

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ

**ESTUDOS PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO,
OCUPAÇÃO E URBANIZAÇÃO DO SOLO DE MAUÁ**

PRODUTO 1

ELABORAÇÃO DE METODOLOGIA

SÃO PAULO

MARÇO/2023

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO	1
1. INTRODUÇÃO	2
1.1 ASPECTOS LEGAIS	2
1.2 O PLANO DIRETOR ATUAL E OUTRAS QUESTÕES GERAIS	2
2. OBJETIVOS E ESCOPO	5
2.1 OBJETIVO DO TRABALHO	5
2.2 ESCOPO DO PLANO DIRETOR E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS) PARA O MUNICÍPIO	5
3. METODOLOGIA, AÇÕES E ETAPAS DO TRABALHO	7
3.1 A ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL	7
3.2 ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	7
3.3 DISCRIMINAÇÃO DAS ATIVIDADES, PRAZOS E PRODUTOS DESENVOLVIDOS	9
3.3.1 A1 - Elaboração da Metodologia	9
3.3.2 A2 - Levantamentos e Leitura da Cidade	10
3.3.3 A3 - Estratégias para o Futuro	13
3.3.4 A4 - Elaboração do Plano Diretor	13
3.3.5 A5 - Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo	14
4. PRAZO/CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO	16
5. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO RELATIVO AO PRIMEIRO RELATÓRIO	17
5.1 INÍCIO DO TRABALHO	17
5.2 ELABORAÇÃO, APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DO PRIMEIRO RELATÓRIO DO CONTRATO: ELABORAÇÃO DA METODOLOGIA	17
5.2.1 Objetivo do Relatório	17
5.2.2 Conteúdo do relatório - P1: Relatório contendo o detalhamento da Metodologia e sua aplicação nas diferentes atividades	17
5.2.3 Observação	18
ANEXOS – OFÍCIOS ENVIADOS	19
OFÍCIO N. 09-02-2023 – 001/FIPE/CT 160/2022/PP465	20



OFÍCIO N. 09-02-2023 – 002/FIPE/CT 160/2022/PP465	23
OFÍCIO N. 01-03-2023-003/FIPE/CT160/2022/PP465	25
OFÍCIO N. 01-03-2023 - 004/FIPE/CT 160/2022/PP465	26
OFÍCIO N. 01-03-2023 - 005/FIPE/CT 160/2022/PP465	28
OFÍCIO N. 01-03-2023 - 006/FIPE/CT 160/2022/PP465	31



APRESENTAÇÃO

A política pública territorial no País conta hoje com significativo avanço no campo teórico, normativo, tecnológico e institucional, cenário esse que potencializa a ampliação do ordenamento e desenvolvimento territorial nacional, favorecendo a possibilidade de construção de cidades mais justas, inclusivas, salubres e acessíveis.

Este novo conjunto normativo tem como base fundamental o Estatuto da Cidade, lei nº 10.257/2001, que regulamentou a Política Urbana brasileira e estabeleceu importantes referências relacionadas ao planejamento participativo e à função social da propriedade, sendo ainda de fundamental relevância na composição deste quadro normativo de avanços significativos as leis da Política Nacional de Habitação de Interesse Social (nº 11.124/2005), da Política Nacional do Saneamento Básico (Lei nº 11.445/2007) e da Política Nacional de Mobilidade (Lei nº 12.587/2012).

O presente Relatório de Elaboração de Metodologia apresenta a primeira etapa do processo de revisão do Plano Diretor do município de Mauá/SP (Lei nº 4.153, de 2007), contendo o Método proposto, o Plano de Trabalho e o detalhamento das etapas previstas ao longo do processo de revisão.

O método proposto prevê, além das atividades técnicas de assessoria consultiva, também o detalhamento para realização das atividades em campo e as ações necessárias ao processo participativo.

1. INTRODUÇÃO

1.1 ASPECTOS LEGAIS

Em 15 de dezembro de 2022, foi assinado o CONTRATO N° 160/2022, entre a Prefeitura de Mauá e a Fipe, para execução de serviços de **ESTUDOS PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO, OCUPAÇÃO E URBANIZAÇÃO DO SOLO DE MAUÁ.**

Os trabalhos começaram em 06 de fevereiro de 2023, conforme expedição da ordem de início dos serviços.

1.2 O PLANO DIRETOR ATUAL E OUTRAS QUESTÕES GERAIS

Em vigência há mais de quinze anos, o Plano Diretor de Mauá (Lei nº 4.153, de 2007) encontra-se defasado e com necessidade de ampla revisão. Desde a aprovação da lei, o município tem passado por expressivas mudanças nos padrões de uso, ocupação, adensamento e parcelamento do solo, fatores que demandam atualizações e modificações na principal lei de ordenamento territorial, bem como em suas legislações associadas, sobretudo a Lei de Uso e Ocupação e Urbanização do Solo (Lei 4.968, de 2014).

O conteúdo do atual Plano Diretor, apesar de previsão de necessidade de revisão a cada início de gestão administrativa (Capítulo X, Art. 218), passou por poucas e pontuais modificações ao longo de sua vigência. Observam-se apenas três alterações: decorrentes do Decreto nº 7.211/2008, que regulamenta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (Seção XVII) e a Autorização de Uso Para Fins Comerciais (também na Seção XVII); da Lei nº 4.897/2013, que regulamenta a Coordenadoria Municipal de Defesa Civil; e da Lei 4.857/2013, que dispõe sobre a demarcação de duas Áreas Especiais de Interesse Social.

Quanto à Lei de Uso e Ocupação e Urbanização do Solo, com quase uma década de vigência, observa-se cenário um pouco diferente. Com maior número de alterações durante sua vigência, seu conteúdo atual aponta para um cenário de maior dinâmica e interação da norma com o cotidiano. Ainda assim, por ter grande influência do Plano Diretor, ela deverá passar conjuntamente pelo processo de revisão.

A questão territorial-urbana em Mauá sempre foi objeto de discussão, dada sua importância para bem-estar dos moradores do município. Em 1968, o desenvolvimento territorial e o crescimento da cidade já eram diagnosticados como desordenados e sem observância das “leis elementares dos princípios da técnica” que comprometeriam o futuro da cidade. O princípio modernizante de um planejamento que eliminasse improvisações se baseava na tecnocracia pública, centralizando as ações no poder público e afastando a população da possibilidade de tomar parte nas discussões, decisões e gestão daquele que viria a ser o primeiro Plano Diretor do município, em 1970.

Num momento anterior, pré-1970, já existiam leis e decretos que regulamentavam o território do município no que diz respeito ao zoneamento e ao uso e ocupação do solo, como taxas para conservação de vias públicas em zonas urbanas (Decreto 092/56), delimitação de zonas residenciais, (Lei 607/63), e determinação de parâmetros urbanísticos, como taxa de ocupação máxima e recuos.

Por conta da Lei estadual 9.842, de 1967, que estabelecia a obrigatoriedade de os municípios elaborarem seus planos diretores de desenvolvimento integrado, em 1970 Mauá elabora e publica o seu, bem como estabelece os marcos legais que regerariam a área urbana do município, como as leis 1.133 e 1.134, que cumpririam o papel da atuação da LUOS, a Lei 1.135, do Plano Diretor e a lei 1.136, que cumpria o papel do atual código de obras. São nessas leis que um zoneamento mais complexo (zona comercial, mista, industrial) e os parâmetros de coeficiente de aproveitamento e taxas de ocupação passam a ser utilizados, assim como nelas foi definida a hierarquia de vias do sistema viário e também estímulos ao desenvolvimento econômico.

Na esteira do desenvolvimento, a indústria brasileira cresce e os pólos industriais das cidades do ABC Paulista ganham importância. Assim, em 1975, fica instituído em Mauá o Polo Industrial do Sertãozinho, por meio da Lei 1.446/75, que também determinava os possíveis usos e a estrutura viária do polo.

Em 1981, a Lei 1.714 remodelou o zoneamento municipal e seus usos, uma nova LUOS, portanto. O período de 11 anos que separava esta lei da LUOS anterior tornou a cidade mais complexa, tendo em vista o crescimento demográfico e residencial da década. Segundo o IBGE, em 1970, eram 101.700 habitantes e 19.920 domicílios. Em 1980, essa

quantidade mais do que dobrou, principalmente em relação aos domicílios, 205.736 habitantes e 45.948 domicílios. Era necessário, pois, um novo regramento para uma realidade urbana absolutamente diferente. Outras zonas, como a zona central, zonas especiais e zona para uso unifamiliar e institucional, além da zona de proteção aos mananciais, foram inseridas na lei. O zoneamento era bastante complexo, assim como os índices urbanísticos utilizados. Uma lei complexa no papel, mas com pouca aplicabilidade.

Em 1998, foi aprovado um novo Plano Diretor (Lei 3.052/98). Apesar de já prever alguns instrumentos importantes, como Zonas e Áreas Especiais de Interesse Social (ZEIS e AEIS); Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA), e a previsão de outros como o Solo Criado, Operações Urbanas e Estudos de Impacto Ambiental etc., não havia, ainda, uma lei que regulamentasse estes instrumentos, como passaria a ocorrer a partir do Estatuto da Cidade, do governo federal. Também foi aprovada, no ano de 2000, a nova LUOS, que pretendia resolver as inúmeras irregularidades habitacionais do município sob o mote “Tudo pode ser feito na cidade, desde que não haja incômodo para a vizinhança”. A ideia era romper a fragmentação da LUOS anterior, sendo menos proibitiva, apontando para um processo de gestão urbana democrática e participativa (Mauá. Revista das Leis Urbanísticas, 2001).

Por conta da necessidade de incluir no Plano Diretor os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, foi aprovado, em 2007, o Plano Diretor que se encontra em vigor no Município, com poucas modificações em relação ao anterior, exceto pelo conteúdo extraído desse regramento federal. Esta versão do plano não foi acompanhada da revisão das Leis de Uso e Ocupação do Solo, motivo pelo qual o plano se tornou desatualizado rapidamente e com pouca aplicabilidade, já que lhe faltava a regulamentação advinda da LUOS. Em 2014, apenas, a LUOS seria revisada novamente, regulamentando alguns instrumentos do Plano Diretor de 2007, como a outorga onerosa, por exemplo.

A proposta de revisão conjunta do Plano Diretor e da LUOS visa a suprir essa lacuna e aponta para a necessidade de estabelecer e regulamentar a norma urbana, tornando-a aplicável nas suas várias dimensões.

2. OBJETIVOS E ESCOPO

2.1 OBJETIVO DO TRABALHO

O trabalho tem como objeto a realização de estudos e atividades para revisão participativa do Plano Diretor e da Lei de Uso Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá. Tem como produto final esperado as minutas de um anteprojeto de lei do Plano Diretor e da Lei de Uso Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá

2.2 ESCOPO DO PLANO DIRETOR E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS) PARA O MUNICÍPIO

Para cumprir seu papel orientador e promotor do desenvolvimento do município, o Plano Diretor precisa intervir nos aspectos políticos, sociais, econômicos e administrativos que interferem no seu processo evolutivo, fomentando iniciativas que venham proporcionar maior dinamismo à cidade de forma independente da macroeconomia do País.

O conteúdo do Plano Diretor deve refletir o posicionamento dos diversos grupos sociais no que se refere à ocupação e uso do solo do ponto de vista de sua função socioeconômica, definindo os objetivos para a apropriação pública e privada do território municipal.

Isto significa atender exigências e necessidades mobilidade urbana, fixação de densidades máximas e mínimas, proteção do ambiente natural e histórico, localização de atividades econômicas, indicação de áreas para atividades antrópicas e de preservação e a definição de padrões e procedimentos administrativos para o desenvolvimento, implantação e institucionalização do planejamento no município.

O Plano Diretor deverá possibilitar uma visão realista dos conflitos de interesses, fatores de agregação social e política e elementos condicionantes do desenvolvimento econômico de Mauá. Seu escopo deve se organizar contemplando os seguintes aspectos:

- Organização das bases do planejamento municipal, aprimorando o sistema municipal de planejamento que deve contemplar os módulos: institucional, organizacional, de aparelhamento e do sistema de informações, permitindo a implantação de um processo permanente de atualização do conhecimento e de

previsão das necessidades futuras, a partir das propostas do Plano Diretor a ser elaborado;

- Participação comunitária, de maneira a garantir que todos os segmentos e atores da sociedade local tenham possibilidade de intervir na elaboração, acompanhamento e controle dos resultados do Plano Diretor e LUOS, em processo permanente de planejamento;
- Valorização do meio ambiente, propiciando o adequado conhecimento de suas características locais, de forma a se atingir o desenvolvimento sustentado e a melhoria da qualidade de vida de sua população.

3. METODOLOGIA, AÇÕES E ETAPAS DO TRABALHO

3.1 A ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL

A elaboração do **Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo** do Município de Mauá não é vista apenas como o cumprimento de uma exigência constitucional, mas como uma oportunidade para o exercício democrático e participativo, com a cooperação entre os Poderes Públicos e a comunidade local.

Isto significa encaminhar a elaboração do Plano Diretor e LUOS de forma a propiciar o envolvimento efetivo do corpo técnico administrativo local, bem como da comunidade científica e da sociedade organizada, com suporte e direcionamento da equipe de consultoria da Fipe. Assim, os serviços especializados dar-se-ão em função de tarefas e procedimentos que dialoguem com a equipe municipal, com a Comissão de apoio à elaboração do Plano Diretor, e com instâncias de participação popular.

3.2 ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Levando em consideração as características político-administrativas e técnicas de Mauá, este Plano de Trabalho recomenda o desenvolvimento do processo de elaboração do Plano Diretor, a partir da seguinte estrutura:

- **COORDENAÇÃO GERAL (CG):** a ser indicada pela Secretaria de Planejamento Urbano e designada pelo Prefeito, correspondendo ao trabalho de coordenação para a agregação das atividades desenvolvidas pela equipe técnica local, tendo como objetivo o cumprimento das metas e cronogramas estabelecidos, além do trabalho de comunicação constante com o Gabinete do Prefeito, demais unidades administrativas e comunidade;
- **COMISSÃO DE APOIO À ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CAP):** formada por 1 (hum) representante de cada unidade administrativa envolvida, a ser indicada pela respectiva área e designado por Portaria Municipal. A CAP funcionará como um fórum permanente de opiniões, obtenção de informações e discussão de ideias relativas ao Planejamento Municipal, sendo entendido como

o órgão de apoio à implantação do processo de planejamento no Município de Mauá;

- **ASSESSORIA TÉCNICA E CONSULTIVA (ATC):** representada pela empresa especificamente contratada para desenvolver tarefas e produtos referentes ao Plano Diretor Participativo, cuja elaboração necessite de conhecimentos ou equipamentos não disponíveis pela administração;
- **INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR:** a serem definidas de acordo com métodos e processos utilizados anteriormente pelos técnicos da Prefeitura Municipal em diálogo com a equipe desta consultoria. Estas instâncias são fundamentais para garantir que os planos municipais sigam princípios democráticos e são imperativas segundo o Estatuto da Cidade.

Caberá à equipe da Fipe, ao longo de todas as etapas e fases:

- Garantir a explicitação do conceito e abrangência do Plano Diretor e LUOS;
- Garantir as indicações metodológicas definidas, evidenciando o processo participativo e democrático desejado para sua elaboração;
- Atender à estrutura organizacional idealizada, que deverá se constituir no arcabouço conceitual e programático a presidir e nortear a instalação e evolução dos trabalhos;
- Equilibrar a relação de dependência das várias atividades e o caráter democrático e participativo de sua elaboração, exigindo esforços e cuidados para garantir entendimentos e ações coesas, tanto das equipes internas e externas de trabalho, quanto dos organismos de orientação e decisão;
- Difundir e fixar os conceitos e diretrizes estabelecidos nas diversas etapas de trabalho, nivelando os conhecimentos e aceitação das diversas equipes envolvidas, seja por reuniões frequentes de trabalho, seja por ações constantes de apoio e acompanhamento pelas diversas equipes;
- Organizar e realizar as audiências públicas necessárias para o atendimento dos objetivos propostos, com planejamento e preparação do evento: local, data, horário e divulgação; preparação dos originais a serem reproduzidos e apoio ao representante do Executivo que apresentará o Plano Diretor;

- Organizar, sistematizar, consolidar e elaborar o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, com todas as suas peças, bem como a minuta de lei a ser submetida ao governo local e, posteriormente, enviada para a Câmara dos Vereadores.

3.3 DISCRIMINAÇÃO DAS ATIVIDADES, PRAZOS E PRODUTOS DESENVOLVIDOS

O resultado deste trabalho apresentará as seguintes etapas/atividades e os seguintes produtos:

3.3.1 A1 - Elaboração da Metodologia

Prazo: 30 dias (do dia da ordem de início da execução dos trabalhos emitido pela prefeitura de Mauá ao dia 30).

Produto: Relatório de Elaboração de Metodologia - (P1)

- Estabelecimento de objetivos, detalhamento das etapas e dos produtos, de acordo com o cronograma físico-financeiro do contrato;
- Descrição de como serão realizadas as atividades de elaboração do Plano Diretor Participativo e de elaboração da minuta da Lei de Zoneamento e os procedimentos para execução das etapas e produtos;
- Estratégias e procedimentos de mobilização dos diferentes segmentos da sociedade civil para a participação no processo de elaboração do Plano Diretor, com a descrição das atividades a realizar;
- Contatos com representantes da sociedade civil organizada e dos movimentos populares:
 - Técnica: Administração Pública Municipal e outros níveis de Governo, como Sabesp, DER, DEPRN, Cetesb, Polícia Militar, Ambiental e outros;
 - Política: Câmara dos Vereadores, Promotoria de Justiça, Defensoria Pública, Partidos Políticos;
 - Sociedade Civil Organizada: Associação Comercial e Industrial, Associações Amigos de Bairros, Associações Ambientais, Associações Cívicas e Clubes, Sindicatos, movimentos populares entre outras.

- Previsão dos dados, informações técnicas e mapas para cada uma das atividades;
- Explicitar a abrangência das atividades no território do município, na participação dos segmentos envolvidos e na difusão dos resultados;
- Apoio jurídico para a redação das minutas e produtos do trabalho;
- Transferência de tecnologia: todas as metodologias de trabalho e os procedimentos utilizados nos serviços técnicos serão transferidos para os servidores municipais.

Entrega: P1 - Relatório de Elaboração da Metodologia.

Relatório contendo o detalhamento da Metodologia e sua aplicação nas diferentes atividades.

3.3.2 A2 - Levantamentos e Leitura da Cidade

Prazo: 100 dias (do dia 31 da ordem de início ao dia 130).

Produto: Relatório dos Levantamentos e Leitura da Cidade - (P2):

- Levantamento de fontes: Legislação local básica e instrumental (Lei Orgânica, Legislação de Organização Administrativa, Legislação de Uso e Ocupação do Solo, Edificações, Instalações e Posturas, Planos Diretores anteriores), Legislação de outros níveis de Governo incidentes nos assuntos locais (Tombamentos, Áreas Especiais de Preservação Ambiental, Sistema Viário e outros), Planejamento Local e Sistema de Informações, Acordos e compromissos bilaterais (Convênios, consórcios, outros), Aparelhamento em informatização (Consultoras internas e órgãos de assessoramento), Estruturas de participação e representação comunitária;
- Obtenção de documentos: Lei Orgânica Municipal, Legislação, Instrumentos Jurídicos de cooperação (Convênios, Consórcios), Áreas Especiais de Preservação Ambiental, Projetos de Informatização, Planos Diretores anteriores;
- Recuperação dos Trabalhos e Estudos Existentes: Consulta aos principais Estudos, Planos e Programas existentes nos três níveis de Governo e no meio acadêmico, de caráter Regional e Local. Deverão abranger os aspectos

socioeconômicos, de infraestrutura, físico-espaciais e institucionais. Consulta aos Estudos, Planos e Programas existentes na esfera privada, com Associações, empreendimentos Imobiliários, Sociedades de Amigos de Bairros etc. Consulta aos Estudos, Planos e Programas existentes em Organizações Técnico-Científicas, como IPT, Fundação Florestal, Inpe, SMA, Cepam, etc., Avaliação do aproveitamento às informações disponíveis nos Cadastros Municipais;

- Levantamento de dados e informações técnicas relacionadas aos condicionantes e potencialidades físico-ambientais, da estrutura e da situação fundiária, da população, evolução imobiliária e do patrimônio cultural e natural;
- Mapas temáticos de topografia, de hidrologia, da infraestrutura e da caracterização da população;
- Estudos de expansão urbana segundo as transformações de configuração, uso e ocupação do solo, caracterização da população, atividades econômicas e tendências de desenvolvimento do município;
- Levantamento da legislação vigente no âmbito do planejamento e gestão do território municipal;
- Levantamento e análise das questões debatidas nas reuniões comunitárias;
- Sistematização e análise das informações técnicas;
- Recuperar os trabalhos e estudos existentes e incorporar expectativas e entendimento dos diversos segmentos da Sociedade, quanto à elaboração do Plano Diretor de Mauá;
- Bases Cartográficas: A partir do material cartográfico existente na Prefeitura Municipal de Mauá, indicar base cartográfica homogênea e uniforme para uso em todos os estudos e setores do Município, possibilitando a articulação de informações e troca de dados, bem como as necessidades de complementação para a constituição de um sistema cartográfico integrado, conjunto de cartas elaboradas em escalas diferentes e adequadas, compatíveis com as necessidades de visualização de propostas e definições para o processo permanente de planejamento;
- Estudos Físicos – Espaciais: A dinâmica urbana, entendida como manifestação das relações derivadas das atividades urbanas, deverá identificar os vetores de uso,

ocupação e operação da estrutura urbana, evidenciando os aspectos relativos aos núcleos urbanos, com a identificação do comportamento espacial do território, também com vistas à acessibilidade e mobilidade urbana. Deverá ficar aclarada a dinâmica do mercado imobiliário e sua influência no parcelamento do solo urbano;

- Estudos Populacionais e Qualidade de Vida: Com o objetivo de visualizar a tendência de ocupação do território, os estudos deverão indicar a espacialização das populações fixas e flutuantes, assim como a projeção para os próximos 10 e 20 anos; os estudos devem buscar indicar o nível de atendimento de suas necessidades pela infraestrutura ofertada de saúde, educação, saneamento básico, transporte e habitação;
- Estudos Socioeconômicos: Os estudos deverão avaliar a economia regional e a relação entre esta e a local, relações entre as atividades econômicas e o nível de renda local;
- Estudos de Infraestrutura:
 - Sistema Viário: sistema viário propriamente dito: Hierarquia, Problemas e recomendações;
 - Transportes: público, particular, de carga e recomendações;
 - Infraestrutura: Disponibilidade/capacidade de oferta, Insuficiências/Deficiências e recomendações;
 - Equipamentos Urbanos: Capacidade de Suporte e recomendações;
 - Estudos Ambientais: Com vista ao estabelecimento dos limites ambientais quanto às atividades urbanas, deverão ser desenvolvidos estudos que abordem as questões voltadas à aptidão do território quanto aos aspectos geomorfológicos, de flora, hidrologia, climatologia e legislação ambiental;
 - Aspectos Institucionais e Administrativos: compreendem as análises de Projetos e Programas de Investimentos, Legislações relativas ao desenvolvimento urbano, Mecanismos Institucionais existentes, Fontes alternativas de recursos.

