



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.

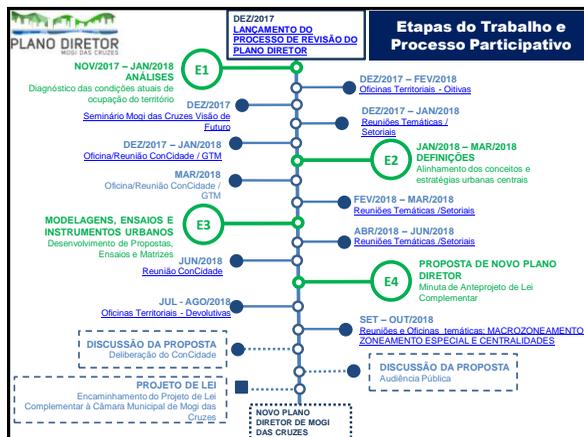
Elaborado com a participação da sociedade, é um pacto social que define os instrumentos de planejamento urbano para reorganizar os espaços da cidade e deve garantir a melhoria da qualidade de vida da população.



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**

**Reunião Temática - ZEDE
Desenvolvimento Econômico**

21 de maio de 2018 - Realizada reunião temática.



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

**Reunião Temática
Mobilidade**

21 de maio de 2018 - Realizada reunião temática.



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

**Reunião Temática - ZEIS
Habitação**

21 de maio de 2018 - Realizada reunião temática.



2017 **RT Habitação** **2018**

**Reunião Temática - ZEIA
Meio Ambiente e Agricultura**

25 de maio de 2018 - Realizada reunião temática.



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

**Reunião Temática - ZEDE
Desenvolvimento Econômico**

29 de maio de 2018 - Realizada reunião temática.



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

**76ª Reunião Ordinária
do ConCidade**

12 de junho de 2018



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

PLANO DIRETOR
MÓDULO DAS CRUZES

Oficinas Territoriais – Devolutivas

Jd. Margarida
Mogi Moderno
Cézar de Souza
Taiacupeba
Biritiba Ussú

PLANO DIRETOR
MÓDULO DAS CRUZES

Oficinas Territoriais – Devolutivas

Sabaúna
Cocuera
Vila Moraes
Ponte Grande
Vila Oliveira

PLANO DIRETOR
MÓDULO DAS CRUZES

Reunião – Setor Imobiliário

31 de julho de 2018 - Realizada reunião temática.

2017 RT Setor Imobiliário **2018**

PLANO DIRETOR
MÓDULO DAS CRUZES

Reunião – Setor Técnico

31 de julho de 2018 - Realizada reunião temática.

2017 RT Setor Técnico **2018**

PLANO DIRETOR
MÓDULO 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
MÓDULO 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
MUNICÍPIO 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
MUNICÍPIO DAS CRUZES

Reunião Temática - Mineração

19 de setembro de 2018 – Realizada reunião temática.



2017 | **RT Mineração** | **2018**

PLANO DIRETOR
MUNICÍPIO DAS CRUZES

Reunião Temática - Indústria

21 de setembro de 2018 – Realizada reunião temática.



2017 | **RT Indústria** | **2018**

PLANO DIRETOR
MUNICÍPIO DAS CRUZES

Oficina – Macrozoneamento, Distritos, Abairramento e ZEIA

24 de setembro de 2018 – Realizada Oficina.



2017 | **Oficina Temática** | **2018**

PLANO DIRETOR
MUNICÍPIO DAS CRUZES

Reunião – Setor Imobiliário

25 de setembro de 2018 - Realizada reunião temática.



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

PLANO DIRETOR
MUNICÍPIO 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
MÓDI DAS CRUZES

Oficina – ZEDE e ZEIS

01 de outubro de 2018 – Realizada Oficina.

2017 **Oficina Temática** **2018**

PLANO DIRETOR
MÓDI 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
MÓDI DAS CRUZES

Oficina – Centralidades e Instrumentos

03 de outubro de 2018 – Realizada Oficina.

2017 **Oficina Temática** **2018**

PLANO DIRETOR
MÓDI 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
MÓDI DAS CRUZES

Mogi das Cruzes

458 anos

721 km²
área territorial

440.000
habitantes

286 km²
área urbana

Rio Tietê Serra do Itapeti Serra do Mar

Patrimônio Material Imaterial

Perímetro Urbano

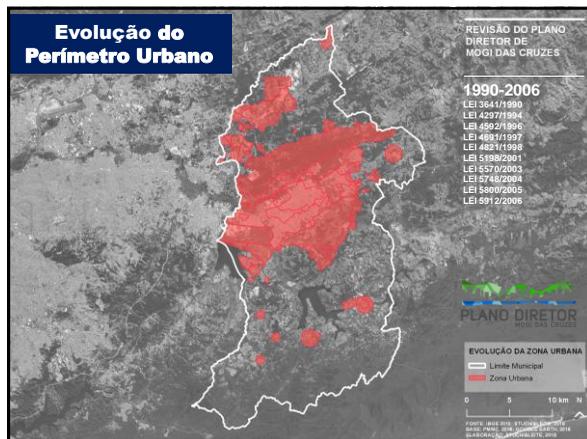
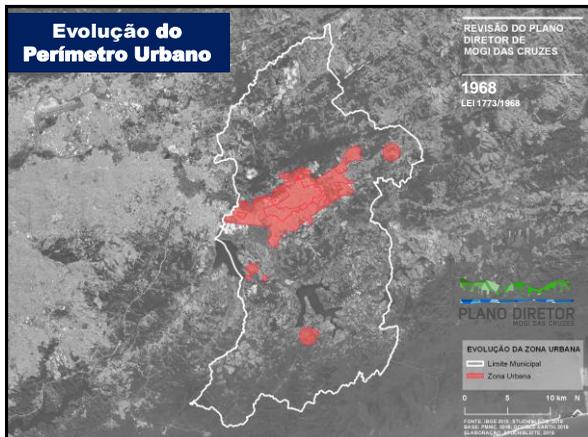
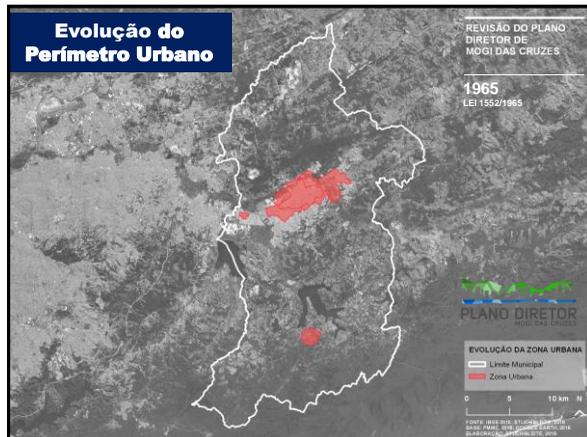
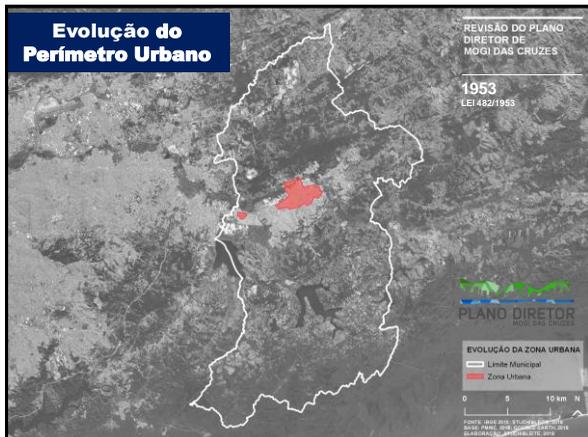
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MÓDI DAS CRUZES

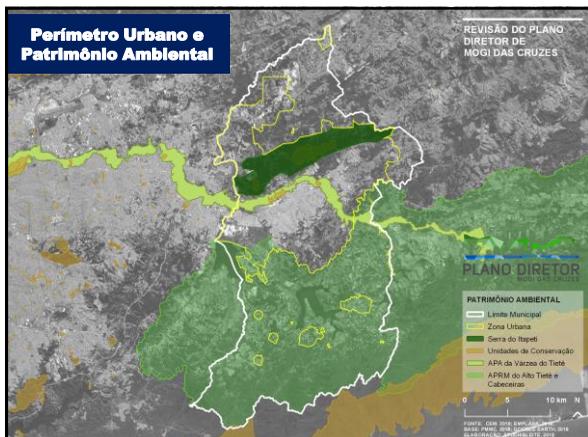
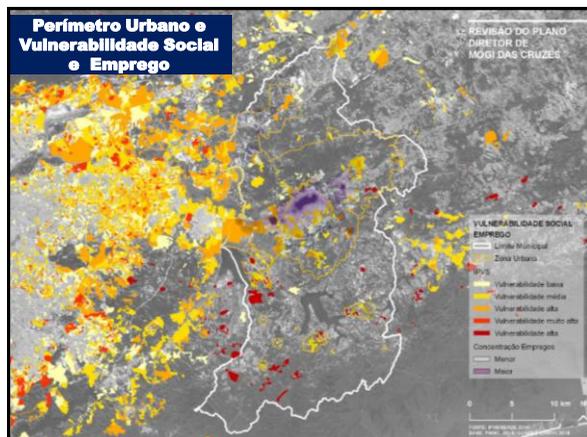
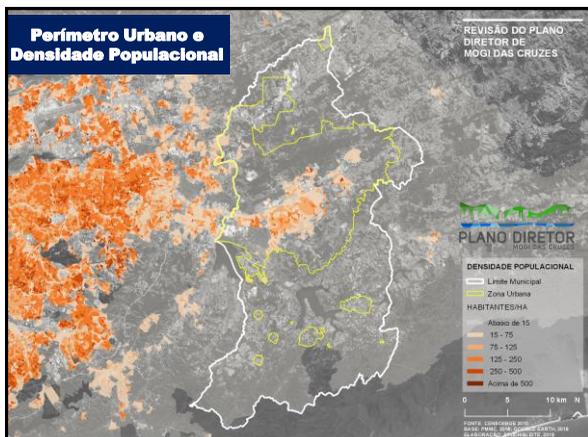
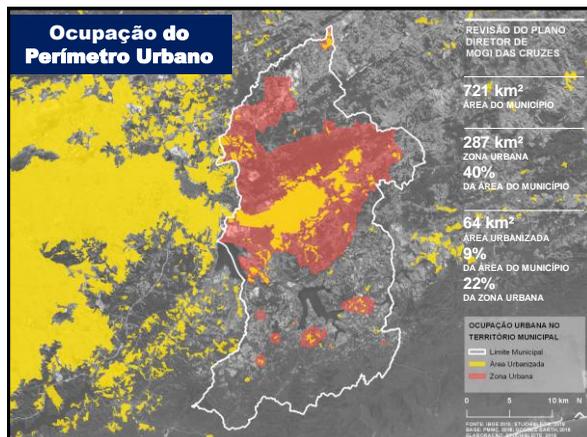
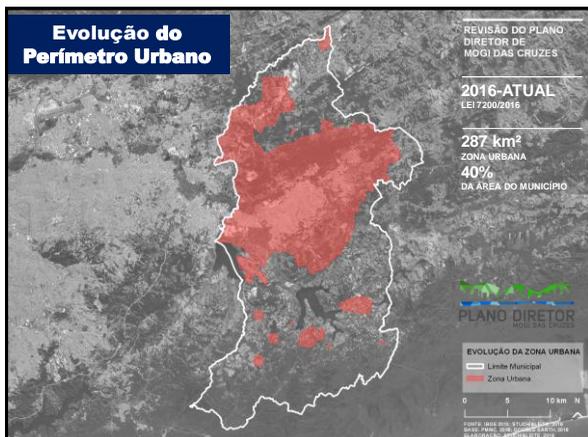
721 km²
ÁREA DO MUNICÍPIO

PLANO DIRETOR
MÓDI DAS CRUZES

0 5 10 km N

PLANO DIRETOR DE MÓDI DAS CRUZES
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MÓDI DAS CRUZES
MÓDI DAS CRUZES - SP





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 intrurbanos, 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.

Objetivos do Plano Diretor

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 Promover o patrimônio ambiental do município, valorizando a biodiversidade e o reconhecimento dos serviços ambientais prestados por essas áreas.

Objetivos do Plano Diretor

- 6 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.
- 7 Promover o Turismo através da identificação de imóveis, áreas e percursos prioritários ao seu desenvolvimento.
- 8 Fortalecer a atividade econômica nas áreas rurais, reconhecendo o papel fundamental dessas áreas na contenção da urbanização e da manutenção da preservação ambiental.
- 9 Ampliar a acessibilidade urbana, reduzindo os movimentos pendulares existentes e fortalecendo as conexões entre diferentes centralidades, com ênfase no sistema de transporte público.

Objetivos do Plano Diretor

- 10 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
- 11 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.
- 12 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

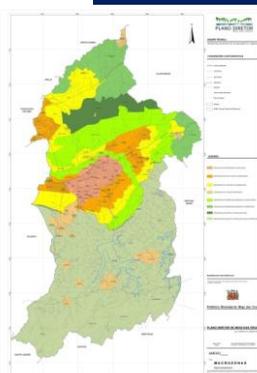
OFICINAS DO PLANO DIRETOR

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

Oficinas do Plano Diretor

DATA PROGRAMADA	REALIZADA	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

Macrozoneamento



A proposta contempla a criação de:

- TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO;
- TERRITÓRIOS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E RURAL

Distritos de Mogi das Cruzes

A proposta contempla a criação de dois novos Distritos (Taboão e Alto Parateí) e a revisão de traçado dos demais Distritos existentes em função dos estudos para o Abairramento.

Relação dos Distritos:

1. Taboão
2. Alto Parateí
3. Sabaúna
4. Cézar de Souza
5. Sede
6. Braz Cubas
7. Jundiapéba
8. Birítiba Ussú
9. Taiaçupeba
10. Quatinga

Abairramento

O território de Mogi das Cruzes possui cerca de 254 loteamentos.

A proposta contempla a criação de 103 bairros.

Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA

As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA são áreas públicas ou privadas de interesse à proteção, conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais considerados fundamentais para as gerações presentes e futuras.

Legenda

- MACROZONAS
- ZEIA 1 – PARQUES URBANOS E NATURAIS
- ZEIA 2 – PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
- ZEIA 3 – RECUPERAÇÃO AMBIENTAL
- ZEIA 4 – PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS SUPERFICIAIS E SUBTERRÂNEOS

Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA 1

ZEIA 1 – PARQUES URBANOS E NATURAIS

Objetivo: Conservação das funções urbanas e ambientais dos parques urbanos e naturais, áreas de esportes, lazer e recreação.

Estratégias: Incentivo para o investimento em melhorias ambientais, incentivo às atividades de pesquisa, turismo, educação ambiental e atividades econômicas de baixíssimo impacto ambiental e ampliação da quantidade dos equipamentos municipais voltados para as atividades de esportes, lazer e recreação, melhorando a qualidade estética e o conjunto da ambiência urbana e rural.

Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA 2

ZEIA 2 – PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Objetivo: Preservação das características naturais das áreas que detenham características ambientais relevantes, voltadas à proteção, conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais de importância para o Município.

Estratégias: Incentivo a usos e atividades compatíveis com as funções ambientais da área, definidas pela legislação pertinente e promoção de estudos e pesquisas na área ambiental.

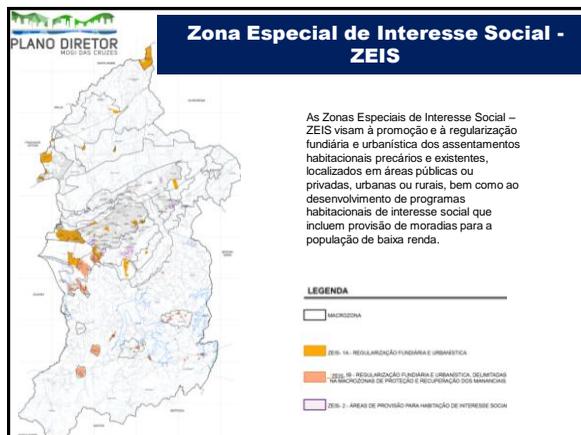
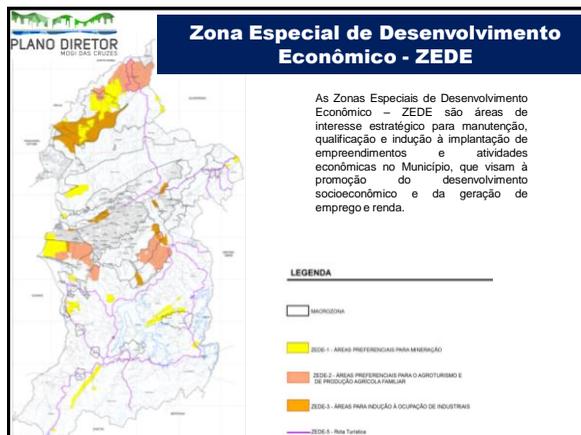
Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA 3

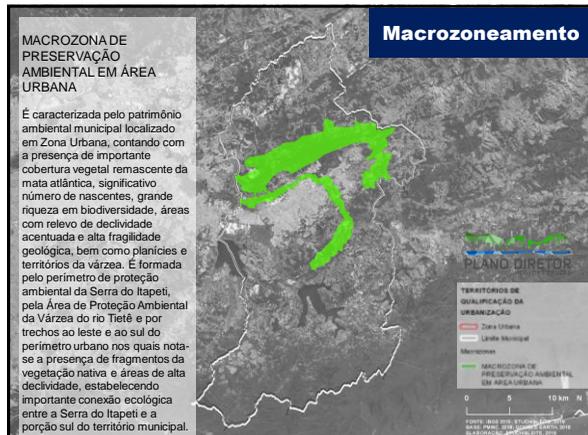
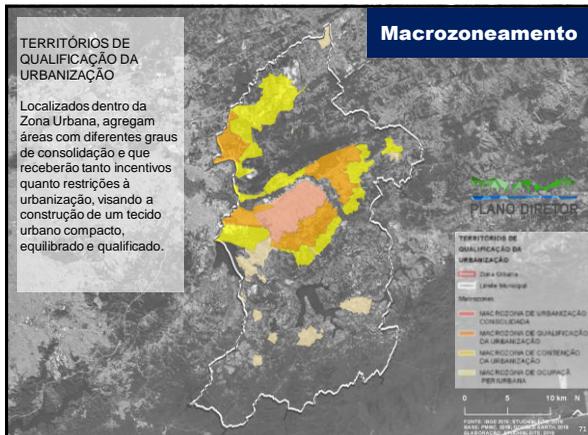
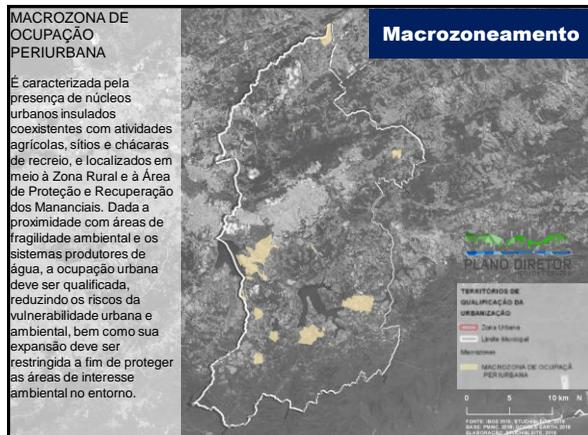
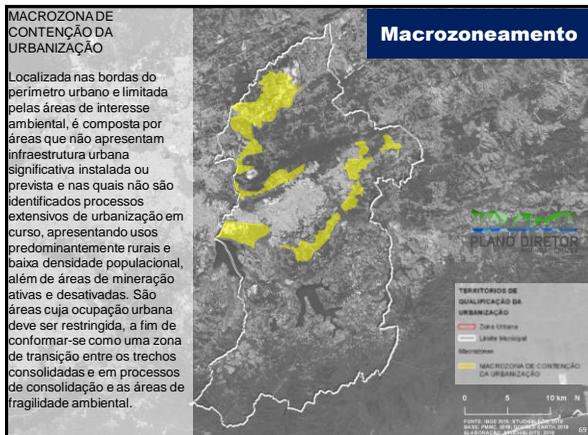
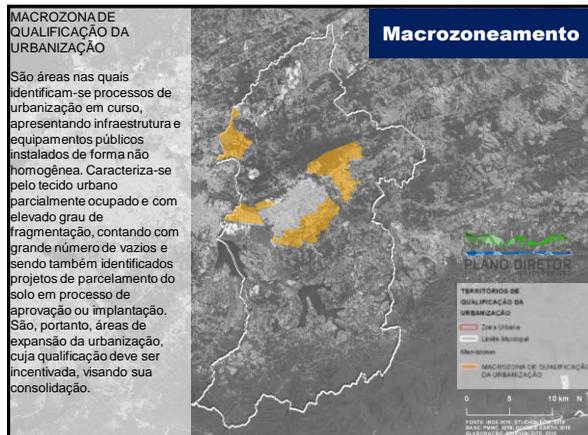
ZEIA 3 – RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

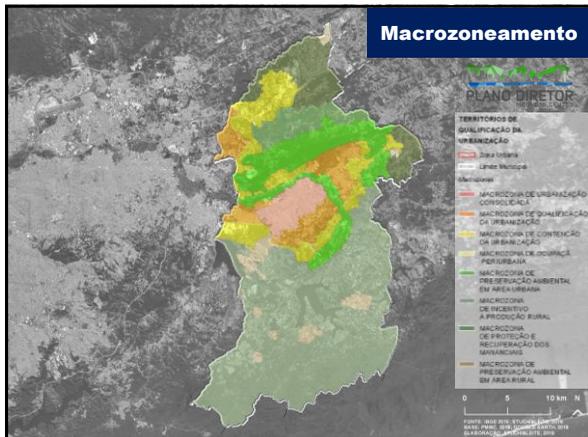
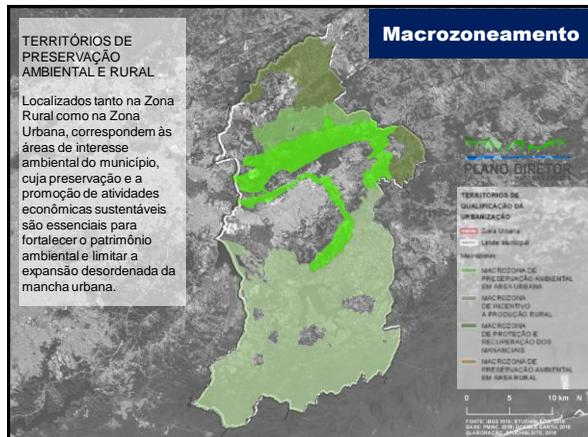
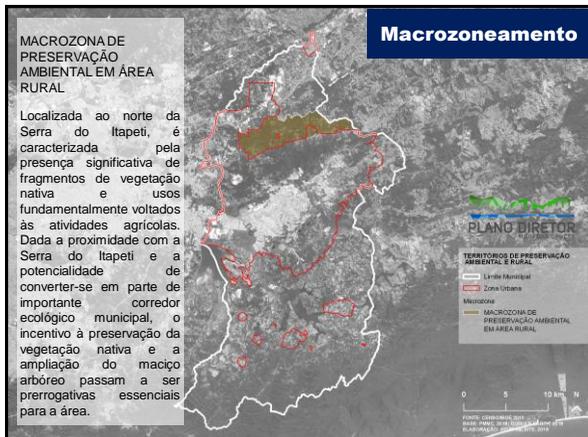
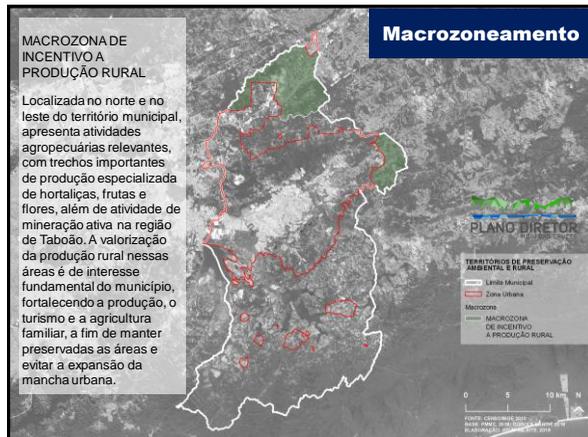
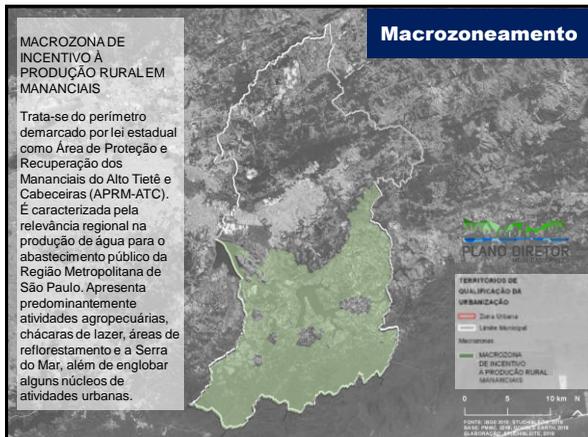
Objetivo: Promover a recuperação ambiental de áreas degradadas e contaminadas, minimizando os impactos causados sobre os recursos naturais do Município.

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.

- Finda a recuperação ambiental, as ZEIA-3 serão convertidas em ZEIA-1.







Parâmetros Urbanísticos

PLANO DIRETOR

PARÂMETROS GERAS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS NO PERÍMETRO URBANO

MACROZONAS EM ÁREAS URBANAS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)		GABARITO MÁXIMO (m)	LIMITE DE RECOMBAMENTO COM MUIROS NOS ALINHAMENTOS
	Mínimo	Básico	Máximo		Lotes com área < 1.000m²	Lotes com área > 1.000m²		
Macrozona de Urbanização Consolidada	0,15	1,0	1,5 4,0 ¹⁾	80	20	30	31,0 4 Sem Inib. (Centralidade)	25% de testado
Macrozona de Qualificação de Urbanização	0,15	1,0	1,5 3,0 ¹⁾	65	20	30	4 Sem Inib. (Centralidade)	25% de testado
Macrozona de Conservação de Urbanização	NA	0,30	0,60 ¹⁾	35	40 ¹⁾	50 ¹⁾	15,0	NA
Macrozona de Ocupação Periurbana	NA	0,25 ¹⁾	1 ¹⁾	50	20 ¹⁾	30 ¹⁾	15,0	25% de testado
Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana	NA	0,25 ¹⁾	0,25 ¹⁾	10	80	80	NA	NA

¹⁾A variação de Índice ocorrerá em função da 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. Macro 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 SOD (0,20), SBD (0,3) e SCA (0,2), em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
⁴⁾ Com exceção de SOD (0,40), de SBD (0,70) e SCA(0,80), em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
⁵⁾ Com exceção das áreas que deu origem ao processo de formação da cidade demarcada no Mapa 11.
⁶⁾ Com exceção das áreas de influência dos cones visuais, demarcadas no Mapa 26 – Cones Visuais.

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⁾							
	Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	Glebas ou Lotes com Área <= 20.000m² e <= 40.000m²			Glebas ou Lotes com Área > 40.000m²				
							Área Verde	Área com infraestrutura a avaliar ⁽²⁾	TOTAL	Área Verde	Área de Lazer	Área de Infraestrutura I	Área com infraestrutura a avaliar ⁽²⁾	TOTAL
Macrozona de Urbanização Consolidada (mínimo de 7,5 hectares)	5	125	150	20.000	300	20.000	15%	10%	25%	15%	5%	5%	10%	35%
Macrozona de Contenção de Urbanização	20	1.000 ⁽³⁾												
Macrozona de Ocupação Periurbana	10	250 ⁽⁴⁾	NA	20.000	300	20.000	25%	10%	35%	30%	5%	5%	10%	50%
Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana	20	5.000 ⁽⁵⁾												

⁽¹⁾ Com exceção de SBD (5.000m²), SCA (7.500m²) em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
⁽²⁾ Com exceção de SCD (7.000m²), SBD (5.000m²), SCA (7.500m²), em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
⁽³⁾ Com exceção de SCA (7.500m²), em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).
⁽⁴⁾ 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 a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e com as diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes do Poder Executivo.
⁽⁵⁾ 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.
⁽⁶⁾ Dimensão mínima a ser considerada nas divisões do lote com acesso a uma via de circulação oficial.
⁽⁷⁾ Dimensão máxima 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 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	Lotes com área > 20.000m²	Lotes com área > 20.000m²		RODOVIA E ESTRADA VICINAL ⁽²⁾ (m)	RODOVIA E ESTRADA ⁽³⁾ (m)	FERROVIA (m)	AO LONGO DAS ÁGUAS CORRENTES E DORMENTES
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 ⁽⁴⁾	Aplica-se a legislação estadual da APRM-ATC			Aplica-se a legislação estadual da APRM-ATC	Aplica-se a legislação estadual da APRM-ATC	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⁾ São maiores exigências das legislações específicas.
⁽³⁾ Na parte das faixas de domínio público das vias ou de qualquer infraestrutura semelhante, demais áreas não edificáveis devem ser consultadas na lei de parcelamento específica e legislações ambientais vigentes.
⁽⁴⁾ Municipal 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	
	Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	Percentual sobre a área total da gleba ou lote	Glebas ou Lotes com Área >= 20.000m² e <= 40.000m²	Glebas ou Lotes com Área > 40.000m²
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 diminuição de reservas áreas para o caso alternativo de solo e que a propriedade ou possuidor tenha esboço inicial 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




PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

CENTRALIDADES

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

Centralidades – Cidade Conectada, Compacta e Sustentável

PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

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

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

O PROBLEMA
CIDADE DIFUSA MONOFUNCIONAL COM MUITOS DESLOCAMENTOS

O DESAFIO
CIDADE COMPACTA MULTIFUNCIONAL COM MENOS E MENORES DESLOCAMENTOS

Centralidades – Objetivos e Critérios

PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

- 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-existentz que polarizam e geram atratividade para o entorno

Critério 3: elementos físico-territoriais de estruturação

Centralidades

PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

LEGENDA DO PLANO DIRETOR DE MOGI DAS CRUZES

CENTRALIDADES E DISTRIBUIÇÃO DE EMPREGOS

Centralidades

PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

CENTRALIDADES E DISTRIBUIÇÃO DE EMPREGOS

Cezar de Souza
Estudantes
Centro
Jundiapéba
Braz Cubas
Perimetral Sul
Kaoru Hiramatsu

CENTRALIDADES

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

EMPREGOS

- Menor concentração
- Maior concentração

PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

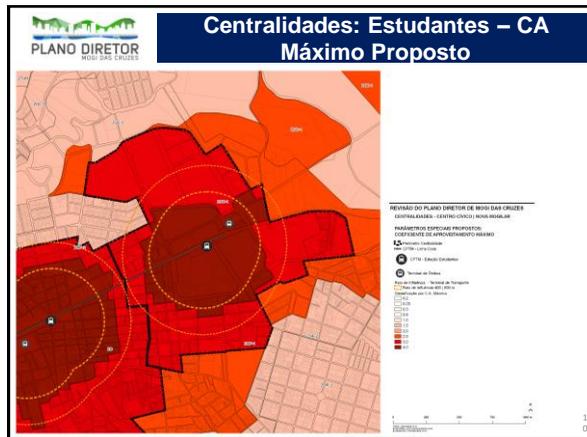
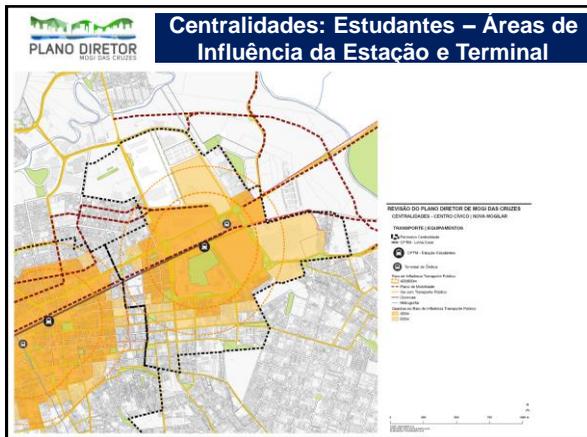
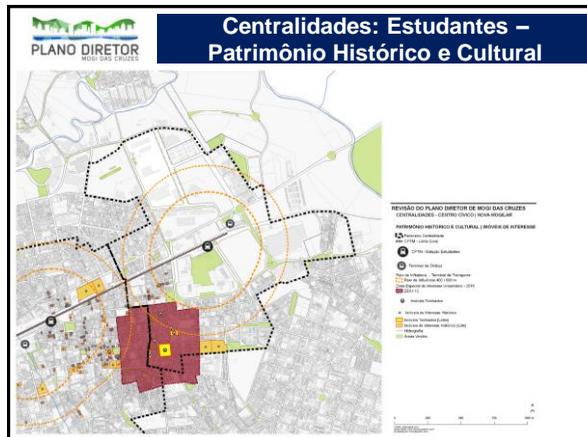
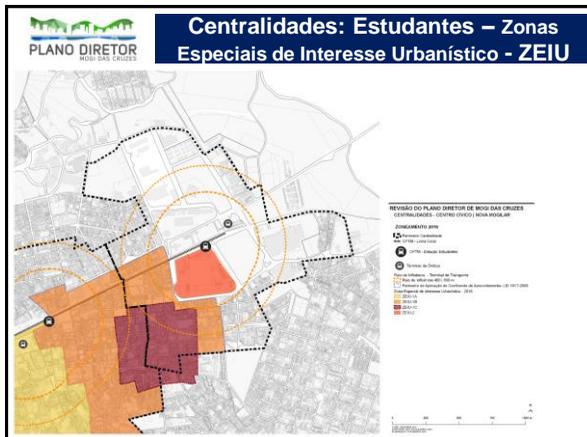
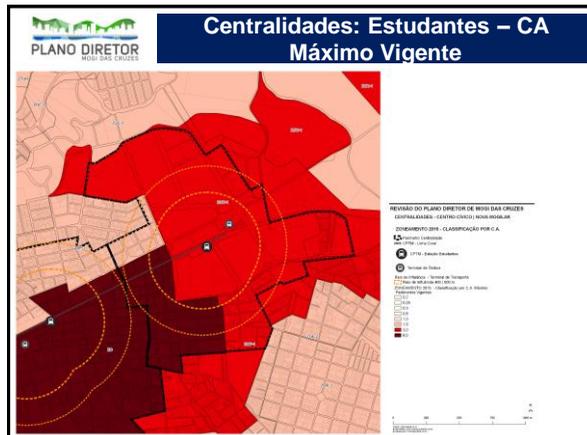
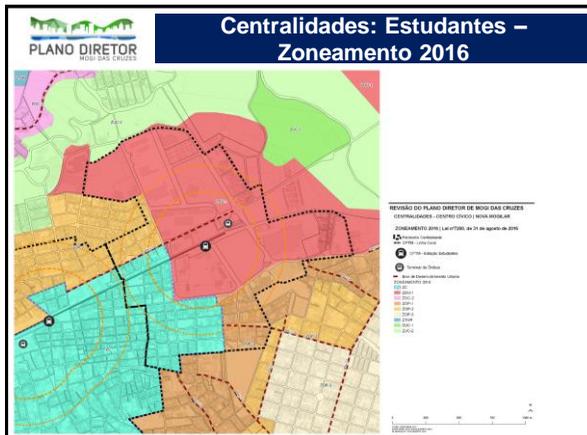
Centralidades Consolidadas

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

Centralidade ESTUDANTES

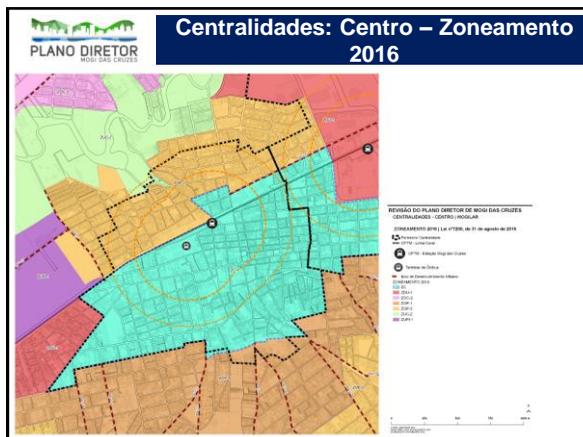
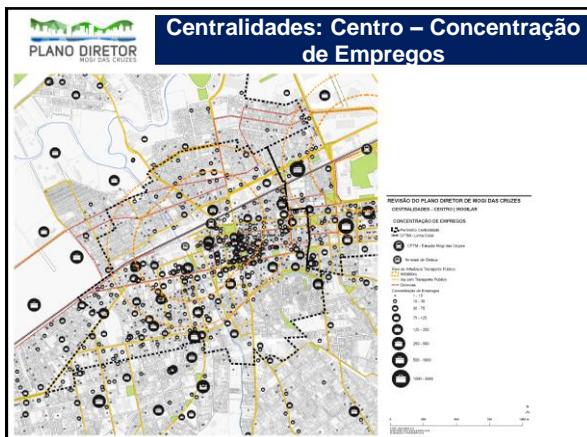
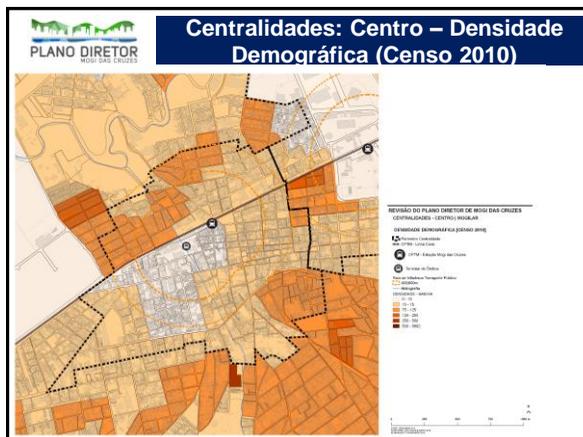
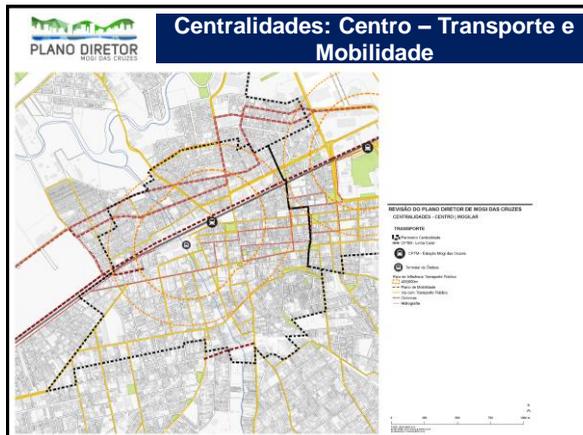
Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo



PLANO DIRETOR
MUNICÍPIO DAS CRUZES

Centralidades: Centro – Introdução

- Áreas contíguas e interligadas, com baixa declividade em planícies e terraços aluviais;
- Grande oferta de lotes e espaços subutilizados, assim como lotes com destinação de uso a estacionamentos;
- Dispõe de infraestrutura completa de equipamentos e transporte público;
- É a região com a maior concentração e diversidade de usos comerciais e de serviços, com destaque ao quadrilátero comercial;
- Possui baixa densidade populacional frente à sua capacidade de suporte – exige maior adensamento construtivo, populacional e de atividades urbanas;
- Tecido urbano segregado pela presença da linha ferroviária que evidencia diferenças entre áreas norte e sul;
- Recentes renovações das ruas pedonais promovem conectividade entre as áreas públicas centrais e equipamentos públicos;
- Dispõe de uma maior taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximo – promover formas ordenadas e equilibradas de ocupação que usufruam do potencial e capacidade da área e aproximando o emprego às moradias.





PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

Centralidade BRAZ CUBAS

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

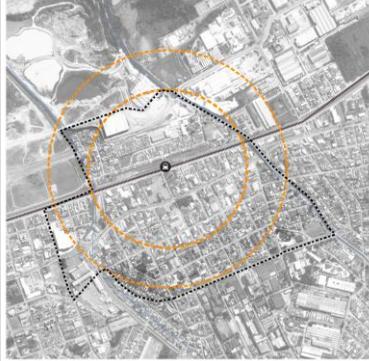


Centralidades: Braz Cubas – Introdução

- 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 à leste e à 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.



Centralidades: Braz Cubas – Inserção e Perímetro



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MOGI DAS CRUZES
CENTRALIDADES: BRAZ CUBAS

INFORMAÇÃO FOTOGRÁFICA

- Imagem Aérea
- CPTM - Estação Braz Cubas
- Área de Influência Transportes Públicos
- Perímetro



Centralidades: Braz Cubas – Transporte e Mobilidade



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MOGI DAS CRUZES
CENTRALIDADES: BRAZ CUBAS

TRANSPORTES

- Imagem Aérea
- CPTM - Estação Braz Cubas
- Área de Influência Transportes Públicos
- Perímetro
- Área de Influência Transportes Públicos
- Perímetro
- Área de Influência Transportes Públicos
- Perímetro



Centralidades: Braz Cubas – Equipamentos e Serviços Públicos



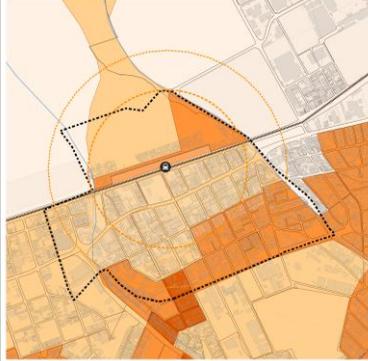
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MOGI DAS CRUZES
CENTRALIDADES: BRAZ CUBAS

TRANSPORTES

- Imagem Aérea
- CPTM - Estação Braz Cubas
- Área de Influência Transportes Públicos
- Perímetro
- Área de Influência Transportes Públicos
- Perímetro
- Área de Influência Transportes Públicos
- Perímetro



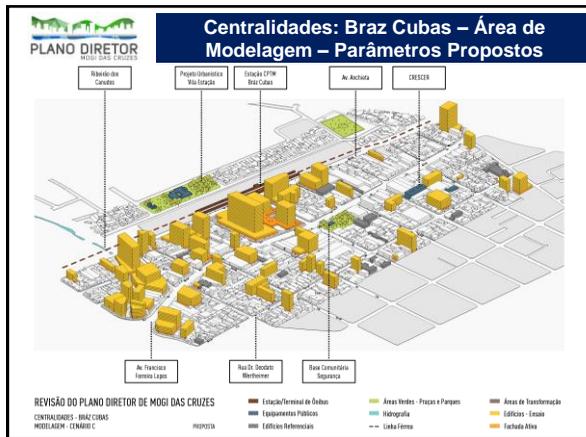
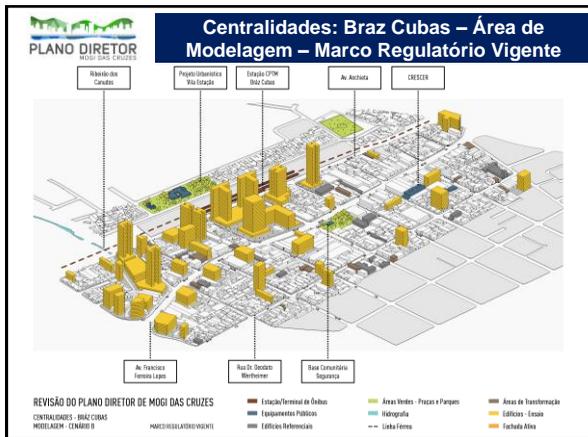
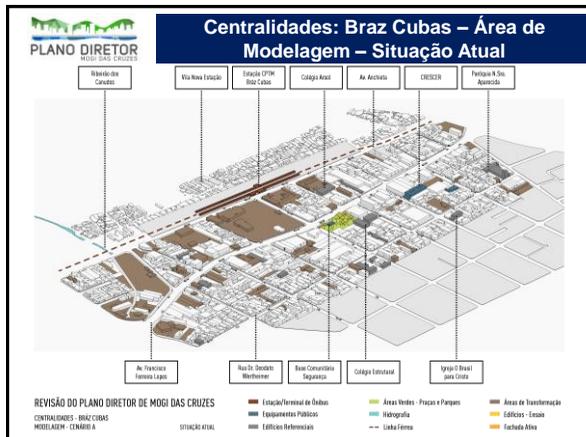
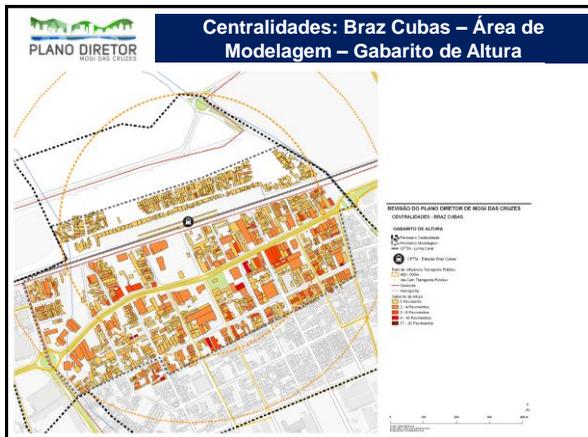
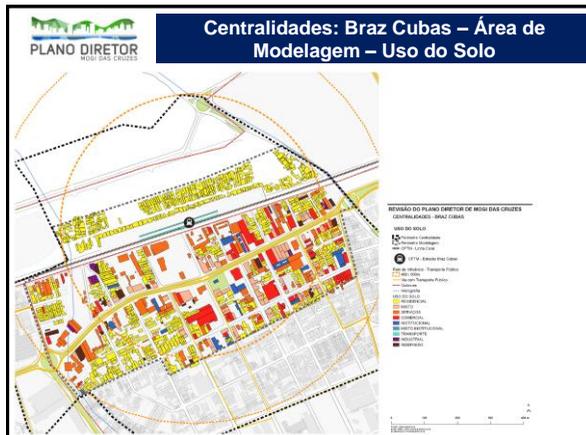
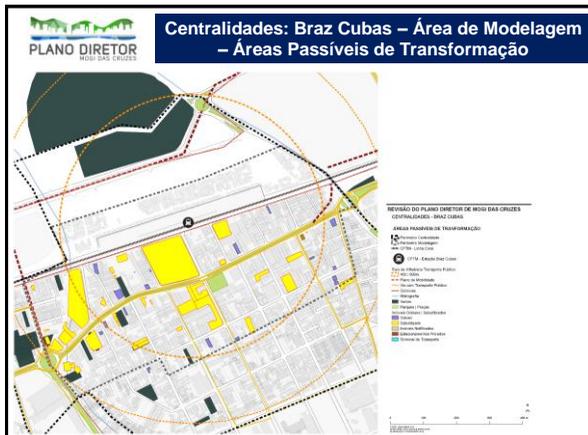
Centralidades: Braz Cubas – Densidade Demográfica (Censo 2010)

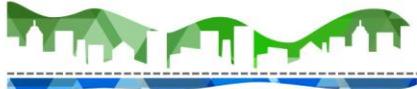


REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MOGI DAS CRUZES
CENTRALIDADES: BRAZ CUBAS

DENSIDADE DEMOGRÁFICA (CENSO 2010)

- Imagem Aérea
- CPTM - Estação Braz Cubas
- Área de Influência Transportes Públicos
- Perímetro
- Área de Influência Transportes Públicos
- Perímetro
- Área de Influência Transportes Públicos
- Perímetro





PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

Centralidades a Qualificar

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo



PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

Centralidade JUNDAIPEBA

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo



Centralidades: Jundiapéba – Inserção e Perímetro



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MOGI DAS CRUZES
CENTRALIDADES – JUNDIAPEBA

SÍMBOLOS:
 - Área de urbanização
 - CPTM - Estação Jundiapéba
 - Terminal de Ônibus - Fátima
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação paisagística
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação paisagística

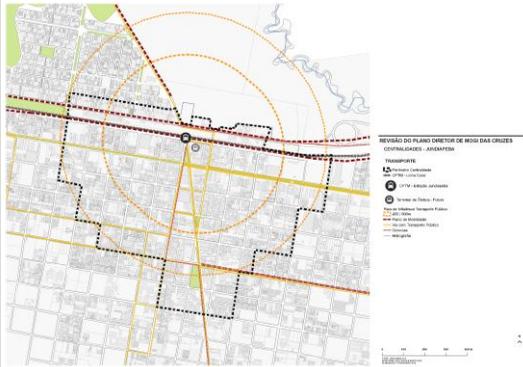


Centralidades: Jundiapéba – Introdução

- 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.



Centralidades: Jundiapéba – Transporte e Mobilidade

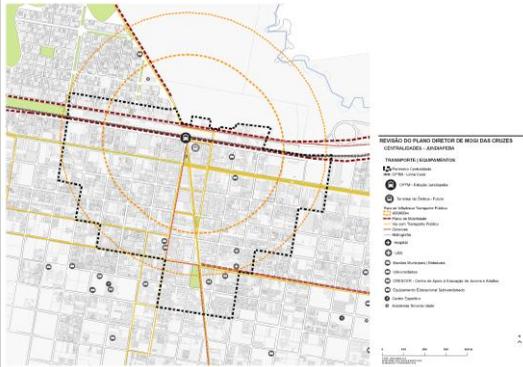


REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MOGI DAS CRUZES
CENTRALIDADES – JUNDIAPEBA

SÍMBOLOS:
 - Área de urbanização
 - CPTM - Estação Jundiapéba
 - Terminal de Ônibus - Fátima
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação paisagística
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação paisagística

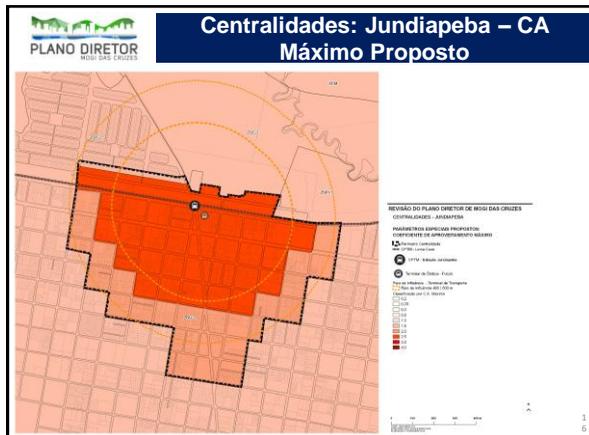
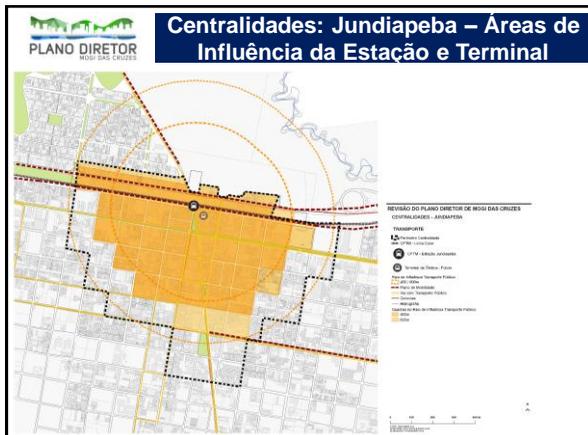
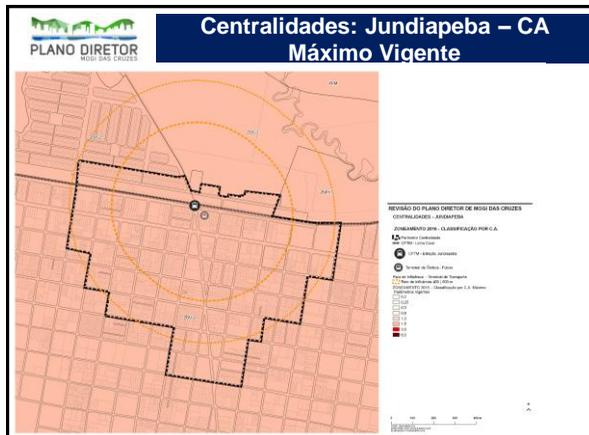
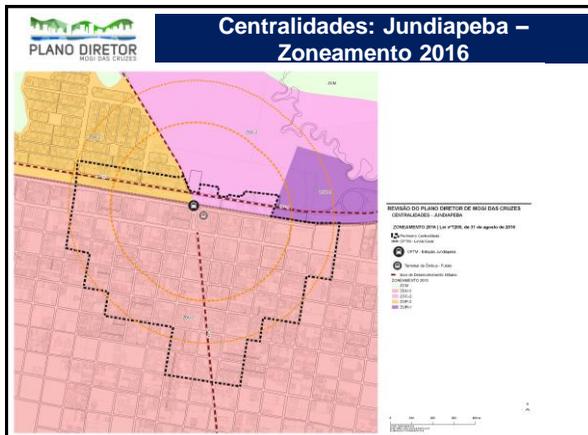
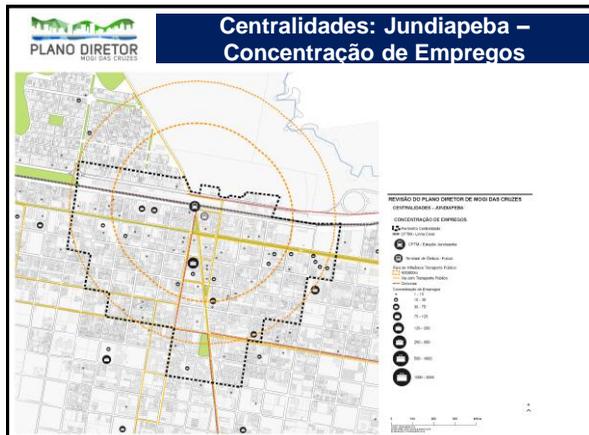
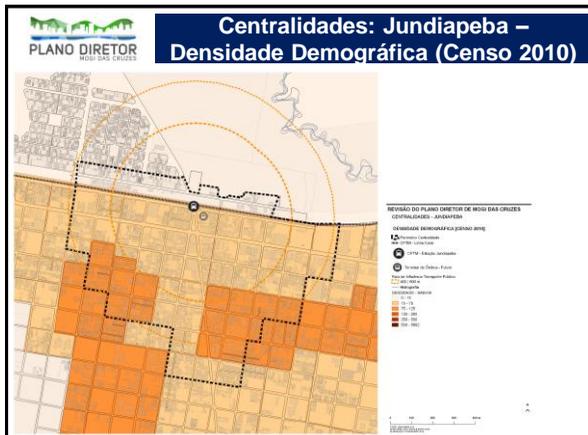


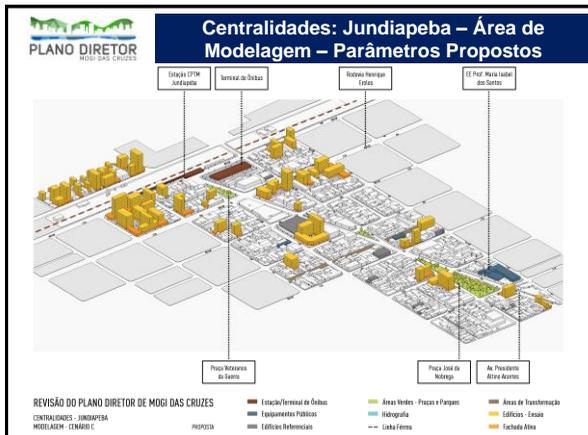
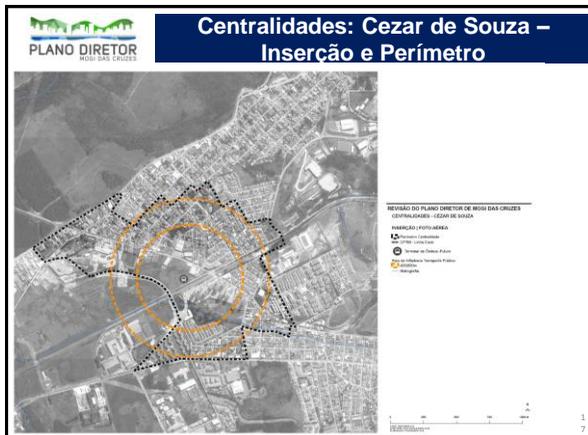
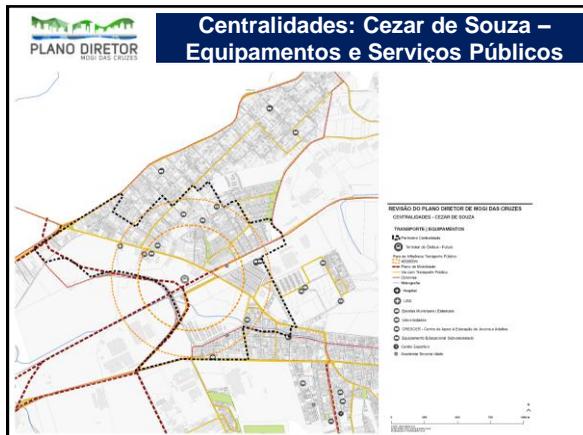
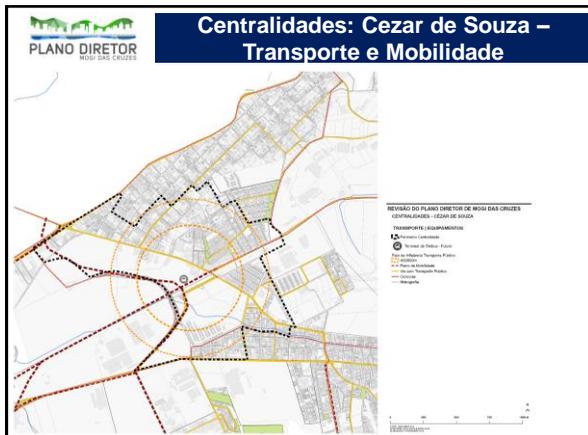
Centralidades: Jundiapéba – Equipamentos e Serviços Públicos

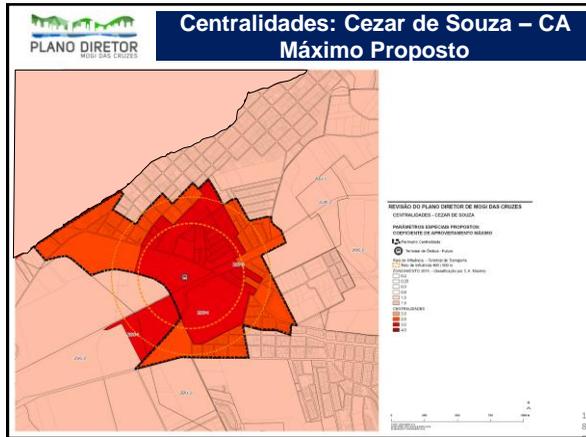
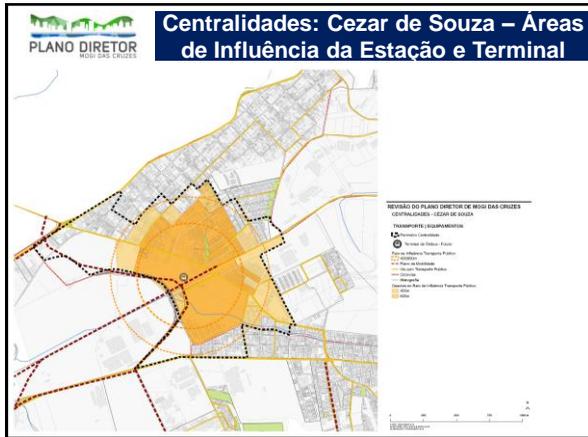
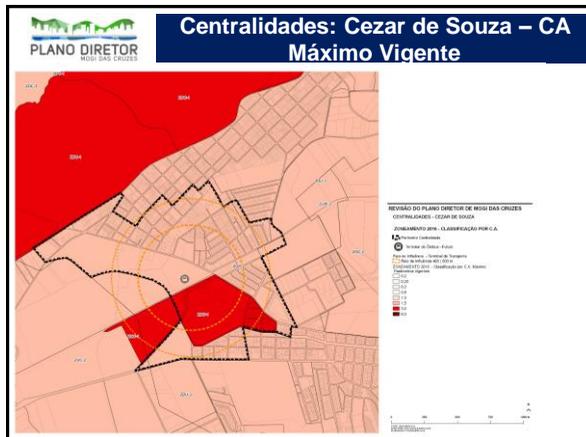
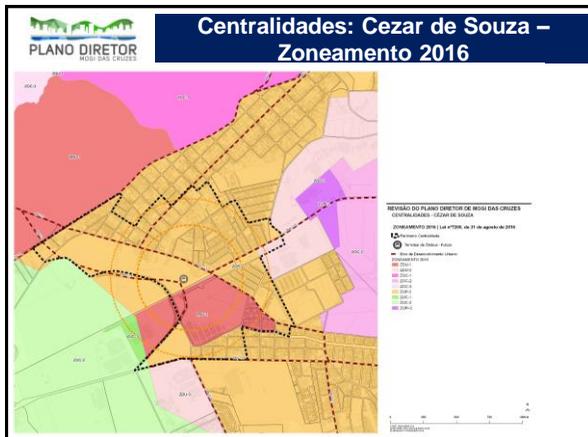
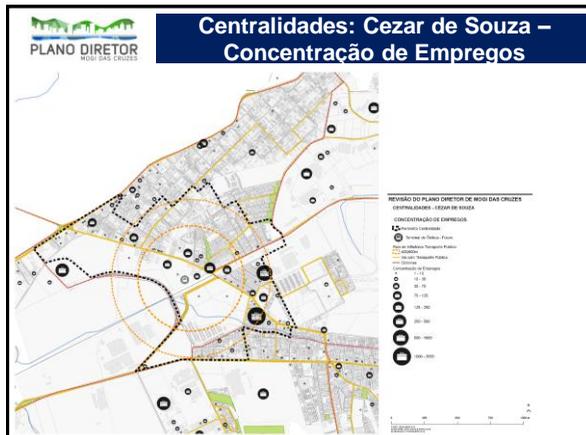
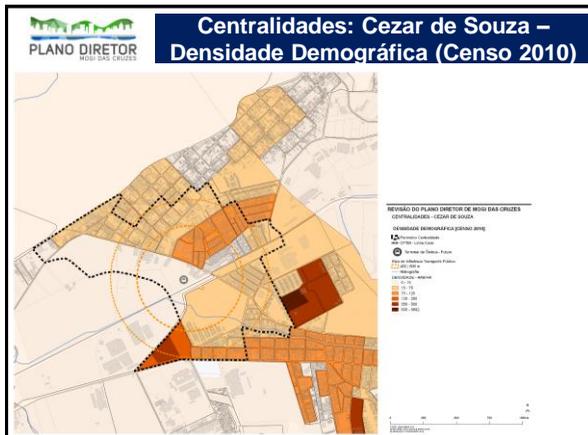


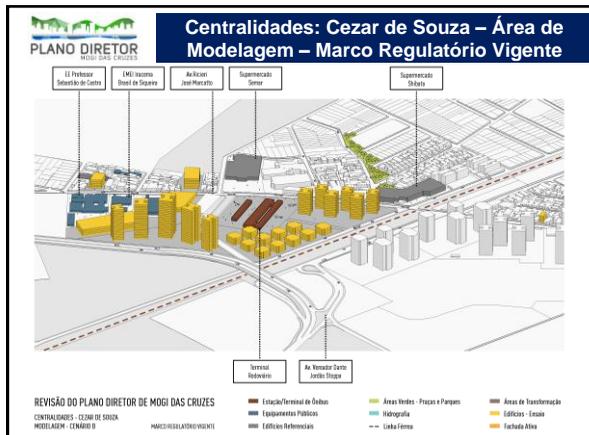
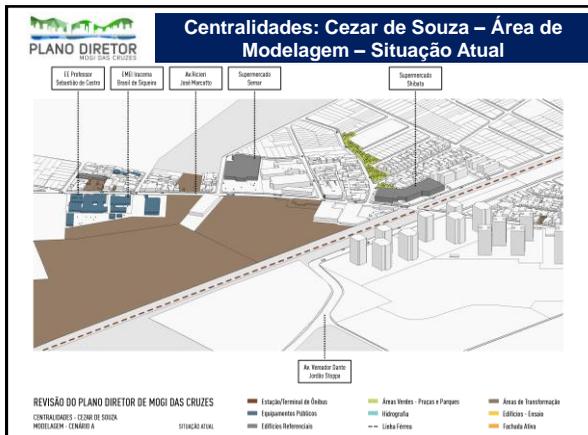
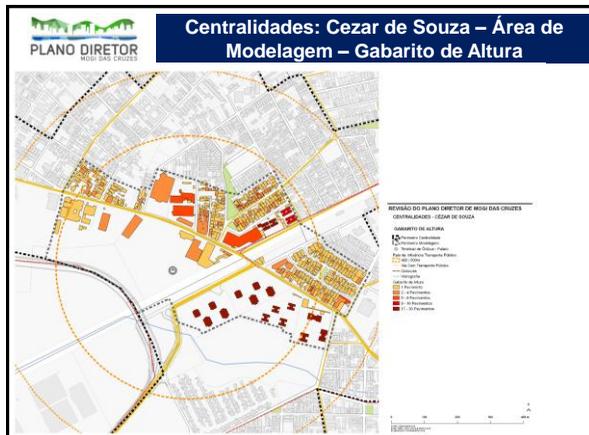
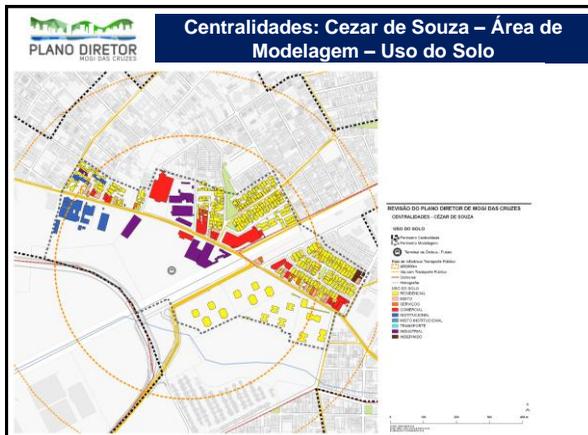
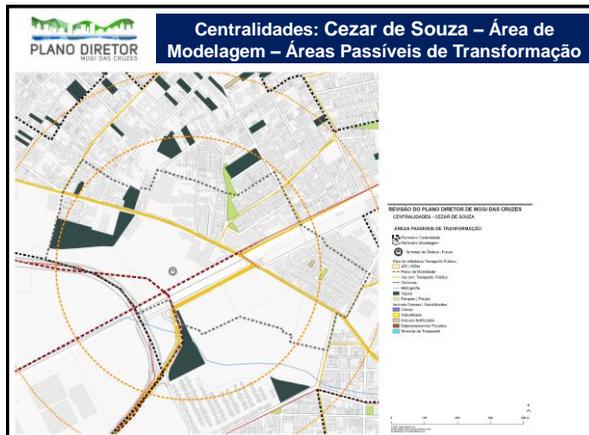
REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MOGI DAS CRUZES
CENTRALIDADES – JUNDIAPEBA

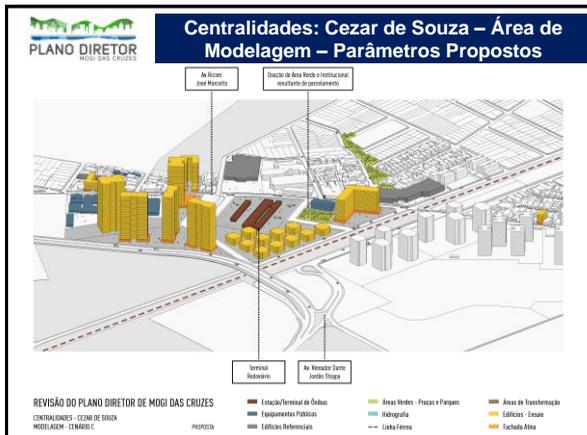
SÍMBOLOS:
 - Área de urbanização
 - CPTM - Estação Jundiapéba
 - Terminal de Ônibus - Fátima
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação paisagística
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação paisagística
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação paisagística
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação paisagística









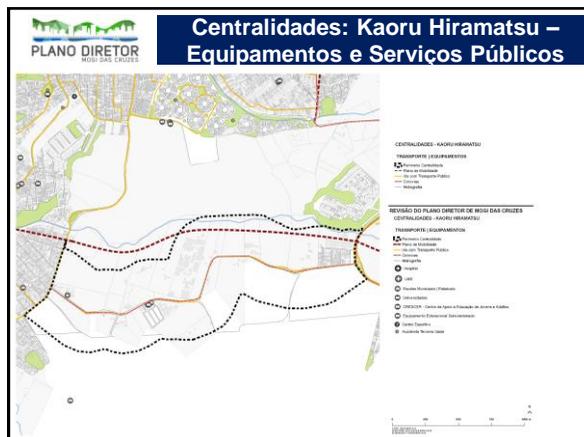
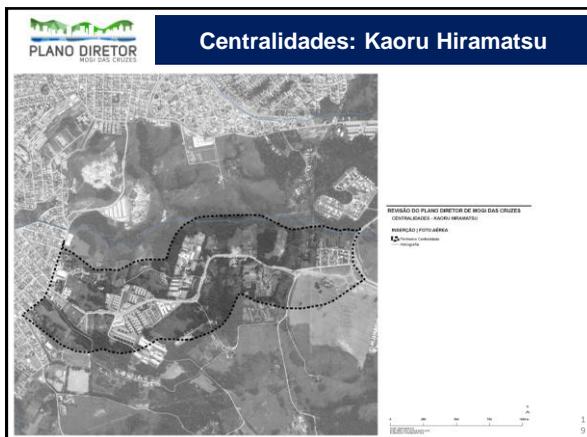
PLANO DIRETOR
MOGI DAS CRUZES

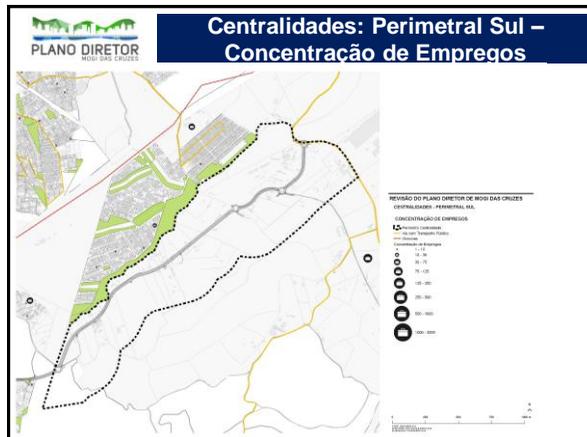
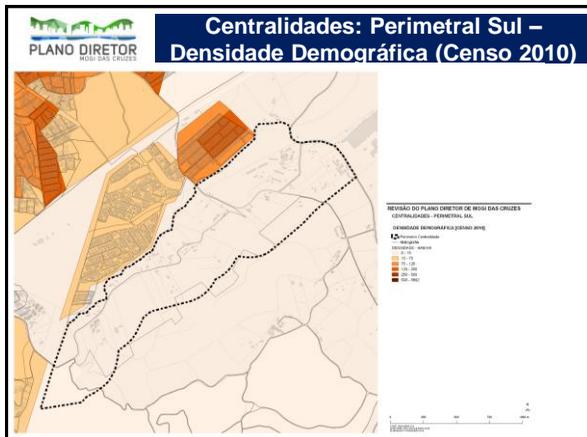
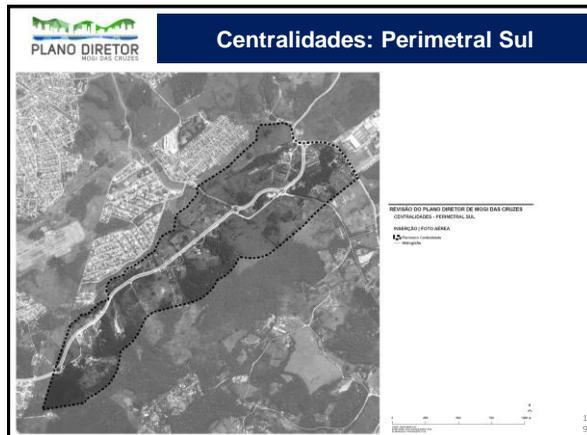
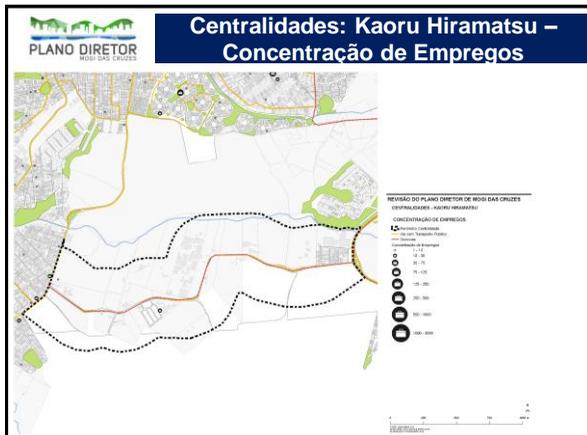
Centralidades a Induzir

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	Consolidadas						a Qualificar		
	Centro	Estudantes	Braz Cubas	Jundiapéba	Cezar de Souza	Kaoru Hiramatsu	Perimetral Sul	a Reduzir	
Coeficiente de Aproveitamento (%)	Mínimo (%)	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	
	Máximo (%)	1	1	1	1	1	1	1	
Taxa de Ocupação (%)	Mínimo (%)	3,4 (1)	3,4 (1)	3,4 (1)	2,4 (2,5)	2,5 (3)	1,5	1,5	
	Máximo (%)	80	80	80	80	80	65	65	
Taxa de Permeabilidade (%)	Mínimo (%)	20	20(1)	20	20	20	20/30(1)	20/30(1)	
	Máximo (%)	50	50	50	50	50	50	50	
Lote	Frente Mínima (m)	Mão de quadrante	5/7,5	5/7,5	5/7,5	5/7,5	5/7,5	5/7,5	5/7,5
		Esquina	7,5/8,75	7,5/8,75	7,5/8,75	7,5/8,75	7,5/8,75	7,5/8,75	7,5/8,75
	Frente Máxima (m)	Mão de quadrante	125/150	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	125/175
Área Máxima (m²)	Mão de quadrante	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	
	Esquina	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	
Gabarito (m)	Máximo (m)	7 (AFCL 38 (L), 54 (C), 72 (L)) (1)	A var. de acordo com a zona (1)	A var. de acordo com a zona (1)	A var. de acordo com a zona (1)	A var. de acordo com a zona (1)	A var. de acordo com a zona (1)	A var. de acordo com a zona (1)	
	Mão de quadrante	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	5,4 (2)	5,4 (2)	
Recuos (m)	Mão de quadrante	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	0,5/0,5 (2)	0,5/0,5 (2)	
	Esquina	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	0,5/0,5 (2)	0,5/0,5 (2)	

(1) Variação do Índice ocorrerá em função da demarcação de Centralidades e pela incidência dos usos de influência dos terminais e estações de transporte público. Ver mapas de CA máximo. Em caso de divergência entre os parâmetros e as restrições quanto ao uso, prevalecerá o mais restritivo.
 (2) Parâmetros técnicos para desdobros e desmembramentos 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 LOJUS 2016 e para qualquer novo parcelamento do solo.
 (4) Verificar aplicação conforme Art.149 da Lei nº7.200/16.
 (5) Frente Lateral/Fundo.
 (6) Com exceção da quadra do Centro Cívico, que possui Taxa de Permeabilidade mínima igual a 30%.
 (7) TP mínima para Lotes com área >1.000m² / TP mínima para Lotes com área >1.000m².
 (L) Via Local / (C) Via Coleteira / (A) Via Arterial / (AFCL) Área que deu origem ao processo de formação da cidade, demarcada no Mapa 11.

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.)
- ABAIRRAMENTO 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 do imóvel

C.A. Básico Coeficiente de aproveitamento inerente à própria natureza 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

É toda a construção criada resultante de construção praticada em volume superior ao permitido nos limites do coeficiente único de aproveitamento.

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

OUTORGA ONEROSA

Empresário que quiser construir, para além do C.A. Básico = 1, podendo atingir até o C.A. Máximo, deverá pagar uma contraprestação financeira chamada Outorga Onerosa do Direito de Construir. Esse recurso será destinado ao FMDUS (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável), que por sua vez, os aplica em melhorias urbanísticas.

Os recursos são investidos em melhorias urbanas com caráter distributivo

Equipamentos Sociais

Patrimônio Cultural

Equipamentos Públicos

Habituação de Interesse Social

FMDUS

Áreas Verdes

Transportes Públicos, rodovias e vias locais

Planos 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 urbanas 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 encolchimento.

SITUAÇÕES EM QUE O INSTRUMENTO É APLICÁVEL

Implantação de obras de mobilidade

Área destinada a implantação de HDS

Preservação de bens culturais, históricos e arqueológicos

Área destinada a parques ou áreas de preservação ambiental

Regularização fundiária

EVITAR A OCIOSIDADE DOS IMÓVEIS: PEUC EM ÁREAS CONSOLIDADAS E COM BOA INFRAESTRUTURA

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO (PEUC)

IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS
Imóvel com área superior a 500m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero

IMÓVEIS SUBUTILIZADOS
Imóvel com área superior a 500m² cujo coeficiente de aproveitamento utilizado é inferior ao permitido

IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS
Edifícios e subutilizados que se encontram desocupados há mais de um ano

DEVEM EM ATÉ:

01 ANO a partir do recebimento da notificação
APRESENTAR PROJETO

02 ANOS a partir da emissão do alvará de emissão
INICIAR OBRAS

05 ANOS a partir do início das obras
CONCLUIR OBRAS

01 ANO a partir do recebimento da notificação
DAR USO AO IMÓVEL

PARCELAR E/OU EDIFICAR

PARCELAR E/OU EDIFICAR

UTILIZAR

PARA CUMPRIR SUA FUNÇÃO SOCIAL

Caso o proprietário não cumpra os prazos e obrigações, a Prefeitura passará a cobrar IPTU Progressivo no Tempo, após 5 anos de cobrança, a Prefeitura poderá realizar desapropriação com pagamento mediante títulos de desapropriação urbanística com indenização realizada por adquirentes do imóvel em hasta pública.

PLANO DIRETOR MUNICÍPIO DAS CRUZES

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma em que o proprietário privado transfere ao poder público municipal o seu imóvel

O aproveitamento do imóvel poderá ser promovido pela Administração Municipal ou por intermédio de ajustes firmados com terceiros

A Prefeitura adotará programas que objetivem a aproximação entre proprietários e agentes econômicos interessados em empreender

Prazo a ser estabelecido, a partir da incorporação ao poder público, para a prefeitura dar aproveitamento adequado às unidades imobiliárias que lhe cabem

O proprietário recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas

PLANO DIRETOR MUNICÍPIO DAS CRUZES

E.I.V. (ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA)

O novo empreendimento deve

Apresentar o E.I.V. ao órgão licenciador dentro do período estipulado pelo PD

Prefeitura

Órgão Público tem que avaliar os itens

Órgão deve aprovar o E.I.V. e licenciar o empreendimento, dentro do período estipulado pelo PD

Empreendedor deverá disponibilizar os estudos em:

- meios digitais
- realização de audiências públicas
- atrasado em prazos de grande circulação

Empreendimento é aprovado e pode iniciar a construção

PLANO DIRETOR MUNICÍPIO DAS CRUZES

INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DE URBANIDADE

Parâmetros que propiciem o dinamismo urbano. As qualidades intangíveis da vida urbana:

- adensamento populacional que gera a vida urbana e territórios mais vivos
- diversidade de usos que desincentive a monofuncionalidade da vida urbana

Atributos que qualificam o território físico. As qualidades tangíveis do território urbano:

- calçadas e passeios públicos generosos e qualificados
- fruição urbana: propiciar sempre que possível, passagens e percursos intra e entre quarteirões, sejam os espaços públicos ou privados mas de uso coletivo ("street malls", "pocket parks")

AMPLIAÇÃO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

EDIFÍCIO GARAGEM

LARGURA MÍNIMA DE CALÇADA

FRUIÇÃO PÚBLICA

FACHADA ATIVA

INCENTIVO AO USO MISTO

PLANO DIRETOR MUNICÍPIO DAS CRUZES

INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DE URBANIDADE

A fruição urbana é um importante atributo físico do território no sentido de propiciar sempre que possível, passagens e percursos intra e entre quarteirões, sejam os espaços públicos ou privados mas de uso coletivo ("street malls", "pocket parks").

Trata-se de um instrumento urbano de incentivo ao empreendedor para a promoção de maior conectividade intra-urbana.

Uma cidade com maiores oportunidades ao pedestre de circular por entre seus quarteirões, entoados por calçadas, áreas comerciais, de lazer e alimentação, praças e espaços de estar, se configura mais atrativa e agradável, além de propiciar maior conectividade.

ÁREAS DE USO COLETIVO E COMERCIAL PÚBLICAS E PRIVADAS

PLANO DIRETOR MUNICÍPIO DAS CRUZES

INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DE URBANIDADE

Cidades Compactas & Multifuncionais:

- Adensar e Qualificar
- Desenvolvimento Orientado pelo Transporte

CONTACTAR **ABERSAR** **CONCEBER** **TRANSPORTAR** **MISTURAR USOS** **PEDALAR** **CAMINHAR** **HABITAR HÁBITOS**

Fachada Ativa **Ciclovia** **BRT** **Calçadas largas** **HUB INDUTOR Estação / Terminal** **Fruição Pública** **Cota Parte** **HUB INDUTOR Edifício Garagem** **Traffic Calming**

PLANO DIRETOR MUNICÍPIO DAS CRUZES

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	Macrozona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)		Lote Mínimo (m²)	Frente (m)	Gabarito de altura (m)	Recuos ⁽¹⁾ (m)	
		Mínimo	Básico	Máximo		Para áreas com lotes com área > 1.000m²	Para áreas com lotes com área < 1.000m²				Mão de Quilte (1)	Esquina (2)
NÚCLEOS URBANOS	AU-1	0,15	1	2,5 ⁽¹⁾	80	20	30	125	5	A ver. de acordo com a zona ⁽³⁾	A ver. de acordo com a zona ⁽³⁾	A ver. de acordo com a zona ⁽³⁾
	AU-2	0,15	1	2 ⁽¹⁾	65	20	30	125	5	A ver. de acordo com a zona ⁽³⁾	-/-/2	-/-/2
NÚCLEOS URBANOS EM ÁREA RURAL	AU-3	0,15	1	1,5 ⁽¹⁾	80 ⁽¹⁾	30 ⁽¹⁾	60 ⁽¹⁾	125 ⁽¹⁾	5	A ver. de acordo com a zona ⁽³⁾	-/-/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 aplica-se a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-EUC) - 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 de projeto Urbanístico Específico.
⁽⁴⁾ Conforme definido para zona onde se insere. Em caso de divergências entre os parâmetros, prevalecerá o mais restritivo.
⁽⁵⁾ Verifica áreas de influência dos cones visuais.
⁽⁶⁾ Frente 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 às 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, Aruã, Jardim Novo Horizonte e Jardim Margarida
- AIU em núcleo periurbano: Sabaúna, Taliaçupeba, Birtuba Ussu e Chácara Guanabara.

O.U.C. (OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS)

O diagrama ilustra o processo de O.U.C. (Operações Urbanas Consorciadas). No topo, 'Sociedade + Prefeitura + Mercado' contribui para a 'Delimitação e estruturação da O.U.C.'. Isso gera um 'Estoque de potencial construtivo adicional', que é convertido em 'Área de O.U.C. Infraestrutura urbana permite adensamento adicional, venda de exceção à lei do zoneamento'. Este processo resulta em 'Recursos gerados separados do caixa da prefeitura', que são utilizados para 'Investimento integral dos recursos no permitido e perímetro expandido da área, para implantação de melhorias e de equipamentos e serviços públicos'. O resultado final é a 'Operação Urbana implementada', que gera 'Contrapartida' para a 'Sociedade + Prefeitura + Mercado'.

CONCESSÃO URBANÍSTICA

O fluxograma detalha o processo de concessão urbanística, desde a identificação de áreas até a implementação de obras. O processo envolve a identificação de áreas com potencial, a realização de estudos técnicos e econômicos, a obtenção de licenças e a execução das obras de infraestrutura e edificação. O processo é conduzido em conjunto com a comunidade local e a administração pública.

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.



PROMOÇÃO DE HABITACAO 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:

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



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

PARAMETROS ESPECÍFICOS EM ZEIS		Coeficiente de Aproveitamento						Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Lote Mínimo		Gabarito de altura (m)	Recuos (m)	
		Mínimo		Básico		Máximo				Área (m ²)	Frente (m)			
		Macrozona de Urbanização Consolidada Da Urbanização	Demais Macrozonas (1)	Macrozona de Urbanização Consolidada Da Urbanização	Demais Macrozonas (1)	Macrozona de Urbanização Consolidada Da Urbanização	Demais Macrozonas (1)							
ZEIS-1	ZEIS-1A	0,5	1	1	1	4	4	2	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona (2)	A ver, de acordo com a zona (2)
	ZEIS-1B	NA (2)	NA	NA	1 (2)	NA	NA	2 (2)	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona (2)	A ver, de acordo com a zona (2)
ZEIS-2	ZEIS-2A	0,5	1	1	1	4	4	2	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona (2)	A ver, de acordo com a zona (2)
	ZEIS-2B	0,5	1	1	1	4	2,5	NA	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona (2)	A ver, de acordo com a zona (2)

(1) Demais Macrozonas: Macrozona de Contenção da Urbanização, 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 aplicável a Lei Estadual nº. 16.913/2011 (Lei Específica da APRM-ATC).
 NA - Não se aplica



Apresentação da proposta do: PLANO DIRETOR MOGI DAS CRUZES

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo