



# PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

## GABINETE DO PREFEITO

### LEI COMPLEMENTAR Nº 1.176, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2011.

*Dispõe sobre alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município 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**:

**Art. 1º** O artigo 66 da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“ART. 66)** São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo urbano:

**I - O Coeficiente de Aproveitamento (CA)** é a relação entre a área edificável e a área do lote.

**§ 1º** - Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas das edificações:

a - 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;

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

c - Áreas de estacionamento de veículos, quando descoberta;

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

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

f - Área do pavimento até o limite 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote, quando motivado por declive acentuado do terreno;

g - As áreas de subsolo destinadas à garagem vinculada ao uso da edificação;

h - Quando a edificação se situar em locais em que o nível do lençol freático ou a composição do solo dificultar a utilização de subsolos, os espaços destinados a vagas de garagens poderão ocupar o 1º (primeiro) e 2º (segundo) andares e a área correspondente será excluída do coeficiente de aproveitamento.

**§ 2º** - A **Taxa de ocupação (TO)** é 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.

**I** - Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas das edificações:



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

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

b) pérgulas de até 5,00m (cinco metros) de largura;

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

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

e) estacionamentos descobertos.

**§ 3º - A Taxa de ocupação da edificação (TE)** é a relação entre a área de projeção da edificação dos pavimentos, excluindo-se o pavimento térreo e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de construção projetada sobre o solo.

**§ 4º - A Taxa de permeabilidade do solo (TP)** é a relação entre a área permeável e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de impermeabilização do lote.

I - Considera-se área permeável a faixa de solo isenta de qualquer tipo de cobertura que impeça total percolação da água.

**§ 5º - Os Recuos (RF e RLF)** são as distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a estes.

I - Os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos;

II - O recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote ou gleba;

III - O recuo de fundo é o correspondente ao alinhamento oposto à frente ou testada;

IV - Os recuos laterais são aqueles correspondentes aos demais alinhamentos;

V - Quando se tratar de lotes voltados para dois (duas) ou mais vias públicas, os recuos deverão ser concordados por meio de curvas, cujos raios serão determinados pela expressão:

$$rR = rA - \frac{(R1+R2)}{2}, \text{ onde:}$$

rR = raio de concordância dos recuos;

rA = raio de concordância dos alinhamentos;

R1 e R2 = recuos mínimos correspondentes.

**§ 6º - O Gabarito (GA):** É a definição da altura mínima e máxima permitidas para as edificações e a quantidade máxima de pavimentos, conforme estabelecido nesta Lei Complementar.

**§ 7º - O Desnível acentuado do terreno:** é quando a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas e sua distância horizontal for superior a 8% (oito por cento).”



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 2º** O artigo 68 da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“ART. 68)** O Zoneamento da cidade é delimitado no mapa anexo à esta Lei Complementar, especificado da seguinte forma:)

- I-** Zona Residencial (ZR);
- II-** Zona de Atividades Centrais (ZAC );
- III-** Zona Comercial (ZCO);
- IV-** Zona Industrial Leve (ZIL);
- V-** Zona Industrial Pesada (ZIP)
- VI-** Zona Urbana Específica (ZUE);
- VII-** Zona Urbana Prioritária (ZUP)
- VIII-** Zona de Expansão Urbana (ZEX);
- IX-** Zona de Integração Urbana (ZIU);
- X-** Zona Urbana Restrita (ZUR);
- XI-** Zona de Proteção Ambiental (ZPA);
- XII-** Zona de Recreação e Lazer (ZRL);
- XIII-** Zona Especial Urbana Remota (ZEUR);
- XIV-** Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- XV-** Zona de Proteção Permanente; (ZPP).”

**Art. 3º** Acrescido do parágrafo único o artigo 70 da Lei nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“ART. 70)** Os índices Urbanísticos poderão ser modificados a qualquer tempo, desde que seja dada a devida publicidade à sociedade de tais modificações, e posterior aprovação pelo Poder Legislativo.

**Parágrafo único** - O Senhor Prefeito indicará uma comissão Especial denominada “*Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos*” para que sejam elaboradas as modificações previstas no caput, bem com o estabelecido no artigo 148 da Lei Complementar 968 de 05 de dezembro de 2008, alterado por esta Lei Complementar.”

**Art. 4º** O artigo 73 da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“ART. 73)-** O uso comercial e industrial de pequeno porte, dentro das **Zonas Residenciais-ZR** será especificado da seguinte forma:

**§ 1º** - Nas **Zonas Residenciais-ZR** é autorizado o uso comercial exclusivamente àquele que se destine a atender a vizinhança de seu entorno e não sejam geradores de atividades de carga e descarga de grande porte e de poluição sonora, segundo as determinações da legislação, atmosférica, de acordo com as determinações da legislação ambiental relativa à limitação dos níveis de emissão de poluentes, por meio de resíduos sólidos nocivos à saúde pública e ao Meio Ambiente, conforme as legislações ambientais e sanitárias aplicáveis.



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

**§ 2º** - Nas **Zonas Residenciais-ZR** é autorizado o uso industrial de pequeno a médio porte o empreendimento cujas instalações possuam área igual ou inferior a 1000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída, de funcionamento apenas diurno, que não sejam geradoras de carga e descarga de grande porte e que se enquadrem na figura de microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos da legislação federal aplicável.”

**Art. 5º** Fica acrescentado à Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, o seguinte artigo 73-A:

“ .....

**ART. 73-A)** Para a **Zona Residencial - ZR** ficam estipulados os índices urbanísticos a seguir discriminados:

a - **CA** - Coeficiente de Aproveitamento máximo de 05 (cinco) vezes a área do lote;

b - **TO** - Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

c - **TE** - Taxa de ocupação da edificação máxima de 50% (cinquenta por cento);

d - **TA** - Taxa de permeabilização mínima igual a 20% (vinte por cento);

e - **GA** - Gabarito de altura máximo das edificações será de 15 (quinze) pavimentos;

f - **RF** - Recuo frontal de 5 metros para o pavimento térreo e 8 metros para os demais pavimentos (torre), 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.

g - **RLF** - Recuo Lateral obrigatórios para edifícios com mais de 3 pavimentos, sendo mínimo de 2 metros, acrescidos de 0,20cm por andar excedente.

**§ 1º** - Não serão permitidos edifícios com mais de 03 pavimentos de uso misto ou de uso exclusivamente comercial;

**§ 2º** - Excetuando-se edifícios comerciais ou de uso misto de até três pavimentos, não serão permitidas empenas cegas nas divisas dos lotes, sendo que em terrenos irregulares, fica a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SPDU autorizada a permitir um percentual mínimo de empena cega nas divisas, quando justificável para a viabilização do empreendimento.

**§ 3º** - Deverá ser mantida a proporção de 50 m<sup>2</sup> de terreno para cada unidade habitacional em edifícios de mais de três pavimentos e ou empreendimentos de até 20 unidades habitacionais e 100m<sup>2</sup> de área de terreno para cada unidade habitacional em edifícios de até três pavimentos com número maior de 20 unidades habitacionais, e 100 m<sup>2</sup> de área útil dos pavimentos para edifícios comerciais.



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

§ 4º - Em prédios com mais de três pavimentos destinados a residencial multifamiliar, deverá ser projetado espaço destinado à colocação de elevador pelos futuros condôminos.

§ 5º - Será exigida a instalação de elevadores em prédios com altura maior que 12 metros:

a - pelo menos 01 elevador em edifícios com altura menor ou igual a 17 metros

b - pelo menos 02 ou mais elevadores para edifícios que ultrapassem os 17 metros de altura.

§ 6º - Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - em edifícios residenciais na proporção de 01 uma vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e, 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestres à edificação, com largura mínima de 2,00m (dois) metros.

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 03 (três) 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.”

### **SEÇÃO V**

#### **ZONA DE ATIVIDADES CENTRAIS (ZAC)**

*Art. 6º O artigo 74 da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:*

“**ART. 74) Na Zona de Atividades Centrais (ZAC)** é permitido o uso comercial e de prestação de serviços diversificados, industrial, residencial unifamiliar e plurifamiliar desde que compatíveis com os índices urbanísticos, a seguir discriminados:

a - **CA** - Coeficiente de Aproveitamento máximo de 07 (sete) vezes a área do lote;

b - **TO** - Taxa de ocupação máxima de 90% (noventa por cento);



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

c - **TE** - Taxa de ocupação da edificação máxima de 70% (setenta por cento);

d - **TA** - Taxa de permeabilização mínima igual a 05% (cinco por cento);

e - **GA** - Gabarito de altura máximo das edificações será de 15 (quinze) pavimentos, podendo ser alterado a critério de uma comissão especial a ser formada por lei específica;

f - **RF** - Recuo de 08 (oito) metros para os pavimentos superiores, a partir do terceiro andar, sendo que nos 1º, 2º e 3º andar não serão exigidos recuos;

g - **RLF** - Recuo Lateral obrigatórios para edifícios com mais de 3 pavimentos, sendo mínimo de 2 metros, acrescidos de 0,20cm por andar excedente;

**§ 1º** - Excetuando-se edifícios comerciais ou de uso misto de até três pavimentos, não serão permitidas empenas cegas nas divisas dos lotes, sendo que em terrenos irregulares, fica a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SPDU autorizada a permitir um percentual mínimo de empena cega nas divisas, quando justificável para a viabilização do empreendimento.

**§ 2º** - Deverá ser mantida a proporção de 50 m<sup>2</sup> de terreno para cada unidade habitacional em edifícios de mais de três pavimentos e ou empreendimentos de até 20 unidades habitacionais e 100m<sup>2</sup> de área de terreno para cada unidade habitacional em edifícios de até três pavimentos com número maior de 20 unidades habitacionais, e 100 m<sup>2</sup> de área útil dos pavimentos para edifícios comerciais.

**§ 3º** - Em prédios com mais de três pavimentos destinados a residência multifamiliar, deverá ser projetado espaço destinado à colocação de elevador pelos futuros condôminos.

**§ 4º** - Será exigida a instalação de elevadores em prédios com altura maior que 12 metros:

a - pelo menos 01 elevador em edifícios com altura menor ou igual a 17 metros

b - pelo menos 02 ou mais elevadores para edifícios que ultrapassarem os 17 metros de altura.

**§ 5º** - Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - em edifícios residenciais na proporção de 01 vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e, 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

b - Em edifícios de uso misto deverá ser mantida a proporção do item 01 e será exigida vaga de estacionamento na proporção de 01 vaga a cada 100 m<sup>2</sup> de área útil de uso comercial excluindo-se do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem.



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

c - Em edifícios de uso estritamente comercial, será exigido vaga de estacionamento na proporção de 01 vaga a cada 100 m<sup>2</sup> de área útil, excluindo-se do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem.

d - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestres à edificação, com largura mínima de 2,00m (dois) metros.

e - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 03 (três) 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.

f - 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.

§ 6º - 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.”

### **SEÇÃO VI**

#### **DA ZONA COMERCIAL: (ZCO)**

**Art. 7º** O artigo 76 da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**ART. 76)** A Zona Comercial (ZCO) abrange as áreas definidas pelas principais avenidas e ruas, conforme mapa específico compreenderá uma faixa contínua com largura de 100 m (cem metros) para cada lado definida a partir da testada do imóvel de frente para a via, sendo que os imóveis cuja área estiver inserida pelo menos em 51% dentro desta faixa serão considerados em sua totalidade inseridos nesta zona, onde é permitido o uso comercial e os demais usos desde que compatíveis com o uso comercial, inclusive residencial unifamiliar e plurifamiliar.”

**Art. 8º** Fica acrescentado à Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, o seguinte Artigo 77-A:

“.....  
**ART. 77-A):** Para a Zona Comercial (ZCO) ficam estipulados os índices urbanísticos, a seguir discriminados:

a - **CA** - Coeficiente de Aproveitamento máximo de 06 (seis) vezes a área do lote, sendo **TO** - Taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);

b - **TE** Taxa de ocupação da edificação máxima de 60% (sessenta por cento);

c - **TA** - Taxa de permeabilização mínima igual a 20% (vinte por cento).

d - **GA** - Gabarito de altura máximo das edificações será de 15 (quinze) pavimentos, podendo ser alterado a critério de uma Comissão Especial



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

denominada “*Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos*” que, nos autos do pedido de diretrizes para construção decidirá especificamente cada caso.

e - **RF** - Recuo de 08(oito) metros para os pavimentos superiores, a partir do terceiro andar, sendo que nos 1º, 2º e 3º andar não serão exigidos recuos podendo ser alterado a critério de uma 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 - **RLF** - Recuo Lateral obrigatórios para edifícios com mais de 3 pavimentos, sendo mínimo de 2 metros, acrescidos de 0,20cm por andar excedente.

§ 1º - Excetuando-se edifícios comerciais ou de uso misto de até três pavimentos, não serão permitidas empenas cegas nas divisas dos lotes, sendo que em terrenos irregulares, fica a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SPDU autorizada a permitir um percentual mínimo de empena cega nas divisas, quando justificável para a viabilização do empreendimento.

§ 2º - Deverá ser mantida a proporção de 50 m<sup>2</sup> de terreno para cada unidade habitacional em edifícios de mais de três pavimentos e ou empreendimentos de até 20 unidades habitacionais e 100m<sup>2</sup> de área de terreno para cada unidade habitacional em edifícios de até três pavimentos com número maior de 20 unidades habitacionais, e 100 m<sup>2</sup> de área útil dos pavimentos para edifícios comerciais.

§ 3º - Em prédios com mais de três pavimentos destinados a residencial multifamiliar, deverá ser projetado espaço destinado à colocação de elevador pelos futuros condôminos.

§ 4º - É obrigatória a instalação de elevadores em prédios com altura maior que 12 metros:

a - Pelo menos 01 elevador em edifícios com altura menor ou igual a 17 metros

b - Pelo menos 02 ou mais elevadores para edifícios que ultrapassem os 17 metros de altura.

c - Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

c.1 - Em edifícios residenciais na proporção de 01 vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e, 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

c.2 - Em edifícios de uso misto deverá ser mantida a proporção do item 01 e será exigida vaga de estacionamento na proporção de 01 vaga a cada 100 m<sup>2</sup> de área útil de uso comercial excluindo-se do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem.

c.3 - Em edifícios de uso estritamente comercial, será exigido vaga de estacionamento na proporção de 01 vaga a cada 100 m<sup>2</sup> de área útil, excluindo-se do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem.



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

c.4 - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestres à edificação, com largura mínima de 2,00m (dois) metros.

c.5 - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 03 (três) 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.

c.6 - 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.

§ 5º - 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.”

**Art. 9º** *A Seção VII do Capítulo VIII da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, acrescido da Seção VII-A e dos artigos 78-A, 78-B e 78-C passa a vigorar com a seguinte redação:*

“ .....

#### **SEÇÃO VII**

#### **DA ZONA INDUSTRIAL LEVE:**

**ART. 78)** Fica instituída a **Zona Industrial Leve (ZIL)**, nas áreas destinadas à instalação de indústrias de transformação de matérias-primas em produtos transportáveis por processos mecânicos e elétricos ou qualquer outro compatível com o uso residencial e o de comércio e serviço, e implantadas em edificações de pequeno e médio porte, além de comércio e serviços destinados a fornecer suporte e manutenção ao transporte e logística da **Zona Industrial Leve - ZIL**, sendo permitido o horário estendido de funcionamento de acordo com solicitação e autorização específica para este fim, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - SPDU, que avaliará especialmente os incômodos à vizinhança.

**Parágrafo único** - São consideradas perigosas e nocivas nas **Zona Industrial Leve - ZIL** as atividades que, por sua natureza:

- I – coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- II – possam poluir o solo, o ar e os cursos d água;
- III – possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;
- IV – produzam gases, poeiras e detritos;
- V – impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;

**ART. 78-A)** Para a **Zona Industrial Leve (ZIL)** ficam estipulados os índices urbanísticos, a seguir discriminados:



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

área do lote.

a - **CA** - Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,3 vezes a  
cento);

c - **TP** - Taxa de permeabilização mínima igual a 20% (vinte  
por cento).

d - **GA** - Gabarito de altura máximo das edificações será de 3  
(três) pavimentos, podendo ser alterado a critério de uma 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.

**Parágrafo único** - 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 VII-A**

#### **DA ZONA INDUSTRIAL PESADA (ZIP)**

**ART. 78-B)** 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. 78-C)** 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 de 60% (sessenta por  
cento);

c - **TP** - Taxa de permeabilização mínima igual a 20% (vinte  
por cento).

d - **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.

**Parágrafo único** - 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*



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

*Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos” que, nos autos do pedido de diretrizes para construção decidirá especificamente cada caso.”*

#### **SEÇÃO VIII**

#### **DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA**

#### **NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS (ZUE)**

**Art. 10** *O artigo 81 da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:*

**“ART. 81)** 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 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) e área máxima de 5.000m<sup>2</sup> (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. 11** *Fica acrescentado à Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, o seguinte artigo 81-A:*

“.....  
**ART. 81-A)** Para a **Zona de Urbanização Específica (Núcleos Urbanos Isolados) – ZUE**, ficam estipulados os índices urbanísticos, a seguir discriminados:

a - **CA** - Coeficiente de aproveitamento, máximo 60% (sessenta por cento) da área do lote;

b - **TO** - Taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

c - **TA** - Taxa de permeabilização mínima igual a 30% (trinta por cento);

d - **GA** – Gabarito de altura máximo de três pavimentos, podendo ser alterado a critério da Comissão Especial denominada “*Comissão Especial*”



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos” que, nos autos do pedido de diretrizes para construção decidirá especificamente cada caso;

e - **RF** - Recuo Frontal de 5 (cinco) metros não podendo este ser alterado em hipótese alguma.”

#### **SEÇÃO X**

#### **DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEX)**

**Art. 12** Fica acrescentado à Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, o seguinte artigo 87-A:

“ .....

**ART. 87-A)** Para as **Zonas de Expansão Urbana (ZEX)** ficam estipulados os índices urbanísticos, visando impedir a verticalização da periferia e manter a verticalização nas zonas mais centrais e nos corredores de comércio a seguir discriminados:

a - **CA** Coeficiente de Aproveitamento máximo de 03 (três) vezes a área do lote;

b - **TO** - Taxa de ocupação máxima de 70% (sessenta por cento);

c - **TA** - Taxa de permeabilização mínima igual a 20% (vinte por cento);

d - **GA** - Gabarito de altura máximo das edificações será de 4 (quatro) pavimentos (térreo e mais três pavimentos);

e - **RF** - Recuo Frontal de 5 (cinco) metros, 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 - **RLF** - Recuo Lateral obrigatórios para edifícios com mais de 3 pavimentos, sendo mínimo de 2 metros.

**§ 1º** - Excetuando-se edifícios comerciais ou de uso misto de até três pavimentos, não serão permitidas empenas cegas nas divisas dos lotes, sendo que em terrenos irregulares, fica a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano autorizada a permitir percentual mínimo de empena cega nas divisas, quando justificável para a viabilização do empreendimento.

**§ 2º** - Deverá ser mantida a proporção de 100 m<sup>2</sup> de terreno para cada unidade habitacional, e 100 m<sup>2</sup> de área útil dos pavimentos para edifícios comerciais.

**§ 3º** - Em prédios com mais de três pavimentos destinados a residencial multifamiliar, deverá ser projetado espaço destinado à colocação de elevador pelos futuros condôminos.



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

§ 4º - Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais na proporção de 01 vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e, 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

b - Em edifícios de uso misto deverá ser mantida a proporção do item 01 e será exigida vaga de estacionamento na proporção de 01 vaga a cada 100 m<sup>2</sup> de área útil de uso comercial.

c - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestres à edificação, com largura mínima de 2,00m (dois) metros.

d - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 03 (três) 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.

e - 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.

§ 5º - 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.”

### **SEÇÃO XI**

#### **DA ZONA DE INTEGRAÇÃO URBANA (ZIU)**

**Art. 13** *O artigo 88 da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:*

“**ART. 88)** As **Zonas de Integração Urbana (ZIU)** são áreas delimitadas em mapa anexo à esta Lei Complementar destinadas à integração entre a malha urbana do município de Mogi Guaçu à malha urbana de Município limdeiro, cuja urbanização fica sujeita a aprovação previa de projetos urbanísticos específicos a serem implantados em consonância com os dois municípios respeitando-se as normas desta lei complementar.”

**Art. 14** *O artigo 89 da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:*

“**ART. 89)** Para a **Zona de Integração Urbana (ZIU)** ficam estipulados os índices urbanísticos, visando impedir a verticalização da periferia e manter a verticalização nas zonas mais centrais e nos corredores de comércio a seguir discriminados:

a - **CA** Coeficiente de Aproveitamento máximo de 03 (três) vezes a área do lote



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

b - **TO** - Taxa de ocupação máxima de 70% (sessenta por cento);

c - **TA** - Taxa de permeabilização mínima igual a 20% (vinte por cento);

d - **GA** - Gabarito de altura máximo das edificações será de 4 (quatro) pavimentos (térreo e mais três pavimentos);

e - **RF** - Recuo Frontal de 5 (cinco) metros, 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 - **RLF** - Recuo Lateral obrigatórios para edifícios com mais de 3 pavimentos, sendo mínimo de 2 metros.

§ 1º - Excetuando-se edifícios comerciais ou de uso misto de até três pavimentos, não serão permitidas empenas cegas nas divisas dos lotes, sendo que em terrenos irregulares, fica a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano- SPDU autorizada a permitir percentual mínimo de empena cega nas divisas, quando justificável para a viabilização do empreendimento.

§ 2º - Deverá ser mantida a proporção de 100 m<sup>2</sup> de terreno para cada unidade habitacional, e 100 m<sup>2</sup> de área útil dos pavimentos para edifícios comerciais.

§ 3º - Em prédios com mais de três pavimentos destinados a residencial multifamiliar, deverá ser projetado espaço destinado à colocação de elevador pelos futuros condôminos.

§ 4º - Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais na proporção de 01 uma vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e, 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

b - Em edifícios de uso misto deverá ser mantida a proporção do item 01 e será exigida vaga de estacionamento na proporção de 01 vaga a cada 100 m<sup>2</sup> de área útil de uso comercial.

c - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestres à edificação, com largura mínima de 2,00m (dois) metros.

d - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 03 (três) 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.

e - 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.



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

§ 5º - 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.”

#### **SEÇÃO XII**

#### **DA ZONA URBANA RESTRITA (ZUR)**

**Art. 15** *O artigo 90 da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:*

“**ART. 90)** As **Zonas Urbanas Restritas-ZUR** ficam definidas no mapa anexo à esta Lei Complementar, com os seguintes índices urbanísticos:

a - **CA** - Coeficiente de aproveitamento, máximo igual ou menor a 1 (uma) vez a área do lote;

b - **TO** - Taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

c - **TA** - Taxa de permeabilização mínima igual a 30% (trinta por cento).

d - **GA** - Gabarito de altura máximo das edificações será de no máximo 03 (três) pavimentos;

e - **RF** – De 5 metros não sendo permitida qualquer tipo de modificação;

§ 1º - Não serão permitidos usos comerciais a não ser comércio local;

§ 2º - Não serão permitidos edifícios de uso misto;

§ 3º - Não serão permitidos edifícios multifamiliares.”

**Art. 16** *A Seção XIII do Capítulo VIII da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, acrescido das Seções XIII-A, XIII-B e XIII-C e dos artigos 91-A a 91-P, passa a vigorar com a seguinte redação:*

#### **“SEÇÃO XIII**

#### **DA ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (ZPA)**

**ART. 91)** A **Zona de Proteção Ambiental-ZPA** abrange as áreas, delimitadas no mapa anexo à esta Lei Complementar como áreas de conservação da natureza, conforme a legislação ambiental aplicável; para as quais ficam definidas as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor referentes à política ambiental e de proteção da paisagem, ficando estipulados os índices urbanísticos a seguir discriminados:

a- **CA** - Coeficiente de aproveitamento, máximo 2x da área do lote;

b- **TO**- Taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

- c- **TA** - Taxa de permeabilização mínima igual a 40% (quarenta por cento);
- d- **RF** – 5 metros não sendo permitida qualquer modificação.

§ 1º - Para a aprovação de Loteamentos ou condomínios nesta Zona, a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SPDU deverá solicitar estudos específicos de controle de desmatamento e exigir estudos para o manejo das áreas de mata preservadas, bem como medidas ecológicas para a preservação do meio ambiente e estudos de análise do impacto ambiental.

§ 2º - São permitidos, na **Zona de Proteção Ambiental (ZPA)** exclusivamente o uso residencial unifamiliar.

§ 3º - Os lotes deverão ter área mínima de 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e área máxima de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), com frente mínima de 15,00 m (quinze metros).

§ 4º - Não será permitido em hipótese alguma, na Zona de Proteção Ambiental (ZPA): desdobro, fracionamento ou desmembramento dos lotes. (AC)”

### **SEÇÃO XIII-A**

#### **DA ZONA DE RECREAÇÃO E LAZER – (ZRL)**

**ART. 91-A)** As **Zonas de Recreação e Lazer (ZRL)** são as que abrangem áreas naturais ou modificadas (jardins, praças, parques, e afins), que contenham recursos que sirvam às atividades recreativas, de lazer, esportivas e culturais concentradas, com ou sem instalação de equipamentos públicos e/ou comunitários, desde que harmonizem com a paisagem, minimizando os impactos negativos dos mesmos sobre os recursos e belezas naturais dessas áreas, contribuindo para a interpretação e educação ambiental da população, e seu bem estar.

### **SEÇÃO XIII-B**

#### **DA ZONA ESPECIAL URBANA REMOTA – ZEUR**

**ART. 91-B)-** A **Zona Especial Urbana Remota – ZEUR** é a área oriunda de um loteamento de chácaras denominado “Chácaras Alvorada”, situado na SP-340 no imóvel rural denominado Barra do Itaqui, cujas delimitações estão inseridas na zona rural, as quais perderam as características produtivas, tornando-se antieconômico o seu aproveitamento, transformando-se em parcelamento de solo, como loteamento com finalidade estritamente urbana.

§ 1º - Na **Zona Especial Urbana Remota-ZEUR** será permitido o uso residencial unifamiliar, e os usos destinados ao comércio local, serviços diversificados, institucional e atividade industrial leve e de pequenos e médios portes, com funcionamento apenas diurno e compatível com o uso residencial e que visem desenvolver e estimular e promover a sustentabilidade da economia rural.



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º - Os lotes que originalmente possuíam uma metragem de 1000 (mil) metros quadrados, com testada mínima de 20 (vinte) metros, poderão ser desmembrados em até quatro unidades com testada mínima de 10 metros e metragem quadrada de 250 m<sup>2</sup>.

§ 3º - Em casos, onde devidamente comprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, por meio de laudo e processo administrativo, existam desmembramentos existentes, com construções já cadastradas em data anterior à promulgação desta Lei Complementar poderão ser revistos os índices mencionados no artigo 25 desta Lei Complementar, desde que a metragem quadrada não seja inferior a 200 m<sup>2</sup>, com testada mínima de 8 metros.

**ART. 91-C)** Para a **Zona Especial Urbana Remota – ZEUR** ficam estipulados os seguintes índices urbanísticos:

a - Coeficiente de Aproveitamento máximo de 03 (três) vezes a área do lote

b - **TO** - Taxa de ocupação máxima de 70% (sessenta por cento);

c - **TA** - Taxa de permeabilização mínima igual a 30% (trinta por cento);

d - **GA** - Gabarito de altura máximo das edificações será de 4 (quatro) pavimentos (térreo e mais três pavimentos);

e - **RF** - Recuo Frontal de 5 (cinco) metros, podendo ser modificado 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 - **RLF** - Recuo Lateral obrigatórios para edifícios com mais de 3 pavimentos, sendo mínimo de 2 metros.

**ART. 91-D)-** O proprietário de terras nesta Zona, que efetuou fracionamento do terreno, quando da regularização de seu lote junto aos órgãos competentes, deverá recolher aos cofres do erário público as taxas de CIRH (Contribuição para Investimentos em manutenção dos Recursos Hídricos) CIESA (Contribuição de Investimentos em manutenção e melhorias de Eficiência do Saneamento ambiental), inclusive do lote originário sendo que qualquer outra melhoria urbana de infraestrutura necessária ou solicitada por moradores poderá ser cobrada como melhoria urbana em valores a serem definidos pela comissão especial criada por decreto, especificamente para este fim.

### **SEÇÃO XIII – C**

#### **DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL- ZEIS**

**ART. 91-E)** A **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** será instituída de frações do território, consideradas as áreas vazias ou ocupadas irregularmente onde existe interesse de promover a recuperação urbanística e fundiária e



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

à produção de loteamentos de interesse social ou empreendimentos de habitação de interesse social (HIS), bem como a implantação de equipamentos sociais, culturais e espaços públicos além de serviços e comércio de caráter local, mediante Decreto do Poder Executivo;

**ART. 91-F)** O objetivo da **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** será:

- a – Permitir a inclusão urbana de parcelas da população de baixa renda;
- b - Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não existentes;
- c - previsão de fontes de recursos para execução dos projetos relacionados à **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS**.

**ART. 91-G)-** As **Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS** serão descritas e caracterizadas por meio de Decreto Municipal, contendo o levantamento planimétrico com respectivo memorial descritivo e medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental das áreas destinadas.

**ART. 91-H)** A delimitação da **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** só será admitida em área bruta, vazias ou ocupada irregularmente, caracterizando-se esta ocupação com 50 (cinquenta) habitantes por metro quadrado, ou seja, em imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, sem infraestrutura urbana a ser implantada por iniciativa privada ou poder público.

**ART. 91-I)** O Plano de Urbanização para cada **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** será estabelecido através de Decreto do Senhor Prefeito e deverá prever:

- a – Diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;
- b - Diagnóstico da **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** que contenha no mínimo análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização sócio-econômica da população, com a criação de cadastro de pessoas de baixa renda.
- c - Os planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à preparação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e de coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial, cuja infraestrutura será de responsabilidade da iniciativa privada ou poder público que, posteriormente, deverá devolver as áreas constantes na **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS**, criada em lotes urbanizados, ou empreendimentos de habitação de interesse social (HIS);
- d – Instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;
- e – Condições para distribuição dos lotes ou empreendimentos de habitação de Interesse Social (HIS);



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

f – Fontes de recursos para a implementação das intervenções;  
g – Plano de ação social;

**ART. 91-J)** Nas áreas não edificadas localizadas nas **Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS**, serão implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de habitação de interesse social (HIS);

**Parágrafo único** - Consideram-se loteamentos de interesse social ou empreendimentos de habitação de interesse social (HIS), aqueles destinados às famílias com renda igual ou inferior a 03 salários mínimos, com lotes de área mínima de 160 m<sup>2</sup>, (cento e sessenta metros quadrados), com testada mínima de 08 (oito metros).

**ART. 91-K)** Deverão ser aplicados os seguintes instrumentos na **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS**:

- a - Transferência do direito de construir;
- b - Consórcio Imobiliário;
- c - Direito de preempção;
- d - Direitos de superfície;
- e - Concessão de direito real de uso;
- f - Concessão de uso especial para fins de moradia;
- g - Cessão de posse;
- h - Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- i - Autorização de uso.

**ART. 91-L)** Nas **Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS**, os empreendedores da iniciativa privada gozarão dos seguintes benefícios:

- a – Isenção do IPTU (loteador) até a transferência para o primeiro comprador;
- b – Isenção das Taxas de aprovação dos projetos em geral;

**§ 1º** - Deverá ser realizada e efetivada a doação em favor do Município na proporção de 8% dos lotes resultantes, mediante procedimento legal específico;

**§ 2º** - Deverá ser reservada uma área institucional na proporção de 5% (cinco por cento) sobre a metragem total do empreendimento.

**§ 3º** - As áreas definidas como de Interesse Social deverão atender os seguintes objetivos:

I - Promover a urbanização com parâmetros específicos constantes no memorial descritivo das áreas destinadas à **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS**.

II – Estabelecer condições de habitabilidade através de investimentos em equipamentos urbanos e comunitários;



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

**ART. 91-M)** O Poder Executivo criará as condições para que se efetive a delimitação das áreas, com a elaboração dos planos de urbanização específica e a assistência jurídica necessária para a regulamentação das áreas.

**ART. 91-N)** Aplicam-se na **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS** e no que couber e de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e nas demais legislações aplicáveis à espécie.

**ART. 91-O)** Para a **Zona Especial de Interesse Social- ZEIS** ficam estipulados os seguintes índices urbanísticos:

a - **CA** – 70%

b - **TO** - 2 vezes e meia

§ 1º - Não será permitida na **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** a construção de residências multifamiliares, exceto conjuntos habitacionais em forma de condomínio cujos índices urbanísticos deverão seguir os índices da zona residencial.

§ 2º - Fica definido que residência multifamiliar para a **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS** como: edifícios de apartamentos com mais de 01 andar, exceto com parceria com poder público como CDHU, MCMV, e outros semelhantes que venha a sucedê-los.

### **SEÇÃO XIII- D**

#### **DA ZONA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (ZPP)**

**ART. 91-P)** Fica criada a **Zona de Proteção Permanente (ZPP)**, para proteger e preservar permanentemente toda a extensão de rios e córregos essencialmente do Rio Mogi Guaçu.

**Parágrafo único** - Nesta Zona estão proibidas construções e intervenções urbanas, excetuando as áreas onde pelo Cadastro municipal até a data de promulgação desta Lei Complementar, existirem construções, que poderão a critério da Comissão Especial denominada “*Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos*” que, decidirá sobre reformas e ampliações, especificamente cada caso.”

**Art. 17** *O artigo 147 da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:*

“**ART. 147)** A revisão desta Lei Complementar será efetuada a qualquer tempo levando-se em conta o desenvolvimento da cidade ou circunstâncias imperiosas que necessitem da modificação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, desde que sejam obedecidas todas as legislações sobre o tema, notadamente a realização de audiências públicas.”

**Art. 18** *O artigo 148 da Lei Complementar nº 968, de 05 de Dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:*



## **PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP**

### **GABINETE DO PREFEITO**

**“ART. 148)** A Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos será indicada pelo Senhor Prefeito, por Decreto, devendo ser partícipes:

- a) - O Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- b) - 01 membro da SOV;
- c) - 01 membro da PROGUAÇU.

**§ 1º** - A Comissão Especial denominada “*Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos*” tratará dos seguintes assuntos:

- a - Modificações dos índices urbanísticos;
- b - Avaliação de Recuos Frontais nas Zonas Residenciais (ZR), nas Zonas de Atividades Centrais ( ZAC), nas Zonas Comerciais(ZCO), nas Zonas de Industrias Leves (ZIL) e Zonas de Industrias Pesadas( ZIP), nas Zonas de Expansão Urbana, na Zona de Integração Urbana e na Zona Especial Urbana Remota;
- c - Implantação de Núcleos Urbanos Isolados nas ZUES;
- d - Avaliar solicitações de melhoria urbana e de infraestrutura dos moradores da ZEUR;
- e - Avaliar intervenções e construções na Zona de Proteção Permanente;

**§ 2º** - Especificamente no que se refere às alterações dos Índices Urbanísticos, após o parecer da Comissão, e realização de audiências públicas, o Senhor Prefeito encaminhará ao Poder Legislativo Projeto de Lei Complementar para aprovação das modificações.

.....”

**Art. 19** *As despesas com a execução desta Lei Complementar correm por conta de dotações próprias consignadas em orçamento.*

**Art. 20** *Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.*

Mogi Guaçu, 23 de Dezembro de 2011. “Ano 134º da Fundação do Município, em 09 de Abril de 1877”.

**DR. PAULO EDUARDO DE BARROS**  
**PREFEITO**

**JOSÉ ANTONIO BARUFI**  
**RESP. P/ SEC. MUN. PLAN. DES. URBANO**

Encaminhada à publicação na data supra.

**CARLOS JORGE OSTI PACOBELLO**  
**CHEFE DE GABINETE DO PREFEITO**