Entrega: Produto P2 - Relatório dos Levantamentos e Leitura da Cidade - (P2).

Relatório contendo a Sistematização da Leitura da Realidade Municipal, com as atas das reuniões públicas realizadas.

3.3.3 A3 - Estratégias para o Futuro

Prazo: 100 dias (do dia 91 da ordem de início ao dia 190).

Produtos: Relatório 1 de Estratégias para o Futuro

Relatório 2 de Estratégias para o Futuro

Relatório 3 de Estratégias para o Futuro

Relatório 4 de Estratégias para o Futuro

- Discussão dos resultados da leitura da realidade do município e proposições dos temas prioritários, estratégias, ações e instrumentos para viabilização do Plano Diretor Participativo;
- Estabelecimento dos temas, estratégias, ações e instrumentos, prioritários, para viabilização do Plano Diretor Participativo;
- Definição dos possíveis instrumentos de política urbana.

Entrega: Produtos P3.1 P3.2 P3.3 PE.4 - Relatórios de Estratégias para o Futuro.

Relatórios contendo as discussões das estratégias para o futuro, os Objetivos, Temas Prioritários, Instrumentos, Estratégias e Propostas, com as atas das reuniões públicas realizadas.

3.3.4 A4 - Elaboração do Plano Diretor

Prazo: 100 dias (do dia 181 da ordem de início ao dia 280).

Produto: Relatório do Plano Diretor Participativo:

- Desenvolvimento das proposições para o desenvolvimento municipal, o macrozoneamento, a estrutura do sistema viário, as diretrizes para o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, as diretrizes para os instrumentos de planejamento

urbanístico, as proposições para o sistema de planejamento municipal, com seus instrumentos de gestão e participação democrática no planejamento;

- As Estratégias e Diretrizes revistas, bem como os levantamentos e leituras precedentes, fornecerão as bases para a elaboração do Plano Diretor Participativo, contendo, dentre outros: Proposta Geral de ocupação territorial e de desenvolvimento local, Conceituações do posicionamento e da qualificação da dinâmica econômica do Município, Mecanismos Institucionais a serem implantados, Política Ambiental e Urbana, Equipamentos de porte a serem previstos;
- Lei de Uso e Ocupação do Solo: definindo os índices urbanísticos e as classificações dos usos permitidos e proibidos em cada zona, compatíveis com o potencial construtivo, controlando as formas de parcelamento do solo, na tentativa de minimizar conflitos, acompanhado de elementos gráficos.

Entrega: Produto P4 - Relatório do Plano Diretor Participativo:

Relatório do Plano Diretor Participativo, com seus mapas temáticos devidamente agrupados por tema, tabelas e anexos necessários, bem como da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

3.3.5 A5 - Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo

Prazo: 30 dias (do dia 271 da ordem de início ao dia 300).

Produto: Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor do Município de Mauá:

- Elaboração de minuta de projeto de lei que expresse e contenha todos os elementos definidos nas atividades e relatórios anteriormente desenvolvidos;
- Serão elaborados em consonância com os órgãos especializados da Administração direta da Prefeitura Municipal de Mauá.

Entrega: Produto P5 - Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor do Município:

Relatório contendo a Minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor Participativo, com todos os anexos (mapas, plantas, gráficos, tabelas, ilustrações), bem como da Lei de Uso e



Ocupação do Solo, a ser enviada à Câmara Municipal. O relatório deverá ser entregue, também, em mídia digital (CD ou DVD). Deverão ser realizados debates com a comunidade de Mauá e suas lideranças, para avaliação, contribuição e para o aprimoramento da minuta do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo.

4. PRAZO/CRONOGRAMA FÍSICO E FINANCEIRO

As atividades serão desenvolvidas no prazo de 300 (trezentos) dias, de acordo com o seguinte cronograma:

PLANO DIRETOR - CRONOGRAMA FÍSICO											
ATIVIDADE		30	60	90	120	150	180	210	240	270	300
A1-P1	Elaboração da Metodologia	■									
A2-P2	Levantamento e Leitura da Cidade		■	■	■	■					
A3-P3	Estratégias para o Futuro				■	■	■	■			
A4-P4	Elaboração do Plano Diretor							■	■	■	■
A5-P5	Minuta do Projeto de Lei do Plano										■

A tabela a seguir apresenta os prazos de entrega dos produtos:

Cronograma de Entrega dos Produtos		
Produto	Prazo (em dias) (a)	Data de Entrega do Produto
P1	30	08/03/2023
P2.1	60	07/04/2023
P2.2	90	07/05/2023
P2.3 e P3.1	120	06/06/2023
P2.4	130	16/06/2023
P3.2	150	06/07/2023
P3.3	180	05/08/2023
P3.4 P4.1	210	04/09/2023
P4.2	240	04/10/2023
P4.3	270	03/11/2023
P4.4 e P5	280	13/11/2023
P5	300	03/12/2023
Obs: dias = a contar da data de emissão da OS, em 06/02/2023		

5. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO RELATIVO AO PRIMEIRO RELATÓRIO

Os trabalhos desenvolvidos neste primeiro relatório foram:

5.1 INÍCIO DO TRABALHO

O trabalho teve início em 06/02/2023 com a emissão da OS pela prefeitura.

No período de 06/02/2023 até 08/03/2023, foram desenvolvidas as atividades apresentadas nos ANEXOS.

5.2 ELABORAÇÃO, APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DO PRIMEIRO RELATÓRIO DO CONTRATO: ELABORAÇÃO DA METODOLOGIA

5.2.1 Objetivo do Relatório

O objetivo deste relatório é apresentar para a Prefeitura de Mauá como o trabalho será desenvolvido pela Fipe e sua aprovação pela Secretaria de Planejamento Urbano.

5.2.2 Conteúdo do relatório - P1: Relatório contendo o detalhamento da Metodologia e sua aplicação nas diferentes atividades

- Estabelecimento de objetivos, detalhamento das etapas e dos produtos, de acordo com o cronograma físico-financeiro do contrato;
- Descrição de como serão realizadas as atividades de elaboração do Plano Diretor Participativo e de elaboração da minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo e os procedimentos para execução das etapas e produtos;
- Representantes do executivo de forma a estabelecer:
 - Estratégias e procedimentos de mobilização dos diferentes segmentos da sociedade civil para a participação no processo de elaboração do Plano Diretor: segue em anexo ofícios enviados contendo inclusive as minutas para o chamamento da participação;

- O anexo auxilia o executivo a estabelecer as representatividades dos diferentes grupos sociais a serem envolvidos no desenvolvimento dos trabalhos.

5.2.3 Observação

É importante ressaltar que a partir da entrega do presente produto ocorrerão reuniões com representantes do executivo de forma a estabelecer:

- Operacionalidade das estratégias e procedimentos de mobilização dos diferentes segmentos da sociedade civil para a participação no processo de elaboração do Plano Diretor, com a descrição das atividades a realizar;
- Contato com representantes das Comunidades a serem realizados:
 - Técnica: Administração Pública Municipal e outros níveis de Governo, como Sabesp, DER, DEPRN, Cetesb, Polícia Militar, Ambiental e outros;
 - Política: Câmara dos Vereadores, Promotoria Pública, Partidos Políticos;
 - Sociedade Civil Organizada: Associação Comercial e Industrial, Associações Amigos de Bairros, Associações Ambientais, Associações Cívicas e Clubes, Sindicatos e outras;
 - Previsão dos dados, informações técnicas e mapas para cada uma das atividades;
 - Explicitar a abrangência das atividades no território do município, na participação dos segmentos envolvidos e na difusão dos resultados;
 - Apoio jurídico para a redação das minutas e produtos do trabalho;
 - Transferência de tecnologia: todas as metodologias de trabalho e os procedimentos utilizados nos serviços técnicos serão transferidos para os servidores municipais.



ANEXOS – OFÍCIOS ENVIADOS

Anexo 1 - Oficio n. 09-02-2023 – 001/Fipe/CT 160/2022/PP465;

Anexo 2 - Oficio n. 09-02-2023 – 002/Fipe/CT 160/2022/PP465;

Anexo 3 - Oficio n. 01-03-2023-003/Fipe/CT160/2022/PP465;

Anexo 4 - Oficio n. 01-03-2023 - 004/Fipe/CT 160/2022/PP465;

Anexo 5 - Oficio n. 01-03-2023 - 005/Fipe/CT 160/2022/PP465;

Anexo 6 - Oficio n. 01-03-2023 - 006/Fipe/CT 160/2022/PP465.

OFÍCIO N. 09-02-2023 – 001/FIPE/CT 160/2022/PP465

São Paulo, 09 de fevereiro de 2022.

À Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Mauá/SP.

At: Sr. João Sandro dos Santos

Gestor do Contrato 160/2022.

Prezado Senhor,

Conforme instrumento de contrato firmado entre a **FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS – Fipe** e o **MUNICÍPIO DE MAUÁ**, objetivando a realização de serviços técnicos especializados de consultoria para a revisão participativa do Plano Diretor e da Lei de Uso Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá, para darmos início aos trabalhos solicitamos que nos sejam disponibilizadas as informações necessárias referentes ao objeto do contrato 160/2022, relacionadas a seguir:

1. Leis Municipais (quando existentes)

a. Leis e Planos territoriais:

- i. Mapas anexos do Plano Diretor (Lei 4152/2007 e suas alterações) em arquivo vetorial (SHP ou DWG);
- ii. Mapas anexos (I, II e III) da Lei de Uso, ocupação e urbanização do solo (Lei 4968/2014 e suas alterações) em arquivo vetorial (SHP ou DWG);
- iii. Relação e material dos demais Planos Setoriais existentes (Habitação de Interesse Social, Saneamento Básico, Mobilidade, Turismo, Redução de Riscos, Planos Ambientais etc.) acompanhado da base cartográfica em formato (DWG ou SHP);

2. Base Cartográfica (extensão .dwg e/ou .shp, quando existente)

- a. Acesso ao Sistema de Cadastro Georreferenciado do Município;

- b. Foto aérea georreferenciada (as 3 versões mais recentes, quando disponíveis);
- c. Base vetorial urbana: Vias, cadastro imobiliário, quadras, lotes, loteamentos, bairros, perímetro urbano, assentamentos rurais e infraestrutura em geral;
- d. Base com divisão oficial de bairros;
- e. Base da localização dos equipamentos urbanos;
- f. Bases físicas: Hidrografia, Topografia, Vegetação entre outras, utilizadas pelo município;
- g. Bases complementares: Áreas de risco de deslizamento e/ou sujeitas à inundação;
- h. Mapas e/ou dados sobre evolução da mancha urbana;
- i. Mapas e Lista do histórico de loteamento aprovados;
- j. Mapas e Lista dos loteamentos em análise ou em espera para análise;
- k. Mapas e Lista dos Polos Geradores de Tráfego (PGT);
- l. Mapas e Lista de empreendimentos com Estudo de Impacto de Vizinhança aprovados;
- m. Mapas e Lista dos Estudos de Impacto de Vizinhança e/ou Relatório de Impacto de Trânsito em análise;
- n. Mapas e Lista de conjuntos habitacionais de Interesse Social implantados e previstos;
- o. Mapa e lista da irregularidade fundiária (áreas de ocupação irregular, loteamentos irregulares, APPs ocupadas, e áreas de risco) no município;
- p. Lista e localização de Unidades de Saúde;
- q. Lista e localização de Escolas Municipais;
- r. Lista e localização de Escolas Estaduais;
- s. Lista e localização de equipamentos de esporte e lazer;
- t. Novos loteamentos aprovados;

3. Dados Fiscais

- a. Informações sobre IPTU;
- b. Planta Genérica de Valores;

c. Outorga Onerosa;

4. Conselhos, Comitês e Comissões

- a. Lista dos Conselhos, Comitês e Comissões existentes, com informações sobre seu status atual (ativos ou inativos);
- b. Histórico das Atas das reuniões, Oficinas e Audiências Públicas realizadas no âmbito do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação;

Solicitamos que os dados e documentos, quando existentes, sejam preferencialmente disponibilizados em meio digital, em arquivo editável, no e-mail marcus.torquato@fipe.org.br.

No caso de informações não existentes, pede-se, por gentileza, que sejam sinalizadas as indisponibilidades das mesmas.

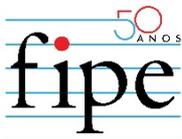
Agradecemos se, à medida que os dados forem coletados, estes sejam disponibilizados à nossa equipe, permitindo o célere desenvolvimento dos trabalhos.

Ficamos à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,



Marcus Torquato
Coordenador dos Trabalhos
Fipe-Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas



OFÍCIO N. 09-02-2023 – 002/FIPE/CT 160/2022/PP465

São Paulo, 09 de fevereiro de 2022.

À Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Mauá/SP.

At: Sr. João Sandro dos Santos

Gestor do Contrato 160/2022.

Prezado Senhor,

Conforme instrumento de contrato firmado entre a **FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS – Fipe** e o **MUNICÍPIO DE MAUÁ**, objetivando a realização de serviços técnicos especializados de consultoria para a revisão participativa do Plano Diretor e da Lei de Uso Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá, para darmos início aos trabalhos, solicitamos que seja agendada uma reunião para o dia 15/02/2023, das 9:00h às 12:00h, na Secretaria de Planejamento Urbano no Paço Municipal.

Os objetivos dessa reunião serão:

- 1) Apresentação dos integrantes da estrutura organizacional do trabalho:
 - **COORDENAÇÃO GERAL (CG)**, indicada pela Secretaria de Planejamento Urbano e designada pelo Prefeito, correspondendo ao trabalho de coordenação para a agregação das atividades desenvolvidas pela equipe técnica local, tendo como objetivo o cumprimento das metas e cronogramas estabelecidos, além do trabalho de comunicação constante com o Gabinete do Prefeito, demais unidades administrativas e comunidade;
 - **COMISSÃO DE APOIO À ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CAP)**, formada por 1 (hum) representante de cada unidade administrativa envolvida, indicada pela respectiva área e designado por Portaria Municipal. A CAP funcionará como um fórum permanente de opiniões, obtenção de informações e discussão de ideias relativas ao Planejamento Municipal, sendo entendido como



o órgão de apoio à implantação do processo de planejamento no Município de Mauá;

- **ASSESSORIA TÉCNICA E CONSULTIVA (ATC)**, representada pela Fipe, contratada para desenvolver tarefas e produtos referentes ao Plano Diretor Participativo, cuja elaboração necessite de conhecimentos ou equipamentos não disponíveis pela administração.

2) Apresentação da estrutura do Produto 1 - Relatório contendo o detalhamento da Metodologia e sua aplicação nas diferentes atividades.

Ficamos à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Marcus Torquato
Coordenador dos Trabalhos
Fipe-Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas



OFÍCIO N. 01-03-2023-003/FIPE/CT160/2022/PP465

São Paulo, 01 de março de 2023.

  Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Mauá/SP.

At: Sr. João Sandro dos Santos

Gestor do Contrato 160/2022.

E-mail: santosjs@maua.sp.gov.br

Ref: Agendamento de Audiências Públicas

Prezado Senhor,

Conforme instrumento de contrato firmado entre a **FUNDA O INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS – Fipe** e o **MUNICÍPIO DE MAUÁ**, objetivando a realiza o de serviços técnicos especializados de consultoria para a revisão participativa do Plano Diretor e da Lei de Uso Ocupa o e Urbaniza o do Solo de Mauá, solicitamos sejam agendadas Audiências Públicas com o objetivo da realiza o de debates com a comunidade de Mauá e suas lideranças, para avalia o, contribui o e para o aprimoramento da minuta de Lei do Plano Diretor e Lei de Zoneamento

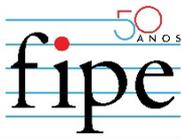
Ficamos   disposi o para maiores informa es que se fizerem necessárias.

Atenciosamente,

Marcus Torquato

Coordenador dos Trabalhos

Fipe-Funda o Instituto de Pesquisas Econômicas



OFÍCIO N. 01-03-2023 - 004/FIPE/CT 160/2022/PP465

São Paulo, 01 de março de 2023.

À Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Mauá/SP.

At: Sr. João Sandro dos Santos

Gestor do Contrato 160/2022.

E-mail: santosjs@maua.sp.gov.br

Ref: Plano Diretor - Composição de Representantes

Prezado Senhor,

Conforme instrumento de contrato firmado entre a **FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS – Fipe** e o **MUNICÍPIO DE MAUÁ**, objetivando a realização de serviços técnicos especializados de consultoria para a revisão participativa do Plano Diretor e da Lei de Uso Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá, solicitamos sejam informados, junto ao Desenvolvimento do Plano Diretor de Mauá, os representantes das Comunidades:

- **Técnica:** Administração Pública Municipal e outros níveis de Governo, como SABESP, DER, DEPRN, CETESB, POLÍCIA MILITAR, AMBIENTAL e outros;
- **Política:** Câmara dos Vereadores, Promotoria Pública, Partidos Políticos;



- **Sociedade Civil Organizada:** Associação Comercial e Industrial, Associações Amigos de Bairros, Associações Ambientais, Associações Cívicas e Clubes, Sindicatos e outras.

Ficamos à disposição para maiores informações que se fizerem necessárias.

Atenciosamente,

Atenciosamente,

Marcus Torquato

Coordenador dos Trabalhos

Fipe-Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas



OFÍCIO N. 01-03-2023 - 005/FIPE/CT 160/2022/PP465

São Paulo, 01 de março de 2023.

À Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Mauá/SP.

At: Sr. João Sandro dos Santos

Gestor do Contrato 160/2022.

E-mail: santosjs@maua.sp.gov.br

Ref: Solicita dados

Prezado Senhor,

Conforme instrumento de contrato firmado entre a **FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS – Fipe** e o **MUNICÍPIO DE MAUÁ**, objetivando a realização de serviços técnicos especializados de consultoria para a revisão participativa do Plano Diretor e da Lei de Uso Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá, solicitamos que sejam disponibilizados os dados e informações listados a seguir – sempre que possível em arquivo digital e editável –, para início dos trabalhos.

Os arquivos disponibilizados devem ser preferencialmente disponibilizados na pasta compartilhada (link)¹, ou via e-mail, ou ainda, quando muito extensos fornecidos em pen-drive.

¹ https://drive.google.com/drive/folders/1OmjporQ8zXZPBuvX22v_drQNAqa_ppCa?usp=share_link

LISTA DE DADOS SOLICITADOS

1. Leis e Planos Municipais
 - i. Mapas anexos do Plano Diretor (Lei 4152/2007 e suas alterações) em arquivo vetorial (SHP ou DWG);
 - ii. Mapas anexos I, II e III da Lei de Uso, ocupação e urbanização do solo (Lei 4968/2014 e suas alterações) em arquivo vetorial (SHP ou DWG);
 - iii. Relação e material dos demais Planos Setoriais existentes (Habitação de Interesse Social, Saneamento Básico, Mobilidade, Turismo, Redução de Riscos, Planos Ambientais etc.) acompanhados da base cartográfica em formato (DWG ou SHP);
2. Base Cartográfica
 - I. Acesso ao Sistema de Cadastro Georreferenciado do Município;
 - II. Foto aérea georreferenciada (as 3 versões mais recentes, quando disponíveis);
 - III. Base vetorial urbana: Vias, cadastro imobiliário, quadras, lotes, loteamentos, bairros, perímetro urbano, assentamentos rurais e infraestrutura em geral;
 - IV. Base com divisão oficial de bairros;
 - V. Base da localização dos equipamentos urbanos;
 - VI. Bases físicas: Hidrografia, Topografia, Vegetação entre outras, utilizadas pelo município;
 - VII. Bases de Áreas de Risco: deslizamento e/ou sujeitas à inundação e alagamento;
 - VIII. Mapas e/ou dados sobre evolução da mancha urbana;
 - IX. Mapas e Lista do histórico de loteamento aprovados;
 - X. Mapas e Lista dos loteamentos em análise ou em espera para análise;
 - XI. Mapas e Lista dos Polos Geradores de Tráfego (PGT);
 - XII. Mapas e Lista de empreendimentos com Estudo de Impacto de Vizinhança aprovados;
 - XIII. Mapas e Lista dos Estudos de Impacto de Vizinhança e/ou Relatório de Impacto de Trânsito em análise;

- XIV. Mapas e Lista de conjuntos habitacionais de Interesse Social implantados e previstos;
 - XV. Mapa e lista da irregularidade fundiária (áreas de ocupação irregular, loteamentos irregulares, APPs ocupadas, e áreas de risco) no município;
3. Dados Fiscais
- i. Informações sobre IPTU;
 - ii. Planta Genérica de Valores;
 - iii. Outorga Onerosa;
4. Conselhos, Comitês e Comissões
- i. Lista dos Conselhos, Comitês e Comissões existentes, com informações sobre seu status atual (ativos ou inativos);
 - ii. Histórico das Atas das reuniões, Oficinas e Audiências Públicas realizadas no âmbito do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Agradecemos se, à medida que os dados forem coletados, estes sejam disponibilizados à nossa equipe, permitindo o célere desenvolvimento dos trabalhos.

Ficamos à disposição para maiores informações que se fizerem necessárias.

Atenciosamente,

Atenciosamente,



Marcus Torquato
Coordenador dos Trabalhos
Fipe-Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas



OFÍCIO N. 01-03-2023 - 006/FIPE/CT 160/2022/PP465

São Paulo, 01 de março de 2023.

À Secretaria Municipal de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Mauá/SP.

At: Sr. João Sandro dos Santos

Gestor do Contrato 160/2022.

E-mail: santosjs@maua.sp.gov.br

Ref: Solicita agendamento de atividades

Prezado Senhor,

Conforme instrumento de contrato firmado entre a **FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS – Fipe** e o **MUNICÍPIO DE MAUÁ**, objetivando a realização de serviços técnicos especializados de consultoria para a revisão participativa do Plano Diretor e da Lei de Uso Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá, solicitamos sejam agendadas reuniões de trabalho conforme seguinte sugestão:

- I. Reunião com Prefeito Municipal e gabinete;
 - a. Pauta: apresentação da equipe de Assessoria Técnica e Consultiva (ATC) e alinhamento geral para início dos trabalhos.
 - b. Duração sugerida: uma hora (no período da manhã).
- II. Reunião/Workshop conjunto entre Coordenação Geral (CG); Comissão de Apoio à Elaboração do Plano Diretor (CAP); e Assessoria Técnica e Consultiva (ATC).
 - a. Pauta: alinhamento geral para início dos trabalhos com apresentação do Plano de Trabalho. Sugere-se que a abertura do workshop conte com a presença do prefeito municipal.
 - b. Duração sugerida: três hora (no período da tarde).

Nota: para realização da atividade recomenda-se publicação prévia de decreto ou portaria com nomeação da Coordenação Geral, composta por



membros da Secretaria de Planejamento Urbano; e Comissão de Apoio, composta por 1 (hum) representante de cada unidade administrativa envolvida no processo de revisão do Plano Diretor (*ver minuta sugerida de portaria anexa)

Ficamos à disposição para maiores informações que se fizerem necessárias.

Atenciosamente,

Marcus Torquato
Coordenador dos Trabalhos
Fipe-Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas