

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE MOGI GUAÇU

Acesse, Acompanhe, Participe!

Revisão Plano Diretor

MOGI GUAÇU

Cartilha do PDDI Mogi Guaçu 2025-2035



ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA DE
MOGI GUAÇU

CONSÓRCIO
CIDADANIA

Apresentação

MOGI GUAÇU, desde sua colonização, sempre buscou crescer como uma cidade em harmonia com o meio ambiente, especialmente por seu desenvolvimento ao longo do rio Mogi Guaçu. Seguindo determinações da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade de 2001, elaborou seu Plano Diretor para definir as diretrizes do desenvolvimento municipal aliadas à base legal para sua institucionalização.

Desde 1971 tiveram início as primeiras legislações urbanísticas, as quais ao longo dos anos passaram por alterações e atualizações. Atualmente, há necessidade de nova revisão, devido às transformações da cidade, por meio da atualização do Plano Diretor e sua legislação. Esta revisão será feita com a participação da população, a qual vivencia, no seu cotidiano, as transformações.

Para tanto, foi elaborada a presente cartilha que esclarece quais são os objetivos do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e sua composição, os instrumentos de Política Urbana e Desenvolvimento Sustentável e como eles podem ser utilizados para melhorar nossa cidade.

Serão realizadas atividades e elaborados produtos, com a participação da Comissão Municipal de Política Urbana (CMPU), Comissão Municipal Mista de Acompanhamento do PDDI, do Consórcio Cidadania contratado, dos representantes do poder legislativo, da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade, estruturados nas seguintes etapas:



O que é um Plano Diretor

É um conjunto de **leis municipais** que estabelece **diretrizes, propostas e instrumentos** para todo o território do município, com o objetivo de garantir o desenvolvimento socioeconômico, a preservação do meio ambiente e a organização territorial, diferentes usos e das redes de infraestrutura, para **curto, médio e longo prazos**. O plano será elaborado com participação de toda a população, sendo obrigatória a sua revisão a **cada 10 anos**, pois as cidades mudam e as leis que as regulam também devem se atualizar.

GESTÃO DEMOCRÁTICA + 20 Mil Habitantes 10 Anos



A Lei serve como um **INSTRUMENTO URBANÍSTICO** que orienta como o município deverá realizar seus investimentos e utilizar seus recursos, sendo responsável por **ESTABELECEER COMO O ESTATUTO DA CIDADE SERÁ APLICADO** no município.

Ela se aplica as áreas **URBANAS e RURAIS**, definindo quais regiões da cidade podem ser utilizadas para moradia, comércio, instalação de indústrias, produção agrícola, bem como para onde a **CIDADE PODE CRESCER**, baseado no aproveitamento da infraestrutura urbana existente, como: redes de água potável e de esgotamento sanitário, iluminação pública, transporte público coletivo e também nas áreas favoráveis para expansão urbana, protegendo as áreas frágeis ambiental e os recursos hídricos. No entanto, o plano não tem o poder de resolver todos os problemas, mas ele **INDICA e ORIENTA AS DIRETRIZES A SEREM TRABALHADAS** em diversos eixos a fim de tornar a cidade um lugar melhor para todos.

Como as demandas serão atendidas?

- ✓ Por meio de **Estudos Técnicos** para identificar a realidade da cidade e seus problemas;
- ✓ Por meio da **Consulta e Participação** da população;
- ✓ Por meio da criação de **Comissões e Conselhos**;
- ✓ Por meio da **aplicação dos Instrumentos Urbanísticos** criados pelo Estatuto da Cidade.

Qual a estrutura do Plano Diretor?

A revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Mogi Guaçu é dividida em **QUATRO ETAPAS**: Plano de Trabalho, Diagnóstico Físico-Territorial e Jurídico e Macrozoneamento, Minutas de Lei e Acompanhamento das Discussões Públicas, sendo em todas as etapas, essencial a participação da população. Durante a etapa 1 e etapa 4 ocorrerão Audiências Públicas e Oficina Comunitária.

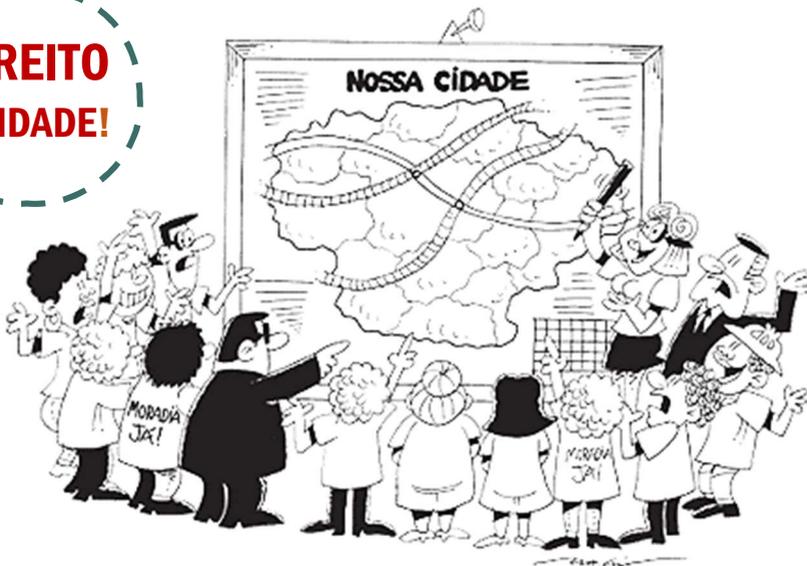
O que acontece nas diferentes etapas do Plano Diretor?

- 1 --- **Plano de Trabalho**
Definições iniciais e preparatórias para o desenvolvimento do Plano Diretor – cronograma e métodos.
- 2 --- **Diagnóstico Físico-Territorial e Jurídico e Macrozoneamento**
Diagnóstico – análises técnicas da situação atual do município, com participação da população e propostas de macrozonas.
- 3 --- **Elaboração das Minutas de Lei**
Soluções de reordenamento territorial, em forma de minutas de lei.
- 4 --- **Acompanhamento das Discussões Públicas**
Apreciação das propostas elaboradas e encaminhamento à Câmara Municipal.

O que é Estatuto da Cidade?

LEI FEDERAL Nº 10.257/2001, a qual determina como a **POLÍTICA URBANA** deve ser feita em todo o país e garante o **DIREITO À CIDADE** para todos.

**DIREITO
À CIDADE!**



Esta Lei detalha e desenvolve as determinações da Política Urbana da Constituição Federal e define quais são as **FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE E DA PROPRIEDADE**, de modo que garanta o bem-estar e a segurança dos cidadãos, com equilíbrio ambiental e boa qualidade de vida.

Visando alcançar estes objetivos o Estatuto estabeleceu diversos **INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS** que auxiliam na organização do território e na proteção do interesse coletivo, garantindo uma cidade mais justa para todos.

Os municípios têm a liberdade de escolher quais destes instrumentos serão utilizados, pois nem todos se adequam à realidade daquela cidade.

Principais Instrumentos do Estatuto da Cidade...

- **Transferência do Direito de Construir**
 Permite a venda ou passe do direito a construção para outra propriedade.
- **Outorga Onerosa do Direito de Construir (Solo-criado)**
 Permite ao poder público recuperar investimentos realizados em infraestrutura que resultem na valorização de terrenos particulares.
- **Direito de Preempção**
 Prioridade da prefeitura na compra de um determinado terreno.
- **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo**
 Utilizado para obrigar o proprietário a exercer a Função Social da propriedade, estabelecendo prazos para a utilização, parcelamento ou edificação do lote.
- **Operações Urbanas Consorciadas**
 Viabilizar a transformação estrutural de um setor da cidade através de parcerias entre o setor público e o privado.

OUTROS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DAS CIDADES:

- **Zonas Especiais de Interesse Social**
 Áreas destinadas pelo Plano Diretor a abrigar moradia popular.
- **Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia**
 Permite a regularização de moradias ilegais em terrenos públicos.
- **Usucapião Especial de Imóvel Urbano**
 Regulariza a posse individual de um terreno ou imóvel particular, de até 250m², abandonado pelo dono, o qual foi ocupado a mais de 5 anos.
- **Direito de superfície**
 Estabelece o direito de construir ou utilizar a superfície, espaço aéreo ou subsolo, independentemente da propriedade do lote.

PARA SABER MAIS: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf?sequence=6%20Calzava>.



Participação da População

Para que o **PLANO DIRETOR** tenha **VALIDADE LEGAL** é necessária a **PARTICIPAÇÃO DA POPULAÇÃO** em todas as suas etapas. O **PLANEJAMENTO PARTICIPATIVO** possibilita que a população contribua com ideias e ajuda a equipe técnica a alinhar as propostas de acordo com o que é mais importante para a **COMUNIDADE LOCAL**.



Conforme o **ESTATUTO DA CIDADE** a **POLÍTICA URBANA** deve promover e fortalecer a **GESTÃO DEMOCRÁTICA**. Para que isso aconteça, existem instrumentos como:



- ✓ **AUDIÊNCIAS PÚBLICAS & DEBATES** abertas a discussões para que as diferentes opiniões sejam ouvidas!
- ✓ **OFICINAS COMUNITÁRIAS & CONFERÊNCIAS SOBRE ASSUNTOS DE INTERESSE** urbano permitindo consenso entre poder público e os diversos setores sociais.
- ✓ **INICIATIVAS POPULARES DE PROJETOS DE LEI** partindo de organizações da população para que suas propostas sejam discutidas pelos vereadores na Câmara Municipal!

objetivos do plano diretor de Mogi Guaçu...

- ✓ Garantir a **função social da cidade e da propriedade;**
- ✓ Garantir o **bem-estar e a qualidade de vida dos habitantes;**
- ✓ Garantir a **gestão democrática da cidade;**
- ✓ Proporcionar o Desenvolvimento Municipal com **Inovação, Inteligência e Sustentabilidade** (Agenda 2030 / Nova Agenda Urbana).

A função social da Propriedade...

Todo cidadão brasileiro tem **DIREITO À PROPRIEDADE**, mas todo terreno ou edificação deve servir aos interesses da cidade como um todo, e não apenas ao do seu proprietário. Uma propriedade cumpre com a sua **FUNÇÃO SOCIAL** quando o seu uso é compatível com o que prevê o **PLANO DIRETOR** da sua cidade, ou seja, que sirva para **MORADIA, COMÉRCIO, SERVIÇO, INDÚSTRIA, PRODUÇÃO DE ALIMENTOS** etc. Um imóvel não está cumprindo com sua função social quando está abandonado, não utilizado ou subutilizado, por exemplo, quando alguém tem um terreno em uma área com infraestrutura e não o utiliza esperando valorizar para vender (especulação imobiliária).



INSTITUTO PÓLIS, 2002.



INSTITUTO PÓLIS, 2002.

Crescimento Sustentável



FLATICON, 2019.

Para crescer de forma sustentável, a cidade deve ser capaz de **PROPORCIONAR MELHOR QUALIDADE DE VIDA** para todos, através do desenvolvimento econômico aliado a **UTILIZAÇÃO EFICIENTE DOS RECURSOS NATURAIS** necessários para a vida humana (como água, ar puro, vegetação etc.).

O **CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL** deve nortear os objetivos do Plano Diretor. O foco vai além de promover a preservação dos recursos naturais, deve também viabilizar uma **SOCIEDADE IGUALITÁRIA** fortalecendo a **DISTRIBUIÇÃO DE OPORTUNIDADES**. As estratégias de planejamento garantem que os objetivos sejam alcançados e as normativas regulam e direcionam esse processo.

COMO GARANTIR OS OBJETIVOS?

ESTRATÉGIAS

DIRETRIZES

Ações que auxiliam a concretizar os objetivos estabelecidos

NORMATIVAS

LEGISLAÇÃO

Regras que definem o direcionamento, crescimento e ordenação do Município



A Nova Agenda Urbana da ONU estabeleceu 17 **OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL** (ODS), os quais deverão orientar as políticas nacionais e as atividades de cooperação internacional nos próximos quinze anos nas cidades dos países membros.

1 ERRADICAÇÃO
DA POBREZA



2 FOME ZERO
E AGRICULTURA
SUSTENTÁVEL



3 SAÚDE E
BEM-ESTAR



4 EDUCAÇÃO DE
QUALIDADE



5 IGUALDADE
DE GÊNERO



6 ÁGUA POTÁVEL
E SANEAMENTO



7 ENERGIA LIMPA
E ACESSÍVEL



8 TRABALHO DECENTE
E CRESCIMENTO
ECONÔMICO



9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA



10 REDUÇÃO DAS
DESIGUALDADES



11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



12 CONSUMO E
PRODUÇÃO
RESPONSÁVEIS



13 AÇÃO CONTRA A
MUDANÇA GLOBAL
DO CLIMA



14 VIDA NA
ÁGUA



15 VIDA
TERRESTRE



16 PAZ, JUSTIÇA E
INSTITUIÇÕES
EFICAZES



17 PARCERIAS E MEIOS
DE IMPLEMENTAÇÃO



O que a revisão do Plano Diretor vai estabelecer?

Uma das principais funções do Plano Diretor é direcionar o ordenamento e crescimento territorial do Município, estabelecendo áreas:

- ambientais, culturais e históricas que devem ser protegidas;
- ideais para o adensamento, pois dispõem de infraestrutura para atender novos moradores e edificações;
- reservadas para atividades econômicas e geradoras de empregos;
- destinadas à implantação de moradias de interesse social;
- para implantação de equipamentos sociais e públicos;
- com uso mistos, possibilitando comércios e serviços próximos às residências promovendo locais de encontro e reduzindo os deslocamentos;

A implantação efetiva dessas áreas e regulamentações depende da **CONCILIAÇÃO DE INTERESSES DIVERSOS**, como do município, dos empresários, dos cidadãos, dos proprietários de terra, dos técnicos e dos políticos. **MUITAS VEZES OS INTERESSES SÃO CONFLITANTES** não é tão simples conciliá-los, sendo necessária análise aprofundada de quais ações beneficiariam a maior parte da população, por isso a sua **PARTICIPAÇÃO** é tão importante no processo de **REVISÃO DO PLANO DIRETOR**.

240 dias de Plano Diretor

Questionamentos

Sugestões

Eventos Públicos

Colaborações on-line



LAGUNA POPULAR, 2010.

O que a revisão do Plano Diretor deve responder?

- ? Quais as áreas indicadas para o crescimento da cidade?
- ? Hoje a infraestrutura atende as necessidades da população?
- ? Como é o Uso do Solo atual?
- ? Como o uso do solo atual e a expansão urbana se relacionam com o meio ambiente e com a infraestrutura e os equipamentos públicos existentes?
- ? Quais são as condições dos loteamentos e moradias no município?
- ? Quais são as soluções para garantir os direitos ao transporte e a acessibilidade?
- ? Como garantir os direitos à cidade sustentável?
- ? Como garantir os nossos direitos no novo plano?



INSTITUTO PÓLIS, 2002.

Leis do Plano Diretor

A Lei do Plano Diretor é responsável pela orientação do crescimento e desenvolvimento do município, através da aplicação de diretrizes e propostas, as quais orientarão as seguintes Leis:

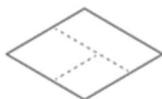
- **Lei do Perímetro Urbano**

Estabelece a divisão do município em zonas rurais e urbanas, auxiliando o direcionamento das políticas públicas e determinando as áreas com tendência a urbanização futura. Todas as áreas inseridas no perímetro urbano são passíveis de pagamento de IPTU, para manter a infraestrutura básica que deve existir no local, como: asfalto, luz, água potável, esgotamento sanitário, drenagem, coleta de lixo, transporte, equipamentos públicos (saúde, educação, lazer).



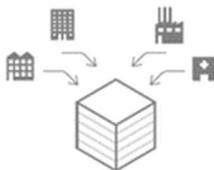
- **Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano - zoneamento**

Define as zonas municipais e os usos dos lotes e imóveis no município. Esta lei estabelece o número de pavimentos permitidos, o quanto é permitido construir no terreno, a área mínima para absorção da água da chuva, a taxa máxima de ocupação, área mínima, dimensão mínima da frente do lote e afastamento mínimo das construções em relação as divisas.



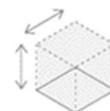
PARCELAMENTO

Define o dimensionamento do lote e as regras para divisão de lotes e glebas



USO

Define as atividades permitidas no lote



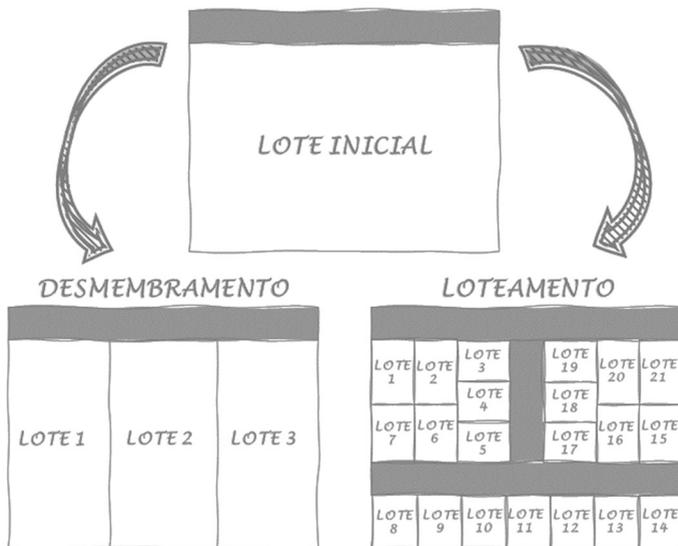
OCUPAÇÃO

Define regras para ocupação do lote

Leis do Plano Diretor

- **Lei do Parcelamento do Solo Urbano**

Regulada pela Lei Federal 6.766/79, determina duas modalidades de parcelamento do solo, o loteamento e o desmembramento. Ambos são a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, sendo que nos desmembramentos existe o aproveitamento do sistema viário existente e nos loteamentos é necessário a abertura de novas vias de circulação ou o prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes.



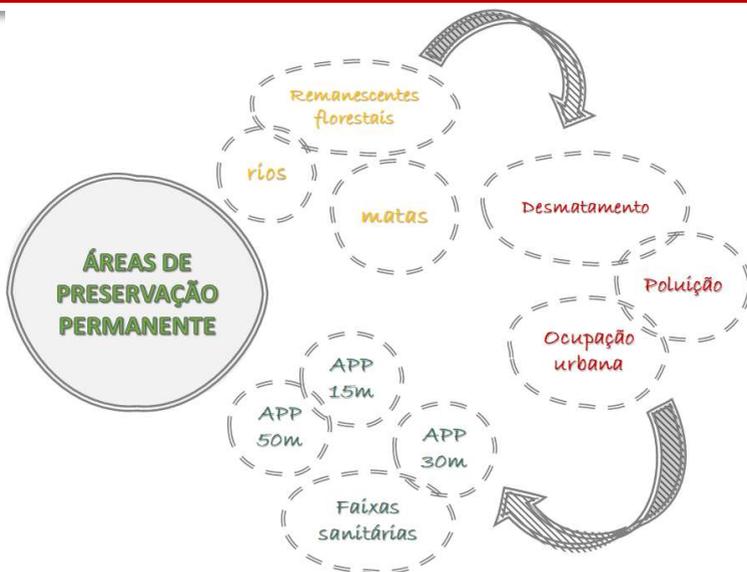
- **Lei de Edificações**

Estabelece regras e normas para projetos, licenciamento e construção das edificações, garantindo assim, segurança, acessibilidade, conforto e salubridade.

- **Lei do Sistema Viário**

Estabelece os critérios para a definição e nível de importância das vias do sistema viário básico municipal, para o escoamento do tráfego de veículos e visando a ágil e segura locomoção dos usuários, definindo a composição, classificação e dimensão das vias existentes.

Leis do Plano Diretor



Como estas leis afetam vida da população?

Todo este conjunto de leis regula:

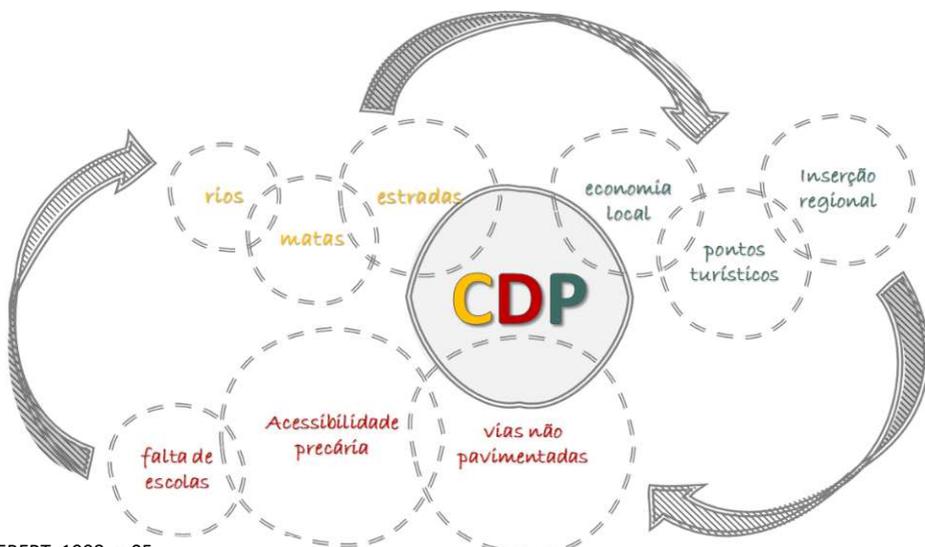
- ✓ como e onde os parcelamentos e as construções podem ser realizados;
- ✓ quais são as regras para as construções;
- ✓ o fluxo e escoamento de veículos e pessoas;
- ✓ as restrições ambientais existentes;
- ✓ quais são os deveres e obrigações dos cidadãos perante o município.

Por esta razão é muito importante compreender cada uma destas legislações que compõem o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Mogi Guaçu, bem como a função de cada uma delas.

Qual metodologia será aplicada?

A metodologia **CDP - CONDICIONANTES, DEFICIÊNCIAS E POTENCIALIDADES**, empregada em projetos de planejamento urbano e regional, foi desenvolvida na Alemanha e introduzida em Santa Catarina através do Gaplan – Gabinete de Estado do Planejamento, em 1983.

Através da CDP¹ os dados levantados são organizados e podem ser vistos em conjunto facilitando a apresentação e **DISCUSSÃO DO PLANO DIRETOR** com a comunidade.



¹ SIEBERT, 1998, p.05.

CONDICIONANTES - Elementos existentes ou projetados que não podem ou não devam ser alterados;

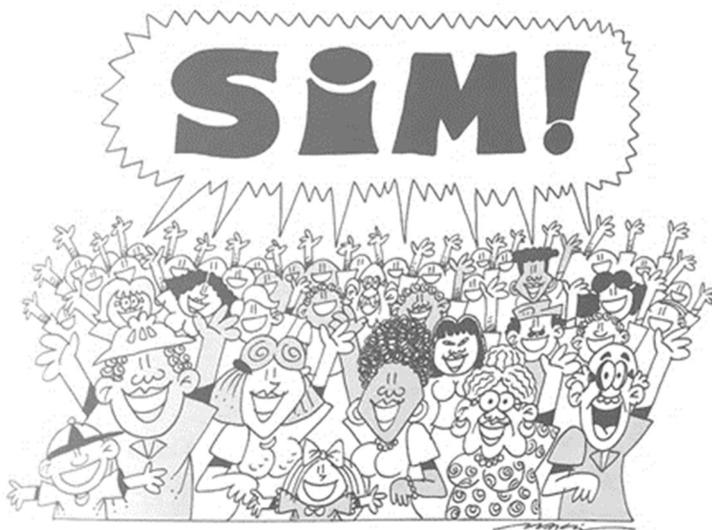
DEFICIÊNCIAS - Elementos que representam problemas que devem ser solucionados;

POTENCIALIDADES - Elementos que podem ser aproveitados para melhorar a qualidade de vida da cidade.

Conclusão**OS DESAFIOS NÃO PARAM POR AÍ!!**

Com o **PLANO DIRETOR CONCLUÍDO E APROVADO**, é importante que a população acompanhe passo a passo a sua implantação e avalie se as propostas estão alcançando os **OBJETIVOS DESEJADOS**.

Mais ainda, é preciso **GARANTIR QUE AS DECISÕES TOMADAS SEJAM RESPEITADAS POR TODOS**: no Orçamento Participativo (OP), nos planos de obras e em cada construção feita futuramente na cidade.

O ESTATUTO EXIGE ESPAÇOS DE PARTICIPAÇÃO DA POPULAÇÃO**ACESSE, ACOMPANHE, PARTICIPE!**

CONSÓRCIO
CIDADANIA



ESTADO DE SÃO PAULO
**PREFEITURA DE
MOGI GUAÇU**