



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM N° 012 .02.2022.

Mogi Guaçu, 04 de Fevereiro de 2022.

Do Prefeito
Ao Presidente da Câmara Municipal

Senhor Presidente:

Faço uso do presente para encaminhar a Vossa Excelência, para a devida apreciação desse Poder Legislativo, o incluso projeto de lei complementar que dispõe sobre a inclusão de áreas que especifica como Zona de Urbanização Específica (ZUE).

Referida propositura tem por objetivo:

1 – Alteração de Zona Rural para Zona de Urbanização Específica das glebas de Terra objeto das Matrículas "30.037" e "30.038" do Imóvel denominado NOVA OLINDA, localizado no Bairro da Roseira, para implantação de parcelamento de solo, de acordo com os arts. 84, 85, 86, 87 e 88 da Lei Complementar n° 1.291, de 26 de Outubro de 2015 (Plano Diretor Municipal).

Fora protocolado junto à Prefeitura Municipal, pedido de parcelamento de solo, cujo requerimento recebeu a numeração de 18.179/2019 para tramitação nas secretarias competentes.

Após toda a tramitação, nos setores responsáveis, fora emitida Diretriz, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, sob o n° 10/SPDU/2019.

Referida diretriz, nos termos do Plano Diretor Municipal, obriga o proprietário do empreendimento a cumprir obrigações tais como: manter e melhorar serviços e equipamentos públicos; garantir a oferta de transporte público; garantir a coleta de resíduos (lixo); asfaltamento das vias; e demais obrigações descritas em referida Lei.

Na expectativa de merecer a melhor acolhida de Vossa Excelência e Nobres Pares, reafirmo os meus protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente.

RODRIGO FALSETTI
PREFEITO

À
Sua Excelência o Senhor
Vereador GUILHERME DE SOUSA CAMPOS
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal
MOGI GUAÇU – SP



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 07, DE 2022.

Dispõe sobre a inclusão de áreas que especifica em Zona de Urbanização Específica – ZUE.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU:

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

Art. 1º Passa a integrar a **ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – ZUE** do Município de Mogi Guaçu, de acordo com o art. 84 da Lei Complementar nº 1.291, de 26 de Outubro de 2015 (PDDI), as áreas descritas e caracterizadas abaixo conforme descrição constante das **Matrículas 30.037 e 30.038** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos deste Município e Comarca, destacadas em Planta de Localização que segue em anexo.

Gleba de Terras da Matrícula nº 30.037:

Uma Gleba de Terras identificada como “ÁREA C”, situada no Imóvel Rural denominado “NOVA OLINDA”, neste Município e Comarca, com 24.200,00 metros quadrados ou 1,00 alqueire, tendo início no esticador “G” na lateral da Estrada Municipal; daí segue pela Estrada Municipal com distância de 78,50 metros encontrando o esticador “I”; daí segue com rumo de 26°54’37”SE e distância de 237,50 metros encontrando o esticador “J” na margem do Rio Mogi Guaçu, do esticador “I” ao “J” confronta com a Gleba de Terras designada “D”; daí segue à jusante do Rio encontrando o esticador “H”, com a distância de 117,94 metros; daí segue com o rumo de 16°35’01”NW e distância de 286,06 metros; encontrando o esticador “H” ao “G” confronta com a Gleba “B”.

Gleba de Terras da Matrícula nº 30.038:

Uma Gleba de Terras identificada como “ÁREA D”, situada no Imóvel Rural denominado “NOVA OLINDA”, neste Município e Comarca, com 24.200,00 metros quadrados ou 1,00 alqueire, tendo início no esticador “I” na lateral da Estrada Municipal; daí segue pela Estrada passando pelo esticador “R” com distância de 123,34 metros encontrando o esticador “K”; daí segue com rumo de 26°54’37”SE e distância de 144,00 metros encontrando o esticador “L” na margem do Rio Mogi Guaçu; do esticador “K” ao “L” confronta com a Gleba de terras “E”; daí segue à jusante do rio, passando pelo esticador “Q” com a distância de 143,26 metros encontrando o esticador “J”; daí segue com rumo de 26°54’37”NW e distância de 237,50 metros encontrando o esticador “I”, onde teve início esta descrição; do esticador “J” ao “I” confronta com a Gleba de terras designada “C”.

Parágrafo Único – O procedimento descrito no “caput” deste art. é necessário em razão da solicitação de Aprovação de Loteamento Urbano na área formada pelas Glebas das Matrículas 30.037 e 30.038, constante nos autos do Processo Administrativo nº 18.179/2019.

Art. 2º As despesas com a execução desta Lei Complementar correm por conta de dotações próprias consignadas em orçamento.

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Mogi Guaçu,

RODRIGO FALSETTI
PREFEITO



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.291, DE 26 DE OUTUBRO DE 2015.

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de Mogi Guaçu e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU:

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

CAPÍTULO I

OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR

Art. 1º Esta lei complementar estabelece objetivos, diretrizes, normas e ações da política municipal de desenvolvimento urbano, rural, econômico, social e ambiental a ser executada no Município de Mogi Guaçu, integrando o processo de planejamento e gestão municipal, sendo suas disposições vinculantes e obrigatórias para todos os agentes públicos e privados.

Parágrafo único. As leis municipais do plano plurianual de investimentos, de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual deverão incorporar e observar as diretrizes e prioridades estabelecidas neste Plano Diretor.

SEÇÃO I

DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

Art. 2º O território municipal está dividido em duas áreas, com o objetivo de controlar e direcionar o adensamento e ocupação populacional humana, adequando-os à infraestrutura disponível, bem como com as características de ocupação distintas e complementares:

I - Área Urbana: correspondente à área com cobertura de infraestrutura e serviços urbanos, contínua ou não, definida pelo perímetro urbano oficial;

II - Área Rural: abrangendo toda a área definida pelos limites de Município (divisas com outros municípios), excetuando-se a Área Urbana.

§ 1º - Ainda que localizados em Área Rural, aglomerados com características de área urbana, serão considerados como integrais da Área Urbana descontínua, para os efeitos da legislação municipal.

§ 2º - Mapa específico anexo, delimita o perímetro urbano e as áreas integrantes do zoneamento municipal.

SEÇÃO II

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

Art. 3º Para política de desenvolvimento integrado, que tem como objetivo precípua ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais do Município e garantir o bem estar de seus habitantes, são estabelecidos os seguintes objetivos gerais:



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 50% do comprimento do lote.

§ 2º Excluem-se dos índices urbanísticos as edificações à produção, como silos e ou maquinários e afins, reservatório de água, a caixa de máquinas de elevadores, torres de resfriamento e chaminés que terão suas diretrizes fornecidas pela "Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos" que, nos autos do pedido de diretrizes para construção decidirá especificamente cada caso.

SEÇÃO VIII

ZONA INDUSTRIAL PESADA (ZIP)

Art. 82 Será denominada **Zona Industrial Pesada (ZIP)** a área destinada a instalação de indústrias pesadas cuja nocividade e periculosidade podem ser evitadas e minimizadas pela localização adequada. Serão indústrias não poluentes, mas que pelo seu porte, trazem distúrbios ao trânsito urbano pelo tráfego de veículos pesados.

Art. 83 Para a **Zona Industrial Pesada (ZIP)** ficam estipulados os índices urbanísticos, a seguir discriminados:

a – **CA** – Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,3 vezes a área do lote;
b – **TO** – Taxa de ocupação máxima = 70 % (setenta por cento);
c – **TE** – Taxa de ocupação máxima da edificação de 40 % (quarenta por cento);

d – **TP** – Taxa de permeabilidade mínima igual a 20 % (vinte por cento);

e – **GA** – Gabarito de altura máximo das edificações será de 3 (três) pavimentos, podendo ser alterado a critério da Comissão Especial denominada "Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos" que, nos autos do pedido de diretrizes para construção decidirá especificamente cada caso.

f – **RF** – Recuo frontal, mínimo de 08 metros, excetua-se do recuo as edificações destinadas à alimentação (sistemas ligados à água, energia elétrica, portaria e bicicletaria).

g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Excluem-se dos índices urbanísticos as edificações destinadas à produção, como silos e ou maquinários e afins, reservatório de água, a caixa de máquinas de elevadores, torres de resfriamento e chaminés que terão suas diretrizes fornecidas pela Comissão Especial denominada "Comissão Especial de regulamentação de Diretrizes e índices Urbanísticos" que, nos autos do pedido de diretrizes para construção decidirá especificamente cada caso.

SEÇÃO IX

ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS (ZUE)

Art. 84 Na Zona de Urbanização Específica (ZUE) ou de Núcleos Urbanos Isolados, localizada em área distante da área urbanizada central do Município, é permitido o uso residencial unifamiliar, de comércio local, serviços diversificados e institucional.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 85 O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a Zona de Urbanização Específica:

- I – manter e melhorar a atual oferta de infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos;
- II – garantir a preservação e/ou o uso sustentável de áreas ambientalmente frágeis;
- III – garantir a oferta de transporte coletivo público de passageiros.
- IV – permitir e incentivar, nos casos previstos neste Plano Diretor, a implantação de comércio e serviços diversificados, especialmente os relacionados ao turismo, lazer e esportes.

Art. 86 A implantação de novos Núcleos Urbanos Isolados, dependerá de parecer técnico da Comissão Especial denominada “*Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos*” que, nos autos do pedido administrativo de diretrizes decidirá especificamente cada caso, obedecendo aos seguintes princípios:

I - Obedecer às diretrizes e normais específicas previstas neste plano diretor para a implantação de chácaras de recreio, inclusive a outorga onerosa de alteração de uso rural para urbanização específica;

II - Atender a diretrizes definidas previamente pelo poder público municipal especialmente no que diz respeito a mobilidade acessibilidade, sistema viário infraestrutura urbana, serviços públicos, transporte e proteção ambiental;

III - Os lotes deverão ter área mínima de 1.000m² (um mil metros quadrados) e área máxima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), com frente mínima de 15,00 m (quinze metros);

IV - Não será permitido em hipótese alguma, na **Zona de Urbanização Específica - ZUE**, o desdobro, fracionamento ou desmembramento dos lotes.

Art. 87 Para a **Zona de Urbanização Específica** (Núcleos Urbanos isolados) - ZUE ficam estipulados os seguintes índices urbanísticos, a seguir discriminados:

- a – CA – Coeficiente de aproveitamento, máximo de 0,6 vezes a área do lote;
- b – TO – Taxa de ocupação máxima de 50 % (cinquenta por cento);
- c – TE – Taxa de ocupação máxima da edificação de 40 % (quarenta por cento);
- d – TP – Taxa de permeabilização mínima igual a 30 % (trinta por cento);
- e – GA – máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais.
- f – RF – Recuo frontal = mínimo de 5,00 metros, acrescidos de 0,30 m por pavimento excedente, a partir do 3º pavimento;
- g – RLF – O recuo lateral e de fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Edifícios com mais de 20 unidades e com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais;

a.1.- Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2.- Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão se utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 4º Atender as normas de acessibilidade.

Art. 88 Na Zona de Urbanização Específica serão permitidos os mesmos índices urbanísticos permitidos para Zona Residencial, com exceção dos relativos ao uso residencial plurifamiliar, assim como serão exigidos os mesmos afastamentos da edificação em relação à rua e às divisas do terreno.

SEÇÃO X

ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEX)

Art. 89 O zoneamento das Zonas de Expansão Urbana (ZEX) ficam constituídas de Zona de Expansão Urbana I, II, III e IV (ZEX I, II, III, IV), são as áreas delimitadas em mapa anexo a esta lei, destinadas à expansão urbana do Município de Mogi Guaçu além de seu perímetro urbano oficial e portanto possuem características urbanísticas diferenciadas, em razão de melhor ordenar a ocupação.

Art. 90 O Poder Executivo adotará como diretrizes para as Zonas de Expansão Urbana I, II, III e IV (ZEX I, II, III, IV) a integração com a cidade, a partir da definição de diretrizes específicas para ocupação, entre as novas frentes de urbanização e os tecidos urbanos consolidados em seu entorno.

Art. 91 Para as Zonas de Expansão Urbana I, II, III e IV (ZEX I, II, III e IV) ficam estipulados os índices urbanísticos, a seguir discriminados:



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 164 Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, onerando as despesas com sua execução por conta de dotações próprias consignadas em orçamento.

Art. 165 Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 766, de 04/01/1971, mantidas por ora inalteradas no que não conflitarem com a presente Lei Complementar, as Leis de Edificações e de Loteamentos que integraram o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) anteriormente em vigor, a Lei Municipal nº 968, de 05/12/2008 e a Lei Municipal nº 1.176 de 23 de dezembro de 2011.

Parágrafo único. Somente Lei Complementar especialmente destinada a alterar dispositivos deste Plano Diretor poderá fazê-lo, não se admitindo que outro diploma legal estabeleça regras distintas ou conflitantes ao assinalado neste Plano Diretor, ainda que para casos específicos.

Mogi Guaçu, 26 de Outubro de 2015. "Ano 138º da Fundação do Município, em 09 de Abril de 1877".


ENGº WALTER CAVEANHA
PREFEITO


LUIS HENRIQUE BUENO CARDOSO
SEC. MUN. PLAN. DES. URBANO

Encaminhada à publicação na data supra.


BRUNO FRANCO DE ALMEIDA
CHEFE DE GABINETE DO PREFEITO