

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ**

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

**PRODUTO 2  
LEVANTAMENTO DE DADOS**

**SÃO PAULO  
ABRIL/2023**

## ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO	1
2.	BASE DE DADOS	2
3.	DADOS LEVANTADOS	4
3.1	LEGISLAÇÃO E PLANOS MUNICIPAIS	4
3.2	DADOS COMPLEMENTARES FORA DO DOMÍNIO MUNICIPAL	5
3.3	BASES CARTOGRÁFICAS	5
4.	DADOS A SEREM LEVANTADOS	8
5.	REUNIÕES ENTRE A ASSESSORIA TÉCNICA CONSULTIVA (ATC) E COMISSÃO DE APOIO À ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CAP)	10
5.1	16/03/2023 – 1ª REUNIÃO ENTRE ATC E CAP PARA INÍCIO DOS TRABALHOS	10
5.2	30/03/2023 – 2ª REUNIÃO – DINÂMICA COM A COMISSÃO DE APOIO	16
5.2.1	Dinâmica das oficinas de escuta cartográfica	29
6.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES DA SEGUNDA ETAPA	34
	ANEXO 1: QUESTIONÁRIO DE APOIO À LEITURA TÉCNICA REVISÃO DO PD MAUÁ (DESTINADO AOS SERVIDORES PÚBLICOS)	35

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 5.1: Reunião entre Assessoria Técnica e Comissão de Apoio em 16/03/2023	11
Figura 5.2: Reunião entre Assessoria Técnica e Comissão de Apoio em 16/03/2023	11
Figura 5.3: Slides Utilizados em 16/03/2023	12
Figura 5.4: Lista de presença 16/03/2023	14
Figura 5.5: Reunião entre Assessoria Técnica e Comissão de Apoio em 30/03/2023	16
Figura 5.6: Reunião entre Assessoria Técnica e Comissão de Apoio em 30/03/2023	17
Figura 5.7: Slides Utilizados em 30/03/2023	17
Figura 5.8: Lista de presença 30/03/2023	29
Figura 5.9: Oficinas de escuta cartográfica	30
Figura 5.10: Mapa da dinâmicas com anotações – Habitação e transporte	30
Figura 5.11: Mapas das dinâmicas com anotações – desenvolvimento econômico e uso do solo	31
Figura 5.12: Mapas das dinâmicas com anotações – meio ambiente	31

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 3.1: Levantamento de Leis e Planos Municipais (março de 2023)	4
Quadro 3.2: Dados complementares (março de 2023)	5

## 1. APRESENTAÇÃO

Dando sequência ao processo de revisão do Plano Diretor de Mauá, o presente Relatório denominado *Produto 2.1: Levantamento de dados*, realizado pela Assessoria Técnica e Consultiva, ao longo do mês de março de 2023, compõe a primeira de quatro partes da segunda etapa do processo de revisão, que tem como objetivo realizar o diagnóstico técnico participativo da situação atual do município.

Os materiais aqui reunidos foram fornecidos pela Prefeitura Municipal após requisição realizada em fevereiro de 2023. Este conjunto foi também complementado com outras fontes de dados secundários coletados e organizados pela Assessoria.

O levantamento de dados constitui-se como base fundamental para a realização da etapa de diagnóstico, que será complementado ainda através de uma série de novas atividades e levantamentos técnico-participativos.

A análise diagnóstica será construída e apresentada ao longo das reuniões quinzenais da Comissão de Apoio à Elaboração do Plano Diretor, e também de reuniões para leitura comunitária.

Tais análises serão executadas e apresentadas nos próximos três produtos, que conjuntamente irão compor o diagnóstico, a saber:

- Produto 2.2: Levantamento e leitura técnica;
- Produto 2.3: Levantamento e leitura comunitária;
- Produto 2.4: Levantamento e leitura da cidade – consolidação.

## 2. BASE DE DADOS

A primeira amostragem de dados requisitada está organizada em quatro tópicos e compõe a base inicial de trabalho do diagnóstico. Esta base deverá ser aperfeiçoada ao longo de toda a etapa de levantamento de dados, sendo complementada e modificada de acordo com a condição, qualidade e disponibilidade do conjunto de dados fornecidos. O resultado deste levantamento é um banco de dados que servirá de fundamento do processo de revisão, e que após a conclusão de revisão, poderá ser incorporado pela gestão municipal para assuntos do Plano Diretor e/ou matérias relacionadas.

Compõe o recorte inicial da base de dados a seguinte relação:

### **Dados normativos (Leis e Planos Municipais)**

- Lei e Mapas anexos do Plano Diretor vigente (Lei 4152/2007 e suas alterações);
- Lei e Mapas anexos da Lei de Uso, ocupação e urbanização do solo (Lei 4968/2014 e suas alterações);
- Lista e material dos demais Planos Setoriais existentes (Habitação de Interesse Social, Saneamento Básico, Mobilidade, Turismo, Redução de Riscos, Planos Ambientais etc.) em especial a base cartográfica.

### **Base Cartográfica**

- Base cartográfica do Sistema de Cadastro Georreferenciado do Município;
- Foto aérea georreferenciada;
- Bases vetoriais municipais: vias, cadastro imobiliário, quadras, lotes, loteamentos, bairros, perímetro urbano, assentamentos rurais e infraestrutura em geral;
- Base com divisão oficial de bairros, loteamentos e regiões de planejamento;
- Base da localização dos equipamentos urbanos;
- Bases físicas: Hidrografia, Topografia, Vegetação entre outras, utilizadas pelo município;
- Bases de Áreas de Risco: deslizamento e/ou sujeitas à inundação e alagamento;
- Bases de Áreas Contaminadas e passivos ambientais;
- Base sobre a evolução da mancha urbana;

- Mapas e Lista do histórico de loteamento aprovados;
- Mapas e Lista dos loteamentos em análise ou em espera para análise;
- Mapas e Lista dos Polos Geradores de Tráfego (PGT);
- Mapas e Lista de empreendimentos com Estudo de Impacto de Vizinhança aprovados;
- Mapas e Lista dos Estudos de Impacto de Vizinhança e/ou Relatório de Impacto de Trânsito em análise;
- Mapas e Lista de conjuntos habitacionais de Interesse Social implantados e previstos;
- Mapa e lista da irregularidade fundiária (áreas de ocupação irregular, loteamentos irregulares, APPs ocupadas, e áreas de risco) no município.

#### **Dados Fiscais**

- Informações sobre IPTU;
- Planta Genérica de Valores;
- Outorga Onerosa;
- Arrecadações decorrentes de instrumentos urbanísticos aplicados;
- Dívida ativa com maiores devedores.

#### **Conselhos, Comitês e Comissões**

- Lista dos Conselhos, Comitês e Comissões existentes, com informações sobre seu status atual (ativos ou inativos);
- Histórico das Atas das reuniões, Oficinas e Audiências Públicas realizadas no âmbito do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- Dados dos fundos sobre deliberação do Conselhos municipais, em especial o Fundo Municipal de Desenvolvimento e Habitação (Lei 3534/2002).

### 3. DADOS LEVANTADOS

A seguir é apresentada a primeira amostragem de dados reunida para constituição da base de dados do processo de revisão do Plano Diretor de Mauá/SP.

#### 3.1 LEGISLAÇÃO E PLANOS MUNICIPAIS

Ao longo do mês de março de 2023 foram levantadas as seguintes Leis e Planos Municipais, em parte compartilhadas pela Prefeitura, em parte resultante de busca e pesquisa realizada pela ATC.

**Quadro 3.1: Levantamento de Leis e Planos Municipais (março de 2023)**

Descrição	Nº e data
<i>Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo vigentes</i>	
Plano Diretor de Mauá	Lei Nº4.153 de 26 de Março de 2007
Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo	Lei nº4.968 de 01 de julho de 2014
<i>Leis Complementares, Códigos e normas de primeira importância</i>	
Lei Orgânica	Lei Orgânica de 07 de dezembro de 2011
Código de Obras	LC nº3202 de 26 de outubro de 1999
Código de Posturas	LC nº 2260 de 11 de novembro de 1989
Código Tributário (Sistema Tributário)	LC nº 21 de 16 de dezembro de 2014
Estatuto do Servidor Público	LC nº 01 de 08 de março de 2022
Modernização da Administração Tributária	LC nº 05 de 6 de junho de 2007
<i>Nomeação para revisão do Plano Diretor</i>	
Decreto que nomeia a Comissão Técnica (do PD)	Portaria nº9.920 de 21 de março de 2006
Decreto que nomeia a Comissão de Apoio à Elaboração do PD	*pendente
<i>Planos Setoriais e legislações relacionadas ao ordenamento territorial</i>	
Plano Municipal de Mobilidade	Lei nº5.250 de 31 de agosto de 2017
Plano Municipal de Saneamento Básico	Lei nº5.529 de 11 de outubro de 2019
Plano Municipal de Educação	Lei nº5.097 de 16 de outubro de 2015
Dispões sobre a educação ambiental	Lei nº5.107 de 4 de dezembro de 2015
Diretrizes para o planejamento ambiental	Lei nº3.222 de 8 de dezembro de 1999
Programa Regulariza Mauá	Lei Complementar nº 33/2019
<i>Leis orçamentárias e fiscais</i>	
Plano Plurianual 2022-25	Lei nº5.798 de 29 de novembro de 2021
Lei de Diretrizes Orçamentarias 2022	Lei nº5.708 de 16 de julho de 2021
Lei Orçamentária Anual 2022	Lei nº5.816 de 15 de dezembro de 2021

Fonte: Fipe, 2023.

Outras peças relevantes deverão ser ainda incorporadas ao presente levantamento durante o andamento da presente etapa de diagnóstico.

### 3.2 DADOS COMPLEMENTARES FORA DO DOMÍNIO MUNICIPAL

São dados complementares aqueles que não tem como fonte o Poder Público municipal, mas que agregam igual importância à composição da base de dados para diagnóstico do Plano Diretor. Ao longo do mês de março de 2023 foram reunidos e analisados os seguintes dados complementares.

**Quadro 3.2: Dados complementares (março de 2023)**

<b>Descrição</b>	<b>Fonte e data</b>
MapBiomias (collection 7.0 2021)	MapBiomias, 2023
Pesquisa Metropolitana Origem Destino -2017	Metro de São Paulo, 2019
Censo 2010 Amostra	IBGE, 2010
Censo 2010 Universo	IBGE, 2010
MUNIC	IBGE, 2021
Finanças Públicas	IBGE, 2017
Crescimento mancha urbana	Emplasa, 2018
Dados orçamentários Finbra/Siconfi	Tesouro Nacional, 2022
Rais	Ministério do Trabalho e Emprego, 2022
Cadastro Único	Ministério da Cidadania, 2022
Índice de Vulnerabilidade Social (IVS)	Ipea, 2021
Áreas de risco IPT	IPT, 2020

Fonte: Fipe, 2023.

### 3.3 BASES CARTOGRÁFICAS

As bases abaixo listadas foram compartilhadas pela Prefeitura Municipal, em formato editável shapefile (.shp). Esta relação de informações será utilizada como base espacial de todo o processo de revisão, e ao final da revisão do Plano Diretor deverá ser incorporada como base unificada da Prefeitura Municipal.

- Ambiental limite APM;
- Ambiental Áreas Contaminadas Cetesb;
- Ambiental Áreas de Risco IPT 2012;
- Ambiental Parques Municipais;
- Ambiental Sub-bacias;
- Ambiental APP de 30m;
- Ambiental APP de 50m;
- Curva de Nível 2010;
- Linha Férrea;

- Ambiental Hidrografia 2010;
- Pontos Cotados;
- Sistema Viário;
- Equipamentos Bombeiros;
- Equipamentos Cemitérios;
- Equipamentos Assistência Social;
- Equipamentos Esporte e Lazer;
- Equipamentos Saúde;
- Equipamentos Escolas Particulares;
- Equipamentos Escolas Públicas;
- Equipamentos Estações Ferroviária;
- Equipamentos Hospitais;
- Equipamentos Patrimônios Culturais;
- Equipamentos Terminais de Ônibus;
- Infraestrutura Gasoduto Comgás;
- Infraestrutura Eixos de Logradouros;
- Infraestrutura Oleoduto Petrobrás;
- Infraestrutura Piscinões;
- Infraestrutura Praças;
- Limite Municipal;
- Parcelamento Loteamentos;
- Parcelamento Lotes Fiscais;
- Parcelamento Setores Fiscais;
- Planejamento Área de Abrangência CRAS;
- Planejamento Regiões de Planejamento;
- Planejamento Regiões de Saúde;
- Planejamento Setores Censitário 2010;
- Planejamento Áreas de Vulnerabilidade;
- Planejamento Zoneamento;
- Planejamento Zoneamento Especial;



- Planejamento Zoneamento Estadual;
- Planejamento Macrozoneamento;
- Áreas de Risco IG Defesa Civil SP 2020.

#### **4. DADOS A SEREM LEVANTADOS**

Em complementação dos dados já compartilhados pela equipe da Prefeitura Municipal de Mauá, somados aos dados levantados pela ATC até a data presente, restam alguns dados complementares de primeira importância que devem ser levantados e organizados nas próximas etapas. Dentre eles, destaca-se:

##### **Planos setoriais e políticas territoriais**

- Plano de Habitação de Interesse Social (relatórios e base cartográfica);
- Plano Municipal de Saneamento Básico (relatórios e base cartográfica);
- Plano de Desenvolvimento Econômico (em fase de elaboração);
- Planejamento da Regularização Fundiária (relatório de situação atual);
- Demais planos setoriais.

##### **Dados fiscais e tributários**

- Informações detalhadas sobre IPTU;
- Planta Genérica de Valores;
- Outorga Onerosa.

##### **Participação**

- Lista dos Conselhos, Comitês e Comissões existentes, com informações sobre seu status atual (ativos ou inativos), atas do último período e relatório de contas quando possuir fundo associado;
- Histórico e atas das reuniões, Oficinas e Audiências Públicas realizadas no âmbito do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- Formas de divulgação e comunicação utilizadas pela Prefeitura e suas Secretarias;
- Material contendo as discussões realizadas no âmbito do Orçamento Participativo.

##### **Bases cartográficas e informações**

- Acesso ao Sistema de Cadastro Georreferenciado do Município;
- Foto aérea georreferenciada (as 3 versões mais recentes, quando disponíveis);
- Perímetro urbano;

- Base com divisão oficial de bairros;
- Bases unificadas de Áreas de Risco: deslizamento e/ou sujeitas à inundação e alagamento;
- Mapas e/ou dados sobre evolução da mancha urbana pela prefeitura se houver;
- Mapas e Lista do histórico de loteamento aprovados;
- Mapas e Lista dos loteamentos em análise ou em espera para análise;
- Mapas e Lista dos Polos Geradores de Tráfego (PGT);
- Mapas e Lista de empreendimentos com Estudo de Impacto de Vizinhaça e/ou Relatório de Impacto de Trânsito aprovados e em análise;
- Mapas e Lista de conjuntos habitacionais de Interesse Social implantados e previstos;
- Mapa e lista da irregularidade fundiária (áreas de ocupação irregular, loteamentos irregulares, APPs ocupadas, e áreas de risco) no município.

## **5. REUNIÕES ENTRE A ASSESSORIA TÉCNICA CONSULTIVA (ATC) E COMISSÃO DE APOIO À ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CAP)**

Além do esforço de levantamento e organização dos dados apresentado nos capítulos anteriores, durante o mês de março de 2023 foram realizadas duas reuniões presenciais na Prefeitura Municipal, com a Comissão de Apoio à Elaboração do Plano Diretor, com três horas de duração cada.

O objetivo destes encontros foi dar início ao diálogo direto e integrado com todas as secretarias do município, em função da revisão do Plano Diretor. O primeiro encontro teve caráter de alinhamento geral, com apresentação da metodologia de trabalho e do cronograma previsto para execução de todas as etapas do trabalho. Já o segundo encontro buscou o primeiro diálogo direto com a Comissão através de dinâmica de oficina orientada pela Assessoria Técnica e Consultiva. Os itens a seguir detalham estes encontros.

### **5.1 16/03/2023 – 1ª REUNIÃO ENTRE ATC E CAP PARA INÍCIO DOS TRABALHOS**

No dia dezesseis de março foi realizada a primeira reunião entre ATC e CAP tendo como pauta o início da mobilização da Comissão de Apoio para revisão do Plano Diretor e o primeiro momento de apresentação e discussão do cronograma geral do trabalho, apresentado no Plano de Trabalho.

De início, a ATC apresentou o detalhamento do cronograma da etapa de diagnóstico bem como seus produtos parciais. Na sequência, pactuou-se a periodicidade quinzenal para as reuniões entre ATC e CAP. Foram destacadas ainda a previsão das Audiências Públicas e as atividades participativas, as quais demandarão grande mobilização pública, com esforço de comunicação a ser realizado pela Prefeitura. Para tanto, foi solicitada para os próximos encontros a participação da Coordenadoria de Comunicação Social, para imediato início da mobilização da população nos processos participativos e para a publicitação e consulta pública através de página eletrônica a ser criada.

Ficou estabelecido que a equipe de coordenação da Prefeitura realizará a nomeação oficial da Comissão até a próxima reunião (prevista para 30/03/2023). Também ficou estabelecido o calendário de reuniões e atividades para os próximos dois meses.

**Figura 5.1: Reunião entre Assessoria Técnica e Comissão de Apoio em 16/03/2023**



Fonte: Fipe, 2023.

**Figura 5.2: Reunião entre Assessoria Técnica e Comissão de Apoio em 16/03/2023**



Fonte: Fipe, 2023.

**Figura 5.3: Slides Utilizados em 16/03/2023**



**Plano Diretor de Mauá/SP**  
reunião 16 de março de 2023



**Pauta:**

- Cronograma Geral
- Cronograma da Etapa nº2
- Composição da Comissão de Apoio
- Processo Participativo



Plano Diretor de Mauá/SP - reunião 16 de março de 2023

CRONOGRAMA GERAL - MAUÁ - 2023												
Prazos		mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	
PRODUTO		30	60	90	120	130	180	210	240	270	280	300
P1	Elaboração da Metodologia											
P2.1	Levantamento de dados											
P2.2	Levantamento e leitura técnica											
Audiência Pública												
P2.3	Levantamento e leitura Comunitária											
P3.1	Estratégia para o futuro - organização da Etapa 3											
P2.4	Levantamento e leitura da cidade - consolidação											
P3.2	Estratégia para o futuro: Eixos Temáticos / Prioritários											
P3.3	Estratégia para o futuro: Programas / Ações / Metas / Cenários											
P3.4	Estratégia para o futuro: Pactuação Prioridades e Precedências											
Audiência Pública												
P4.1	Propostas para o Plano Diretor - PD											
P4.2	Propostas para a Lei de Uso e Ocupação - LUOS											
P4.3	Pactuação do PD e LUOS											
P4.4	Consolidação das Propostas do PD e LUOS											
P5	Redação da Minuta do Anteprojeto de Lei do PD e LUOS											
Audiência Pública												



Plano Diretor de Mauá/SP - reunião 16 de março de 2023

CRONOGRAMA - Etapa 2: Levantamento e Leitura da Cidade - MAUÁ - 2023																
Prazos		16/03/2023	23/03/2023	30/03/2023	06/04/2023	13/04/2023	20/04/2023	27/04/2023	05/05/2023	11/05/2023	18/05/2023	25/05/2023	01/06/2023	06/06/2023	15/06/2023	16/06/2023
PRODUTO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
P2.1 -	Reunião de Início															
Levantamento de dados	1a Reunião com a Comissão de Apoio															
	Entrega															
P2.2 - Levantamento e leitura técnica	Reunião com a Comissão de Apoio															
	Entrega															
	Divulgação da Audiência Pública															
P2.3 - Levantamento e leitura Comunitária	Audiência Pública - Apresentação e Convide para a Participação															
	Reunião com a Comissão de Apoio															
	Reunião com Grupos Sociais conduzidas pela Comissão de Apoio															
P2.4	Entrega															
P2.4	Levantamento e leitura da cidade - consolidação															
P3.1	Estratégia para o futuro - organização da Etapa 3															

■ Reunião     ■ Entregas     ■ Audiência  
■ Publicidade     ■ Reuniões Participativas



Plano Diretor de Mauá/SP - reunião 16 de março de 2023

Fonte: Fipe, 2023.

Figura 5.4: Lista de presença 16/03/2023

REUNIÃO SOBRE REVISÃO DO PLANO DIRETOR / ULOS – 16/03/2023.

NOME	LOCAL DE TRABALHO	TELEFONE	ASSINATURA
João Sando	SPU	[REDACTED]	[REDACTED]
Marcelo Andrade	SPU	[REDACTED]	[REDACTED]
Marcelo T. Fernandes	SPU	[REDACTED]	[REDACTED]
João Francisco Junqueira	SPU	[REDACTED]	[REDACTED]
Marcelo da Rocha	SG	[REDACTED]	[REDACTED]
Renato Moreira	SMU	[REDACTED]	[REDACTED]
Renato Moreira	SF	[REDACTED]	[REDACTED]
Nelson Ota	S.H	[REDACTED]	[REDACTED]
Elizama Caldeira	SH	[REDACTED]	[REDACTED]
Elizama Caldeira	S.D.S	[REDACTED]	[REDACTED]
MARCA TRENTO	EQUIPE FIFE	[REDACTED]	marcia trento
MARCELO WYOTO	EQUIPE FIFE	[REDACTED]	MARCELO WYOTO
Nelson Francisco Fontana	S.H.A	[REDACTED]	Nelson Francisco Fontana

REUNIÃO SOBRE REVISÃO DO PLANO DIRETOR ANOS - 16/03/2023

NOME	LOCAL DE TRABALHO	TELEFONE	ASSINATURA
MARCIO RIOS	CAVALARIAS		
BRUNO DEBARI	SSU		
LUIZA AKRUDA	SSU		
MICHELLE DOS ANJOS	FIPB		
MARCUS TULLIUS	FIPB		
MARCELA HELENA M. NETES	FIPB		
FÁBIA C. FERREIRA	FIPB		
LEONARDO NUNES	FIPB		
JOHANNA M. B. L.	FIPB		

## 5.2 30/03/2023 – 2ª REUNIÃO – DINÂMICA COM A COMISSÃO DE APOIO

No dia trinta de março de 2023, às 14h00, foi realizada a segunda reunião da Comissão de Apoio, tendo como pauta a consolidação do cronograma; a apresentação preliminar do produto 2.1 (o presente relatório); as medidas de transparência necessárias, tais como a abertura de um portal sobre o processo de revisão do Plano Diretor na internet; e a realização de dinâmica orientada com as diversas secretarias por eixos temáticos.

De início, a equipe da Secretaria Municipal de Planejamento apresentou a portaria de nomeação da Comissão de Apoio, com a leitura dos nomeados e seus respectivos suplentes. Na sequência, a Assessoria Técnica, com auxílio de slides, apresentou os três primeiros pontos de pauta. Ao final da apresentação de slides, alguns mapas com análises generalistas com os temas de meio ambiente, habitação, e uso do solo foram apresentados, para dar início à dinâmica das oficinas de escuta.

**Figura 5.5: Reunião entre Assessoria Técnica e Comissão de Apoio em 30/03/2023**



Fonte: Fipe, 2023.

**Figura 5.6: Reunião entre Assessoria Técnica e Comissão de Apoio em 30/03/2023**



Fonte: Fipe, 2023.

**Figura 5.7: Slides Utilizados em 30/03/2023**



## Pauta:

- Cronograma Geral e Cronograma da Etapa nº2
- Pré-apresentação Produto 2.1
- Comunicação do Plano Diretor na internet
- Exercício de leitura técnica sobre mapa

CRONOGRAMA GERAL – REVISÃO PLANO DIRETOR E LUOS MAUÁ – 2023		mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	nov-23	dez-23
Prazo entrega produtos		30	60	90	120	130	180	210	240	270	280	300
PRODUTO												
P1	Elaboração da Metodologia											
P2.1	Levantamento de dados											
P2.2	Levantamento e leitura técnica											
Audiência Pública de Lançamento												
P2.3	Levantamento e leitura Comunitária											
P3.1	Estratégia para o futuro - organização da Etapa 3											
P2.4	Levantamento e leitura da cidade - consolidação											
P3.2	Estratégia para o futuro: Eixos Temáticos / Prioritários											
P3.3	Estratégia para o futuro: Programas / Ações / Metas / Cenários											
P3.4	Estratégia para o futuro: Pactuação Prioridades e Precedências											
Audiência Pública de Diagnóstico												
P4.1	Propostas para o Plano Diretor - PD											
P4.2	Propostas para a Lei de Uso e Ocupação - LUOS											
P4.3	Pactuação do PD e LUOS											
P4.4	Consolidação das Propostas do PD e LUOS											
P5	Redação da Minuta do Anteprojeto de Lei do PD e LUOS											
Audiência Pública final da revisão do PD e LUOS												

CRONOGRAMA - Etapa 2: Levantamento e Leitura da Cidade - MAUÁ - 2023		16/03/2023	23/03/2023	30/03/2023	06/04/2023	13/04/2023	20/04/2023	27/04/2023	05/05/2023	11/05/2023	18/05/2023	25/05/2023	01/06/2023	08/06/2023	15/06/2023	16/06/2023
PRODUTO					60				90					120		130
P2.1 - Levantamento de dados	Reunião de Início	1														
	1ª Reunião com a Comissão de Apoio		2													
	Entrega															
P2.2 - Levantamento e leitura técnica	Reunião com a Comissão de Apoio					3	4									
	Entrega															
	Divulgação da Audiência Pública						P									
	Audiência Pública - Apresentação e Convide para a Participação															
P2.3 - Levantamento e leitura Comunitária	Reunião com a Comissão de Apoio									5	6					
	Reunião com Grupos Sociais conduzidas pela Comissão de Apoio															
	Entrega															
P2.4	Levantamento e leitura da cidade - consolidação															7
P3.1	Estratégia para o futuro - organização da Etapa 3															

■ Reunião     ■ Entregas     ■ Audiência  
■ Publicidade     ■ Reuniões Participativas

# Produto 2.1: Levantamento de dados

## Apresentação conteúdo preliminar

## Leis e Planos Municipais

✓ Plano Diretor de Mauá	Lei N°4.153 de 26 de Março de 2007	2007	Prefeitura de Mauá
✓ Decreto que nomeia a Comissão Técnica (do PD)	Portaria n°9.920 de 21 de março de 2006	2006	Prefeitura de Mauá
✓ Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo	Lei n°4.968 de 01 de julho de 2014	2014	Prefeitura de Mauá
✓ Plano de Mobilidade	Lei n°5.250 de 31 de agosto de 2017	2017	Prefeitura de Mauá
✓ Dispões sobre a educação ambiental	Lei n°5.107 de 4 de dezembro de 2015	2015	Prefeitura de Mauá
✓ Diretrizes para o planejamento ambiental	Lei n°3.222 de 8 de dezembro de 1999	1999	Prefeitura de Mauá
✓ Plano de Saneamento	Lei n°5.529 de 11 de outubro de 2019	2019	Prefeitura de Mauá

**Pendente:**

- ? Plano Plurianual (PPA)
- ? Plano Local de Habitação de Interesse Social
- ? Demais planos setoriais existentes ou em processo de elaboração



Plano Diretor de Mauá/SP - reunião 30 de março de 2023

## Bases cartográficas e de dados alheios à Prefeitura

- ✓ MapBiomas
- ✓ Pesquisa OD-2017
- ✓ Censo 2010 (dados socioeconômicos)
- ✓ Crescimento mancha urbana Emplasa
- ✓ Fínbra da STN (dados orçamentários)
- ✓ Munic/IBGE
- ✓ IBGE contas regionais
- ✓ RAIS
- ✓ Cadastro Único
- ✓ IPEA (base do IVS)
- ✓ Áreas de risco IPT



Plano Diretor de Mauá/SP - reunião 30 de março de 2023

## Bases cartográficas compartilhadas pela Prefeitura de Mauá

ambiental limite APM	Equipamentos Esporte e Lazer	Parcelamento Lotes Fiscais
ambiental Áreas Contaminadas CETESB	Equipamentos Saúde	Parcelamento Setores Fiscais
ambiental Áreas de Risco IPT 2012	Equipamentos Escolas Particular	Planejamento Área de Abrangência CRAS
ambiental Parques Municipais	Equipamentos Escolas Públicas	Planejamento Regiões de Planejamento
ambiental Sub_Bacias	Equipamentos Estações Ferroviária	Planejamento Regiões de Saúde
ambiental APP de 30m	Equipamentos Hospitais	Planejamento Setores Censitário 2010
ambiental APP de 50m	Equipamentos Patrimônios Culturais	Planejamento Áreas de Vulnerabilidade
Curva de Nível 2010	Equipamentos Terminais de Ônibus	Planejamento Zoneamento
Linha Férrea	Infraestrutura Gasoduto Comgas	Planejamento Zoneamento Especial
ambiental Hidrografia 2010	Infraestrutura Eixos de Logradouros	Planejamento Zoneamento Estadual
Pontos Cotados	Infraestrutura Oleoduto Petrobras	Planejamento Macrozoneamento
Sistema Viário	Infraestrutura Piscinões	Áreas de Risco IG Defesa Civil SP 2020
Equipamentos Bombeiros	Infraestrutura Praças	
Equipamentos Cemitérios	Limite Municipal	
Equipamentos Assistência Social	Parcelamento Loteamentos	

## Demandas para o Produto 2.1

### Bases cartográficas

- Acesso ao Sistema de Cadastro Georreferenciado do Município;
- Foto aérea georreferenciada (as 3 versões mais recentes, quando disponíveis);
- Perímetro urbano e assentamentos rurais;
- Base com divisão oficial de bairros ;
- Bases de Áreas de Risco: deslizamento e/ou sujeitas à inundação e alagamento;
- Mapas e/ou dados sobre evolução da mancha urbana pela prefeitura se houver;
- Mapas e Lista do histórico de loteamento aprovados;
- Mapas e Lista dos loteamentos em análise ou em espera para análise;
- Mapas e Lista dos Polos Geradores de Tráfego (PGT);
- Mapas e Lista de empreendimentos com Estudo de Impacto de Vizinhança e/ou Relatório de Impacto de Trânsito aprovados e em análise ;
- Mapas e Lista de conjuntos habitacionais de Interesse Social implantados e previstos;
- Mapa e lista da irregularidade fundiária (áreas de ocupação irregular, loteamentos irregulares, APPs ocupadas, e áreas de risco) no município;

Nota: Algumas destas informações podem estar inseridas em shp compartilhados e apenas não estarem claras (caso de divisão de bairros serem as de loteamento).

## **Demandas para o Produto 2.1**

### **Dados fiscais**

- Informações sobre IPTU;
- Planta Genérica de Valores;
- Outorga Onerosa;

### **Participação**

- Lista dos Conselhos, Comitês e Comissões existentes, com informações sobre seu status atual (ativos ou inativos);
- Histórico das Atas das reuniões, Oficinas e Audiências Públicas realizadas no âmbito do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- Formas de divulgação e comunicação utilizadas pela Prefeitura e suas Secretarias

# **Comunicação**

## Comunicação Plano Diretor na internet

- Página web
- Comunicação oficial da Prefeitura
- Participação da equipe de comunicação, Instagram, canais utilizados

### Para a equipe da Prefeitura

- Planejar divulgação da revisão do PD (o que é PD, processo de revisão, etc)
- Planejar divulgação audiência pública que deve ocorrer no início de maio

## Produto 2.2: Leitura técnica

### Construção com a Prefeitura e Comissão de Apoio (CAP)

## Exercício de leitura técnica sobre mapa



## Questões para início de discussão

Temas	Perguntas iniciais
<b>Desenvolvimento Econômico e Uso e Ocupação do Solo</b>	<p>O que é desenvolvimento econômico para Mauá?            Onde estão as indústrias? Quais são as fontes de arrecadação e riquezas de Mauá?            Quais as áreas de interesse do mercado?            Quantas empresas do Mercado Imobiliário trabalham em Mauá? Qual volume de loteamentos em aprovação/regularização?</p>
<b>Habitação e Mobilidade</b>	<p>Quais são os desafios para Mobilidade?            Qual e onde está demanda por Habitação (provisão / regularização / risco / loteamentos em processo de aprovação)</p>
<b>Saneamento e Meio Ambiente</b>	<p>Onde se capta água? Áreas de adução de cada ponto de captação. Onde estão as ETE?            Onde estão as áreas de conservação? Onde existem áreas ambientalmente frágeis ou áreas de risco?</p>

## Questionário online para servidores municipais



### Questionário de apoio à leitura técnica revisão do PD Mauá

Olá! Este questionário servirá de insumo para a leitura técnica necessária para o processo de revisão do Plano Diretor do Município de Mauá. Ele é destinado aos servidores municipais das diferentes secretarias, sejam concursados, comissionados, secretários ou demais.

Faça login no Google para salvar o que você já preencheu. Saiba mais

\*Obrigatório

Em qual secretaria ou órgão você trabalha? \*

[Link questionário](#)

Não é necessário se identificar nominalmente

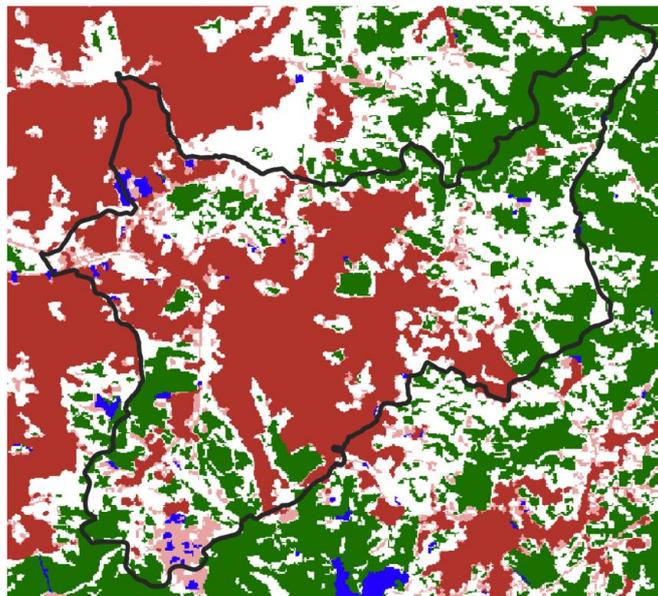
Responder idealmente até 11/03

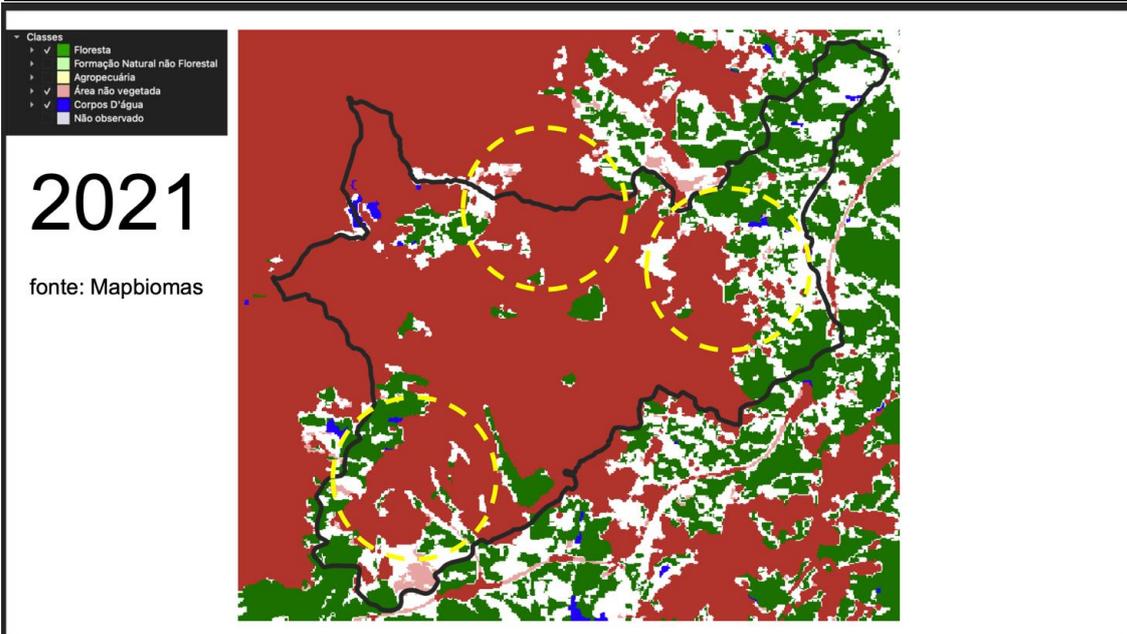
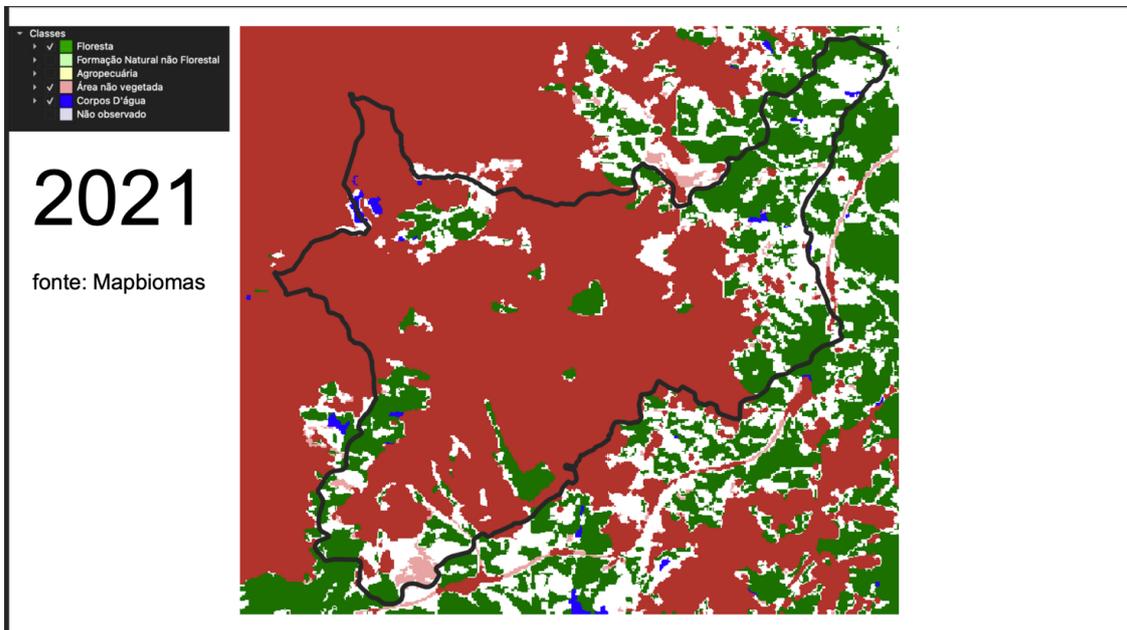


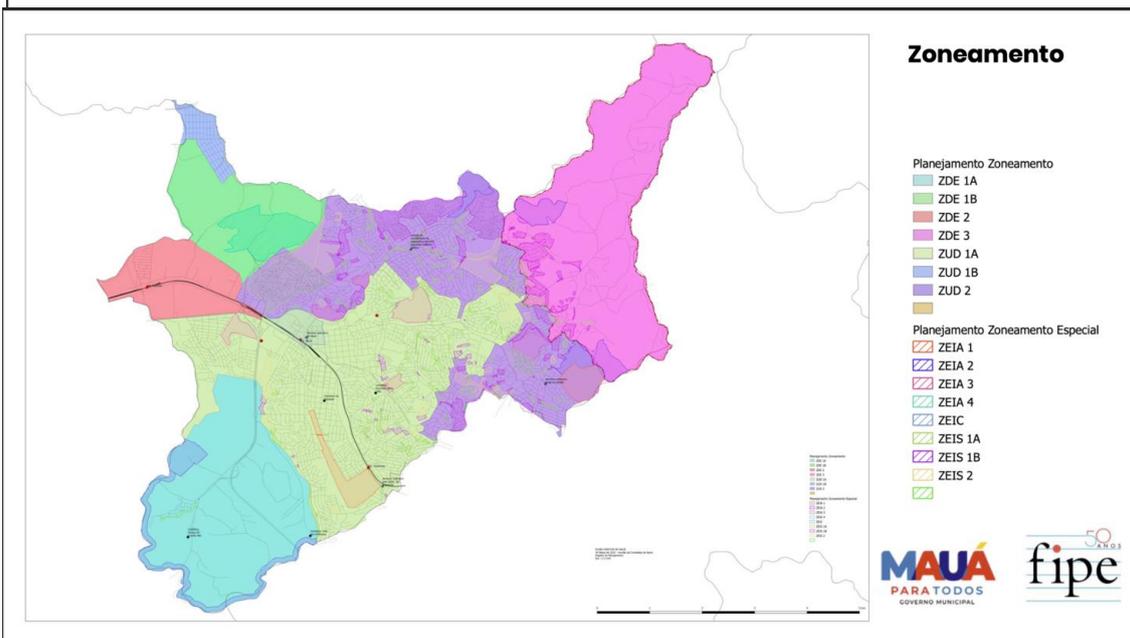
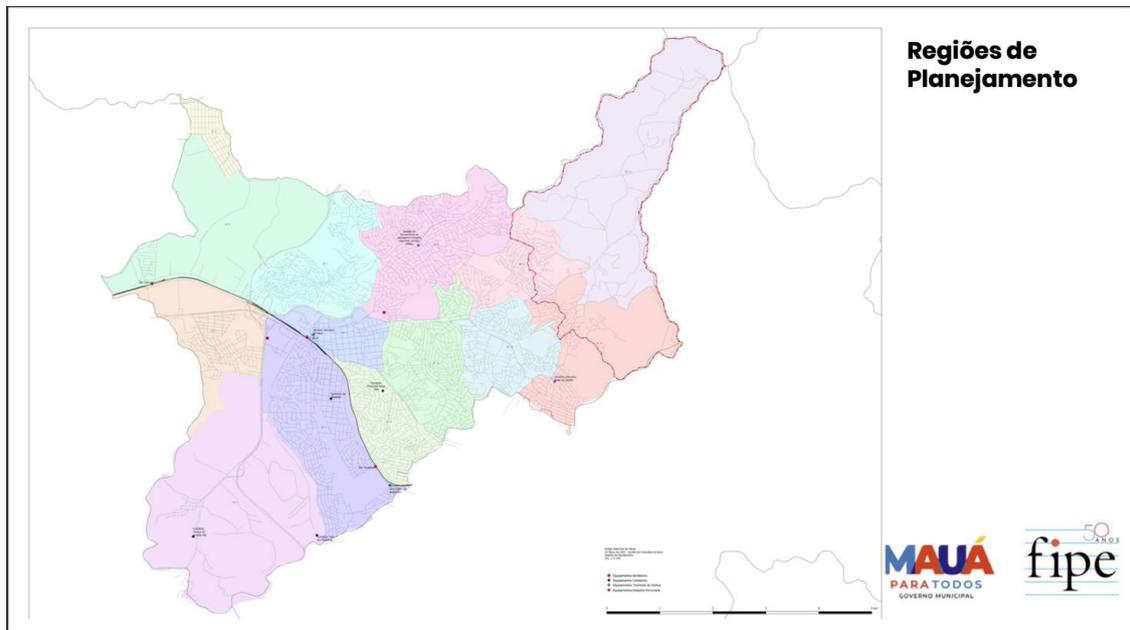
- Classes
- ✓ Floresta
- ✓ Formação Natural não Florestal
- ✓ Agropecuária
- ✓ Área não vegetada
- ✓ Corpos D'água
- Não observado

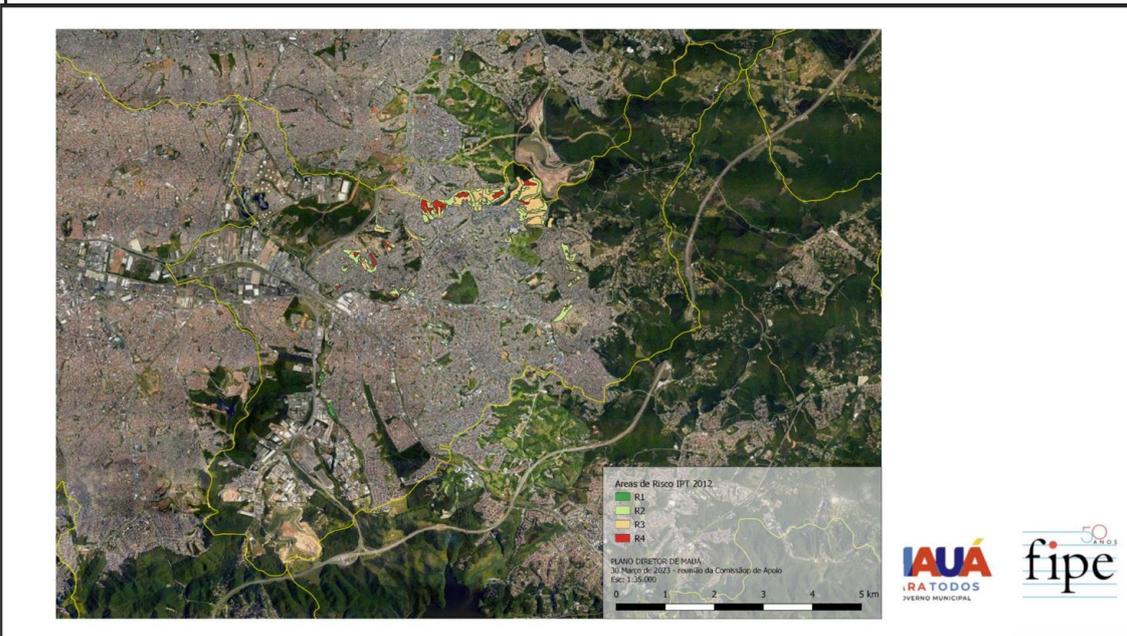
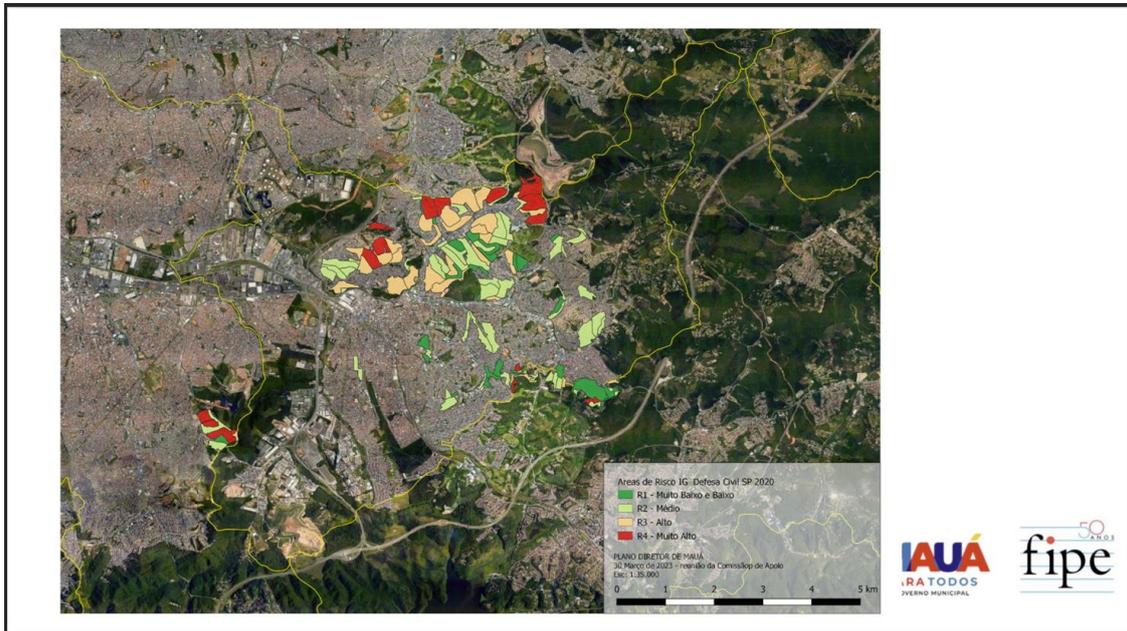
# 1985

fonte: Mapbiomas









Fonte: Fipe, 2023.

**Figura 5.8: Lista de presença 30/03/2023**

REUNIÃO REVISÃO PLANO DIRETOR/LUOS – 30/03/2023				
NOME	LOCAL	TELEFONE	ASSINATURA	E-MAIL
José Francisco Jacinto	SPU			
João Sandro dos Santos	SPU			
Josiane Ap. Silva de Andrade	SPU			
José Rogério Moreira Santana	SMA			
Marcos Gregório Santana	SMA			
Eliana de Almeida Caldeira	SH			
Nelson Tsutomu Ota	SH			
Mariângela Souza Secchi	SG			
Marco Antônio Arroyo	SG			
Tatyana de Melo Moretti	SAJ			
Elysson Faccine Gimenez	SAJ			
Renato Moreira dos Santos	SMU			
Paulo Henrique de Araújo Luz	SMU			
Antônio Márcio Elói Pereira	SF			
Eduardo Mandelli	SF			
Edilson de Paula Oliveira	SDE			
Vera Lucia Scudeiro Santana	SDE			
Luana Arruda	SSU			
Patrícia Serbai	SSU			
Helcio Antonio da Silva	GP			

Página 1

REUNIÃO REVISÃO PLANO DIRETOR/LUOS – 30/03/2023				
NOME	LOCAL	TELEFONE	ASSINATURA	E-MAIL
Agatha Loren Souza Pereira	GP			
Marcus Torquato N. de Oliveira	FIPE			
Jonathas Magalhães P. da Silva	FIPE			
Maria Helena Marques Neves	FIPE			
Miguel Reis Afonso	FIPE			
Marcos Kiyoto de Tani e Isoda	FIPE			
Márcia Trento	FIPE			
Leandro Natale Candeleiro	FIPE			
Flávia C. Ferreira	FIPE			
João Rodrigues	ACIGAPE			
André Dal'Bo da Costa	FIPE			
MARCELA TRENTINO	FIPE			

Fonte: Fipec, 2023.

### 5.2.1 Dinâmica das oficinas de escuta cartográfica

Durante aproximadamente uma hora e meia foi realizada a oficina de escuta cartográfica considerando três eixos temáticos de discussão: habitação, uso e ocupação do solo e meio ambiente. A Comissão de Apoio foi dividida em três grupos, e cada um destes grupos foi conduzido por um membro da Assessoria Técnica que, através de um mapa do município, lançou questões amplas para que os membros das diferentes secretarias comentassem e orientassem a leitura inicial da realidade local.

Ao final da dinâmica, realizou-se síntese dos itens principais discutidos em cada um destes grupos. Ressalta-se que a atividade sugeriu propositalmente a abordagem generalista para abertura e início da leitura da realidade local, através da fala direta dos membros da Prefeitura.

**Figura 5.9: Oficinas de escuta cartográfica**

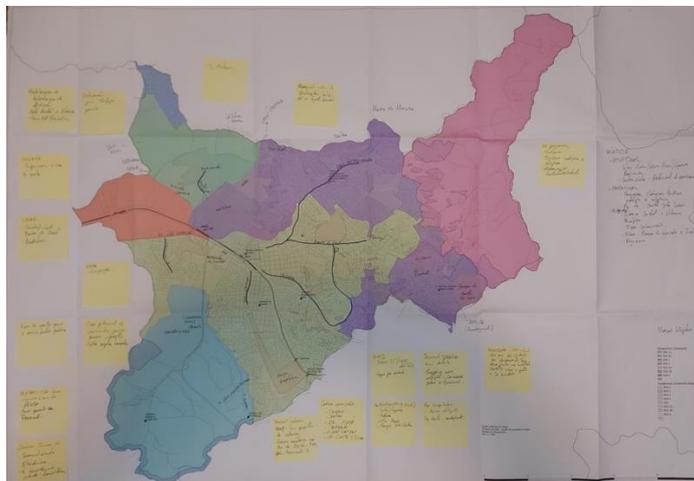


Fonte: Fipe, 2023.

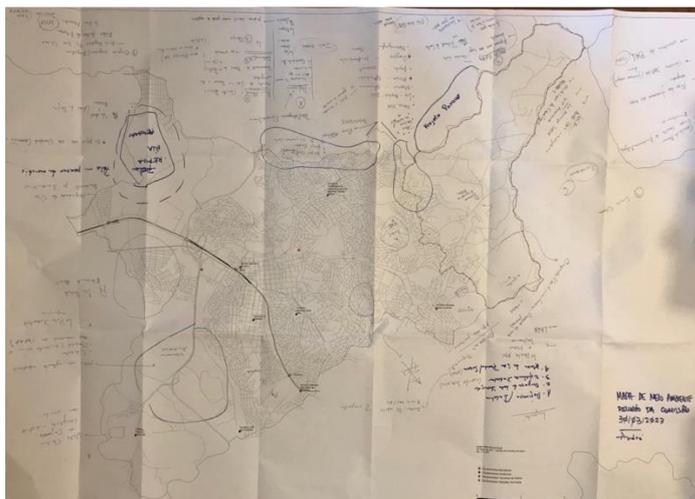
**Figura 5.10: Mapa da dinâmicas com anotações – Habitação e transporte**



**Figura 5.11: Mapas das dinâmicas com anotações – desenvolvimento econômico e uso do solo**



**Figura 5.12: Mapas das dinâmicas com anotações – meio ambiente**



Fonte: Fipe, 2023.

Como síntese das dinâmicas realizadas, foram levantados os seguintes tópicos/temas de destaque de cada uma das três oficinas.

### **Habitação e transporte:**

Destaca-se da discussão do grupo a pressão por ocupação e adensamento de diversas áreas no município e a presença de algumas barreiras no território.

- O Plano Diretor em vigência apresenta uma divisão entre ZEIS vagas e ocupadas. Nota-se que aquelas que foram demarcadas como vagas, hoje encontram-se, em sua maioria, ocupadas;

- Para além das áreas da provisão de moradia ocupadas irregularmente existem ocupações em áreas ambientalmente frágeis. As ocupações irregulares nestes territórios resultam em impactos ambientais e apontam para eventual falta de áreas previstas na legislação que tenham como finalidade a provisão habitacional;
- Há diversos assentamentos precários distribuídos por todo o território, com uma concentração e adensamento na região Norte, em especial na área conhecida como Chafick;
- Condomínios verticais habitacionais estão surgindo, gerando impacto sobre equipamentos públicos;
- A ferrovia e os rios, em especial o Tamandateí, mas também o córrego Corumbé, se apresentam como barreiras de difícil transposição.

#### **Desenvolvimento econômico e Uso do Solo:**

Destaca-se da discussão a caracterização geral da ocupação e do uso do solo do território municipal e as perspectivas de desenvolvimento urbano.

- A ocupação urbana pode ser dividida em três macrorregiões: industriais a oeste - Jd. Silvia Maria, Sônia Maria, Capuava e Sertãozinho; área de manancial do Guaió (nordeste); e área urbana central, com um núcleo mais antigo e uma ocupação mais periférica ao norte e leste;
- Foram apontadas as principais vias de acesso a cada região da ocupação urbana, que também são núcleos comerciais (subcentros);
- Área de maior risco é a região norte (Záira, Chafick, Macuco);
- A principal frente de interesse do desenvolvimento urbano é a ampliação do potencial industrial do Sertãozinho, a sudoeste. A região já possui uso industrial, mas carece de investimentos em infraestrutura, sobretudo transporte e saneamento. Acredita-se que a presença de novas indústrias pode potencializar o setor de serviços.

**Meio ambiente:**

Destaca-se como o conjunto dos quatro principais fatores de impacto ambiental hoje no município e Mauá.

- Funcionamento da Refinaria e Indústrias, em especial o impacto sobre a qualidade do ar, das águas e os efluentes não tratados;
- Parcelamento e ocupação do solo irregulares, causado pelo crescimento desordenado em decorrência da incapacidade de fiscalização, com destaque especial para parcelamentos muito recentes na área de interesse ambiental da bacia do rio Guaió;
- Região do Sertãozinho tem efluentes não tratados;
- Aterro municipal que recebe resíduos de até 10 municípios, grande passivo ambiental;
- Falta fundo ou orçamento municipal consistente para implantação de ações planejadas.



## **6. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES DA SEGUNDA ETAPA**

O primeiro esforço de levantamento de dados realizado resultou em um primeiro conjunto de dados relevante, ainda que em processo de construção, que permite o início da análise diagnóstica. Conforme exposto anteriormente, esta base deverá ser ainda complementada tanto por dados de origem do Poder Público Municipal, quanto por dados secundários levantados progressivamente pela ATC.

Relevante ainda destacar que as atividades participativas, à exemplo da primeira rodada de discussões estruturadas com a Comissão de Apoio, realizada em 30/03/2023, serão parte fundamental do esforço de diagnóstico técnico participativo empenhado ao longo da segunda etapa do processo de revisão do Plano Diretor de Mauá.



**ANEXO 1: QUESTIONÁRIO DE APOIO À LEITURA TÉCNICA REVISÃO DO  
PD MAUÁ (DESTINADO AOS SERVIDORES PÚBLICOS)**



Seção 1 de 5

## Questionário de apoio à leitura técnica revisão do PD Mauá

Olá! Este questionário servirá de insumo para a leitura técnica necessária para o processo de revisão do Plano Diretor do Município de Mauá. Ele é destinado aos servidores municipais das diferentes secretarias, sejam concursados, comissionados, secretários ou demais.

Pedimos a gentileza de responder este questionário até 11/04/2023.

**Em qual secretaria ou órgão você trabalha? \***

- Administração e Modernização
- Controladoria
- Cultura e Juventude
- Desenvolvimento Econômico
- Esportes e Lazer
- Educação
- Finanças
- Gabinete do Prefeito
- Governo
- Habitação
- Justiça e Defesa da Cidadania

- Obras
- Planejamento Urbano
- Políticas Públicas para Mulheres
- Promoção Social
- Relações Institucionais
- Saúde
- Segurança Alimentar
- Segurança Pública e Defesa Civil
- Serviços Urbanos
- Trabalho, Renda e Empreendedorismo
- Trânsito e Sistema Viário
- Transportes
- Verde e Meio Ambiente
- Outros...

Após a seção 1 Continuar para a próxima seção

Seção 2 de 5

**Visão da Secretaria**

Esta seção busca compreender as diretrizes de atuação da sua secretaria e sua relação com o Plano Diretor.

**Caso sua secretaria possua um plano setorial aprovado e em vigor, você consegue \* resumidamente pontuar os objetivos deste plano, ou a visão de cidade por trás dele em relação ao território? (Exemplo: reduzir o tempo de deslocamento casa-trabalho em xx; ampliar a utilização dos modais ativos em deslocamentos curtos; OU renaturalizar cursos d'água, chegar ao número de x parques até tal ano; OU eliminar áreas de risco de assentamentos precários, urbanizar x hectares de favelas, implementar programa de aluguel social).**

Texto de resposta longa

**Você considera que este plano setorial esteja contemplado no atual Plano Diretor?** \*

Texto de resposta longa

**Independente de haver um plano aprovado, na sua opinião, quais são as diretrizes e prioridades da secretaria que poderiam ser contempladas no futuro Plano Diretor?** \*

Texto de resposta longa

**Em relação ao Plano Diretor vigente, há algum aspecto dele que dificulte sua implementação em relação ao trabalho da secretaria, ou algum potencial projeto/programa da secretaria que tenha dificuldade de ser implementado em função do PD? Por favor, qualifique sua resposta com exemplos, se possível.**

Texto de resposta longa

**Espaço para caso você queira deixar alguma outra observação.**

Texto de resposta longa

Após a seção 2 Continuar para a próxima seção

Seção 3 de 5

**Participação**

Descrição (opcional)

**A sua secretaria trabalha em parceria com algum Conselho Municipal? Se sim, você pode indicar o nome?** \*

Texto de resposta curta

Potencializar e fortalecer os negócios pequenos e médios

Melhorar a distribuição de emprego e renda pelo território

Qualificação dos espaços públicos (vias, calçadas, parques, praças, etc)

Melhorar a oferta de lazer e cultura em todas as regiões

Segurança alimentar e áreas de produção

Sistema de monitoramento da implementação do planejamento

**Favor hierarquizar os itens marcados na questão anterior, começando pelo mais relevante na sua percepção. \***

Texto de resposta longa

**Você acredita que há sinergia entre secretarias que poderiam ser catalisadas com o Plano Diretor? Quais problemas urbanos você acredita que poderiam ser melhor endereçados com secretarias trabalhando em conjunto?**

Texto de resposta longa

**Espaço para caso você queira deixar alguma outra observação. \***

Texto de resposta longa

Após a seção 4 Continuar para a próxima seção

**Seção 5 de 5**

**Informações pessoais e profissionais** ⌵ ⋮

Esta seção serve para compreendermos o perfil de quem respondeu. Sua identificação (nome e email) não é obrigatória.

**Qual seu vínculo empregatício? \***

- Servidor(a) público(a) efetivo(a)
- Servidor(a) com cargo em comissão
- Servidor(a) público efetivo(a) com cargo em comissão
- Outros...

**Qual o seu cargo/função atual? \***

- Secretário(a) ou Secretário(a) adjunto(a)
- Diretor(a) ou Coordenador(a)
- Técnico
- Outros...

**Há quanto tempo trabalha na Prefeitura de Mauá? \***

- Menos de 1 ano
- Entre 1 e 4 anos
- Entre 4 e 8 anos
- Entre 8 e 12 anos
- Mais de 12 anos

**Com qual cor ou raça você se identifica? \***

- Branca
- Parda
- Preta
- Amarela
- Indígena
- Outros...

**Com qual gênero você se identifica? \***

Feminino

Masculino

Não-binário

Prefiro não informar

Outros...

**Caso você queira se identificar, pode informar seu nome**

Texto de resposta curta  
.....

**Caso você queira se identificar, favor informar seu e-mail para eventual futuro contato**

Texto de resposta curta  
.....

Fonte: Fipe, 2023.