

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ

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

PRODUTO 4.2 – RELATÓRIO 2 - PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**SÃO PAULO
OUTUBRO/2023**



ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO	1
2.	REUNIÕES DA COMISSÃO DE APOIO	2
2.1	14/09/2023 – 13ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE APOIO	2
2.2	28/09/2023 – 14ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE APOIO	15
3.	AUDIÊNCIA PÚBLICA	36
4.	MINUTA DE LEI DO PLANO DIRETOR	59



1. APRESENTAÇÃO

Dando sequência ao processo de revisão do Plano Diretor (PD) e da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (Luous) de Mauá, o presente Relatório, denominado *Produto 4.2: Relatório de Atividades*, realizado pela Assessoria Técnica e Consultiva, compõe a segunda de quatro partes da quarta etapa do processo de revisão, denominada **Propostas para o Plano Diretor e Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá**.

Esta etapa tem como objetivo dar início à redação participativa de propostas para as minutas de lei para o Plano Diretor e Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá. Conforme o cronograma apresentado no Produto 4.1, foram realizadas duas reuniões da Comissão de Apoio e a Audiência Pública de Diagnóstico, que serão relatadas a seguir.

2. REUNIÕES DA COMISSÃO DE APOIO

2.1 14/09/2023 – 13ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE APOIO

Foi realizada, no dia 14 de setembro, a décima terceira reunião da Comissão de Apoio à revisão do Plano Diretor de Mauá. A reunião teve como pauta principal a redação da minuta do Plano Diretor, em início de elaboração.



Na primeira parte da reunião, foi discutido o cronograma para a fase final dos trabalhos, previstos para serem encerrados no início de dezembro. Foi sinalizada como o período ideal para a realização da Audiência Pública final do Plano Diretor a semana de 20 a 24 de setembro. A coordenação do PD se comprometeu a verificar junto ao calendário da Câmara Municipal a viabilidade de datas.

Também se discutiu brevemente as providências para a Audiência Pública do diagnóstico, que seria realizada na semana seguinte. Foram pactuados o procedimento, com a mesma estrutura da primeira audiência, e o conteúdo da apresentação.

Por fim, discutiu-se longamente sobre os encaminhamentos para a construção da minuta de revisão do Plano Diretor. A consultoria apresentou as primeiras sugestões de reestruturação da minuta, com a revisão dos capítulos iniciais, visando torná-la mais coesa e adequar à estrutura proposta para o novo Plano Diretor.



Acordou-se que os instrumentos urbanísticos com intento de utilização imediata seriam mais aprofundados, visando torná-los autoaplicáveis, enquanto instrumentos que se vê menos interesse poderiam ser suprimidos do texto da lei, ficando dependentes de regulamentação adicional, se desejado no futuro.

Foi ressaltada a importância de se revisar todos os princípios, diretrizes e objetivos das políticas setoriais, em face da defasagem de tempo do Plano Diretor vigente e dos avanços em conceitos e normativas das diversas áreas. Acordou-se que as secretarias cuidariam de indicar sugestões de ajustes nas seções de cada política setorial, através de documento digital disponibilizado pela consultoria. Essas contribuições serão recebidas até a 15ª reunião da Comissão de Apoio, prevista para o dia 05/10.

Slides da 13ª reunião da Comissão de Apoio



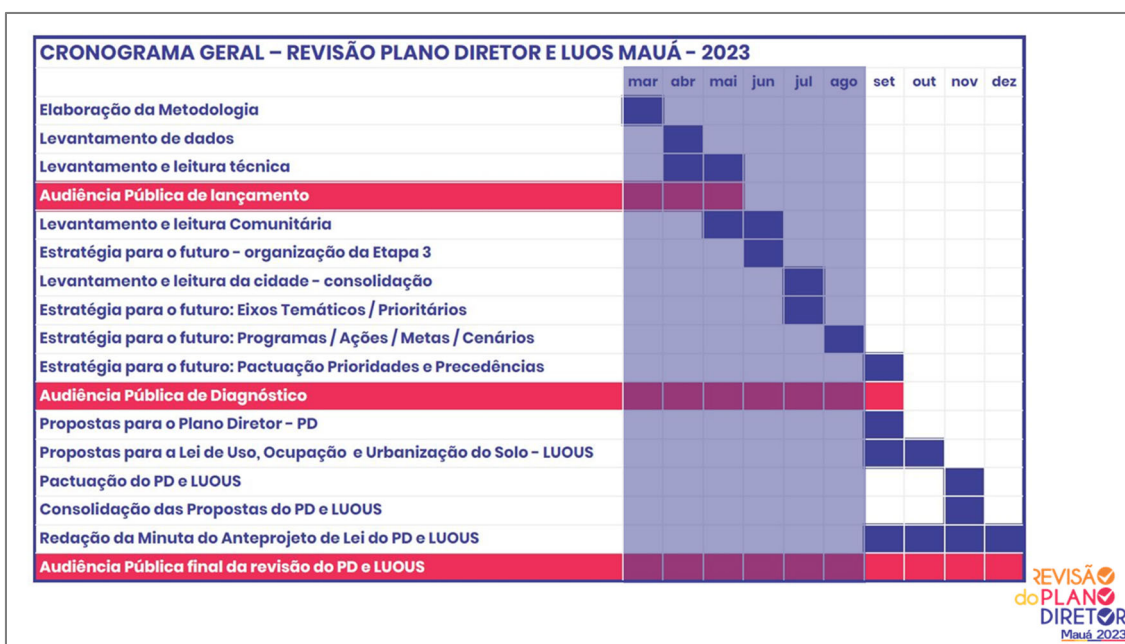
Pauta do dia

Cronograma etapas 4 e 5

Conteúdo Audiência Pública

Diretrizes para a minuta do Plano Diretor

Cronograma etapas 4 e 5



Cronograma

CRONOGRAMA Etapas 4 e 5: Propostas para o PD, para a LUOUS, e Minuta de Anteprojeto de Lei		04/09/2023	14/09/2023	22/09/2023	28/09/2023	05/10/2023	12/10/2023	19/10/2023	26/10/2023	02/11/2023	09/11/2023	16/11/2023	23/11/2023	30/11/2023	03/12/2023
SUB-ETAPAS															
Organização da Etapa 4	Entrega P4.1: Organização da Etapa 4	4.1													
	2ª Audiência Pública: Diagnóstico														
Elaboração e consolidação de propostas para PD e LUOUS	Reunião com a Comissão de Apoio		13	14	15		16			17					
	Reunião com Grupos Sociais														
	Entrega P4.2: Relatório de atividades				4.2										
	Entrega P4.3: Relatório de atividades									4.3					
	Entrega P4.4: Propostas para PD e LUOUS											4.4			
Etapa 5: Minuta dos Anteprojetos	Reunião com a Comissão de Apoio											18			
	Divulgação da audiência pública e informações do processo														
	Redação participativa da Minuta do Anteprojeto de Lei do PD e LUOUS														
	Entrega P5: Minuta dos Anteprojetos de Lei do PD e LUOUS														5
	Audiência Pública Final do processo de revisão PD e LUOUS														

Atenção: 02/11 e 16/11 são próximos a feriados, sugestão de relocar a definir:

- Terceira rodada de reuniões com grupos sociais
- Formato da redação participativa das minutas
- Data da audiência pública final: sugestão 22 ou 23/11

■ Reunião ■ Entregas ■ Audiência
■ Publicidade ■ Processos Participativos

Conteúdo da segunda audiência pública

Segunda Audiência Pública

22/09/2023 as 19h na Câmara Municipal

- Audiência sobre a leitura da cidade / diagnóstico
- Conteúdo da apresentação:
 - Abertura
 - Composição da mesa
 - Apresentação do Diagnóstico
 - Cronograma: o que foi feito; o que está programado
 - Resultados da leitura técnica e comunitária
 - Primeiras diretrizes de propostas: 3 macrozonas e 4 eixos temáticos
 - Debate Público
 - Encerramento

Diretrizes para a minuta do PD

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MAUÁ

MINUTA 1

CAPÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO II - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA URBANA: ORDENAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I - Da Estrutura Urbana

Seção II - Do Macrozoneamento

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I - Disposições Gerais

Seção II - Da Legislação de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

Seção III - Dos Planos, Programas e Projetos Setoriais

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA HABITACIONAL

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA

CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA AMBIENTAL

CAPÍTULO VIII - DA INFRA-ESTRUTURA URBANA

CAPÍTULO IX - DOS SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Seção I - Da Saúde

Seção II - Da Educação

Seção III - Da Cultura

Seção IV - Do Patrimônio Cultural

Seção V - Da Igualdade Racial e étnica

Seção VI - Do Esporte

Seção VII - Do Lazer

Seção VIII - Do Turismo

Seção IX - Da Assistência Social

Seção X - Do Fundo Social de Solidariedade

Seção XI - Da Segurança Alimentar e Nutricional Sustentável

Seção XII - Da Segurança Urbana

Seção XIII - Da Defesa Civil

Seção XIV - Da Coleta Dos Resíduos Sólidos e da Limpeza Urbana

CAPÍTULO X - DO SISTEMA DE GESTÃO

Seção I - Disposições Gerais

Seção II - Da Gestão do Plano Diretor

Seção III - Da Gestão do Plano Plurianual e Das Leis Orçamentárias

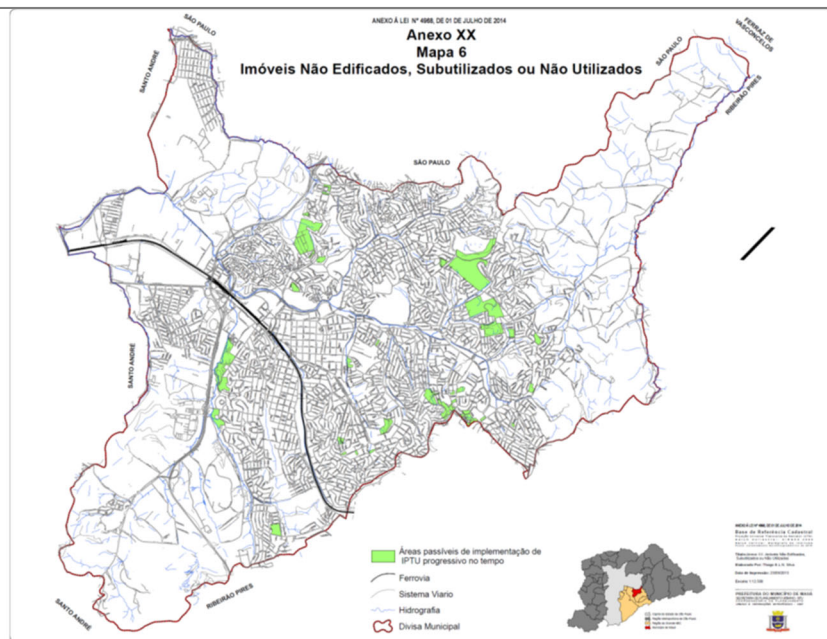
Seção IV - Da Gestão Urbana

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



PEUC

Direito de Preempção



Tópico na minuta	Da oficina	Proposta
Zoneamento	Sônia Maria	Ampliar limitação de usos incômodos (ruídos, poluição, risco químico, movimentação de veículos)
Zoneamento	Sônia Maria	Limitar usos não residenciais (acontecendo também no Zaira)
Sistema de educação	Sônia Maria	Ampliar ensino profissionalizante?
Sistema de lazer e áreas livres	Sônia Maria	Ampliar e distribuir pelos bairros - praças e parques
Sistema de lazer e áreas livres	Sônia Maria	Aumentar arborização
Lazer e cultura	Sônia Maria	Oficinas culturais
Saneamento básico	Sônia Maria	Coleta seletiva
Uso do solo	Sônia Maria	Implementação do EIV
Sistema de educação	Jd. Zaira	Ensino técnico e superior
Sistema de transportes	Jd. Zaira	Regularizar calçadas; ambulantes; estacionamento nas vias.
Sistema de transportes	Jd. Zaira	Áreas de acessibilidade
Sistema de educação	Jd. Zaira	Coleta seletiva nas escolas
Sistema de educação	Jd. Zaira	Ensino de preservação ambiental e patrimônio cultural/histórico
Zoneamento	Jd. Zaira	Fortalecer o comércio local e os centros de bairro
Habitação	Jd. Zaira	Fortalecer regularização, desburocratizar
Desafa civil	Jd. Zaira	Monitoramento
Desafa civil	Jd. Zaira	Desassoreamento dos rios
Saneamento básico	Jd. Zaira	Ecoponto
Sistema de transportes	Jd. Zaira	Ciclovias
	Jd. Zaira	Horta comunitária
Saneamento básico	Sertãozinho	Esgoto e drenagem
Sistema de transportes	Sertãozinho	Asfaltamento, calçadas, novas ligações
Meio ambiente	Sertãozinho	Definir APP
Lazer e cultura	Itapark	Ampliar feiras culturais
Lazer e cultura	Itapark	Escolas abertas
Sistema de transportes	Itapark	Ampliar vias e alargar calçadas
Zoneamento	Itapark	Limitar altura dos prédios nos bairros
Segurança Pública	Itapark	Utilizar equipamentos públicos como posto da GCM
Zoneamento	Eixo Barão	Potencializar centros de bairro
Zoneamento	Eixo Barão	Potencializar turismo ambiental
Zoneamento	Eixo Barão	Regularizar pesqueiros
Assistência Social	Eixo Barão	Centro dia para idosos
Sistema de saúde	Eixo Barão	Ampliação da rede de atendimento de saúde

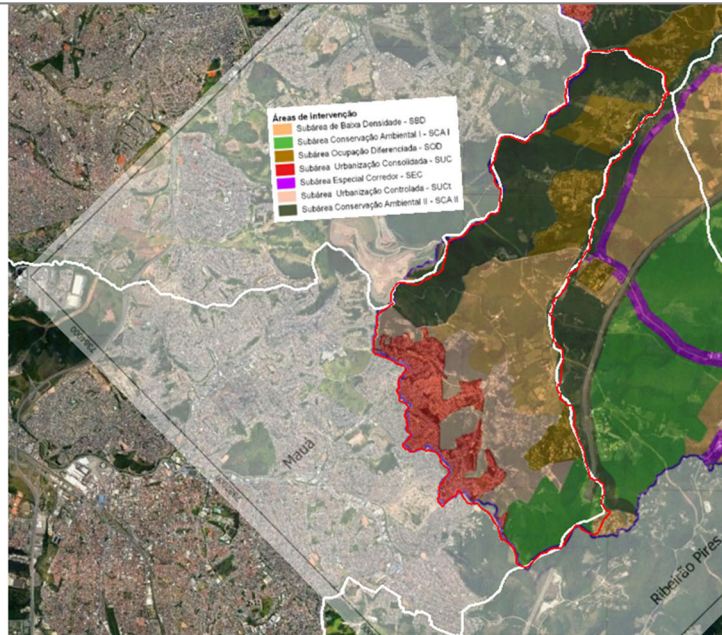
Eixos temáticos

Mauá atrativa	Tornar a cidade de Mauá atrativa para empresas de todos os portes e indústrias, de forma a gerar empregos, aumentar a renda da população e ampliar a arrecadação do município. Garantir a sustentabilidade econômica, ambiental e social. Fomentar o desenvolvimento de atividades econômicas condizentes com o território sob o aspecto geográfico, ambiental e regional.
Mauá inclusiva/ A vida nos bairros	Melhorar a qualidade de vida da população no dia a dia, levando em consideração a diversidade da população e o contexto local. Proporcionar à população de Mauá condições dignas de moradia, com acesso a serviços públicos e infraestrutura de qualidade: saneamento básico, mobilidade, educação, saúde, segurança, lazer, esportes e cultura. Ampliar a regularização fundiária e reduzir as moradias em condições de risco.
Mauá ecológica	Aliar o crescimento urbano e a implantação de novos empreendimentos em Mauá com a preservação e recuperação das águas, das matas, de áreas com proteção ambiental legal e das encostas. Ampliar a infraestrutura de saneamento básico, especialmente drenagem e esgotos, e a permeabilidade do solo. Preservar e aumentar a biodiversidade no município e facilitar a utilização de recursos naturais de forma sustentável tanto no espaço público como nos edifícios.
Governança e Gestão	Fortalecer a capacidade do poder público de Mauá para atuar no monitoramento, na fiscalização e na ampliação de serviços à população. Desenvolver planos setoriais e estratégias para atuação em situações de crise. Fortalecer os canais de participação popular e transparência do serviço público.

Macrozoneamento

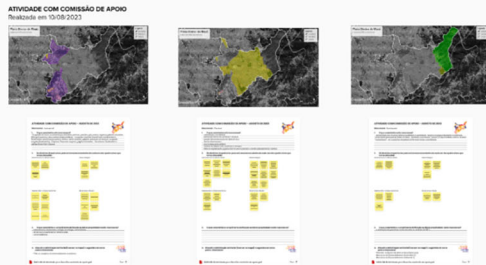
ANTEPROJETO DE LEI –
MANANCIAL GUAIO

Dispõe sobre as Áreas de
Proteção e Recuperação dos
Mananciais do Rio Guaió e do
Cabuçú-Tanque Grande



Atividade reunião 10/08

Atividade desenvolvida em 10/08/2023



Caso você representante da Comissão de Apoio queira complementar as informações acima, favor fazer utilizando post-its, que podem ser inseridos utilizando o menu lateral ou movendo os que estão colocados abaixo. Com dois cliques é possível escrever dentro deles.



Também é possível sugerir novos desenhos para as macroáreas utilizando a ferramenta 'lápis' no menu lateral.

- Acessível no [link](#)
 - Disponibilizado na semana passada para contribuições online da comissão



O que caracteriza o cumprimento da função social em Mauá?

É a mesma coisa em todo o território municipal?

REVISÃO
do PLANO
DIRETOR
Mauá 2023

<p>ATIVIDADE COM COMISSÃO DE APOIO – AGOSTO DE 2023</p> <p>Macrozona: Industrial</p> <p>1. O que caracteriza esta macrozona? - Ocupação de forma concentrada por indústrias químicas, petróleo, gás, plástico, logística, galpões industriais (Polo Petroquímico), área residencial (Sonia Silva), - ocupação industrial diversificada: metalmeccânico, ferramentaria, transformação química, defesa, eletro eletrônico, galpões, prestação de serviços, ocupação irregular (Sertãozinho), Capuava Pequenas empresas, galpões industriais, áreas livres, Sertãozinho e galpões, área Polo Capuava.</p> <p>2. Dê diretrizes importantes para esta macrozona dentro de cada um dos quatro eixos que temos discutido</p> <table border="1"> <tr> <td>Mauá industrial / eixos nos bairros</td> <td>Mauá ecológica</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta </td> </tr> <tr> <td>Mauá urbana / eixos econômico</td> <td>Governança e Gestão</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta </td> </tr> </table> <p>3. O que caracteriza o cumprimento da função social da propriedade nesta macrozona? - infraestrutura, saneamento, energia, tecnologia, conectividade - áreas, inovação, investimentos, sistema viário - sustentabilidade</p> <p>4. Discutir a delimitação territorial (marcar no mapa) e sugestões de nome para a macrozona - Polo ou complexo de desenvolvimento econômico</p>	Mauá industrial / eixos nos bairros	Mauá ecológica	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 	Mauá urbana / eixos econômico	Governança e Gestão	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 	<p>ATIVIDADE COM COMISSÃO DE APOIO – AGOSTO DE 2023</p> <p>Macrozona: Central</p> <p>1. O que caracteriza esta macrozona? - urbanização consolidada - presença intensa de comércio e serviços - porção desta macrozona em área de risco - favela adensamento - pouca área verde pública - centros de bairros com comércio e serviços - falta de regularização gigante (há hoje no passado o devido planejamento) corretiva.</p> <p>2. Dê diretrizes importantes para esta macrozona dentro de cada um dos quatro eixos que temos discutido</p> <table border="1"> <tr> <td>Mauá industrial / eixos nos bairros</td> <td>Mauá ecológica</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta </td> </tr> <tr> <td>Mauá urbana / eixos econômico</td> <td>Governança e Gestão</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta </td> </tr> </table> <p>3. O que caracteriza o cumprimento da função social da propriedade nesta macrozona?</p> <p>4. Discutir a delimitação territorial (marcar no mapa) e sugestões de nome para a macrozona</p>	Mauá industrial / eixos nos bairros	Mauá ecológica	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 	Mauá urbana / eixos econômico	Governança e Gestão	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta
Mauá industrial / eixos nos bairros	Mauá ecológica																
<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 																
Mauá urbana / eixos econômico	Governança e Gestão																
<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 																
Mauá industrial / eixos nos bairros	Mauá ecológica																
<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 																
Mauá urbana / eixos econômico	Governança e Gestão																
<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 	<ul style="list-style-type: none"> redução do consumo de água redução do consumo de energia redução do consumo de gás redução do consumo de plástico redução do consumo de papel redução do consumo de tinta 																

ATIVIDADE COM COMISSÃO DE APOIO – AGOSTO DE 2023

Macrozona: Ambiental

1. O que caracteriza esta macrozona?
 - preservação dos recursos hídricos (qualidade e quantidade) - turismo ecológico/atividades econômicas sustentáveis (pesqueiros) clubes de lazer - atividades econômicas "verdes" do tipo hotelaria, centros de lazer "sustentáveis" - as ocupações irregulares já há muito tempo consolidadas.

2. Dê diretrizes importantes para esta macrozona dentro de cada um dos quatro eixos que temos discutido

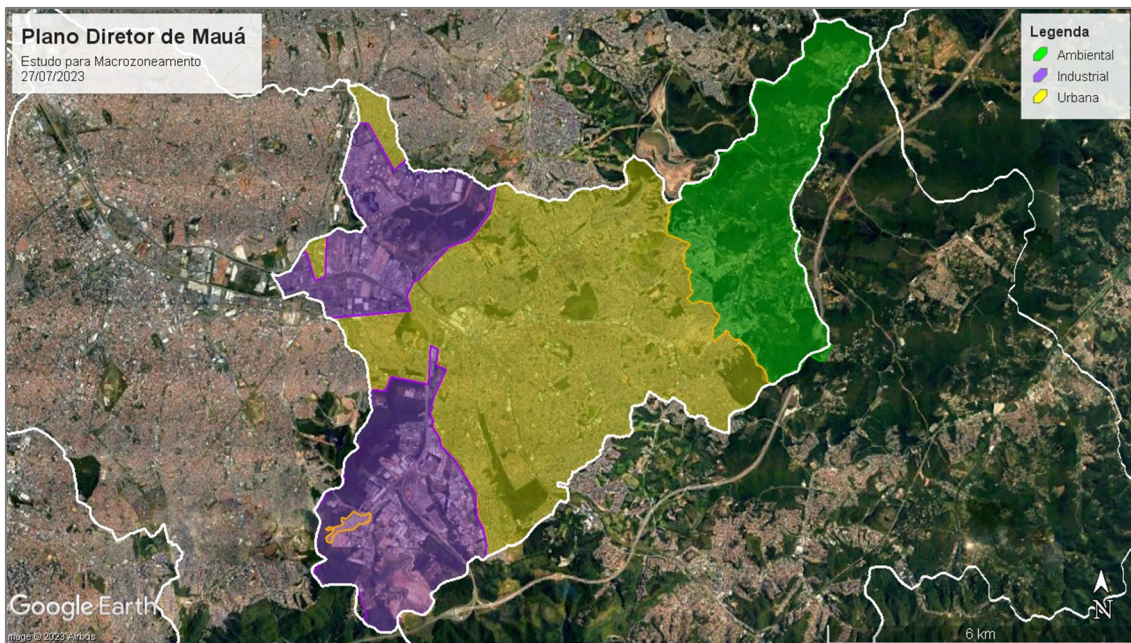
<p>Mauá inclusiva / o visto nos bairros</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantir a acessibilidade física e digital para todos os cidadãos. Fortalecer a participação social e o diálogo com a comunidade. Promover a geração de emprego e renda, especialmente para a população em situação de vulnerabilidade. Garantir a segurança pública e a paz social. 	<p>Mauá ecológico</p> <ul style="list-style-type: none"> Proteger e recuperar os ecossistemas naturais, especialmente as áreas de preservação ambiental. Promover o uso sustentável dos recursos naturais. Implementar políticas de saneamento ambiental e gestão de resíduos sólidos. Fortalecer a educação ambiental e a conscientização da população.
<p>Mauá produtiva / enfoque econômico</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover o desenvolvimento econômico sustentável, com foco em atividades produtivas de baixo impacto ambiental. Fortalecer a geração de emprego e renda, especialmente para a população em situação de vulnerabilidade. Implementar políticas de fomento à produção local e ao comércio eletrônico. Garantir a segurança jurídica e a estabilidade econômica. 	<p>Governança e Gestão</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortalecer a governança local, com foco na transparência e na accountability. Implementar políticas de gestão pública eficiente e inovadora. Garantir a participação social e o diálogo com a comunidade. Fortalecer a cooperação entre os setores público, privado e terceiro setor.

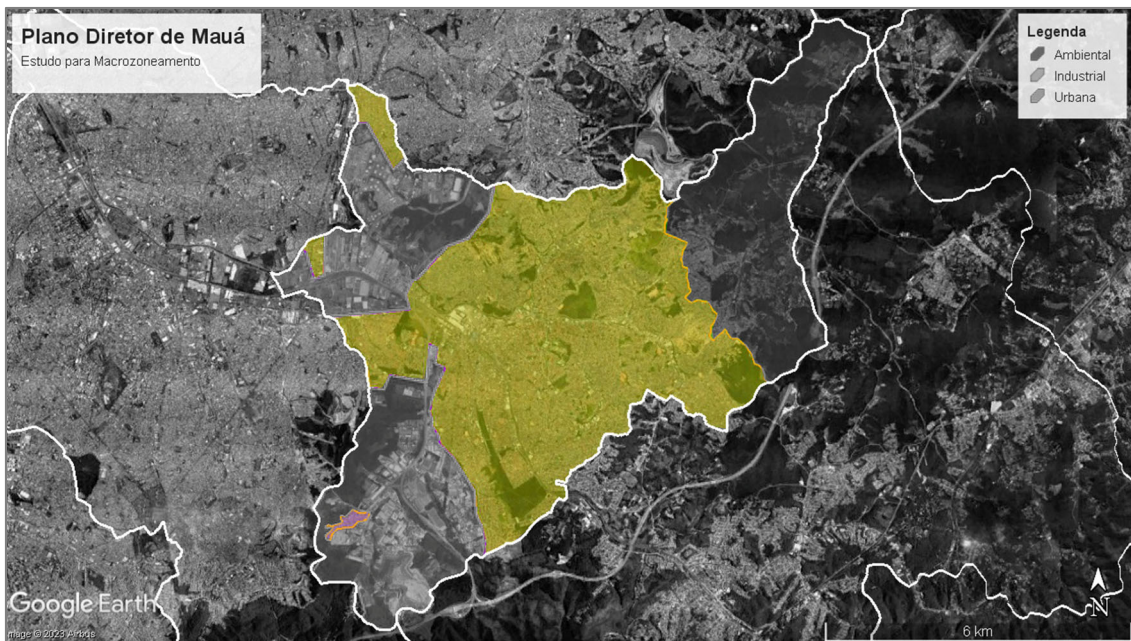
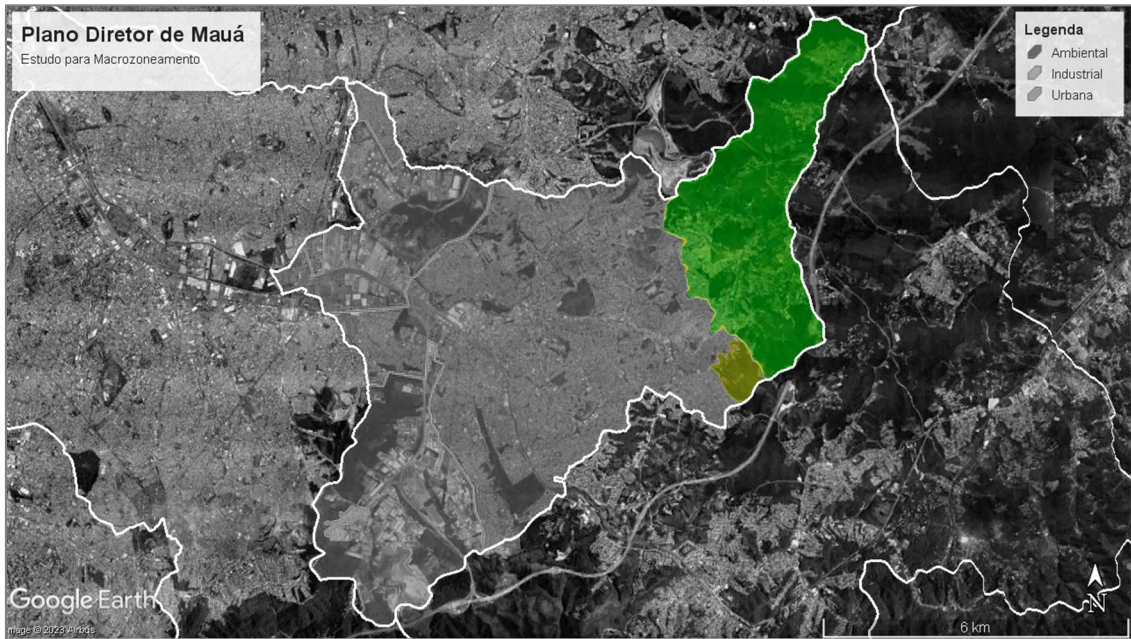
3. O que caracteriza o cumprimento da função social da propriedade nesta macrozona?
 - a efetivação das premissas acima descritas no território da MZ 3.

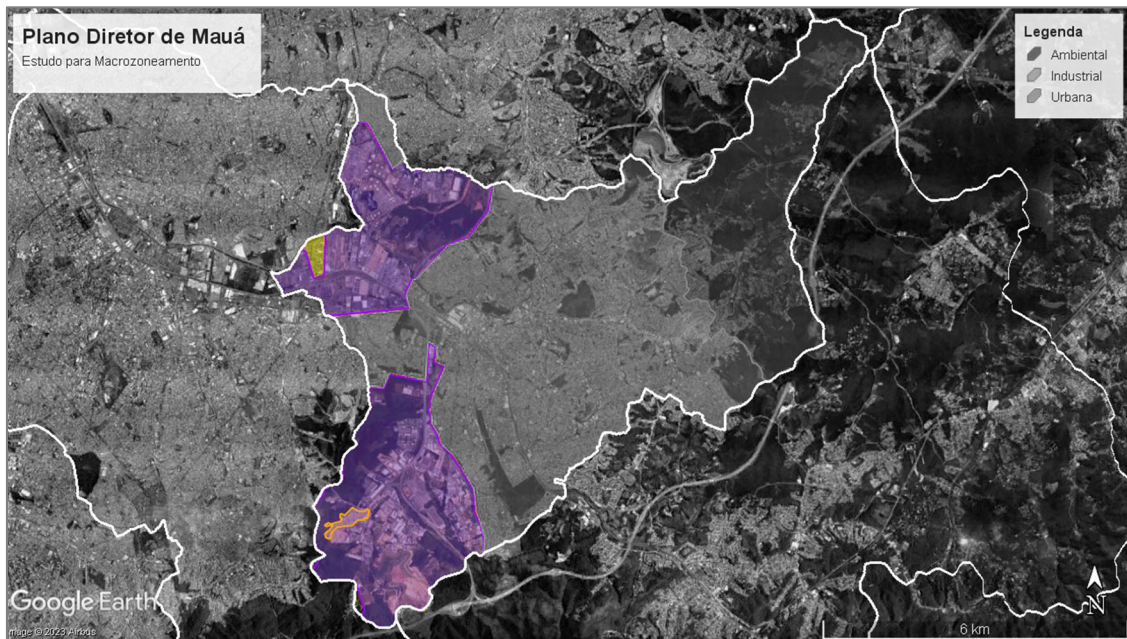
4. Discutir a delimitação territorial (marcar no mapa) e sugestões de nome para a macrozona

- Perímetro da Bacia mais área da Gruta Santa Luzia
- Macrozona de Desenvolvimento Sustentável (?)
- Macrozona de Desenvolvimento Ambiental (?)

REVISÃO do PLANO DIRETOR Mauá 2023







2.2 28/09/2023 – 14ª REUNIÃO DA COMISSÃO DE APOIO

Foi realizada, no dia 28 de setembro, a décima quarta reunião da Comissão de Apoio à revisão do Plano Diretor de Mauá. A reunião teve como pautas principais a apresentação de uma demanda do Comitê de Fomento Industrial do Polo do Grande ABC (Cofip) e a discussão sobre a redação da minuta do Zoneamento e seus conceitos, em elaboração.



Na primeira parte da reunião, foi apresentada a demanda do Cofip, representado pelo Sr. Francisco Sérgio Ruiz, a Sra. Ana Paula Lepori e a Sra. Thais Schiavon, que trouxeram demandas de caráter urbanístico para adequar a relação do Polo Petroquímico com a ocupação lindeira, em atendimento às novas normas de licenciamento ambiental e de segurança química e tecnológica. Os presentes explicaram que devido ao seu pioneirismo, o Polo Industrial do ABC não previa medidas de segurança que vieram a se tornar normas décadas depois, tais como a previsão de um perímetro de amortecimento e a atenção aos riscos da ocupação junto aos principais eixos viários de acesso. Assim, o Comitê vem buscando realizar sugestões de medidas junto aos três municípios (Mauá, Santo André e São Paulo), visando adequar esta relação lindeira ao longo dos próximos anos. Foram discutidos alguns aspectos das sugestões que podem ser incorporados no zoneamento em elaboração. Os representantes do Cofip foram convidados a acompanhar a reunião ordinária da Comissão de Apoio, cuja pauta ajudaria a responder algumas questões por eles levantadas.



Na sequência, a equipe técnica apresentou o andamento do cronograma, com um breve relato da Audiência Pública realizada (vide relato a seguir). Foi definida a data da Audiência Pública final para o dia 23/11/2023, a ser realizada novamente na Câmara Municipal. Foram retomadas algumas questões acerca da minuta de revisão do Plano Diretor, que está em processo de recebimento de sugestões das secretarias. Foi reforçada a importância destas contribuições e, também, alguns aspectos acerca dos instrumentos urbanísticos.

Na sequência, foi apresentada a pauta principal: as propostas para a revisão da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (Luous, ou Zoneamento). A equipe técnica apresentou uma síntese da lei vigente, com questionamentos sobre alguns problemas existentes, tais como as Zonas Especiais de Interesse Ambiental (Zeias) e a Zona Especial de Interesse Cultural (Zeic). Em seguida, apresentou uma primeira proposta de reorganização do zoneamento, mantendo boa parte das zonas atuais, mas criando novas e as reorganizando dentro do novo macrozoneamento proposto (vide slides a seguir). Foi dada ênfase principalmente na Zona de Centro de Bairro (nome provisório), única proposta que não possui paralelo no zoneamento vigente. A comissão recebeu bem as propostas, foi favorável à nova estruturação e ficou incumbida de auxiliar na definição das novas Zeias e Zeis.



Pauta do dia

Audiência Pública e cronograma

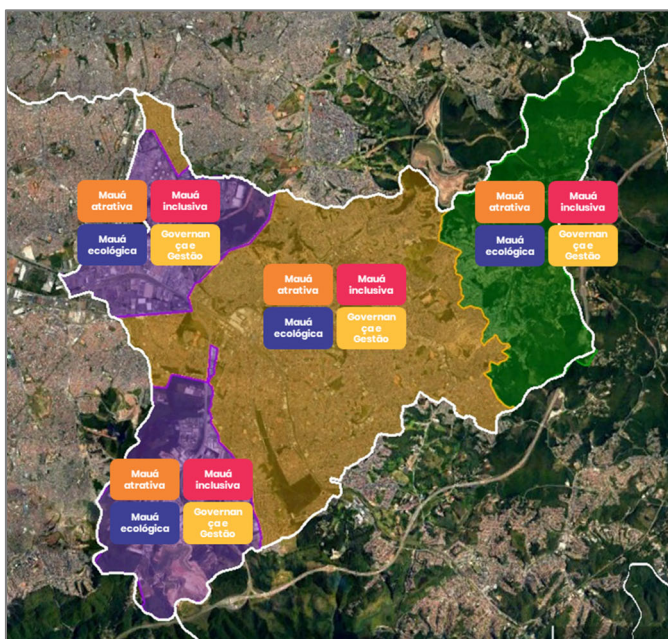
Instrumentos e índices do zoneamento

Diretrizes para a minuta do Zoneamento

Audiência pública e cronograma

Audiência Pública





Mauá organizada em 3 macrozonas;

Cada macrozona com diretrizes para os 4 eixos estruturantes para o futuro que queremos.

CRONOGRAMA GERAL – REVISÃO PLANO DIRETOR E LUOUS MAUÁ – 2023

	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez
Elaboração da Metodologia	█									
Levantamento de dados	█	█								
Levantamento e leitura técnica		█	█							
Audiência Pública de lançamento			█	█						
Levantamento e leitura Comunitária			█	█						
Estratégia para o futuro - organização da Etapa 3				█	█					
Levantamento e leitura da cidade - consolidação					█	█				
Estratégia para o futuro: Eixos Temáticos / Prioritários						█	█			
Estratégia para o futuro: Programas / Ações / Metas / Cenários							█	█		
Estratégia para o futuro: Pactuação Prioridades e Precedências								█	█	
Audiência Pública de Diagnóstico									█	█
Propostas para o Plano Diretor - PD										█
Propostas para a Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo - LUOUS										█
Pactuação do PD e LUOUS										█
Consolidação das Propostas do PD e LUOUS										█
Redação da Minuta do Anteprojeto de Lei do PD e LUOUS										█
Audiência Pública final da revisão do PD e LUOUS										█

Cronograma

CRONOGRAMA Etapas 4 e 5: Propostas para o PD, para a LUOUS, e Minuta de Anteprojeto de Lei		04/09/2023	14/09/2023	22/09/2023	28/09/2023	05/10/2023	12/10/2023	19/10/2023	26/10/2023	02/11/2023	09/11/2023	16/11/2023	23/11/2023	30/11/2023	07/12/2023
SUB-ETAPAS															
Organização da Etapa 4	Entrega P4.1: Organização da Etapa 4	4.1													
	2ª Audiência Pública: Diagnóstico														
Elaboração e consolidação de propostas para PD e LUOUS	Reunião com a Comissão de Apoio	13	14	15	16	17									
	Reunião com Grupos Sociais														
	Entrega P4.2: Relatório de atividades				4.2										
	Entrega P4.3: Relatório de atividades									4.3					
	Entrega P4.4: Propostas para PD e LUOUS											4.4			
Etapa 5: Minuta dos Anteprojeto	Reunião com a Comissão de Apoio											18			
	Divulgação da audiência pública e informações do processo														
	Redação participativa da Minuta do Anteprojeto de Lei do PD e LUOUS														
	Entrega P5: Minuta dos Anteprojeto de Lei do PD e LUOUS														5
	Audiência Pública Final do processo de revisão PD e LUOUS														

Confirmação da data da 3ª Audiência Pública

Definição participação popular da etapa

■ Reunião ■ Entregas ■ Audiência
■ Publicidade ■ Processos Participativos

Minuta do Plano Diretor

Plano Diretor

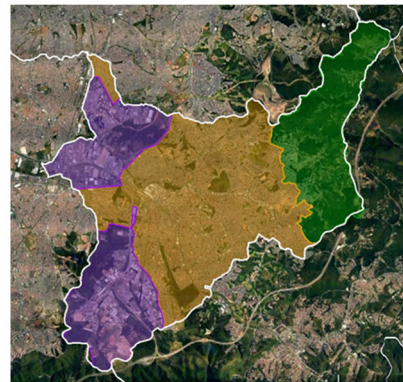
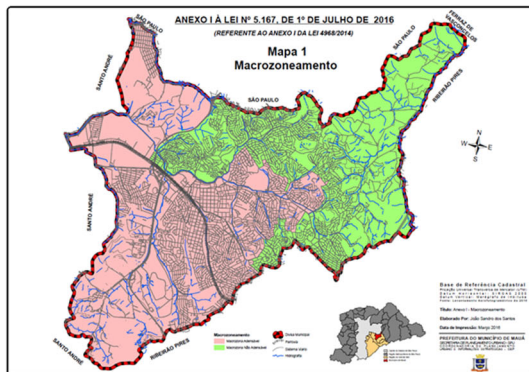
- Foi disponibilizada a versão digital para receber contribuições.
- Andamento da redação da minuta. Reestruturação e atualizações.
- Instrumentos urbanísticos – manter apenas o que realmente for operacional.

Instrumentos vigentes

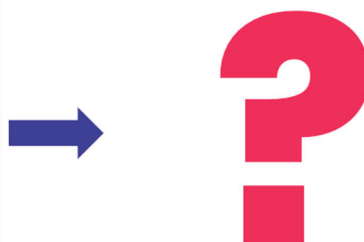
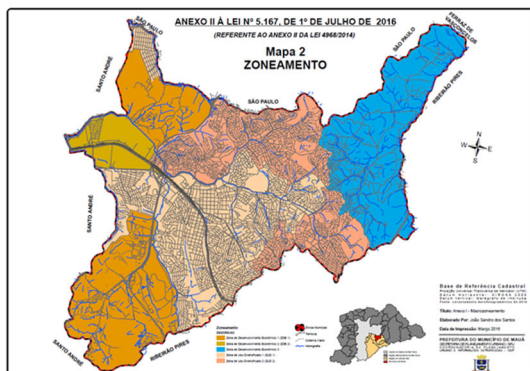
1. TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO
2. ZEIS
3. DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
4. OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR
5. PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS
6. IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO
7. DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DE TÍTULOS
8. DIREITO DE PREEMPÇÃO
9. ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV/RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHAÇA – RIV
10. RELATÓRIO AMBIENTAL PRELIMINAR - RAP

Diretrizes para a minuta do Zoneamento

Macrozoneamento (PD)



Zoneamento



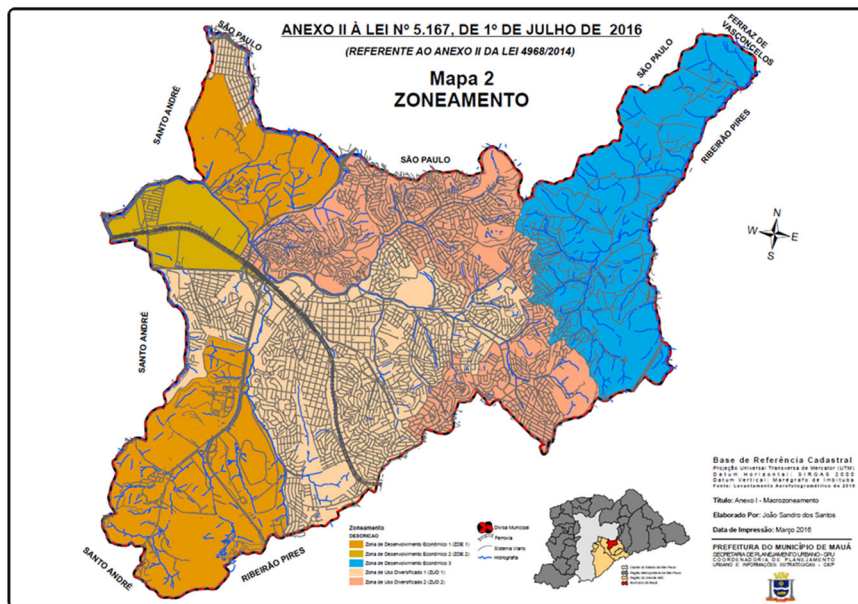
Zoneamento – conceito

USO	Atividades permitidas	<ul style="list-style-type: none"> • Usos desejados e indesejados; • usos estimulados; • padrões de incomodidade (ruído, poluição);
OCUPAÇÃO	Quanto e como construir no lote	<ul style="list-style-type: none"> • Recuos (Frontal, lateral, fundos); • gabaritos de altura; • taxa de ocupação; • coeficientes de aproveitamento (mínimo, básico e máximo); • taxa de permeabilidade;
URBANIZAÇÃO	Parcelamento do solo	<ul style="list-style-type: none"> • Lote mínimo e máximo; • frente de lote (testada); • declividades; • áreas públicas (sistema viário, áreas livres, usos institucionais); • padrão de sistema viário;

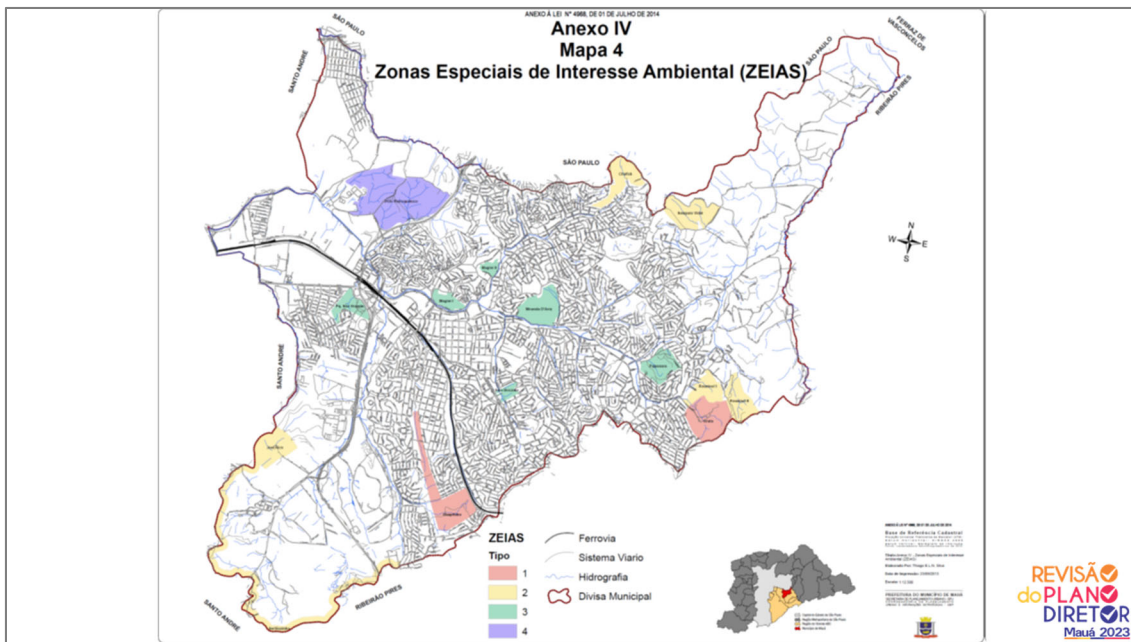
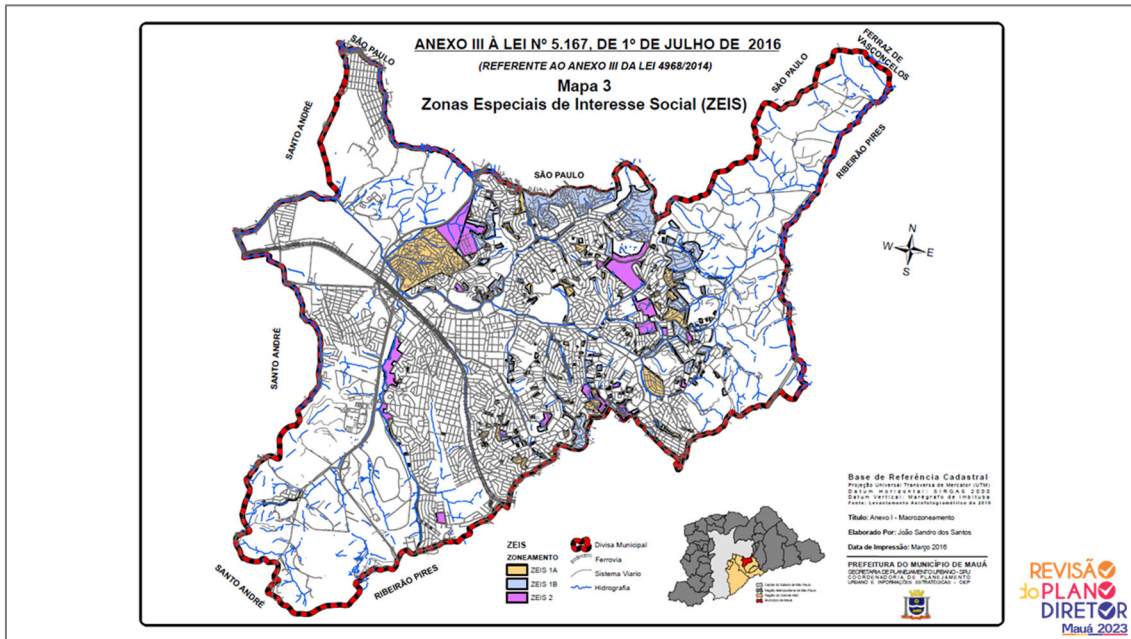
Zoneamento atual (2014/2016/2017)

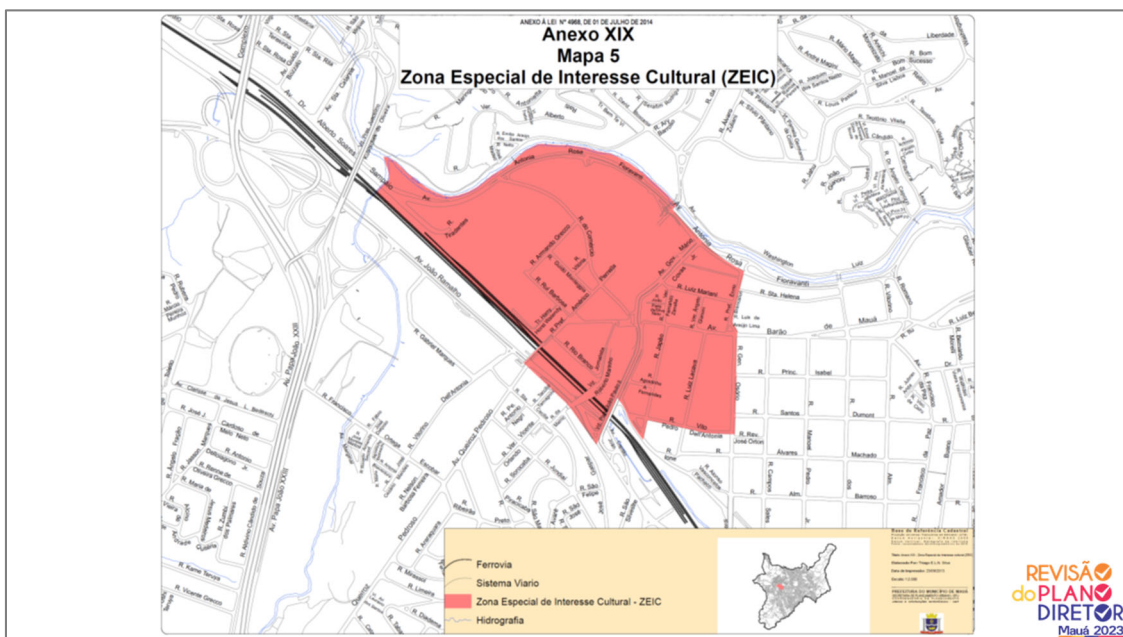
	Nome	Sigla	Caracterização	Uso desejado
Zonas	Zona de Uso Diversificado	ZUD 1	Centro, Matriz, Itapark, Barão, São Vicente, Sônia Maria	Alta densidade
		ZUD 2	Zaíra, Magini, Pq das Américas	Baixa densidade
	Zona de Desenvolvimento Econômico	ZDE 1	Polo Petroquímico, Polo Sertãozinho	Industrial
		ZDE 2	Capuava	Industrial
		ZDE 3	Bacia do Guaió	Preservação
Zonas Especiais	Zonas Especiais de Interesse Social	ZEIS 1A	Áreas públicas ocupadas	HIS regularização
		ZEIS 1B	Áreas particulares ocupadas	HIS regularização
		ZEIS 2	Áreas não edificadas para provisão	HIS Provisão
	Zonas Especiais de Interesse Ambiental	ZEIAS 1	Parques municipais	Parque
		ZEIAS 2	Chafick, Sampaio Vidal, Rouxinol, Joel Rico	Baixa densidade
		ZEIAS 3	Magini, Bocaina, Miranda D'Aviz, Pajussara	Residencial/comercial
		ZEIAS 4	Polo petroquímico	Uso sustentável
	Zona Especial de Interesse Cultural	ZEIC	Centro	Patrimônio cultural

REVISÃO
do PLANO
DIRETOR
Maíá 2023



REVISÃO
do PLANO
DIRETOR
Maíá 2023





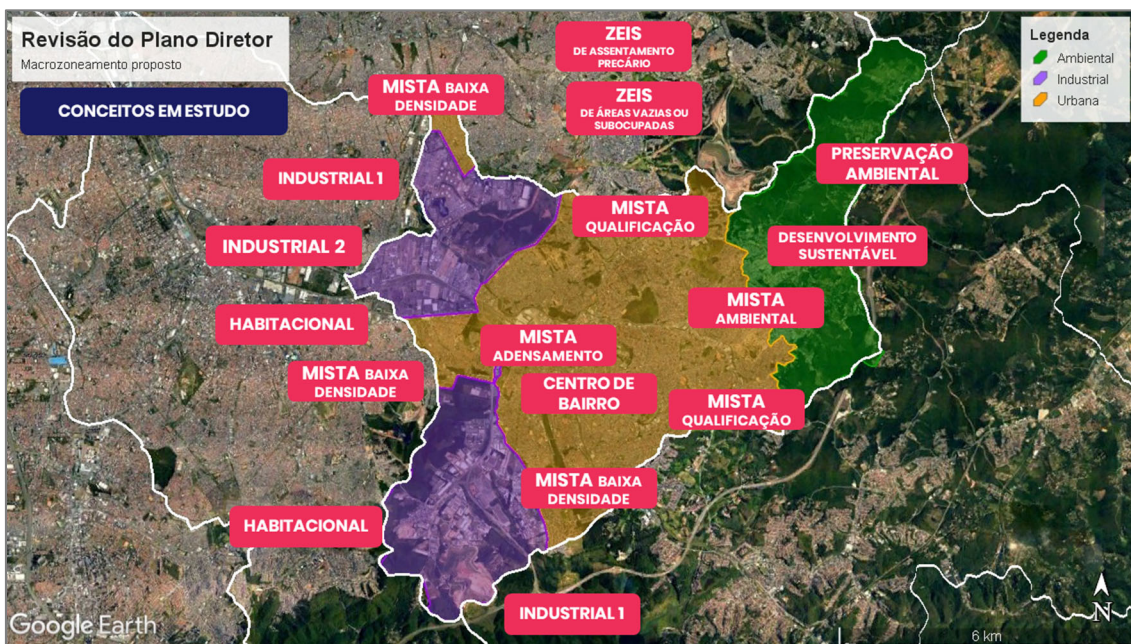
Revisão do Zoneamento

Dúvidas:

- ZEIAS foram utilizadas?
- ZEIC foi utilizado?

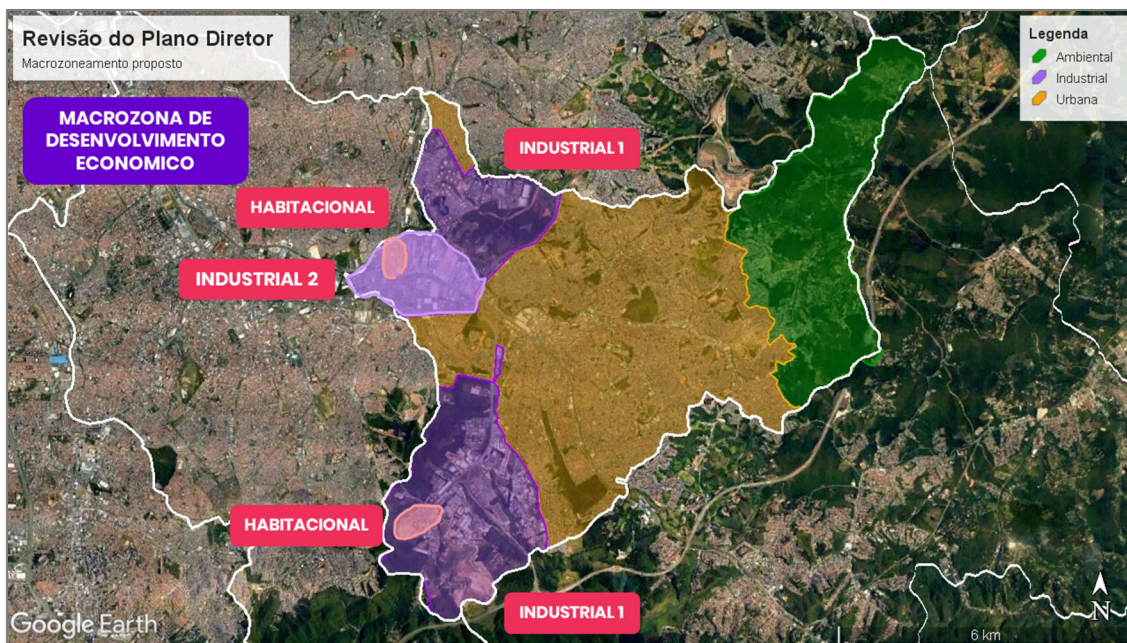
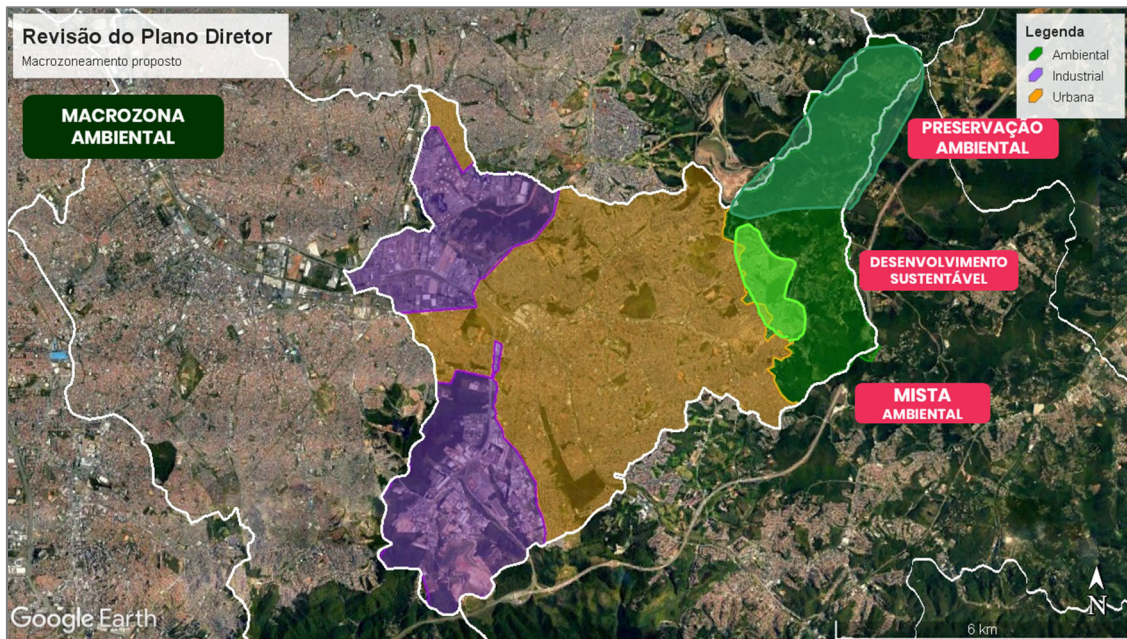
Diretrizes gerais da proposta:

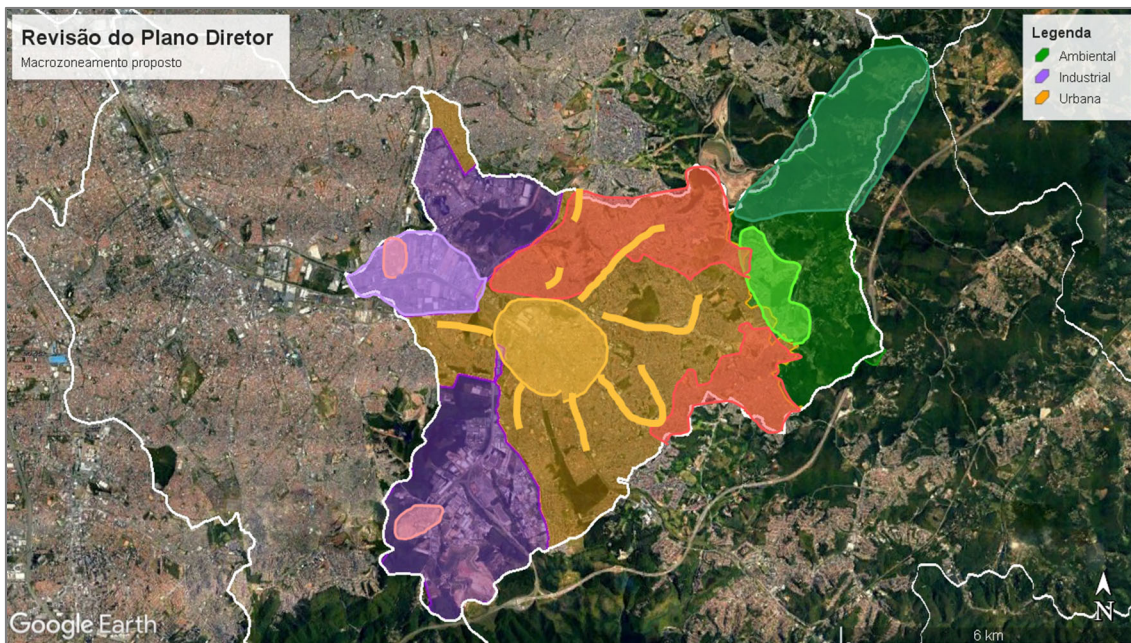
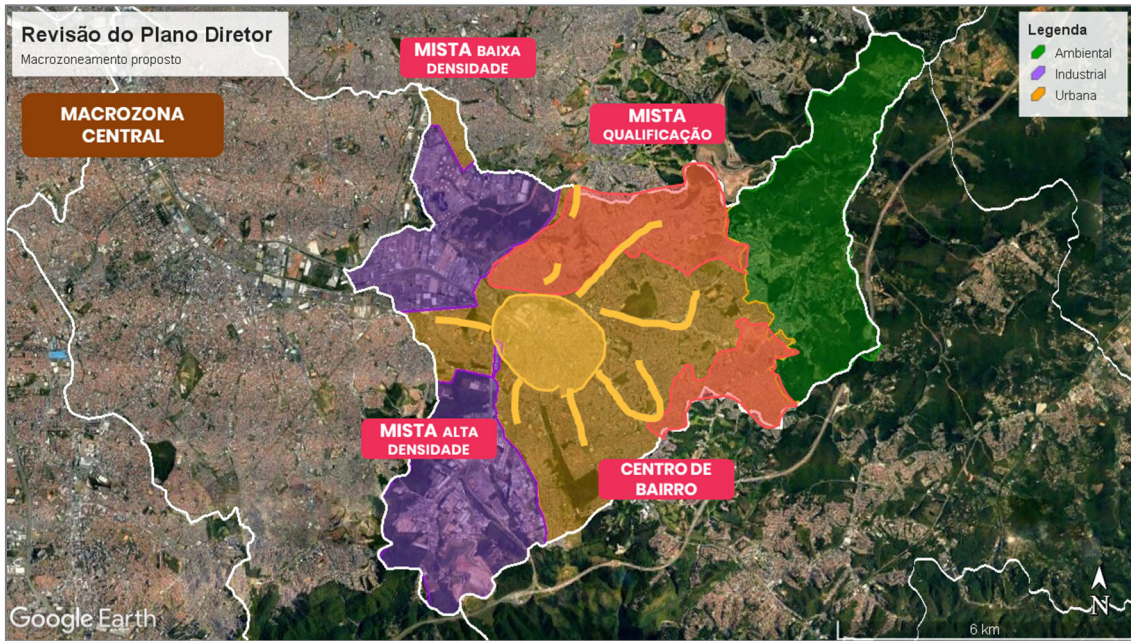
- Reestruturar por Macrozonas
- Manter conceito de ZUD, ZDE e ZEIS;
- Manter ZEIAS?
- Manter grande parte dos perímetros;
- Criar zonas de centro de bairros
- Excluir ZEIC
- ZEIS – incorporar estudo UFABC e Assentamentos Precários IBGE
- Compatibilizar com ZPRM do Guaió



Zoneamento – proposta em estudo

Macrozona	Nome	Sigla	Caracterização	Uso e ocupação desejado
Central	Uso Diversificado	ZUD 1	Centro, Matriz	Mista alta densidade
		ZUD 2	Zaira, Magini, Pq das Américas	Mista Requalificação
		ZUD 3	Itapark, Barão, São Vicente, Sônia Maria	Mista baixa densidade
	Centro de Bairro	ZCB/ZDE	Centros de bairro e vias principais	Centro de bairro – Mista alta densidade
	Interesse Social	ZEIS 1	HIS	HIS Regularização
		ZEIS 2	HIS	HIS Vazio (provisão)
Interesse Ambiental	ZEIAS 3	Magini, Bocaina, Miranda D'Aviz, Pajussara	Preservação Ambiental/Parques	
Industrial	Desenvolvimento Económico	ZDE 1	Polo Petroquímico, Polo Sertãozinho	Industrial
		ZDE 2	Capuava	Industrial
	Habitacional	ZHAB/ZEIS	Habitacional (Capuava e Carlina)	Habitacional em área industrial
	Interesse Ambiental	ZEIAS 2	Chafick, Sampaio Vidal, Rouxinal, Joel Rico	Preservação Ambiental ou uso sustentável
ZEIAS 4		Polo petroquímico	Uso sustentável ou Parque	
Ambiental	Preservação Ambiental	ZPA	Áreas de mata mais preservadas	Preservação máxima das matas
	Desenvolvimento Sustentável	ZDS	Ocupação de uso económico compatível	Ocupação de baixa densidade e baixo impacto ambiental
	Mista Ambiental	ZMA/ZEIS	Áreas de ocupação urbana a regularizar	Mista baixa densidade





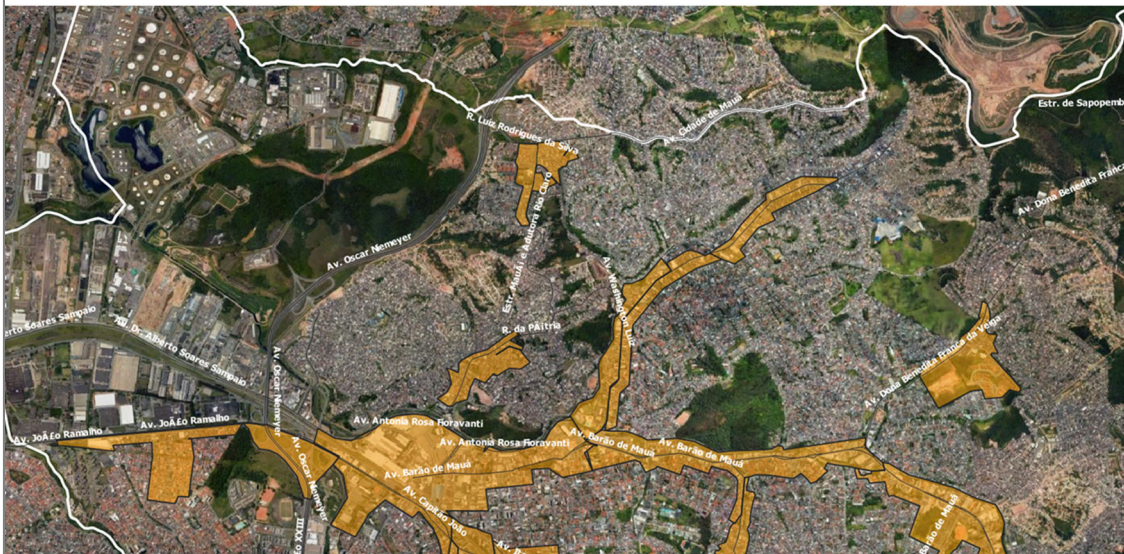
Zona de Centro de Bairro ou Zona de Desenvolvimento Econômico 3

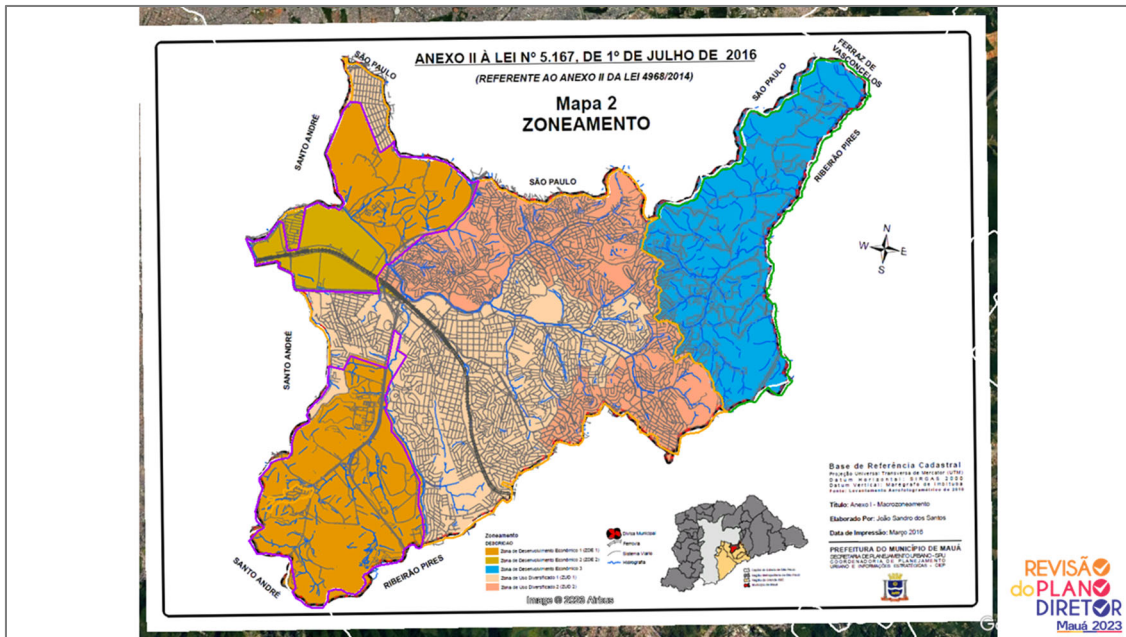
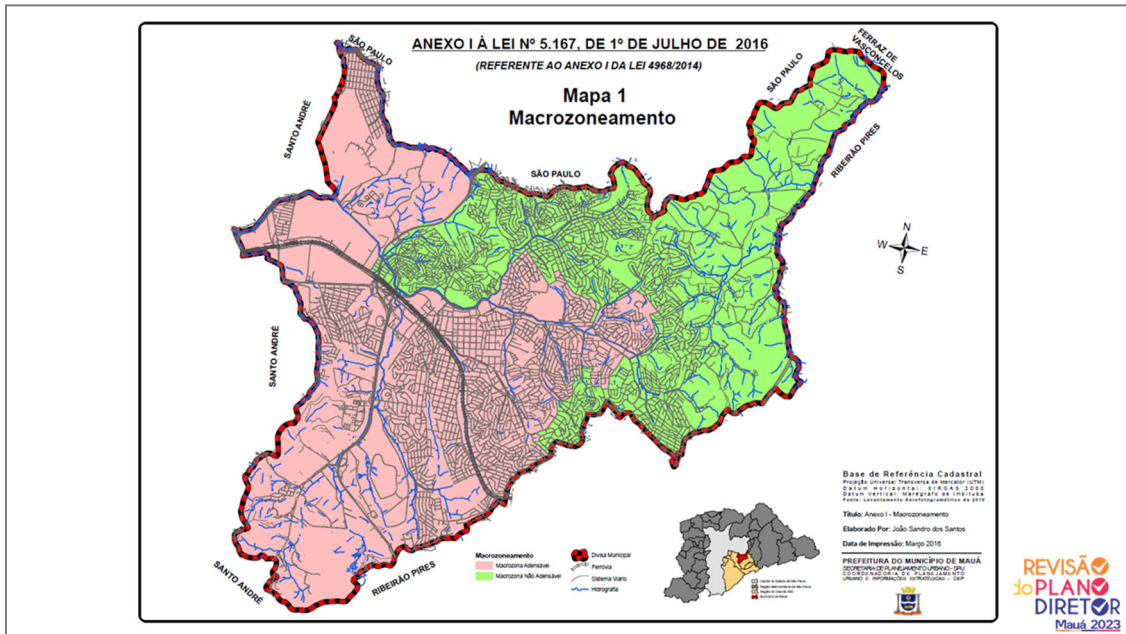
- Área em que se deseja fortalecer os centros de bairro existentes.
- Desejado uso misto com alta densidade.
- Associados a eixos viários e subcentros



REVISÃO
do PLANO
DIRETOR
Mauá 2023

Zona de Centro de Bairro





Anexo V - Quadro 1 - Parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo nas zonas

Zonas	Categorias de uso permitidas	Exigência	Lote mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Recuos (m)			Taxa de Ocupação %	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Permeabilidade %	Observações
					frente	fundo	lateral		Mínimo	Básico	Máximo		
ZUD 1	Não incômodo		125	5				70	0,2	Unifamiliar 2	5 [9]	Lotes < 500 m² 5% [10]	
	Incômodo I	Sujeito a controle (Quadro 4)	250 para o uso industrial	10	5 m [1] [2] [3]	[4] [5] [8]	[6] [7] [8]	70	0,2	Multifamiliar e outros 2,5	5 [9]	Lotes = ou > 500 m² 15% [11]	
ZUD 2	Não incômodo	-	125	5				70	0,2	1,5	1,5	Lotes < 500 m² 5% [10]	
	Incômodo I	Sujeito a controle (Quadro 4)	250 para o uso industrial	10	5 m [1] [2] [3]	[4] [5] [8]	[6] [7] [8]	70	0,2	1,5	1,5	Lotes = ou > 500 m² 15% [11]	
ZDE 1	Não incômodo	-	500	10	10	-	-	70	0,2	2,0	2,0	15% [11]	Não é permitido o uso residencial
	Incômodo I e II	Sujeito a controle (Quadro 4)											
ZDE 2	Não incômodo	-	500	10	10	-	-	70	0,2	2,0	5 [9]	15% [11]	Não é permitido o uso residencial
	Incômodo I e II	Sujeito a controle (Quadro 4)											
ZDE 3	Não incômodo	Sujeito a controle (Quadro 4)	A ser regulamentada por legislação específica										
	Incômodo I												

Quadro 2 - Parâmetros para HIS e HMP

Tipo de Empreendimento	Área Máxima da Unidade Habitacional (m²)	Nº de Banheiros	Vagas de estacionamento por Unidade Habitacional
HIS	65	1	1:3
HMP	70	*	1:1

Quadro 3 - Parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo nas zonas de especial interesse social

Tipo de Empreendimento	Lote Mínimo em função da declividade (m²)		Lote Máximo (m²)	Testada (m)	Recuos			Taxa de Permeabilidade em função da declividade (%) [1]		Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento	Categoria de Uso
	0% a 20%	20% a 50%			Frente	Fundos	Lateral	0% a 20%	20% a 50%			
Unifamiliar	60	90										
Multifamiliar Horizontal (por Unidade Habitacional)	60	90	125	3,5	R=(H/10)+0,5 ≥ 1,5			5	0	75%	2	Não Incômodo
Multifamiliar Vertical	Para qualquer declividade		20.000	5,0				Para qualquer declividade		5% para lotes ≤ 500 m²	15% para lotes > 500 m²	

[1] Ver artigo 18

ANEXO VII À LEI Nº 5.167, DE 1º DE JULHO DE 2016

1/26

(referente ao Anexo IX da Lei nº 4.968/2014)

Quadro 5 - Incomodidades - Classificação das atividades

	ATIVIDADE	INCOMODIDADE
1	Abate de aves	II
2	Acabamento de calçados de couro sob contrato	I
3	Administração de cartões de crédito	N
4	Administração de consórcios para aquisição de bens e direitos	N
5	Administração de imóveis por conta própria	N
6	Administração de obras	N
7	Administração pública em geral	I*
8	Administração pública estadual	I*
9	Administração pública federal	I*
10	Administração pública municipal	I*
11	Administrador de bens ou negócios	N
12	Administrador de edifícios	N
13	Administrador de empresas	N
14	Advogado ou provisionado	N
15	Advogados ou provisionados	N
16	Agenciamento de cargas, exceto para o transporte marítimo	N
17	Agenciamento de espaços para publicidade, exceto em veículos de comunicação	N
18	Agências de notícias	N
19	Agências de publicidade	N
20	Atividades de advocacia	**

Quadro 7 - Vagas para estacionamento de veículos

USO	Nº DE VAGAS MÍNIMAS (1)(2)	Vagas para carga e descarga	Área de embarque e desembarque
Residencial	1 vaga para cada unidade salvo para H.I.S.	-	-
Quitinete	1 vaga para cada 3 (três) unidades	-	-
Hotel (1) (2)	1 vaga/3 unidades de alojamento <= 50m²	2 vagas (sendo 1 vaga coletiva e 1 vaga para caminhão)	Obrigatória 1 vaga (dimensões conforme N.T.O.)
	1 vaga/unidade de alojamento >50m²		1 vaga ônibus para embarque/desembarque
	1 vaga/ônibus/40 unidades de alojamento		
	1 vaga/ 10 m2 de salão convenção		
	1 vaga/ 100 m2 de área de uso público		
Motel, drive in etc.	1 vaga/ apto / box	-	-
Serviços em geral (1) (2)	1 vaga para cada 125m² de área construída	-	-
Comércio varejista (1) (2) (8)	1 vaga para cada 125m² de área construída	1 vaga a cada 1.000m² de área construída e no mínimo 1 vaga	-
Centro Comercial / shopping center / Supermercado (1) (2)(3) (4) (5) (6)	1 vaga para cada 25m² de área construída	-	-
Locais de reunião (1) (2)	1 vaga para cada 125 m² de área construída	-	1 vaga a cada 1.000m² de área construída e no mínimo 1 vaga
Institucional em geral (1) (2)	1 vaga para cada 125 m² de área construída	-	-
Hospitais (1) (2)	1 vaga/leito até 50 leitos	1 vaga para carga/descarga	Obrigatória 1 vaga (dimensões conforme N.T.O.)
	1 vaga/1,5 leitos entre 50 e 200 leitos		
	1 vaga/2 leitos > 200 leitos		
	2 vagas para táxi		
	2 vagas para ambulância		
Ambulatório, laboratórios, pronto-socorro e posto de saúde (1) (2)	1 vaga/50m² de área construída com o mínimo de 3 vagas	-	1 vaga
Estádios, ginásio coberto e similar (1) (2)	1 vaga/40m2 de área construída com o mínimo de 3 vagas	-	-
Centro de convenção, auditório, cinema e teatro (1) (2)	1 vaga/10m² de auditório	-	-
Industrial (1) (2) (8)	1 vaga para cada 125 m² de área construída	1 vaga a cada 500m² de área construída e no mínimo 1 vaga	Obrigatória 1 vaga para ônibus para cada 40 funcionários (dimensões conforme N.T.O.)
			Obrigatória 1 vaga (dimensões conforme N.T.O.)

Descritivos das zonas

Descrição dos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45 WGr, tendo como datum o SIRGAS-2000 zona 23S. Todos os azimutes, distâncias e áreas foram calculados no plano de projeção UTM.

ZEIS 1.1

Inicia-se no ponto 1 definido pelas coordenadas E: 350500,7058 m e N: 7379926,819 m, deste segue com sentido sul pelo alinhamento da Rua Joaquim Pereira dos Santos até o ponto 2 definido pelas coordenadas E: 350611,5036 m e N: 7379606,3400 m, com distância de 375,80 m; deste deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua Francisco Jardim até o ponto 3 definido pelas coordenadas E: 350620,4818 m e N: 7379591,4110 m, com distância de 17,42 m; deste segue até o ponto 4 definido pelas coordenadas E: 350612,5344 m e N: 7379513,9980 m, com azimute de $185^{\circ} 51' 41,70''$ e distância de 77,82 m; deste segue até o ponto 5 definido pelas coordenadas E: 350518,8260 m e N: 7379611,1090 m, com azimute de $316^{\circ} 01' 17,63''$ e

3. AUDIÊNCIA PÚBLICA

No dia 22 de setembro de 2023, às 19h, foi realizada, na Câmara Municipal de Mauá, a Audiência Pública de Diagnóstico Técnico e Comunitário, segundo evento de três previstos no cronograma de trabalho da revisão do Plano Diretor. A sessão foi transmitida ao vivo através de canal oficial da Prefeitura e a gravação está disponível¹ para visualização.



O evento foi aberto com a composição da mesa, formada pelo Presidente da Câmara Municipal, Geovane Correa, pelo Coordenador Geral da Revisão do Plano Diretor (PD) e da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (Luous) de Mauá, Marcus Torquato Consultor da Fipe, pelo Secretário Adjunto de Planejamento Urbano, José Francisco Jacinto, e pela Secretária Adjunta de Habitação, Eliana Caldeira.

O Sr. Francisco Jacinto, então, realizou a condução da audiência, fazendo uma breve fala situando o processo de revisão do Plano Diretor. Em seguida, passou a palavra aos membros da mesa, que fizeram breves falas sobre a importância do Plano Diretor e os trabalhos realizados até o momento.

¹ Através do canal da Prefeitura de Mauá no YouTube.
<https://www.youtube.com/watch?v=Mf7pNhyVqDw>



Na sequência, a equipe técnica da consultoria Fipe apresentou os resultados do processo de diagnóstico técnico e comunitário, com um rápido sumário de todas as atividades realizadas desde março. Foi dada ênfase, sobretudo, aos processos participativos, através das oficinas de consulta à população, realizadas em diversos bairros do município, ao longo dos meses de junho a agosto. Os conteúdos debatidos nestas atividades participativas, somados aos trabalhos da Comissão de Apoio da Prefeitura, culminaram nas diretrizes gerais do Plano Diretor. A partir destes trabalhos, foram definidos quatro grandes eixos temáticos e uma proposta de macrozoneamento, que divide o município em três grandes áreas. A consultoria, então, ressaltou que esta fase de proposições está ainda em andamento pelos próximos meses, e será concretizada nas minutas de lei para o Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Após a apresentação, foi aberta a sessão de contribuições e perguntas. Foram recebidas 10 inscrições, das quais 4 foram por escrito apenas e 6 para apresentação oral. Quando possível, as falas foram respondidas pelos membros da mesa. A seguir, está apresentada a síntese destas contribuições, que podem ser conferidas na íntegra através da gravação da transmissão ao vivo.

Transmissão ao vivo da Audiência Pública

22/09/2023 20:37:55 Fri

Transmissão ao vivo Prefeitura Mauá

Prefeitura Mauá
1.19K subscribers

[Subscribe](#)

8 Share

124 views Streamed 5 days ago
PLANO DIRETOR
- O futuro da cidade em suas mãos
...more

APONTAMENTOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PD MAUÁ – 22/09/23

Mesa:

Geovane Correa

Marcus Torquato

José Francisco Jacinto

Eliana Caldeira

ABERTURA

Francisco Jacinto – apresentação do escopo da audiência. Cumprimento da etapa de uma programação que terminará em dezembro/23. A apresentação final de dois diplomas legais: Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo.

A previsão de término é às 21 horas. Explicação da Fipe. Depois, a participação por meio do microfone e por meio de contribuições por escrito.

Foram realizadas reuniões comunitárias onde a contribuição foi muito intensa, nem sempre em quantidade de pessoas, mas na qualidade das propostas. A intenção é ter um quadro da cidade e apresentar propostas exequíveis. Um plano diretor de forma efetiva será construído por todos nós. Agradeço em nome da Prefeitura a cessão do espaço da Câmara para essa discussão tão importante.

Marcus Torquato – A Fipe quer agradecer os funcionários da Prefeitura, o Sr. Prefeito Marcelo, os Senhores Vereadores, a comissão de apoio coordenada pelo Sr. Francisco Jacinto, a equipe técnica coordenada pelo Dr. Jonathas, o Sr. João Sandro dos Santos, a Sra. Josiane Aparecida Silva Andrade, a população de Mauá, pelo apoio dado ao desenvolvimento dos trabalhos da Revisão do Plano Diretor (PD) e da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (Luous) de Mauá.

Geovane Correa – Agradeço a possibilidade desse debate tão importante para a cidade e para a população.

Eliana Correa – agradecimentos a Fipe, ao Francisco Jacinto e ao Presidente da Câmara, aos servidores da secretaria de planejamento urbano e de habitação. A revisão do plano diretor é muito importante porque o atual é de 2007, e nestes quase vinte anos a cidade se transformou e aqui é onde crescemos e construímos as nossas vidas e esperamos que o trabalho seja construído de forma a atender todos os interesses.

DEBATE
<p>Sirlei Cruz (por escrito)</p> <p>Necessidade de maior divulgação do Plano Diretor.</p> <p>O site da prefeitura é um canal importante para comunicação. Todo o material está disponível, com espaço para sugestões.</p>
<p>Tiago</p> <p>Estudante de Direito. Participa do Plano Diretor de SP no GT de economia e planejamento urbano. Formulou a proposta por escrito. Lamentou a ausência do prefeito porque não é possível dialogar.</p>
<p>Cleverson Oliveira</p> <p>Vivemos momentos difíceis na cidade, especialmente no transporte público. A Tarifa Zero não é impossível e faz parte de estudos em diversos municípios. Pensarmos em propostas que contemplem a população. O Poder Público sabe da existência de transporte clandestino. O município pode criar um aplicativo e regulamentar esse tipo de transporte. Os impostos podem ser revertidos diretamente em políticas públicas.</p> <p>O trabalho infantil é outro problema que afeta toda a Mauá. Deve ser tratado como política pública municipal.</p> <p>Trabalhar as condições de opressões do município. Combate as opressões. Como é deve ser tratado o racismo ambiental no município.</p> <p>Redirecionar os recursos para propostas onde os recursos sejam direcionados a democratização do solo urbano. Impedir os grandes projetos. Cuidar dos povos negros e indígenas que moram no território.</p>
<p>Fernando Benini Jr.</p> <p>Representante de proprietário de um imóvel no Sertãozinho que está inserido numa Zona de Interesse Social Ambiental. As mudanças devem ser feitas agora nesta lei para que o proprietário possa utilizar da melhor forma.</p> <p>Se há um interesse público no imóvel, será passível de desapropriação.</p> <p>Mauá tem um passivo de precatórios muito grande. Não é possível que tenhamos isso possibilitando um novo processo judicial.</p> <p>Há tempos atrás, cogitou-se transferir o Corpo de Bombeiros para o imóvel do cliente. Mas isso não se concretizou.</p> <p>Em duas audiências não foi abordado nada do REURB. É muito importante a regularização porque dá dignidade aos moradores. Falta debate sobre esta questão. Temos que garantir a cidadania através da matrícula de seu imóvel.</p>

Wesley Café

Melhoria do transporte público e mobilidade urbana. Por que a prefeitura não passou com carro do som falando da audiência? Por que divulga somente as obras que estão sendo realizadas? Reforçar a proposta do passe livre e a tarifa zero. A ausência desse item proíbe os alunos de fazer outros cursos ou pesquisas fora do seu horário de aula. Necessária a cessão de um terreno para Universidade Pública por parte da prefeitura. A prefeitura tinha um prédio para preparação dos alunos para os cursos superiores. Essa situação não mais existe. Precisa ser retomada.

José Davi (por escrito)

O que fazer para melhorar as condições de vida das pessoas que moram em região de mananciais sem degradação da área.

Rogério (por escrito)

As mudanças climáticas devem ser a prioridade do PD nos próximos anos. Como cidade periférica deve se preocupar com isso, recuperar os cursos d' água e garantir uma melhor mobilidade para a população.

Vanessa

Uso e ocupação do solo na região do Sonia Maria, com referência de galpões irregulares que causam insegurança, quebra de asfalto. Foi apresentada pauta para os secretários e vereadores um abaixo assinado pedindo providências.

Franciel Ferreira (por escrito)

De que forma será desenvolvido os projetos habitacionais Oratório e Paranavaí?

Lourivaldo

Por que inúmeros eventos de menor importância têm mais espaço e divulgação do que o debate do plano diretor? Cadê a participação dos vereadores? Não consta em nenhum momento dos princípios da COP 30. Um novo pensar para um novo agir. Por que países com problemas sociais crescem 8 a 12%? Por que nosso país não cresce além de 1%? O que a Prefeitura de Mauá está propondo para os comerciantes informais?

Apresentação de Slides da Audiência Pública



Pauta do dia

Abertura

Composição da Mesa

Diagnóstico Técnico e Comunitário

Debate Público

Encerramento

O que é um Plano Diretor?

- É o principal instrumento de planejamento de um município;
- Gestão democrática e participativa;
- Revisão a cada 10 anos (último Plano Diretor de Mauá é de 2007)

REVISÃO
do PLANO
DIRETOR
Mauá 2023

O que é a Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo?

- Frequentemente chamada de “Lei do zoneamento”
- Usos permitidos e proibidos em cada região da cidade
- Quanto é possível construir e qual altura permitida em um lote

REVISÃO
do PLANO
DIRETOR
Mauá 2023



Revisão em números

- 14 reuniões técnicas
- Visitas de campo
- Consulta pública
- Questionário para servidores municipais
- 7 oficinas participativas regionais na 1ª rodada
 - 524 contribuições
- 7 oficinas participativas regionais na 2ª rodada
- 11 produtos entregues e publicados (incluindo 1 extra)
- Website do processo de revisão
- 2ª audiência pública



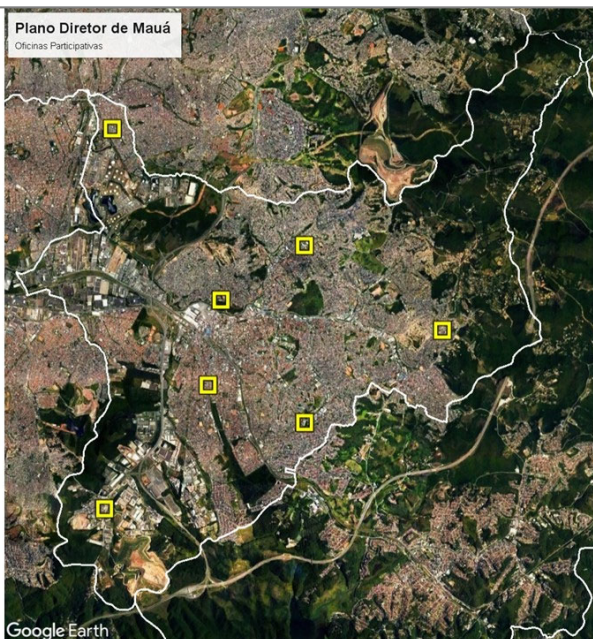
<https://planodiretor.maua.sp.gov.br/>



Oficinas participativas

Distribuição territorial

- Jardim Sonia Maria e Silvia Maria
- Região do Sertãozinho
- Região Jardim Zaira / Alto da Boa Vista
- Região Parque das Américas/Itapark
- Eixo Barão (Jd. Maringá, Pq. Bandeirantes, Feital, Cruzeiro, IV Centenário, Itapeva, Adelina)
- Região Matriz/Guapituba (São Vicente, Pedroso, Vl. Assis, Jd. Anchieta, Primavera, Vl. Vitória)
- Região Magini/Oratório (Rosina, Cerqueira Leite, Magini, Ipê, Paranaíba, Nova Mauá)



Oficinas participativas

Primeira rodada: 7 reuniões



Oficinas participativas

Segunda Rodada: 7 reuniões

Devolutiva da primeira rodada para o município e por região;
Discussão de propostas por eixos.

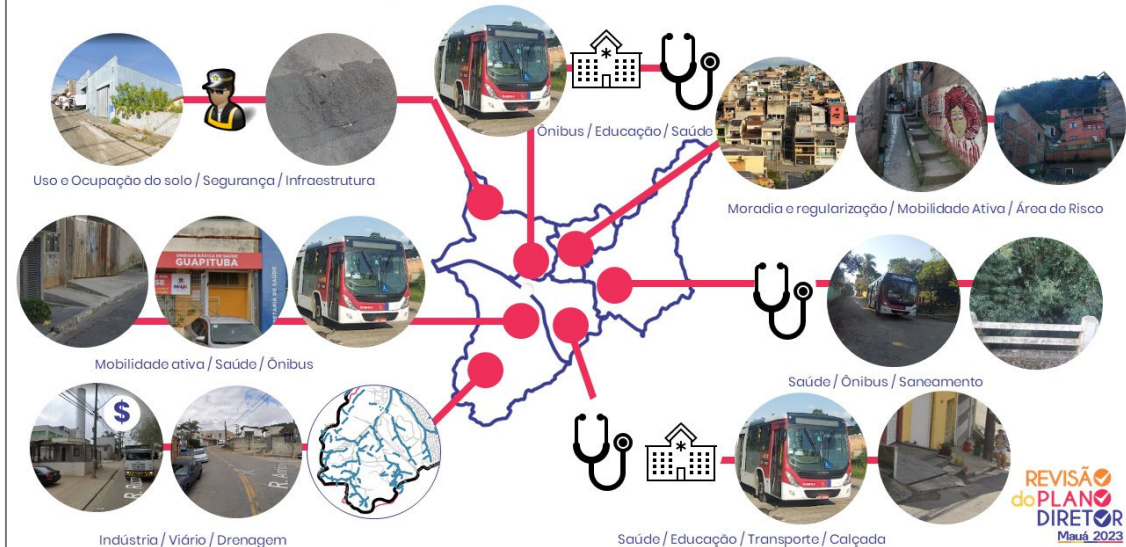


Como é o território de Mauá hoje?

Desafios e potencialidades em termos topográficos, econômicos, sociais e ambientais

REVISÃO
do PLANO
DIRETOR
Mauá 2023

Sistematização das oficinas



REVISÃO
do PLANO
DIRETOR
Maio 2023

Sistematização das oficinas

1ª Rodada

Local	Contribuições
Jd. Sonia e Silvia Maria	63
Sertãozinho	54
Jd. Zaira / Alto da Boa Vista	42
Pq. das Américas / Itapark	72
Eixo Barão	99
Região de Cima Matriz/Guapituba	93
Região Magini/Oratório	101
TOTAL	524

As 524 contribuições recebidas foram tabuladas, classificadas por região

REVISÃO
do PLANO
DIRETOR
Maio 2023

Sistematização das oficinas

1ª Rodada

Local	Prioridades				
Jd. Sonia e Silvia Maria	Uso e Ocupação do solo	Segurança	Infraestrutura	Saúde	Saneamento
Sertãozinho	Indústria	Viário	Drenagem	Educação	Governança
Jd. Zaira / Alto da Boa Vista	Moradia e Regularização	Mobilidade Ativa	Área de risco	Uso e Ocupação do solo	Cultura
Pq. das Américas / Itapark	Saúde	Educação	Esporte	Calçada	Viário
Eixo Barão	Saúde	Ônibus	Saneamento	Equipamento	Mobilidade Ativa
Região de Cima Matriz/Guapituba	Mobilidade Ativa	Saúde	Ônibus	Meio Ambiente	Lazer
Região Magini/Oratório	Ônibus	Educação	Saúde	Segurança	Infraestrutura

A partir da leitura quantitativa e qualitativa das palavras-chave e das contribuições, foram identificadas as prioridades para cada região.



Sistematização das oficinas

1ª Rodada

Local	Prioridades				
Jd. Sonia e Silvia Maria	Uso e Ocupação do solo	Segurança	Infraestrutura	Saúde	Saneamento
Sertãozinho	Indústria	Viário	Drenagem	Educação	Governança
Jd. Zaira / Alto da Boa Vista	Moradia e Regularização	Mobilidade Ativa	Área de risco	Uso e Ocupação do solo	Cultura
Pq. das Américas / Itapark	Saúde	Educação	Esporte	Calçada	Viário
Eixo Barão	Saúde	Ônibus	Saneamento	Equipamento	Mobilidade Ativa
Região de Cima Matriz/Guapituba	Mobilidade Ativa	Saúde	Ônibus	Meio Ambiente	Lazer
Região Magini/Oratório	Ônibus	Educação	Saúde	Segurança	Infraestrutura



Sistematização das oficinas – 2ª Rodada

Categoria	Proposta
Sistema de educação	Ampliar ensino profissionalizante. Ensino técnico e superior. Coleta seletiva nas escolas. Ensino de preservação ambiental e patrimônio cultural/histórico. Ampliar EJA. Prever áreas para usos institucionais. Cursos profissionalizantes. Escolas para pessoas com deficiência. Demarcar áreas para possível uso institucional.
Sistema de lazer e áreas livres	Ampliar e distribuir pelos bairros – praças e parques. Aumentar arborização.
Sistema de saúde	Ampliação da rede de atendimento de saúde. Transporte para serviços de saúde em outros municípios.
Sistema de transportes	Regularizar calçadas; ambulantes; estacionamento nas vias. Áreas de acessibilidade. Cicloviárias. Asfaltamento, calçadas, novas ligações. Ampliar vias e alargar calçadas. Ciclofaixas e cicloviárias. Melhorar drenagem e permeabilidade do solo. Tarifa zero. Ligação com terminal São Mateus. Calçadas mais acessíveis. Cicloviárias. Novas ligações viárias, melhorar acessos e evitar gargalos. Demarcar áreas de projetos viários para desapropriação.
Uso do solo	Implementação do EIV. Direito de preempção, demarcar áreas.
Zoneamento	Ampliar limitação de usos incômodos. Limitar usos não residenciais. Fortalecer o comércio local e os centros de bairro. Limitar altura dos prédios nos bairros. Potencializar centros de bairro. Potencializar turismo ambiental. Regularizar pesqueiros. Descentralização dos empregos e serviços. Fachada ativa para potencializar áreas centrais.

Sistematização das oficinas – 2ª Rodada

Categoria	Proposta
Assistência Social	Centro dia para idosos.
Desafa civil	Monitoramento. Desassoreamento dos rios.
Desenvolvimento econômico	Revisar legislação dos polos. Incentivar usos específicos. Potencializar turismo ecológico e religioso.
Governança e gestão	Ampliar transparência e participação social.
Habitação	Fortalecer regularização, desburocratizar. Fiscalizar áreas de risco, criar programas de remoção. Remoção de moradias em áreas de risco. Demarcação de áreas para HIS.
Lazer e cultura	Oficinas culturais. Ampliar feiras culturais. Escolas abertas. Ampliar equipamentos de cultura.
Meio ambiente	Definir APP. Ampliar arborização, proteger nascentes. Recuperação dos rios na paisagem.
Saneamento básico	Coleta seletiva. Eco ponto. Esgoto e drenagem. Coleta seletiva. Ampliar atendimento. Coleta seletiva. Coleta seletiva.
Segurança Pública	Utilizar equipamentos públicos como posto da GCM.

Mauá

418 mil habitantes

Território municipal quase todo ocupado

Parte da Região metropolitana de SP
Rio Tamanduateí
Eixo ferroviário

Elaboração mapa: FIPE, 2023.
Fonte: PMM



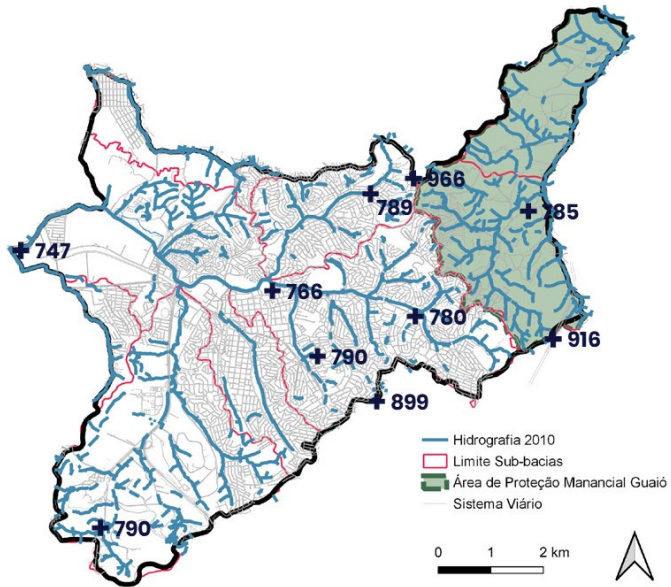
Hidrografia

Altitude
Ponto mais alto: 992m
Ponto mais baixo: 747m

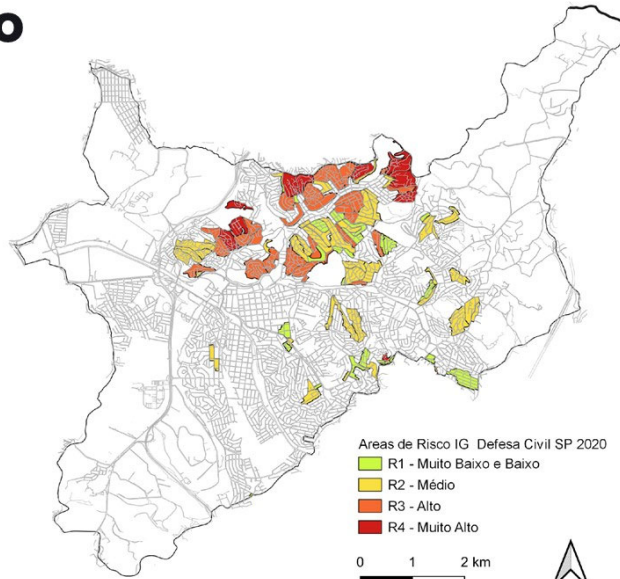
Cursos d'água e fundos de vale determinam a ocorrência de zonas de risco;

Importância do Manancial do Guaió;

Elaboração mapa: FIPE, 2023.
Fonte: PMM

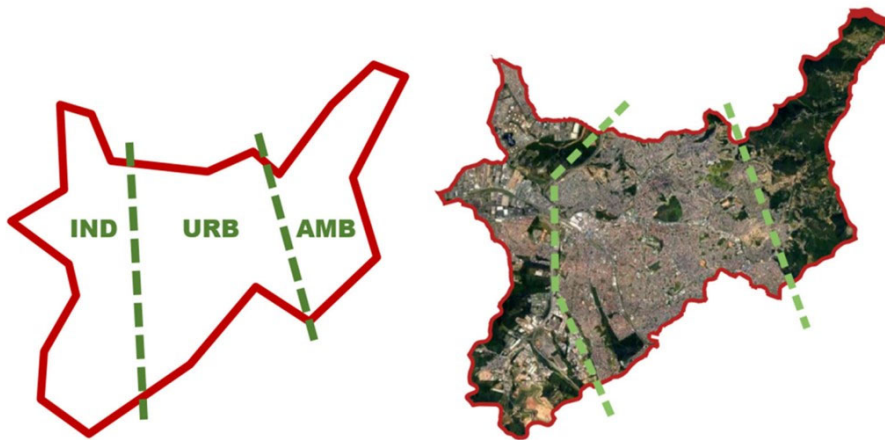


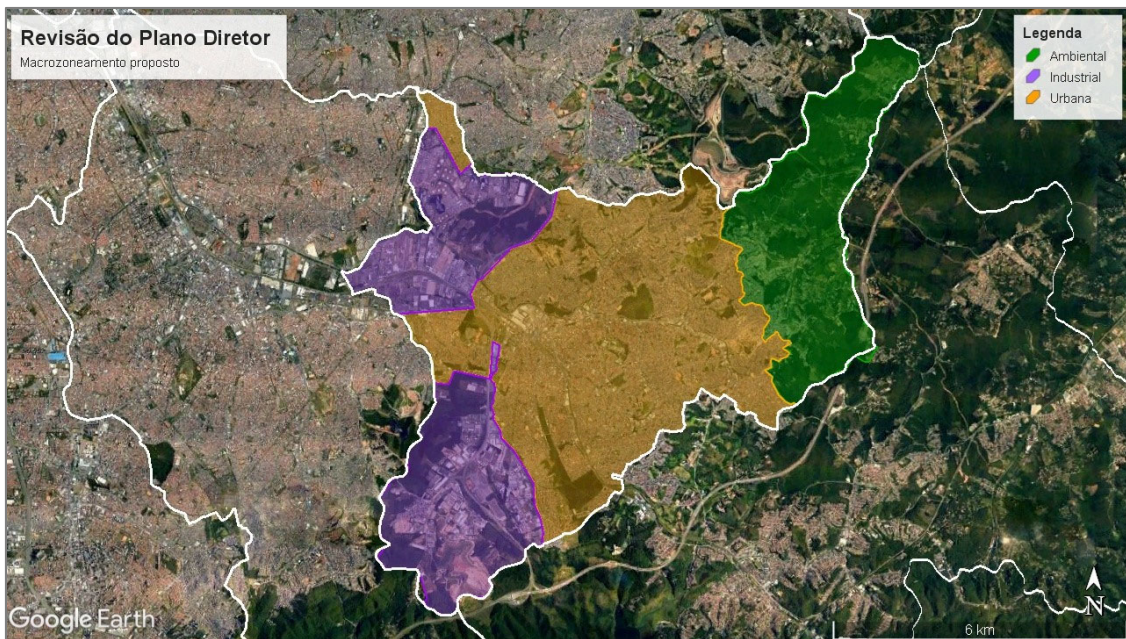
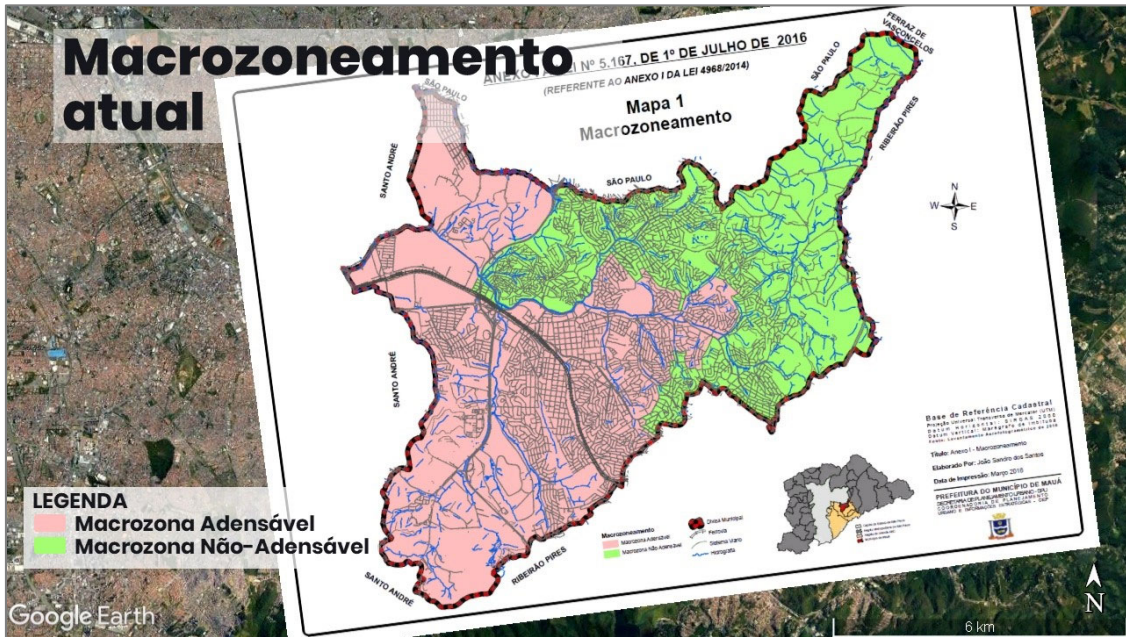
Áreas de Risco

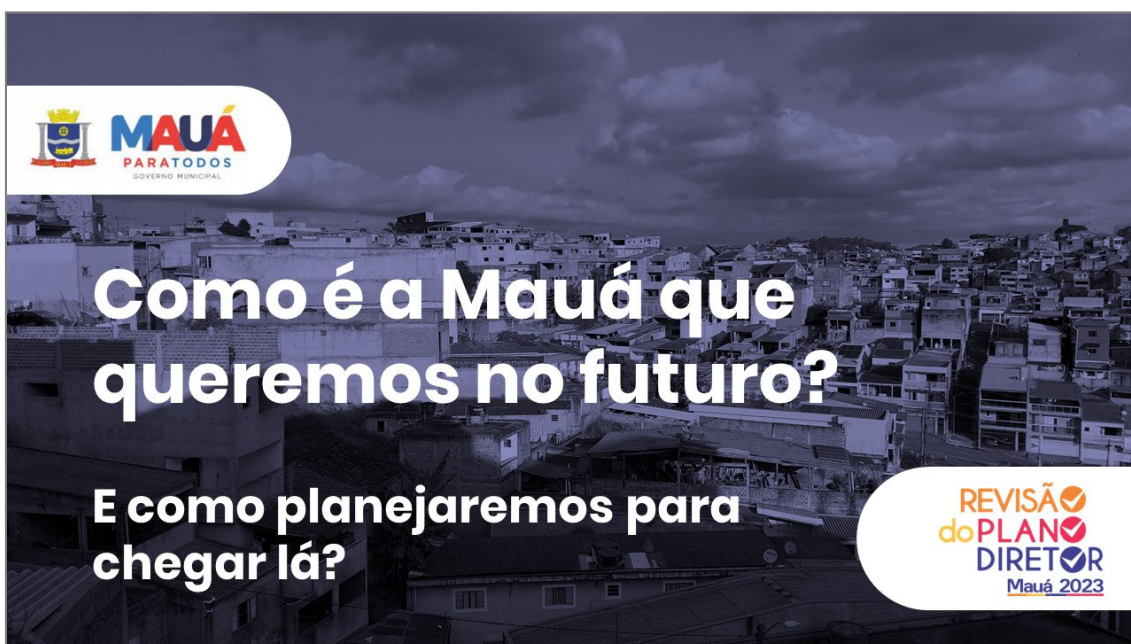


Fonte: Defesa Civil, 2020

Leitura do território







Eixos temáticos

Mauá atrativa;
Eixo econômico

Mauá inclusiva;
A vida nos bairros

Mauá ecológica

Governança e
Gestão

A partir da leitura técnica de dados, das visitas de campo, dos trabalhos da comissão da prefeitura e das contribuições do processo participativo, foram definidos 4 eixos temáticos.

Mauá atrativa

Tornar a cidade de Mauá atrativa para empresas de todos os portes e indústrias, de forma a gerar empregos, aumentar a renda da população e ampliar a arrecadação do município. Garantir a sustentabilidade econômica, ambiental e social. Fomentar o desenvolvimento de atividades econômicas condizentes com o território sob o aspecto geográfico, ambiental e regional.

Mauá inclusiva

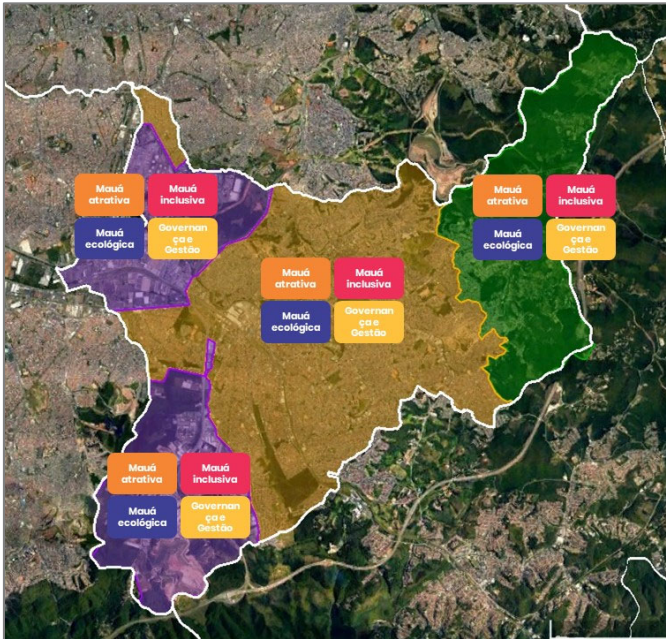
Melhorar a qualidade de vida da população no dia a dia, levando em consideração a diversidade da população e o contexto local. Proporcionar à população de Mauá condições dignas de moradia, com acesso a serviços públicos e infraestrutura de qualidade: saneamento básico, mobilidade, educação, saúde, segurança, lazer, esportes e cultura. Ampliar a regularização fundiária e reduzir as moradias em condições de risco.

Mauá ecológica

Aliar o crescimento urbano e a implantação de novos empreendimentos em Mauá com a preservação e recuperação das águas, das matas, de áreas com proteção ambiental legal e das encostas. Ampliar a infraestrutura de saneamento básico, especialmente drenagem e esgotos, e a permeabilidade do solo. Preservar e aumentar a biodiversidade no município e facilitar a utilização de recursos naturais de forma sustentável tanto no espaço público como nos edifícios.

Governança e Gestão

Fortalecer a capacidade do poder público de Mauá para atuar no monitoramento, na fiscalização e na ampliação de serviços à população. Desenvolver planos setoriais e estratégias para atuação em situações de crise. Fortalecer os canais de participação popular e transparência do serviço público.



Mauá organizada em 3 macrozonas;

Cada macrozona com diretrizes para os 4 eixos estruturantes para o futuro que queremos.





4. MINUTA DE LEI DO PLANO DIRETOR

A seguir, estão apresentados os primeiros três capítulos do Plano Diretor de Mauá revisados, conforme trabalhado no período abarcado por este relatório. Este texto está ainda em processo de análise e discussão. A previsão é que sua versão completa esteja apresentada no Produto 4.4.

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MAUÁ

MINUTA 1

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º. Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor do Município de Mauá, em consonância com o que dispõe o artigo 182 da Constituição Federal, a Lei 10257, de 10 de julho de 2001, e a Lei Orgânica do Município, e, como instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento local, é determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade.

Art. 2º. As diretrizes e normas contidas nesta Lei têm por finalidade orientar o desenvolvimento do Município, bem como consolidar as funções sociais da cidade e da propriedade, incentivando um desenvolvimento econômico e territorial socialmente justo e ambientalmente equilibrado, de forma a garantir o bem-estar às gerações presente e futura.

Art. 3º. O princípio da função social da cidade no município de Mauá compreende:

I - o oferecimento de condições adequadas para as atividades voltadas para o desenvolvimento econômico e social;

II - o direito à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, ao trabalho, à cultura, ao lazer, ao meio ambiente preservado e sustentável;

III - o fornecimento de infraestrutura urbana integrada à ocupação territorial e que atenda às necessidades básicas da população;

IV - o atendimento à demanda de serviços e equipamentos públicos e comunitários da população;

V - a proteção, recuperação e preservação do meio ambiente e da biodiversidade;

VI - o oferecimento de espaços voltados para atividades culturais, esportivas e de lazer para a população;

VII - a proteção, preservação, restauração e conservação do patrimônio cultural material e imaterial do Município.

Parágrafo único – A função social no Município de Mauá responde às características sociais e territoriais de maneira harmônica e será cumprida de acordo com as diretrizes de cada uma das Macrozonas definidas por este Plano Diretor.

Art. 4º. O Plano Diretor abrange a totalidade do território do Município, sendo o seu instrumento básico da política de desenvolvimento, além de integrar o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias, o orçamento anual e a legislação correlata incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 5º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas nesta Lei, tendo como princípio:

I - o interesse social, econômico e ecológico do município, a partir:

- a) do acesso à moradia digna e segura;**
- b) do respeito à diversidade da população;**
- c) do acesso a equipamentos públicos e áreas de lazer e cultura;**
- d) da produção econômica industrial e comercial;**
- e) da prestação de serviços públicos ou privados;**
- f) da preservação e recuperação do meio ambiente e da biodiversidade originária.**

II - uso e ocupação compatível com:

- a) a oferta de equipamentos públicos e comunitários;
- b) a proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural da cidade;
- c) respeito ao direito de vizinhança;
- d) a segurança do patrimônio público e privado.

Art. 6º Compete ao Poder Público Municipal:

- I - assegurar a locação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos para os habitantes e para as atividades econômicas em geral;
- II - assegurar o direito à acessibilidade dos habitantes mediante gestão adequada do sistema de mobilidade urbana;
- III - assegurar o acesso aos serviços de educação, cultura, esportes, lazer, saúde e assistência social;
- IV - definir diretrizes para a preservação e recuperação ecológica do município garantindo um meio ambiente equilibrado;
- V - assegurar o acesso à informação em poder dos órgãos públicos;
- VI - assegurar a participação da sociedade civil na formulação das políticas municipais;
- VII - manter gestões junto aos órgãos responsáveis pelos serviços públicos, sejam eles de âmbito estadual ou federal, para que os serviços atendam às expectativas da população.

Parágrafo único - Um meio ambiente equilibrado é fundamental para a garantia da qualidade de vida de todos, devendo o Poder Público Municipal:

- I - proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído;
- II - contribuir para a progressiva recuperação da qualidade da água dos mananciais;
- III - contribuir para a progressiva recuperação das áreas degradadas pela ação antrópica;
- IV - complementar a ação dos órgãos federais e estaduais responsáveis pelo controle ambiental.

Art. 7º. As políticas municipais deverão compatibilizar ações de incentivo ao crescimento econômico com o desenvolvimento social e a qualidade de vida, garantindo-se o incremento de oportunidades pessoais e profissionais de forma integrada à preservação do meio ambiente e à ampliação dos direitos à cidadania e à articulação regional.

Art. 8º. São eixos estruturantes deste Plano Diretor e das políticas setoriais:

I. Eixo econômico, denominado Mauá atrativa, cujos objetivos são tornar a cidade de Mauá atrativa para empresas de todos os portes e indústrias, de forma a gerar empregos, aumentar a renda da população e ampliar a arrecadação do município. Garantir a sustentabilidade econômica, ambiental e social. Fomentar o desenvolvimento de atividades econômicas condizentes com o território sob o aspecto geográfico, ambiental e regional;

II. Eixo social e de aumento da qualidade de vida, denominado Mauá inclusiva / A vida nos bairros, cujos objetivos são melhorar a qualidade de vida da população no dia a dia, levando em consideração a diversidade da população e o contexto local. Proporcionar à população de Mauá condições dignas de moradia, com acesso a serviços públicos e infraestrutura de qualidade: saneamento básico, mobilidade, educação, saúde, segurança, lazer, esportes e cultura. Ampliar a regularização fundiária e reduzir as moradias em condições de risco;

III. Eixo ecológico, denominado Mauá ecológica, cujos objetivos são aliar o crescimento urbano e a implantação de novos empreendimentos em Mauá com a preservação e recuperação das águas, das matas, de áreas com proteção ambiental legal e das encostas. Ampliar a infraestrutura de saneamento básico, especialmente drenagem e esgotos, e a permeabilidade do solo. Preservar e aumentar a biodiversidade no município e facilitar a utilização de recursos naturais de forma sustentável tanto no espaço público como nos edifícios;

IV. Eixo de Governança e Gestão, cujos objetivos são fortalecer a capacidade do poder público de Mauá para atuar no monitoramento, na fiscalização e na ampliação de serviços à população. Desenvolver planos setoriais e estratégias para atuação em situações de crise. Fortalecer os canais de participação popular e transparência do serviço público.

Art. 8º. Para garantir o controle social das ações públicas e privadas o Poder Público Municipal deverá favorecer a participação direta da população nas decisões políticas do governo, por meio de:

I - conselhos;

II - plebiscitos;

III - referendos;

IV - audiências públicas.

Art. 9º. O Poder Público Municipal deverá incentivar a criação e o fortalecimento de organismos que tenham como âmbito de sua atuação a região do Grande ABC, fomentando a solução de problemas comuns e a promoção da integração desta região.

Art. 10. As políticas e as ações do Poder Executivo Municipal deverão estar articuladas às outras esferas de governo a fim de tornar eficazes as ações do setor público e também reconhecer a necessidade de ações regionais integradas como indispensáveis para a criação de um ambiente favorável ao desenvolvimento e ao equacionamento de problemas de caráter metropolitano.

Art. 11. A implementação e revisão deste Plano Diretor serão realizadas em conjunto pelos agentes envolvidos no processo de desenvolvimento da cidade, atentando-se ao disposto no capítulo X desta Lei.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Art. 12. O desenvolvimento do Município de Mauá será orientado de forma sustentável, de modo que a promoção das políticas públicas conciliem o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e o social e a preservação do meio ambiente.

§ 1º. A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social será promovida de forma compartilhada por todos agentes sociais e econômicos envolvidos e terá como objetivo desenvolver as atividades econômicas do Município, visando satisfazer as necessidades humanas e ecológicas.

§ 2º. O Poder Público Municipal deverá fomentar a instalação e a ampliação das atividades econômicas geradoras de trabalho e renda, voltadas para o Município com integração às políticas regionais de desenvolvimento.

Art. 13. São diretrizes da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social:

- I - melhorar a qualidade de vida da população de forma continuada e permanente;
- II - incentivar a instalação e a ampliação das atividades econômicas geradoras de trabalho e renda;
- III - incentivar as políticas de crédito e microcrédito;
- IV - auxiliar as atividades econômicas visando sua auto sustentabilidade;

V - incentivar a integração entre indústria, comércio e prestadores de serviço;

VI - a segurança dos habitantes em geral e, em particular, dos funcionários das empresas sediadas no município;

VII - a preservação do meio ambiente, notadamente dos recursos hídricos e da vegetação de interesse ambiental;

VIII - a promoção da regularização dos imóveis e das atividades, junto aos órgãos competentes, conforme legislação pertinente;

IX - dar adequada destinação aos resíduos sólidos e líquidos produzidos de forma a não comprometer as condições urbanas de saúde, higiene e limpeza urbana;

X - fiscalizar o cumprimento dos dispositivos legais que regulam a emissão de efluentes gasosos e resíduos líquidos, ruídos e outros elementos nocivos à coletividade;

XI - incentivar a formalização de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços, informais e clandestinos;

XII - incentivar as atividades econômicas de pequena escala de capital e tecnologia;

XII - atrair investimentos, trabalho e renda.

Art. 14. Os incentivos fiscais seletivos deverão ser utilizados de forma planejada, integrados ao desenvolvimento econômico e social, municipal e regional, de forma compensatória com avaliação de resultados definidos em legislação própria.

Art. 15. O Poder Público Municipal deverá monitorar constantemente o processo econômico, considerando a integração regional, a manutenção do parque industrial

instalado, as atividades comerciais e de serviços, o nível de emprego e o impacto ambiental, implantando e implementando as ações pertinentes.

Art. 16. A Política de Desenvolvimento Econômico e Social será promovida de forma compartilhada por todos agentes sociais e econômicos envolvidos.

Art. 17. São ações da Política de Desenvolvimento Econômico e Social:

- I - fomentar políticas públicas de emprego, trabalho e geração de renda;
- II - incentivar o investimento em atividades econômicas com elevada propensão à utilização intensiva de mão de obra, dando ênfase à micro, pequena e média empresa e aos sistemas organizacionais de autogestão, cooperativas e associações;
- III - fomentar programas de capacitação profissional de forma a promover a empregabilidade aos cidadãos mauaenses;
- IV - incrementar uma estratégia pública voltada para atração de novos empreendimentos;
- V - combater a informalidade e clandestinidade mediante fiscalização e concessão de benefícios à regularização fiscal;
- VI - divulgar as atividades econômicas desenvolvidas no Município de forma setorizada à população;
- VII - promover o apoio técnico às atividades econômicas existentes no Município no sentido de preservar sua sustentabilidade.

Art. 18. Lei específica sobre as atividades econômicas visará:

- I - ampliar as possibilidades de investimentos em atividades econômicas;**
- II - incentivar a geração de trabalho e renda em todo o Município;**
- III - reduzir tempos e custos de locomoção.**

CAPÍTULO III

DO MACROZONEAMENTO

Seção I

Da Estrutura Urbana

Art. 19. O perímetro urbano de Mauá coincide com os limites do Município, sendo todo o território municipal considerado área urbana.

Art. 20. O planejamento urbano do Município, avaliado sobre os aspectos histórico-estruturais, sociais, culturais e econômicos, serve para ordenar e controlar o crescimento da cidade, estabelecendo prioridades de investimento e as diretrizes para o uso e ocupação do solo em áreas definidas da estrutura territorial, em especial:

- I - o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II - o direcionamento do crescimento e desenvolvimento sustentável;
- III - a definição de parâmetros e índices técnicos e urbanísticos, tendo por objetivo o equilíbrio do adensamento populacional;
- IV - a possibilidade de criação de novas centralidades;
- V - a permissão de diversificação de usos, o estabelecimento de critérios de incomodidade decorrente dos múltiplos usos e os parâmetros relativos ao impacto de vizinhança;
- VI - a distribuição equitativa dos equipamentos públicos e comunitários;
- VII - a garantia de que a população de baixa renda tenha moradia digna;
- VIII - a garantia da preservação de áreas de interesse ambiental e histórico cultural;
- IX - o adensamento dos vazios urbanos com aproveitamento total da infraestrutura instalada.

Art. 21. - Para a realização das diretrizes da Política de Uso e Ocupação do Solo deverão ser adotadas as seguintes ações estratégicas:

- I - implementação do macrozoneamento;

II - destinação de áreas para Habitação de Interesse Social – HIS – nas zonas adensáveis;

III - implementação de um sistema de áreas verdes e lazer;

IV - criação de mecanismos de incentivo para a preservação dos imóveis de interesse histórico-cultural e ambiental-ecológico;

V - indução da ocupação dos vazios urbanos nas zonas de adensamento;

VI - implantação de equipamentos públicos e comunitários.

Art. 22. A estrutura territorial urbana será constituída em:

I - Macrozonas

a) Macrozona Ambiental

b) Macrozona Central

c) Macrozona Industrial

II – ZONAS DE USO

III – ZONAS ESPECIAIS

Seção II

Do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

Art. 23. A estrutura urbana terá suas delimitações, contornos, parâmetros e padrões estabelecidos pela legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo, nos limites impostos por este Plano Diretor.

Art. 24. As macrozonas urbanas contém as zonas de uso e as áreas especiais e orientam as condições de implantação das atividades e categorias de uso, conforme as condições geotécnicas e de relevo, a infraestrutura instalada, a dotação de equipamentos públicos e de serviços urbanos.

Art. 25. A Macrozona Ambiental tem como característica:

I - preservação dos recursos hídricos (qualidade e quantidade)

II - turismo ecológico - atividades econômicas sustentáveis

III - ocupações irregulares consolidadas.

Art. 26. São diretrizes da Macrozona Ambiental:

- I - potencializar o turismo ecológico/religioso;
- II - potencializar a atração de atividades econômicas “verdes”/sustentáveis;
- III - maior investimento em infraestrutura (saneamento básico, qualidade viária, mobilidade);
- IV - maior investimento em equipamentos comunitários (centros de cultura e lazer, unidades de cultura e lazer, unidades de cuidados com a saúde);
- V - foco na conservação da área cobertas por vegetação
- VI - medidas para melhoria da qualidade dos recursos hídricos - parques como unidades de conservação;
- VII - compatibilização da legislação – estado x município;
- VIII - investir/implementar sistemas inteligentes de fiscalização e informação da zona (sistema “smart cities”).

Art. 27. A Macrozona Central tem como característica:

- I - urbanização consolidada;**
- II - presença intensa de comércio e serviços;**
- III - porção em área de risco, com grande adensamento;**
- IV - pouca área verde pública;**
- V - centros de bairros com comércios e serviços**

Art. 28. São diretrizes da Macrozona Central:

- I – produzir água de reuso para venda ao Polo Petroquímico e ou outras empresas;**
- II – desenvolver projetos de fachada ativa;**
- III - fortalecimento dos centros de bairro (comércio e serviços);**
- IV – estabelecer procedimentos para desburocratização da regularização fundiária;**
- V - eliminar as áreas de risco geotécnico e de inundação;**
- VI - ações para garantir saneamento básico**
- VII - regularização fundiária e urbanística (programas para áreas de risco)**

VIII - demarcação de terrenos para provisão de HIS; banco de terras público próximo à infraestrutura consolidada, a uma distância acessível ao transporte de massa;

IX - expansão de equipamentos públicos

X - termo de compensação urbanística associada /potencializada nos “terreos” do empreendimento (fachada ativa)

XI - plano setorial de drenagem urbana - readequação/reversão dos piscinões existentes para qualificação urbana, paisagista, ambiental;

XII - coordenar ações integradas dos serviços públicos incluindo secretarias e concessionárias;

XIII - melhoria de transparência comunicação com a população e servidores públicos;

XIV – criação de sistema de fiscalização e monitoramento

Art. 29. A Macrozona Industrial tem como característica:

I - Ocupação de forma concentrada por indústrias químicas, petróleo, gás, pastico, logística, galpões industriais (Pólo petroquímico);

II -área residencial;

III - ocupação industrial diversificada: metalmecânico, ferramentaria, transformação, química, defesa, aterro sanitário, galpões, prestação de serviços, ocupação irregular (Sertãozinho). - Capuava. Pequenas empresa, galpões industriais. - áreas livres: Sertãozinho e galpões livres Pólo Capuava

Art. 30. São diretrizes da Macrozona Industrial:

I - definição de áreas de desenvolvimento.

II - Pólo de Cosméticos e outros.

III - centro tecnológico;

IV - adequação do sistema viário - uso exclusivo industrial

- V – reassentamento de famílias em áreas irregulares;**
- VI - aterro sanitário - inovação e tecnologia nos processos**
- VII - ocupação das áreas livres de forma responsável, sustentável;**
- VIII - mecanismos para controle dos processos produtivos.**
- IX - fiscalização - digitalização dos processos - atualização cadastro - política pública de fomento às atividades**

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Seção I

Disposições Gerais

Art. A Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Mauá será promovida por meio da adoção de instrumentos jurídicos, tributários, financeiros, urbanísticos, de planejamento e de gestão que facilitem a consecução dos objetivos fixados neste Plano Diretor.

Art. É parte integrante da Política de Desenvolvimento Urbano, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I - plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e lei de orçamento anual;

II - legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo;

III - planos, programas e projetos setoriais;

IV - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

V - imposto territorial e predial urbano progressivo no tempo;

VI - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

VII - desapropriação urbanística;

VIII - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo;

IX - transferência do direito de construir;

X - operações urbanas consorciadas;

XI - urbanização consorciada;

XII - consórcio imobiliário;

XIII - direito de preempção;

XIV - direito de superfície;

XV - servidão urbanística;

XVI - concessão de direito real de uso;

XVII - concessão de uso especial para fins de moradia;

XVIII - autorização de uso para fins comerciais;

XIX - estudo prévio de impacto ambiental e relatório de impacto ao meio ambiente
- EIA/RIMA;

XX - negociação de convivência;

XXI - estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV;

XXII - contribuição de melhoria;

XXIII - ajustamento de conduta;

XXIV - concessão urbanística;

XXV - tombamento e estabelecimento de critérios para o uso e ocupação das áreas
envoltórias;

XXVI - instituição de unidades de conservação e de critérios para o uso e ocupação das
áreas envoltórias;

XXVII - usucapião especial de imóvel urbano;

XXVIII - dação de imóveis em pagamento de dívida;

XXIX - assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais
menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião;

XXX - compensação ambiental;

XXIX - sistema de informações georeferenciadas - SIG;

XXXII - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

- XXXIII - tributos municipais diferenciados em função do interesse social;**
- XXXIV - taxas e tarifas públicas diferenciadas em função do interesse social; XXXV - conselhos e fundos municipais;**
- XXXVI - gestão orçamentária participativa;**
- XXXVII - audiências e consultas públicas;**
- XXXVIII - conferências municipais;**
- XXXIX - iniciativa popular de projetos de lei;**
- XL - referendo popular e plebiscito.**

TERMO DE COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Parágrafo Único - Os instrumentos de que trata o caput deste artigo deverão ser compatibilizados aos planos nacional, estadual e regional de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, bem como ao planejamento da Região Metropolitana de São Paulo e de microrregiões.

Art. A regulamentação dos instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano atenderá ao disposto neste Plano Diretor, devendo ser revistos, especialmente, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município, assim como os demais planos e a legislação municipal em vigor cujos temas estejam relacionados com esta Lei.

Art. Os instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano serão objeto de lei específica para sua regulamentação, observado os termos do artigo 225 desta Lei.

Art. A aplicação dos instrumentos constantes do artigo primará a promoção do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, em atenção ao artigo desta Lei.

Seção II

Da Legislação de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

Art. A legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo - LUOPS deverá conter, dentre outros, os seguintes instrumentos e disposições:

- I - critérios de ordenamento físico e territorial do Município;**
- II - zoneamento ambiental, com áreas de preservação permanente, áreas especiais de interesse ambiental, área de proteção e recuperação dos mananciais, zona de ocupação controlada e as áreas passíveis de intervenção compensatória, bem como as áreas de amortecimento e as unidades de conservação existentes;**
- III - áreas especiais de interesse social;**
- IV - áreas especiais de interesse cultural;**
- V - instrumentos de gestão e controle.**

Seção III

Dos Planos, Programas e Projetos Setoriais

Art. X Lei específica deverá instituir, regulamentar e, nos casos dos planos já existentes, revisar os seguintes planos locais:

- I - planos de desenvolvimento econômico e social;**
- II - plano ambiental, incluindo o estabelecimento de padrões de qualidade ambiental;**
- I II I - plano de mobilidade urbana;**
- IV - plano de habitação e de regularização fundiária;**
- V - plano de saneamento ambiental e infraestrutura;**
- VI - plano de saúde pública;**
- VII - plano de educação;**
- VIII - plano de desenvolvimento cultural;**
- IX - plano de esportes, lazer e desenvolvimento turístico;**
- X - plano de assistência social;**
- XI - plano de segurança alimentar e nutricional sustentável;**
- XII - plano de segurança comunitária;**

XIII - plano de igualdade racial e étnica;

XIV - plano de água e esgoto;

XV - plano de preservação do patrimônio cultural.

Art. X Os planos a que se refere o artigo anterior devem ser elaborados de forma a garantir a compatibilidade entre eles, obedecendo às diretrizes constantes nesta lei, ao princípio da gestão democrática do Município e ao disposto no Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA HABITACIONAL

CAPÍTULO VI

DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA

CAPÍTULO VII

DA POLÍTICA AMBIENTAL

CAPÍTULO VIII

DA INFRAESTRUTURA URBANA

CAPÍTULO IX

DOS SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Seção I Da Saúde

Seção II Da Educação

Seção III Da Cultura

Seção IV Do Patrimônio Cultural



Seção V Da Igualdade Racial e étnica Seção VI Do Esporte

Seção VII Do Lazer

Seção VIII Do Turismo

Seção IX Da Assistência Social

Seção X Do Fundo Social de Solidariedade

Seção XI Da Segurança Alimentar e Nutricional Sustentável

Seção XII Da Segurança Urbana

Seção XIII Da Defesa Civil

Seção XIV Da Coleta Dos Resíduos Sólidos e da Limpeza Urbana

CAPÍTULO X

DO SISTEMA DE GESTÃO

Seção I Disposições Gerais

Seção II Da Gestão do Plano Diretor

Seção III Da Gestão do Plano Plurianual e Das Leis Orçamentárias

Seção IV Da Gestão Urbana

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS