



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROC. Nº _____

FOLHA Nº _____

§3º - Enquanto não se viabilizem usos e ocupações especificados na ZET 2, serão admissíveis em qualquer das áreas interiores à ZET 2, desde que respeitadas as restrições ambientais e o direito de vizinhança, proibida a abertura e construção de vias internas:

a - residência unifamiliar de uso e ocupação do proprietário apenas;

b - usos e atividades agropecuárias, prevalecendo com direito à isenção do tributo territorial urbano;

Art. 142 - O ANEXO 9 explicita as sub-zonas específicas que compõe a ZET 1, destacando-se:

I - ZDE 1, Sub-Zonas de Desenvolvimento Econômico 1, localizadas em faixas lindeiras ao eixo SP-340, com largura aproximada de 150m (cento e cinquenta metros), destinadas à implantação de estabelecimentos de logística, de comércio atacadista ou grande comércio, de serviços automotivos, de estabelecimentos de gastronomia, de serviços especializados, sob o requisito de adotarem tecnologia limpa ou não produzirem efluentes tóxicos, sejam sólidos, líquidos ou gasosos, havendo de observar recuo de 15m (quinze metros) ao longo da faixa de domínio da Rodovia;

II - ZDE 2, Sub-Zonas de Desenvolvimento Econômico 2, localizadas ao longo da Rodovia Anel Viário Jamil Bacar, sentido Limeira-Mogi Mirim, com largura aproximada de 200m (duzentos metros), destinadas à implantação de indústrias não poluentes de portes médio e grande, sob o requisito de não produzirem efluentes tóxicos, sejam sólidos, líquidos ou gasosos, havendo de se observar recuo de 15m (quinze metros) em relação à faixa de domínio da Rodovia;

III - ZDE 3, Sub-Zonas de Desenvolvimento Econômico 3, localizadas ao longo da Rodovia Anel Viário Jamil Bacar, sentido Mogi Mirim-Limeira, com largura aproximada de 150m (cento e cinquenta metros), destinadas à implantação de indústrias não poluentes de pequeno porte, sob o requisito de não produzirem efluentes tóxicos, sejam sólidos, líquidos ou gasosos, havendo de se observar recuo de 15m (quinze metros) em relação à faixa de domínio da Rodovia;

IV - ZDE 4, Sub-Zonas de Desenvolvimento Econômico 4, localizadas ao longo da Rodovia SP-147 Rod. João Toselo, sentido Mogi Mirim-Limeira, com largura aproximada de 100m (cem metros), destinadas à implantação de empresas de portes pequeno e médio, sob o requisito de não produzirem efluentes tóxicos, sejam sólidos, líquidos ou gasosos, havendo de se observar recuo de 15m (quinze metros) em relação à faixa de domínio da Rodovia;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

V - ZM 1 a 5, Zonas Mistas 1 a 5, localizadas entre sub-zonas de desenvolvimento econômico e centralidades econômicas, destinadas à implantação de:

a - empreendimentos residenciais (bairro planejado) ambientalmente sustentáveis, com lotes de área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), reserva de áreas institucionais de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, execução de toda a infraestrutura custeada integralmente pelos responsáveis, rede obrigatória de reuso da água quando os empreendimentos ocuparem área superior a 150 (cento e cinquenta) mil metros quadrados, coleta seletiva de resíduos sólidos, implantação obrigatória de aquecedores solares em todas as unidades, calçadas com largura mínima de 2,50m (dois metros e meio) devidamente arborizadas e com faixa ecológica de 50cm (cinquenta centímetros de largura);

b - empreendimentos de pequeno comércio, de prestação de serviços, sempre em perfeita sintonia com os pré-requisitos ambientais, com lotes de área mínima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

VI - usos mistos, residencial-comercial e residencial-serviços, visando incentivos ao empreendedorismo, à empresa individual, à geração de trabalho e renda;

VII - usos institucionais, presença indispensável no bairro planejado, voltados para a implantação de equipamentos sociais, de educação, de saúde, de cultura e esportes, havendo o poder executivo de se prevalecer dos instrumentos urbanísticos e jurídicos, como o da Transferência de Potencial Construtivo, Permuta, Direito de Superfície e Outorga Não Onerosa para a sua efetivação;

VIII- ZCE 1, 2 e 3 - sub-zonas de centralidades lineares econômicas, destinadas à implantação de estabelecimentos de comércio, serviços e usos institucionais de portes médio e grande, como depósitos, armazéns, garagens, etc., desde que não produzam efluentes tóxicos, sejam sólidos, líquidos ou gasosos.

§1º - O poder executivo deverá regulamentar os instrumentos jurídicos e urbanísticos citados no prazo definido no Título Das Disposições Transitórias.

§2º - Enquanto não se viabilizem usos e ocupações especificados na ZET 1, serão admissíveis em qualquer das áreas interiores à ZET 1, desde que respeitadas as restrições ambientais e o direito de vizinhança, proibida a abertura e construção de vias internas:

a - residência unifamiliar de uso e ocupação do proprietário apenas;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

b - usos e atividades agropecuárias, prevalecendo com direito à isenção do tributo territorial urbano.

Seção XIII

Zona Especial de Interesse Ambiental 01

Art. 143 - As Zonas Especiais de Interesse Ambiental 01 ficam definidas como APA - Área de Proteção Ambiental - em acordo com a conceituação definida pela Lei Federal 9.985/2000.

§ 1º - Ficam definidas as seguintes áreas como Zonas Especiais de Interesse Ambiental 01: a área do Horto Florestal em sua totalidade e a região da várzea do rio Mogi Mirim conforme Anexo 03.

§ 2º - Ficam definidas para essas áreas as diretrizes estabelecidas por esse Plano Diretor relativas à política ambiental e proteção da paisagem, assim como as diretrizes e limitações de uso e ocupação definidas pela legislação federal citada.

§ 3º - O manejo da Unidade de Conservação deverá atender às disposições do Plano de Manejo e as exigências legais compulsórias previstas na Lei Federal nº 9.985/2000.

Seção XIV

Zona Especial de Interesse Ambiental 02

Art. 144 - As Zonas Especiais de Interesse Ambiental 02 ficam definidas como APP - Área de Preservação Permanente - em acordo com a conceituação definida pela Lei Federal 9.985/2000 ou como Área de Proteção Ambiental (APA), podendo receber plano de aproveitamento ambiental, educacional, cultural e/ou turístico/lazer, a ser aprovado pela Secretaria de Sustentabilidade Ambiental.

§ 1º - Ficam definidas as seguintes áreas como Zonas Especial de Interesse Ambiental 02: a área da Voçoroca Anexo 3.

§ 2º - Ficam definidas para essas áreas as diretrizes estabelecidas por esse Plano Diretor relativas à política ambiental e proteção da paisagem, assim como as diretrizes e limitações de uso e ocupação definidas pela legislação federal e estadual.

§ 3º - No entorno da Voçoroca, a faixa de 100m (cem metros) de largura a partir das bordas passa a ser considerada Zona de Amortecimento e Contenção, proteção e restrição total à ocupação por construções fixas, nela podendo ser



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

admitido: avenida-parque, equipamentos paisagísticos, áreas de lazer e recreação, cicloviás e instalações provisórias para tais fins, devidamente delimitados por recursos de segurança, expressamente proibida sua utilização como via de trânsito de veículos automotores, construções fixas e áreas verdes de uso privativo. .

§ 4º - A Secretaria de Sustentabilidade Ambiental poder á aprovar plano de aproveitamento ambiental, educacional, cultural, turístico e de lazer para a área da Vogoroca, com a constituição de Parque Ecológico e elementos pertinentes, situação em que a área será considerada como APA.

§ 5º - Para fins de aprovação de qualquer edificação a ser construída em lote ou gleba localizado além da faixa de 100 metros da borda da Vogoroca deverão ser exigidos sondagem do terreno, projeto de fundações e projeto estrutural caso a obra tenha estrutura de concreto armado, acompanhados das respectivas ART.

Seção XV

Zona Especial de Interesse Ambiental 03

Art. 145 – São Zonas Especiais de Interesse Ambiental 03 :

a - área das lagoas e de entorno das jazidas de minério de argila situadas no bairro das Piteiras;

b - a área da Pedreira Degrava;

c - a área a montante do córrego de contribuição do Lago Lavapés;

d - a área localizada na divisa da SP 147 com o parque industrial e sua área urbanizada envoltória;

e - o fundo de vale do córrego formador do Lago Lavapés, localizado no Jardim Maria Beatriz;

f - o vale do Córrego Santo Antonio até a Rodovia SP 340;

g - área na Vila Dias / Mirante nas proximidades da linha férrea, de acordo Anexo 03.

§ 1º - Ficam definidas, para essas áreas, as diretrizes estabelecidas por esse Plano Diretor relativas à política ambiental e proteção da paisagem, assim como as diretrizes e limitações de uso e ocupação definidas pela legislação federal.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROC. Nº _____/____

FOLHA Nº _____

§ 2º - O poder executivo desenvolverá gestões junto aos proprietários das áreas mencionadas visando sua eventual utilização pela população, como áreas de recreação e voltadas para a educação ambiental.

§ 3º - são terminantemente proibidas construções nas áreas mencionadas neste artigo, podendo, entretanto, serem registradas como áreas verdes, de reservas ou de compensação ambiental envolvendo eventuais empreendimentos de seus proprietários.

Seção XVI

Zona Especial de Interesse Ambiental 04

Art. 146 - As Zonas Especiais de Interesse Ambiental 04 são áreas que possuem recursos ambientais significativos, nas quais predomina o uso institucional.

§ 1º - Ficam definidas como Zonas Especiais de Interesse Ambiental 04: a área ocupada pela FATEC, a área ocupada pela Gerência de Limpeza Pública e Complexo Lavapés (vide anexo 03) e a várzea localizada junto à Rua Armando Taraschi, na Chácara São Marcelo.

§ 2º - Ficam definidas para essas áreas todas as diretrizes estabelecidas por esse Plano Diretor relativas à política ambiental e proteção da paisagem.

§ 3º - Nessas áreas será permitida a ampliação das áreas institucionais existentes, desde que os projetos atendam todas as exigências dos órgãos ambientais competentes e análise prévia feita pela Secretaria de Sustentabilidade Ambiental.

Seção XVII

Zona Especial de Interesse Ambiental 05

Art. 147 - As Zonas Especiais de Interesse Ambiental 05 são áreas que possuem recursos ambientais significativos, passíveis de sofrerem degradação da qualidade ambiental em função da urbanização irregular que as envolve.

§ 1º - Fica definida como Zona Especial de Interesse Ambiental 05 a várzea do Córrego do Boa localizada no loteamento Parque das Laranjeiras (vide Anexo 03).



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

§ 2º - Ficam definidas para essa área todas as diretrizes estabelecidas por esse Plano Diretor relativas à política ambiental e proteção da paisagem.

§ 3º - No Plano de Urbanização da ZEIS 01 Parque das Laranjeiras deverão ser previstas diretrizes, ações estratégicas e projetos que viabilizem o desenvolvimento urbano sustentável do local.

Seção XVIII

Zona de Amortecimento e Contenção - ZAC

Art. 148 - A Zona de Amortecimento e Contenção é constituída pela faixa de terra, de 100m de largura, que circunda as bordas da Voçoroca, conforme imagem do ANEXO 10.

§ 1º - Esta faixa tem, por função, promover segurança à ocupação de construções no entorno, tendo em vista a fragilidade do solo e a sua instabilidade decorrente do processo erosivo.

§ 2º - Na faixa de 100m (cem metros) serão admitidos apenas:

a - abertura de avenida-parque ou caminho verde, sem pavimento impermeável e dotada de dispositivos de drenagem que evitem escoamento de águas pluviais para o interior da Voçoroca;

b - equipamentos de recreação e lazer, sem construções fixas;

c - atividades de recreação, de Educação Ambiental, observadas as restrições ambientais e medidas de segurança aos frequentadores.

Parágrafo Único - As áreas da Zona de Amortecimento e Contenção poderão ser admitidas como reserva de áreas verdes ou de compensação ambiental e assim utilizadas pelo(s) seu(s) proprietário(s) em caso de eventuais empreendimentos de sua(s) iniciativa(s).

Seção XIX

Zona Institucional - ZIN

Art. 149 - Fica gravada como ZIN - Zona Institucional - a Praça José Schincariol, no Bairro da Saúde, onde se localiza o edifício do Fórum de Mogi Mirim.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____/_____

FOLHA Nº _____

§ 1º - Nesta área poderão ser previstos os futuros edifícios da Câmara Municipal e da Prefeitura Municipal, havendo o poder executivo, para isso, de proceder a estudos de viabilidades socioambiental e urbanístico para avaliar a mencionada hipótese, no prazo definido no Título Das Disposições Transitórias..

§ 2º - Independentemente dos resultados dos estudos mencionados no parágrafo anterior, o poder executivo deverá promover projeto de reurbanização da praça onde se localiza o Fórum, visando melhorias de passeios e pavimentos, iluminação pública, áreas de convívio, revisão da arborização existente, inclusão de áreas de recreação infantil e procedimentos de segurança.

Capítulo II

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Seção I

Definições Gerais

Art. 150 - As Zonas Especiais de Interesse Social são áreas urbanas passíveis de regularização, ocupadas por população de baixa renda ou não, sujeitas a normas especiais de urbanização, uso, ocupação do solo e edificação com vistas à efetivação das regularizações urbanística e fundiária e melhoria das condições de moradia, de saneamento básico e do meio ambiente, bem como prevendo a reserva de áreas contíguas para eventual expansão e fixação de contingentes a serem contemplados com o acesso à terra urbanizada e de domínio legal.

§ 1º - As Zonas de Especiais de Interesse Social serão divididas em duas zonas distintas, a ZEIS 01 e a ZEIS 02.

§ 2º - As regularizações urbanística e fundiária mencionadas no *caput* deste artigo serão promovidas com base em projeto urbanístico específico.

Art. 151 - As Zonas Especiais de Interesse Social 01 abrangem, entre outras situações de irregularidade urbanística:

I - loteamentos irregulares nos quais se faz necessária as regularizações urbanística, ambiental e jurídica, com a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários e a recuperação ambiental;

II - terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados necessários para a implantação de programas habitacionais de interesse social ou equipamentos públicos;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROG. Nº _____/____

FOLHA Nº _____

III - terrenos públicos ou particulares ocupados informalmente e moradias precárias nos quais seja necessária a reurbanização, a recuperação edilícia e a consolidação jurídica da posse ou domínio da terra.

Art. 152 - Ficam instituídas as seguintes Zonas Especiais de Interesse Social, 01 delimitadas no Anexo 02 desta Lei:

I - Loteamento Boa Vista, definido pelo Processo nº 3554/05;

II - Chácara Santa Rita, definido pelo Processo nº 4214/05;

III - Parque das Laranjeiras, definido pelo Processo nº 1861/05;

IV - Chácara Areião, definido pelo Processo nº 4224/05;

V - Jardim Carlos Gomes, definido pelo Processo nº 3881/05;

VI - Loteamento Domenico Bianchi, definido pelo Processo nº 2578/05;

VII - Loteamento Domenico Bianchi II, definido pelo Processo nº 6516/06;

VIII - Loteamento Antonio Alves Campos, definido pelo Processo nº 4267/06;

IX - Loteamento Domenico Bianchi III, definido pelo Processo nº 2204/13;

X - Jardim Santa Isabel, definido pelo Processo nº 4210/05;

XI - Chácara Santa Dionísia, definida pelo Processo nº 4208/05.

Art. 153 - Constituem objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:

I - o reconhecimento da diversidade de ocupações existentes na área urbana do município e de parte integrante da cidade ocupada por população em moradias precárias, como loteamentos irregulares e áreas ocupadas informalmente, para assegurar o usufruto de seu direito a moradia digna;

II - a execução de planos de urbanização destas áreas com base em padrões urbanísticos especiais para essas ocupações



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

III - garantir uma abordagem técnica, legal e política completa sobre diferentes contextos, a partir da elaboração de projetos específicos para cada área;

IV - as regularizações urbanística e fundiária;

V - a implantação de serviços públicos e infraestrutura urbana em locais desprovidos desses equipamentos;

VI - a ampliação e a ordenação da oferta de terras no mercado para população de baixa renda, reduzindo seu preço;

VII - a indução do uso e ocupação das áreas urbanas não edificadas, não utilizadas e subutilizadas para habitação de interesse social ou outros usos socialmente relevantes, de modo a cumprir a função social da propriedade urbana e coibir seu uso exclusivamente especulativo.

Parágrafo Único - Concluído o processo de regularização geral, a respectiva área passa a assumir a mesma categorização de zoneamento das áreas contíguas

Art. 154 - O poder executivo adotará as seguintes diretrizes para as Zonas Especiais de Interesse Social:

I - promoção, com a participação das comunidades envolvidas, das regularizações urbanística e fundiária de áreas urbanas ocupadas irregularmente ou das moradias precárias;

II - utilização do instrumento Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia, não onerosa, de forma individual ou coletiva, de acordo com a Medida Provisória 2220/01;

III - utilização do instrumento Concessão de Direito Real de Uso, não onerosa, firmada por prazo determinado, prorrogável por igual período, na hipótese de impossibilidade de utilização do instrumento Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia;

IV - utilização, no que couber, dentre outros, dos instrumentos jurídicos e políticos previstos no inciso V do artigo 4º da Lei Federal 10.257/2001;

V - promoção da responsabilização civil, administrativa e criminal dos responsáveis por loteamentos irregulares ou clandestinos, independentemente das regularizações urbanística e fundiária que venham a ser promovidas.

Art. 155 - Os promotores e/ou proprietários de loteamentos irregulares ou clandestinos deverão arcar com os custos de elaboração e



PROC. Nº _____ /
FOLHA Nº _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

implantação do Plano de Urbanização das áreas a serem regularizadas, assim como os de instalação da infraestrutura urbana básica, nos termos dos artigos. 2º, 3º, 4º e 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, com as modificações introduzidas pela Lei Federal nº 9.785, de 29/01/1999, da Lei Municipal Complementar 01/90 e dos procedimentos e providências administrativas e judiciais e extrajudiciais pertinentes, nos termos do Programa Cidade Legal do Governo Estadual.

Art. 156 - É obrigatória a elaboração e a execução de um Plano de Urbanização para cada uma das Zonas Especiais de Interesse Social.

Parágrafo Único - A elaboração do Plano de Urbanização a que se refere este artigo deverá contemplar, no mínimo:

- I - levantamentos físico e socioeconômico;
- II - diagnósticos físico e socioeconômico;
- III - projeto de parcelamento do solo;
- IV - projeto de arquitetura e urbanismo;
- V - projetos das redes de infraestrutura necessárias para a melhoria das condições urbanas e ambientais do local;
- VI - propostas para integração entre os projetos acima citados e para o processo jurídico de regularização urbanística e fundiária.

Art. 157 - O Plano de Urbanização deverá seguir o seguinte escopo de trabalhos:

- I - elaboração de diagnóstico, pelo responsável pela área, contendo, no mínimo:
 - a) delimitação da área abrangida pelo Plano de Urbanização;
 - b) análise físico-ambiental, compreendendo a indicação das bacias hidrográficas nas quais se insere a área abrangida pelo Plano de Urbanização, levantamento planialtimétrico com curvas de nível de metro em metro, ocorrências de vegetação a ser preservada e identificação das áreas de risco;
 - c) análise fundiária, compreendendo identificação de áreas públicas e particulares, bem como situação quanto à regularização fundiária;
 - d) análise urbanística compreendendo indicação das vias de acesso à área; análise do sistema de circulação de veículos e pedestres, da infraestrutura de drenagem, abastecimento de água, esgotos e iluminação; bem como a caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos e sociais existentes;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

MUNI. Nº _____

e) caracterização socioeconômica da população

residente ou a ser atendida;

f) potencialidades para geração de renda e emprego;

g) definição das diretrizes gerais de intervenção.

II - aprovação, pelo Conselho Municipal de Política e

Desenvolvimento Urbano das diretrizes para o Plano de Urbanização, na forma de Plano de Massas, contendo:

a) traçado do sistema viário principal, compreendendo as vias existentes e projetadas com largura igual ou superior a 6,00m (seis metros), sendo que sempre que possível o projeto deverá prever vias com Leito carroçável com largura mínima de oito metros, e declividades entre 0,5% (meio por cento) e 18% (dezoito por cento);

b) identificação dos setores da área abrangida pelo Plano de Urbanização, nos quais serão exigidas obras de recuperação ambiental, adequação urbanística ou reabilitação de edificação, em função da ocorrência de situações de risco, insalubridade ou adensamento excessivo, bem como da precariedade ou inexistência de infraestrutura de circulação, drenagem, água, esgotos, coleta de lixo e iluminação;

c) identificação dos terrenos, públicos ou privados, que permanecerão ou serão destinados a equipamentos públicos de uso institucional e áreas verdes;

d) identificação dos setores em que será necessário o reassentamento de famílias, com respectiva quantificação;

e) identificação das áreas destinadas às famílias a serem reassentadas, podendo ser dentro ou fora da área abrangida pelo Plano de Urbanização;

f) definição de prioridades para a execução das etapas previstas;

g) diretrizes para programas visando a inclusão social da população moradora.

III - aprovação do Plano de Massas do Plano de Urbanização pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana;

IV - elaboração do Plano de Urbanização, compreendendo:

a) projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização específica, abrangendo sistema viário, áreas públicas, lotes e edificações, se for o caso;



PROC. Nº _____ /
FOLHA Nº _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

b) projetos correspondentes às etapas de execução do Plano de Urbanização;

c) parâmetros urbanísticos específicos para a aprovação de desdobros, remembramentos, novas edificações e mudanças de uso do solo;

d) plano de ação social.

V - aprovação do Plano de Urbanização pelo Conselho Municipal de Política e Desenvolvimento Urbano;

VI - aprovação do Plano de Urbanização pela Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, com a emissão da Declaração de Conformidade Urbanística - DECUA;

VII - encaminhamento de projeto de Lei à Câmara de Vereadores;

VIII - aprovação do projeto de Lei pela Câmara de Vereadores e sanção pelo Prefeito.

Art. 158 - A regularização fundiária de loteamentos irregulares deverá ter como referência as seguintes medidas administrativas e legais, a serem tomadas pela Prefeitura, por meio da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana:

I - notificar o loteador responsável pela irregularidade do loteamento, devendo ser suspenso, pelos adquirentes de lotes, o pagamento das prestações, que passará a ser feito em conta vinculada com incidência de juros e correção monetária, nos termos do art. 38 da Lei Federal nº 6.766/1979;

II - caso o loteador não atenda à notificação, as verbas despendidas pela Prefeitura com a regularização de loteamentos serão exigidas do loteador ou responsável para serem ressarcidas aos cofres municipais mediante levantamento, após autorização judicial, dos depósitos efetuados na suspensão de pagamentos, nos termos da Lei Federal nº 6.766/ 79, ou exigidos judicialmente de cada loteador no que faltar para o ressarcimento integral à Municipalidade;

III - elaborar levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e social do loteamento;

IV - cadastrar as famílias envolvidas;

V - elaborar Plano de Urbanização e vinculação desse plano às Leis orçamentárias municipais (orçamento anual, orçamento plurianual e Lei de diretrizes orçamentárias);



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PASSO Nº _____ /

PÊLO Nº _____

VI - adequar o projeto aos requisitos da regularização, se necessário, ou elaborá-lo se não existir;

VII - reconhecer os logradouros públicos;

VIII - aprovar os projetos de abastecimento de água e esgoto junto às concessionária ou aos órgãos competentes;

IX - aprovação do projeto de regularização pela Prefeitura, caso isso ainda não tenha ocorrido;

X - aceitação, pela Prefeitura, das obras de infraestrutura e urbanização do loteamento se estiverem nos conformes estabelecidos;

XI - aceitação, pela Prefeitura, da construção das casas em cada lote, desde que não impliquem em riscos aos moradores;

XII - encaminhamento do projeto aprovado de regularização do loteamento e do termo de aceitação das obras para registro no Cartório de Registro de Imóveis, com cópia para o MP;

XIII - registro dos lotes e das construções no cadastro imobiliário da Prefeitura para efeito de cobrança do IPTU.

Parágrafo Único - Fica proibida a regularização fundiária:

a - em áreas de riscos muito alto e alto;

b - em áreas onde não ocorra ocupação consolidada;

c - em áreas de APPs estratégicas ao abastecimento público, à conservação da biodiversidade, à proteção de áreas suscetíveis à erosão e vulneráveis à inundações.

Art. 159 - Nas Zonas Especiais de Interesse Social 01 (ZEIS 01) serão aplicados, até onde se justificarem, todos os instrumentos previstos no artigo 4º da Lei Federal 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e na Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001, e em outras leis federais que regulem as intervenções promovidas pelo poder público ou pela iniciativa privada, bem como será providenciado o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente.

Art. 160 - O poder executivo fica autorizado a prestar assistência técnica e jurídica gratuita às comunidades envolvidas em processos de regularização urbanística e fundiária e nas ações judiciais de usucapião especial, individual ou coletivo, de imóvel urbano.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROC. Nº _____

FOLHA Nº _____

Parágrafo Único - A Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana da Prefeitura deverá orientar a execução das diretrizes expostas e acompanhar o andamento dos processos.

Art. 161 - Fica instituído o Programa Municipal de Reurbanização e Regularização Fundiária, vinculado à Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, com a atribuição exclusiva de promover, coordenar, articular e integrar as providências administrativas e judiciais destinadas à reurbanização e regularização das áreas urbanas passíveis de regularização nos termos e com base nesta Lei.

Parágrafo Único - O poder executivo municipal destinará os recursos humanos, materiais e financeiros para o efetivo cumprimento do Programa a que se refere este artigo, montando uma equipe interdisciplinar de servidores, formada por engenheiros, arquitetos, ambientalistas e procuradores, encarregados de examinar os casos de regularização, proceder ao diagnóstico fundiário quanto ao domínio e posse e formular plano específico de trabalho que contemple as medidas, providências e obras necessárias para a regularização com os respectivos cronograma físico-financeiro e prazos de execução.

Art. 162 - Nas ZEIS 02 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de habitação de interesse social (HIS).

§ 1º - Considera-se loteamento de interesse social aquele destinado à produção de lotes, com tamanho mínimo de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados), com frente mínima de 8 m (oito metros), destinados aos segmentos da população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos.

§ 2º - Os loteamentos de interesse social ou empreendimentos de habitação de interesse social implantados nas ZEIS 02 serão destinados aos munícipes previamente cadastrados na Secretaria de Obras e Habitação.

§ 3º - Todos os processos de regularização fundiária deverão ser participados ao CONSELHO DA CIDADE, inclusive o cadastro de beneficiados.

Título V

Dos Parâmetros para Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

Capítulo I

Do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo na Macrozona Rural



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Seção I

Do Uso Rural do Solo e da Alteração de Uso

Art. 163 - A Macrozona Rural é destinada ao uso rural de exploração extrativa, produção agrícola, pecuária, ou agroindustrial, ressalvados apenas o uso residencial próprio e da mão-de-obra auxiliar (caseiros ou empregados) e, em caráter excepcional, ao uso institucional, para a implantação de eventual projeto especial, voltado para pesquisa científica, turismo ecológico, recuperação de patrimônio histórico-arquitetônico-cultural ou ainda, para implantação de agroindústria e projeto de condomínio de chácaras de recreio.

§ 1º - - Em caso de uso institucional, de atividade industrial ou de formação de chácara de recreio a alteração de uso somente poderá ser aprovada pelo poder executivo desde que a área tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento, constituindo exceção o desenvolvimento de projetos científicos ou destinados à Educação Ambiental.

§ 2º - São terminantemente proibidos empreendimentos de padrão urbano, tipo condomínios residências cujas áreas restritas não se identifiquem com recreio rural, assim como núcleos de assentamentos de padrão urbano sob aparente feitiço de vilas rurais.

Art. 164 - A exploração de jazidas de areia, cascalho e similares deverá ser objeto de licenciamento específico perante o órgão ambiental estadual competente (CETESB) nos termos da Lei Federal nº 6567, de 24 de setembro de 1978, o qual será obrigatoriamente registrado no Departamento Nacional de Produção Mineral.

§ 1º - O projeto de extração deverá ser acompanhado de todos os relatórios, estudos e licenças ambientais exigidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis.

§ 2º - O poder público municipal poderá interditar a lavra em jazidas cuja exploração seja feita sem licenciamento ou em desconformidade com as medidas de proteção ao meio ambiente fixadas na licença específica de lavra mineral.

§ 3º - O Núcleo Urbano Isolado, Bairro da Cachoeira, não poderá ser expandido em termos de usos e ocupação de padrão urbano, a fim de evitar pressão imobiliária que ameace o Rio Mogi Guaçu.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

§ 4º - Qualquer atividade ou empreendimento, mesmo conforme às diretrizes desta Lei, deverá observar distância mínima de 100m (cem metros) das margens do Rio Mogi Guaçu, considerada sua cota média de nível d'água.

Seção II

Dos Parâmetros de Ocupação do Solo na

Macrozona Rural

Art. 165 - O parcelamento do solo para fins rurais é permitido somente na Macrozona Rural obedecido o módulo mínimo de imóvel rural de acordo com a legislação federal aplicável.

Art. 166 - O parcelamento do solo na Macrozona Rural para a formação de chácaras de recreio ou para a industrialização somente poderá ser permitido desde que:

- I - obedeça as normas expressas no artigo 163 da presente Lei;
- II - sejam priorizadas e respeitadas as restrições ambientais, a integridade dos aquíferos superficiais e profundos;
- III- não ocorra qualquer prática que coloque o solo em risco de contaminação.

Parágrafo Único - A ocupação permitida na Zona Rural e nos empreendimentos que comporta, nos termos desta Lei, não poderá ultrapassar o adensamento de 88(oitenta e oito) habitantes por hectare.

Capítulo II

Do Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana

Seção I

Do Uso do Solo Urbano

Art. 167 - Na Macrozona Urbana é permitido o uso misto observadas as disposições especiais aplicáveis às zonas de uso nos termos desta Lei, excetuadas as Zonas Exclusivamente Residenciais e de Desenvolvimento Econômico - ZDE, observadas as peculiaridades dos eixos viários para os quais fazem frente.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROJ. Nº _____ /

PAGINA Nº _____

Art. 168 - As áreas destinadas ao uso institucional em Zona Exclusivamente Residencial ou na ZIT 1 (Zona de Desenvolvimento Estratégico) deverão atender a programas específicos, de autoria do poder executivo ou de entidades e instituições da cidade, sob o crivo deliberativo do CONSELHO DA CIDADE.

Paragrafo Único - Considera-se o uso institucional atividades de educação, pesquisa, saúde, espaços de promoção da atividade industrial e artesanal de Mogi Mirim (feira de exposições), espaços de atividades de qualificação profissional e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, recreação, lazer e religiosa.

Art. 169 - Nas Zona de Desenvolvimento Econômico, a instalação de indústrias deverá ser obrigatoriamente precedida pela emissão de todas as licenças ambientais exigidas pelos órgãos competentes.

Parágrafo Único: A expedição da Certidão de Usos e Ocupação do Solo, pela Prefeitura Municipal, na qual será apoiada a concessão da Licença Prévia pelo órgão ambiental, deverá ser acompanhada do conjunto de normas urbanísticas e de zoneamento ambiental aprovadas por esta Lei.

Art. 170 - Nas Zonas e sub-zonas de Desenvolvimento Econômico serão permitidos os seguintes usos:

- I - industrial, observando os requisitos ambientais e sob a condição de não produzirem efluentes tóxicos, sejam sólidos, líquidos ou gasosos;
- II - comércio atacadista, serviços automotivos e instalações de logística, junto a eixos rodoviários e Anel Viário;
- III - instalação de prestação de serviço de grande porte;
- IV - implantação de unidades complementares, relacionadas a segurança, vigia e zeladoria.

Art. 171 - Na Zona Predominantemente Residencial 01 serão permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar, desde que atendidas as condições fixadas em legislação municipal específica (Lei Municipal nº 1.641/87);
- III - comércio e serviços locais;
- IV - institucional.

§ 1º - Considera-se uso residencial unifamiliar a construção de uma unidade habitacional por lote, admitida a exceção expressa nesta lei



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

prevendo a existência de construção de uma moradia de fundo quando de uso de familiares do proprietário, sendo este o morador da construção principal.

§ 2º - Considera-se uso residencial multifamiliar a construção de mais de uma unidade habitacional por lote, podendo ser vertical ou horizontal.

§ 3º - Consideram-se usos de comércio e de serviço local aqueles que se destinem a atender à vizinhança de seu entorno e não sejam geradores de atividades de carga e descarga de grande porte e de poluição:

I - sonora, segundo as determinações da norma NBR 10.151, definida pela resolução CONAMA nº 1 de 8/03/1990 como referência para avaliação de ruídos em áreas habitadas;

II - atmosférica, de acordo com as determinações da norma NBR 8969, e da resolução CONAMA nº 005 de 15/06/1989, como referência para a avaliação das possibilidades de limitação dos níveis de emissão de poluentes;

III - por meio de resíduos sólidos nocivos à saúde pública e ao meio ambiente, de acordo com as determinações da norma NBR 10.004, que classifica os resíduos sólidos quanto aos seus riscos potenciais, e da resolução CONAMA 313/2002, que dispõe sobre o inventário nacional de resíduos sólidos.

Art. 172 - Não será permitida a implantação de postos de abastecimento de combustível e de serviços automotivos a uma distância menor do que 200m (duzentos metros) de áreas de uso institucional, exceção feita no caso de postos automotivos em rodovias.

Art. 173 - Na Zona Predominantemente Residencial 02 são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar, desde que atendidas as condições fixadas em legislação municipal específica (Lei Municipal nº 1.641/87);
- III - comércio e serviço local;
- IV - comércio e serviços diversificados;
- V - institucional;
- VI - industrial de pequeno porte de atividade não incômoda.

§ 1º - Consideram-se usos de comércio e serviços diversificados aqueles utilizados para o atendimento de toda a população do município, que exijam atividades de carga e descarga de grande porte e sejam geradores de eventual poluição sonora.



PROC. Nº _____ /
FOLHA Nº _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

§ 2º - Considera-se uso industrial de pequeno porte aquele cujas instalações não possuam área igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados) de área construída, nos termos da legislação federal aplicável;

§ 3º- A instalação de indústrias de pequeno porte na Zona Predominantemente Residencial 02 deverá ser obrigatoriamente precedida pela emissão de todas as licenças ambientais exigidas pelos órgãos competentes.

§ 4º - Ficam proibidas instalações de estabelecimentos de comércio e serviços que gerem efluentes tóxicos, nocivos à saúde.

Art. 174 - A instalação de comércio e serviços diversificados e indústria de pequeno porte, na Zona Predominantemente Residencial 02 deverão ser obrigatoriamente precedidos de Estudo de Geração de Tráfego, para demonstrar a viabilidade do empreendimento, cujas obras, serviços e providências mitigadoras do impacto urbanístico deverão ser executadas pelo empreendedor responsável às suas expensas

Art. 175 - Na Zona Predominantemente Comercial 01, são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar, de acordo com a Lei Municipal 1641/87 e demais diretrizes definidas pelo SAAE e pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, que tratarão da viabilidade técnica da ampliação da rede de infraestrutura urbana necessária para atender o empreendimento;
- III - comércio e serviço local;
- IV - comércio e serviços diversificados;
- V - institucional.
- VI - industrial de pequeno porte e de atividades não incômodas, poluentes ou nocivas à saúde.

Parágrafo Único - Consideram-se usos de comércio e serviços diversificados aqueles utilizados para o atendimento de toda a população do município, que exija atividades de carga e descarga de grande porte e sejam geradores de poluição sonora, sendo proibida a instalação de estabelecimentos cujos processos resultem em efluentes tóxicos, nocivos à saúde e ao meio ambiente.

Art. 176 - A instalação de comércio e serviços diversificados e indústria de pequeno porte na Zona Predominantemente Comercial 01 deverão ser obrigatoriamente precedidos de Estudo de Geração de Tráfego, para demonstrar a viabilidade do empreendimento, cujas obras, serviços e providências



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

mitigadoras do impacto urbanístico deverão ser executadas pelo empreendedor responsável às suas expensas.

Art. 177 - Na Zona Predominantemente Comercial 02, são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar, desde que atendidas as condições definidas pela Lei Municipal 1641/87;
- III - comércio e serviço local;
- IV - comércio e serviços diversificados;
- V - industrial;
- VI - Institucional.

Art. 178 - A instalação de comércio e serviços diversificados e indústrias, na Zona Predominantemente Comercial 02 deverão ser obrigatoriamente precedidos de Estudo de Geração de Tráfego, que deverá avaliar a viabilidade do empreendimento e indicar, se necessárias, as obras de ampliação da rede de infraestrutura urbana a serem realizadas para garantir a adequação dos corredores à nova demanda.

Parágrafo Único - As obras de adequação do sistema viário às novas demandas poderão ser realizadas pelo empreendedor, após a negociação da contrapartida nos termos desta Lei ou de legislação dela decorrente.

Art. 179 - Nos Núcleos Urbanos Isolados são permitidos os seguintes usos:

- I - residencial unifamiliar;
- II - residencial multifamiliar, desde que atendidas às condições definidas pela Lei Municipal 1641/87 e que mantenham seus atuais limites territoriais;
- III - comércio e serviço local;
- IV - Institucional.

§ 1º - Nas unidades do bairro Cachoeira de Cima é permitida a instalação de comércio e serviços diversificados, não poluentes nem nocivos ao meio ambiente, relacionados aos setores de turismo, lazer e esportes, mantidos, porém, os limites territoriais atuais.

§ 2º - A instalação de comércio e serviços diversificados nos Núcleos Urbanos Isolados deverá ser obrigatoriamente precedida por Estudo de Impacto Ambiental com o respectivo Relatório de Impacto Ambiental.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /
FOLHA Nº _____

Art. 180 - Nas Zonas Especiais de Interesse Social 01, os parâmetros urbanísticos referentes ao uso do solo serão definidos pelo projeto urbanísticos a ser elaborado nos termos da presente lei e deliberados pelo grupo gestor que estiver acompanhando a tramitação dos projetos de regularizações urbanísticos e/ou fundiária.

Art. 181 - Na Zona de Ocupação Urbana Prioritária, os parâmetros urbanísticos referentes ao uso do solo serão os mesmos definidos para a Zona Predominantemente Residencial 02.

Parágrafo Único - Nos casos em que ocorrer a sobreposição entre Zonas de Ocupação Urbana Prioritária e Zona Predominantemente Comercial 02, prevalecerão os parâmetros referentes ao uso do solo da última.

Art. 182 - Nas Zonas de Desenvolvimento Estratégico ZET 1 e ZET 2 os parâmetros de ocupação para instalações industriais, de comércio e de serviços diversificados serão os mesmos empregados para as outras zonas de semelhante destinação.

§ 1º - Em usos residenciais prevalecerão os indicadores definidos para as zonas predominantemente residenciais, com área mínima de lote de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)

§ 2º - O poder executivo deverá proceder à formação de grupo de trabalho, em prazo não superior a 12(doze) meses contado a partir da data de aprovação da presente lei, para elaborar estudo de viabilidade de polo empresarial, eventualmente em formato de *dry-port*, na área designada como ZET 2 - Zona Estratégica de Desenvolvimento 2, ali prevista a alternativa de sistema trimodal de transporte.

Art. 183 - Na Zona de Desenvolvimento Estratégico, ZET 1 está prevista a implantação de duas áreas institucionais que deverão ser objeto de estudo específico visando sua viabilização, prioritariamente atendendo a implantação de feira de exposições, estacionamento, implantação de unidades de qualificação tecnológica, heliponto e demais instalações auxiliares.

Parágrafo único - O poder executivo municipal deverá proceder ao estudo de viabilidade das áreas institucionais na ZET 1, no prazo definido no Título Das Disposições Transitórias, posteriormente ouvido o CONSELHO DA CIDADE.

Seção II

Dos Parâmetros e Índices de Ocupação do Solo

Urbano



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

Art. 184 - São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo urbano:

- I - coeficiente de aproveitamento mínimo e máximo;
- II - taxa de ocupação (T.O);
- III - taxa de permeabilidade do solo (T.P);
- IV - recuos frontais (R. Ft.), recuos laterais (R.L) e recuos de fundos (R. Fd.);
- V - gabaritos de altura (G).

§ 1º - Considera-se coeficiente de aproveitamento (C.A.) a relação entre a área edificável e a área do lote.

§ 2º - O coeficiente de aproveitamento máximo (C. A. máx.) estabelece o potencial construtivo máximo de cada lote.

§ 3º - O coeficiente de aproveitamento mínimo (C. A. mín.) estabelece o limite construtivo para que o lote seja considerado não edificado, não utilizado ou subutilizado.

§ 4º - Não serão computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas das edificações:

I - subsolo destinado a garagens e ao uso comum dos condôminos da edificação, sótãos e pavimentos sob pilotis quando de uso aberto e com, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de área livre;

II - parque infantil, jardins, piscinas e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no pavimento térreo ou em terraços da edificação;

III - áreas de estacionamento de veículos, quando descoberta;

IV - casa de máquinas e de bombas, caixas d'água e centrais de ar condicionado construídas no plano da cobertura;

V - sacadas privativas, desde que não vinculadas a dependência de serviço e com área inferior a 5% (cinco por cento) da superfície do pavimento no qual se situam.

§ 5º - Considera-se taxa de ocupação (T.O) a relação entre a área de projeção da edificação no solo e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de construção projetada sobre o solo.

§ 6º - Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas das edificações:

I - piscinas, parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no pavimento térreo;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

II - pérgulas de até 5,00m (cinco metros) de largura e comprimento compatível com o número de veículos que serão abrigados;

III - beirais de até 1,00m (um metro) de largura;

IV - sacadas e balcões com até 1,00m (um metro) de profundidade e com área inferior à 5% (cinco por cento) da área do pavimento no qual se situarem;

V - estacionamentos descobertos.

§ 7º - Considera-se taxa de permeabilidade do solo (T.P) a relação entre a área permeável e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de impermeabilização do lote, ficando sua distribuição proibida junto às divisas laterais e de fundo dos lotes.

§ 8º - Considera-se gabarito a altura máxima permitida para as edificações.

§ 9º - O gabarito das edificações fica estabelecido nas seguintes dimensões:

I - pavimento térreo: pé direito máximo = 4,0 metros de altura nas zonas exclusivamente e predominantemente residenciais e 7,00 metros nas zonas predominantemente comerciais;

II - pavimento tipo: pé direito máximo = 3,0 metros de altura;

III - ático = 3,0 metros de altura máxima.

§ 10 - Em todos os casos previstos nesta Lei, a altura das edificações será calculada e apurada a partir do perfil natural do terreno, tanto longitudinal quanto transversal.

Art. 185 - Nas vias onde não são previstos alargamentos ou retificação de alinhamento, e onde 50% (cinquenta por cento) ou mais dos lotes existentes estiverem ocupados, até o ano de 2014, por edifícios sem recuo de frente, serão permitidas construções no alinhamento, com exceção das seguintes ruas e avenidas:

I - Rua Sete de Setembro;

II - Ladeira São Benedito;

III - Rua Joaquim Firmino;

IV - Rua Voluntário Chiquito Venâncio;

V - Rua Salim Chaib.

Art. 186 - Para fins de futura ampliação de leito carroçável, fica definido o recuo frontal obrigatório de 6,00m (seis metros) para todas as



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

edificações construídas, a partir da aprovação desta Lei, nas vias citadas no *caput* do artigo anterior.

§ 1º - Foto aérea disponível no setor de Cadastro da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana será utilizada, como referência, para a verificação da situação da ocupação dos lotes até a data mencionada neste artigo.

§ 2º - O recuo de que trata o *caput* deste artigo poderá ser reduzido a 4,00m (quatro metros), desde que haja declaração de concordância em projeto aprovado que, caso haja alargamento da via, o Município não indenizará a edificação na faixa entre 4,00m (quatro metros) e 6,00m (seis metros), ficando inclusive, a demolição e a recuperação da fachada por conta do proprietário.

Art. 187 - Fica determinado que as construções de esquina que tiverem calçada menor que 2,00m ou construção no recuo serão chanfradas no pavimento térreo na medida de 1,50m em cada alinhamento.

Parágrafo Único - Nos terrenos de esquina e os que tiverem confrontação com vias de circulação oficiais, além do recuo exigido para a frente principal do terreno, deverá ser observado o recuo para a frente secundária, adotado o valor de 2,00m mínimo exigido.

Art. 188 - Em toda a Macrozona Urbana deverão ser obedecidos os seguintes parâmetros e índices de uso e ocupação do solo, com exceção das Zonas Predominantemente Comercial 01, Predominantemente Comercial 02 e Predominantemente Industrial nas quais serão obedecidos aqueles fixados nos artigos 165, 170 e 171 desta Lei:

I - residencial unifamiliar:

- a) C.A máx. = 1;
- b) C.A mín. = 0,1;
- c) T.O = 0,6;
- d) T.P = 15%;
- e) R. Ft. = 4,00 m (quatro metros) quando o lote tiver frente para vias locais e coletoras e 6,00 (seis metros) quando o lote tiver frente para vias arteriais e de trânsito rápido;
- f) R. Fd. = 4,00m apenas a partir do primeiro pavimento;
- g) R.L = mínimo de 1,5 m, sendo necessário em apenas em um dos lados no pavimento térreo e excetuando-se em áreas abertas, como garagem, varanda, área de lazer ou edícula com largura máxima de 4,00m, sendo que a partir do primeiro pavimento, tal recuo é obrigatório nos dois lados;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROCO. Nº _____ /

FOJIA Nº _____

h) G = 2 pavimentos.

II - comercial, de serviço local e de serviço

diversificado:

a) C.A máx. = 1;

b) C.A mín. = 0,1;

c) T.O = 0,70;

d) T.P = 10%;

e) R. Ft. = 4,00 m (quatro metros) quando o lote tiver frente para vias locais e coletoras e 6,00 (seis metros) quando o lote tiver frente para vias arteriais e de trânsito rápido;

f) R. Fd. = mínimo de 2,00 m;

g) R.L = mínimo de 1,50 m, sendo necessário em apenas um dos lados no pavimento térreo e nos dois lados a partir do primeiro pavimento;

h) G = 2 pavimentos.

III - institucional:

a) C.A máx. = 1;

b) C.A mín. = 0,1;

c) T.O = 0,70;

d) T.P = 10 %;

e) R. Ft. = 4,00 m (quatro metros) quando o lote tiver frente para vias locais e coletoras e 6,00 (seis metros) quando o lote tiver frente para vias arteriais e de trânsito rápido;

f) R. Fd. = mínimo de 2,00m;

g) R.L = Mínimo de 2,00 m, sendo que a somas dos recuos laterais deve ser igual a 4,00m;

h) G = 3 pavimentos.

IV - industrial de pequeno porte de atividade não

incômoda:

a) C.A máx. = 1;

b) C.A mín. = 0,1;

c) T.O = 0,7;

d) T.P = 10%;

e) R. Ft. = 4,00 m (quatro metros) quando o lote tiver frente para vias locais e coletoras e 6,00 (seis metros) quando o lote tiver frente para vias arteriais e de trânsito rápido;

f) R. Fd. = mínimo 2,00m;



PROC. Nº _____ /
FOLHA Nº _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

g) R.L. = mínimo de 1,50 m, em ambos os lados a partir do primeiro pavimento;

h) G = 2 pavimentos.

Art. 189 - O projeto e construção de edifícios residenciais multifamiliares nas Zonas Predominantemente Residencial 01 e 02, Zona Predominantemente Comercial 01 e 02, Zona de Ocupação Urbana Prioritária e Zona Exclusivamente Residencial deverão obedecer aos parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos em legislação municipal específica - Lei Municipal 1.641/87 - e demais diretrizes dos órgãos competentes.

Parágrafo Único - A Outorga Onerosa poderá ser adotada no caso de existirem condições de infraestruturas de saneamento (capacidade das redes de abastecimento de água e de transferência de esgotos sanitários) e viária adequadas

Art. 190 - Na Zona Predominantemente Comercial 01 e Predominantemente Comercial 02, para os casos não previstos pelo artigo 183 dessa Lei, deverão ser obedecidos os seguintes parâmetros e índices urbanísticos para todos os usos permitidos em Lei.

I - Zona Predominantemente Comercial 01:

- a) C.A. Máx. = 1,6;
- b) C.A. mín. = 0,1;
- c) T.O. = 80%;
- d) T.P. = 10%;
- e) R. Ft. = 4,00 m (quatro metros) quando o lote tiver frente para vias locais e coletoras e 6,00 (seis metros) quando o lote tiver frente para vias arteriais e de trânsito rápido;

f) R. Fd. = mínimo de 2,00m (dois metros);

g) R.L. = mínimo de 1,50m a partir do primeiro pavimento ou 7,00 metros de altura em ambos os lados;

h) G = 2 pavimentos.

II - Zona Predominantemente Comercial 02:

- a) C.A. máx. = 2;
- b) C.A. mín. 0,1;
- c) T.O = 80%;
- d) T.P = 5%;
- e) R. Ft. = 8,00 m.; podendo ser 6,00m (seis metros) e caso haja alargamento da via, o Município não indenizará a edificação na faixa entre



Folha Nº _____ /

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

6,00m (seis metros) e 8,00m (oito metros), mediante termo de anuência do proprietário constante em projeto aprovado;

f) sem recuo de fundo;

g) R.L. = mínimo de 1,50m a partir do primeiro pavimento ou 7,00 metros de altura em ambos os lados;

h) G = 4 pavimentos.

Art. 191 - Na Zona Predominantemente Comercial 02, é permitido, para a retificação da largura das respectivas vias, exigir do proprietário ou do empreendedor responsável a doação à Prefeitura Municipal das áreas privadas necessárias para a ampliação do Leito carroçável do logradouro no qual o lote se localiza em troca da isenção da outorga onerosa do direito de construir.

Parágrafo Único - Fica autorizada a incorporação de 5m² (cinco metros quadrados) à área construída máxima definida pelo coeficiente de aproveitamento para cada 1m² (um metro quadrado) de terreno doado pelo proprietário para a ampliação do Leito carroçável do logradouro,

Art. 192 - É obrigatória a construção de garagens ou estacionamentos internos para veículos nos edifícios residenciais multifamiliares.

§ 1º - A capacidade de garagem deve corresponder a um veículo padrão de 5,00 metros por 2,00 metros para cada unidade habitacional;

§ 2º - A forma da área reservada para garagem, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista deverão garantir o fácil acesso ao veículo, bem como a entrada e saída independente de cada um.

Art. 193 - As ampliações que se queiram fazer em edifícios que não satisfaçam as exigências do artigo anterior e que acrescentem unidade de habitação serão condicionadas à observância das referidas exigências, consideradas apenas as unidades acrescidas.

Art. 194 - As garagens em prédios com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltadas para a via de menor tráfego.

Parágrafo Único - Sempre que se apresentar impossibilidade em atender a exigência do presente artigo, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor tráfego, a decisão sobre o assunto ficará a critério da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana.

Art. 195 - A Prefeitura deverá divulgar no seu sítio eletrônico as vias nas quais não poderão ser construídos edifícios multifamiliares ou de



PROC. Nº _____
SOLIC. Nº _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

escritórios, expondo as razões técnicas e de forma justificada, cabendo recurso de interessados e seu questionamento junto ao CONSELHO DA CIDADE.

Art. 196 - Nas Zonas Predominantemente Industriais serão obedecidos os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

- I - C.A máx. = 2;
- II - C.A mín. = 0,1;
- III - T.O = 0,7;
- IV - T.P = 10%;
- V - R.Ft = 8,00 m.;
- VI - R.Fd = 8,00m;
- VII - R.L = Mínimo de 2,5m;
- VIII - G = 3 pavimentos.

Art. 197 - Nas Zonas Especiais de Interesse Social, os parâmetros e índices urbanísticos de uso e ocupação do solo a serem obedecidos serão definidos, caso a caso, pelo respectivo Plano de Urbanização, ouvida a comunidade interessada através de audiências públicas.

Art. 198 - Somente será permitida a construção de duas residências unifamiliares em um mesmo lote, quando:

- a - quando ambas as ocupações forem de familiares;
- b) houver uma única unidade de frente para a via;
- c) quando o lote tiver área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados);
- d) ambas as construções atenderem os índices urbanísticos das zonas na que estejam localizados.

Capítulo III

Do Parcelamento do Solo na Macrozona

Urbana

Seção I Das Definições

Art. 199 - O parcelamento do solo para fins urbanos abrange o loteamento e o desmembramento de glebas, o desdobro e o fracionamento de lotes.



PROC. Nº _____ / _____

DATA: _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

§ 1º - Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Lote é o terreno resultante do parcelamento do solo para fins urbanos com frente para via pública e dotado de infraestrutura urbana básica cujas dimensões atendam aos parâmetros e índices urbanísticos definidos por esta Lei.

§ 3º - Infraestrutura urbana básica abrange os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, de iluminação pública, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas e arborização dos passeios e das áreas verdes.

§ 4º - Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 5º - Desdobro é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos e atenderá às exigências de Lei municipal específica.

§ 6º - Fracionamento é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos em três ou mais outros lotes e atenderá às exigências de Lei municipal específica ou do desdobro.

Art. 200 - A área mínima do lote resultante de loteamento e desmembramento é definida na Lei Complementar 01/90.

Art. 201 - É permitida a anexação ou fusão de lotes mediante a reunião de dois ou mais lotes para a formação de lote maior.

Art. 202 - O reloteamento consiste na alteração de uma ou mais quadras de um loteamento com a remodelação do sistema viário mediante a abertura de novas vias ou a modificação de vias existentes e acordo entre o loteador, os adquirentes de lotes atingidos pela alteração e a Prefeitura Municipal, que poderá aprová-lo desde que obedecidos os padrões de desenvolvimento urbano estabelecidos no Estatuto da Cidade, nesta Lei do Plano Diretor, no art. 28 da Lei Federal nº 6.766/1979 e na Lei Complementar nº 01/90.

Seção II

Dos Impedimentos ao Parcelamento do Solo para Fins Urbanos



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

Art. 203 - Não é permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e/ou sujeitos a inundações, em terrenos suscetíveis a erosões e em áreas com inclinações superiores a 30% (trinta por cento)

II - em proximidades de nascentes e cursos d'água, conforme legislação pertinente;

III - em áreas que apresentem cobertura vegetal de grande porte passível de preservação, em áreas que contenham matas nativas ou em regeneração, em áreas de vegetação de notável valor paisagístico;

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública até sua correção;

V - em áreas de antigos lixões ou aterros sanitários;

VI - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação;

VII - em áreas de preservação ambiental definidas nesta Lei do Plano Diretor;

VIII - em sítios históricos ou de valor arqueológico.

Art. 204 - É obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi", contados a partir das respectivas margens, em cada um dos lados de rios e córregos, com as dimensões definidas pelo Código Florestal - Lei Federal nº. 12.651, de 25 de maio de 2012 e alterações subsequentes.

Parágrafo Único: Constituem exceções áreas urbanas, de ocupação consolidada e marginais a cursos d'água canalizados que já não apresentam regime hídrico natural de extravazão nem tenham matas ciliares a serem preservadas.

Art. 205 - Áreas caracterizadas como "non aedificandi" de obrigatória reserva, poderão ser admitidas como áreas verdes em caso de empreendimentos que contenham faixas de linhas de transmissão de energia elétrica, ou incorporarem como viário as faixas de servidão de passagem devidamente inscritas em matrículas no Cartório de Registro de Imóveis

Art. 206 - Não é permitida a implantação de ruas ou avenidas em áreas de preservação permanente (APP's) e/ou dentro de cotas de inundação em fundos de vale.

Parágrafo Único - Fazem exceção os trechos urbanos de córregos ou cursos d'água canalizados que, cumulativamente: 1) não apresentem vegetação nativa ou secundária ou em regeneração; 2) não exibam indícios de



PROC. Nº _____ /
FOLHA Nº _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

capacidade de reconstituição do *habitat* natural 3) não estejam submetidos ao regime de extravazão natural das águas

Art. 207 - Fica proibido o parcelamento/reparcelamento de áreas em processo de regularização, de urbanização e/ou de remediação de dano ambiental.

Seção III

Do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Art. 208 - Em nenhuma hipótese, o parcelamento do solo para fins urbanos, qualquer que seja a sua modalidade, poderá ser executado, nem suas unidades comercializadas, sem a prévia aprovação dos respectivos projetos e sem que tenham sido executadas, às custas do empreendedor interessado, as obras externas ao empreendimento porém indispensáveis à sua infraestrutura, como tais: as redes de abastecimento, de coleta e transferência de esgotos e galerias de águas pluviais.

§ 1º - Os critérios técnicos e o processo para aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos são definidos pela Lei Municipal Complementar 01/90, que dispõe sobre a aprovação de loteamentos urbanos e dá outras providências.

§ 2º - A aprovação do projeto de parcelamento e a concessão de licença para execução das obras necessárias para sua implantação ficam sujeitas ao pagamento das respectivas taxas e emolumentos, conforme dispõem o Código Tributário do Município e outras Leis municipais.

Art. 209 - O interessado em promover o parcelamento do solo para fins urbanos deverá solicitar à Prefeitura Municipal, via Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, previamente à apresentação do respectivo projeto, a Certidão de Usos e Ocupação do Solo informando sua intenção e incluindo:

a - cópia autenticada da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

b - o mapa de localização da respectiva gleba, em meios gráfico e digital georreferenciado, com dados que a caracterizem.

§ 1º - Caso a Certidão expresse condições favoráveis ao pretendido parcelamento, o interessado deverá requerer a Certidão de Diretrizes do Sistema Viário Principal e das alternativas à definição e cessão de área institucional, cuja expedição deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PRCO. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

§ 2º - O projeto de Parcelamento deverá atender todas as exigências urbanísticas estabelecidas nesta Lei e nas legislações estadual e federal que lhe forem pertinentes, os requisitos e restrições ambientais e as normas edilícias.

§ 3º - Faculta-se ao empreendedor interessado proceder consulta à Administração Municipal, via Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, referente à viabilização de eventual parceria em Consórcio Imobiliário, instrumento a ser regulamentado, visando a implementação de eventual Programa de Habitação de Interesse Social.

§ 4º - O poder executivo, por meio da Certidão de Diretrizes, considerando o conjunto dos requerimentos legais, das normas ambientais, do ordenamento territorial e dos requisitos sociais específicos da área objeto do empreendimento, definirá::

I - a localização das áreas a serem reservadas para uso público, sendo 20% (vinte por cento), no mínimo, para áreas verdes e de recreação e 5% (cinco por cento), no mínimo, para destinação institucional, não entrando no cômputo das áreas verdes:

- a - as áreas inundáveis;
- b - as áreas suscetíveis a escorregamentos;
- c - as áreas com inclinação superior a 30% (trinta por

cento);

II - 30% (trinta por cento) das áreas verdes de obrigatória reserva, equivalendo, portanto, a 6% (seis por centos) da área total do empreendimento, serão destinados a recreação e lazer e o restante constituir área verde permeável, com projeto paisagístico, sem espécies exóticas, apto à qualificação do microclima.

III - o sistema viário principal, de acesso ao empreendimento, e o secundário (de vias coletoras, se for o caso), de conexão e integração com o viário da cidade;

IV - a obrigatoriedade de execução por conta e risco do empreendedor interessado:

- a - de todas as obras viárias de acesso ao empreendimento e/ou de conexão com o viário da cidade;

- b - de infraestrutura indispensáveis à realização do empreendimento (extensão das redes de conexão dos sistemas de água potável, de coleta de esgotos sanitários e de águas pluviais, e respectivas redes locais, sejam elas internas ou externas;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

RELA Nº _____

c - arborização das vias internas e projeto das áreas verdes não ocupadas para recreação, incluindo as coberturas ciliares de cursos de rios, se estes existirem; d) sistema específico de reuso da água, quando a área a ser parcelada for igual ou superior a 150.000m² (cento e cinquenta mil metros quadrados)

V - as áreas ambientalmente frágeis a serem preservadas;

VI - as áreas de uso institucional e lazer, com inclinações máximas de 8% (oito por cento), com acesso por via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público;

VII - considerando que a área institucional deve cumprir função social e desde que o local do empreendimento não justifique a fixação de equipamento social devido a baixa demanda da região, a sua destinação social, ouvido o CONSELHO DA CIDADE, poderá ser viabilizada em outra área da cidade, carente em equipamentos públicos, desde que os valores - tanto da área prevista no empreendimento quanto a cogitada para a permuta, sejam iguais, considerados seus respectivos valores de mercado(área da permuta) e de venda(área do empreendimento);

VIII- a localização de uma quadra poliesportiva a ser implantada nas áreas de lazer, às custas do empreendedor, quando o empreendimento ocupar área total superior a 150.000m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), podendo esta quadra ser, como alternativa, construída em área socialmente carente, em ZEIS ou em escola municipal, a critério do Departamento de Urbanismo da Prefeitura Municipal.

IX - as exigências da NBR 9050 e da Lei Municipal nº 2.222/91 a serem atendidas pelo loteador, independentemente de suas dimensões, nas áreas de lazer, visando garantir acessibilidade universal com rebaixamento das guias nas esquinas de vias e praças;

X - as dimensões dos passeios, calçadas e da faixa de rolamento das vias locais deverão obedecer as disposições expressas nesta Lei, atendendo as características de sua hierarquização;

XI - as vias projetadas, que não poderão ter inclinação percentual superior a 18% (dezoito por cento), deverão apresentar os seguintes "grades":

- a) vias arteriais, inclinação máxima de 8%(oito por cento)
- b) vias coletoras: 10% (dez por cento)
- c) vias locais: 12% (doze por cento)



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROJ. Nº 1

FOLHA Nº 1

d) somente em conjuntos habitacionais de interesse social, as vias locais poderão apresentar inclinação máxima de 15% (quinze por cento)

XII - Nos novos loteamentos, as áreas verdes/sistemas de lazer, quando marginais a cursos d'água, terão dimensões adequadas às bases geomorfológicas, geológicas e às dimensões das bacias de drenagens onde estiverem situadas, de forma a resultarem tanto mais largas quanto mais vulneráveis à erosão e às cheias em que forem os terrenos.

Art. 210 - São responsabilidades obrigatórias do loteador executar, no prazo máximo de dois anos, improrrogáveis, as seguintes obras de melhoramentos:

I - limpeza e terraplanagem da área;

II - demarcação, através de marcos de concreto, das vias, quadras, lotes e praças;

III - projetar e executar os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais seguindo diretrizes definidas com lançamento no local indicado pela Secretaria de Obras, Habitação e Serviços;

IV - projetar e executar redes de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto sanitário, de acordo com as exigências do SAAE;

V - projeto das redes de energia elétrica pública e domiciliar e rede de iluminação pública;

VI - projetar e executar as vias de circulação oficiais e sua pavimentação, além das guias e sarjetas;

VII - construção de pontes com passeios nas vias que, em consequência de seus traçados, assim o exijam;

VIII - projetar e executar calçadas, guias e rebaixamentos nas esquinas de vias e praças, também nos loteamentos em fase de implantação, que atendam aos requisitos de acessibilidade universal definidos pelas normas NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, Lei Municipal nº 199/06 e Lei Municipal nº 2.222/91;

IX - projetar e executar a arborização nativa e ou frutífera nos passeios, assim como a arborização e urbanização de praças, sistemas de lazer e áreas verdes a partir de diretrizes definidas pela Secretaria de Sustentabilidade Ambiental e por esse Plano Diretor;

X - projetar e executar a sinalização de trânsito, incluída a demarcação de solo e afixação de placas conforme estabelecido pelo órgão competente do Município;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROJ. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

Art. 211 - Para todo projeto de loteamento de gleba, necessariamente desde que não sujeita a restrições legais, ambientais e/ou geomorfológicas, com área superior a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) deverá ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança, sendo que abaixo de 50.000,00 m² o EIV será facultativo a critério da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, e desde que a exigência seja devidamente justificada.

Parágrafo Único - Em qualquer dos casos e independentemente da área do empreendimento, serão proibidos parcelamentos, desdobramentos e desmembramentos para fins residenciais quando a inclinação for superior a 30% (trinta por cento) ou quando o solo for vulnerável à erosão, suscetível à inundação ou apresentar indícios de contaminação de qualquer espécie.

Seção IV

Do Alinhamento e do Nivelamento

Art. 212 - O alinhamento e o nivelamento serão determinados de acordo com o projeto específico do logradouro, elaborado pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana.

I - o nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial, isto é, a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

II - quando os serviços de alinhamento e de nivelamento forem executados pela Prefeitura, o preço a ser cobrado do interessado corresponderá ao custo unitário de execução do metro linear de cada serviço;

III - as calçadas terão declividade transversal máxima de 3% (três por cento), não tendo degraus em sua continuidade;

IV - desníveis entre calçadas e interior de lotes deverão ser vencidos dentro do lote, sendo terminantemente proibidas rampas de acesso no domínio das calçadas.

Art. 213 - Nenhuma edificação, seja qual for a sua natureza, poder á ser executada sem a Prefeitura fornecer o alinhamento e o nivelamento, através de alvará.

Parágrafo Único - O fornecimento do alinhamento e do nivelamento por parte da Prefeitura decorre da necessidade de assegurar que a edificação seja construída em concordância com a via pública.

Seção V



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PRÉC. Nº _____

Página Nº _____

Das Chácaras de Recreio

Art. 214 - As chácaras de recreio são unidades de empreendimentos condominais, com direito a frações ideais de uso restrito e de uso geral, para fins unicamente de lazer e não se confundem com lotes urbanos ou com eles guardem relação de transição.

I - uso predominantemente residencial para lazer ou recreação;

II - localização na Macrozona Rural;

III - as porções de uso restrito terão área igual ou maior do que 2.000m² (dois mil metros quadrados) e testada de 25m (vinte e cinco metros);

IV - deverão dispor de reservatório enterrado para absorção e reaproveitamento de águas pluviais;

V - não poderão abrir nem conservar fossas negras.

Parágrafo Único - Unidades de chácaras de recreio que retroativamente a partir de Dezembro de 2014 já tenham matrículas como propriedades isoladas, terão seus direitos reconhecidos, mantido, todavia, o requisito expresso no inciso IV do *caput*.

Art. 215 - É proibida, terminantemente, qualquer forma de parcelamento em chácara de recreio do qual resultem lotes de padrão urbano.

Art. 216 - Além das restrições ambientais, de atenção às APPs, a aprovação e a implantação de condomínio em chácaras de recreio fica condicionada também ao atendimento dos seguintes requisitos:

I - ter acesso garantido por Estrada Municipal ou Rodovia Estadual ou Federal;

II - aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de projeto de sistemas de saneamento, particularmente quanto à disposição de efluentes sanitários, proibida - terminantemente - sob a forma de despejo livre em cursos d'água havendo de serem tratados em sistema de fossas sépticas e seu efluente final estar devidamente clorado e em quantidade adequada para não precipitar compostos organo-clorados;

III - aprovação, pelo Serviço Autônomo de Águas e Esgotos - SAAE, dos projetos de redes de água para consumo e de tratamento de esgotos sanitários, observadas distâncias entre poços de captação de água e fossas sépticas e



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /
FOLHA Nº _____

tanques de tratamento final e cloração, de modo a evitar contaminação, inclusive do lençol freático.

§ 1º - As vias de caráter essencialmente local admitirão, no máximo, pavimento ecológico e permeável, garantindo assim condições satisfatórias de mobilidade e segurança aos pedestres e veículos.

§ 2º - Obras de sistemas de drenagem, indispensáveis à prevenção de processos erosivos, de assoreamentos e/ou de contaminação de várzeas deverão ser executadas sob orientação do SAAE e custeadas pelo proprietário condômino.

§ 3º - O estudo de viabilidade a que se refere o inciso II deste artigo deverá ser elaborado e apresentado pelo empreendedor ou pelo proprietário condômino, devidamente regulamentado em Decreto do poder executivo, de ampla divulgação pelo sítio digital da Prefeitura Municipal, ouvido o SAAE e o órgão de planejamento urbano.

Art. 217 - Após a aprovação dos projetos previstos para o condomínio em chácaras de recreio, a área total fica sujeita a tributação diferenciada se nela, na proporção mínima de 50% (cinquenta por cento), não estiverem sendo desenvolvidas atividades agrícolas.

Seção VI

Do Condomínio Urbanístico

Art. 218 - A implantação de condomínio urbanístico sob o regime jurídico da Lei Federal nº 4.591/1964, conforme autorizado no seu art. 8º, deverá atender ao disposto nesta Lei.

Art. 219 - O condomínio urbanístico só poder á ser aprovado pelo poder executivo e implantado desde que atendidas as seguintes condições:

I - a área murada do condomínio igual ou menor que 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados);

II - as quadras internas à área do condomínio não excedam a 200,00m (duzentos metros lineares) em sua maior dimensão;

III - o condomínio não crie obstáculos à continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;

IV - a implantação de via de acesso ao empreendimento, caso seja necessária e se aprovada, deverá obedecer as diretrizes viárias estruturais estabelecidas pela Prefeitura Municipal e sua execução ser custeada inteiramente pelo empreendedor ou proprietários da gleba onde se localiza;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PRÓS. Nº _____ /
FOLHA Nº _____

IV - a implantação de via de acesso ao empreendimento, caso seja necessária e se aprovada, deverá obedecer as diretrizes viárias estabelecidas pela Prefeitura Municipal e sua execução ser custeada inteiramente pelo empreendedor ou proprietários da gleba onde se localiza;

V - cessão de área de terreno correspondente a 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, para o Fundo Municipal de Urbanização e Habitação de Interesse Social, podendo ser compensada, a critério da Prefeitura Municipal e previamente ouvido o CONSELHO DA CIDADE, por cessão de área de equivalente valor de mercado (valor de referência é o valor real de venda da fração ideal do empreendimento), necessariamente dotada de infraestruturas de saneamento e viária.

VI - garantir que 15% (quinze por cento) da área da gleba total seja destinada a área verde, que poderá ser utilizada como área de recreação do empreendimento;

VII - à unidade isolada construída deverá ser correspondida área de terreno de, no mínimo, 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) como fração ideal de uso restrito e inerente à unidade.

Art. 220 - O empreendedor fica obrigado a manter área de solo internamente ao condomínio, de uso comum dos condôminos, de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total em terreno permeável à infiltração das águas para o fim de atuar no sistema de drenagem, autorizado o seu uso como área de lazer.

Parágrafo Único - Dependendo da região, o município poderá exigir área para equipamento comunitário em local externo ao condomínio devidamente desmembrada, com título de propriedade em separado.

Art. 221 - O empreendedor poderá reservar, na parte externa da área do condomínio, quando o zoneamento local permitir, área destinada para uso misto não residencial, tais como atividades de cultura, lazer, comércio e prestação de serviços, com área de terreno privativo igual ou superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) para cada unidade de atividade definida com índices de construção de acordo com determinação desta Lei.

Art. 222 - Compete exclusivamente ao condomínio urbanístico, com relação às suas áreas internas:

I - a manutenção permanente da infraestrutura condominial e das áreas e equipamentos de uso comum dos condôminos;



PROC. Nº _____ /
FOLHA Nº _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

II – a. instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, nos casos previstos em Lei, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 223 - A aprovação de projeto de condomínio urbanístico destinado ao uso residencial será obrigatoriamente precedida pela emissão de todas as licenças ambientais exigidas pelos órgãos competentes, quando a situação assim o exigir.

Art. 224 - É proibida a implantação de condomínio urbanístico residencial em áreas externas ao perímetro urbano oficial.

Art. 225 - Não é permitida, em hipótese alguma, a alteração do perímetro urbano oficial com o objetivo de adequar projeto condominial residencial às exigências do artigo anterior.

Seção VII

Dos Conjuntos Residenciais de Interesse Social

Art. 226 - O conjunto residencial de interesse social é destinado a assegurar moradia digna à população de baixa renda em conformidade com padrões urbanísticos e construtivos especiais estabelecidos nesta Lei e em legislação específica, de interesse público e vinculado à política habitacional municipal.

§ 1º - Os conjuntos residenciais de interesse social podem conter unidades habitacionais unifamiliares, multifamiliar, exclusivamente residenciais ou mistas, horizontais ou verticais, atendidos os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei e em legislação municipal específica.

§ 2º - O conjunto residencial de interesse social será destinado às famílias de baixa renda organizadas por meio de associações, cooperativas ou àquelas devidamente cadastradas pelo poder executivo.

Art. 227 - O conjunto residencial de interesse social pode ser permitido nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS-02, na Zona de Ocupação Urbana Prioritária, nas Zonas Predominantemente Residenciais 01 e 02, nas Zonas Predominantemente Comerciais 1 e 2, nas áreas provenientes da aplicação de instrumentos jurídicos e urbanísticos previstos na Lei Federal n. 10.257/01 prevendo o cumprimento da função social da propriedade.



PROCESSO Nº _____ /
FOLHA Nº _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Art. 228 - O conjunto residencial de interesse social pode ser implantado sob a forma de loteamento, de lotes urbanizados, de conjuntos habitacionais verticalizados, casas geminadas, residências superpostas, de regularização de áreas ocupadas espontaneamente, de conjunto de unidades habitacionais resultantes de regularização ou de requalificação, em áreas públicas, privadas ou em áreas resultantes da aplicação dos instrumentos de indução da política urbana, segundo parâmetros definidos nesta Lei e em legislação municipal dela decorrente.

Seção VIII

Das Casas Geminadas

Art. 229 - As casas geminadas só serão permitidas até uma série de 6 (seis) unidades, no máximo, devendo o conjunto satisfazer às seguintes condições:

I - corresponder a cada unidade uma testada mínima de 8,00 m (oito metros);

II - obedecer aos índices de recuos estabelecidos por esta Lei para efeito de zoneamento, sendo os recuos laterais mínimos do conjunto de 4,00 m (quatro metros);

III - respeitar, para o conjunto residencial e a área total de terreno sobre o qual está projetado, os índices de ocupação do terreno estabelecido por esta Lei para efeito de zoneamento;

IV - constituir um conjunto arquitetônico único.

Seção IX

Das Casas Superpostas

Art. 230 - A construção de duas residências superpostas é permitida em lote com, no mínimo, 200,00 m² (duzentos metros quadrados), nas seguintes condições:

I - respeitar as exigências desta Lei relativas aos índices estabelecidos para fins de zoneamento;

II - garantir o acesso independente a cada uma das residências isoladamente.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

13/03/2012
13/03/2012

Parágrafo Único - As residências superpostas poderão ser geminadas desde que atendam, além das condições que lhes são próprias, as previstas para as casas geminadas.

Art. 231 - O poder executivo pode permitir nos conjuntos residenciais de interesse social, além do uso residencial, o uso não residencial em conformidade com o projeto proposto e aprovado pelos órgãos municipais competentes.

Art. 232 - O conjunto residencial de interesse social deve ser obrigatoriamente atendido por infraestrutura urbana básica, a saber:

- I - obras de drenagem para escoamento de águas pluviais e áreas permeáveis de absorção de águas pluviais;
- II - iluminação pública;
- III - sistemas de coleta e tratamento de esgoto sanitário e de abastecimento de água;
- IV - sistemas de distribuição de energia elétrica e iluminação pública e domiciliar;
- V - vias de circulação pavimentadas, com passeios arborizados e devidamente sinalizadas.

Art. 233 - Os conjuntos residenciais de interesse social que apresentarem unidades unifamiliares horizontais deverão atender às seguintes condições:

- I - lotes mínimos de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados);
- II - testada mínima de 8,00m (oito metros);
- III - recuo frontal de 8,00m (oito metros);
- IV - recuos laterais de 1,5m (um metro e meio) em pelo menos um dos lados;
- V - área construída máxima de 70,00m² (setenta metros quadrados) por unidade;
- VI - oferecer no mínimo 1 dormitório, 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço e 1 banheiro;
- VII - oferecer no mínimo 8 (oito) unidades habitacionais autônomas a portadores de deficiências físicas;
- VIII - quando da abertura de novas vias deverá atender as normas da Lei complementar 01/90 com relação às aplicações que couber e esta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROJ. Nº _____

PLANO Nº _____

Art. 234 - A implantação de conjunto residencial de interesse social depende da aprovação prévia de Plano de Urbanização a ser elaborado com a participação da população a ser atendida e conforme escopo de trabalho definido pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana no qual deverão estar previstos, no mínimo:

- I - levantamentos físicos e sociais;
- II - diagnósticos físicos e sociais;
- III - projetos de parcelamento do solo;
- IV - projetos de arquitetura e urbanismo;
- V - projetos de execução da infraestrutura urbana

básica conforme as disposições desta Lei;

VI - metodologia para viabilizar a participação da comunidade em todo o processo.

Art. 235 - O Plano de Urbanização e os projetos executivos necessários para a implantação de conjunto residencial de interesse social devem ser analisados e aprovados pelos órgãos municipais competentes e implantados por entidades públicas, agentes promotores ou entidades privadas autorizadas por Lei.

Art. 236 - Não é permitida, em hipótese alguma, a ocupação de conjunto residencial de interesse social sem que as exigências dos artigos 230 e 231 tenham sido cumpridas.

Art. 237 - É proibida a implantação de conjuntos residenciais de interesse social em áreas externas ao perímetro urbano.

Título VI

Dos Instrumentos da Política Urbana

Capítulo I

Dos Instrumentos Aplicáveis

Art. 238 - Para o cumprimento dos objetivos gerais da política urbana, compete ao poder público adotar os instrumentos jurídico-administrativos aptos ao cumprimento das funções sociais expressas no Estatuto da Cidade e ainda:

- I - a legislação específica complementar ao Plano

Diretor;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROG. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

II - a legislação do parcelamento, do uso e da ocupação

do solo;

III - o plano plurianual;

IV - as diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

V - a gestão orçamentária participativa;

VI - os planos complementares;

VII - os programas e projetos setoriais;

VIII - os planos de urbanização de zonas especiais;

VIII - planos de desenvolvimento econômico e social.

Art. 239 - Para a capitalização e financiamento de suas atribuições voltadas ao cumprimento dos objetivos gerais da política urbana, cabe ao poder público plenamente dispor, conforme sua oportunidade e conveniência, de instrumentos tributários e financeiros, tais como:

I - tributos, taxas e tarifas públicas diversas;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;

III - contribuição de melhoria;

IV - outorga onerosa do direito de construir;

V - transferências federais e estaduais;

VI - recursos provenientes de parcerias com o setor privado;

VII - recursos geridos por operações urbanas

consorciadas;

VIII - financiamentos de bancos e instituições

financeiras nacionais e internacionais;

IX - recursos voluntários de entes governamentais ou não governamentais;

X - fundos de desenvolvimento urbano.

Art. 240 - Para a operacionalização e instrumentalização de ações voltadas ao cumprimento dos objetivos gerais da política urbana, cabe ao poder público regulamentar, em prazo não superior a 12 (doze) meses, contado a partir da data de vigência da presente lei os instrumentos jurídicos e urbanísticos :

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

urbana progressivo no tempo;

utilidade pública;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial

III - desapropriação por interesse social, necessidade ou

IV - servidão administrativa;

V - tombamento;

VI - transferência do direito de construir;

VII - direito de preempção;

VIII - outorga onerosa do direito de construir e de

alteração de uso;

IX - operações urbanas consorciadas;

X - consórcios imobiliários;

XI - concessão de direito real de uso;

XII - concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII - contratos de concessão dos serviços públicos

urbanos;

XIV - contratos de gestão com concessionários públicos

municipais de serviços urbanos;

XV - convênios e acordos técnicos, operacionais e de

cooperação institucional.

Art. 241 - O Estatuto da Cidade também classifica como instrumentos de política urbana, o EIA - Estudo de Impacto Ambiental e o Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV.

Parágrafo Único - Os instrumentos mencionados no *caput* servem a expedientes preventivos ou que visem a compensação ao município de impactos ligados à operação e implantação de empreendimentos imobiliários, comerciais ou industriais, cabendo ao poder público deles plenamente dispor mediante legislação complementar específica.

Art. 242 - Respeitados os limites legais, os instrumentos de política urbana estão à pronta disposição do poder público, salvo aqueles que dependam de legislação complementar específica para sua aplicação.

Art. 243 - Para os fins de aplicação desta Lei, serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I - planejamento municipal;

II - plano diretor;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Proj. nº _____

Art. nº _____

XII- diretrizes do parcelamento, do uso e da ocupação do

solo;

IV - zoneamento ambiental;

V - plano plurianual de investimentos;

VI - diretrizes orçamentárias;

VII - orçamento anual;

VIII - gestão orçamentária participativa;

IX - gestão urbana participativa;

X - planos, programas e projetos setoriais;

XI - planos de desenvolvimento econômico e social;

XII - tributários e financeiros;

XIII- imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU progressivo no tempo, em razão do valor do imóvel ou mediante alíquotas diferenciadas de acordo com a localização e o uso do imóvel;

XIV - imposto de transmissão de imóveis inter vivos;

XV - imposto sobre serviços;

XVI - recursos financeiros repassados por outras esferas de governo;

XVII - contribuição de melhoria;

XVIII - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

XIX - desapropriação;

XX - servidão administrativa;

XXI - limitações administrativas;

XXII - tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

XXIII - instituição de unidades de conservação;

XXIV - instituição de zonas especiais de interesse

social;

XXV - concessão de direito real de uso;

XXVI - concessão de uso especial para fins de moradia;

XXVII - parcelamento, edificação ou utilização

compulsórios;

XXVIII - direito de superfície;

XXIX - direito de preempção;

XXX - regularização urbanística e fundiária de áreas ocupadas com moradias precárias por população de baixa renda;

XXXI - assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____

FOLHA Nº _____

XXXII - referendo popular;

XXXIII - plebiscito;

XXXIV - iniciativa popular de projetos de Lei, de planos, programas e projetos;

XXXV - estudo prévio de impacto ambiental e relatório de impacto ambiental (EIA-RIMA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);

XXXVI - Código de Obras e Edificações;

XXXVII - Código de Posturas.

§ 1º - Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º - Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º - Os instrumentos previstos neste artigo que demandarem dispêndio de recursos por parte do poder público devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades representativas da sociedade civil.

Art. 244 - O Código de Posturas disciplinará o uso do espaço público com vistas à ordem pública, higiene, segurança, à proteção da paisagem, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - assegurar condições adequadas às atividades básicas do homem como habitação, circulação, recreação e trabalho;
- II - melhoria do meio ambiente.

Seção I

Do Parcelamento, Edificação e/ou Utilização

Compulsórios

Art. 245 - Lei municipal específica para áreas incluídas no perímetro urbano consolidado, conforme delimitadas no Anexo 05 a esta Lei, nos termos desta Lei do plano diretor determinará o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado e fixará as condições e os prazos para implantação da referida obrigação.

Art. 246 - Considera-se subutilizado o imóvel:

- I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido nesta Lei ou em legislação dele decorrente;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROJ. Nº _____

PÁGINA Nº _____

II - com área que se caracterize como vazios urbanos em áreas de ocupação consolidada ou que representem a possibilidade de atendimento, mediante seu parcelamento, a demandas relativas à áreas verdes e institucionais dos bairros vizinhos.

Art. 247 - O poder executivo promoverá a notificação dos proprietários dos imóveis sujeitos ao parcelamento, à edificação ou à utilização compulsórias, intimando-os a dar o aproveitamento adequado para os respectivos imóveis de acordo com esta Lei do plano diretor dentro do prazo de dois anos contados a partir da data inicial de vigência de Lei específica que venha determinar outras condições e prazos, sob pena de sujeitar-se o proprietário, sucessivamente, ao pagamento do imposto predial e territorial progressivo no tempo (IPTU) e à desapropriação com pagamento conforme disposto nas vigentes, Constituição Federal e Lei Orgânica do Município, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao poder executivo o consórcio imobiliário conforme disposto no art. 46 da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

§ 2º - A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso deste ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 3º - Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 4º - Em caráter excepcional, em se tratando de empreendimentos de grande porte, a Lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 248 - A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta seção, sem interrupção de quaisquer prazos.



PREFEITO _____
VICE-PREFEITO _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Art. 249 - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do § 3º do artigo 247 desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 4º do artigo 247 desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na Lei específica a que se refere o caput do art. 243 desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação com pagamento da indenização.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 250 - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, a que se refere o artigo anterior, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel.

§ 1º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 2º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo poder público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido processo licitatório e a legislação aplicável.

§ 3º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do art. 248 as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 247 desta Lei.

Seção II

Da Regularização Urbanística ou Fundiária

Art. 251 - O poder executivo coordenará as providências para a regularização urbanística e fundiária de áreas, públicas ou privadas, ou edificações com moradias precárias e desprovidas de infraestrutura urbana básica



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

adequada, ocupadas por população de baixa renda com a participação dos moradores afetados.

§ 1º - Em caso de imóvel público, o poder executivo, com base na Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001, utilizará o instrumento da concessão de uso especial para fins de moradia para assegurar aos ocupantes o usufruto do direito à moradia digna.

§ 2º - Em caso de imóvel privado, o poder executivo, com base nos arts. 9º a 12 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, poderá promover a reurbanização da área ocupada e prestar assistência jurídica gratuita para a obtenção de sentença judicial de usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo, aos possuidores ocupantes da área a ser usucapida.

Seção III

Do Direito de Superfície

Art. 252 - Lei específica autorizará o poder executivo a receber o direito de superfície sobre terreno alheio para a promoção do desenvolvimento urbano prioritário do Município nos termos desta Lei do plano diretor, estabelecendo as condições e demais requisitos pertinentes com base nos art. 21 a 24 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Seção IV

Do Direito de Preempção ou de Preferência

Art. 253 - O direito de preempção confere ao poder público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano situado dentro do perímetro urbano consolidado, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 254 - Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 255. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do artigo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 256 - O direito de preempção será exercido sempre que o poder executivo necessitar de áreas para:



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROG. Nº _____

FOLHA Nº _____

- interesse social;
- urbana;
- comunitários;
- verdes;
- outras áreas de interesse ambiental;
- ou paisagístico.
- I - regularização fundiária;
 - II - execução de programas e projetos habitacionais de
 - III - ordenamento e direcionamento da expansão
 - IV - implantação de equipamentos urbanos e
 - V - criação de espaços públicos de lazer e áreas
 - VI - criação de unidades de conservação ou proteção de
 - VII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural

Art. 257 - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º - À notificação mencionada no *caput* deste artigo será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos deste artigo e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º - Transcorrido o prazo mencionado no *caput* deste artigo sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º - Superada a hipótese prevista no § 5º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção V

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Art. 258 - Lei municipal nº 233/2009 que dispõe sobre o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo adotado e sobre a permissão de alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, estabelece as condições a serem observadas para a outorga do direito de construir, devendo ser alterada para determinar, caso assim não o faça:

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 259 - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados no Fundo Municipal de Urbanização e Habitação de Interesse Social.

Seção VI

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 260 - O poder executivo deverá providenciar, no prazo definido no Título Das Disposições Transitórias, a regulamentação do instrumento Transferência do Direito de Construir, que, uma vez aprovado, irá permitir ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, transferir o direito que sobre ele desfruta para um outro seu imóvel, desde que habilitado à construção, pela legislação urbanística, deduzida a área a que normalmente teria direito, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, mediante escritura pública, havendo de tal transferência ser devidamente justificada em função de uma das seguintes alternativas:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel objeto da aplicação do instrumento, for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar à Prefeitura Municipal seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos deste artigo.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

§ 2º - A lei municipal a que se refere este artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, tais como a fórmula de cálculo, os limites máximos transferíveis, os imóveis suscetíveis de receber o direito de construir transferido e outras conexas ou similares.

§ 3º - a operação deverá ser comunicada ao CONSELHO DA CIDADE.

Seção VII

Do Estudo de Impacto de Vizinhaça

Art. 261 - Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que cuja aprovação pelo poder executivo depende da elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhaça (EIV) para a obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 262 - O EIV será elaborado de forma a apurar efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto aos impactos que poderá acarretar à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, e à sua segurança, abrangendo em sua análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização ou desvalorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - efeitos no equilíbrio e conforto ambientais;
- VII - paisagem e patrimônio natural e cultural;
- VIII- transporte em todas as suas características.

Art. 263 - O poder executivo dará ampla publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do poder executivo, por qualquer interessado e, enviá-lo ao CONSELHO DA CIDADE para conhecimento e manifestação.

Art. 264 - A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA) com o respectivo relatório de impacto ambiental (RIMA), quando este for exigido nos termos da legislação ambiental em face de empreendimento, obra ou atividade potencialmente causador de significativa degradação ambiental.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Seção VIII

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 265 - Lei municipal específica poder á delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizem tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

§ 3º - Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º deste artigo;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º deste artigo.

§ 4º - Os recursos obtidos pelo poder público municipal na forma deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 5º - A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do poder público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

§ 6º - Para a efetivação da Operação Consorciada, caberá ao CONSELHO DA CIDADE se manifestar quanto ao mérito, em deliberação que deverá prevalecer em seu estágio final.

Título VII

Do Sistema de Planejamento e Gestão

Urbana

Capítulo I

Disposições Gerais

Art. 266 - São objetivos do planejamento e da gestão urbana para o desenvolvimento municipal:

- I - a gestão democrática da cidade;
- II - a prevalência do interesse público coletivo;
- III - a estrita observância das leis;
- IV - a total transparência dos atos oficiais, dos expedientes de processos de interesse dos cidadãos, dos feitos públicos, dos projetos, planos e programas que se relacionem à cidade e a tramitação de processos que dizem respeito a pleitos da população;
- V - o orçamento participativo;
- VI - o planejamento integrado;
- VII - a criação das UPLAs - Unidades de Planejamento e Gestão e Mogi Mirim, 11 (onze) ao todo, com competência de arregimentar as associações de bairros e entidades representativas visando uma maior e mais efetiva participação da população na discussão de seus direitos, da cidade que se deseja, dos feitos de interesse específico de suas comunidades;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____/____

FOLHA Nº _____

VIII - estreita sintonia com o CONSELHO DA CIDADE e com a Câmara Municipal;

IX - a integração das políticas setoriais, de programas e planos de áreas afins;

X - subsídios à definição de política econômica e a supervisão dos encaminhamentos estratégicos de pleitos junto aos governos federal e estadual e junto às administrações municipais da microrregião;

XI - a estreita observância e execução das diretrizes e metas expressas neste Plano Diretor;

XII - zelo rigoroso no exercício de acompanhamento dos serviços da fiscalização da Prefeitura Municipal no âmbito das atividades submetidas às normas regulatória da construção, às restrições urbanísticas e ambientais;

XIII - o processo de planejamento da administração municipal, visando assegurar o melhor desempenho, articulação e equilíbrio às ações das suas distintas áreas;

XIV - permanente revisão do Plano Diretor, de análise das demandas, de avaliação da eficácia e da efetividade das ações propostas, dos ajustes necessários, de periódicas consultas às instituições e entidades da sociedade, visando alinhar as diretrizes e metas à realidade aferida;

XV - a gestão urbana eficaz e transparente;

XVI - a manutenção de canais de participação e articulação permanente da sociedade civil organizada na gestão e implantação da política urbana;

XVII - propor, apreciar e coordenar programas de reestruturação e modernização de gestão pública;

XVIII - coordenar a elaboração, a implantação e o controle de operações urbanas consorciadas;

XIX - elaborar o plano anual de trabalho e relatório anual de implantação da política municipal de desenvolvimento urbano com base nesta Lei, submetendo-os anualmente ao Prefeito e ao CONSELHO DA CIDADE;

XX - propor e coordenar a implantação dos Núcleos Integrados de Atividades Sociais a serem instalados em áreas específicas do município, abrangendo atividades relativas a esportes, lazer, cultura, recreação, saúde, segurança e de desenvolvimento social;

XXI - subsidiar o processo de discussão do Orçamento Participativo pela comunidade, nas UPLAs.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROCO. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

Art. 267 - O poder executivo municipal adotará as seguintes diretrizes relativas ao Sistema de Planejamento e Gestão urbana para o desenvolvimento municipal:

I - aplicar o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana;

II - instalar o CONSELHO DA CIDADE;

III - coordenar a aplicação e as revisões do Plano

Diretor;

IV - prover o Sistema de Planejamento e Gestão de recursos humanos e materiais e estrutura operacional aptos ao desempenho de suas complexas funções e responsabilidade;

V - promover periódicos cursos de capacitação de assessores, chefes e encarregados e, de maneira geral, dos funcionários menos graduados.

§1º - a consistência do trabalho do Sistema de Planejamento e Gestão dependerá da construção de uma sólida base de informações e dados, razão pela qual, o serviço de cadastro deverá ser totalmente reformulado, a fim de abranger e servir a todos os setores da administração, em meio informatizado.

§2º - a fim de efetivar o disposto no parágrafo anterior, o poder executivo deverá proceder a gestões junto à Caixa Econômica Federal a fim de pleitear recursos aptos à elaboração e realização de Projeto de Modernização Administrativa, priorizando a informatização completa de todos os setores e do Portal de Transparência integrado *on line* a todos os setores da Administração.

Capítulo II

Da Organização Institucional

Art. 268 - O Sistema de Planejamento e Gestão urbana é composto pelos seguintes órgãos e sistemas da Prefeitura Municipal:

I - Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana;

II - CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE MOGI

MIRIM;

III - Sistema de Informações Municipais.

Capítulo III

Do Conselho Municipal da Cidade - COMCID



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PRES. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

Art. 269 - O poder executivo municipal, no prazo definido no Título Das Disposições Transitórias, instalará e dará posse ao CONSELHO DA CIDADE, nos termos do Projeto COMCID - CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE MOGI MIRIM, parte integrante desta Lei (ANEXO 10).

§1º - O COMCID é instância consultiva e deliberativa de nível administrativo, compatível com a disposição constitucional expressa no Parágrafo Único do artigo 1º: " Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos **ou diretamente**";

§2º - O COMCID será integrado por representantes da sociedade civil organizada de Mogi Mirim, abrangendo representantes das UPLAs, de entidades de classes, de sindicatos, da Associação Comercial e Industrial, de ONGs, do setor imobiliário, associações da construção civil, e do poder executivo.

§3º- Demais atribuições, competências, organização e estrutura, regimento interno e rito operacional estão expressos no ANEXO 10.

Art. 270 - Compete ao Conselho Municipal da Cidade:

I - acompanhar a implantação do Plano Diretor, analisando acerca de sua aplicação; emitir pareceres sobre a revisão do Plano Diretor e dirimir dúvidas e questionamentos efetuados;

II - acompanhar, analisar e deliberar sobre os feitos públicos que tenham impacto na qualidade do espaço urbano e na eficácia e efetividade dos serviços de interesse social;

III - acompanhar, analisar e deliberar sobre os estudos e relatórios responsáveis pela aprovação de projetos de implantação de obras de grande escala, empresas, loteamentos, operações consorciados, consórcios imobiliários, programas habitacionais de interesse social e, de maneira geral, de todos os empreendimentos que interfiram no equilíbrio ambiental e na qualidade de vida das comunidades;

IV - recomendar, sugerir, propor estudos, planos, projetos e programas referentes ao desenvolvimento urbano, à proteção ambiental e à gestão participativa na elaboração do Orçamento Municipal.

a elaboração e a execução de planos e projetos urbanísticos;

V - organizar as conferências e assembleias territoriais;

VI - dar parecer acerca de assuntos de interesse para a política urbana local.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROCO. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

Capítulo IV

Do Sistema de Informações Municipais

Art. 271 - O Sistema de Informações Municipais tem os seguintes objetivos:

- I - fornecer informações para o planejamento e implantação de políticas de desenvolvimento econômico, urbano, social e ambiental;
- II - subsidiar a tomada de decisões com informações precisas e atualizadas de ordem espacial, ambiental, social e econômica;
- III - agregar os diferentes bancos de dados dos diversos setores da administração pública para a integração de informações interdepartamentais e a otimização de recursos despendidos para os programas setoriais.

Capítulo V

Da Integração Interregional

Art. 272 - São objetivos da integração inter-regional:

- I - desenvolver gestões junto à administração municipal de Mogi Guaçu visando explorar economias de escala que interesse aos dois municípios, como na questão do Aeroporto Regional, do *Dry-Port* e de cadeias produtivas;
- II - gestões junto aos municípios vizinhos visando a definição e implantação de projetos de interesse regional, como tais: de desenvolvimento econômico, do turismo, da industrialização do lixo e da realização de eventos que promovam a região;
- III - a integração da malha viária estrutural e vicinal;
- IV - a gestão integrada de política ambiental, visando, através de grupo de trabalho, conciliar interesses, superar eventuais conflitos e ajustar diretrizes de usos e ocupação do solo em zonas de limites territoriais;
- V - a gestão do transporte intermunicipal;
- VI - a condução de pleitos de interesse regional perante os governos federal e estadual;
- VII - a gestão da infraestrutura viária de interligação, planejando sua expansão e articulações;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROG. Nº _____/_____

POLHA Nº _____

VIII - a gestão da conservação das estradas rurais de uso integrado e do planejamento da gestão das áreas verdes contíguas, peendo a criação de estradas-parque, corredores verdes e caminhos ecológicos;

IX - a celebração de convênios ou de consórcios públicos com os municípios da região, o Estado de São Paulo e/ou a União Federal para a realização de objetivos de interesse comum.

Capítulo VI

Dos Programas de Bairros e UPLAs

Art. 273 - As Unidades de Planejamento - UPLAs constituem as unidades espaciais básicas de referência para execução estratégica de planos, programas, projetos e ações articuladas, conjugando bairros contíguos, conferindo capacidade de representação e densidade social às suas reivindicações, em função de apresentarem características sociourbanas semelhantes ou com identidades espaciais.

Parágrafo Único - A delimitação das UPLAs deve coincidir com limites de números inteiros de setores censitários, visando a estruturação da base de dados, controle das demandas e projeção de programas setoriais e integrados, a partir dos dados censitários do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Art. 274 - O perímetro urbano de Mogi Mirim passa a contar com 11 (onze) UPLAs, assim distribuídas:

I - UPLA 1 - reunindo os bairros do setor Norte, tendo como referência de seu limite sul a Avenida Brasil;

II - UPLAs 2, 3 e 4, reunindo bairros centrais, servindo de limite leste a Av. Adib Chaib;

III - UPLA 5, 6 e 7 abrangendo toda a zona Leste, tendo como limite sudeste o Horto Florestal.

IV - UPLA 8, definida pela área territorial situada entre o Centro, o Distrito Industrial e o eixo da SP-340;

V - UPLA 9, definida pelo conjunto de agrupamentos urbanos situados mais ao sul, bairro Sol Nascente, Chacara São Francisco e entorno;

VI - UPLA 10, formada pelo bairro Martim Francisco;

VII - UPLA 11, formada pelo bairro Chácara São Marcelo e agrupamentos vizinhos.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROJ. Nº _____
FOLHA Nº _____

Art. 275 - O poder executivo, com base nesta Lei do Plano Diretor, definirá diretrizes e ações estratégicas de desenvolvimento social e urbano prioritárias para cada UPLA – Unidade de Planejamento e Gestão.

Art. 276 – O Orçamento Participativo terá as UPLAs como unidades de discussão setorizada, cabendo ao poder executivo organizar e estruturar seu processo, definindo, previamente às audiências públicas, a pauta de interesses mais evidentes.

Art. 277 - Cada UPLA definirá em votação, ou por aclamação, seu representante no CONSELHO DA CIDADE – COMCID.

Art. 278 - O poder executivo definirá plano de ação visando a divulgação à população da estratégia do processo participativo a ser conduzido pelo CONSELHO DA CIDADE e ao longo da apresentação e discussão do Orçamento Participativo, e, também, visando a sensibilização e mobilização das respectivas comunidades das UPLAs de forma a propiciar uma participação mais ativa e continuada.

Título VIII

Das Infrações e Penalidades

Capítulo I

Disposições Preliminares

Art. 279 - A infração a qualquer dos dispositivos desta Lei fica sujeita a penalidade.

§ 1º - Quando o infrator for o profissional responsável por projeto ou pela execução de serviços e obras de que trata esta Lei, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

- I - advertência;
- II - suspensão;
- III - exclusão do registro de profissional legalmente habilitado, existente na Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana;
- IV - cassação da licença de execução dos serviços e obras;
- V - multa;
- VI - embargo de obras;



PROCESSO Nº _____ /
FOLHA Nº _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

VII - interdição de atividades.

§ 2º - A Prefeitura, por meio da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, representará ao Conselho Regional de Engenharia – 6º Região, contra o profissional que, no exercício de suas atividades profissionais, violar dispositivos desta Lei e da legislação federal em vigor referente à matéria.

§ 3º - Quando se verificar irregularidade em projeto ou na execução de serviços e obras, que resultem em advertência, multa, suspensão ou exclusão para o profissional, idêntica penalidade será imposta à firma a que pertença o profissional a quem esta Lei imputa responsabilidade solidária com o mesmo.

§ 4º - Quando o infrator for firma responsável pelo projeto e pela execução de serviços e obras, as penalidades aplicáveis serão iguais às especificadas nas alíneas do § 1º do presente artigo.

§ 5º - As penalidades especificadas nas alíneas do parágrafo 1º do presente artigo são extensivas às infrações cometidas por administrador ou contratante de serviços e obras públicas ou instituições oficiais.

§ 6º - Quando o infrator for proprietário dos serviços e obras, as penalidades aplicáveis serão as seguintes:

I - advertência;

II - cassação da licença de execução dos serviços e obras;

III - multa;

IV - embargo de obras;

V - interdição de serviços e atividades.

§ 7º - As penalidades especificadas nas alíneas do parágrafo anterior serão aplicadas, igualmente, nos casos de infrações na execução de serviços e obras pertencentes a empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais e municipais.

Art. 280 - Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, será lavrado imediatamente, pelo servidor público competente, o respectivo auto, de modelo oficial, que conterá, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

I - dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;

II - nome do infrator, profissão, idade, estado civil, residência, estabelecimento ou escritório;

III - descrição sucinta do fato determinante da infração e de pormenores que possam servir de atenuante ou de agravante;

IV - dispositivo infringido;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____ /

FOLHA Nº _____

V – assinatura de quem o lavrou;

VI – assinatura do infrator.

§ 1º - Se o infrator recusar a assinar o auto de infração, tal fato deverá ser averbado no mesmo pela autoridade que o lavrou.

§ 2º - A lavratura do auto de infração independe de testemunhas e o servidor público municipal que o lavrou assume inteiramente a responsabilidade pela mesma, sendo passível de penalidade, por falta grave, em caso de erros ou excessos.

§ 3º - O infrator terá o prazo de 15 (quinze) dias, improrrogável, a partir da data de intimação do auto de infração, para apresentar defesa, através de requerimento dirigido ao Prefeito Municipal.

Art. 281 - O profissional e a firma suspensa ou excluídos do registro de profissionais e firmas legalmente habilitados não poderão apresentar projetos para aprovação, iniciar serviços e obras nem prosseguir nos que estiverem executando, enquanto não terminar o prazo de exclusão ou suspensão.

§ 1º - É facultado ao proprietário do serviço ou obra embargado ou interditado, por força de penalidade aplicada ao profissional ou firma responsável, solicitar, através de requerimento ao Prefeito, a substituição do profissional ou firma.

§ 2º - Quando se verificar a substituição do profissional ou de firma, a que se refere o parágrafo anterior, a Prefeitura só reconhecerá o novo responsável após comunicação oficial do proprietário e do novo profissional.

§ 3º - Para o caso previsto no parágrafo anterior, o novo construtor deverá comparecer à Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana para assinar todas as peças do projeto aprovado e a licença para realizar os serviços e obras.

§ 4º - O prosseguimento dos serviços e obras não poderá realizar-se sem serem, previamente, sanadas, se for o caso, as irregularidades que tiverem dado motivo à suspensão ou exclusão do profissional ou firma.

§ 5º - Julgadas procedentes, as penalidades serão incorporadas ao histórico do profissional, da firma e do proprietário infratores.

Art. 282 - É da responsabilidade do prefeito municipal a aplicação das normas e sanções, respondendo administrativamente pela omissão, exacerbação de conduta ou favorecimento ao infrator, sob pena de representação à Câmara Municipal por falta ética.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____

FOLHA Nº _____

Art. 283 - A aplicação de penalidades referidas nesta Lei não isenta o infrator das demais penalidades que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstas na legislação federal ou estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da infração, na forma do art.927 do Código Civil.

Capítulo II
Da Advertência

Art. 284 - A penalidade de advertência será aplicada ao profissional responsável por projeto ou execução de serviços e obras nos seguintes casos:

- I - modificação do projeto aprovado sem solicitar permissão ou autorização à Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana;
- II - início ou execução de serviços e obras sem a aprovação da Prefeitura, ainda que de acordo com os dispositivos desta Lei;
- III - reincidência na sujeição ao pagamento de multa durante a execução dos mesmos serviços e obras;
- IV - reincidência, no mesmo ano, na sujeição ao pagamento de multa por mais de 3 (três) vezes em decorrência de infração durante a execução de serviços e obras distintos.

Parágrafo Único - A penalidade de advertência é aplicável, também, a firmas ou proprietários que infringem quaisquer dos itens do presente artigo.

Capítulo III
Da Suspensão

Art. 285 - A penalidade de suspensão será aplicada ao profissional responsável quando o infrator:

- I - sofrer, em um mesmo ano 4 (quatro) advertências;
- II - modificar projetos de serviços e obras aprovado, introduzindo alterações contrárias aos dispositivos da Lei;
- III - apresentar projeto de serviços e obras em flagrante desacordo com o local onde os mesmos serão executados;
- IV - iniciar ou executar serviços e obras sem a necessária aprovação da Prefeitura e em desacordo com as prescrições desta Lei;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____

FOLHA Nº _____

V - em face de sindicância, for constatado ter de responsabilizado pela execução de serviços e obras, entregando - os a terceiros sem a devida habilitação;

VI - tiver assinado projetos de serviços e obras como seu autor, sem o ser, ou que, como autor de projeto serviços e obras, falseou medidas, a fim de burlar dispositivos desta Lei conforme apurado em sindicância;

VII - tiver executado serviços e obras em discordância com o projeto aprovado;

VIII - praticar atos desabonadores, devidamente constatados em sindicância, ou for condenado pela Justiça por atos praticados contra o interesse coletivo e decorrentes de sua atividade profissional.

§ 1º - A penalidade de suspensão é aplicável, também, a firmas que infringirem quaisquer dos itens do presente artigo.

§ 2º - A suspensão poderá variar de 2 (dois) a 24 (vinte e quatro) meses.

§ 3º - Para as penalidades previstas nos itens VI, VII e VIII, a suspensão não poderá ser inferior a 12 (doze) meses.

§ 4º - Em caso de reincidência, no mesmo serviço e obra, o período de suspensão será aplicado em dobro.

Capítulo IV

Da Exclusão de Profissional ou Firms

Art. 286 - A penalidade de exclusão de profissional ou firma do registro de profissionais e firmas legalmente habilitados, existentes na Prefeitura, será aplicada no caso de serem cometidos erros técnicos considerados graves ou imperícias na execução de serviços e obras, comprovadas mediante sindicância procedida através da Comissão de Sindicância após indicação pela chefia da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana.

Capítulo V

Da Cassação da Licença de Execução dos Serviços e Obras

Art. 287 - A penalidade de cassação da licença de execução de serviços e obras será aplicada quando:



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PROC. Nº _____

FOLHA Nº _____

I – for modificado projeto aprovado pela Prefeitura sem que tenha sido solicitado à mesma a aprovação das modificações que forem consideradas necessárias, através do projeto modificativo;

II – forem executados serviços e obras em desacordo com os dispositivos desta Lei.

Capítulo VI

Das Multas

Art.288 - Julgada improcedente a defesa apresentada pelo infrator ou não sendo a mesma apresentada no prazo fixado, será imposta multa correspondente à infração, sendo o infrator intimado a recolhê-la dentro do prazo de 5 (cinco) dias.

Art. 289 - Quando as multas forem impostas de forma regular e através de meios hábeis e quando o infrator se recusar a pagá-las nos prazos legais, esses débitos serão judicialmente executados.

Art.290 - As multas serão de R\$ 665,52 (seiscentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos) corrigidas anualmente pelo índice legal vigente.

Art. 291 - As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas em dívida ativa.

Art.292. Nas reincidências, as multas serão aplicadas em dobro.

Parágrafo Único - Considera-se reincidência a repetição da infração pela mesma pessoa física ou jurídica.

Capítulo VII

Do Embargo e da Interdição

Art. 293 - O embargo poderá ser aplicado quando:



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

FOLHA Nº _____
PÁGINA Nº _____

I - estiver sendo executado qualquer parcelamento, obra ou construção sem licença da Prefeitura ou em desacordo com as prescrições desta Lei;

II - for verificada a desobediência às prescrições do parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como do zoneamento, e aos parâmetros e índices urbanísticos previstos nesta Lei;

III - não for atendida intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos desta Lei.

§ 1º - Após a notificação do embargo ou da interdição, deverá ser feita a afixação do edital.

§ 2º - Os serviços e obras que forem, respectivamente, interditados ou embargados deverão ser imediatamente paralisados.

§ 3º - Para assegurar a paralisação de serviço interditado ou de obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, valer-se de requisição de força policial ou de mandado judicial, mediante ação cominatória.

§ 4º - O embargo ou a interdição só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivaram e mediante requerimento do interessado ao Prefeito, acompanhado dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas.

§ 5º - Se o serviço ou obra embargada não for legalizável, o levantamento do embargo somente poderá ocorrer após a correção ou eliminação do que estiver em desacordo com dispositivos desta Lei.

§ 6º - A interdição aplica-se nos casos de serviços e atividades, aplicando-se também a esta modalidade de penalidade os preceitos deste artigo que couberem.

Título IX

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 294 - Os mapas descritos a seguir compõem os Anexos 1 a 09, que são parte integrante dessa Lei:

- I - Anexo 1 - Macro Zoneamento;
- II - Anexo 2 - Zoneamento Urbano;
- III - Anexo 3 - Zoneamento Ambiental;
- IV - Anexo 4 - Sistema Viário;
- V - Anexo 5 - Hierarquização Viária;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

PAGE: 12

FOLHA: 12

VII - Anexo 7 - Centro Histórico;

VIII- Anexo 8 - Zoneamento da ZET 1

IX - Anexo 9 - CONSELHO DA CIDADE.

§ 1º - O uso das plantas a que se refere este artigo constitui referência obrigatória para a elaboração de planos, programas e projetos, vedado o descumprimento dos respectivos limites físicos e de outras disposições aplicáveis desta Lei do Plano Diretor ou de Leis dela decorrentes, e mudanças nos respectivos Anexos sem autorização de acordo com esta Lei.

§ 2º - O perímetro urbano, território exclusivo de aplicação das normas, diretrizes, políticas, programas e do ordenamento urbano é o definido pelos limites da Macrozona Urbana ilustrada no ANEXO 1.

Art. 295 - As plantas oficiais serão periodicamente revistas e atualizadas pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana da Prefeitura Municipal e aprovadas pelo Poder executivo, mediante decreto.

Parágrafo Único - O poder executivo zefará pelo cumprimento das normas legais disciplinadoras das atividades dos profissionais e pessoas jurídicas sujeitos ao controle e fiscalização dos respectivos Conselhos Regionais com competência sobre aquelas atividades profissionais.

Art. 296 - Os dispositivos desta Lei serão interpretados a partir de seus objetivos e finalidades específicas, autorizada a utilização dos meios e instrumentos legais para sua concretização, em sentido estrito, excluídas as interpretações analógicas e extensivas.

Art. 297 - A revisão desta Lei do Plano Diretor será efetuada em 2020 mediante ampla informação e debate pela população local das propostas de alteração desta Lei antes de sua apreciação final pelo Poder Legislativo.

Art. 298 - Caso ocorra alguma dúvida sobre assunto relativo à gestão urbana do município não contemplado nesse Plano Diretor, caberá ao CONSELHO DA CIDADE dirimi-la ou encaminha expediente de consulta à sua solução.

Art. 299 - O poder executivo providenciará a reforma administrativa para adequar as atribuições dos órgãos municipais aos objetivos, diretrizes e ações estratégicas estabelecidas nesta Lei do Plano Diretor, bem como a melhoria das condições materiais e de recursos humanos para otimização do funcionamento da Prefeitura Municipal e da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana para melhorar sua capacidade de gestão deste Plano Diretor.



PRÓC. Nº _____ /
FOLHA Nº _____

CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

Art. 300 - O poder executivo deverá expedir decretos regulamentares das disposições não auto-aplicáveis desta Lei do Plano Diretor dentro do prazo de 240 dias contados de sua publicação.

Art. 301 - A Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana e o CONSELHO DA CIDADE promoverão o acompanhamento desse Plano Diretor de Desenvolvimento, realizando uma avaliação no período máximo de três anos da publicação desta Lei e promovendo o encaminhamento das modificações necessárias.

Art. 302 - Para o cumprimento das normas, diretrizes, planos e programas apontados e visando a efetividade das políticas públicas definidas neste Plano Diretor, o poder executivo se obriga a cumprir, nos respectivos prazos, as seguintes disposições:

I - No prazo máximo de 12(doze) meses contados a partir da data de vigência da presente Lei:

a - a regulamentação dos instrumentos aptos à viabilização legal e efetivação do Programa de Regularização Fundiária (art.8º);

b - implantação da Ouvidoria do Município, nos termos do art.10 e do CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE MOGI MIRIM nos termos do artigo 268;

c - estruturação, disponibilização e divulgação no sítio digital da Prefeitura Municipal do Sistema de Informações Integradas, com os registros de protocolo, histórico e tramitação de todos os processos e pleitos junto à Prefeitura Municipal em todas as suas instâncias;

d - regulamentação dos instrumentos jurídicos e urbanísticos previstos na Lei Federal n.10.257/01 e que não sejam auto-aplicáveis: Transferência de Potencial Construtivo; Parcelamento, Edificação e/ou Utilização Compulsórios; Imposto Territorial Progressivo no Tempo; Direito de Superfície - apontando as áreas que devam ser objeto deste instrumento; levantamento e demarcação urbanística dos assentamentos registrados como ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social, devidamente priorizadas; do Direito de Preempção - com a indicação das áreas de interesse estratégico ao planejamento do sistema viário, da implantação de equipamentos sociais em áreas carentes, de proteção e preservação do patrimônio histórico-arquitetônico-cultural; Consórcio Imobiliário; Operações Urbanas Interligadas/Consorticiadas;

e - revisão do Mapa Genérico de Valores, visando a coerência e compatibilização dos valores cadastrados em função dos valores praticados pelo mercado imobiliário;

f - elaboração do Plano Municipal da Saúde, nos termos do art.46;

g - definição de diretrizes ao estabelecimento do instrumento Pagamento com Títulos da Dívida Pública;

h - elaboração/reelaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social;

i - atualização do Plano Municipal de Saneamento no qual deverão ser inscritas as prioridades constatadas em função do Plano de Regularizações Urbanística e Fundiária, conforme art.70;

j - elaboração do Plano Municipal do Sistema Viário Urbano, nos termos do art.81;



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

I - elaboração do estudo de implantação dos programas que viabilizem a ZET 1 - Zona de Desenvolvimento Estratégico 1, de Mogi Mirim, nos termos dos artigos 141 e 142;

m- revisão das diretrizes de aplicação do instrumento Outorga Onerosa, visando sua melhor aplicação social e destinação de recursos oriundos de seu emprego no Fundo Municipal de Urbanização e Habitação de Interesse Social.

n - implantação das UPLAs - Unidades de Planejamento e Gestão Participativa;

II - No prazo máximo de 15(quinze) meses contados a partir da data de vigência da presente Lei:

a - elaboração do Plano de Desenvolvimento Econômico e o Estudo de viabilização técnico-econômica de *Dry-port* ou polo empresarial, nos termos do art.16;

b - levantamento e mapeamento das carências das comunidades da zona rural, nos termos do art. 17;

c - elaboração do Plano de Desenvolvimento Socioambiental, nos termos do art. 19;

d - elaboração do Plano Paisagístico para o Complexo do Lavapés, nos termos do art.23;

e - elaboração de Termo de Referência à definição e implantação de Plano Municipal de Turismo, nos termos do art.24;

f - elaboração do inventário dos edifícios e espaços de valor histórico-arquitetônico-cultural do Município, nos termos do art.24;

g - elaboração do Termo de Referência à produção do Plano Municipal da Cultura, nos termos do art.35;

h - elaboração do Projeto de Estrada-Parque de ligação da área central ao Bairro da Cachoeira, prevendo ciclovias e equipamentos de recreação e lazer, nos termos do art.63 e demais;

i - definir o plano de monitoramento ampliado do nível de qualidade das águas que servem o abastecimento público através do MQUAL e IQA;

j - elaboração do Plano Municipal de Manejo de Resíduos Sólidos, nos termos do art.74;

III - No prazo máximo de 24(vinte e quatro) meses contados a partir da data de vigência da presente Lei:

a - elaboração do Plano Municipal de Drenagem Urbana, nos termos do art.60;

b - produção do cadastro de áreas verdes, áreas de vegetação nativa ou de mata em regeneração, áreas de notável valor paisagístico, nos termos do art. 63;

c - elaboração do Projeto de Paisagismo Urbano, nos termos dos artigos 63 e 64, nele previsto o plano de arborização;

d - elaboração do Plano de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural, nele previstos os bens da memorial material e imaterial, nos termos do art. 113;

Art. 303 - Esta Lei Complementar entra em vigor em 30 (trinta) após a data de sua publicação.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

PROJ. Nº _____

PLANO Nº _____

Art. 304 - Revogam-se a Lei Complementar nº 210/2007 e suas alterações subsequentes.

Sala das Sessões "Vereador Santo Róttoli", em 15 de outubro de 2015.

VEREADORA PROFª MARIA HELENA SCUDELER DE BARROS

VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARNIERI

VEREADORA LUZIA CRISTINA CÔRTEZ NOGUEIRA

VEREADOR CINOÊ DUZO

VEREADOR LUÍS ROBERTO TAVARES

VEREADOR JORGE SETOGUCHI

VEREADOR OSVALDO APARECIDO QUAGLIO

VEREADORA DAYANE AMARO COSTA