



PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

Apresentação da proposta do:
PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo



Introdução

O que é um Plano Diretor?

É uma lei municipal que orienta o crescimento e o desenvolvimento urbano de todo o Município.

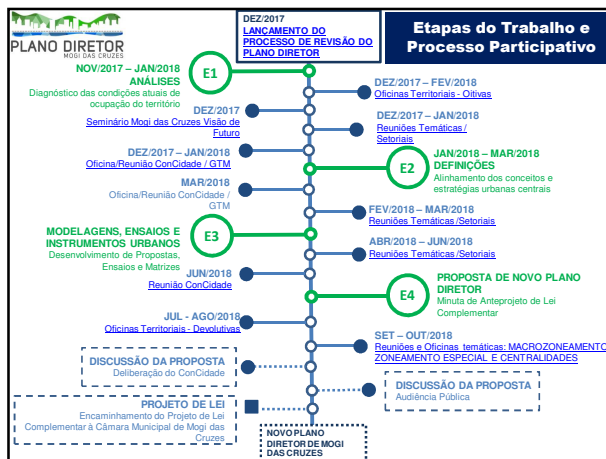
Elaborado com a participação da sociedade, é um pacto social que define os instrumentos de planejamento urbano para reorganizar os espaços da cidade e deve garantir a melhoria da qualidade de vida da população.



Introdução

Plano Diretor de Mogi das Cruzes

O Plano Diretor de Mogi das Cruzes foi instituído pela Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006, conforme determina a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e os artigos 77 e 156 da Lei Orgânica do Município.




Lançamento do Plano Diretor

13 de novembro de 2017 – Theatro Vasques



2017 | Lançamento do PD | 2018



1ª Oficina do Plano Diretor

24 de novembro de 2017 – CONCIDADE / GTM



2017 | 1ª Oficina do PD | 2018

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

1º Seminário do Plano Diretor Mogi: Visão de Futuro

15 de dezembro de 2017 – Escola de Governo

2017 | 1º Seminário do PD | **2018**

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Oficinas Territoriais – Oitivas

2017 | Oficinas Territoriais – Oitivas | **2018**

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Oficinas Territoriais – Oitivas

2017 | Oficinas Territoriais – Oitivas | **2018**

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Oficinas Territoriais – Oitivas

22 Territórios

A delimitação dos 22 territórios, baseou-se nos estudos para a criação do abairramento de Mogi das Cruzes, principalmente para a área central, e nas demarcações dos distritos, nas outras áreas. Levando-se em conta a semelhança de tipologia de ocupação e de identidade socioterritorial.

Mapa de Divisão do Território

2017 | Oficinas Territoriais – Oitivas | **2018**

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Reunião Temática - Mineração

Entre janeiro e março de 2018 - Realizadas 3 reuniões temáticas.

2017 | RT Mineração | **2018**

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Reunião Temática Agricultura e Meio Ambiente

22 de fevereiro de 2018 - Realizada reunião temática.

2017 | RT Agricultura e Meio Ambiente | **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião Temática - ZEDE Desenvolvimento Econômico

21 de maio de 2018 - Realizada reunião temática.



2017 **RT Desenvolvimento Econômico** **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião Temática Mobilidade

21 de maio de 2018 - Realizada reunião temática.



2017 **RT Mobilidade** **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião Temática - ZEIS Habitação

21 de maio de 2018 - Realizada reunião temática.



2017 **RT Habitação** **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião Temática - ZEIA Meio Ambiente e Agricultura

25 de maio de 2018 - Realizada reunião temática.



2017 **RT Agricultura e Meio Ambiente** **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião Temática - ZEDE Desenvolvimento Econômico

29 de maio de 2018 - Realizada reunião temática.



2017 **RT Desenvolvimento Econômico** **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

76ª Reunião Ordinária do ConCidade

12 de junho de 2018



2017 **R.O. ConCidade** **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Oficinas Territoriais – Devolutivas

Jd. Margarida
Mogi Moderno
Cézar de Souza
Taiapuêba
Biritiba Ussú

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Oficinas Territoriais – Devolutivas

Sabaúna
Cocuera
Vila Moraes
Ponte Grande
Vila Oliveira

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião – Setor Imobiliário

31 de julho de 2018 - Realizada reunião temática.

2017 RT Setor Imobiliário 2018

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião – Setor Técnico

31 de julho de 2018 - Realizada reunião temática.

2017 RT Setor Técnico 2018

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião Temática ZEDE – Conselho Municipal de Inovação e Tecnologia

05 de setembro de 2018 - Realizada reunião temática.

2017 RT Conselho de Inovação e Tecnologia 2018

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

77ª Reunião Ordinária do ConCidade com o GTM

14 de setembro de 2018

2017 R.O. ConCidade com o GTM 2018

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião – CT-DUS / ConCidade

19 de setembro de 2018 - Realizada reunião de trabalho com a Câmara Temática de Desenvolvimento Urbano Sustentável do ConCidade.



2017 **RT CT-DUS** **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião Temática - Mineração

19 de setembro de 2018 – Realizada reunião temática.



2017 **RT Mineração** **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião Temática - Indústria

21 de setembro de 2018 – Realizada reunião temática.



2017 **RT Indústria** **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Oficina – Macrozoneamento, Distritos, Abairramento e ZEIA

24 de setembro de 2018 – Realizada Oficina.



2017 **Oficina Temática** **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião – Setor Imobiliário

25 de setembro de 2018 - Realizada reunião temática.



2017 **RT Setor Imobiliário** **2018**

PLANO DIRETOR
MOSI DAS CRUZES

Reunião – CT-DUS / ConCidade

28 de setembro de 2018 - Realizada reunião de trabalho com a Câmara Temática de Desenvolvimento Urbano Sustentável do ConCidade.



2017 **RT CT-DUS** **2018**

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Oficina – ZEDE e ZEIS

01 de outubro de 2018 – Realizada Oficina.



2017 **Oficina Temática** **2018**

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Reunião – PGM

02 de outubro de 2018 - Realizada reunião de trabalho com a Procuradoria Geral do Município - PGM e a Coordenadoria de Habitação - CooHab



2017 **RT PGM / CooHab** **2018**

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Oficina – Centralidades e Instrumentos

03 de outubro de 2018 – Realizada Oficina.



2017 **Oficina Temática** **2018**

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Reunião – CT-DUS / ConCidade

05 de outubro de 2018 - Realizada reunião de trabalho com a Câmara Temática de Desenvolvimento Urbano Sustentável do ConCidade.



2017 **RT CT-DUS** **2018**

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Reunião – CT-DUS / ConCidade

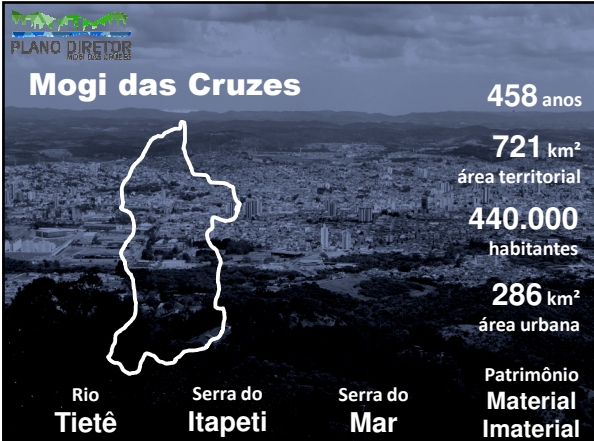
10 de outubro de 2018 - Realizada reunião de trabalho com a Câmara Temática de Desenvolvimento Urbano Sustentável do ConCidade.



2017 **RT CT-DUS** **2018**

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Mogi das Cruzes



458 anos

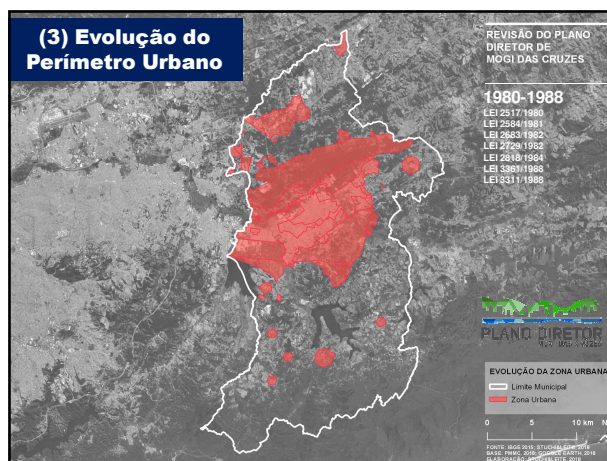
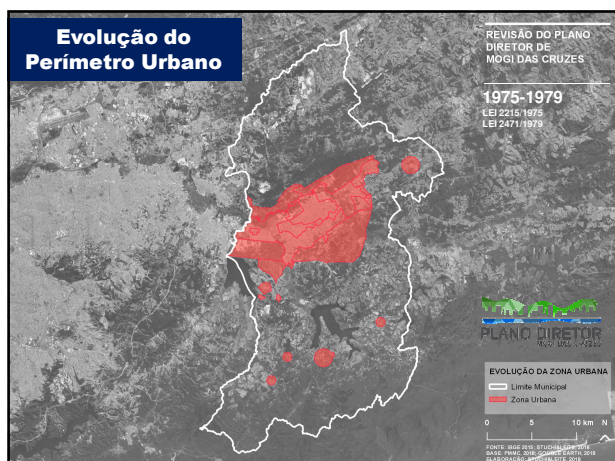
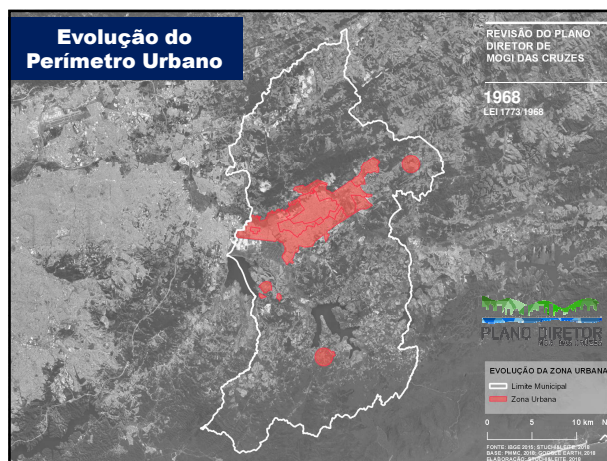
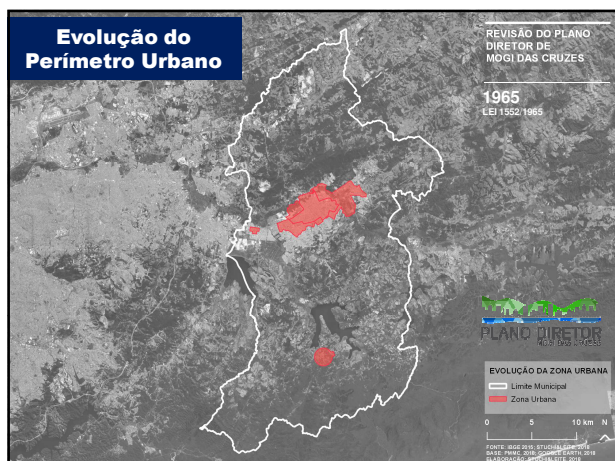
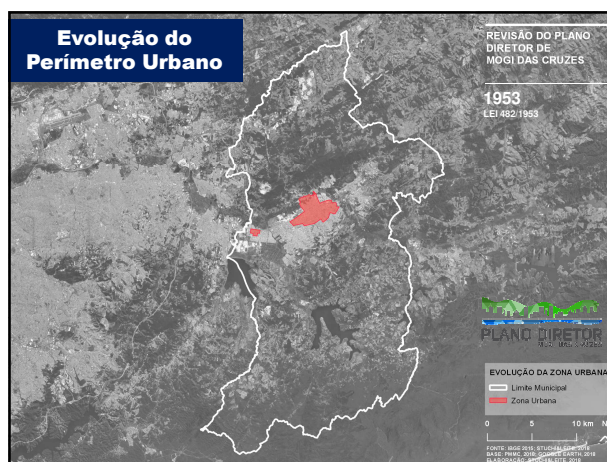
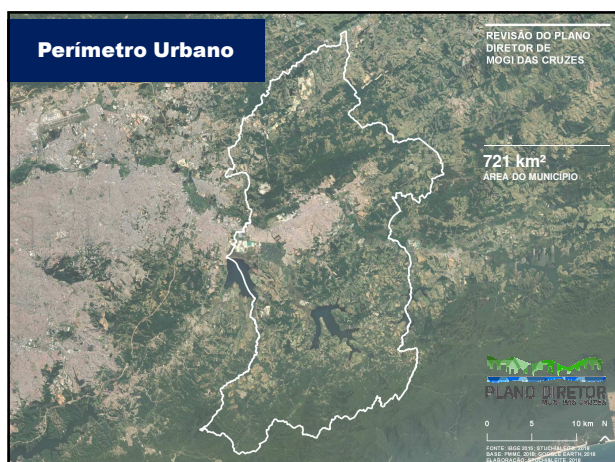
721 km²
área territorial

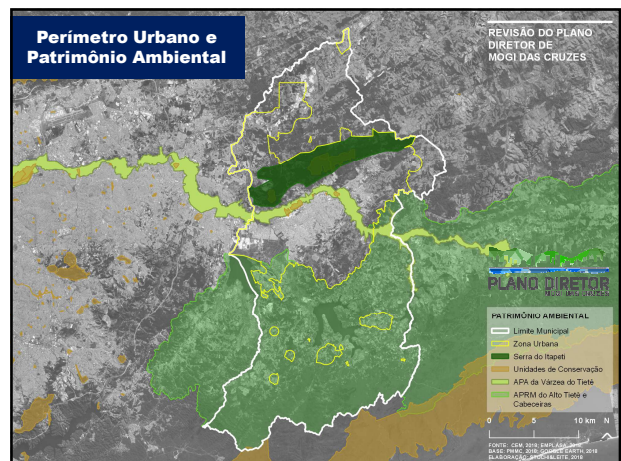
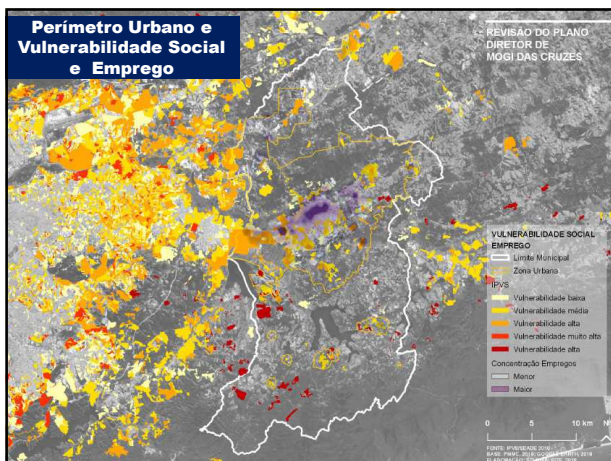
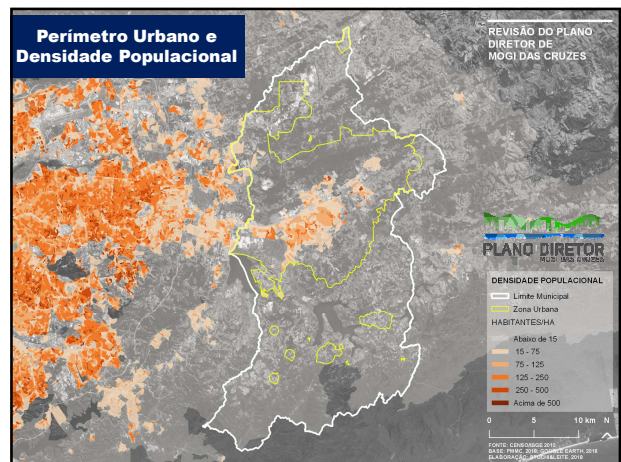
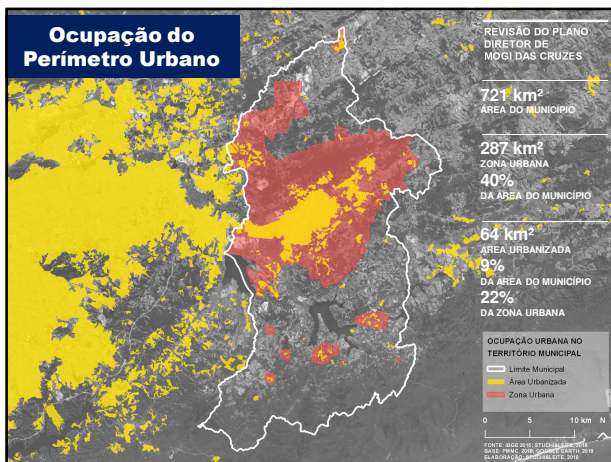
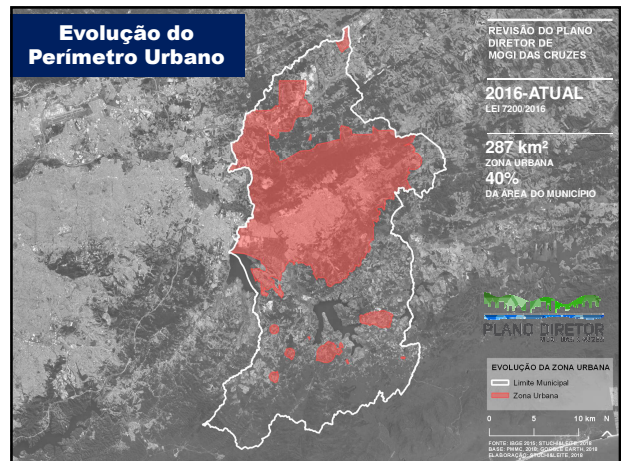
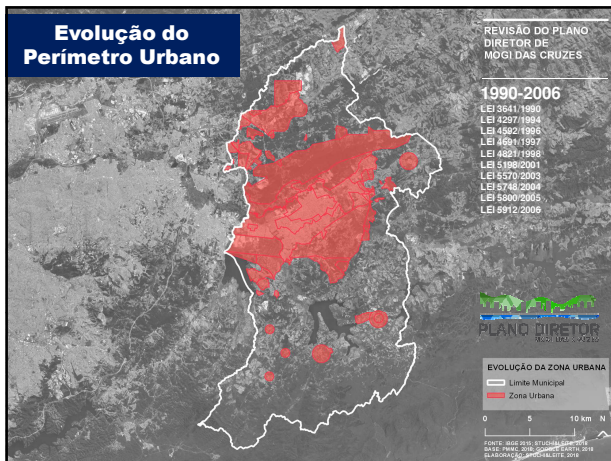
440.000
habitantes

286 km²
área urbana

Patrimônio
Material
Imaterial

Rio Tietê Serra do Itapeti Serra do Mar





PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Princípios do Plano Diretor

CIDADE CONECTADA E IGUALITÁRIA

- Promover a conectividade urbana em escala local, considerando suas múltiplas dimensões, de forma a facilitar os movimentos entre os bairros e garantir o acesso igualitário a equipamentos e serviços. Valorizar e estreitar os vínculos em escala metropolitana, transformando o município em um ponto significativo dentro dos vetores territoriais da macrometrópole paulista.

CIDADE COMPACTA E QUALIFICADA

- Valorização e qualificação urbana das diversas centralidades consolidadas e incipientes, reduzindo os movimentos pendulares intraurbanos, com ampliação da mobilidade e acessibilidade promovidos pelo transporte público. Limitar a expansão da área urbanizada, evitando os desequilíbrios provocados pela fragmentação do tecido urbano e os problemas ambientais decorrentes do avanço sobre as áreas de interesse ambiental.

CIDADE SUSTENTÁVEL E INOVADORA

- Valorização do patrimônio ambiental e cultural do município, com especial atenção para as áreas de preservação e o amplo território rural, afirmando assim a atratividade do município por meio da diversificação da sua economia, incentivando atividades como a indústria criativa, a agricultura familiar, o turismo ecológico, o potencial de comércio e serviços.

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Objetivos do Plano Diretor

- Redirecionar o crescimento da área urbanizada, de forma a conter o padrão de fragmentação do tecido urbano que avança em direção às áreas de interesse ambiental.
- Qualificar o conjunto de centralidades existentes nas áreas de ocupação consolidada, bem como ordenar o crescimento das novas centralidades nas áreas em processo de consolidação.
- Orientar e qualificar a produção imobiliária do município, visando aumento da oferta de moradia em áreas com suporte adequado de infraestrutura e equipamentos urbanos, bem como promover o equilíbrio na oferta de emprego na área consolidada.
- Garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana por meio de parâmetros objetivos de ocupação do solo e da definição das necessárias contrapartidas à coletividade.
- Promover o patrimônio ambiental do município, valorizando a biodiversidade e o reconhecimento dos serviços ambientais prestados por essas áreas.

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Objetivos do Plano Diretor

- Promover, proteger e preservar o patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural do município, fomentando o resgate e a preservação da memória como meio de transformação social e política e de consolidação da identidade do município e de seus cidadãos.
- Promover o Turismo através da identificação de imóveis, áreas e percursos prioritários ao seu desenvolvimento.
- Fortalecer a atividade econômica nas áreas rurais, reconhecendo o papel fundamental dessas áreas na contenção da urbanização e da manutenção da preservação ambiental.
- Ampliar a acessibilidade urbana, reduzindo os movimentos pendulares existentes e fortalecendo as conexões entre diferentes centralidades, com ênfase no sistema de transporte público.

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Objetivos do Plano Diretor

- Promover ordenamento do território e o planejamento do processo de urbanização realizando o controle da ocupação e da expansão urbana, de forma a realizar a prevenção e a gestão dos riscos de desastres e ampliando o acesso e ocupação da população de áreas seguras
- Ampliar o acesso a habitação de interesse social por meio da oferta de novos instrumentos urbanísticos e do avanço nas políticas de regularização do solo urbano, com especial atenção para as ocupações em áreas de risco.
- Reconhecer o papel do município na Região Metropolitana de São Paulo e articular políticas públicas municipais com as diretrizes metropolitanas.



PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

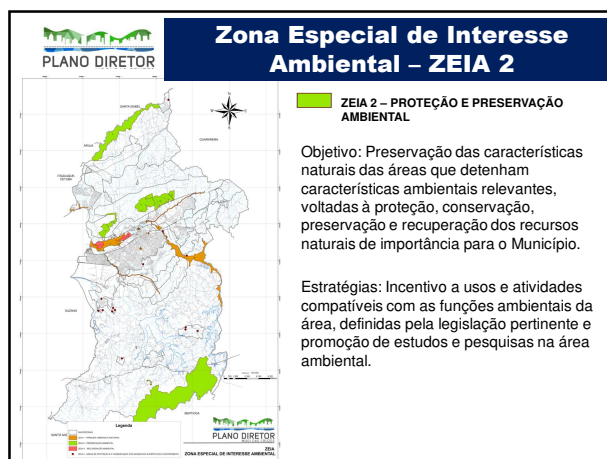
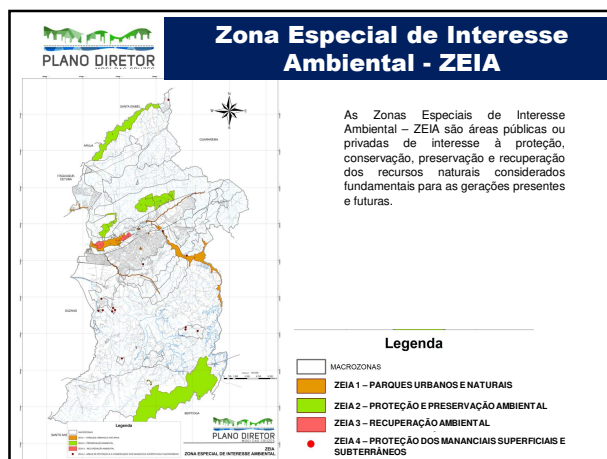
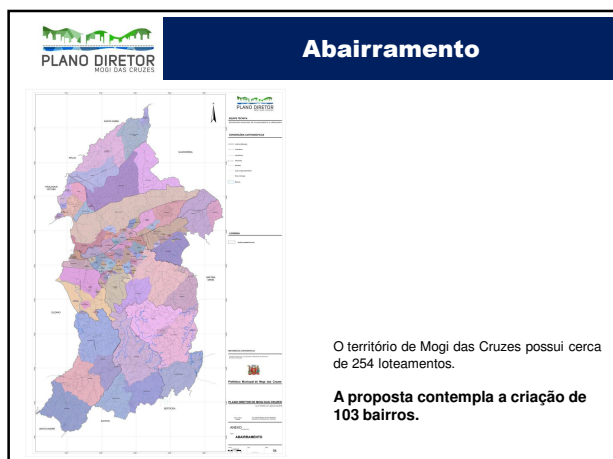
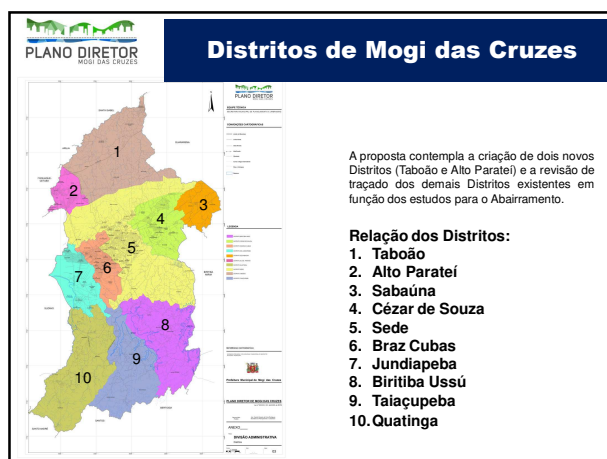
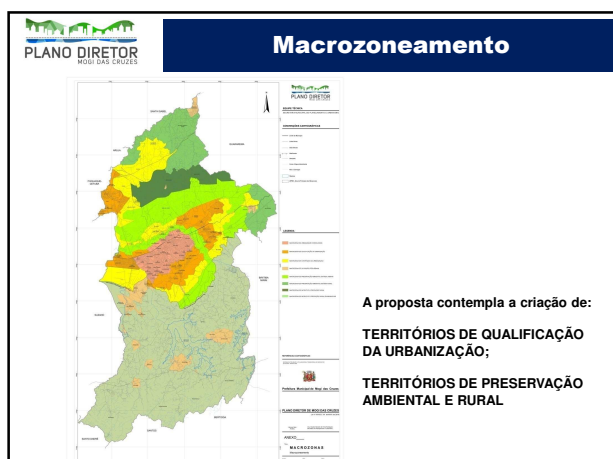
OFICINAS DO PLANO DIRETOR

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

Oficinas do Plano Diretor

DATA PROGRAMADA		EVENTO
24/09/2018	REALIZADA	(A) Oficina Temática - MACROZONEAMENTO (B) Oficina Temática - ZEIA - Z. E. DE INTERESSE AMBIENTAL (C) Oficina Temática - DISTRITOS (D) Oficina Temática - ABARRAMENTO
01/10/2018	REALIZADA	(A) Oficina Temática - ZEDE - Z. E. DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (B) Oficina Temática - ZEIS - Z. E. DE INTERESSE SOCIAL
03/10/2018	REALIZADA	(A) Oficina Temática - CENTRALIDADES (B) Oficina Temática - MOBILIDADE URBANA (C) Oficina Temática - PARÂMETROS URBANÍSTICOS (D) Oficina Temática - INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA 3



ZEIA 3 – RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Objetivo: Promover a recuperação ambiental de áreas degradadas e contaminadas, minimizando os impactos causados sobre os recursos naturais do Município.

Estratégias: Promoção de medidas de permeabilização do solo e de plantio de espécies nativas, controle da ocupação, promoção de ações de educação ambiental e divulgação de técnicas de caráter corretivo dos impactos danosos ao meio ambiente.

- Fim da recuperação ambiental, as ZEIA-3 serão convertidas em ZEIA-1.

Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA 4

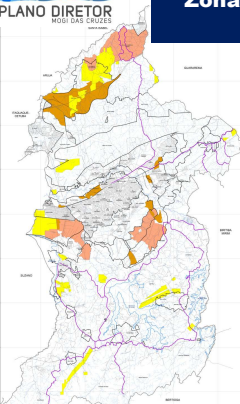


ZEIA 4 – PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS SUPERFICIAIS E SUBTERRÂNEOS

Objetivo: Proteção e conservação da qualidade ambiental dos mananciais de interesse municipal, garantindo a disponibilidade e qualidade da água.

Estratégias: Adequação dos programas e políticas setoriais, compatibilização das licenças municipais com as exigências necessárias, proibição do lançamento de efluentes urbanos, sem o devido tratamento, disciplinar os movimentos de terra e a retirada de cobertura vegetal, manutenção da capacidade de infiltração do solo, incentivo fiscal e de compensação e incentivo à implantação de atividades compatíveis.

Zona Especial de Desenvolvimento Econômico - ZEDE



As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico – ZEDE são áreas de interesse estratégico para manutenção, qualificação e indução à implantação de empreendimentos e atividades econômicas no Município, que visam à promoção do desenvolvimento socioeconômico e da geração de emprego e renda.

LEGENDA

- MACROZONA
- ZEDE-1 - ÁREAS PREFERENCIAIS PARA MINERAÇÃO
- ZEDE-2 - ÁREAS PREFERENCIAIS PARA O AGROTURISMO E DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA FAMILIAR
- ZEDE-3 - ÁREAS PARA INDUÇÃO À OCUPAÇÃO DE INDÚSTRIAS
- ZEDE-5 - Rota Turística

Zona Especial de Desenvolvimento Econômico - ZEDE

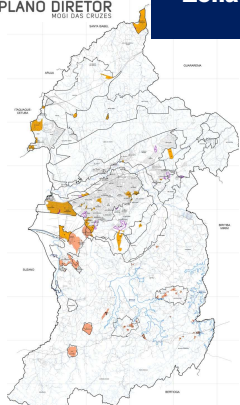
ZEDE-1 – ÁREAS PREFERENCIAIS PARA MINERAÇÃO
As ZEDE-1 são as áreas destinadas ao desenvolvimento de atividades minerárias já instaladas ou a implantar.

ZEDE-2 – ÁREAS PREFERENCIAIS PARA O AGROTURISMO E DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA FAMILIAR
As ZEDE-2 são as áreas com uso predominantemente agrícola, composta por propriedades rurais com produção significativa de flores e frutas, propícias para implantação de projetos de turismo rural e agrícola, ou por propriedades de cultivo agrícola familiar, com produção significativa de frutas e hortaliças.

ZEDE-3 – ÁREAS PARA INDUÇÃO À OCUPAÇÃO DE INDÚSTRIAS
As ZEDE-3 são as áreas destinadas à promoção de uso predominantemente industrial, providas de acessibilidade para transportes de cargas e de vantagem locacional.

ZEDE-4 – ROTA TURÍSTICA
As ZEDE-4 são caracterizadas pelo sistema de vias que interligam áreas estratégicas para o turismo de lazer, história, cultura e paisagem no Município, compondo, entre outros, os percursos do Caminho do Sal e da Rota da Luz.

Zona Especial de Interesse Social - ZEIS



As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS visam à promoção e à regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais precários e existentes, localizados em áreas públicas ou privadas, urbanas ou rurais, bem como ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social que incluem provisão de moradias para a população de baixa renda.

LEGENDA

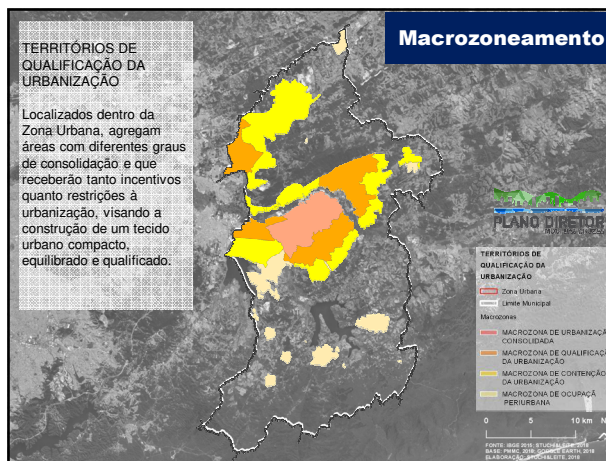
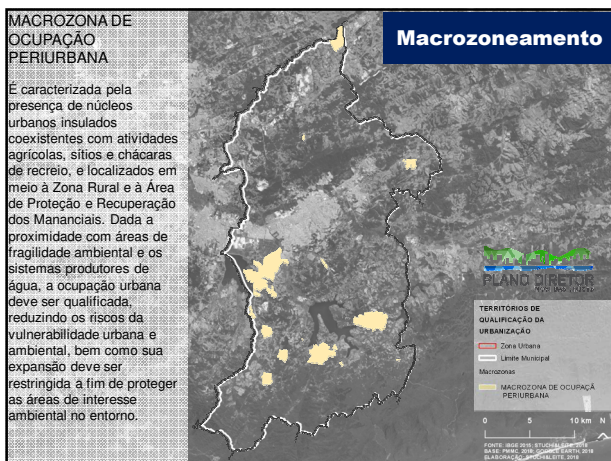
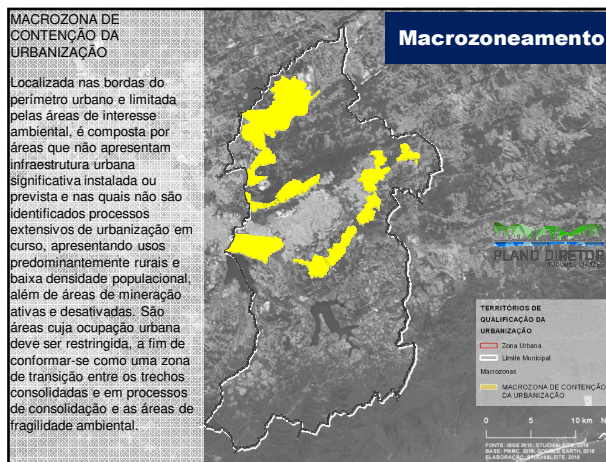
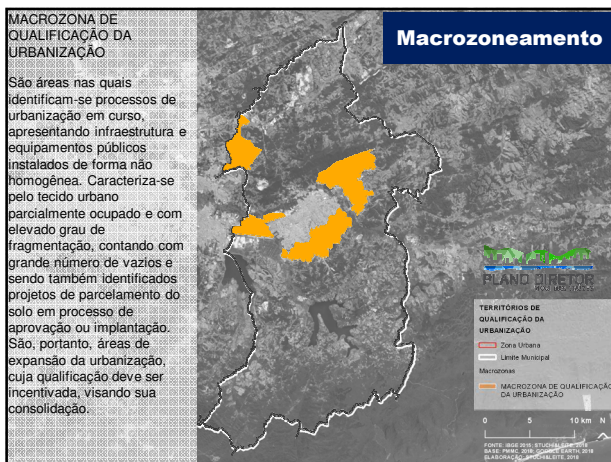
- MACROZONA
- ZEIS-1A - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA
- ZEIS-1B - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA DELIMITADAS NAS MACROZONAS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAIS
- ZEIS-2 - ÁREAS DE PROVISÃO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

ZEIS-1A – ÁREAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA
As ZEIS-1A são áreas destinadas à regularização fundiária e urbanística, incluindo provisão habitacional de famílias atingidas nestes processos. As ZEIS-1A estão delimitadas nos Territórios de Qualificação da Urbanização e de Preservação Ambiental e Rural não inseridos na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM.

ZEIS-1B – ÁREAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA EM APRM
As ZEIS-1B são áreas destinadas à regularização fundiária e urbanística, incluindo provisão habitacional de famílias atingidas nestes processos. As ZEIS-1B estão delimitadas nos Territórios de Qualificação da Urbanização e de Preservação Ambiental e Rural inseridos dentro dos limites da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM.

ZEIS-2 – ÁREAS DE PROVISÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
As ZEIS-2 são áreas para provisão de Habitação de Interesse Social – HIS, mediante a implantação de Empreendimentos em ZEIS – EZEIS.



Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS GERAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS NO PERÍMETRO URBANO

MACROZONAS EM ÁREAS URBANAS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)		GABARITO MÁXIMO (m)	LIMITE DE FECHAMENTO COM MUIROS NOS ALINHAMENTOS	
	Mínimo	Básico	Máximo	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)				
				Lotes com área ≤ 1.000m²	Lotes com área > 1.000m²			
Macrozona de Urbanização Consolidada	0,15	1,0	1,5 até 4,0 ⁽¹⁾	80	20	31,0 e Sem limite (Centralidade) ⁽²⁾	25% da lotada	
Macrozona de Qualificação da Urbanização	0,15	1,0	1,5 até 3,0 ⁽¹⁾	65	20	31,0 e Sem limite (Centralidade) ⁽²⁾	25% da lotada	
Macrozona de Contenção da Urbanização	NA	0,30	0,60 ⁽³⁾	35	40 ⁽⁴⁾	50 ⁽⁵⁾	15,0	NA
Macrozona de Ocupação Periurbana	NA	0,25 ⁽⁶⁾	1 ⁽⁷⁾	50	20 ⁽⁸⁾	30 ⁽⁹⁾	15,0	25% da lotada
Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana	NA	0,25 ⁽¹⁰⁾	0,25 ⁽¹¹⁾	10	80	80	NA	NA

(1) A variação do índice ocorrerá em função de demarcação de Centralidades, suas diferentes vocações e pela incidência dos raios de influência dos terminais e estações de transporte público. Ver Mapas de C.A. Máximo em Centralidades 11, 13, 15, 17, 19 e Quadro 05.
(2) Com exceção de SOD, SBD e SCA (0,2), em conformidade com a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
(3) Com exceção de SCA (0,2), em conformidade com a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
(4) Com exceção de SOD (0,60), SBD (0,3) e SCA (0,2), em conformidade com a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
(5) Com exceção de SOD (0,60) e SCA(0,80), em conformidade com a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
(6) Com exceção de áreas que des originam do processo de formação da cidade demarcada no Mapa 11.
(7) Com exceção das áreas de influência dos cones visuais, demarcadas no Mapa 26 - Cones Visuais.
(8) Com exceção de SBD (5.000m²), SCA (7.500m²), em conformidade com a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
(9) Com exceção de SOD (1.000m²), SBD (5.000m²), SCA (7.500m²), em conformidade com a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
(10) Com exceção de SCA (7.500m²), em conformidade com a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
(11) O percentual de doação para a implementação das vias públicas será definido pelo projeto urbanístico, respeitando-se as dimensões e áreas máximas de lote e quadra, como também, as dimensões das vias, de acordo com o Lei de Parcelamento do Solo Urbano e com as diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes do Poder Executivo.
(12) A área com destinação a avaliar deverá respeitar as definições do órgão municipal competente, em atendimento às carências e necessidades da área onde se localiza o parcelamento.
(13) Dimensão mínima a ser considerada nas divisões do lote com acesso a uma via de circulação oficial.
(14) Dimensão mínima de face de quadra, podendo ser menor, de acordo com a macrozona na qual o lote está inserido, sendo que essa área pode ser maior para alguns usos, como por exemplo, cemitérios e parques.

Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS GERAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS NO PERÍMETRO URBANO

MACROZONAS EM ÁREAS URBANAS	DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTE		DIMENSÕES MÁXIMAS DE LOTE		DIMENSÕES MÁXIMAS DE QUADRA		PERCENTUAIS MÍNIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS ⁽¹⁾							
	Fronte mínima (m)	Área mínima (m²)	Fronte máxima (m)	Área máxima (m²)	Fronte máxima (m)	Área máxima (m²)	Áreas > 20.000m² e ≤ 40.000m²			Áreas > 40.000m²				
							Área Verde	Área de Lazer	Área Institucional	Área com destinação a avaliar	TOTAL	Área Verde	Área de Lazer	Área Institucional
Macrozona de Urbanização Consolidada	5	125	150	20.000	300	20.000	15%	10%	25%	15%	5%	5%	10%	35%
Macrozona de Qualificação da Urbanização	5	125	150	20.000	300	20.000	15%	10%	25%	15%	5%	5%	10%	35%
Macrozona de Contenção da Urbanização	20	1.000												
Macrozona de Ocupação Periurbana	10	250 ⁽²⁾	NA	20.000	300	20.000	25%	10%	35%	30%	5%	5%	10%	50%
Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana	20	5.000 ⁽³⁾												

Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS GERAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS EM ÁREAS RURAIS E DE PRESERVAÇÃO NATURAL

MACROZONAS EM ÁREAS RURAIS E DE PRESERVAÇÃO NATURAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	GABARITO MÁXIMO (m)	FAIXA DE DOMÍNIO PÚBLICO / NÃO EDIFICÁVEL ⁽¹⁾			
	Mínimo	Básico	Máximo				RODOVIA E ESTRADA VICINAL (m)	RODOVIA E ESTRADA (m)	FERROVIA (m)	AO LONGO DAS ÁGUAS CORRENTES E DORIENTES
Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural	NA	NA	NA	NA	NA	NA	10,0	15,0	15,0	15,0
Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais ⁽²⁾	Aplica-se a legislação estadual da APRM-ATC			Aplica-se a legislação estadual da APRM-ATC	NA	NA	10,0	15,0	15,0	15,0
Macrozona de Incentivo à Produção Rural	NA	NA	NA	NA	NA	NA	10,0	15,0	15,0	15,0

(1) Em conformidade com a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
(2) Salvo maiores exigências das legislações específicas.
(3) A partir das faixas de domínio publicadas vias ou de qualquer infraestrutura semelhante. Demais áreas não edificáveis devem ser consultadas na lei de parcelamento específica e legislações ambientais vigentes.
(4) Municipal.
(5) Estadual ou Federal.
NA - Não se aplica

Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS GERAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS EM ÁREAS RURAIS E DE PRESERVAÇÃO NATURAL

MACROZONAS EM ÁREAS RURAIS E DE PRESERVAÇÃO NATURAL	DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTE		DIMENSÕES MÁXIMAS DE LOTE		DIMENSÕES MÁXIMAS DE QUADRA		ÁREA DE RESERVA LEGAL	PERCENTUAIS MÍNIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS		
	Fronte mínima (m)	Área mínima (m²)	Fronte máxima (m)	Área máxima (m²)	Fronte máxima (m)	Área máxima (m²)		Percentual sobre a área total de gleba ou lote	Glebas ou Lotes com área > 20.000m² e ≤ 40.000m²	
									TOTAL	TOTAL
Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural										
Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais ⁽¹⁾	NA	20.000	NA	NA	NA	NA	20% ⁽²⁾	NA	NA	
Macrozona de Incentivo à Produção Rural										

(1) Em conformidade com a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
(2) Em conformidade com a Lei Federal nº 12.851/2012, todo imóvel rural deve manter uma área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal. Será admitido o cálculo das Áreas de Preservação Permanente no cálculo do percentual da Reserva Legal do imóvel, desde que benefício previsto não implique a conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo e que o proprietário ou possuidor tenha requerido inclusão do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR. No parcelamento de imóveis rurais, a área de Reserva Legal poderá ser agrupada em regime de condomínio entre os adquirentes.
NA - Não se aplica

PLANO DIRETOR

MOGI DAS CRUZES

Mobilidade Urbana

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

Mobilidade e Viário

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo



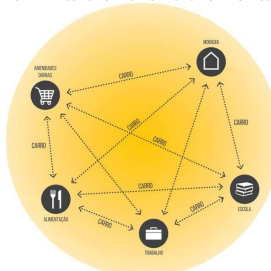
PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

CENTRALIDADES

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo


Centralidades – Cidade Conectada, Compacta e Sustentável

O QUE TEMOS HOJE!
UM DIA TÍPICO NO MODELO ATUAL: ORIGENS E DESTINOS



O PROBLEMA!
CIDADE DIFUSA MONOFUNCIONAL COM MUITOS DESLOCAMENTOS

O QUE QUEREMOS! UM DIA TÍPICO NO MODELO PROPOSTO: ORIGENS E DESTINOS



O DESAFIO! CIDADE COMPACTA MULTI-FUNCIONAL COM MENOS E MENORES DESLOCAMENTOS

Centralidades – Objetivos e Critérios

Áreas que contam com alta acessibilidade promovida pela infraestrutura de transporte público, tais como corredores, terminais de ônibus e estações da rede de alta capacidade;

Determinam perímetro onde deve-se promover atratividade e concentração de pessoas por meio da intensidade e diversidade de atividades, sobretudo comércio, serviços e equipamentos públicos;

- Busca estimular a intensificação de atividades com o intuito de valorizar a compactação urbana, evitando desequilíbrios internos e movimentos pendulares que aumentam o custo e o tempo de deslocamento da população. A origem da centralidade está "(...) na possibilidade de minimizarem o tempo gasto e os desgastes e custos associados aos deslocamentos espaciais dos seres humanos", VILLAÇA (1998).

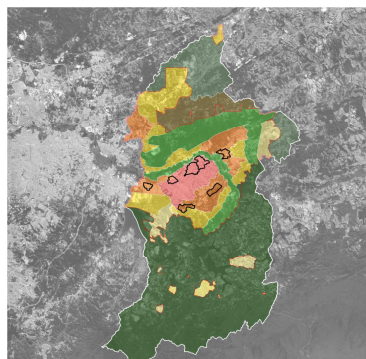
Critério 1: área de influência das Estações da CPTM e Terminais de ônibus como determinantes para o maior adensamento populacional e construtivo

- Área de influência primária: quadras contidas integralmente em um raio de 400m ou tocadas por esse raio, desde que inseridas no interior de um segundo raio de 600m;
- Área de influência secundária: definida pelas quadras que se encontram mais adiante da delimitação área de influência principal, desde que contem com 50% ou mais de suas áreas totais contidas no raio de 600m da estação.

Critério 2: usos relevantes pré-existent que polarizam e geram atratividade para o entorno

Critério 3: elementos físico-territoriais de estruturação

Centralidades



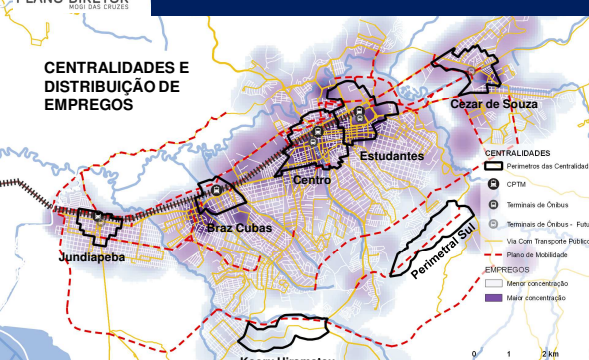
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MOGI DAS CRUZES - CENTRALIDADES

MACROZONAS FOTO AÉREA

- Áreas de Centralidade
- Perímetros de Influência Primária
- Perímetros de Influência Secundária
- Perímetros de Influência Terciária
- Perímetros de Influência Quaternária
- Perímetros de Influência Quinária
- Perímetros de Influência Sextária
- Perímetros de Influência Sétima
- Perímetros de Influência Oitava
- Perímetros de Influência Nona
- Perímetros de Influência Décima

Centralidades

CENTRALIDADES E DISTRIBUIÇÃO DE EMPREGOS



CENTRALIDADES

- Perímetros das Centralidades
- CPTM
- Terminais de Ônibus
- Terminais de Ônibus - Futuro
- Via Cam. Transporte Público
- Plano de Mobilidade

EMPREGOS

- Menor concentração
- Maior concentração

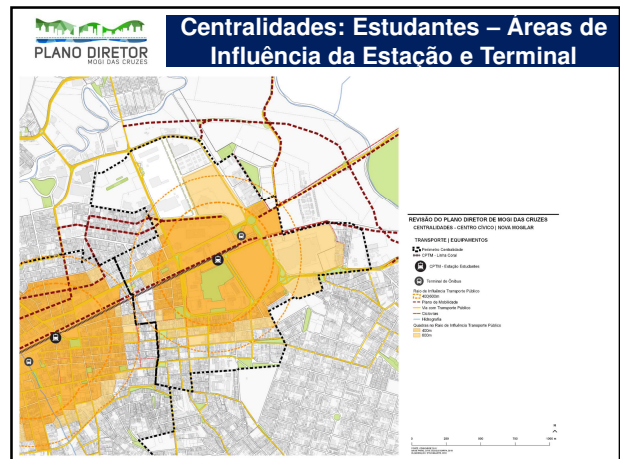
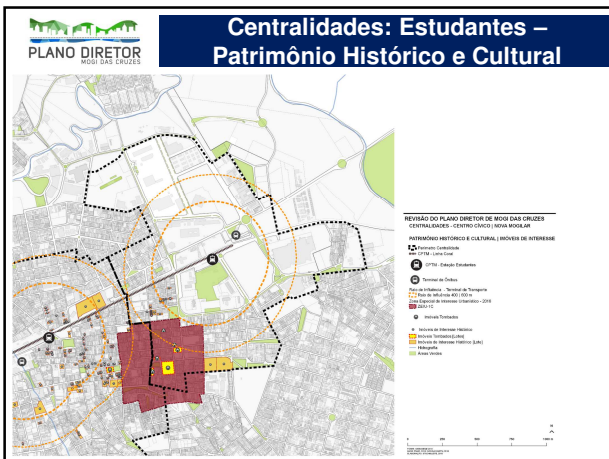
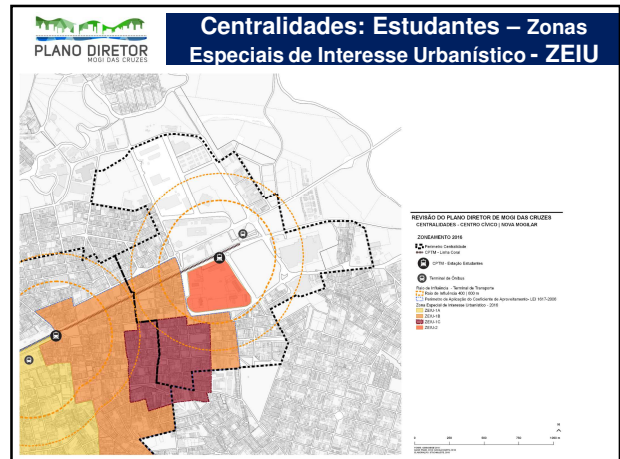
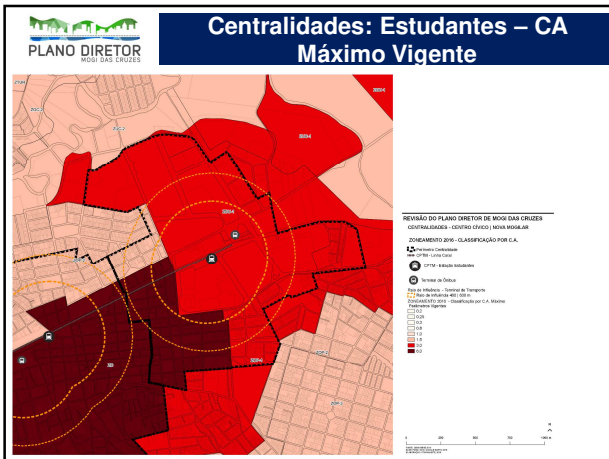
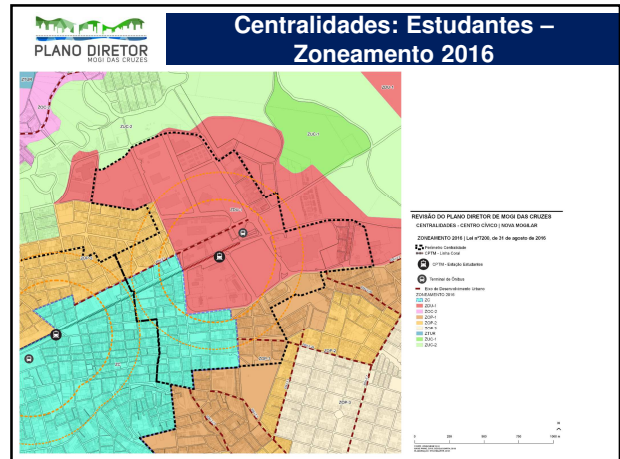
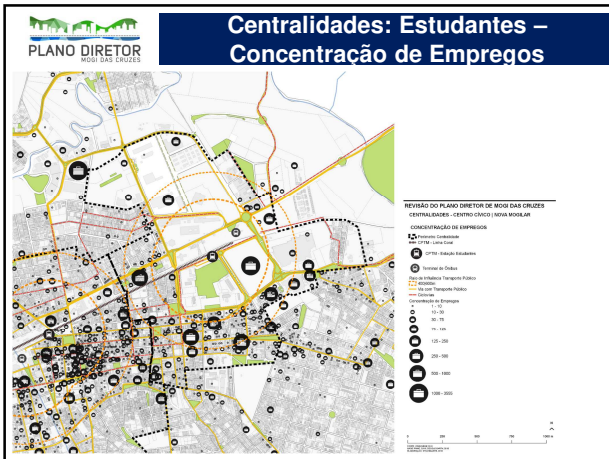
Fonte: CENSO 2010
BASE MAPA OPERACIONAL E-AMBI 2008
REANÁLISE DO TERCIAL SETE 2018

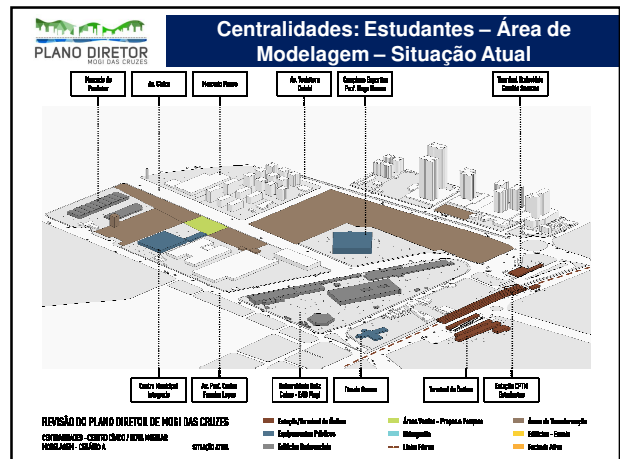
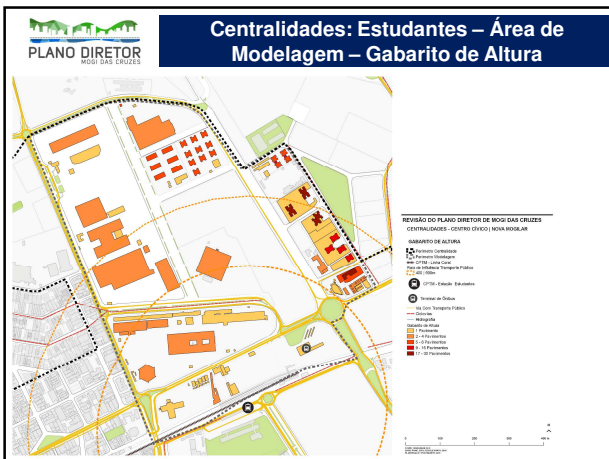
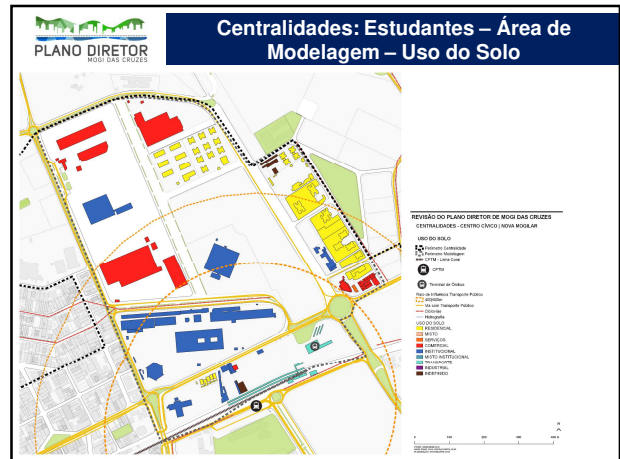
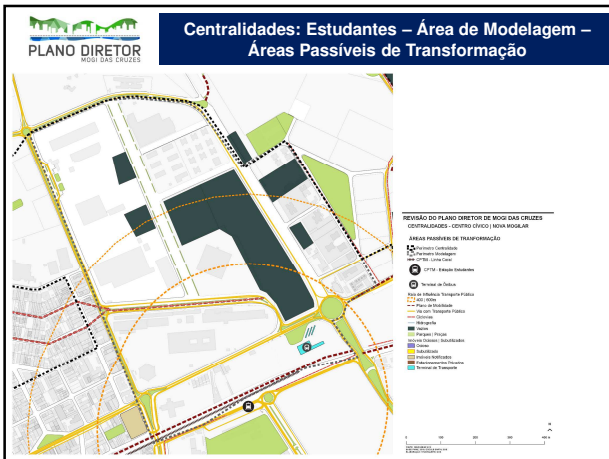
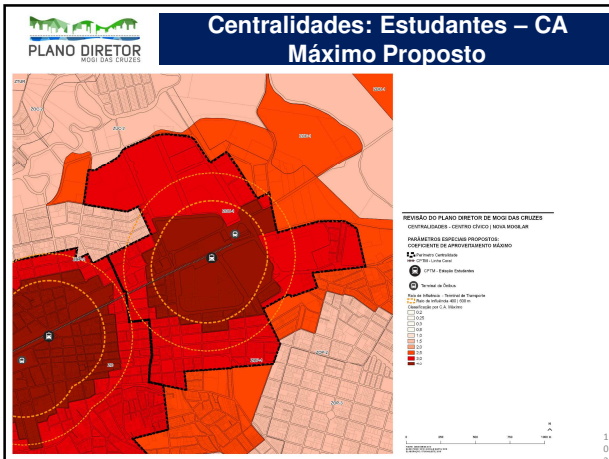


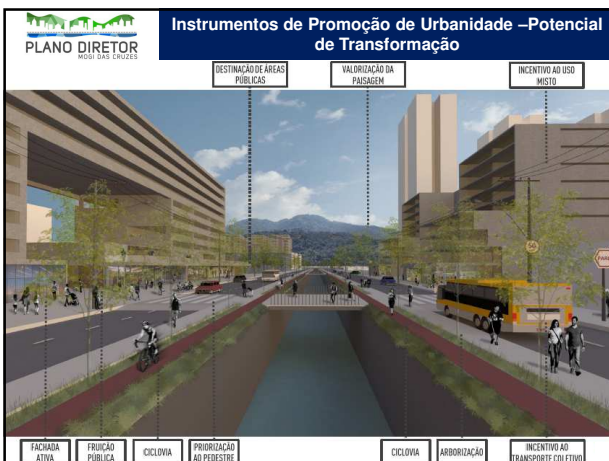
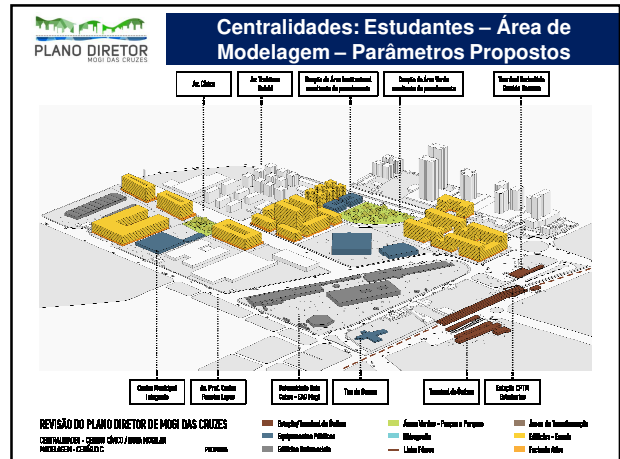
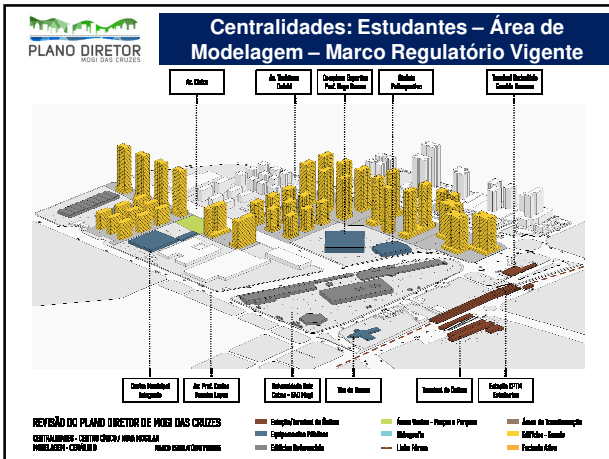
PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

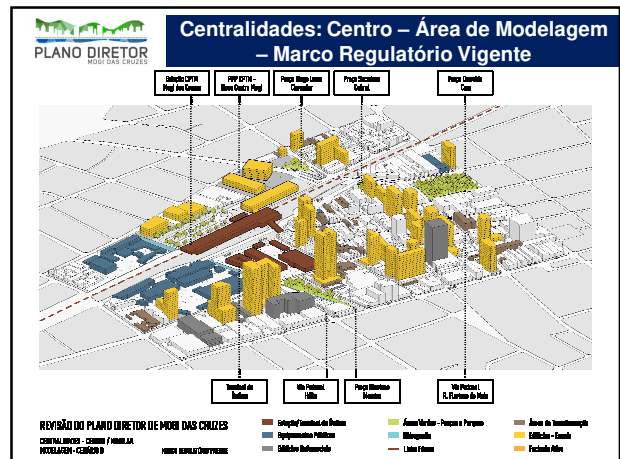
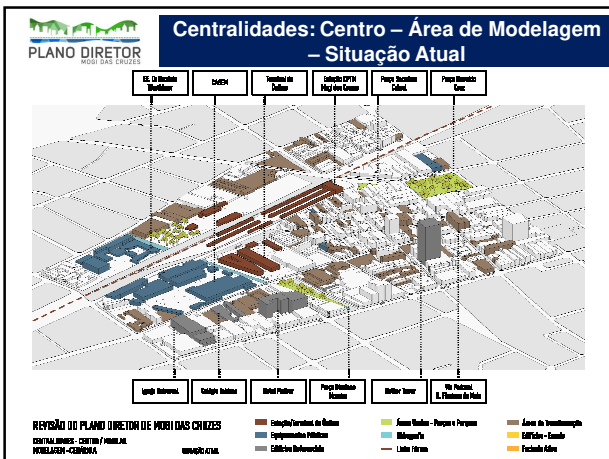
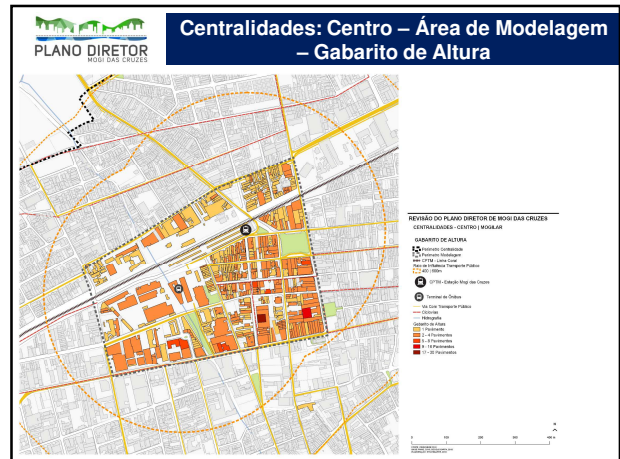
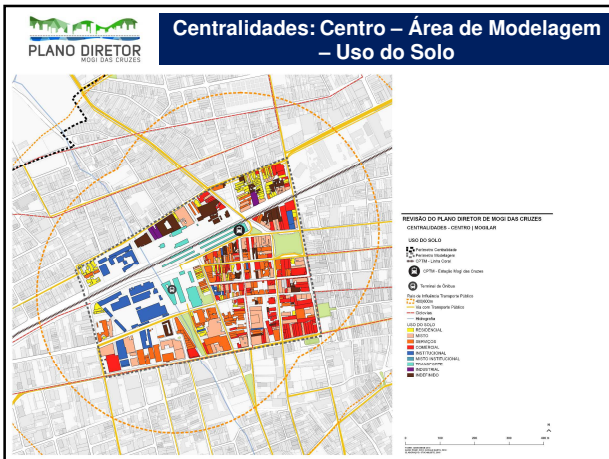
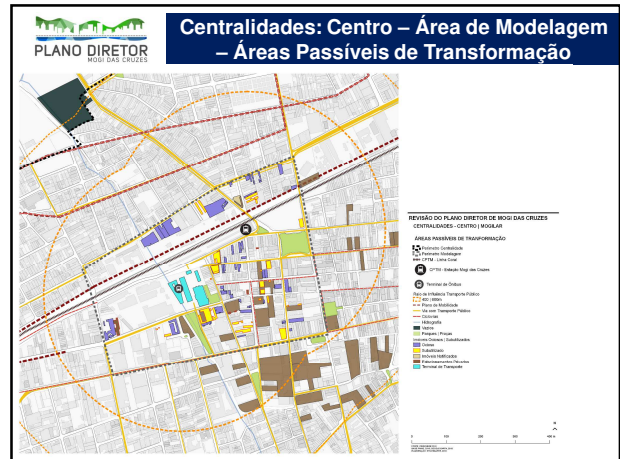
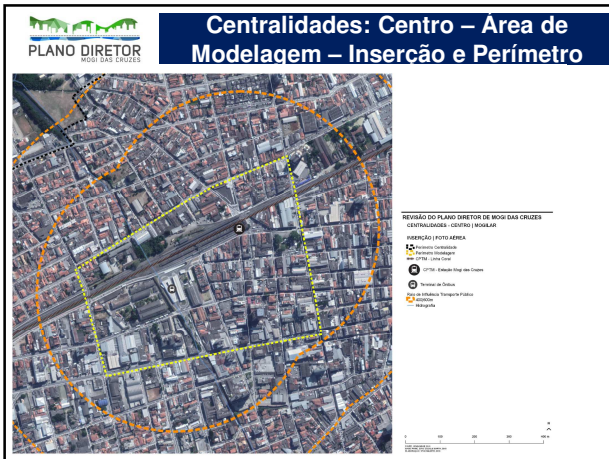
Centralidades Consolidadas

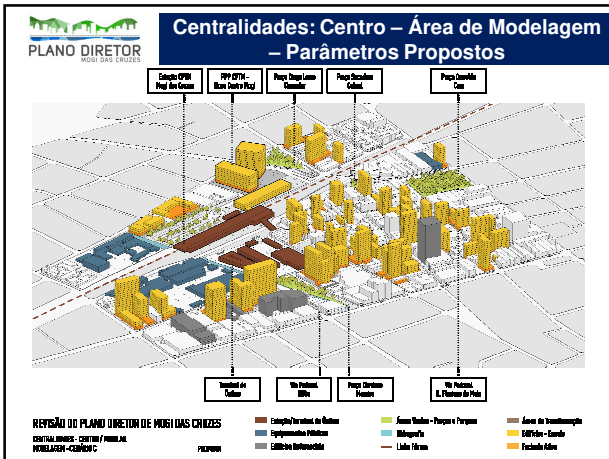
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo







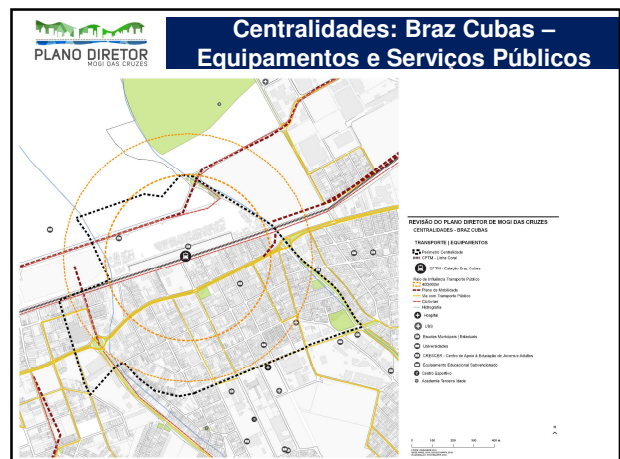
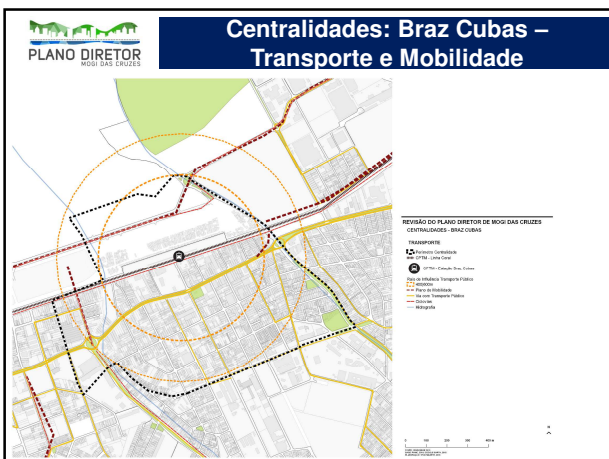
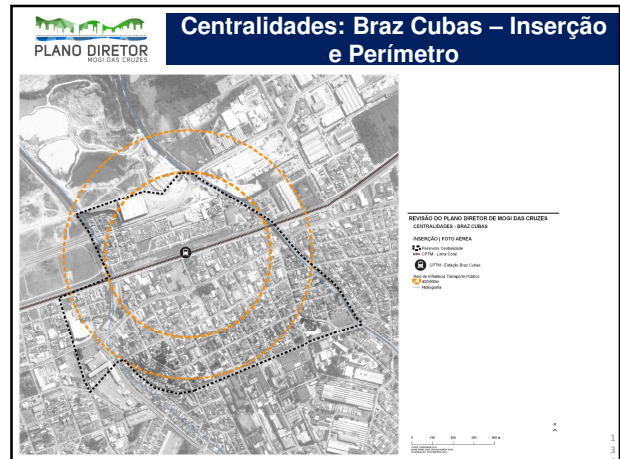


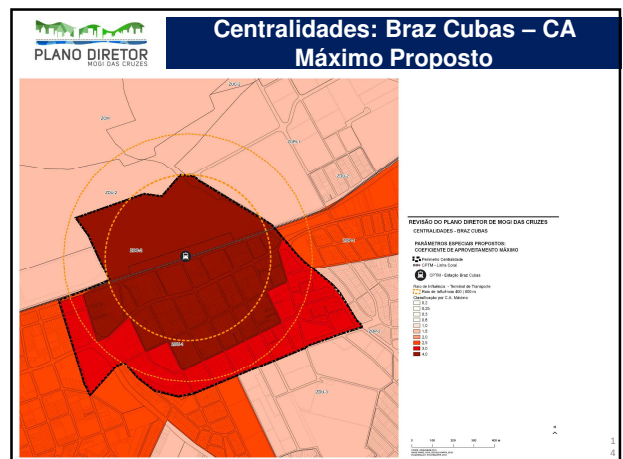
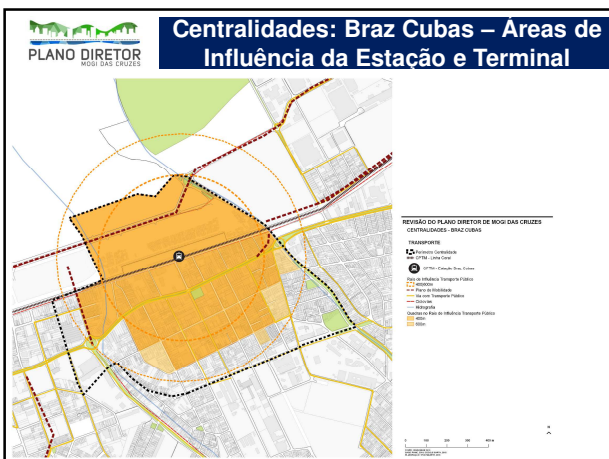
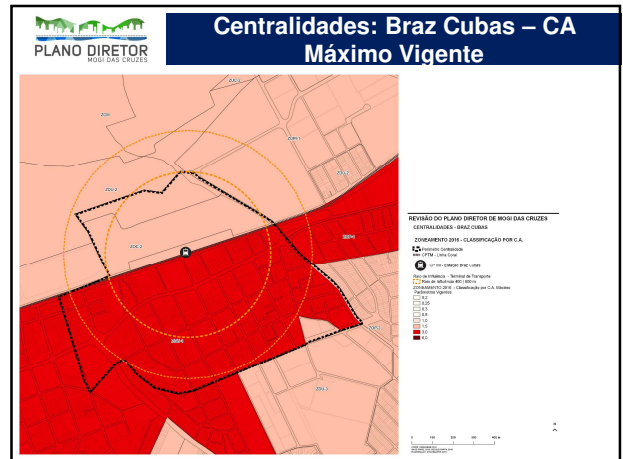
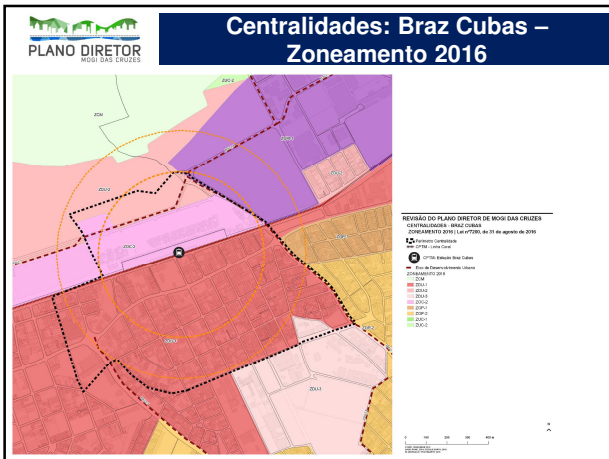
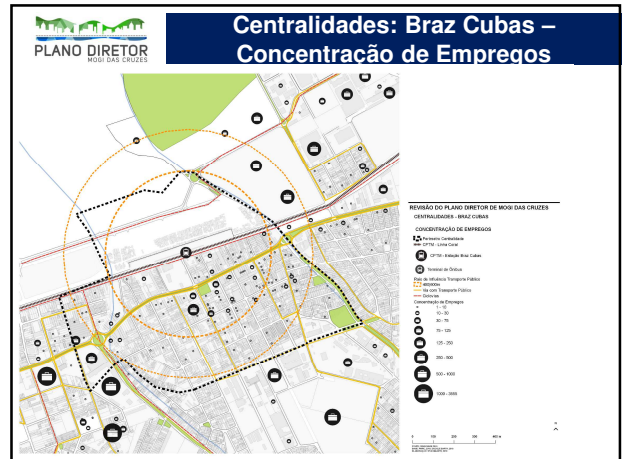
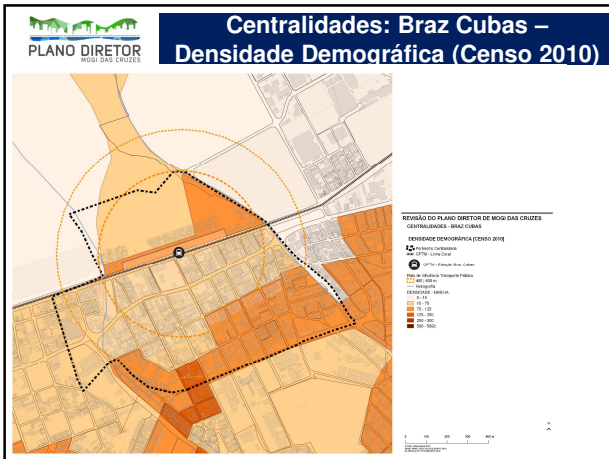


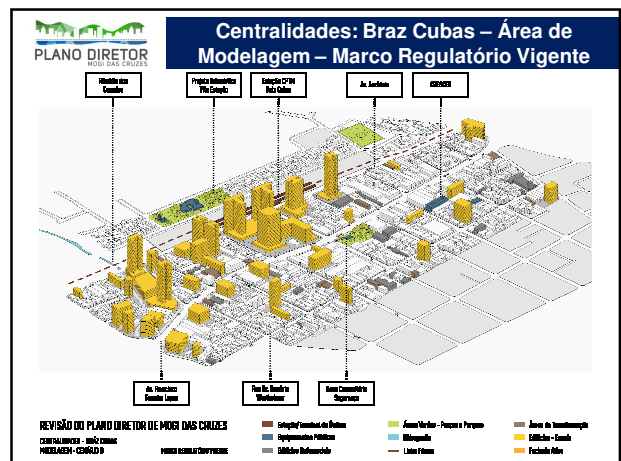
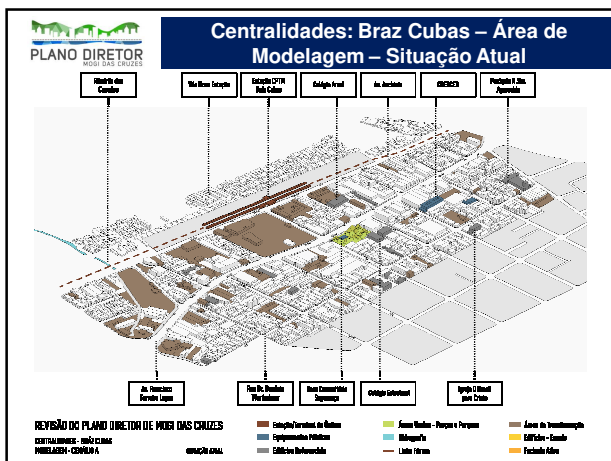
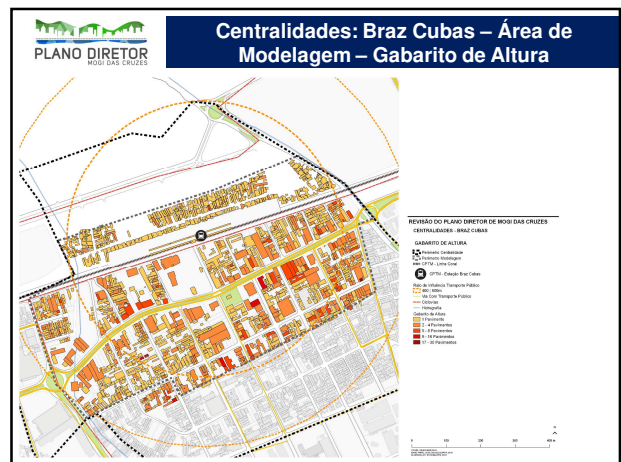
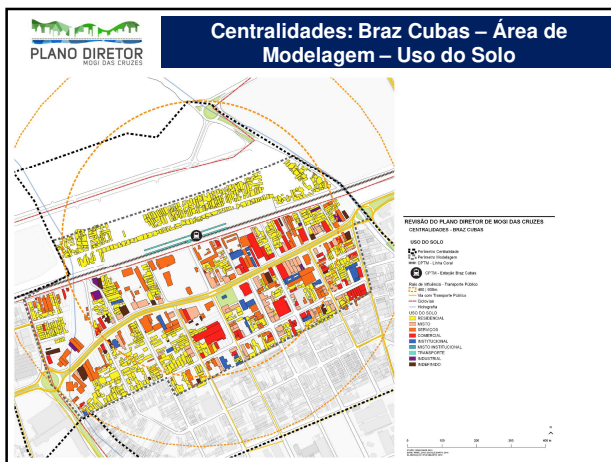
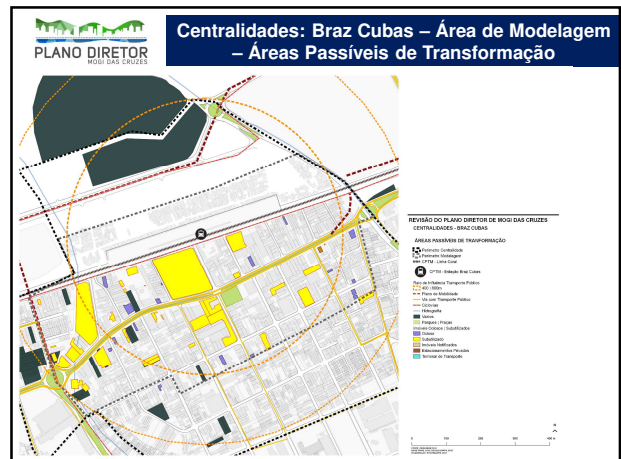
Centralidades: Braz Cubas – Introdução

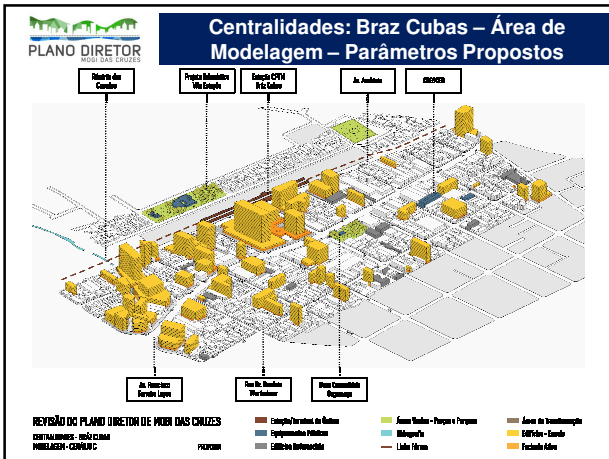
A terceira centralidade consolidada, em termos de potência, a qual é atendida pela Estação Braz Cubas da CPTM;

- Região de baixa e média declividade, formada por planícies e terraços aluviais delimitados a leste e a oeste pelas áreas de várzea dos afluentes canalizados do Rio Tietê;
- Possui grande quantidade de lotes vazios e subutilizados, assim como grandes lotes destinados às instalações de empresas logísticas;
- Apresenta pouca verticalização, com predominância de baixa e média densidades populacionais;
- É carente de praças e áreas verdes, de modo que suas ruas e passeios necessitam de qualificação;
- Seccionada pela linha férrea, detém de um grande contraste entre as áreas norte e sul:
 - ao norte: aglomerado subnormal, com carência de equipamentos, serviços públicos e infraestrutura básica, como rede de esgoto e abastecimento de água;
 - ao sul: predomina o uso de habitação unifamiliar com baixa densidade construtiva e com pouca oferta de equipamentos e serviços públicos;
- Conta com um projeto de renovação na Rua Dr. Deodato Wertheimer;
- Detém melhor capacidade de suporte para receber maior adensamento populacional e construtivo em todo o município.









PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

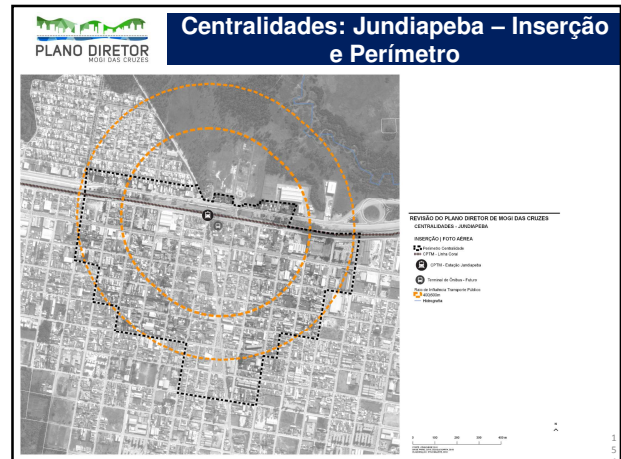
Centralidades a Qualificar

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

Centralidade JUNDIAPEBA

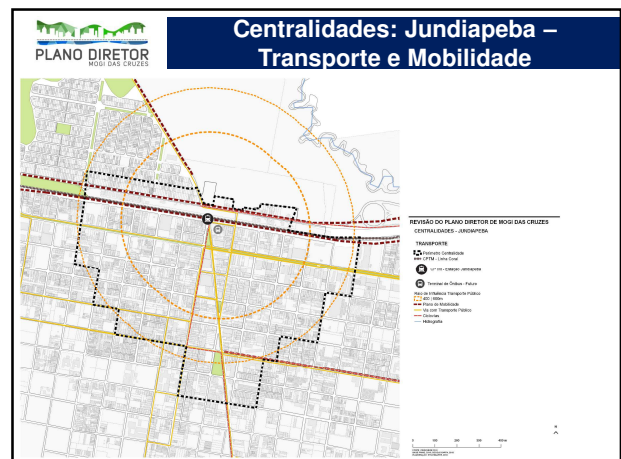
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

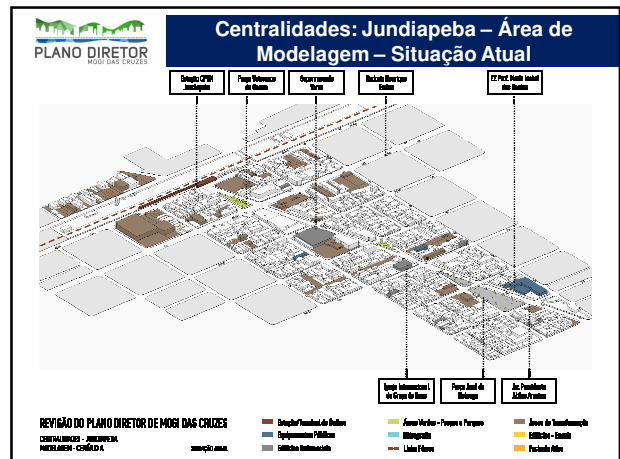
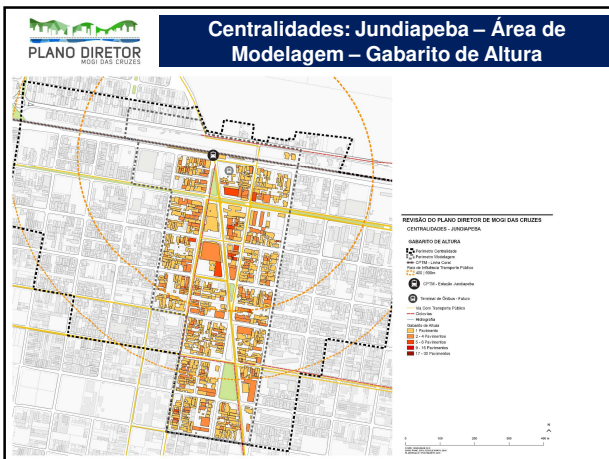
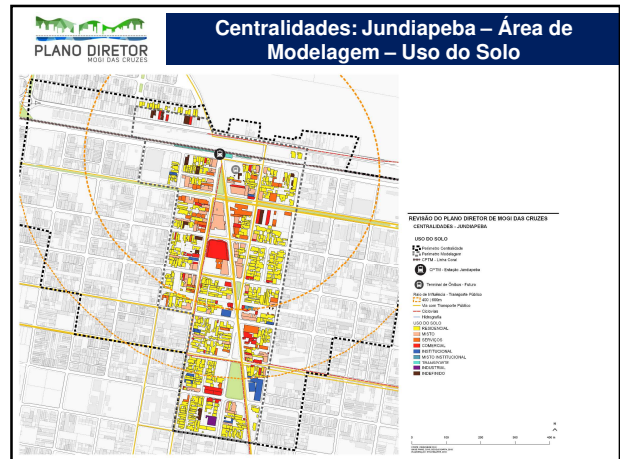
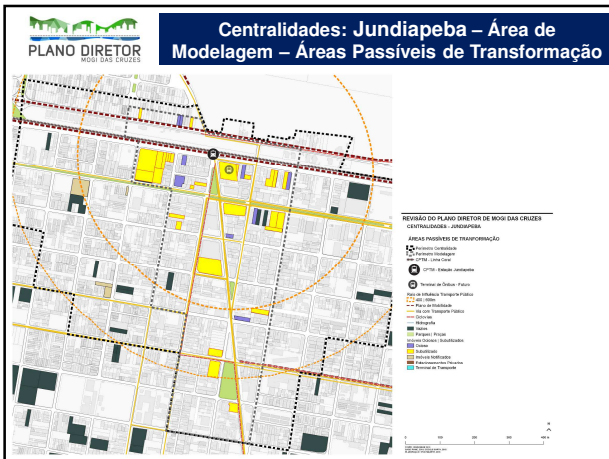
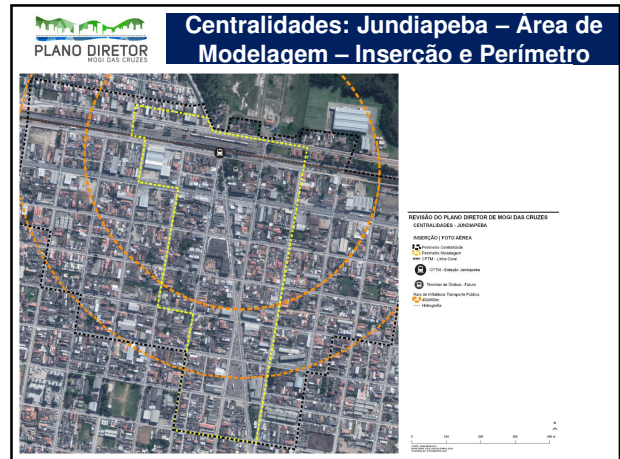
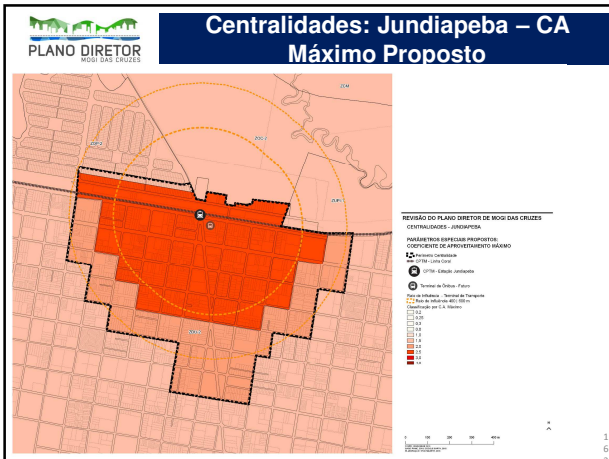


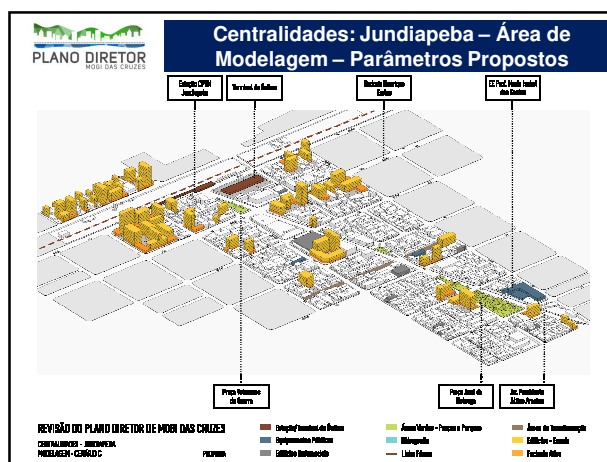
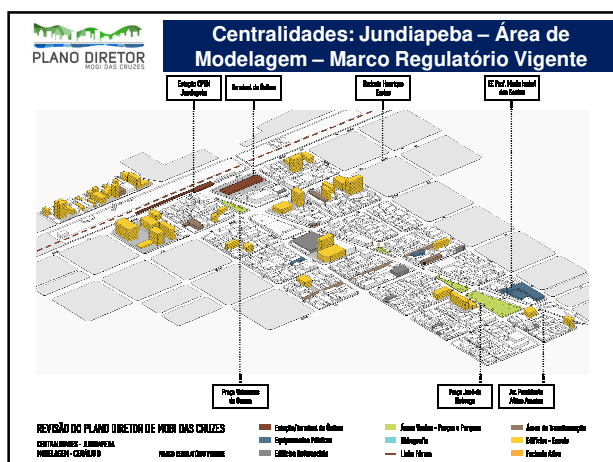
PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

Centralidades: Jundiapéba – Introdução

- Centralidade em consolidação à qualificar;
- Alta conectividade urbana dada pela estação da CPTM e futuro Terminal de Ônibus Municipal;
- Contém importantes equipamentos públicos;
- Ao norte da linha férrea, encontra-se loteamentos fechados e glebas ainda não parceladas, com a presença de galpões e usos não residenciais;
- Elevada presença de lotes vazios;
- Considerada um potencial núcleo comercial e de serviços, apesar de ainda ser predominantemente residencial com baixa densidade;
- Prevê ampliação da oferta de áreas livres e verdes e a melhoria das existentes, bem como diversificação do uso e ocupação do solo para que haja complementação ao uso habitacional.

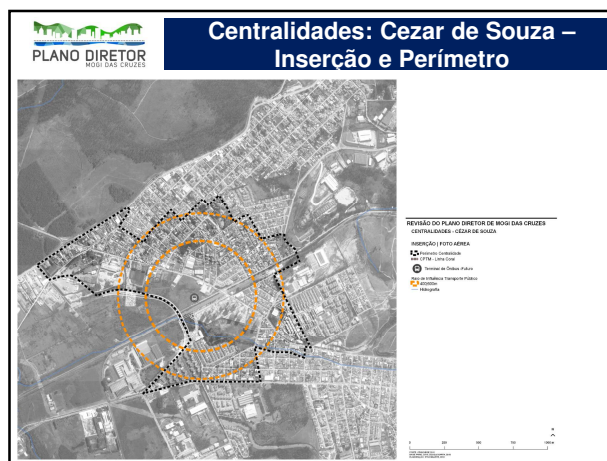






Centralidade CEZAR DE SOUZA

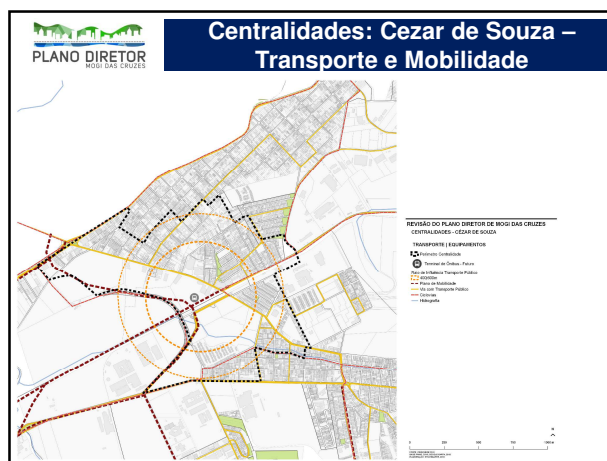
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

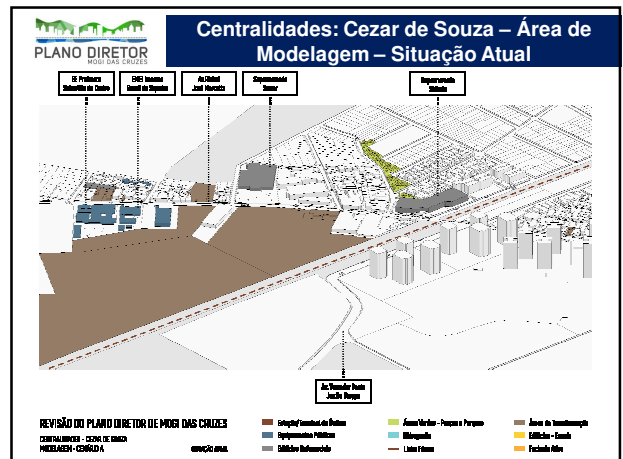
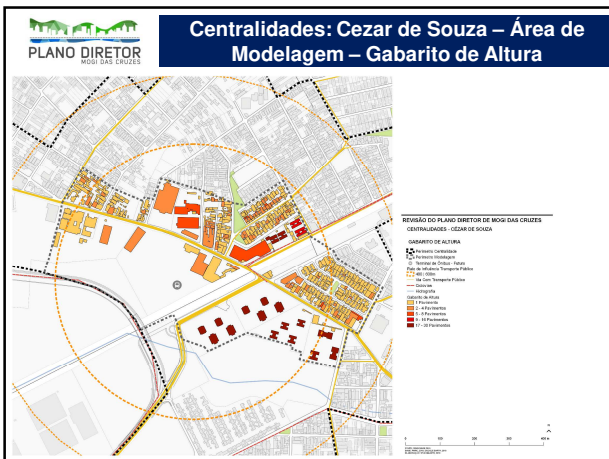
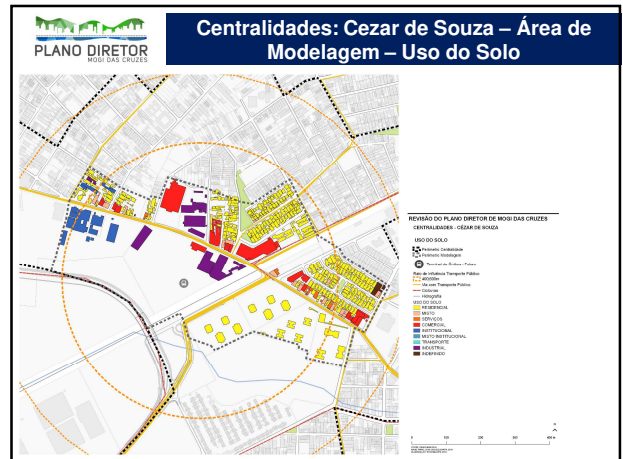
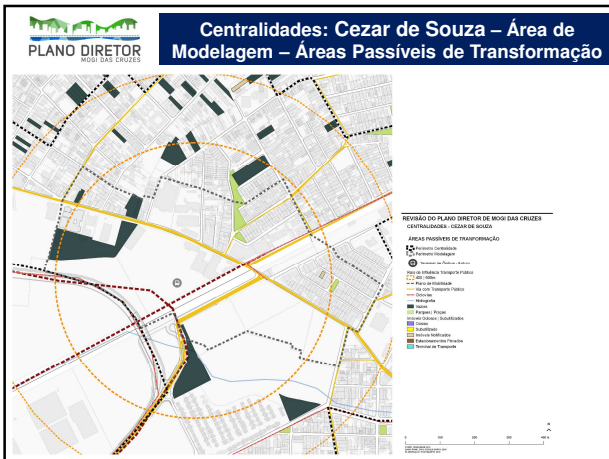
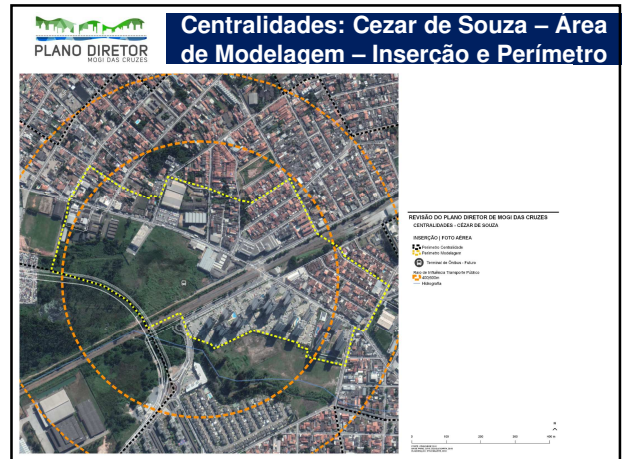
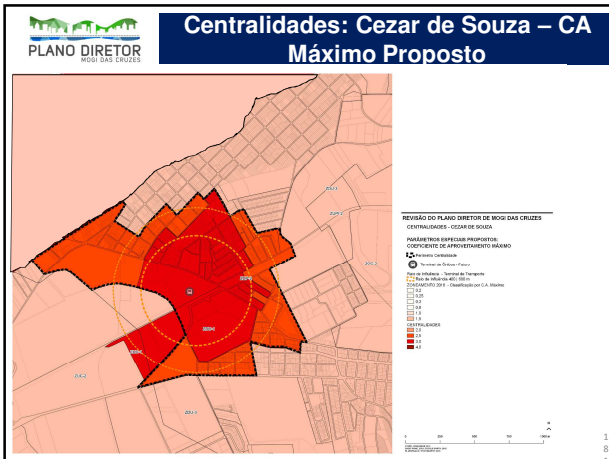


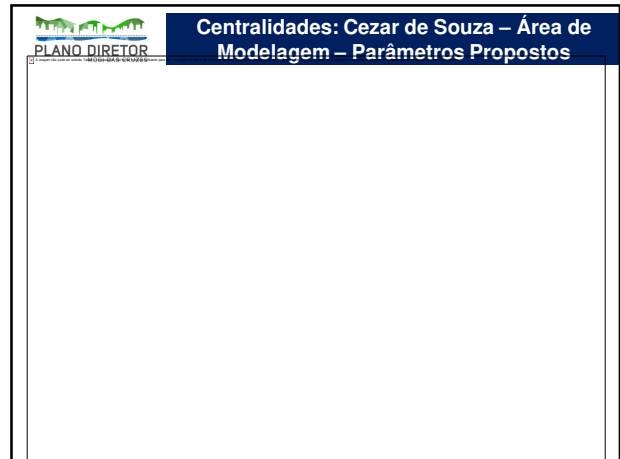
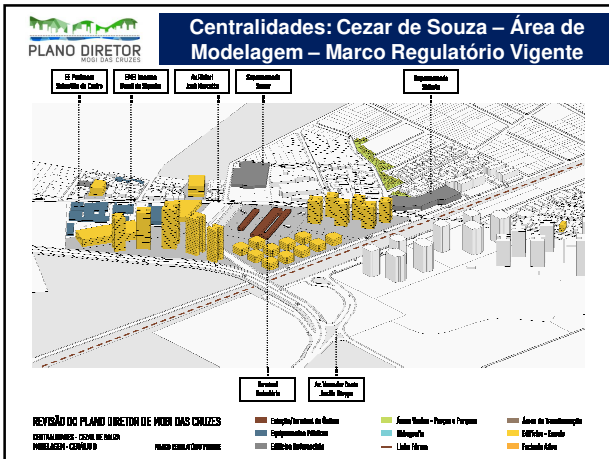
Centralidades: Cezar de Souza – Introdução

Centralidade em consolidação à qualificar;

- Conta com a instalação recente de atividades comerciais e de serviços, configurando um centro comercial incipiente;
- Compreende um elevado número de lançamentos imobiliários no entorno, notadamente condomínios residenciais multifamiliares;
- É latente a possibilidade de intensificação das atividades não residenciais para estruturar um polo de atividades e empregos à leste da área central;
- O projeto Novo Corredor Viário Ambiental abrange a área a partir de um conjunto de intervenções para mobilidade urbana, incluindo a **implantação de um novo Terminal Rodoviário Municipal;**
- Prevê-se a criação de novas vias estruturais paralelas a direção norte-sul, cruzando hoje glebas vazias; Transporte Linha Férrea – Trem e/ou VLT César de Souza;
- A construção dessas intervenções de mobilidade viabilizam maior adensamento construtivo e populacional de forma sustentável para população e município, de modo que haja alteração significativa do padrão de uso e ocupação do solo para contribuir com a qualificação do entorno.







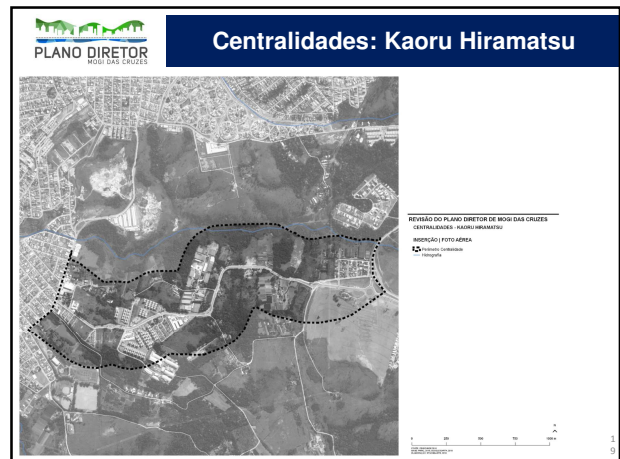
PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

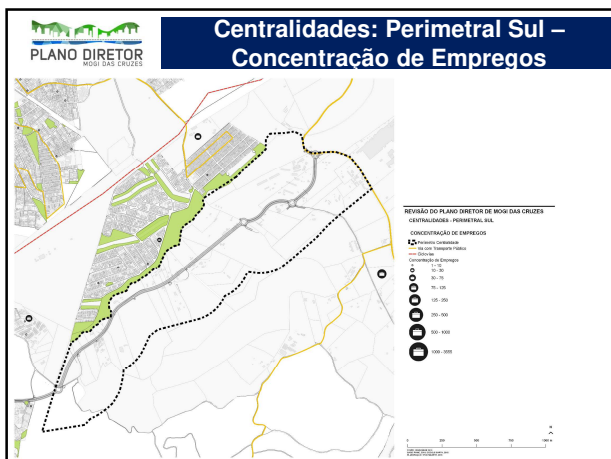
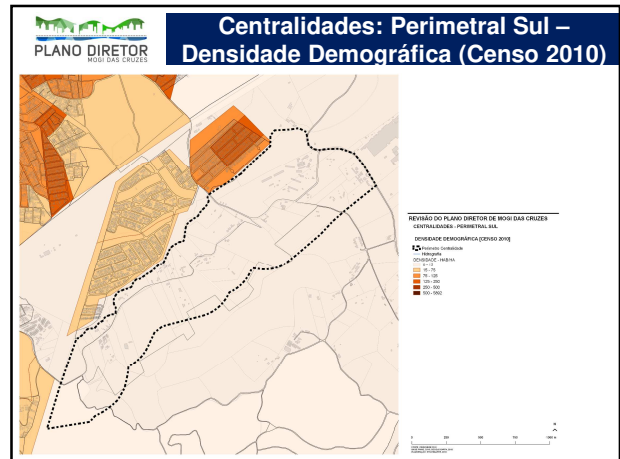
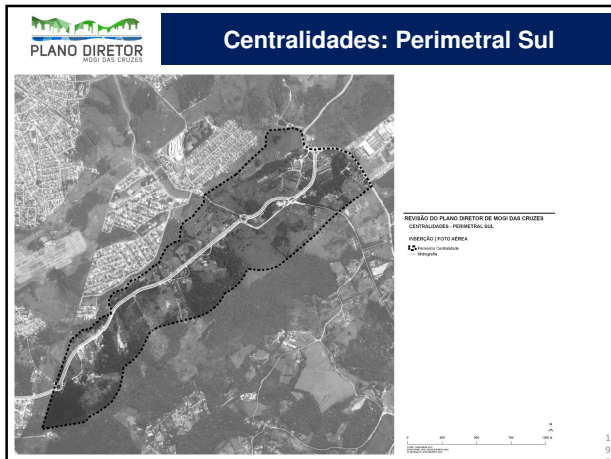
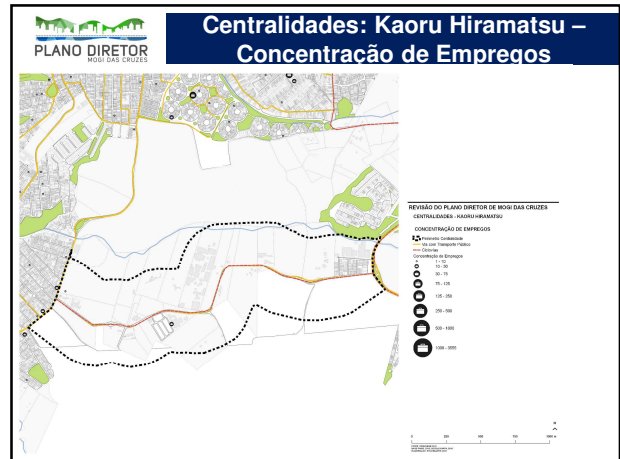
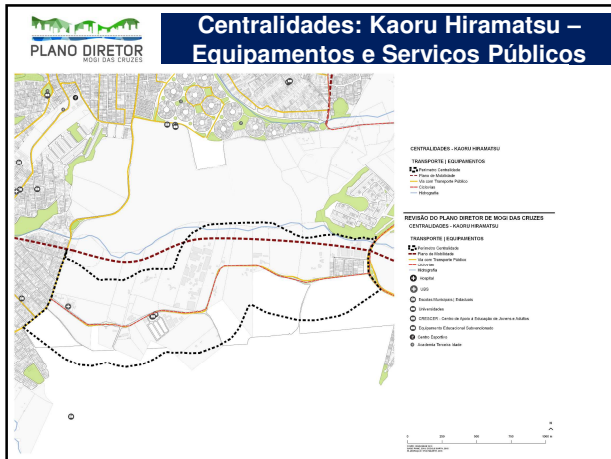
Centralidades a Induzir

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

- Centralidades: Perimetral Sul e Kaoru Hiramatsu – Introdução**
- Novos pólos que orbitam ao sul da Macrozona de Urbanização Consolidada;
 - Predominância de áreas rurais de produção ativa;
 - Urbanização em curso, marcada pelo parcelamento do solo e por novos empreendimentos residenciais multifamiliares;
 - Procura-se reduzir a dependência da região em relação às centralidades consolidadas através do estímulo à implantação de atividades comerciais e de serviços, evitando extensos deslocamentos e equacionando o equilíbrio entre oferta de moradia e emprego;
 - Minimizar as carências e isolamento destes núcleos;
 - Não objetiva o estímulo ao adensamento, mas sim a implantação progressiva de atividades não-residenciais;
 - Trata-se de qualificar e criar a capacidade de suporte adequada para o ambiente urbano já existente e à se desenvolver.

- Centralidades a Induzir**
- Centralidade Kaoru Hiramatsu;
 - Centralidade Perimetral Sul.





Centralidades Parâmetros Urbanísticos

CENTRALIDADES	a Qualificar							
	Centro	Estudantes	Braz Cubas	Jundiapéba	Cezar de Souza	Kaoru Hiramatsu	Perimetral Sul	
Coeficiente de Aproveitamento (%)	Mínimo (%)	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	
	Básico (%)	1	1	1	1	1	1	
	Máximo (%)	3 a 4	3 a 4	3 a 4	2 a 2,5	2,5 a 3	1,5	1,5
Taxa de Ocupação (%)	Básico (%)	30	30	30	30	30	30	
	Máximo (%)	80	80	80	65	65	65	
Taxa de Permeabilidade (%)	Mínimo (%)	20	20	20	20	20/30	20/30	
	Fronte Mínima (%)	Mão de quadra: 5/7,5 Esquina: 7,5/8,75	5/7,5 7,5/8,75	5/7,5 7,5/8,75	5/7,5 7,5/8,75	5/7,5 7,5/8,75	5/7,5 7,5/8,75	5/7,5 7,5/8,75
Lote (%)	Fronte Máxima (%)	150	150	150	150	150	150	
	Área Mínima (%)	Mão de quadra	125/150	125/150	125/150	125/150	125/150	125/150
		Esquina	125/175	125/175	125/175	125/175	125/175	125/175
Área Máxima (%)	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000		
Gabarito (m)	Máximo (m)	7 (10/12 (L), 54 (C), 72 (A))	8 (ver. de acordo com a zona)	8 (ver. de acordo com a zona)	8 (ver. de acordo com a zona)	8 (ver. de acordo com a zona)	8 (ver. de acordo com a zona)	
	Rescos (m)	Mão de quadra: -1/2 Esquina: -1/2	-1/2 -1/2	-1/2 -1/2	-1/2 -1/2	-1/2 -1/2	05/02/02 05/02/02	

(L) Via Local / (C) Via Coletora / (A) Via Arterial / (AFC) Área que deu origem ao processo de formação da cidade, demarcada no Mapa 11.
 (1) A variação do índice ocorrerá em função da demarcação de Centralidades e pela incidência dos raios de influência dos terminais e estações de transporte público. Ver mapas de CA mínimo. Em caso de divergência entre os parâmetros e as restrições quanto ao uso, prevalecerá o mais restritivo.
 (2) Parâmetros técnicos para desdobrar e desmembramento de até 10 lotes em loteamentos aprovados anteriormente a esta lei.
 (3) Parâmetros técnicos para implantação de desmembramento acima de 10 lotes em loteamentos aprovados anteriormente a LOUOS 2016 e para qualquer novo parcelamento do solo.
 (4) Verificar aplicação conforme Art. 149 da Lei nº7.200/16.
 (5) Com exceção das áreas de influência dos eixos visuais.
 (6) Frente/ Laterais/ Fundo.
 (7) Com exceção de quadra do Centro Cívico, que possui Taxa de Permeabilidade mínima igual a 30%.
 (8) TP mínima para Lotes com área $≤ 1.000m^2$ / TP mínima para Lotes com área $> 1.000m^2$.



PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES


Instrumentos Urbanísticos

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo



Instrumentos Urbanísticos

- FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE: O ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E A INDUÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO PLANEJADA
- OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC), FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL
- TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
- MITIGAÇÃO DE IMPACTOS
- PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO (PEUC)
- CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO
- PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS/ EHS/ EHMP
- ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (E.I.V.)
- ABARRAMENTO COMO UNIDADE DE PLANEJAMENTO E PLANO DE BAIRRO
- PROMOÇÃO DE URBANIDADE
- QUALIFICAÇÃO DOS NÚCLEOS DISTANTES: EQUIPAMENTO PÚBLICO DE SERVIÇOS ITINERANTES (EPSI)
- ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA (AIU)
- CONCESSÃO URBANÍSTICA



Coeficiente Básico Único

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO 01 PARA TODA CIDADE

C.A. Relação entre a área do terreno e a área construída disponível

C.A. Básico: Coeficiente de aproveitamento inerente à propriedade do imóvel, definindo o máximo que pode ser construído gratuitamente, sem pagamento de outorga onerosa.

C.A. Básico 1: Permitido a construção de área equivalente a 1x a área do terreno

SOLO CRIADO

Entende-se como solo criado o resultado de construção praticada em volume superior ao permitido nos limites do coeficiente único de aproveitamento.

C.A. MÁXIMO

C.A. máximo é a relação entre a área construída computável de uma edificação e a área total do lote ou gleba que não pode ser ultrapassado

OUTORGA ONEROSA

Empreendedor que quiser construir para além do CA Básico = 1, podendo atingir até o CA Máximo, deverá pagar uma contrapartida financeira chamada Outorga Onerosa do Direito de Construir. Estes recursos serão destinados ao FMDUS (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável), que por sua vez, os aplica em melhorias urbanísticas

Os recursos são investidos em melhorias urbanísticas com caráter distributivo

- Equipamentos Sociais
- Patrimônio Cultural
- Espacos Públicos
- Habitación de Interesse Social
- Áreas Verdes
- Transporte Público, ciclovias e calçadas
- Plano de Bairro
- Unidades de Conservação Ambiental




Coeficiente Básico Único

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO 01

C.A. Básico: Coeficiente de aproveitamento inerente à propriedade do imóvel, definindo o máximo que pode ser construído gratuitamente, sem pagamento de outorga onerosa.

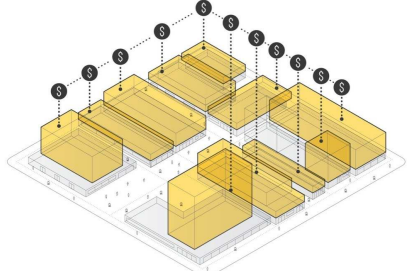

C.A. Básico 1: Permitido a construção de área equivalente a 1x a área do terreno

POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL | OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

investimento em melhorias urbanísticas com caráter distributivo

FMDUS
Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR: INCENTIVOS PARA PRESERVAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO

Prefeitura emite declaração permitindo a transferência do potencial construtivo

Proprietário

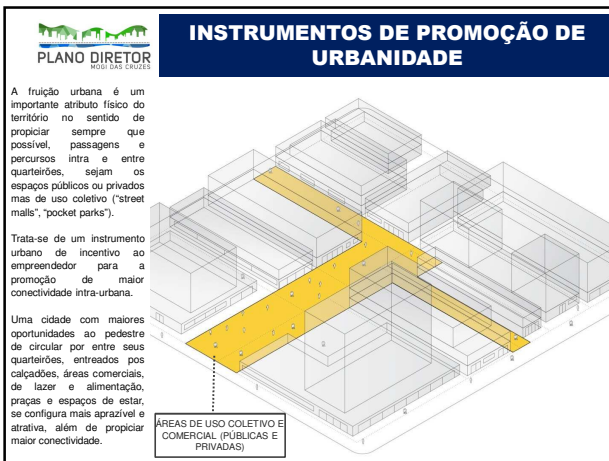
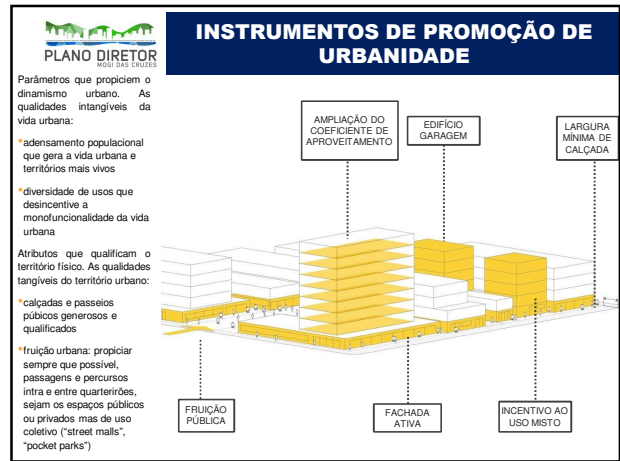
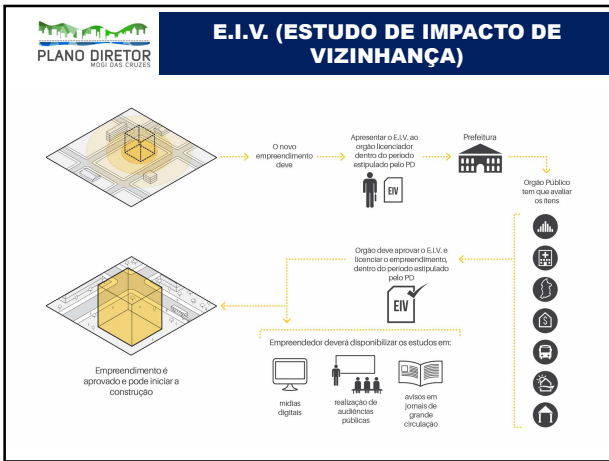
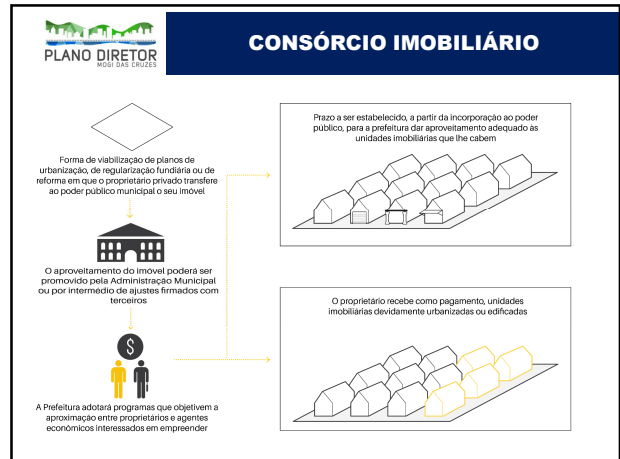
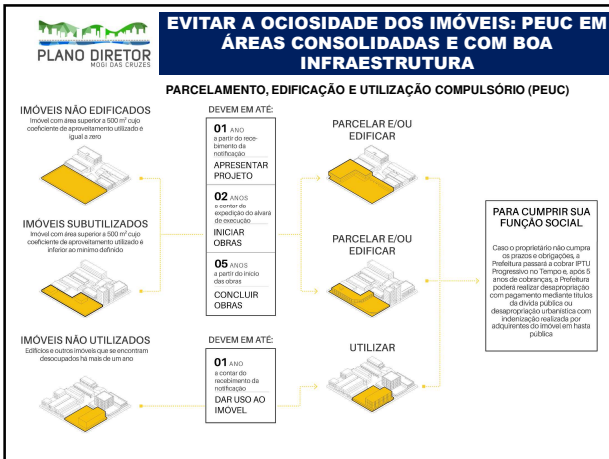
Potencial construtivo do lote

Transferência do direito de construir do terreno original para outro lote da cidade

A remuneração é feita economicamente e urbanisticamente e não financeiramente, sem desembolso de verba de cofres públicos, evitando assim o seu enriquecimento

SITUAÇÕES EM QUE O INSTRUMENTO É APLICÁVEL

- Implantação de obras de mobilidade
- Área destinada a implantação de HIS
- Preservação de bens culturais, históricos e arqueológicos
- Área destinada a parques ou área de preservação ambiental
- Regularização fundiária



AIU - ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

As Áreas de Intervenção Urbana – AIU são áreas dos Territórios de Qualificação da Urbanização destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos, promovendo o atendimento às funções sociais da cidade associado ao desenvolvimento econômico do Município.

- Contará com um Projeto Urbanístico Específico (PEU), que subsidiará a regulação urbanística do território, observando os limites previstos na Macrozona.
- Os Projetos Urbanísticos Específicos das AIU serão elaborados pelo interessado em conjunto com o Poder Público mediante processos participativos.

AIU - ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

São territórios passíveis de serem qualificados como AIU:

- Áreas urbanizadas que demandem recuperação, reabilitação ou requalificação para aplicação de programas de desenvolvimento econômico;
- Áreas com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- Áreas com processos de expansão urbana e de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo em larga escala;
- Áreas compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;
- Áreas com relevantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos com valor histórico e cultural;
- As zonas especiais.

Áreas de Intervenção Urbana Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS ESPECÍFICOS EM AIU (1)	Macrozona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Lote Mínimo		Subsídio de altura (m)	Recuos ⁽²⁾ (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo			Área (m²)	Frente (m)		Mão de Quadra (m)	Esquina (m)	
NÚCLEOS URBANOS	AIU-1	0,15	1	2,5 ⁽³⁾	80	20	30	125	5	A ver. de acordo com a zona ⁽⁴⁾	A ver. de acordo com a zona ⁽⁴⁾	A ver. de acordo com a zona ⁽⁴⁾
	AIU-2	0,15	1	2 ⁽³⁾	65	20	30	125	5	A ver. de acordo com a zona ⁽⁴⁾	- / - / 2	- / - / 2
NÚCLEOS URBANOS EM ÁREA RURAL	AIU-3	0,15	1	1,5 ⁽³⁾	80 ⁽³⁾	30 ⁽³⁾	60 ⁽³⁾	125 ⁽³⁾	5	A ver. de acordo com a zona ⁽⁴⁾	- / - / 2	- / - / 2

⁽¹⁾ Demais Parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverão seguir o estabelecido para a respectiva Macrozona - ver Quadros 1 e 2.
⁽²⁾ Com exceção das zonas onde aplicam-se a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APIM-ATC) - ver Quadros 1 e 2.
⁽³⁾ Possibilidade de distribuição do potencial construtivo adicional total de terrenos a serem parcelados independentemente da limitação dos coeficientes de aproveitamento máximo dos lotes resultantes, observando-se as definições do projeto Urbanístico Específico.
⁽⁴⁾ Conforme definido para zona onde se insere. Em caso de divergências entre os parâmetros, prevalecerá o mais restritivo.
⁽⁵⁾ Verificar áreas de influência dos cones visuais.
⁽⁶⁾ Frontal Laterais/ Fundo.
 NA - Não se aplica

QUALIFICAÇÃO DOS NÚCLEOS DISTANTES: EQUIPAMENTO PÚBLICO DE SERVIÇOS ITINERANTES (EPSI)

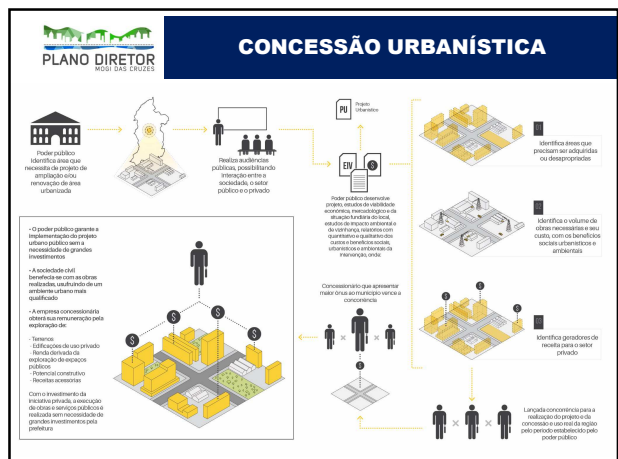
“Equipamentos Públicos de Serviços Itinerantes”, EPSI, constituem-se por espaços e edifícios que receberão e comportarão, de forma dinâmica, equipes itinerantes da Prefeitura para o atendimento à população local.

Têm como objetivo:

- Minimizar as carências e isolamento dos núcleos urbanos e periurbanos com relação às áreas mais bem infraestruturadas do tecido urbano consolidado;
- O atendimento à demandas por equipamentos e serviços públicos, como serviços de assistência social, saúde, educação e cultura.

As áreas que receberão os EPSI localizam-se na Macrozona de Qualificação da Urbanização e na Macrozona de Ocupação Periurbana, inseridas nas:

- AIU em núcleo urbano: Piatã, Aruá, Jardim Novo Horizonte e Jardim Margarida
- AIU em núcleo periurbano: Sabaúna, Taiapuêba, Birituba Ussu e Chácara Guanabara.



PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL: ZEIS DE REGULARIZAÇÃO E ZEIS DE PROVISÃO

As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS têm como objetivo:

- a promoção e a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais precários e existentes, localizados em áreas públicas ou privadas, urbanas ou rurais;
- o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social voltados predominantemente à provisão de moradias para a população de baixa renda.

ZEIS-1: são áreas destinadas a regularização fundiária e urbanística, incluindo provisão habitacional de famílias atingidas nestes processos. Subdivididas em ZEIS-1A e ZEIS-1B.

ZEIS-2: são áreas para provisão de Habitação de Interesse Social – HIS, mediante a implantação de Empreendimentos em ZEIS - EZEIS. Subdivididas em ZEIS-2A e ZEIS-2B.

PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL: ZEIS DE REGULARIZAÇÃO E ZEIS DE PROVISÃO

O licenciamento de edificação nova ou de reforma com mudança de uso em ZEIS-2 deverá ser realizado mediante a implantação de Empreendimentos em ZEIS – EZEIS.

As definições de EZEIS são dadas segundo as faixas de renda familiar a que se destinam:

- Habitções de Interesse Social - HIS 1: o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 salários mínimos;
- Habitções de Interesse Social - HIS 2: o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 salários mínimos;
- Habituação de Mercado Popular – HMP: o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 salários mínimos.

PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

PROMOÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL: ZEIS DE REGULARIZAÇÃO E ZEIS DE PROVISÃO

PARAMETROS ESPECIAIS EM ZEIS	ZEIS	Coeficiente de Aproveitamento								Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Lote Mínimo		Gabarito de altura (m)	Recuos (m)
		Mínimo	Básico			Máximo	Área (m²)	Frete (m)							
		Macrozona de Qualificação Urbana/Regularização do Urbanização	Demais Macrozonas	Macrozona de Urbanização Especializada	Macrozona de Qualificação Urbana/Regularização do Urbanização	Demais Macrozonas	Macrozona de Urbanização Especializada	Macrozona de Qualificação Urbana/Regularização do Urbanização	Demais Macrozonas						
ZEIS-1	ZEIS-1A	0,5	1	1	1	4	4	2	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona ⁽¹⁾	A ver, de acordo com a zona ⁽¹⁾	
	ZEIS-1B	NA ⁽²⁾	NA	NA	1 ⁽²⁾	NA	NA	2 ⁽²⁾	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona ⁽¹⁾	A ver, de acordo com a zona ⁽¹⁾	
ZEIS-2	ZEIS-2A	0,5	1	1	1	4	4	2	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona ⁽¹⁾	A ver, de acordo com a zona ⁽¹⁾	
	ZEIS-2B	0,5	1	1	1	4	2,5	NA	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona ⁽¹⁾	A ver, de acordo com a zona ⁽¹⁾	

⁽¹⁾ Demais Macrozonas: Macrozona de Contenção da Utilização, Macrozona de Ocupação Periurbana, Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana, Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural, Macrozona de Proteção e Recuperação dos Mananciais e Macrozona de Incentivo à Produção Rural.
⁽²⁾ Com exceção das zonas onde aplica-se a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
 NA - Não se aplica.



PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

Apresentação da proposta do: PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo