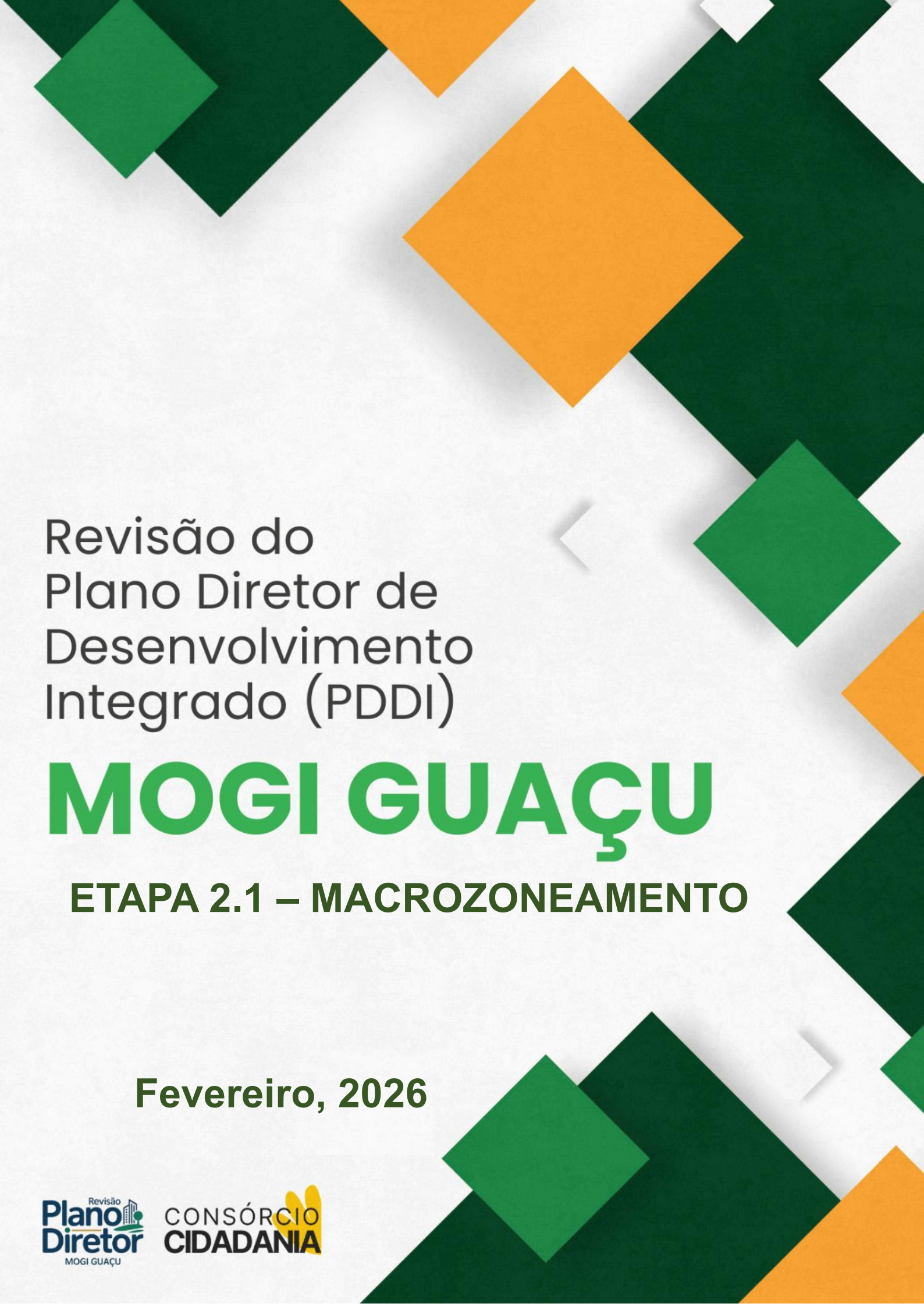




Revisão do
Plano Diretor de
Desenvolvimento
Integrado (PDDI)

MOGI GUAÇU

ETAPA 2.1 – MACROZONEAMENTO

Fevereiro, 2026

APRESENTAÇÃO

Este documento configura-se no **PRODUTO 2.1 MACROZONEAMENTO da Etapa 2** da revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), do município de Mogi Guaçu, Estado de São Paulo. Contempla o macrozoneamento, isto é, a proposta das macrozonas para o território municipal e áreas urbanas. Está em conformidade com as exigências do Termo de Referência do Edital de Concorrência Eletrônica Nº 01/2025 (90001/2025) - Processo Nº 1.891/2025, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu e o Consórcio Cidadania, certame que ensejou a contratação da empresa como licitante vencedora.

Consórcio Cidadania.

Fevereiro de 2026

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	2
SUMÁRIO.....	3
LISTA DE FIGURAS	5
LISTA DE QUADROS	6
LISTA DE TABELAS.....	6
LISTA DE MAPAS	6
LISTA DE SIGLAS.....	7
EQUIPE TÉCNICA.....	9
COMISSÃO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA (CMPU)	10
1 INTRODUÇÃO.....	11
2 ORDENAMENTO TERRITORIAL PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL	12
2.1 TENDÊNCIAS PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL	12
2.2 CONDICIONANTES E RESTRIÇÕES AO USO DO SOLO	13
2.3 ANÁLISE DA CAPACIDADE DE ADENSAMENTO	20
2.4 ANÁLISE DA VERTICALIZAÇÃO	22
3 MACROPROPOSTAS MUNICIPAIS E URBANAS	25
3.1 PROPOSIÇÃO DE DIRETRIZES DE ORDENAMENTO TERRITORIAL	25
3.1.1 <i>Diretrizes do Eixo Ambiental.....</i>	26
3.1.2 <i>Diretrizes do Eixo Socioespacial.....</i>	28
3.1.3 <i>Diretrizes do Eixo Econômico.....</i>	36
3.1.4 <i>Diretrizes do Eixo Institucional.....</i>	39
3.2 MACROPROPOSTAS MUNICIPAIS.....	40
3.2.1 <i>MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (MDE).....</i>	43
3.2.2 <i>MACROZONA DE REESTRUTURAÇÃO ECONÔMICA (MRE)</i>	43
3.2.3 <i>MACROZONA DE ATIVIDADE AGROSSILVIPASTORIL (MAA).....</i>	43
3.2.4 <i>MACROZONA DE RESTAURAÇÃO AMBIENTAL (MRA).....</i>	44
3.2.5 <i>MACROZONA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAL (MPM)</i>	44
3.2.6 <i>MACROZONA URBANA (MURB).....</i>	44
3.2.7 <i>CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO 1 (CDT 1).....</i>	45
3.2.8 <i>CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO 2 (CDT 2).....</i>	45
3.2.9 <i>CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO (CDE)</i>	46
4 MACROPROPOSTAS URBANAS	47
4.1 PERÍMETRO URBANO PROPOSTO	47
4.1.1 <i>Memorial Descritivo e Planta Cartográfica</i>	50
4.2 ZONEAMENTO URBANO PROPOSTO	61
4.2.1 <i>Zoneamento da Sede Urbana Municipal.....</i>	62
4.2.2 <i>Zoneamento dos Aglomerados Urbanos.....</i>	80
4.2.3 <i>Zoneamento das Áreas Especiais</i>	88
4.3 SISTEMA VIÁRIO BÁSICO – HIERARQUIA E DIRETRIZES VIÁRIAS	94
4.3.1 <i>Vias Marginais</i>	97
4.3.2 <i>Calçadas e Acessibilidade.....</i>	100
4.4 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	102
4.4.1 <i>Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo.....</i>	103
4.4.2 <i>Outorga Onerosa do Direito de Construir.....</i>	105
4.4.3 <i>Transferência do Direito de Construir</i>	108

4.4.4	<i>Consórcio Imobiliário</i>	112
4.4.5	<i>Zonas Especiais de Interesse Social</i>	112
4.4.6	<i>Assistência Técnica Pública e Gratuita para Construção de Habitação de Interesse Social</i>	115
5	REFERÊNCIAS	116

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Condicionantes físico-ambientais municipais	15
Figura 2: Condicionantes físico-ambientais da sede urbana	16
Figura 3: Condicionantes Territoriais municipais	18
Figura 4: Síntese das condicionantes e restrições ao uso do solo	19
Figura 5: Capacidade de adensamento do solo urbano – perímetro vigente.....	21
Figura 6: Ilustração (mapa de calor) da concentração de verticalização na sede urbana de Mogi Guaçu	23
Figura 7: Diagrama de verticalização gradual	24
Figura 8: Dimensões de SUSTENTABILIDADE	26
Figura 9: Vetores de crescimento urbano.....	47
Figura 10: Perímetro proposto para a sede urbana.....	49
Figura 11: Perímetro proposto para as áreas urbanas municipais.....	50
Figura 12: Parâmetros e localização do SE	66
Figura 13: Parâmetros e localização da ZIP.....	68
Figura 14: Parâmetros e localização da ZIL	69
Figura 15: Parâmetros e localização da ZAC	70
Figura 16: Parâmetros e localização da ZVHC	71
Figura 17: Parâmetros e localização da ZR1	72
Figura 18: Parâmetros e localização da ZR2	73
Figura 19: Parâmetros e localização da ZR3	74
Figura 20: Parâmetros e localização da ZRE	75
Figura 21: Parâmetros e localização da ZOO	76
Figura 22: Parâmetros e localização da ZTI.....	77
Figura 23: Parâmetros e localização da ZAVL	78
Figura 24: Parâmetros e localização da ZT.....	79
Figura 25: Parâmetros e localização da ZCH 1	80
Figura 26: Zoneamento do Distrito de Martinho Prado Júnior	81
Figura 27: Zoneamento das Chácara Alvorada	82
Figura 28: Zoneamento das Chácara Horizonte Azul	83
Figura 29: Zoneamento do Bairro Sete Lagoas.....	84
Figura 30: Zoneamento do Bairro Nova Louzã.....	85
Figura 31: Zoneamento da Chácara das Palmeiras	86
Figura 32: Zona de Urbanização Específica 1.....	89
Figura 33: Zona de Urbanização Específica 2.....	90
Figura 34: Zona de Urbanização Específica 3.....	91
Figura 35: Zona de Urbanização Específica 4.....	92
Figura 36: Delimitação indicada para os as áreas especiais municipais	93
Figura 37: Croqui das vias marginais em rodovias.....	98
Figura 38: Croqui das vias marginais em vias estruturais	98
Figura 39: Croqui de calçada	101
Figura 40: Croqui de passagem para pedestres	101
Figura 41: Esquema de aplicação da majoração da alíquota de IPTU	104
Figura 42: Áreas de aplicação do instrumento parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado	105
Figura 43: Simulação OODC	106
Figura 44: Área de aplicação da OODC na sede urbana de Mogi Guaçu	107
Figura 45: Mecanismo da Transferência do Direito de Construir	109
Figura 46: Áreas sujeitas à transferência do direito de construir (tdc) – potencial construtivo	110

Figura 47: Fórmula de Equivalência TDC	111
Figura 48: Funcionamento do consórcio imobiliário	112
Figura 49: Zonas especiais de interesse social (ZEIS).....	114

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Condicionantes e restrições físico-ambientais ao uso do solo	14
Quadro 2: Condicionantes e restrições territoriais ao uso do solo	17
QUADRO 3: DIRETRIZES DO EIXO AMBIENTAL	27
QUADRO 4: DIRETRIZES DO EIXO SOCIOESPACIAL	28
QUADRO 5: DIRETRIZES DO EIXO ECONÔMICO	36
QUADRO 6: DIRETRIZES DO EIXO INSTITUCIONAL.....	39
Quadro 7: Coordenadas dos Marcos do Perímetro Urbano Sede	52
Quadro 8: Coordenadas dos Marcos do Perímetro Urbano do Distrito Martinho Prado Júnior.....	55
Quadro 9: Coordenadas dos Marcos do Perímetro Urbano das Chácaras Alvorada ...	56
Quadro 10: Coordenadas dos Marcos do Perímetro Urbano das Chácaras Horizonte Azul	57
Quadro 11: Coordenadas dos Marcos do Perímetro Urbano do Bairro Sete Lagoas ...	57
Quadro 12: Coordenadas dos Marcos do Perímetro Urbano do Bairro Nova Louzã ...	58
Quadro 13: Coordenadas dos Marcos do Perímetro Urbano da Chácara das Palmeiras	59

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Subdivisão dos lotes não edificadas, conforme base cadastral de lotes	20
Tabela 2: Análise da capacidade de adensamento dos vazios urbanos potenciais	22
Tabela 3: Modelo proposto da tabela de parâmetros de uso e ocupação do solo	62
Tabela 4: Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo propostos para a sede urbana	63
Tabela 5: Parâmetros de uso e ocupação do solo para a OODC	108

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Macrozoneamento Municipal.....	42
Mapa 2: Marcos do perímetro urbano da Sede	54
Mapa 3: MARCOS DOS PERÍMETROS URBANOS DOS Núcleos URBANOS	60
Mapa 4: Zoneamento proposto para a Sede Urbana Municipal.....	65
Mapa 5: Zoneamento proposto para os Aglomerados Urbanos Municipais	87
Mapa 6: Sistema Viário proposto – hierarquia e diretrizes viárias	99

LISTA DE SIGLAS

AC	Área Computável
ACO	Área Construtiva Outorgada
AGNU	Assembleia Geral das Nações Unidas
APP	Área de Preservação Permanente
ATHIS	Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CDE	Corredor de Desenvolvimento Estratégico
CDT	Corredor de Desenvolvimento Turístico
CF	Contrapartida Financeira
DNIT	Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
EMBRAPA	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária
ESG	<i>Environmental, Social and Governance</i>
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPT	Instituto de Pesquisas Tecnológicas
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
ISO	<i>International Organization for Standardization</i>
MAA	Macrozona de Atividade Agrossilvipastoril
MDE	Macrozona de Desenvolvimento Econômico
MPM	Macrozona de Proteção do Manancial
MRA	Macrozona de Restauração Ambiental
MRE	Macrozona de Reestruturação Econômica
MURB	Macrozona Urbana
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
ONU	Organização das Nações Unidas
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
OUC	Operações Urbanas Consorciadas
PCH	Pequena Central Hidrelétrica
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PMMG	Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu
RPPN	Reserva Particular do Patrimônio Natural
SE	Setor Estrutural
TDC	Transferência do Direito de Construir
VPGV	Valor da Planta Genérica de Valores
ZAC	Zona de Atividades Centrais
ZAD	Zona de Alta Densidade
ZAVL	Zona de Áreas Verdes e Lazer
ZC	Zona Central
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZIL	Zona Industrial Leve
ZIP	Zona Industrial Pesada

ZMD	Zona de Média Densidade
ZOO	Zona de Ocupação Orientada
ZR	Zona Residencial
ZTI	Zona de Tecnologia e Inovação
ZVHC	Zona de Valorização Histórico-Cultural

EQUIPE TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Mirna Luiza Cortopassi Lobo (Arquiteta e Urbanista) - Coordenadora Geral	CAU/PR-A0447-2
Sandra Mayumi Nakamura (Arquiteta e Urbanista) - Coordenadora de Planejamento	CAU/PR-A28547-1
Nilo Aihara (Engenheiro Civil) – Coordenador Setorial	CREA/PR-8040/D
Walter Gustavo Linzmeyer – Coordenador Adjunto e Processo Participativo	CAU/PR-A33852-4
Vanessa Boscaro Fernandes (Arquiteta e Urbanista)- Coordenadora Operacional	CAU/PR-A37721-0

EQUIPE TÉCNICA

Maria Alice S. C. Soares (Engenheira Civil) – Estudos Hidrológicos	CREA/PR-53016/D
Vanessa Fontana Kerecz Godoi (Engenheira Civil) – Estudos de Trânsito	CREA/PR-95580/D
Caroline Nayara Rech (Arquiteta e Urbanista) – Macrozoneamento	CAU/PR-A160012-5
Letícia Schmitt Cardon de Oliveira (Arquiteta e Urbanista) - Urbanismo	CAU/PR-A46913-0

EQUIPE COMPLEMENTAR

Arquitetos e Urbanistas

Renata Lazinski Silva - Macrozoneamento, Físico-Territorial do Plano Participativo	CAU/PR-A179941-0
Giulia Mazeto Nunens - Macrozoneamento, Físico-Territorial do Plano Participativo	CAU/PR-A306217-1
Carolina Raiane Gama de Oliveira de Moraes - Macrozoneamento, Físico-Territorial do Plano Participativo	CAU/PR-A310614-4
Sabrina Pietra Schedler Calza - Geoprocessamento	CAU A175991-4 PR

Advogada

Márcia Valéria dos S. Barbosa-Diagnóstico Jurídico e Elaboração de Minuta de Lei	OAB/PR61291
--	-------------

Engenheira Ambiental

Lidia Sayoko Tanaka – Meio Ambiente	CREA/PR-87131/D
-------------------------------------	-----------------

Contador

Walter José Floriano de Moraes - Aspectos Econômicos e Institucionais	CRC/PR-025751/O-3
---	-------------------

COMISSÃO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA (CMPU)

Portaria n. 088, de 16 de julho de 2025

Representantes da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano:

Arqº Eduardo Manfrin Schmidt – Coordenador Municipal do PDDI e Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Arqº Vinicius Francisco Gurjão - Secretário Adjunto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Arqª Leticia Caetano Cambraia Campos - Diretora de Departamento

Esmail Lino de Gouvêa - Diretor de Departamento

Mara Rosana Silvério dos Reis Souza - Diretora de Departamento

Representante da Secretaria Municipal de Finanças:

Dra. Ana Leticia Alcântara Rua - Secretária Adjunta de Finanças

Representante da Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente:

Engº Alexandro Batista Ricci - Engenheiro Agrônomo

Representante da Secretaria Municipal de Obras e Mobilidade:

Engº Pedro Luís Mendes de Sousa - Secretário Adjunto de Obras e Mobilidade

Representante da Secretaria Municipal de Habitação, Indústria e Comércio:

Dr. Marcelo Vanzella Sartori - Secretário Municipal de Habitação, Indústria e Comércio

Representante do Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto de Mogi Guaçu:

Engº Eduardo Glória de Almeida - Gerente de Projetos

Representante da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos:

Dr. José Maurício Conceição - Procurador Jurídico do Município

Representante da Secretaria Municipal de Comunicação:

Juliana Teixeira Domingues - Secretária Adjunta de Comunicação

1 INTRODUÇÃO

Avanços na institucionalização e na execução de políticas públicas de infraestrutura urbana ocorreram no Brasil, durante os anos 2000, com o reconhecimento jurídico e o aumento dos investimentos nessas políticas. A criação do Ministério das Cidades (MTCidades), em 2003, passou a concentrar o financiamento e a execução de políticas relacionadas à habitação, à regularização fundiária, ao planejamento urbano, ao transporte, à mobilidade e ao saneamento (CAFRUNE, 2016). Foi estabelecido também um processo de gestão democrática das políticas urbanas federais, por meio das Conferências das Cidades e do Conselho das Cidades (ConCidades).

Com o Estatuto da Cidade, o princípio do direito à cidade ganha novos contornos e amplia sua abrangência, incorporando o direito à terra urbana, ao saneamento, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer. No entanto, de acordo com Marta Romero (2006):

“A construção da sustentabilidade nas cidades brasileiras significa enfrentar várias questões desafiadoras, como a concentração de renda e a enorme desigualdade econômica e social, o difícil acesso à educação de boa qualidade e ao saneamento ambiental além da degradação dos meios construídos e natural e dos acentuados problemas de mobilidade e acessibilidade”.

A ocupação dos espaços públicos ou de espaços de acesso público para reivindicar novas formas de construção e de vivência do espaço urbano deixa explícita a importância e a necessidade da apropriação desses espaços por todos os habitantes da cidade. A apropriação dos espaços públicos pela sociedade, enquanto espaços da diversidade, do exercício das relações comunitárias, do lazer e do exercício da cidadania, é um dos temas estruturantes da Nova Agenda Urbana (Cafrune, 2016). A expectativa de que o desenho e a gestão de espaços públicos socialmente inclusivos e seguros contribuam para a redução das desigualdades urbanas e da criminalidade é tão expressiva, que foi sinalizada por uma das metas do Objetivo de Desenvolvimento Sustentável da ONU até 2030 - ODS 11 “*Construir cidades e assentamentos humanos inclusivos, seguros, resistentes e sustentáveis*”, “garantir acesso universal a espaços verdes e públicos seguros, inclusivos e acessíveis, especialmente para mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência” (IPEA, s.d).

Com vistas a promover o desenvolvimento e o direito à cidade sustentável de Mogi Guaçu este documento apresenta as MACROPROPOSTAS de ordenamento territorial, considerando a proposição de Diretrizes Municipais; Proposta de Macrozoneamento Municipal (rural); Proposta de Perímetro Urbano; Proposta de Zoneamento Urbano; Proposta de Hierarquização e Diretrizes Viárias e Proposta de Instrumentos Urbanísticos.

2 ORDENAMENTO TERRITORIAL PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL

O lançamento dos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) em 2015, na Assembleia Geral das Nações Unidas (AGNU) e das 169 metas globais interconectadas, contribuiu para a discussão sobre o desenvolvimento das cidades ao incluir como objetivo do ODS11 “Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis” (CEBDS, 2017).

A busca por alternativas inteligentes e ecologicamente orientadas tem alavancado o surgimento de ambientes urbanos mais sustentáveis. Por conseguinte, a construção de cidades mais sustentáveis é um desafio que só pode ser alcançado com base em modelos modernos e inovadores, capazes de criar instrumentos de congregação dos esforços da esfera pública, em especial, nesse caso, em sua dimensão municipal, com as forças da sociedade civil e da iniciativa empresarial. Esforços por cidades verdadeiramente sustentáveis demandam novas soluções, que envolvam os diversos atores que interferem sobre seus espaços e suas dinâmicas (CEBDS, 2017).

Destaca-se o papel do planejamento urbano e da gestão pública orientados para a sustentabilidade, a fim de proporcionar a adoção de práticas de gestão para o desenvolvimento urbano sustentável, por meio da disponibilidade de infraestrutura e mobilidade urbana adequadas, da promoção da elevada qualidade de vida e de condições de saúde dos cidadãos, utilizando-se de alternativas de menor impacto ambiental (BICHUETI et al. 2017).

O Plano Diretor, enquanto instrumento básico do ordenamento territorial, contém as diretrizes para o desenvolvimento municipal sustentável e o estabelecimento de parâmetros de usos e de ocupação de cada porção do território municipal de modo a induzir o crescimento ordenado e ecologicamente equilibrado, balizado nos princípios de sustentabilidade e equidade.

2.1 TENDÊNCIAS PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL

A tendência do conceito de *Smart Cities*, representa a transformação em uma cidade inteligente e conectada, que vai além de digital, tendo como foco o **desenvolvimento urbano sustentável**, o **resgate da identidade local**, a **integração social** e o **fomento à inovação**.

De acordo com a *International Organization for Standardization* (ISO), as **Smart Cities** podem ser definidas como locais que respondem a desafios como mudança climática, rápido crescimento populacional e instabilidade política ou econômica, por meio do engajamento com a sociedade e da aplicação de métodos de liderança colaborativa (CTE, 2024).

Uma cidade inteligente, mais do que tecnológica e conectada, é eficiente na utilização do solo e de recursos naturais, é economicamente sustentável e garante saúde e bem-estar a seus cidadãos, sem prejudicar outras cidades ou degradar o meio ambiente. Em outras palavras, tratam-se de ocupações urbanas que fazem uso estratégico de infraestrutura, serviços, informação e comunicação para responder às necessidades sociais e econômicas da comunidade (CTE, 2024).

Pode-se usar como exemplo, a melhoria da rotina dos cidadãos, por meio da diminuição de tempo gasto no trânsito (cidade de 15 minutos, com pequenas centralidades de uso misto), um ambiente seguro, qualidade do ar satisfatória, espaços de lazer e contato com a natureza sustentáveis e saudáveis, entre outros. Outra consequência das

estratégias *smart cities* é a economia financeira para o município, à medida que utiliza a tecnologia inteligente a seu favor, como o uso de sensores, automação e uma gestão mais inteligente, possibilitando utilizar mais racionalmente o orçamento municipal, economizar os recursos e evitar desperdícios.

Contudo, os desafios de *smart cities* são imensos, sendo o principal deles, as desigualdades sociais e a distribuição equânime das infraestruturas e serviços públicos municipais. Outras práticas, que atingem o setor privado também tem papel importante para tornar a cidade, os bairros e a comunidade mais sustentáveis, tais como: a utilização de tecnologias, materiais e acabamentos na construção civil que minimizem o efeito de ilhas de calor e maximizem áreas vegetadas (jardins de chuva, paredes e terraços vegetais), que potencializem a infiltração da água da chuva e melhorem as condições urbanas de drenagem, além da busca por certificações ambientais e internacionais (*Environmental, Social and Governance* - ESG).

Assim sendo, com o objetivo de Mogi Guaçu se transformar e se adequar ao conceito e estratégias das *smart cities*, propõe-se para seu ordenamento territorial o embasamento nos seguintes pilares de desenvolvimento sustentável:

- Tecnológica & Inteligente & Criativa;
- Cidade conectada e sustentável ambientalmente;
- Densidade equilibrada e ocupação dos vazios urbanos ociosos;
- Novas centralidades com uso misto, espaços públicos atraentes e seguros;
- Prioridade ao pedestre;
- Potencialização do turismo.

2.2 CONDICIONANTES E RESTRIÇÕES AO USO DO SOLO

De acordo com o *Diagnóstico Físico-Territorial e Jurídico (Produto 2.1)* da presente revisão do PDDI de Mogi Guaçu foram analisadas e mapeadas as condicionantes e restrições físico-ambientais e territoriais que incidem sobre o município de Mogi Guaçu, as quais são imprescindíveis serem contempladas para as macropropostas de uso do solo.

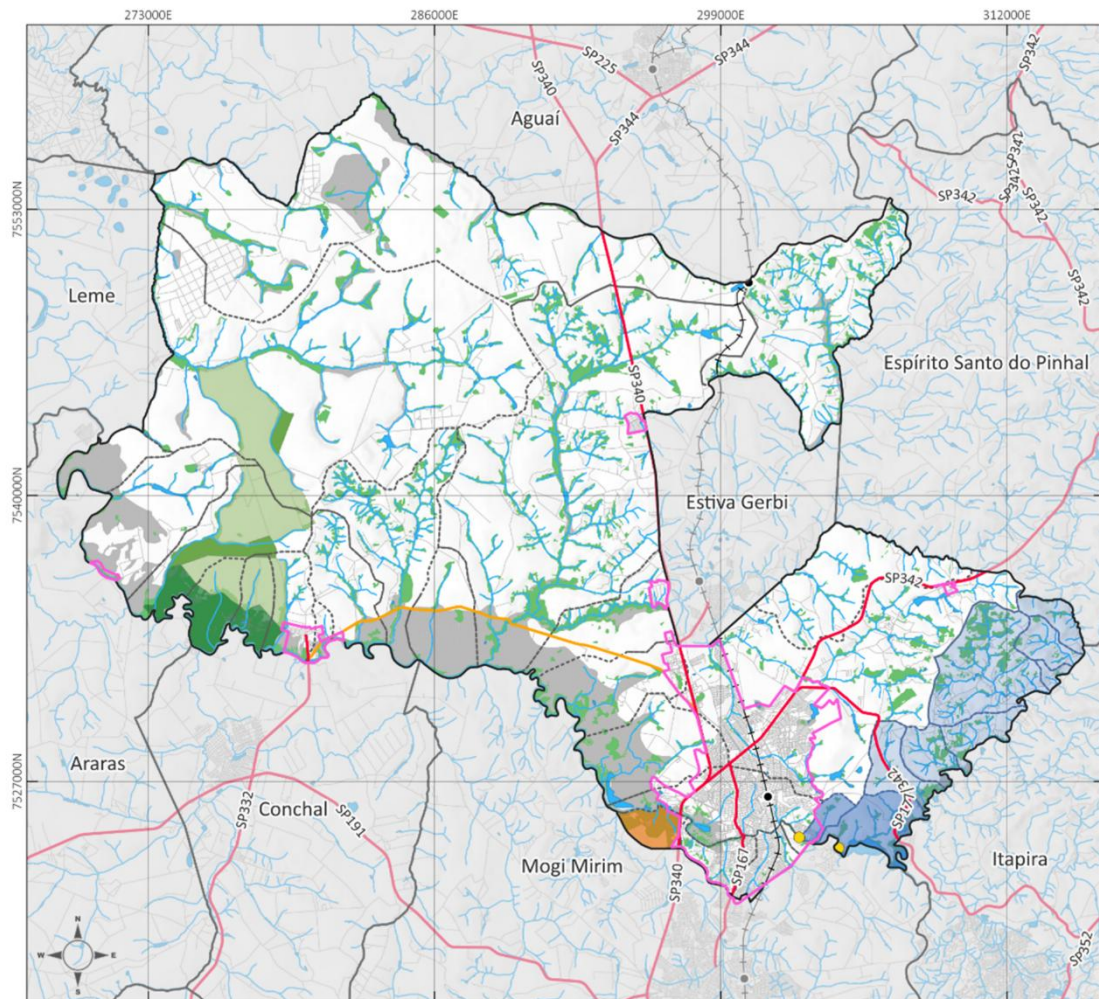
Foram consideradas como principais limitações ambientais, as Unidades de Conservação, regulamentadas pela Lei Federal 9.985/2000 (BRASIL, 2000); os maciços florestais significativos; as áreas de preservação permanente (APP) e as áreas úmidas, de acordo com a Lei Federal nº 12.651/2012 (BRASIL, 2012), bem como as áreas com declividades iguais ou superiores a 30%, que conforme a Lei Federal nº 6766/79 (BRASIL, 1979), não podem ser parceladas e por consequência ocupadas (Quadro 1) e FIGURA 1 e Figura 2.

QUADRO 1: CONDICIONANTES E RESTRIÇÕES FÍSICO-AMBIENTAIS AO USO DO SOLO

CONDICIONANTES FÍSICO-AMBIENTAIS		Condicionantes	Características Principais
		Unidades de Conservação	Importantes unidades de conservação estaduais na porção oeste do município (Estação Ecológica Mogi Guaçu, a Reserva Biológica Estadual e Estação Experimental de Mogi Guaçu) e na porção sudoeste (RPPN Parque Florestal São Marcelo)
		Maçãos Florestais significativos (áreas verdes relevantes)	Predomínio da Floresta Estacional Semidecidual, em grau médio de conservação e 12,7% de mata nativa no município.
		Áreas de Preservação Permanentes	Conforme Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), destacando-se as APPs do Rio Mogi Guaçu (divisa oeste, sul e sudeste do município).
		Áreas Úmidas	Conforme Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) e Comitês nacional e estadual sobre áreas úmidas.
		Declividades acima de 30%	Município relativamente plano. Quase metade de sua área territorial é marcada por declividades baixas “áreas suavemente onduladas” (inclinações entre 3% a 8%), conforme EMBRAPA (1979). Inclinações acima de 30% são minimamente observadas.

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025

FIGURA 1: CONDICIONANTES FÍSICO-AMBIENTAIS MUNICIPAIS



Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000

Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: setembro de 2025

Fontes: Sub-Bacias: SEADE (2025); Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017); Inventário Florestal: IPA (2020); Estação Ecológica e Reserva Biológica: SIGAM (2022); Estação Experimental: SEMIL (2022); RPPN: PMMG (2025); Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025); Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Perímetros Urbanos: PMMG (2025); Limites Municipais: IBGE (2024).



CONVENÇÕES:

- Estação Ferroviária
- +—+— Ferrovia
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Malha viária
- Perímetros urbanos vigentes
- Limite Municipal
- Municípios Limitrofes

LEGENDA:

- Pontos de Captação
- SubBacias Hidrográficas
- Hidrografia
- Massas d'água
- Bacia de Captação do Manancial de Abastecimento Hídrico
- Bacia de Contribuição do Manancial de Abastecimento Hídrico

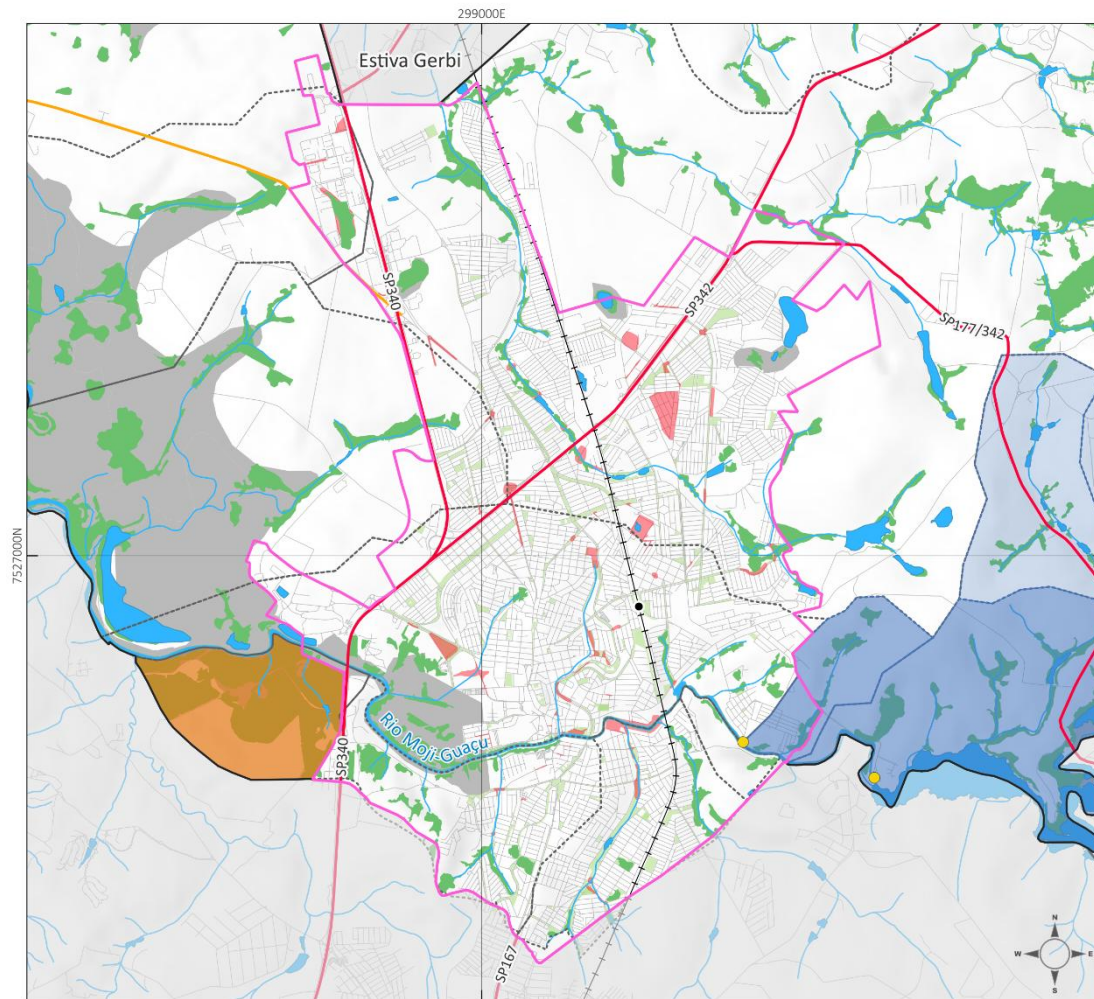
■ Inventário Florestal

■ Áreas Úmidas

Unidades de Conservação

- Estação Ecológica- EE de Mogi Guaçu
- Reserva Biológica- REBIO de Mogi Guaçu
- Estação Experimental- EEX de Mogi Guaçu
- RPPN Parque Florestal São Marcelo

FIGURA 2: CONDICIONANTES FÍSICO-AMBIENTAIS DA SEDE URBANA



Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000

Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: janeiro de 2026

Fontes: Sub-Bacias: SEADE (2025); Risco de Inundação: PMMG (2025); Inventário Florestal: IPA (2020); Áreas Verdes: PMMG (2025); RPPN: PMMG (2025); Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025); Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Perímetros Urbanos: PMMG (2025); Limites Municipais: IBGE (2024); Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017).



CONVENÇÕES:

- Estação Ferroviária
- Ferrovia
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Malha viária
- Perímetro Urbano
- Limite Municipal
- Municípios Limítrofes

LEGENDA:

- Pontos de Captação
- SubBacias Hidrográficas
- Hidrografia
- Massas d'água
- Bacia de Captação do Manancial de Abastecimento Hídrico
- Bacia de Contribuição do Manancial de Abastecimento Hídrico
- Áreas Úmidas
- Áreas com Risco de Inundação
- Áreas Verdes Urbanas
- Inventário Florestal
- RPPN Parque Florestal São Marcelo

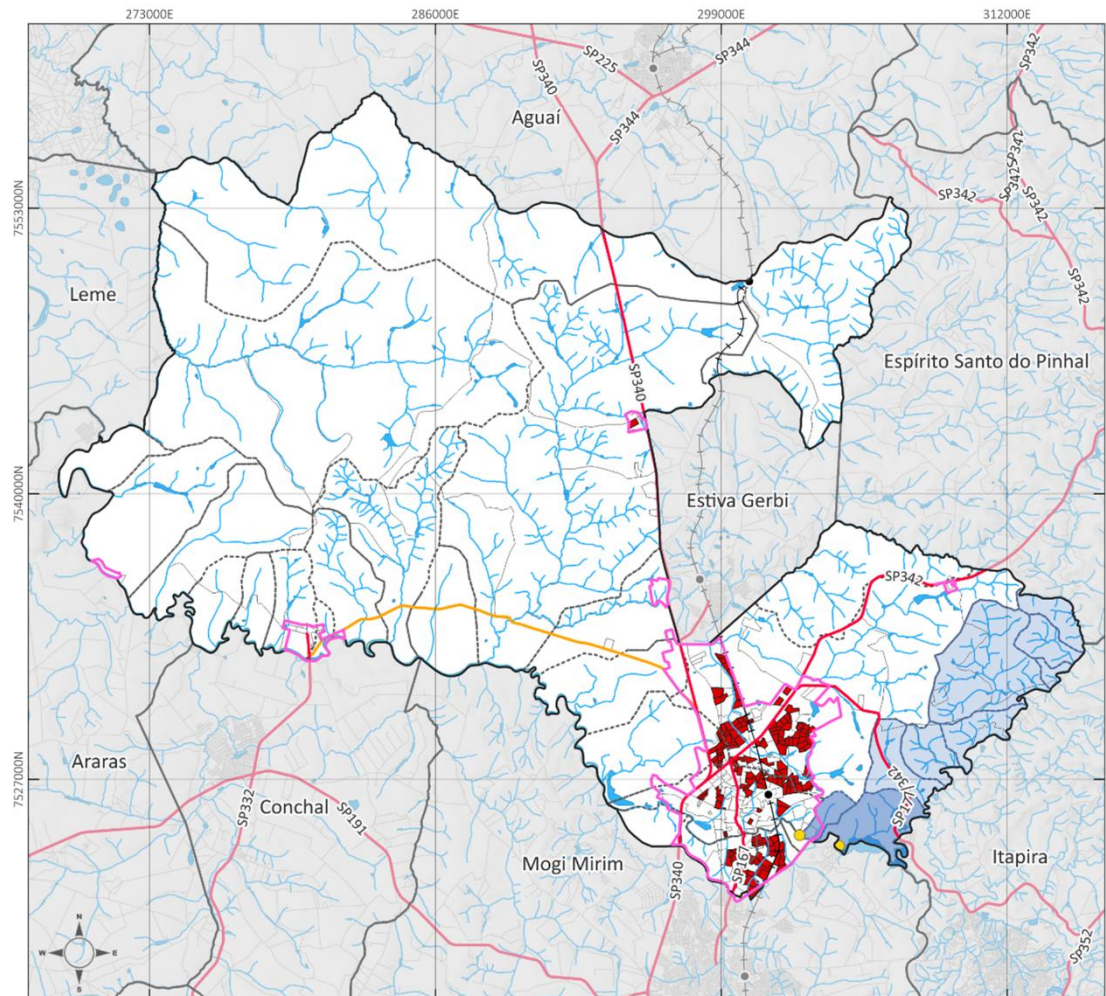
Como limitações territoriais, isto é, antrópicas, foram consideradas as microbacias de manancial de captação para abastecimento público de água, no Rio Mogi Guaçu, assim com suas bacias de contribuição; as áreas de alagamento; as áreas de altas densidades demográficas e as condicionantes físicas impostas pelas rodovias, estradas e ferrovia, que interceptam a sede urbana municipal, conforme Quadro 2 e Figura 3.

Quadro 2: Condicionantes e restrições territoriais ao uso do solo

CONDICIONANTES TERRITORIAIS		Condicionantes	Características Principais
		Microbacias de manancial de captação para abastecimento público de água e suas bacias de contribuição	Captação superficial no Rio Mogi Guaçu, na Barragem da Pequena Central Hidrelétrica (PCH) da Represa Cachoeira. Necessidade de preservação das microbacias de manancial de captação e de contribuição.
		Áreas de alagamento	Município enquadrado como de “alto” e “muito alto” risco a deslizamentos e inundações. Foram mapeadas as áreas de alagamentos pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT), com acréscimos e atualizações realizadas pela PMMG (2025).
		Densidades demográficas acima de 50 hab/ha	Predomínio da densidade demográfica na sede urbana de 26,17 hab/ha. Áreas muito adensadas foram consideradas como condicionantes territoriais em função da necessidade de reforços nas infraestruturas públicas (saneamento, sistemas de drenagem e sistema viário), que suportem tal adensamento.
		Rodovias estaduais (SP-340, SP-342, SP-167) e outras	O município é interceptado por outras rodovias e estradas, que se tratam de condicionantes territoriais, muitas das quais, interceptam e interferem na circulação da sede urbana.
		Linha Férrea	Intercepta a porção central da sede urbana, no sentido norte-sul

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025

FIGURA 3: CONDICIONANTES TERRITORIAIS MUNICIPAIS



Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: setembro de 2025
Fontes: Sub-Bacias: SEADE (2025); Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017);
Densidade Populacional: IBGE (2022); Rodovias Estaduais: DNIT (2025);
Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025); Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024);
Perímetros Urbanos: PMMG (2025); Limites Municipais: IBGE (2024).

CONVENÇÕES:

- Estação Ferroviária
- +++ Ferrovia
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Malha viária

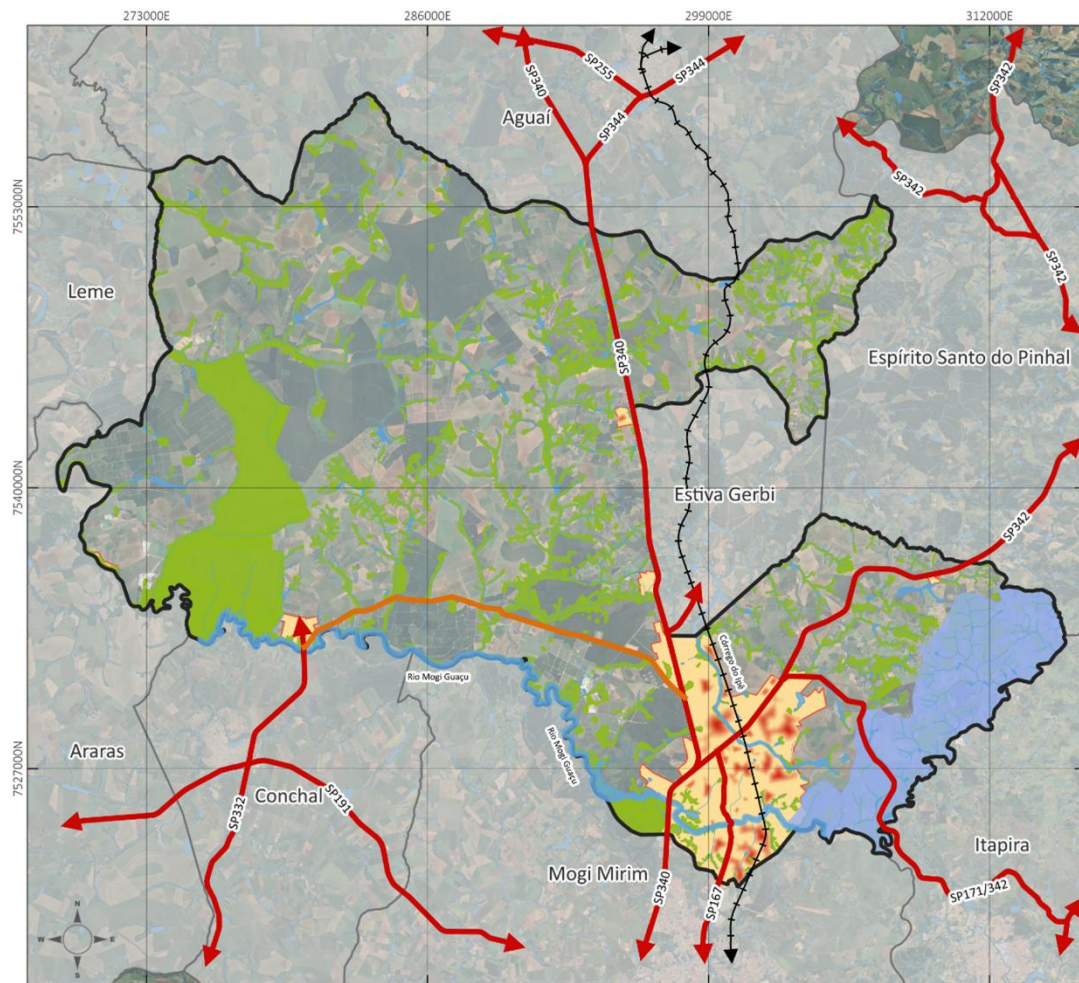
- Perímetros urbanos vigentes
- Hidrografia
- Massas d'água
- Limite Municipal
- Municípios Limítrofes

LEGENDA:

- Pontos de Captação
- SubBacias Hidrográficas
- Bacia de Captação do Manancial de Abastecimento Hídrico
- Bacia de Contribuição do Manancial de Abastecimento Hídrico
- Densidade maior que 50 hab/ha

De sistêmica demonstra-se a síntese das condicionantes e restrições físico-ambientais e territoriais, apresentadas acima, incidentes sobre a área municipal e urbana do município de Mogi Guaçu, compiladas por meio do mapa síntese (Figura 4), as quais balizaram as propostas de macrozoneamento para a área territorial (rural) e para as áreas urbanas de Mogi Guaçu.

FIGURA 4: SÍNTESE DAS CONDICIONANTES E RESTRIÇÕES AO USO DO SOLO



Sistema de Projeção UTM - Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: outubro de 2025
Fontes: Sub-Bacias: SEADE (2025); Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017); Inventário Florestal: IPA (2020); Estação Ecológica e Reserva Biológica: SIGAM (2022); Estação Experimental: SEMIL (2022); RPPN: PMMG (2025); Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025); Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Perímetros Urbanos: PMMG (2025); Limites Municipais: IBGE (2024).

0 5 10 15 km
1:250.000

CONVENÇÕES:

- +—+—+— Ferrovia
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Limite Municipal
- Municípios Limítrofes

LEGENDA:

- Hidrografia
- Massas D'água
- Área de Proteção de Manancial
- Áreas Verdes e Unidades de Conservação
- Perímetro Urbano vigente
- Densidade Demográfica >50 hab/ha

2.3 ANÁLISE DA CAPACIDADE DE ADENSAMENTO

Outra importante ferramenta de embasamento das macropropostas é o estudo da saturação do solo urbano, ou seja, da capacidade de adensamento do solo ou, ainda, da capacidade de lotes passíveis de implantação em áreas consideradas aptas sob o enfoque físico-ambiental e antrópico.

A metodologia de análise considerou informações detalhadas acerca da base cadastral dos lotes, disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, por meio da empresa MITRA, para o ano de 2019. Desse modo, foram considerados os quantitativos de lotes **não edificadas**, internos ao perímetro urbano vigente da sede e com inscrição cadastral, além de excluídos aqueles integrantes da Zona Industrial Pesada (ZIP), por não serem vazios potenciais e indicados para habitações unifamiliares. Deste universo, fez-se uma subdivisão dos lotes da seguinte forma: *i) CLASSE 1: áreas até 2.000 m²* (foram consideradas como lotes unitários); *ii) CLASSE 2: áreas entre 2000 m² a 10.000 m²* (foram consideradas passíveis de loteamento em regiões já parceladas e estruturadas); *iii) CLASSE 3: áreas acima de 10.000 m²* (foram consideradas como glebas ainda não parceladas e, portanto, com necessidade de processos de parcelamento e doações de áreas conforme lei de parcelamento do solo), demonstrados na Tabela 1 e Figura 5.

TABELA 1: SUBDIVISÃO DOS LOTES NÃO EDIFICADOS, CONFORME BASE CADASTRAL DE LOTES

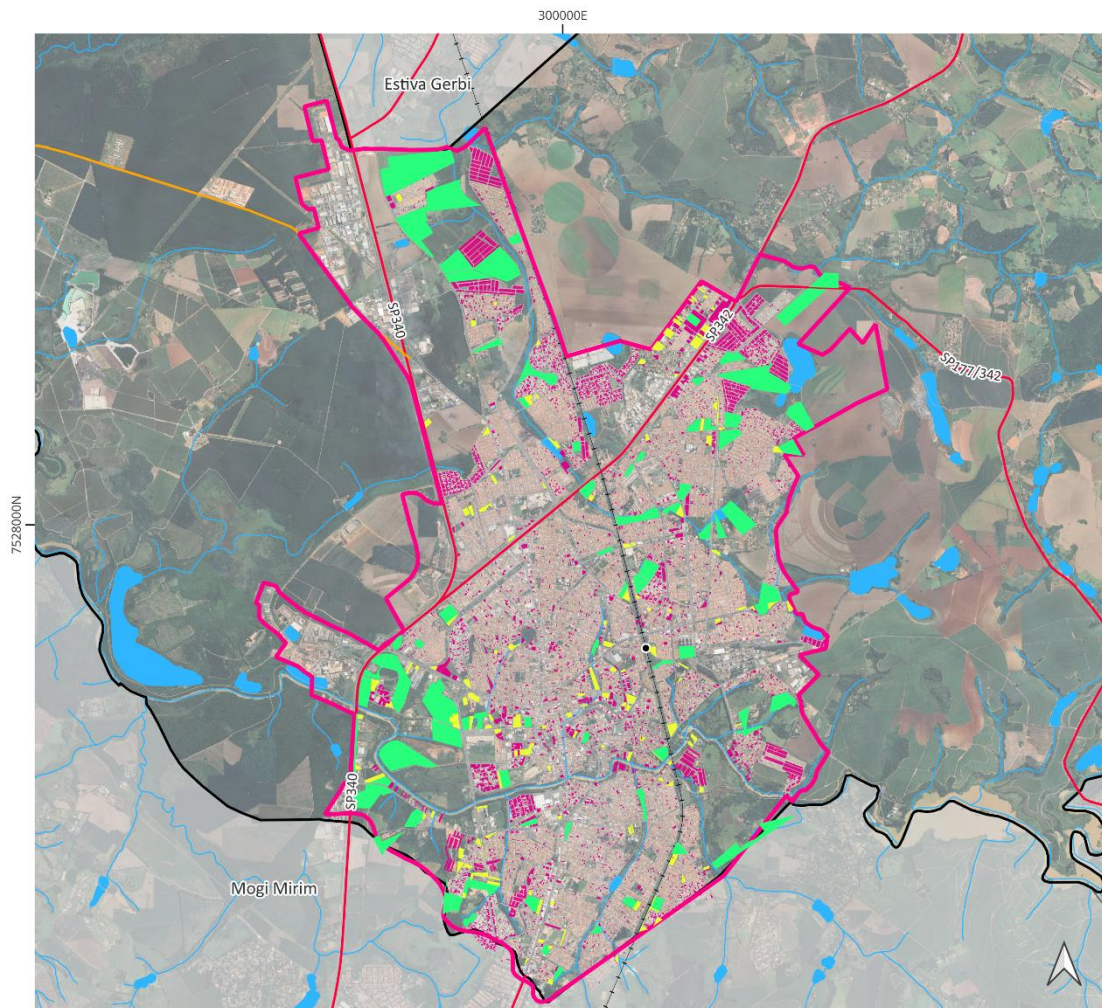
SUBDIVISÃO POR TAMANHO DO LOTE	QUANTIDADE DE LOTE NÃO EDIFICADO	CLASSIFICAÇÃO
Até 2.000m ²	9.991	CLASSE 1 - Lote unitário
2.000m ² a 10.000m ²	177	CLASSE 2 - Subdivisão em lotes (tamanho padrão 200m ²)
Acima de 10.000m ²	98	CLASSE 3 - Glebas para novos processos de parcelamento

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025, com base no Cadastro Imobiliário (PMMG, 2025/MITRA, 2019).

NOTA:

Foram considerados os lotes não edificadas dentro do perímetro urbano vigente, descontados aqueles inseridos na zona industrial pesada (ZIP).

FIGURA 5: CAPACIDADE DE ADENSAMENTO DO SOLO URBANO – PERÍMETRO VIGENTE



Sistema de Projeção UTM - Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: janeiro de 2026
Fontes: Perímetro Urbano Vigente: PMMG (2025); Lotes: MITRA, 2019;
Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha Viária: OSM (2025);
Ferrovia: ANTT (2024); Limites Municipais: IBGE (2024); Hidrografia: ANA (2017).

0 1 2 3 km

CONVENÇÕES:

- Municípios Limitrofes
- Limite Municipal
- Perímetro urbano vigente
- Hidrografia

- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Malha Viária
- Ferrovia

LEGENDA:

- Lotes menores ou iguais a 2000 m²
- Lotes entre 2000 e 10000 m²
- Lotes maiores que 10000 m²

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025.

De acordo com a classificação citada, realizou-se a simulação da capacidade de adensamento dos lotes e áreas não edificadas da sede urbana, a fim de resultar no quantitativo de lotes passíveis de implantação, conforme apresenta a Tabela 2.

Para a *classe 1* (até 2.000m²) há quase 10.000 lotes. Para a *classe 2* (2.000m² a 10.000m²) simulou-se a subdivisão das áreas em lotes de 200m² obtendo-se cerca de 4.000 lotes. Para a *classe 3* (acima de 10.000m²), descontou-se 35% do total da área útil das glebas (destinadas às áreas públicas e sistema viário) e simulou-se a subdivisão em lote de 250 m², obtendo-se 11.056 lotes. Portanto, o total geral de lotes passíveis de

ocupação é de **25.045 lotes**. Considerando apenas um domicílio por lote, estes teriam a capacidade de comportar uma população estimada de cerca de 70.000 habitantes (utilizando-se o número médio de 2,79 moradores por domicílio, IBGE, 2022). Não foi contabilizado o crescimento em altura.

Assim sendo, a capacidade de adensamento dos vazios urbanos aptos à ocupação, isto é, novos lotes urbanos, internos ao perímetro vigente é de cerca de 25.000 lotes, o que abrigaria uma população de quase metade da população municipal atual (cerca de 70.000 habitantes). Esse retrato indica que não há necessidade de acréscimo de muitas porções de terra para ampliação do perímetro. Por outro lado, também sinaliza a necessidade urgente de utilização de mecanismos e de instrumentos de indução de ocupação urbana, sobretudo, dos vazios ociosos que ficam à espera de valorização imobiliária, caracterizando especulação imobiliária.

TABELA 2: ANÁLISE DA CAPACIDADE DE ADENSAMENTO DOS VAZIOS URBANOS POTENCIAIS

VAZIOS NAS ZONAS	Área (m²) (1)	Área Ocupável (m²) (2)	Lote Mínimo (m²) (3)	Nº de Lotes possíveis	Nº Estimado de habitantes por lote (4)
Até 2.000m²				9.991	27.875
2.000m² a 10.000m²	799.604,53	-	200	3.998	11.154
Acima 10.000m²	4.252.446,69	2.764.090,35	250	11.056	30.847
Total	5.052.051,22		-	25.045	69.877

(1) Foram excluídas as áreas não edificadas inseridas na Zona Industrial Pesada (ZIP).

(2) Corresponde a área da zona descontados os 35% destinados a áreas públicas.

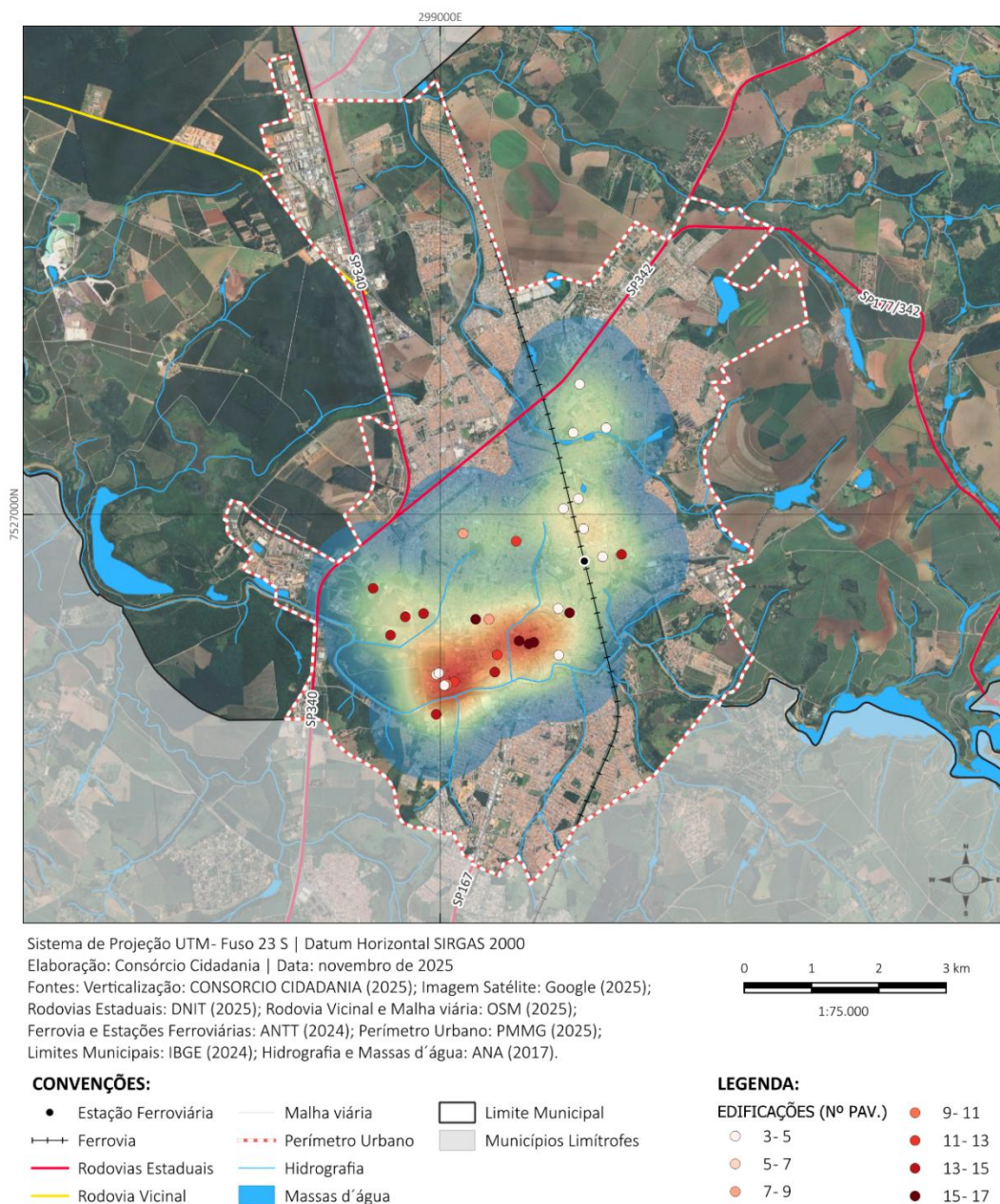
(3) Tendo em vista o predomínio do lote mínimo de 200m² para áreas já parceladas e, considerou-se 250m² o lote mínimo para glebas ainda não parceladas.

(4) Considerou-se para habitantes por lote, o número médio de moradores por domicílio, conforme IBGE (2022) é de **2,79 pessoas**.

2.4 ANÁLISE DA VERTICALIZAÇÃO

De acordo com informações da base cadastral de lotes, disponibilizadas pela empresa MITRA, para o ano de 2019, verifica-se a concentração dos edifícios mais altos na região central da cidade e de seu entorno imediato, conforme ilustra a Figura 6.

FIGURA 6: ILUSTRAÇÃO (MAPA DE CALOR) DA CONCENTRAÇÃO DE VERTICALIZAÇÃO NA SEDE URBANA DE MOGI GUAÇU



O desenvolvimento vertical em **áreas urbanas centrais** oferece vantagens distintas em comparação com o desenvolvimento semelhante em zonas periféricas ou de expansão.

A verticalização central contribui para a uso eficiente do solo e sustentabilidade urbana, ao mesmo tempo que mitiga muitos dos efeitos negativos associados à expansão urbana desordenada e à densificação periférica. Dentre os principais benefícios da verticalização em áreas centrais, destaca-se:

1. Eficiência no Uso do Solo e Sustentabilidade Urbana

A verticalização centralizada maximiza o uso da infraestrutura já existente, reduzindo a necessidade de novas estradas e serviços públicos, o que contribui para maior eficiência no uso do solo e menor fragmentação urbana (Gao; Zhang; Sun, 2020; Li *et al.*, 2019). Cidades com estrutura compacta e centralizada apresentam menor consumo de energia

e menores emissões de carbono, especialmente quando comparadas a áreas de expansão periférica, onde a verticalização pode resultar em uso ineficiente do solo e maior dependência do automóvel (He; Yu; Jiang, 2022; Papa; Bertolini, 2015). A centralidade urbana também favorece a inovação tecnológica e políticas ambientais mais eficazes, promovendo avanços em sustentabilidade.

2. Melhoria da Qualidade de Vida Urbana e Acessibilidade

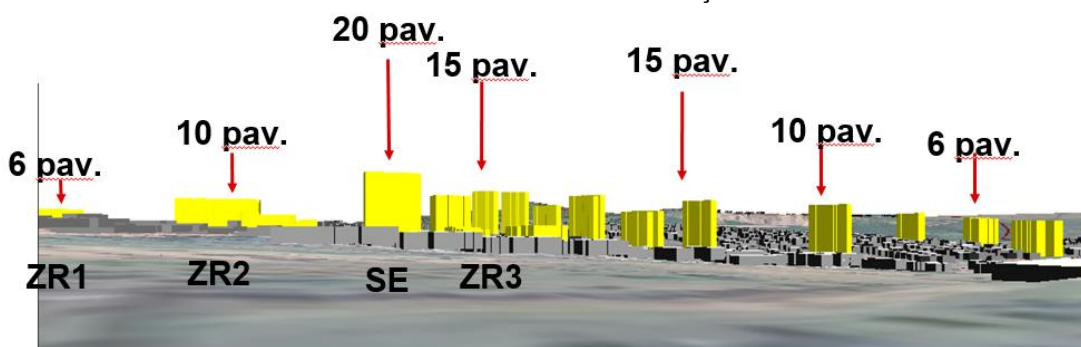
Áreas centrais verticalizadas costumam concentrar empregos, serviços, cultura e transporte público, reduzindo tempos de deslocamento e aumentando a acessibilidade (He; Yu; Jiang, 2022; Papa; Bertolini, 2015). Em contraste, a verticalização em áreas periféricas pode sobrecarregar a nova infraestrutura, aumentar congestionamentos e dificultar o acesso a serviços essenciais, além de agravar problemas sociais e psicológicos devido ao isolamento e à falta de integração com o centro urbano (Surya et al., 2020; Ashik; Mim; Neema, 2020).

3. Benefícios Econômicos e Sociais

A verticalização em áreas centrais atrai investimentos, estimula a inovação econômica e fortalece a imagem global da cidade. Além disso, promove vitalidade urbana e interação social, enquanto aglomerados verticais periféricos tendem a ser menos integrados e mais propensos ao isolamento (Surya et al., 2020).

Assim sendo, a presente proposta seguirá os conceitos técnicos acerca dos benefícios de verticalização em áreas centrais e adjacências, mediante uma transição de **verticalização gradual**, (Figura 7), uma vez que, conforme explicitado acima, necessita-se sobretudo, de estrutura viária compatível com o acréscimo pretendido de incremento populacional, atendimento adequado por transporte coletivo, serviços públicos e privados, infraestruturas de saneamento, dentre outros.

FIGURA 7: DIAGRAMA DE VERTICALIZAÇÃO GRADUAL



Fonte: Consórcio Cidadania, 2025

3 MACROPROPOSTAS MUNICIPAIS E URBANAS

Este capítulo apresenta as macropropostas para o território municipal e para as áreas urbanas de Mogi Guaçu. Inicialmente são estabelecidas diretrizes gerais para o ordenamento territorial.

As macropropostas municipais referem-se às macrozonas rurais, contemplando o território municipal. Já as macropropostas urbanas contemplam as propostas de: perímetro urbano, zoneamento urbano (uso e ocupação do solo urbano) e hierarquização viária e respectivas diretrizes viárias.

3.1 PROPOSIÇÃO DE DIRETRIZES DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

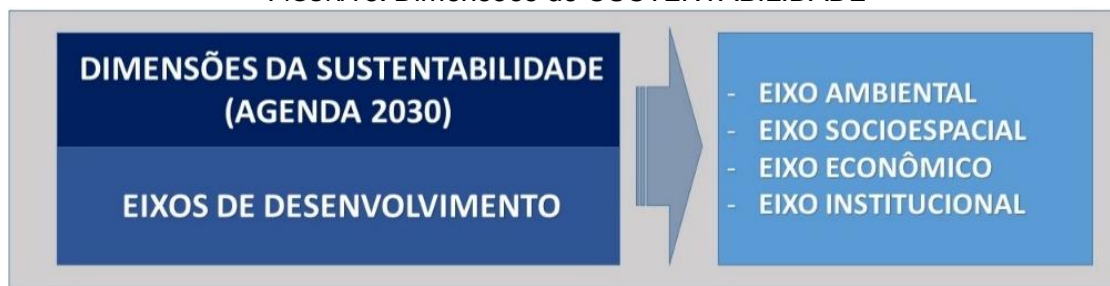
A definição das diretrizes e propostas para o município de Mogi Guaçu, além do conceito *Smart Cities* também está pautada na Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável¹ da Organização das Nações Unidas (ONU) e nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), ali contidos. Destaca-se o atendimento ao Objetivo 11 da ODS e seus desdobramentos, para tornar Mogi Guaçu um município:

“inclusivo, seguro, resiliente e sustentável, através da garantia do acesso à habitação segura; acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis e sustentáveis; aumento da urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão participativos, integrados e sustentáveis; fortalecimento dos esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural; redução do impacto ambiental negativo per capita, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros; acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência; apoio a relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais; adoção e implementação de políticas e planos integrados para a inclusão, eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; incentivo ao uso de materiais e técnicas sustentáveis nas construções” (ONU - Agenda 2030 pág. 30 e 31).

Para o município de Mogi Guaçu, em consonância com a metas globais de sustentabilidade, a serem atingidas até o ano de 2030 (com a denominada Agenda 2030), partiu-se das 4 dimensões de sustentabilidade globais, para a estruturação de suas diretrizes e proposições. As quatro dimensões da sustentabilidade são: **AMBIENTAL, SOCIAL, ECONÔMICA e INSTITUCIONAL** (Figura 8).

¹ Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável consiste em um plano de ação para as pessoas, para o planeta e para a prosperidade, para ser alcançado até 2030, propondo elevar o desenvolvimento do mundo e melhorar a qualidade de vida das pessoas (CNM, 2016). Foi oficialmente elaborada por 193 Estados-membros das Nações Unidas, em setembro de 2015, durante a Cúpula sobre o Desenvolvimento Sustentável.

FIGURA 8: Dimensões de SUSTENTABILIDADE



Fonte: Consórcio Cidadania, 2025

O Município é responsável por formular a política urbana e fazer cumprir, através do Plano Diretor, as funções sociais da cidade, possibilitando acesso e garantindo o direito a todos que nela vivem, à moradia, aos serviços e equipamentos urbanos, ao transporte público, ao saneamento básico, à saúde, à educação, à cultura e ao lazer, direitos intrínsecos aos que vivem na cidade. As diretrizes possibilitam que a política urbana alcance o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

Os itens a seguir apresentam as diretrizes propostas para o município de Mogi Guaçu, considerando as quatro dimensões de sustentabilidade, que constarão na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, como metas e elementos norteadores do desenvolvimento municipal sustentável.

3.1.1 Diretrizes do Eixo Ambiental

Face às características do território municipal de Mogi Guaçu, com uma importante rede hídrica, destacando-se o Rio Mogi Guaçu, além de maciços florestais significativos, com potencial para otimização através de mecanismos legais que integram o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), somados à dinâmica de crescimento municipal, são propostas diretrizes ambientais, que balizarão legalmente o equilíbrio entre a proteção ambiental e o desenvolvimento socioeconômico do município.

Destaca-se também, a necessidade da atuação da administração pública quanto à fiscalização ambiental e a implantação de infraestruturas básicas, sobretudo, de saneamento e a vertente de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas.

O **QUADRO 3** a seguir, apresenta as diretrizes do Plano Diretor para o Eixo Ambiental.

QUADRO 3: DIRETRIZES DO EIXO AMBIENTAL

EIXO AMBIENTAL
1. Proteger e preservar as matas ciliares municipais, nascentes e corpos d'água em conformidade com o Código Florestal e demais legislações pertinentes; 2. Garantir a proteção da bacia hidrográfica do rio Mogi Guaçu e da microbacia de manancial de abastecimento público de água, mediante fiscalização dos usos e ocupação do solo, bem como ampla conscientização dos proprietários para adoção de práticas sustentáveis em suas atividades produtivas; 3. Fortalecer a política municipal de preservação e gestão integrada dos recursos hídricos, considerando o uso múltiplo da água, a função social e ambiental dos mananciais e o planejamento integrado entre abastecimento, saneamento, drenagem e controle da poluição; 4. Fortalecer a articulação com municípios vizinhos, consórcios intermunicipais e instâncias regionais e estaduais de gestão de recursos hídricos, visando à proteção integrada das bacias hidrográficas; 5. Implementar programas de gestão de microbacias, assegurando a participação social, educação ambiental, planejamento, monitoramento e gestão ambiental do território; 6. Promover a recuperação e a melhoria da qualidade ambiental em todo o território municipal; 7. Promover a implementação de corredores ecológicos e de biodiversidade, assegurando a conectividade entre áreas naturais e fragmentos florestais, por meio da identificação e preservação de áreas contínuas significativas; 8. Promover a instituição de unidades de conservação municipais, visando a proteção dos mananciais e da qualidade dos recursos hídricos, controle de erosão, regulação climática e conservação da fauna e flora; 9. Proteger o patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico, cultural e demais elementos que caracterizam a identidade municipal; 10. Garantir o equilíbrio visual aos elementos notáveis naturais e construídos da paisagem, controlando o uso, a ocupação e o parcelamento do solo a fim de não comprometer a qualidade dos conjuntos paisagísticos e a fruição da paisagem; 11. Promover a expansão urbana de forma sustentável mediante a proteção, conservação e recuperação ambiental. 12. Fomentar pesquisas aplicadas à biodiversidade e ao manejo sustentável dos recursos naturais, subsidiando políticas públicas ambientais; 13. Assegurar a qualidade e quantidade das áreas verdes e de lazer melhorando os acessos e distribuição pelas diversas localidades do Município; 14. Promover a implantação de parques lineares urbanos, sobretudo na área da Cachoeira de Cima, com vistas à recuperação e conservação da mata ciliar no entorno do lago da barragem, e o uso racional para o turismo e o lazer, com plano de manejo de proteção ecológica. 15. Ampliar a arborização urbana como instrumento de conforto térmico, qualidade ambiental e valorização da paisagem, de acordo com as diretrizes e especificações estabelecidas no Plano Municipal de Arborização Urbana; 16. Consolidar uma política permanente de educação ambiental integrada às políticas públicas municipais; 17. Fortalecer a fiscalização ambiental no município, com atuação preventiva, corretiva e educativa.

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025

3.1.2 Diretrizes do Eixo Socioespacial

Por meio das diretrizes do Eixo Socioespacial (**QUADRO 4**) busca-se a garantia da qualidade de vida e do bem-estar da população com maior disponibilização das infraestruturas urbanas, mobilidade e acessibilidade, moradia digna, saneamento básico e acesso aos serviços e estruturas de educação, saúde, esporte, lazer, cultura, comunicação e segurança pública.

A organização físico-territorial da sede urbana do município, a partir consolidação do zoneamento proposto, está pautada na otimização dos espaços urbanos para o uso coletivo, através da estruturação do sistema viário e de setores estruturais, indutores de crescimento urbano e de novas centralidades, bem como, na ocupação dos espaços urbanos ociosos e providos de infraestrutura, mediante abertura de novos arruamentos, de acordo com diretrizes viárias pré-definidas e contínuas à malha viária existente. Além disso, busca-se potencializar a vocação industrial e logística no município, detentor de importantes entroncamentos rodoviários como os da SP-340 e SP-342, que interceptam o município, a partir da consolidação de serviços e indústrias ao longo dos mesmos, vocacionados para tal em função do tráfego que suportam.

QUADRO 4: DIRETRIZES DO EIXO SOCIOESPACIAL

EIXO SOCIOESPACIAL
<u>USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</u> 1. Implementar de forma efetiva as legislações de ordenamento territorial e instrumentos urbanísticos de modo a reestruturar o uso e ocupação do solo dos espaços urbanos do município; 2. Compatibilizar o ordenamento do solo urbano e rural às dinâmicas socioeconômicas e ambientais do município, promovendo a diversidade de usos de forma planejada; 3. Regular a ocupação do território considerando a capacidade de suporte ambiental e da infraestrutura existente, evitando sobrecargas nos sistemas públicos, atendendo aos objetivos da Cidade 3 C: Compacta, Conectada e Coordenada²; 4. Implantar mecanismos permanentes de monitoramento, avaliação e revisão dos instrumentos de planejamento urbano, assegurando sua adequação à dinâmica territorial e social; 5. Controlar rigorosamente o parcelamento do solo urbano e rural, coibindo parcelamentos irregulares, ocupações em áreas inadequadas e, sobretudo, fora dos limites de perímetro urbano; 6. Respeitar as restrições de uso e ocupação das áreas úmidas/inundáveis do Rio Mogi Guaçu; 7. Induzir o aproveitamento de vazios urbanos, imóveis ociosos e áreas subutilizadas, para aproveitamento da infraestrutura urbana instalada, evitando a urbanização dispersa e desprovida de infraestrutura urbana adequada. 8. Requalificar o espaço urbano central e sua função como polo econômico e cultural; 9. Promover a integração dos bairros e núcleos urbanos isolados; 10. Potencializar a integração intersetorial, parcerias e consórcios intermunicipais;

² Termo utilizado, por exemplo, para algumas ações urbanas tais como: promoção do adensamento populacional das porções da cidade providas de infraestrutura de saneamento, viária e transporte público, evitando a existência de vazios urbanos; da continuidade do tecido urbano, diversidade de usos e criação de centralidades, de forma a reduzir os deslocamentos; e utilização dos recursos decorrentes da valorização imobiliária para promoção de ações que beneficiem a coletividade, através da gestão social da valorização da terra.

EIXO SOCIOESPACIAL

11. Potencializar a utilização do sistema rodoviário existente quanto à vocação logística, industrial, e tecnológica, favoráveis a deslocamentos ágeis e implantação de novos empreendimentos;
12. Fomentar novas potencialidades tecnológicas e de inovação no município por meio de pesquisas e incubadoras tecnológicas, utilizando as universidades/faculdades existentes;
13. Garantir a fiscalização permanente (pelo órgão fiscalizador competente), de empreendimentos potencialmente poluidores instalados no município (licenças ambientais, planos de controle ambiental e de contingência, e outros);
14. Controlar impactos na paisagem urbana e natural.

PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

15. Promover a identificação, o inventário, a proteção, a conservação e valorização do patrimônio cultural material e imaterial como elemento estruturante da identidade urbana, da memória coletiva, da diversidade cultural, da educação cidadã e do desenvolvimento socioeconômico sustentável do Município;
16. Assegurar a gestão integrada do patrimônio cultural municipal, considerando seus valores históricos, arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos, artísticos e simbólicos, mediante processos técnicos, participativos e permanentemente atualizados;
17. Fortalecer a política cultural de Mogi Guaçu e a coordenação da política de patrimônio cultural pela Secretaria Municipal da Cultura e pelo Conselho Municipal de Política Cultural (CMPC), com ampla participação da sociedade civil;
18. Ampliar a proteção legal do patrimônio cultural com a inclusão de imóveis inventariados e uso de instrumentos alternativos ao tombamento, como Unidades de Interesse de Preservação (UIPs), a Zona de Valorização Histórico-Cultural (ZVHC) e outras formas de proteção cautelar, especialmente para bens em processo de reconhecimento formal e tombamento;
19. Incorporar instrumentos urbanísticos e territoriais na política de preservação, articulando a proteção do patrimônio às normas de uso e ocupação do solo, ao Código de Obras e Posturas e aos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, com vistas à compatibilização entre conservação e desenvolvimento urbano;
20. Estimular o reuso de imóveis e áreas protegidas, priorizando edificações públicas e imóveis de interesse histórico para fins culturais, educacionais, turísticos, comunitários ou de economia criativa, garantindo sua função social e preservação de valores arquitetônicos e simbólicos;
21. Aplicar instrumentos econômicos, financeiros e urbanísticos como mecanismos de incentivo à preservação, incluindo a Transferência do Direito de Construir (TDC), incentivos fiscais, isenções, subsídios e mecanismos compensatórios que viabilizem a conservação, manutenção e reabilitação do patrimônio protegido;
22. Articular a preservação do patrimônio cultural e histórico às políticas de uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, turismo, sustentabilidade e desenvolvimento econômico, fomentando a implantação de circuitos históricos, culturais, turísticos, requalificação da paisagem e integração com a mobilidade ativa;
23. Fomentar a educação patrimonial e a corresponsabilização da sociedade, incentivando o respeito às normas de convívio urbano e à preservação dos bens públicos e privados de valor cultural, fortalecendo a consciência coletiva sobre a importância do patrimônio como bem comum.

EIXO SOCIOESPACIAL

HABITAÇÃO

24. Assegurar o direito à moradia digna como política estruturante de inclusão social, mediante o acesso universal à infraestrutura urbana, aos serviços públicos e ao pleno exercício da cidadania, respeitando as especificidades culturais e socioeconômicas da população local;
25. Instituir e consolidar o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) como instrumento central da política habitacional municipal, articulado ao planejamento urbano e às demais políticas sociais e ambientais;
26. Estruturar a política habitacional municipal em conformidade com os instrumentos do Estatuto da Cidade, promovendo a diversificação de tipologias habitacionais e assegurando qualidade urbana, inclusão social e justiça territorial;
27. Promover habitação de interesse social para atendimento da demanda atual e futura, inclusive por meio da constituição de estoque de terras públicas, prioritariamente nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
28. Promover regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários passíveis de consolidação, observadas as condições socioeconômicas da população e as restrições ambientais;
29. Desenvolver trabalho conjunto com a defesa civil para fiscalizar e coibir a ocupação em áreas de vulnerabilidade ambiental, sujeitas à inundação e a movimentos de massa (deslizamentos), como forma de proteção à vida;
30. Promover o aproveitamento de imóveis públicos e privados ociosos, subutilizados ou não utilizados para a produção de habitação de interesse social, mediante aplicação dos instrumentos urbanísticos de indução ao cumprimento da função social da propriedade;
31. Atuar de forma articulada com os entes federativos e com a iniciativa privada para captação de recursos, execução de programas habitacionais e redução progressiva do déficit habitacional;
32. Estimular a participação da sociedade civil, entidades técnicas, universidades e movimentos sociais na formulação, implementação e monitoramento da política habitacional municipal;
33. Fortalecer e institucionalizar o Programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), garantindo suporte técnico gratuito às famílias de baixa renda;
34. Promover a gestão integrada da política habitacional com as políticas ambiental, social, urbana e de mobilidade, visando reduzir desigualdades territoriais e fortalecer a coesão socioespacial do município.

CIRCULAÇÃO E MOBILIDADE

35. Promover melhorias na infraestrutura viária e na mobilidade urbana por meio da reestruturação, hierarquização, qualificação e ampliação do Sistema Viário Municipal, assegurando a conectividade entre bairros, regiões e centralidades urbanas e a adequada fluidez dos deslocamentos;
36. Articular a infraestrutura viária urbana às redes de transporte intermunicipais, regionais e estaduais, integrando os modais rodoviário e ferroviário, visando à mobilidade regional e ao transporte de cargas e passageiros;
37. Fortalecer a conectividade territorial da área rural por meio da qualificação das estradas municipais e da integração com o sistema viário urbano e rodoviário, garantindo acesso a serviços públicos e escoamento da produção;

EIXO SOCIOESPACIAL

38. Assegurar condições adequadas de trafegabilidade das pontes, estradas vicinais e vias urbanas por meio da manutenção sistemática e da adequação das faixas de domínio conforme legislação municipal;
39. Promover a segurança viária por meio do planejamento integrado, da qualificação geométrica das vias, da gestão dos riscos e do fortalecimento das ações educativas e fiscalizatórias;
40. Incentivar a mobilidade ativa por meio da implantação e qualificação de infraestrutura cicloviária e pedonal segura, contínua e acessível, integrada à rede de transporte coletivo e aos equipamentos urbanos;
41. Garantir acessibilidade urbana universal por meio da eliminação progressiva de barreiras físicas, da padronização de calçadas, da implantação de travessias e mobiliário urbano adequados e da adaptação dos equipamentos públicos;
42. Priorizar o transporte coletivo em relação ao transporte individual, assegurando sua reestruturação, qualificação, acessibilidade universal, integração modal e atendimento equitativo às diferentes regiões do Município;
43. Elaborar e implementar o Plano de Sinalização Urbana em consonância com o Plano de Mobilidade, garantindo orientação adequada aos usuários e organização do tráfego;
44. Promover a gestão, planejamento e monitoramento da mobilidade municipal com base em dados e tecnologias, integrando sistemas inteligentes de transporte, controle de tráfego e plataformas digitais de informação.

INFRAESTRUTURA URBANA E SANEAMENTO

45. Garantir a universalização do saneamento básico no Município, abrangendo abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e drenagem urbana, de forma integrada às políticas ambientais e urbanas;
46. Promover a redução progressiva das perdas de água nos sistemas de abastecimento e o uso racional dos recursos hídricos.
47. Promover a articulação e integração entre os diversos níveis de governo para implementação de cadastro técnico georreferenciado das redes de saneamento (água, esgoto e drenagem), e instalações existentes;
48. Garantir o manejo adequado dos resíduos sólidos (coleta, disposição e destinação final), buscando a redução de sua geração, mediante ações educativas de conscientização e sensibilização da população para as boas práticas ambientais;
49. Incentivar a instalação de usinas de compostagem de resíduos orgânicos no município;
50. Fortalecer ações educativas para redução da geração de resíduos, reciclagem e responsabilidade pós-consumo;
51. Expandir e qualificar os programas de coleta seletiva, de resíduos da construção civil e de resíduos de serviços de saúde;
52. Fiscalizar os grandes empreendimentos e grandes geradores quanto aos resíduos sólidos industriais e efluentes líquidos;
53. Implementar o Plano Diretor de Drenagem Urbana, adequando os sistemas de macro e microdrenagem urbana, efetivando a manutenção, recuperação e ampliação do sistema;
54. Promover o controle das águas pluviais precipitadas na área urbana e nas microbacias hidrográficas urbanas, buscando o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento,

EIXO SOCIOESPACIAL

- 55. Realizar o desassoreamento dos leitos de rios, limpar e manter em boas condições de fluxo, os cursos d'água, em seus trechos urbanos, os canais e galerias, os bueiros e vãos sob pontes e as bacias de retenção que compõem o sistema de drenagem urbana;
- 56. Promover soluções de pavimentação drenante e infraestrutura verde, sobretudo em vias locais e passeios de pedestres;
- 57. Incentivar o uso de soluções técnicas de aproveitamento de águas pluviais nos novos empreendimentos;
- 58. Assegurar a adequação ambiental e licenciamento dos cemitérios urbanos;
- 59. Garantir infraestrutura de telecomunicações como serviço essencial;
- 60. Promover a atualização tecnológica dos sistemas de comunicação municipal.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

- 61. Assegurar a distribuição territorial equilibrada e o acesso universal aos equipamentos comunitários e serviços públicos essenciais, promovendo equidade socioespacial, eficiência administrativa e fortalecimento da presença do Estado na área rural, em áreas periféricas e com maior vulnerabilidade socioeconômica;
- 62. Garantir capacitação continuada dos profissionais da rede pública de equipamentos comunitários;
- 63. Instituir sistema de monitoramento e avaliação dos indicadores estratégicos do Município, visando à análise periódica dos dados, definição de metas e contínua qualificação para o exercício eficaz das políticas adotadas;
- 64. Promover a melhoria contínua dos indicadores estratégicos do Município, por meio de políticas públicas integradas, monitoramento sistemático de resultados e adoção de ações baseadas em evidências;
- 65. Elaborar, atualizar, monitorar e avaliar periodicamente os Planos Setoriais do Município, assegurando sua integração ao Plano Diretor, às demais políticas públicas e aos instrumentos de planejamento e gestão municipal.

Educação

- 66. Planejar, ampliar e qualificar a rede municipal de ensino de forma integrada ao desenvolvimento urbano, assegurando cobertura territorial adequada, acessibilidade universal, qualidade pedagógica e valorização da escola como espaço de formação integral e de convivência comunitária;
- 67. Garantir expansão da rede pública com base em estudos técnicos de cobertura territorial e demanda populacional, crescimento urbano e vulnerabilidade social, priorizando áreas com maior déficit de atendimento;
- 68. Promover a qualificação da infraestrutura dos equipamentos públicos de educação, assegurando ambientes adequados, acessíveis, equipados e conectados às tecnologias educacionais;
- 69. Estimular a implementação progressiva da educação em tempo integral, com oferta de atividades interdisciplinares, culturais, esportivas e de apoio pedagógico;
- 70. Fortalecer políticas de permanência escolar e mitigação da evasão, por meio de estratégias pedagógicas, apoio psicossocial e inclusão digital;
- 71. Valorizar e fortalecer a função da escola como polo comunitário, incentivando sua integração com famílias, serviços públicos e o território;
- 72. Garantir capacitação continuada dos profissionais da educação, com foco em inovação pedagógica, inclusão e desenvolvimento integral dos estudantes;

EIXO SOCIOESPACIAL

73. Aprimorar os principais indicadores de aprendizagem da rede municipal de educação, promovendo o acesso, a permanência e um bom desempenho educacional em todas as etapas da educação básica.

Saúde

- 74. Assegurar o acesso universal à rede municipal de saúde pública;
- 75. Promover a qualificação e humanização dos atendimentos nos serviços de saúde pública, assegurando escuta ativa, respeito à dignidade dos usuários, valorização das equipes multiprofissionais e melhoria da relação entre equipe e comunidade;
- 76. Promover a expansão e qualificação da rede de atenção à saúde, com base em critérios de cobertura territorial, vulnerabilidade social e demanda populacional, priorizando a implantação de unidades básicas, serviços de atenção primária e equipamentos especializados nas regiões com maior déficit de atendimento;
- 77. Fortalecer a oferta de serviços de média e alta complexidade no município, em articulação com a rede regional de saúde;
- 78. Aprimorar e modernizar a gestão do sistema de saúde, com monitoramento permanente, regulação de fluxos e uso de tecnologia da informação;
- 79. Garantir capacitação continuada dos profissionais da rede pública de saúde;
- 80. Aprimorar os principais indicadores de saúde do município.

Assistência Social

- 81. Consolidar a política municipal de assistência social como instrumento estruturante de enfrentamento das desigualdades territoriais, assegurando proteção social universal, integração intersetorial e fortalecimento da autonomia das famílias em situação de vulnerabilidade;
- 82. Aprimorar e fortalecer o Sistema Único de Assistência Social (SUAS), como instrumento central de gestão e provisão dos serviços socioassistenciais;
- 83. Promover a expansão e qualificação da rede de assistência social, com base em critérios de cobertura territorial, vulnerabilidade social e demanda populacional, priorizando a implantação de equipamentos e serviços nas regiões com maior déficit de atendimento;
- 84. Qualificar os serviços da proteção social básica e especial, garantindo equipes técnicas multidisciplinares, infraestrutura adequada e articulação com as demais políticas públicas, especialmente nas áreas de saúde, educação e habitação;
- 85. Fortalecer os serviços de acolhimento institucional e familiar, assegurando qualidade no atendimento, estrutura física apropriada, equipe especializada e estratégias de reintegração familiar ou inclusão social;
- 86. Articular as políticas de assistência social, educação, saúde, trabalho e renda;
- 87. Ampliar os espaços e mecanismos de participação da sociedade civil na política de assistência social;
- 88. Garantir capacitação continuada dos profissionais da rede pública de assistência social;
- 89. Aprimorar os principais indicadores socioeconômicos do município;

EIXO SOCIOESPACIAL

Cultura

90. Promover o acesso universal à cultura, valorizando a identidade local, a diversidade cultural e o patrimônio imaterial como eixo de inclusão social, geração de renda e desenvolvimento sustentável;
91. Promover a descentralização dos equipamentos e ações culturais, priorizando as regiões com maior déficit na oferta de atividades culturais na cidade e demanda populacional;
92. Fomentar ações de valorização da cultura local e das tradições populares, promovendo o acesso à produção cultural para todas as idades;
93. Fomentar a cultura, o artesanato e a culinária no campo, proporcionando o estímulo do turismo rural e a valorização do patrimônio natural, edificado e cultural;
94. Fortalecer a agenda cultural do município, por meio da ampliação e divulgação do calendário anual de eventos, festivais e manifestações culturais em todas as regiões da cidade;
95. Incentivar a participação ativa da comunidade na construção e manutenção de sua identidade cultural;
96. Inserir a cultura como vetor de geração de renda, ampliando o apoio à economia criativa, com iniciativas voltadas à profissionalização e sustentabilidade econômica dos artistas.

Esporte e Lazer

97. Garantir acesso universal e equitativo ao esporte e lazer como direitos sociais, promovendo saúde, bem-estar, integração comunitária e ocupação qualificada dos espaços públicos;
98. Promover a expansão e qualificação da rede municipal de equipamentos de esporte e lazer, com base em critérios técnicos de cobertura territorial, déficit de atendimento e demanda populacional, priorizando as regiões com menor oferta de infraestrutura;
99. Assegurar a manutenção preventiva e corretiva, a modernização e a gestão qualificada dos equipamentos públicos de esporte e lazer, garantindo sua conservação e condições adequadas de segurança, acessibilidade, funcionalidade e conforto para os usuários;
100. Fomentar o esporte comunitário e de base como estratégia de inclusão social, promoção da saúde e fortalecimento de vínculos comunitários, em articulação com a rede de ensino, associações esportivas, clubes, organizações da sociedade civil e demais políticas públicas setoriais;
101. Promover o desenvolvimento do esporte adaptado e inclusivo, assegurando infraestrutura acessível, capacitação continuada de profissionais e inserção efetiva de pessoas com deficiência em programas regulares de esporte e lazer;
102. Incentivar a participação do Município em competições e eventos esportivos regionais, estaduais e nacionais, valorizando o esporte de rendimento e a formação de atletas, de forma integrada às políticas educacionais e sociais;
103. Estimular a implantação e qualificação de parques, praças e áreas de lazer em regiões com menor cobertura verde, integrando equipamentos recreativos, acessibilidade universal, proteção ambiental, valorização da paisagem e promoção da convivência comunitária.

EIXO SOCIOESPACIAL

Segurança Pública

104. Garantir condições adequadas de funcionamento dos serviços municipais de segurança pública e defesa civil, assegurando infraestrutura física compatível, equipamentos apropriados, recursos humanos qualificados e suporte tecnológico;
105. Fortalecer a capacidade operacional das forças municipais de segurança e defesa civil, por meio da ampliação de efetivos, modernização de equipamentos e reorganização territorial das bases e serviços;
106. Promover a expansão e qualificação da rede municipal de segurança pública com base em critérios técnicos de cobertura territorial, índices de criminalidade, vulnerabilidade social e demanda populacional, priorizando regiões com déficit de atendimento;
107. Ampliar e consolidar o funcionamento da Delegacia da Mulher em regime de atendimento 24 horas, mediante reforço das equipes, capacitação especializada dos profissionais, qualificação da infraestrutura e fortalecimento da rede de proteção às mulheres;
108. Desenvolver políticas específicas de segurança para a área rural, fortalecendo o patrulhamento, a vigilância comunitária e as parcerias com agricultores, associações e comunidades locais;
109. Integrar as políticas urbanas às estratégias de prevenção da violência, por meio de ações de urbanismo social, iluminação pública eficiente, requalificação de áreas degradadas e estímulo à ocupação qualificada dos espaços públicos;
110. Fortalecer a atuação da Central Guaçuana de Inteligência e Monitoramento (CEGIM) como núcleo estratégico de monitoramento, análise de dados, integração institucional e gestão de ocorrências;
111. Ampliar e qualificar o uso de tecnologias de monitoramento e informação em áreas estratégicas, como instrumentos de apoio à segurança pública e à defesa civil, assegurando transparência, controle social e proteção de dados pessoais;
112. Garantir programas permanentes de capacitação, formação continuada e valorização dos profissionais da segurança pública municipal e da defesa civil;
113. Instituir sistema de monitoramento e avaliação contínua dos principais indicadores de segurança pública, visando ao aprimoramento das políticas e à definição de metas de desempenho;
114. Assegurar a proteção dos direitos individuais e coletivos, a preservação da ordem pública e a atuação integrada na prevenção, preparação e resposta a situações de emergência e calamidade;
115. Ampliar a capacidade de resposta permanente do Município a desastres e emergências, assegurando prontidão operacional, logística adequada e protocolos de atuação articulados;
116. Promover a integração permanente da política municipal de segurança pública e defesa civil com os órgãos estaduais e federais, por meio de cooperação técnica, compartilhamento de informações, atuação conjunta e captação de recursos intergovernamentais;
117. Ampliar, qualificar e integrar o monitoramento, o mapeamento e a classificação das áreas de risco, instituindo banco de dados municipal georreferenciado sobre ocorrências, vulnerabilidades territoriais e ameaças ambientais;
118. Desenvolver e manter programas permanentes de educação para redução de riscos de desastres, envolvendo escolas, lideranças comunitárias, associações de bairro e organizações da sociedade civil;
119. Implantar e fortalecer sistema municipal de comunicação de risco acessível, inclusivo e multicanal, assegurando a divulgação tempestiva de alertas, orientações e procedimentos de emergência à população.

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025

3.1.3 Diretrizes do Eixo Econômico

As diretrizes do Eixo Econômico estão balizadas na dinamização da economia municipal e urbana, elencadas no **QUADRO 5**.

Nesta perspectiva torna-se prioritário o desenvolvimento das áreas industriais, setores logísticos, atividades de comércio e serviços e turísticas. Consórcios intermunicipais também são estratégicos para as áreas de interesses comuns. Em pauta também a estruturação de novas cadeias produtivas e arranjos produtivos locais (APLs).

O fortalecimento e dinamização de empresas dos segmentos dos setores primário, secundário e terciário, também é fundamental, havendo a necessidade de articulações interinstitucionais, tanto da administração pública, por meio das secretarias municipais relacionadas ao desenvolvimento econômico local, bem como do meio empresarial, sindical e dos agentes estaduais (secretarias estaduais, órgãos de pesquisa e inovação tecnológica), entidades de classe; institutos de pesquisa; universidades e centros de apoio e capacitação profissional, dentre outros). As vantagens de uma aglomeração de empresas atuarem nesta ótica estão relacionadas às sinergias resultantes do maior adensamento, o que causa impactos positivos voltados a novas formas de produção e vantagens competitivas com o desenvolvimento da inovação tecnológica tanto em produtos quanto em processos, capacitação de força de trabalho, fomento ao empreendedorismo e fortalecimento de empresas locais.

Especial atenção também deve voltar-se ao meio rural de modo a incentivar e fortalecer o setor primário, quer seja fomentando práticas mais avançadas de plantio, que garantam a melhoria constante da produtividade ou diversificação de culturas e o fortalecimento das associações de produtores, visando o desenvolvimento sustentável de suas práticas. Outra opção importante é a atração de agroindústrias para o município, uma vez que além de representar geração de empregos e renda, significa a criação de oportunidades para os produtores rurais ao agregar valor à matéria-prima produzida e a consequente valorização de seus produtos.

No setor terciário a indústria do turismo emerge como uma alternativa em conformidade com as características ambientais do município, além dos potenciais para o turismo rural, náutico, de aventura, de contemplação da natureza e histórico-cultural, sobretudo, previstos para os corredores de desenvolvimento turístico, dentre outros.

QUADRO 5: DIRETRIZES DO EIXO ECONÔMICO

EIXO ECONÔMICO
1. Alavancar o desenvolvimento de novos nichos econômicos no município, bem como inserção em cadeias produtivas e arranjos produtivos locais (APLs); 2. Estimular a formação de novas centralidades comerciais, em locais estratégicos do Município, dotados de infraestrutura e de condições ambientais adequadas; 3. Fortalecer as atividades comerciais de qualquer porte e segmento e os prestadores de serviços locais e de apoio à produção; 4. Fomentar e apoiar a economia solidária, cooperativismo, associativismo e empreendedorismo popular, promovendo capacitação para geração de renda e inclusão produtiva; 5. Induzir atividades produtivas alinhadas à vocação local e à logística regional, ampliando a diversidade econômica; 6. Estimular o empreendedorismo tecnológico, a empregabilidade qualificada e a capacitação profissional continuada, em parceria com entidades públicas e privadas;

EIXO ECONÔMICO

7. Aprimorar os programas de incentivos fiscais, visando a atração de novos investimentos em setores produtivos estratégicos e ampliação da base econômica local.

DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL

8. Promover o desenvolvimento industrial no Município mediante parcerias entre empresas privadas, Estado e União;

9. Apoiar a implantação de indústrias e ampliação dos Distritos Industriais, de forma compatível com o zoneamento urbano, preferencialmente em locais dotados de infraestrutura adequada;

10. Incentivar o deslocamento gradativo de indústrias ou atividades incômodas a locais adequados, conforme zoneamento urbano compatível;

11. Atuar pela melhoria da infraestrutura ferroviária e logística, visando ampliar o transporte de insumos, cargas e passageiros;

12. Assegurar a sustentabilidade e qualidade ambiental no território municipal, mediante fiscalização e promoção da efetivação de ações mitigatórias e de compensação ambiental, para atividades e empreendimentos potencial ou efetivamente poluidores/degradadores;

13. Fomentar programas e polos de inovação tecnológica e colaboração entre universidades e empresas, qualificando a estrutura produtiva, além de incentivo ao desenvolvimento de novos produtos e processos e, auxílio permanente à formação de mão de obra qualificada;

14. Apoiar a capacitação profissional para o setor industrial, em parceria com entidades públicas e privadas sem fins lucrativos;

15. Combater qualquer tipo de preconceito, discriminação, abuso, exploração ou desvalorização do trabalho humano e de afronta à dignidade das pessoas.

DESENVOLVIMENTO RURAL

16. Modernizar a produção agropecuária e agricultura familiar, para agregar maior valor econômico à produção;

17. Incentivar a diversificação de culturas agrícolas, como a produção de orgânicos, agroecologia, aquicultura, piscicultura e silvicultura;

18. Promover a comercialização da produção agrícola no próprio município por meio de feiras livres, entre outros;

19. Apoiar o desenvolvimento de atividades complementares, como turismo rural, gastronomia, artesanato e uso multifuncional do território, desde que compatíveis com a preservação ambiental;

20. Garantir capacitação e orientação técnica aos agricultores do município;

21. Estimular a inovação sustentável e o uso de tecnologias no campo, mediante parcerias com instituições de pesquisa, universidades e órgãos públicos;

22. Desenvolver programas de permanência dos jovens no campo, com cursos de capacitação, manejo e incentivo ao uso de tecnologias produtivas;

23. Fortalecer as associações e cooperativas de produtores rurais, ampliando sua atuação na gestão, comercialização e representação;

24. Garantir participação efetiva do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável na definição de prioridades e diretrizes para a área rural;

EIXO ECONÔMICO

25. Promover o uso sustentável e multifuncional do território rural, conciliando produção, preservação ambiental, paisagem, cultura e atividades turísticas compatíveis;
26. Promover a educação ambiental quanto à preservação dos mananciais e manejo dos recursos naturais (água, solo e vegetação) de forma sustentável
27. Implantar sistema de fiscalização da qualidade da produção rural, garantindo padrões sanitários, ambientais e comerciais;
28. Dotar a área rural com maquinário e equipamentos eficazes com tecnologia e em quantidade adequados, assegurando eficiência nas atividades produtivas e no apoio operacional;
29. Melhorar e ampliar a infraestrutura viária e estradas rurais municipais para facilitar o escoamento da produção, transporte de insumos, mobilidade, acesso a serviços públicos, desenvolvimento turístico e do agronegócio;
30. Elaborar mapa cadastral atualizado da área rural, incluindo propriedades e estradas rurais com nomenclatura oficial.

DESENVOLVIMENTO DO TURISMO

31. Estruturar e fortalecer a política municipal de turismo por meio da valorização, promoção e integração dos atrativos naturais, históricos, culturais e das tradições locais como elementos estruturantes do desenvolvimento econômico e da identidade do município;
32. Implementar e monitorar o Plano Municipal de Turismo de Mogi Guaçu, assegurando sua integração às políticas de desenvolvimento econômico, urbano e ambiental;
33. Promover a articulação institucional entre o poder público, iniciativa privada e sociedade civil, fortalecendo a governança e a gestão participativa do turismo local;
34. Promover a integração do município a programas e projetos turísticos locais, regionais e estaduais, ampliando o posicionamento estratégico de Mogi Guaçu nos circuitos turísticos, com atividades sociais, econômicas, culturais, esportivas e de lazer;
35. Incentivar as diversas modalidades de turismo em âmbito municipal e regional, incluindo o turismo cultural, desportivo, ecológico, de aventura, rural e de negócios;
36. Fortalecer o turismo como vetor de desenvolvimento econômico e identidade cultural, valorizando vocações locais, eventos e atividades tradicionais;
37. Estimular o turismo rural, mediante a abertura das propriedades para atividades turísticas complementares à produção agrícola;
38. Fomentar o aproveitamento turístico dos recursos naturais e construídos existentes, potencializando os atrativos já consolidados;
39. Promover a recuperação e valorização do patrimônio histórico e cultural, adequando o entorno urbano para uso turístico, comercial e de serviços específicos;
40. Realizar inventário turístico municipal, abrangendo atrativos naturais, culturais e rurais, com base em dados sistematizados e atualizados;
41. Implantar sinalização turística padronizada e desenvolver roteiros temáticos, com especial atenção às rotas e corredores turísticos da zona rural;
42. Implantar postos de informações turísticas e materiais informativos, incluindo mapas temáticos e dados sobre serviços, infraestrutura e atrativos;
43. Estimular a ampliação e modernização da rede hoteleira e de hospedagem, priorizando áreas com infraestrutura adequada e critérios de sustentabilidade ambiental;

EIXO ECONÔMICO

44. Desenvolver infraestrutura de apoio às atividades relacionadas direta ou indiretamente ao turismo, por meio de parcerias público-privadas para viabilização de projetos e empreendimentos;
45. Promover a capacitação e qualificação profissional dos trabalhadores e empreendedores do setor turístico, em parceria com entidades públicas e privadas sem fins lucrativos.

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025

3.1.4 Diretrizes do Eixo Institucional

As diretrizes do Eixo Institucional (**QUADRO 6**) são pautadas na organização da estrutura administrativa municipal, tendo em vista o alinhamento das suas funções para otimizar as de atendimento à comunidade e aos demais órgãos municipais. Face a necessidade continuada e simultânea de diversas ações voltadas ao ordenamento territorial do município, sugere-se a ampliação das equipes responsáveis por estas temáticas, com profissionais habilitados e capacitados para fiscalização e emissão das distintas permissões em compatibilidade com o Cadastro Técnico Municipal atualizado.

Como apoio tecnológico, torna-se imperativa a implementação do Sistema de Informações Geográficas (SIG) em ambiente de geoprocessamento associado a banco de dados que integra as informações e dados municipais advindos das instâncias gerenciais, sistema este com processo licitatório já homologado.

QUADRO 6: DIRETRIZES DO EIXO INSTITUCIONAL

EIXO INSTITUCIONAL
1. Democratizar o acesso a dados e informações municipais; 2. Informar periodicamente a população sobre temas, projetos e intervenções urbanas, com vistas a estimular a participação popular; 3. Assegurar a participação de associações representativas da comunidade nos processos de planejamento, decisão, formulação, execução, acompanhamento e fiscalização de planos, projetos, programas, obras e atividades destinadas ao desenvolvimento urbano; 4. Promover a gestão participativa nos processos de planejamento municipal, de modo a melhorar a transparência da ação governamental; 5. Promover consultas populares mediante audiências públicas, pesquisas e quaisquer outros meios modernos de consulta à população; 6. Propiciar atendimento eficaz e eficiente aos cidadãos; 7. Investir continuamente em políticas públicas; 8. Promover articulação com atores municipais e esferas estaduais e federais; 9. Promover a capacitação e qualificação contínua dos recursos humanos municipais; 10. Promover a efetiva atuação dos conselhos municipais na gestão municipal; 11. Estabelecer estrutura dedicada e com autonomia para a continuidade, a especialização e a centralização das ações necessárias à implementação e acompanhamento do Plano Diretor; 12. Promover o enriquecimento da Base de Dados de Gestão Tributária municipal, por meio periódica atualização cadastral dos imóveis; 13. Promover a cooperação intermunicipal com o Município de Mogi Mirim, visando integração comum nas áreas de planejamento urbano estratégico, transporte coletivo, turismo e saneamento básico;

EIXO INSTITUCIONAL

14. Melhorar a comunicação dos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, direta e indireta, e implantar sistemas integrados de planejamento e gestão do processo de desenvolvimento sustentável;
15. Promover a implantação de um Sistema de Informação Geográfica (SIG) associado à Banco de Dados institucional gerando informações estratégicas para a tomada de decisão;
16. Promover a modernização tecnológica e a otimização de processos administrativos, adotando tecnologias de ponta, interoperabilidade entre sistemas e a desburocratização dos fluxos de trabalho, garantindo mais agilidade, eficiência e transparência à gestão municipal.

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025

3.2 MACROPROPOSTAS MUNICIPAIS

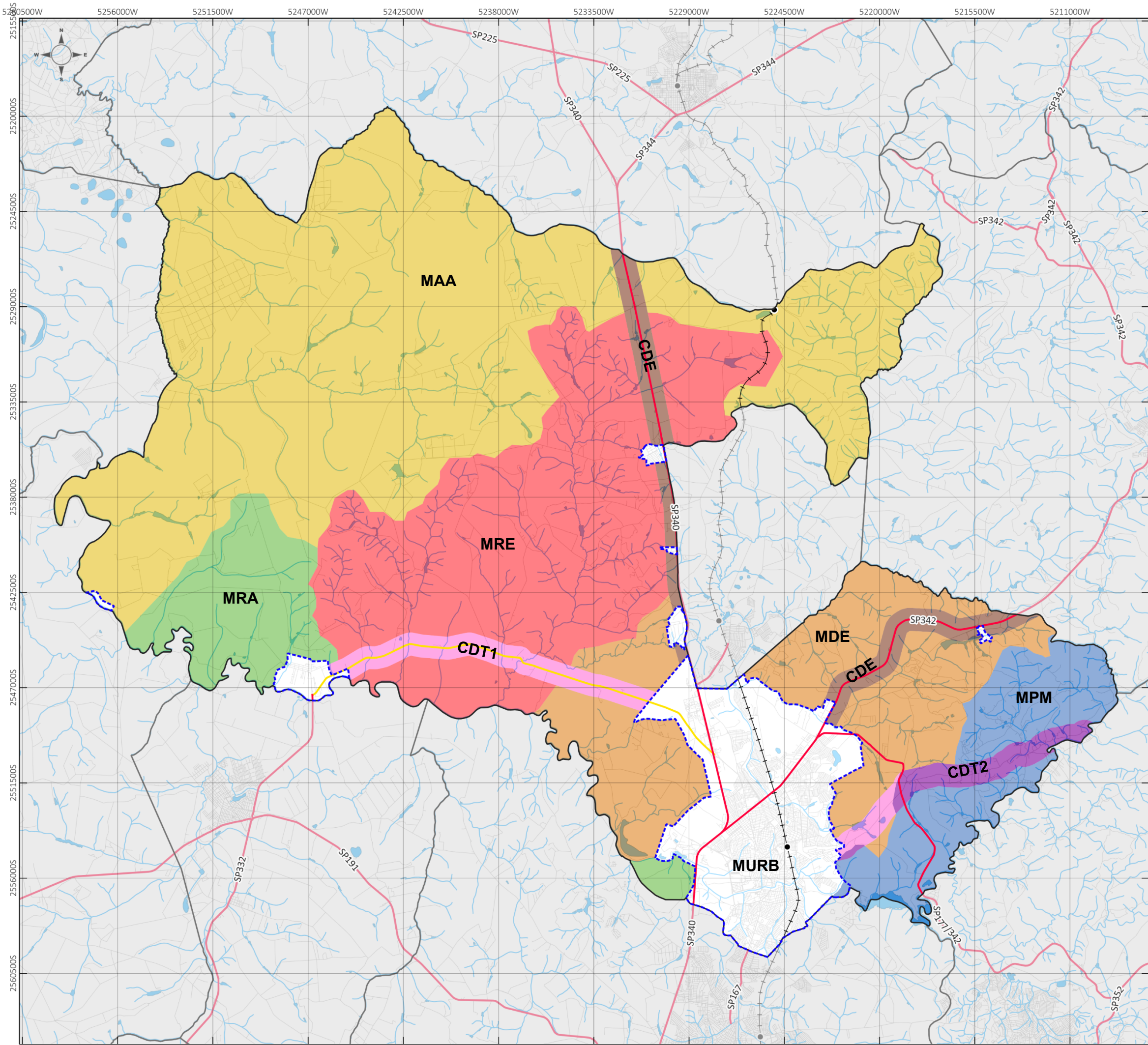
O Macrozoneamento Municipal pode ser entendido como o mecanismo de planejamento que visa caracterizar formas de uso e ocupação do solo rural, estabelecendo áreas/macrozonas com funções específicas para orientar e organizar o desenvolvimento territorial de maneira sustentável. Em outras palavras, tem como objetivo fixar regras básicas de ordenamento do território baseado no princípio da sustentabilidade e suas vertentes: o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações (Agenda 21). Adicionalmente os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ONU 2016) estão presentes nas diretrizes aqui preconizadas.

O Macrozoneamento consiste na definição de grandes diretrizes de ocupação do município. É a base para aplicação dos instrumentos de regulação urbanística e organização territorial. Diferentemente do zoneamento urbano, o macrozoneamento municipal não interfere em questões de vizinhança ou nas normas de ocupação de cada lote, mas no grau de conveniência ou inconveniência que se considera adequados para estimular a ocupação e uso das áreas rurais.

A proposta do macrozoneamento municipal de Mogi Guaçu altera as divisões das macrozonas de *tipologia de solo* por **bacias hidrográficas municipais**. Levou em consideração as principais condicionantes do município, identificadas e analisadas no Produto 2.1 (*Diagnóstico Físico-Territorial e Jurídico*) da presente revisão do PDDI, que foram: as bacias hidrográficas municipais, sobretudo as bacias do manancial de captação de água e de contribuição; o rio Mogi Guaçu; as unidades de conservação municipais e os maciços florestais significativos; as áreas recomendadas para ocupação urbana e atividades agrícolas, as rodovias e ferrovia. Ainda, foram consideradas as potencialidades turísticas, no intuito de promover a conformação de corretores turísticos e de desenvolvimento econômico.

Tendo em vista as condicionantes apresentadas, as macrozonas definidas para a área territorial (rural) de Mogi Guaçu são as seguintes, descritas na sequência e espacializadas no Mapa 1:

- Macrozona de Desenvolvimento Econômico (MDE);
- Macrozona de Reestruturação Econômica (MRE);
- Macrozona de Atividade Agrossilvipastoril (MAA);
- Macrozona de Restauração Ambiental (MRA);
- Macrozona de Proteção de Manancial (MPM);
- Macrozona Urbana (MURB);
- Corredor de Desenvolvimento Turístico 1 (CDT 1);
- Corredor de Desenvolvimento Turístico 2 (CDT 2);
- Corredor de Desenvolvimento Estratégico (CDE).



CONVENÇÕES:

- Estação Ferroviária
- Ferrovia
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Malha viária
- Hidrografia
- Massas d' água
- Limite Municipal
- Municípios Limitrofes

LEGENDA:

- Perímetros Urbanos Propostos
- Macrozona de Desenvolvimento Econômico (MDE)
- Macrozona de Reestruturação Econômica (MRE)
- Macrozona de Atividade Agrossilvipastoril (MAA)
- Macrozona de Restauração Ambiental (MRA)
- Macrozona de Proteção de Manancial (MPM)
- Macrozona Urbana (MURB)
- Corredor de Desenvolvimento Turístico (CDT1)
- Corredor de Desenvolvimento Turístico (CDT2)
- Corredor de Desenvolvimento Econômico (CDE)

Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: janeiro de 2026
Fontes: Macrozoneamento Proposto: CONSORCIO CIDADANIA (2026);
Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025);
Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Limites Municipais: IBGE (2024);
Hidrografia e Massas d' água: ANA (2017).

0369 km

1:175.000

Revisão
Plano
Diretor
MOGI GUAÇU

CONSÓRCIO
CIDADANIA

MACROZONEAMENTO PROPOSTO

3.2.1 MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (MDE)

A Macrozona de Desenvolvimento Econômico (MDE) corresponde à região no entorno nordeste e noroeste da sede urbana, voltada ao incremento e incentivo do desenvolvimento econômico da região, potencializado pelo corredor rodoviário e existência de indústrias na proximidade.

OBJETIVO: Promover a alavancagem do setor agroindustrial e de agronegócios.

DIRETRIZES GERAIS:

- Promover o desenvolvimento do agronegócio e da agroindustrialização, tendo em vista a proximidade da sede urbana e do potencial logístico das rodovias estaduais SP-340 e SP-342;
- Incentivar a vinda de novos empreendimentos econômicos (agronegócio) compatível com a macrozona.

3.2.2 MACROZONA DE REESTRUTURAÇÃO ECONÔMICA (MRE)

A Macrozona de Reestruturação Econômica (MRE) corresponde à porção central do município, com predomínio de atividades agrícolas.

OBJETIVO: Promover e dinamizar as atividades agropecuárias com incentivo a novas culturas e tecnologias, a fim de aumentar a produtividade da região. Visa também promover a integração das Chácaras Alvorada e desenvolvimento de importantes corredores econômicos.

DIRETRIZES GERAIS:

- Incentivar a alavancagem da produtividade econômica a partir do desenvolvimento de novas culturas e tecnologias;
- Aproveitar o potencial logístico da rodovia estadual SP-340 e conformar um corredor de desenvolvimento econômico;
- Atrair agroindústrias;
- Promover a integração das Chácaras Alvorada ao restante do município;
- Incentivar atividades de lazer;
- Incentivar o desenvolvimento de atividades turísticas, a partir da consolidação do corredor turístico.

3.2.3 MACROZONA DE ATIVIDADE AGROSSILVIPASTORIL (MAA)

A Macrozona de Atividade Agrossilvipastoril (MAA) corresponde às porções norte e noroeste do município, onde ocorrem as maiores declividades e há o predomínio da agricultura e silvicultura.

OBJETIVO: Promover o fortalecimento das atividades agrossilvipastoris.

DIRETRIZES GERAIS:

- Fortalecer a produção agropecuária;
- Promover o desenvolvimento da silvicultura a partir de práticas eficazes e com manejo adequado;
- Fortalecer a agricultura familiar por meio da transformação de produtos locais de forma individual, associativa e/ou cooperativada;
- Promover maior integração entre as localidades rurais e sede municipal;
- Promover a realização de atividades rurais econômicas de forma sustentável e equilibrada.

3.2.4 MACROZONA DE RESTAURAÇÃO AMBIENTAL (MRA)

A Macrozona de Restauração Ambiental (MRA) corresponde às microbacias hidrográficas onde incidem as unidades de conservação: Estação Ecológica Mogi Guaçu, Reserva Biológica Estadual, Estação Experimental de Mogi Guaçu e RPPN Parque Florestal São Marcelo.

OBJETIVOS: Garantir a preservação e proteção das unidades de conservação e demais maciços florestais do entorno, promovendo a restauração e conectividade florestal.

DIRETRIZES GERAIS:

- Garantir a preservação e restauração dos maciços florestais, corpos hídricos e nascentes;
- Promover a consolidação de corredores de biodiversidade;
- Desenvolver práticas econômicas sustentáveis;
- Promover a conscientização ambiental;
- Incentivar o desenvolvimento do ecoturismo.

3.2.5 MACROZONA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAL (MPM)

A Macrozona de Proteção de Manancial (MPM) corresponde às microbacias hidrográficas do manancial de captação de água para abastecimento público e demais microbacias de contribuição do manancial, localizada na porção sudeste do município.

OBJETIVO: Salvar o manancial de abastecimento público de água, evitando contaminações de água e solo por ocupações e usos potencialmente poluentes.

DIRETRIZES GERAIS:

- Garantir a qualidade ambiental do Rio Mogi Guaçu (manancial de abastecimento público de água);
- Difundir práticas e atividades econômicas sustentáveis;
- Incentivar empreendimentos de tecnologia e inovação, aproveitando o potencial universitário já existente;
- Proibir a instalação de empreendimentos considerados potencialmente poluidores.
- Promover o manejo adequado dos resíduos sólidos e saneamento ambiental;
- Incentivar alternativas de cultivos agrícolas, especialmente orgânicos;
- Promover a conscientização ambiental;
- Coibir o uso de agrotóxicos e agroquímicos.

3.2.6 MACROZONA URBANA (MURB)

A Macrozona Urbana (MURB) consiste nas áreas urbanas consolidadas da sede urbana municipal, do Distrito de Martinho Prado Júnior, do Bairro Sete Lagoas, do Bairro Nova Louzã, da Chácara Alvorada, das Chácaras Horizonte Azul e da Chácara das Palmeiras.

OBJETIVO: Ordenar e garantir o desenvolvimento urbano dentro dos perímetros urbanos legais, de forma planejada, adequada e sustentável.

DIRETRIZES GERAIS:

- Promover áreas adequadas para a ocupação urbana dentro do perímetro legal, evitando ocupações irregulares, que extrapolem os limites legalmente definidos;
- Frear a ocupação urbana na direção sudeste, onde se localiza o manancial de abastecimento público de água da cidade;
- Coibir ocupações sobre a área rural do município;
- Garantir que as solicitações para a implantação de loteamentos, instalação de novos empreendimentos urbanos e aprovações se deem dentro da MURB.

3.2.7 CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO 1 (CDT 1)

Corresponde ao eixo rodoviário de ligação da sede urbana ao Distrito de Martinho Prado Júnior (rodovia Vice Governador Almino Monteiro Álvares Afonso), e também ao eixo de ligação da sede urbana com a comunidade Roseira, locais com potencialidades turísticas, nas proximidades do rio Mogi Guaçu.

OBJETIVO: Incentivar a instalação de empreendimentos turísticos ao longo deste corredor e de uma ciclo-rota turística, integrando os moradores do Distrito à sede urbana.

DIRETRIZES GERAIS:

- Incentivar a implementação e consolidação de empreendimentos turísticos e comerciais ao longo do eixo rodoviário de ligação do distrito à sede urbana;
- Promover as potencialidades turísticas da região;
- Incentivar que os proprietários rurais abram suas propriedades para atividades turísticas (venda de produtos artesanais, cultivos agrícolas direto do produtor, almoços ou cafés coloniais, cachoeiras, entre outros);
- Promover melhoria da infraestrutura viária e de mobilidade, neste eixo de ligação;
- Promover a implantação de ciclo-rota turística.

3.2.8 CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO 2 (CDT 2)

O Corredor de Desenvolvimento Turístico 2 (CDT 2) constitui um prolongamento do CDT 1, reforçando a continuidade territorial do corredor turístico, configurando-se como um traçado contínuo que se inicia no eixo rodoviário SP177/342 e avança em direção ao Rio Mogi Guaçu, até a localidade Roseira, acompanhando locais com potencialidades turísticas, nas proximidades do rio Mogi Guaçu, possuindo parâmetros ambientais mais restritivos, uma vez que se encontra sobre o manancial de captação de água para abastecimento público.

OBJETIVO: Promover o desenvolvimento do turismo sustentável ao longo do corredor, de forma integrada à proteção do manancial do Rio Mogi Guaçu, incentivando usos compatíveis com a preservação ambiental, valorização da paisagem natural e a geração de renda local, sem comprometer as funções ecológicas e a segurança hídrica do território.

DIRETRIZES GERAIS:

- Incentivar a implementação e consolidação de empreendimentos turísticos e comerciais de baixo impacto ambiental ao longo do eixo rodoviário de ligação do distrito à sede urbana;
- Incentivar atividades turísticas de baixo impacto ambiental, tais como turismo rural, ecoturismo, turismo pedagógico e lazer contemplativo, compatíveis com a proteção do manancial;
- Licenciatar empreendimentos dotados de soluções/sistemas de saneamento ambiental;
- Promover as potencialidades turísticas da região da Roseira;
- Incentivar que os proprietários rurais abram suas propriedades para atividades turísticas (venda de produtos artesanais, cultivos agrícolas direto do produtor, almoços ou cafés coloniais, cachoeiras, entre outros);
- Promover melhoria da infraestrutura viária e de mobilidade, neste eixo de ligação;
- Promover a implantação de ciclo-rota turística.

3.2.9 CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO (CDE)

Corresponde ao eixo rodoviário da SP- 340 (norte), integrando os núcleos urbanos Chácaras Horizonte Azul e Chácara Alvorada à sede urbana e ao eixo rodoviário da SP- 342 (leste), integrando o núcleo urbano Bairro Nova Louzã à sede urbana.

OBJETIVO: Incentivar a instalação de empreendimentos agropecuários, agroindustriais e de agronegócio.

DIRETRIZES GERAIS:

- Promover o desenvolvimento do agronegócio, tendo em vista o potencial logístico dos eixos rodoviários (SP-340 e SP-342);
- Difundir práticas e novas alternativas para atividades econômicas rurais;
- Fortalecer a agricultura familiar por meio da transformação de produtos locais de forma individual, associativa e/ou cooperativada para obtenção de maior valor agregado no produto final;
- Promover maior integração entre as áreas urbanas à sede urbana municipal.

4 MACROPROPOSTAS URBANAS

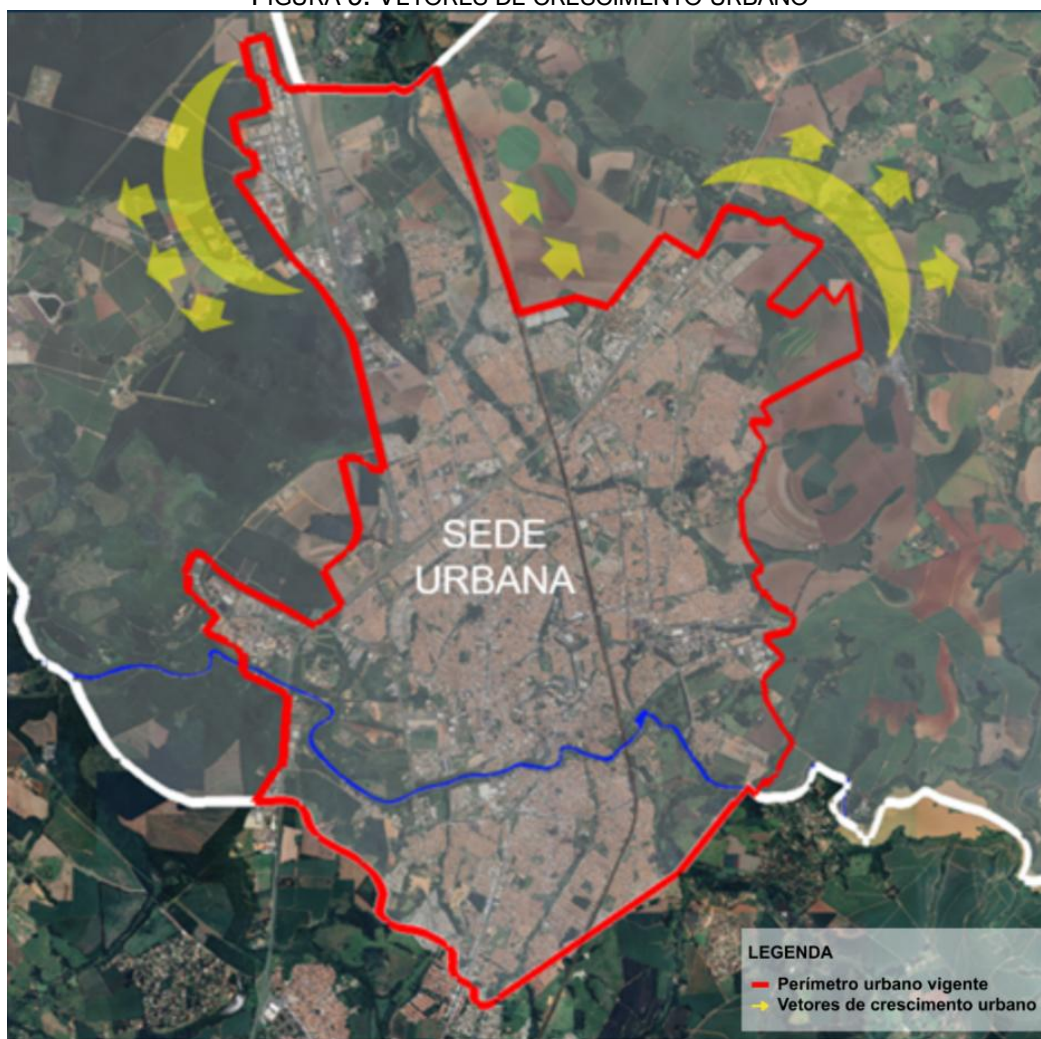
As macropropostas para a sede urbana de Mogi Guaçu, levaram em consideração o zoneamento vigente, a dinâmica atual e tendências de crescimento urbano, as condicionantes e restrições ambientais e territoriais expostas anteriormente, assim como o conceito de *Smart Cities*.

Desse modo, o presente capítulo apresenta as propostas de perímetro urbano, zoneamento urbano e parcelamento do solo urbano.

4.1 PERÍMETRO URBANO PROPOSTO

Atualmente, o perímetro urbano vigente da sede de Mogi Guaçu é estabelecido pela Lei Complementar nº 1.385/2019 (MOGI GUAÇU, 2019), com área total de 55,78 km². A proposta de ajustes de traçado e ampliação do perímetro urbano tiveram por princípio e justificativa, o respeito às condicionantes e restrições físico-territoriais já apresentadas, as dinâmicas e vetores de crescimento urbano, os quais se dão nas direções nordeste e noroeste, como ilustra a Figura 9.

FIGURA 9: VETORES DE CRESCIMENTO URBANO



Fonte: Consórcio Cidadania, 2025 e Google Earth, 2025.

A citada Lei Complementar nº 1.385/2019, no seu parágrafo único do Art.1º, *estabelece uma zona de expansão além dos limites do perímetro urbano até 2.000 metros*. Propõe-se a supressão desta delimitação, uma vez que está incompatível com as condicionantes físico-territoriais, pois avança sobre o limite de municípios vizinhos e sobre áreas de restrição à ocupação, como as microbacias de captação e unidades de conservação.

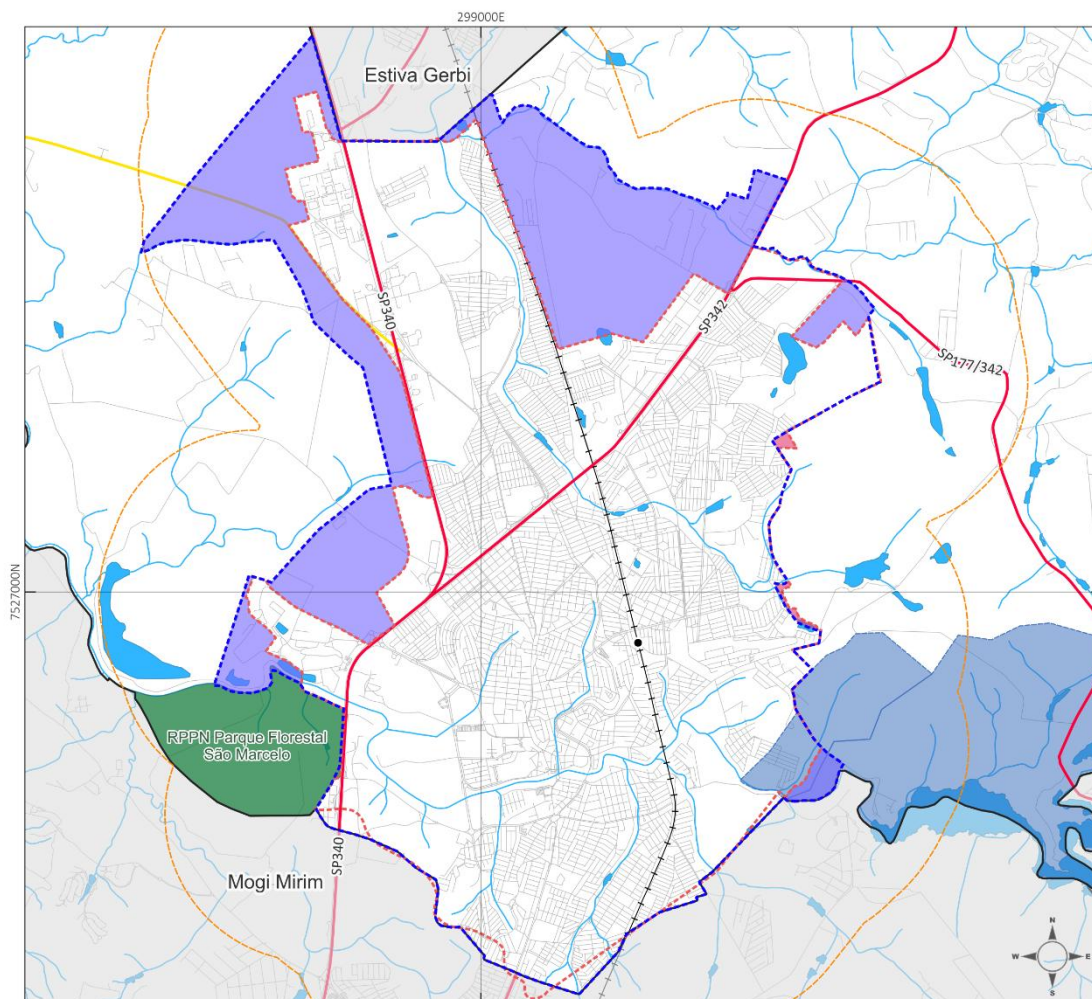
Portanto, a proposta do novo perímetro urbano para a sede de Mogi Guaçu está embasada em: *i)* adequações de traçado, sobretudo ajustes finos do traçado a barreiras físicas existentes, como vias, cursos d'água e *ii)* ampliações de porções territoriais, potencialmente aptas ao uso e ocupação do solo, com base nas análises realizadas no Diagnóstico físico-territorial, que resultaram nas condicionantes e restrições físico-ambientais e territoriais e *iii)* vetores e dinâmicas de crescimento urbano. Para os demais perímetros urbanos do município, igualmente foram considerados tais procedimentos.

Desse modo, o novo perímetro urbano proposto para a sede municipal está apresentado na Figura 10, com área de **71,90 km²**, sendo a ampliação proposta de 16,18 km², que se refere às porções nordeste, noroeste e oeste, demarcadas em azul na citada figura.

Cabe destacar que na porção sul do município, há uma divergência na divisa municipal legalmente definida por lei municipal e a divisa oficial do IBGE, entre Mogi Guaçu e Mogi Mirim. Verifica-se um acordo intermunicipal entre os dois municípios, cujas leis de zoneamento se disciplinam complementarmente entre si. Assim, por solicitação da Contratante, foi considerada na nova delimitação de perímetro urbano, a divisa municipal decorrente do citado acordo intermunicipal.

Recomenda-se que essa questão seja objeto de discussões futuras no âmbito do Plano Plurianual (PPA), para oficialização legal da divisa conjuntamente com os órgãos estaduais pertinentes e tramitações junto à Assembleia Legislativa Estadual.

FIGURA 10: PERÍMETRO PROPOSTO PARA A SEDE URBANA



Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: janeiro de 2026
Fontes: Perímetro Urbano Proposto: CONSORCIO CIDADANIA (2025);
Perímetro Urbano Vigente: PMMG (2025); Expansão Perímetro Vigente: PMMG (2019);
Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025);
Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Limites Municipais: IBGE (2024);
Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017).

0 1 2 3 km
1:75.000

CONVENÇÕES:

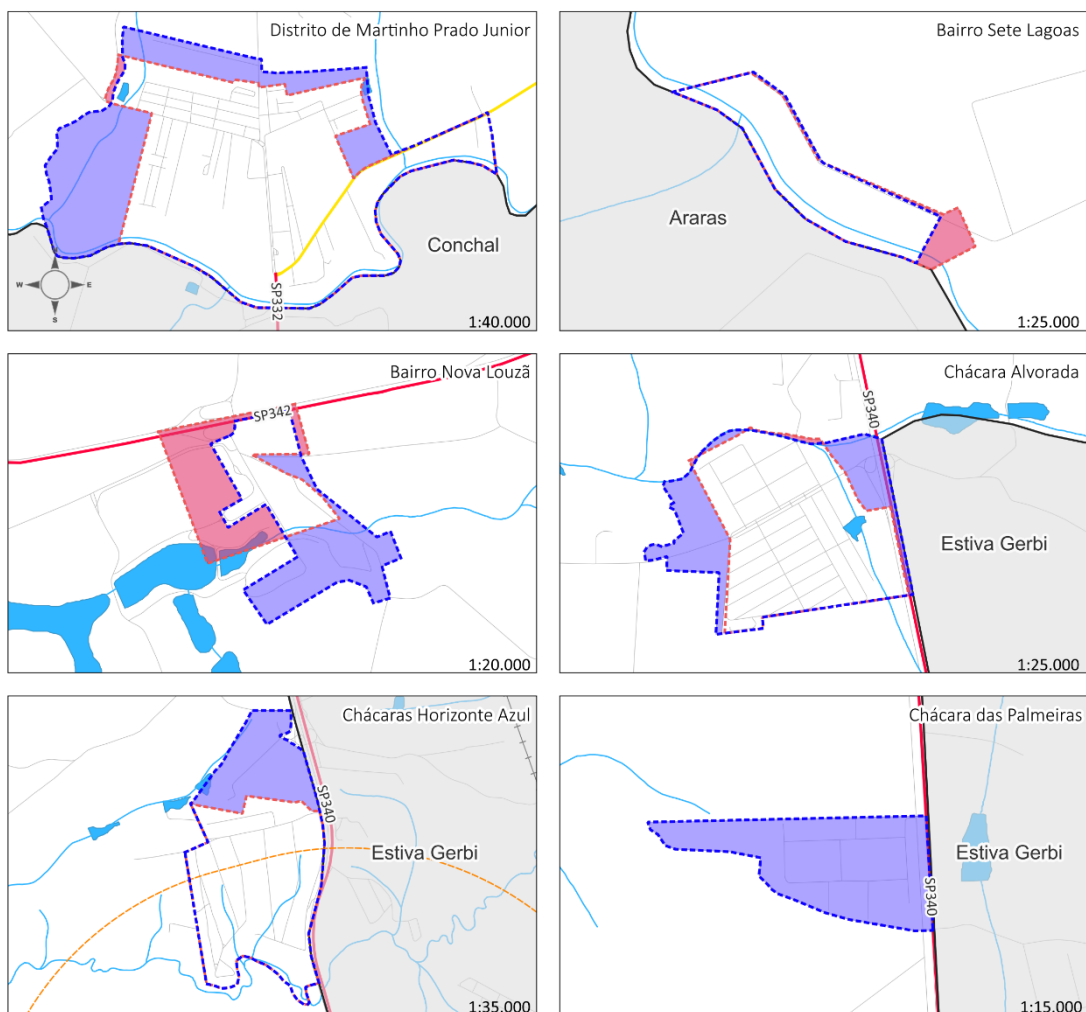
- Estação Ferroviária
- Ferrovia
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Malha viária
- Hidrografia
- Massas d'água
- Bacia de Captação Hídrica
- Limite Municipal
- Municípios Limitrofes

LEGENDA:

- Perímetro Vigente
- Expansão Perímetro Vigente (2km)
- Perímetro Proposto
- Área de Expansão Perímetro
- Área de Ajuste Perímetro

A Figura 11 demonstra a proposta de ampliação para as demais áreas urbanas do município de Mogi Guaçu (II-Distrito de Martinho Prado Júnior; III-Bairro Sete Lagoas; IV-Bairro Nova Louzã; V-Bairro Chácara Alvorada; VI-Chácaras Horizonte Azul e VII-Chácara das Palmeiras).

FIGURA 11: PERÍMETRO PROPOSTO PARA AS ÁREAS URBANAS MUNICIPAIS



Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000

Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: janeiro de 2026

Fontes: Perímetro Urbano Proposto: CONSÓRCIO CIDADANIA (2026); Perímetro Urbano Vigente: PMMG (2025);
Expansão Perímetro Vigente: PMMG (2019); Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025);
Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Limites Municipais: IBGE (2024); Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017).

CONVENÇÕES:

- Estação Ferroviária
- Ferrovia
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Malha viária
- Hidrografia
- Massas d'água
- Limite Municipal
- Municípios Limítrofes

LEGENDA:

- Perímetro Vigente
- Expansão Perímetro Vigente (Sede)
- Perímetros Propostos
- Área de Expansão Perímetro
- Área de Ajuste Perímetro

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025 com base em Lei Complementar nº 1.385/2019.

4.1.1 Memorial Descritivo e Planta Cartográfica

Este capítulo apresenta os memoriais descritivos dos perímetros urbanos do Município de Mogi Guaçu, abrangendo a Sede, o Distrito de Martinho Prado Júnior, Chácaras Alvorada, Chácaras Horizonte Azul, Bairro Sete Lagoas, Bairro Nova Louzã e Chácara das Palmeiras. Os memoriais têm por finalidade a definição precisa dos limites territoriais de cada perímetro urbano, constituindo instrumento técnico fundamental para o ordenamento territorial, a gestão urbana e a aplicação da legislação urbanística municipal.

Para cada perímetro, é apresentado o respectivo memorial descritivo, quadros-síntese contendo a identificação dos marcos e suas respectivas coordenadas, além dos mapas com os marcos de cada perímetro urbano, promovendo a integração entre a descrição textual e a representação cartográfica.

4.1.1.1 Memorial Descritivo do perímetro urbano da Sede

Inicia-se a descrição deste perímetro no **Marco 0**, Estação Geodésica IBGE 96292, cujas coordenadas são N 7.513.097,59 m e E 280.528,93 m, situada no município de Engenheiro Coelho, o qual segue na direção nordeste, em linha reta seca, por 26895,10 metros até o encontro do **Marco 1** (N 7.534.589,72 m; E 296.699,36 m), deste, segue na direção sudeste, em linha reta seca, por 1.489,31 metros, até o encontro do **Marco 2** (N 7.533.154,12 m; E 297.095,71 m), deste, segue na direção leste, em linha reta seca, por 1.309,88 metros, até o encontro do **Marco 3** (N 7.533.145,97 m; E 298.405,56 m), deste, segue na direção nordeste, em linha reta seca, por 967,03 metros, até o encontro do **Marco 4** (N 7.533.789,35 m; E 299.127,51 m), deste, segue na direção sudeste, em linha reta seca, por 425,88 metros, até o encontro do **Marco 5** (N 7.533.397,25 m; E 299.293,75 m), deste, segue na direção sudeste, acompanhando curso d'água afluente do Córrego Pantanal, por 3.576,96 metros, até o encontro do **Marco 6** (N 7.532.203,86 m; E 302.205,56 m), deste, segue na direção nordeste, confrontando com o limite do Loteamento Chácaras Ouro Preto, por 295,00 m, até o encontro do **Marco 7** (N 7.532.444,59 m; E 302.361,56 m), deste, segue na direção nordeste, confrontando com rua sem nome, por 1.169,25 m, até o encontro do **Marco 8** (N 7.532.628,40 m; E 303.181,25 m), deste, segue na direção sudoeste, confrontando com a Rodovia SP-342, por 1.024,90 m, até o encontro do **Marco 9** (N 7.531.718,72 m; E 302.708,95 m), deste, segue na direção sudeste, acompanhando curso d'água afluente do Córrego Pantanal, por 2.002,45 m, até o encontro do **Marco 10** (N 7.530.867,25 m; E 304.367,35 m), deste, segue na direção sudoeste, em linha reta seca, por 131,96 metros, até o encontro do **Marco 11** (N 7.530.768,25 m; E 304.280,10 m), deste, segue na direção sul, em linha reta seca, por 918,78 metros, até o encontro do **Marco 12** (N 7.529.861,90 m; E 304.430,69 m), deste, segue na direção sudoeste, em linha reta seca, por 1.665,84 metros, até o encontro do **Marco 13** (N 7.529.068,30 m; E 302.966,03 m), deste, segue na direção sudeste, em linha reta seca, por 477,79 metros, até o encontro do **Marco 14** (N 7.528.671,39 m; E 303.232,00 m), deste, segue na direção sul, confrontando com o Loteamento Jardim Araucária e Jardim Chaparral II, por 450,06 metros, até o encontro do **Marco 15** (N 7.528.248,68 m; E 303.081,52 m), deste, segue na direção sul, confrontando com o Loteamento Jardim Suécia até a divisa com o Loteamento Jardim Araucária, por 376,00 metros, até o encontro do **Marco 16** (N 7.527.914,43 m; E 302.924,83 m), deste, segue na direção sudeste, confrontando com o Loteamento Jardim Suécia, por 821,57 metros, até o encontro do **Marco 17** (N 7.527.152,07 m; E 303.175,55 m), deste, segue na direção sul, confrontando com o Loteamento Jardim Suécia, por 524,03 metros, até o encontro do **Marco 18** (N 7.526.810,75 m; E 303.144,91 m), deste, segue na direção sudeste, contornando o loteamento Residencial Reserva do Lago, por 783,73 metros, até o encontro do **Marco 19** (N 7.526.299,78 m; E 303.607,45 m), deste, segue na direção oeste, confrontando com a Rua Paula Bueno, por 372,48 metros, até o encontro do **Marco 20** (N 7.526.209,80 m; E 303.246,00 m), deste, segue na direção sudeste, confrontando com o Distrito Industrial Santa Josefina, por 377,48 m, até o encontro do **Marco 21** (N 7.525.943,34 m; E 303.513,38 m), deste, segue na direção sudoeste, confrontando com o Distrito Industrial Santa Josefina, por 399,25 m, até o encontro do **Marco 22** (N 7.525.660,37 m; E 303.231,72 m), deste, segue na direção sudeste, confrontando com a Estrada Municipal Luciano Ferreira Gonçalves, por 1.271,10 m, até o encontro do **Marco 23** (N 7.524.652,19 m; E 303.941,58 m), deste, segue na direção sudoeste, acompanhando curso d'água afluente do Rio Mogi Guaçu, por 1.115,89 metros, até o

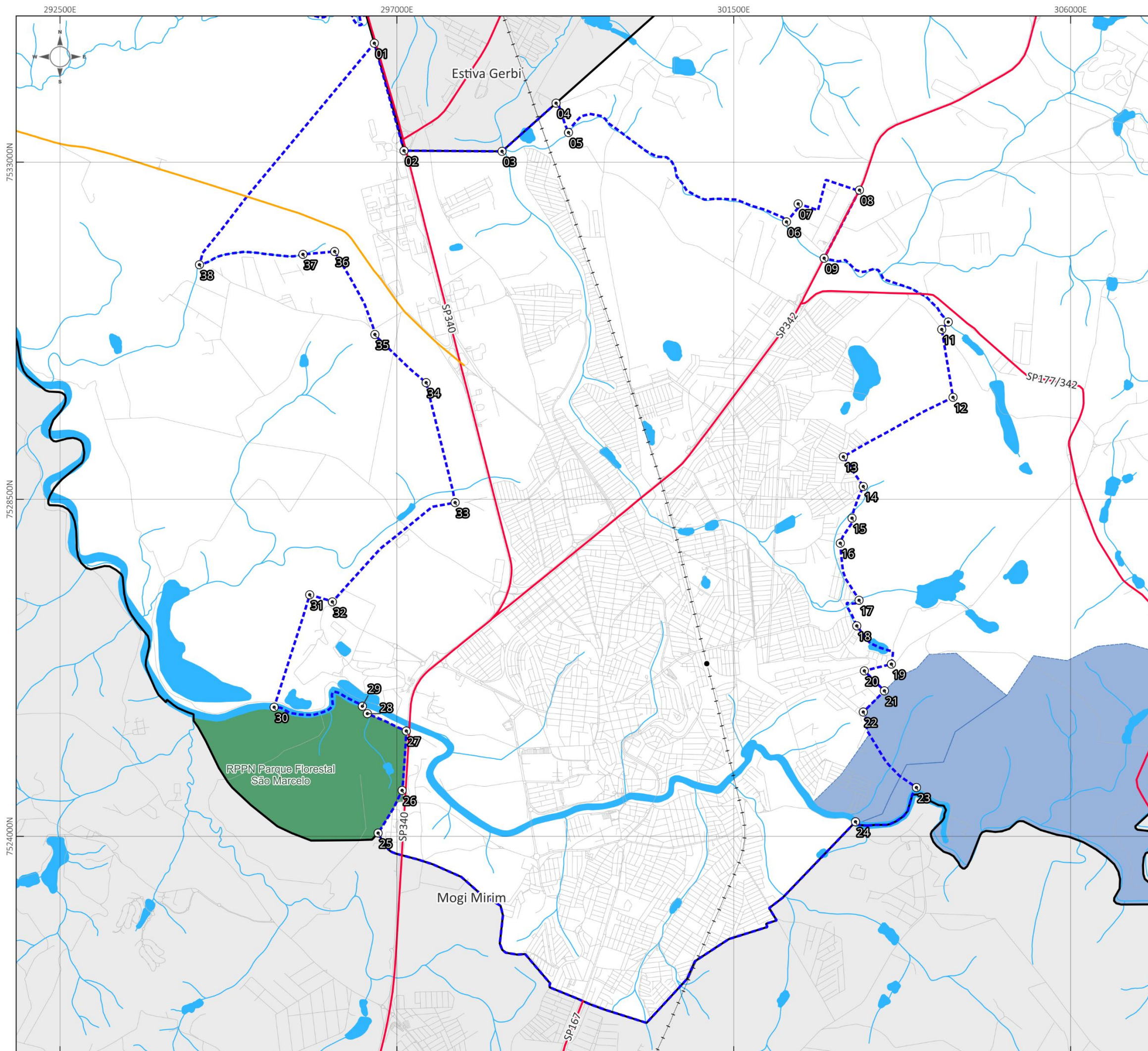
encontro do **Marco 24** (N 7.524.194,86 m; E 303.127,97 m), deste, segue na direção oeste, em confluência com o limite municipal de Mogi Mirim, em área urbana conurbada, por 8.987,80 m, até o encontro do **Marco 25** (N 7.524.044,11 m; E 296.749,91 m), deste, segue na direção nordeste, em linha reta seca, por 766,60 metros, até o encontro do **Marco 26** (N 7.524.613,81 m; E 297.070,68 m), deste, segue na direção norte, em linha reta seca, por 795,29 m, até o encontro do **Marco 27** (N 7.525.407,10 m; E 297.127,02 m), deste, segue em direção noroeste, em linha reta seca, por 569,46 m, até o **Marco 28** (N 7.525.638,69 m; E 296.606,78 m); deste, segue em direção noroeste, em linha reta seca, por 119,19 m, até o **Marco 29** (N 7.525.737,43 m; E 296.540,02 m); deste, segue na direção oeste, acompanhando curso d'água afluente do Rio Mogi Guaçu, por 1.470,26 metros, até o encontro do **Marco 30** (N 7.525.724,30 m; E 295.360,83 m), deste, segue na direção nordeste, em linha reta seca, por 1.574,53 m, até o encontro do **Marco 31** (N 7.527.225,44 m; E 295.835,94 m), deste, segue na direção sudeste, em linha reta seca, por 316,93 m, até o encontro do **Marco 32** (N 7.527.130,77 m; E 296.138,40 m), deste, segue na direção nordeste, confrontando com a estrada sem nome, por 2.158,23 m, até o encontro do **Marco 33** (N 7.528.456,38 m; E 297.778,68 m), deste, segue na direção noroeste, em linha reta seca, por 1.647,69 m, até o encontro do **Marco 34** (N 7.530.057,95 m; E 297.391,58 m), deste, segue na direção noroeste, em linha reta seca, por 938,95 m, até o encontro do **Marco 35** (N 7.530.700,49 m; E 296.706,92 m), deste, segue na direção noroeste, em linha reta seca, por 1.231,48 m, até o encontro do **Marco 36** (N 7.531.808,50 m; E 296.169,45 m), deste, segue na direção oeste, em linha reta seca, por 425,14 m, até o encontro do **Marco 37** (N 7.531.770,31 m; E 295.746,03 m), deste, segue na direção sudoeste, acompanhando o curso d'água afluente do Córrego do Quilombo, por 1.419,63 m, até o encontro do **Marco 38** (N 7.531.632,03 m; E 294.363,01 m), deste, segue na direção nordeste, em linha reta seca, por 3.768,71 m, até o encontro do **Marco 1** (N 7.534.589,72 m; E 296.699,36 m), encerrando esta descrição.

QUADRO 7: COORDENADAS DOS MARCOS DO PERÍMETRO URBANO SEDE

MARCOS	COORDENADA N (m)	COORDENADA E (m)
0 - Estação Geodésica IBGE 96292	7.513.097,59	280.528,93
1	7.534.589,72	296.699,36
2	7.533.154,12	297.095,71
3	7.533.145,97	298.405,56
4	7.533.789,35	299.127,51
5	7.533.397,25	299.293,75
6	7.532.203,86	302.205,56
7	7.532.444,59	302.361,56
8	7.532.628,40	303.181,25
9	7.531.718,72	302.708,95
10	7.530.867,25	304.367,35
11	7.530.768,25	304.280,10
12	7.529.861,90	304.430,69
13	7.529.068,30	302.966,03
14	7.528.671,39	303.232,00
15	7.528.248,68	303.081,52
16	7.527.914,43	302.924,83
17	7.527.152,07	303.175,55
18	7.526.810,75	303.144,91
19	7.526.299,78	303.607,45
20	7.526.209,80	303.246,00
21	7.525.943,34	303.513,38
22	7.525.660,37	303.231,72
23	7.524.652,19	303.941,58
24	7.524.194,86	303.127,97

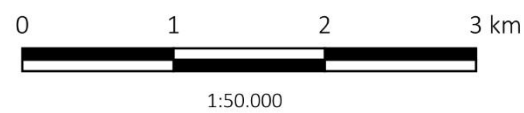
MARCOS	COORDENADA N (m)	COORDENADA E (m)
25	7.524.044,11	296.749,91
26	7.524.613,81	297.070,68
27	7.525.407,10	297.127,02
28	7.525.638,69	296.606,78
29	7.525.737,43	296.540,02
30	7.525.724,30	295.360,83
31	7.527.225,44	295.835,94
32	7.527.130,77	296.138,40
33	7.528.456,38	297.778,68
34	7.530.057,95	297.391,58
35	7.530.700,49	296.706,92
36	7.531.808,50	296.169,45
37	7.531.770,31	295.746,03
38	7.531.632,03	294.363,01

Fonte: Consórcio Cidadania, 2026.



- CONVENÇÕES:**
- Estação Ferroviária
 - Ferrovias
 - Rodovias Estaduais
 - Rodovia Vicinal
 - Malha viária
 - Hidrografia
 - Massas d'água
 - Bacia de Captação
 - RPPN
 - Limite Municipal
 - Municípios Limítrofes
- LEGENDA:**
- Perímetro Urbano Proposto
 - Marcos

Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: Janeiro de 2026
Fontes: Perímetro Urbano Proposto: Consórcio Cidadania (2026); Marcos
Perímetro Urbano Proposto: Consórcio Cidadania (2026);
Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025);
Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Limites Municipais: PMMG
(2026); IBGE (2024); Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017).



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE
DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE
MOGI GUAÇU**



**PERÍMETRO URBANO
SEDE**

4.1.1.2 Memorial Descritivo do perímetro urbano do Distrito Martinho Prado Júnior

Inicia-se a descrição deste perímetro no **Marco 0**, Estação Geodésica IBGE 96292, cujas coordenadas são N 7.513.097,59 m e E 280.528,93 m, situada no município de Engenheiro Coelho, o qual segue na direção norte, em linha reta seca, por 2.1373,65 metros até o encontro do **Marco 1** (N 7.534.432,54 m; E 279.174,38 m), segue na direção sudeste, em linha reta seca, por 1.027,44 m, até o encontro do **Marco 2** (N 7.534.199,08 m; E 280.174,94 m), deste, segue na direção sul, em linha reta seca, por 91,53 m, até o encontro do **Marco 3** (N 7.534.107,56 m; E 280.176,59 m), deste, segue na direção leste, em linha reta seca, por 759,38 m, até o encontro do **Marco 4** (N 7.534.138,08 m; E 280.935,36 m), deste, segue na direção sudeste, acompanhando curso d'água afluente do córrego sem nome, por 404,25 m, até o encontro do **Marco 5** (N 7.533.740,69 m; E 281.000,94 m), deste, segue na direção sudeste, acompanhando curso d'água afluente do córrego sem nome, por 259,62 m, até o encontro do **Marco 6** (N 7.533.507,53 m; E 281.115,13 m), deste, segue na direção nordeste, confrontando a Rodovia Vicinal Vice-Governador Almino Monteiro Álvares Afonso, por 763,05 m, até o encontro do **Marco 7** (N 7.533.811,68 m; E 281.814,94 m), deste, segue na direção sul, confrontando com a Rua Daniel Claer, por 453,82 m, até o encontro do **Marco 8** (N 7.533.362,83 m; E 281.881,93 m), deste, segue na direção oeste, acompanhando curso d'água afluente do Rio Mogi Guaçu, por 4.622,22 m, até o encontro do **Marco 9** (N 7.533.121,65 m; E 278.578,44 m), deste, segue na direção nordeste, acompanhando curso d'água afluente do Córrego do Tamanquinho, por 1660,04 m, até o encontro do **Marco 1** (N 7.534.432,54 m; E 279.174,38 m), encerrando esta descrição.

QUADRO 8: COORDENADAS DOS MARCOS DO PERÍMETRO URBANO DO DISTRITO MARTINHO PRADO JÚNIOR

MARCOS	COORDENADA N (m)	COORDENADA E (m)
0 - Estação Geodésica IBGE 96292	7.513.097,59	280.528,93
1	7.534.432,54	279.174,38
2	7.534.199,08	280.174,94
3	7.534.107,56	280.176,59
4	7.534.138,08	280.935,36
5	7.533.740,69	281.000,94
6	7.533.507,53	281.115,13
7	7.533.811,68	281.814,94
8	7.533.362,83	281.881,93
9	7.533.121,65	278.578,44

Fonte: Consórcio Cidadania, 2026.

4.1.1.3 Memorial Descritivo do Perímetro Urbano das Chácaras Alvorada

Inicia-se a descrição deste perímetro no **Marco 0**, Estação Geodésica IBGE 96292, cujas coordenadas são N 7.513.097,59 m e E 280.528,93 m, situada no município de Engenheiro Coelho, o qual segue na direção nordeste, em linha reta seca, por 3.4052,51 metros até o encontro do **Marco 1** (N 7.543.728,31 m; E 295.418,31 m), seguindo em direção sudeste, em linha reta seca, por uma distância de 82,11 m, até o **Marco 2** (N 7.543.705,47 m; E 295.497,18 m), deste, segue em direção sudeste, em confluência com o limite municipal de Estiva Gerbi, por 719,63 m, até o **Marco 3** (N 7.542.999,95 m; E 295.638,95 m), deste, segue em direção sudoeste, em linha reta seca, por 691,15 m, até o **Marco 4** (N 7.542.896,91 m; E 294.955,52 m), deste, segue em direção sul, em

linha reta seca, por 50,62 m, até o **Marco 5** (N 7.542.846,48 m; E 294.959,85 m), deste, segue em direção sudoeste, em linha reta seca, por 216,25 m, até o **Marco 6** (N 7.542.819,43 m; E 294.745,29 m), deste, segue em direção norte, em linha reta seca, por 280,38 m, até o **Marco 7** (N 7.543.099,45 m; E 294.759,53 m), deste, segue em direção oeste, em linha reta seca, por 237,26 m, até o **Marco 8** (N 7.543.109,06 m; E 294.522,47 m), deste, segue em direção norte, em linha reta seca, por 63,88 m, até o **Marco 9** (N 7.543.172,92 m; E 294.523,77 m), deste, segue em direção sudoeste, confrontando a Estrada Municipal Otávio Liberato, por 99,52 m, até o **Marco 10** (N 7.543.152,80 m; E 294.426,30 m), deste, segue em direção noroeste, em linha reta seca, por 44,16 m, até o **Marco 11** (N 7.543.196,68 m; E 294.421,39 m), deste, segue em direção nordeste, em linha reta seca, por 194,77 m, até o **Marco 12** (N 7.543.278,41 m; E 294.598,19 m), deste, segue em direção noroeste, em linha reta seca, por 249,11 m, até o **Marco 13** (N 7.543.512,44 m; E 294.512,82 m), deste, segue em direção nordeste, acompanhando curso d'água afluente do Córrego do Itaqui, por 769,83 m, até o **Marco 14** (N 7.543.683,24 m; E 295.176,91 m), deste, segue em direção nordeste, em linha reta seca, por 245,57 m, até o **Marco 1** (N 7.543.728,31 m; E 295.418,31 m), encerrando esta descrição.

QUADRO 9: COORDENADAS DOS MARCOS DO PERÍMETRO URBANO DAS CHÁCARAS ALVORADA

MARCOS	COORDENADA N (m)	COORDENADA E (m)
0 - Estação Geodésica IBGE 96292	7.513.097,59	280.528,93
1	7.543.728,31	295.418,31
2	7.543.705,47	295.497,18
3	7.542.999,95	295.638,95
4	7.542.896,91	294.955,52
5	7.542.846,48	294.959,85
6	7.542.819,43	294.745,29
7	7.543.099,45	294.759,53
8	7.543.109,06	294.522,47
9	7.543.172,92	294.523,77
10	7.543.152,80	294.426,30
11	7.543.196,68	294.421,39
12	7.543.278,41	294.598,19
13	7.543.512,44	294.512,82
14	7.543.683,24	295.176,91

Fonte: Consórcio Cidadania, 2026.

4.1.1.4 Memorial Descritivo do Perímetro Urbano das Chácaras Horizonte Azul

Inicia-se a descrição deste perímetro no **Marco 0**, Estação Geodésica IBGE 96292, cujas coordenadas são N 7.513.097,59 m e E 280.528,93 m, situada no município de Engenheiro Coelho, o qual segue na direção nordeste, em linha reta seca, por 28.305,22 metros até o encontro do **Marco 1** (N 7.536.697,25 m; E 296.165,04 m), deste, segue em direção sudeste, confrontando estrada sem nome, por uma distância de 632,20 m, até atingir o vértice **Marco 2** (N = 7.536.434,12 m; E = 296.492,61 m), deste, segue em direção **sul**, em confluência com o limite municipal de Estiva Gerbi, por uma distância de 1.504,89 m, até alcançar o vértice **Marco 3** (N = 7.534.965,76 m; E = 296.590,43 m), deste, segue em direção oeste, acompanhando curso d'água afluente do Rio do Oriçanga, por 1.154,81m, até o **Marco 4** (N 7.534.961,02 m; E 295.876,61 m); deste, segue em direção noroeste, em linha reta seca, por 846,43 m, até o **Marco 5** (N 7.535.796,33 m; E 295.739,83 m); deste, segue em direção nordeste, confrontando com a Rua Cinco, por 160,10 m, até o **Marco 6** (N 7.535.861,05 m; E 295.886,26 m); deste, segue em direção noroeste, em linha reta seca, por uma distância de 270,62 m, até o

Marco 7 (N = 7.536.107,36 m; E = 295.774,15 m), deste, segue em direção nordeste, acompanhando curso d'água afluente sem nome, por 710,48 m, até o encontro do **Marco 1** (N = 7.536.697,25 m; E = 296.165,04 m), encerrando esta descrição.

QUADRO 10: COORDENADAS DOS MARCOS DO PERÍMETRO URBANO DAS CHÁCARAS
HORIZONTE AZUL

MARCOS	COORDENADA N (m)	COORDENADA E (m)
0 - Estação Geodésica IBGE 96292	7.513.097,59	280.528,93
1	7.536.697,25	296.165,04
2	7.536.434,12	296.492,61
3	7.534.965,76	296.590,43
4	7.534.961,02	295.876,61
5	7.535.796,33	295.739,83
6	7.535.861,05	295.886,26
7	7.536.107,36	295.774,15

Fonte: Consórcio Cidadania, 2026.

4.1.1.5 Memorial Descritivo do Perímetro Urbano do Bairro Sete Lagoas

Inicia-se a descrição deste perímetro no **Marco 0**, Estação Geodésica IBGE 96292, cujas coordenadas são N 7.513.097,59 m e E 280.528,93 m, situada no município de Engenheiro Coelho, o qual segue na direção noroeste, em linha reta seca, por 25.871,36 metros até o encontro do **Marco 1** (N 7.537.032,84 m; E 270.693,86 m); deste, segue em direção Sudeste, confrontando com a estrada sem nome, por uma distância de 1.115,28 m, até o **Marco 2** (N 7.536.377,66 m; E 271.542,82 m); deste, segue em direção Sudoeste, em linha reta seca, por 238,96 m, até o **Marco 3** (N 7.536.166,02 m; E 271.431,88 m); deste, segue em direção Noroeste, acompanhando curso d'água afluente do Rio Mogi Guaçu, por 1.409,56 m, até o **Marco 4** (N 7.536.942,61 m; E 270.327,06 m); deste, segue em direção Nordeste, em linha reta seca, por 377,74 m, até o **Marco 1** (N 7.537.032,84 m; E 270.693,86 m), encerrando esta descrição.

QUADRO 11: COORDENADAS DOS MARCOS DO PERÍMETRO URBANO DO BAIRRO SETE LAGOAS

MARCOS	COORDENADA N (m)	COORDENADA E (m)
0 - Estação Geodésica IBGE 96292	7.513.097,59	280.528,93
1	7.537.032,84	270.693,86
2	7.536.377,66	271.542,82
3	7.536.166,02	271.431,88
4	7.536.942,61	270.327,06

Fonte: Consórcio Cidadania, 2026.

4.1.1.6 Memorial Descritivo do Perímetro Urbano do Bairro Nova Louzã

Inicia-se a descrição deste perímetro no **Marco 0**, Estação Geodésica IBGE 96292, cujas coordenadas são N 7.513.097,59 m e E 280.528,93 m, situada no município de Engenheiro Coelho, o qual segue na direção nordeste, em linha reta seca, por 37.011,67 metros até o encontro do **Marco 1** (N 7.536.041,67 m; E 309.576,50 m); deste, segue em direção Sudeste, em linha reta seca, por 303,93 m, até o **Marco 2** (N 7.535.754,79 m; E 309.676,92 m); deste, segue em direção Sudeste, em linha reta seca, por 278,52 m, até o **Marco 3** (N 7.535.580,75 m; E 309.894,39 m); deste, segue em direção Nordeste, em linha reta seca, por 53,41 m, até o **Marco 4** (N 7.535.601,25 m; E 309.943,72 m); deste, segue em direção Sudeste, em linha reta seca, por 103,93 m, até o **Marco 5** (N 7.535.504,48 m; E 309.981,61 m); deste, segue em direção Sudoeste, em linha reta seca, por 74,73 m, até o **Marco 6** (N 7.535.475,77 m; E 309.912,62 m); deste, segue em direção Sudeste, confrontando com a rua sem nome, por 120,47 m, até o

Marco 7 (N 7.535.359,05 m; E 309.942,43 m); deste, segue em direção Sudoeste, em linha reta seca, por 63,38 m, até o **Marco 8** (N 7.535.340,81 m; E 309.881,73 m); deste, segue em direção Noroeste, em linha reta seca, por 64,62 m, até o **Marco 9** (N 7.535.400,01 m; E 309.855,83 m); deste, segue em direção Sudoeste, confrontando com rua sem nome, por 407,73 m, até o **Marco 10** (N 7.535.263,78 m; E 309.495,71 m); deste, segue em direção Noroeste, confrontando com rua sem nome, por 151,98 m, até o **Marco 11** (N 7.535.388,83 m; E 309.409,34 m); deste, segue em direção Nordeste, em linha reta seca, por 230,26 m, até o **Marco 12** (N 7.535.508,63 m; E 309.605,97 m); deste, segue em direção Noroeste, confrontando com rua sem nome, por 222,44 m, até o **Marco 13** (N 7.535.699,64 m; E 309.491,98 m); deste, segue em direção Sudoeste, em linha reta seca, por 161,36 m, até o **Marco 14** (N 7.535.615,16 m; E 309.354,51 m); deste, segue em direção Noroeste, em linha reta seca, por 64,49 m, até o **Marco 15** (N 7.535.671,96 m; E 309.323,98 m); deste, segue em direção Nordeste, confrontando com rua sem nome, por 93,20 m, até o **Marco 16** (N 7.535.718,29 m; E 309.404,85 m); deste, segue em direção Noroeste, em linha reta seca, por 230,86 m, até o **Marco 17** (N 7.535.919,17 m; E 309.291,08 m); deste, segue em direção Nordeste, confrontando com alça de acesso viário da Rodovia Estadual SP-342, por 135,38 m, até o **Marco 18** (N 7.536.001,31 m; E 309.377,94 m); deste, segue em direção Leste, confrontando com a Rodovia Estadual SP-342, por 202,62 m, até o **Marco 1** (N 7.536.041,67 m; E 309.576,50 m), encerrando esta descrição.

QUADRO 12: COORDENADAS DOS MARCOS DO PERÍMETRO URBANO DO BAIRRO NOVA LOUZÃ

MARCOS	COORDENADA N (m)	COORDENADA E (m)
0 - Estação Geodésica IBGE 96292	7.513.097,59	280.528,93
1	7.536.041,67	309.576,50
2	7.535.754,79	309.676,92
3	7.535.580,75	309.894,39
4	7.535.601,25	309.943,72
5	7.535.504,48	309.981,61
6	7.535.475,77	309.912,62
7	7.535.359,05	309.942,43
8	7.535.340,81	309.881,73
9	7.535.400,01	309.855,83
10	7.535.263,78	309.495,71
11	7.535.388,83	309.409,34
12	7.535.508,63	309.605,97
13	7.535.699,64	309.491,98
14	7.535.615,16	309.354,51
15	7.535.671,96	309.323,98
16	7.535.718,29	309.404,85
17	7.535.919,17	309.291,08
18	7.536.001,31	309.377,94

Fonte: Consórcio Cidadania, 2026.

4.1.1.7 Memorial Descritivo do Perímetro Urbano da Chácara das Palmeiras

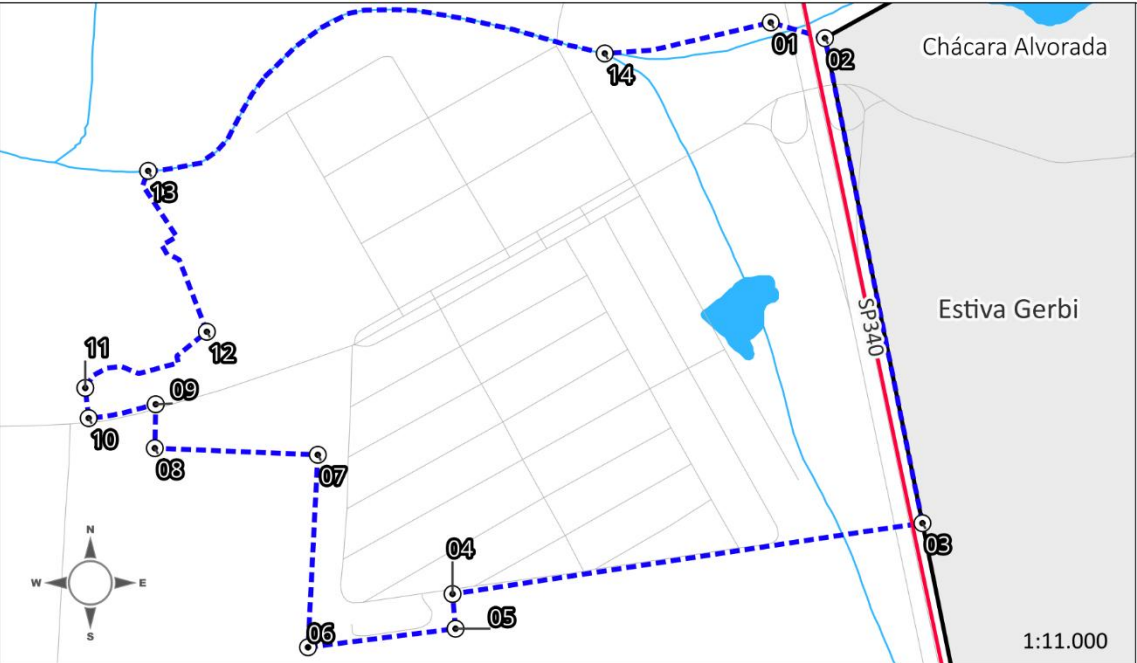
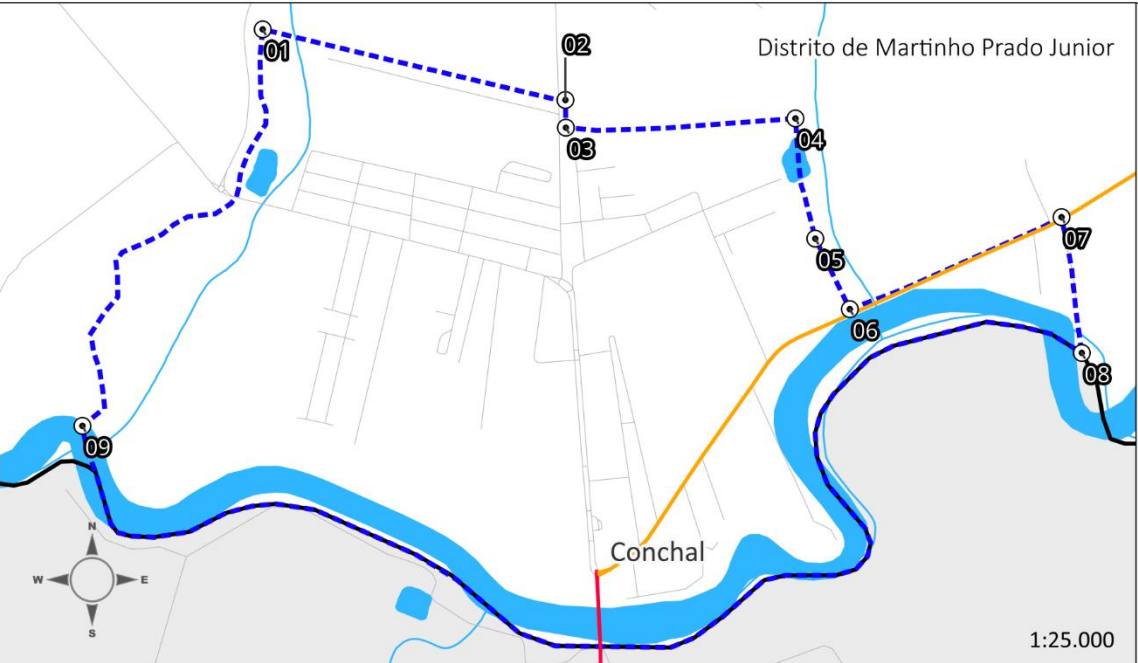
Inicia-se a descrição deste perímetro no **Marco 0**, Estação Geodésica IBGE 96292, cujas coordenadas são N 7.513.097,59 m e E 280.528,93 m, situada no município de Engenheiro Coelho, o qual segue na direção nordeste, em linha reta seca, por 30.457,17 metros até o encontro do **Marco 1** (N 7.539.280,43 m e E 296.097,59 m), seguindo em direção sul, confrontando com a Rodovia Estadual SP-340, por uma distância de 312,00 m, até o **Marco 2** (N 7.538.968,63 m e E 296.108,46 m); deste, segue em direção noroeste, confrontando com o limite do Loteamento Chácara das Palmeiras, por uma

distância de 851,63 m, até o **Marco 3** (N 7.539.264,28 m e E 295.383,65 m); deste, segue em direção leste, em linha reta seca, por uma distância de 714,12 m, até o reencontro com o **Marco 1** (N 7.539.280,43 m e E 296.097,59 m), encerrando esta descrição.

QUADRO 13: COORDENADAS DOS MARCOS DO PERÍMETRO URBANO DA CHÁCARA DAS PALMEIRAS

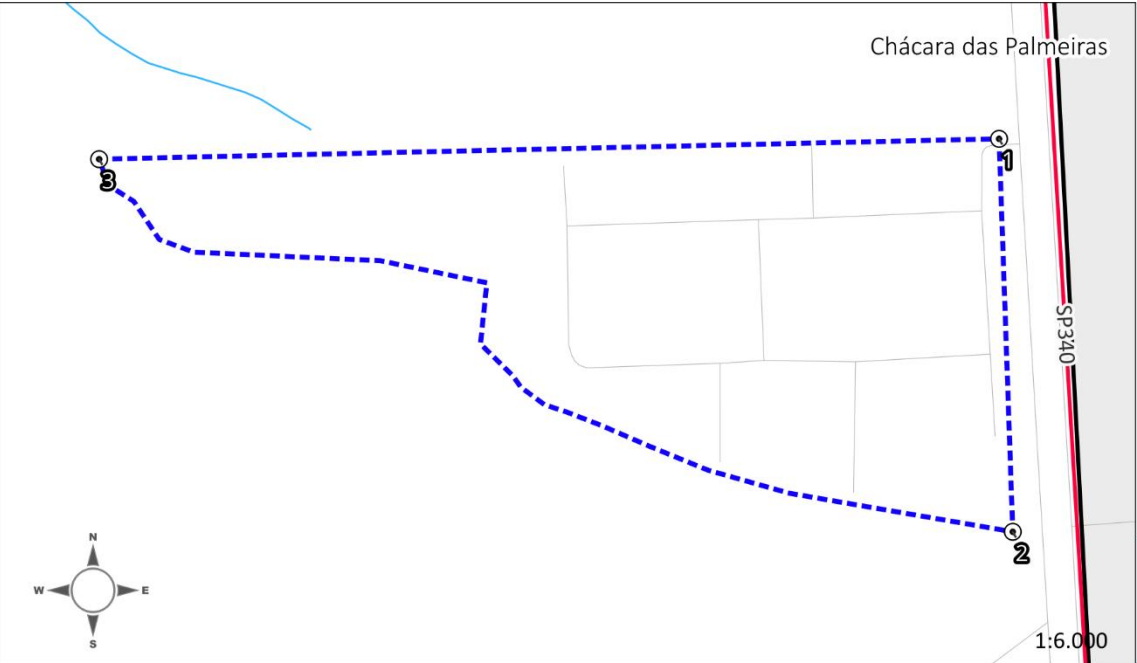
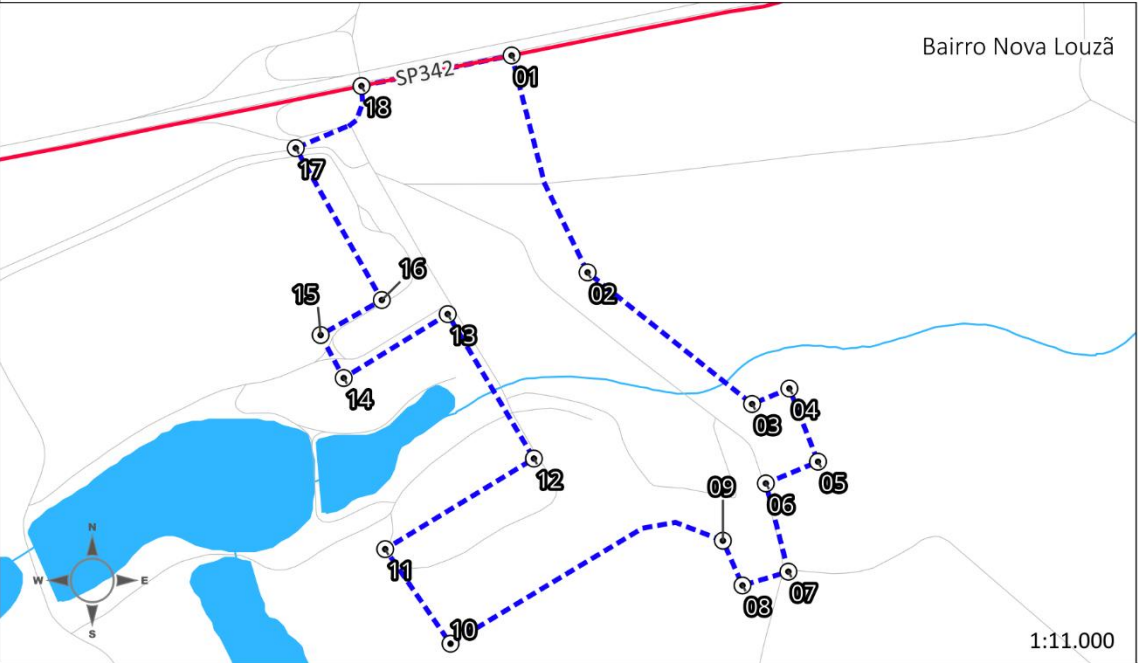
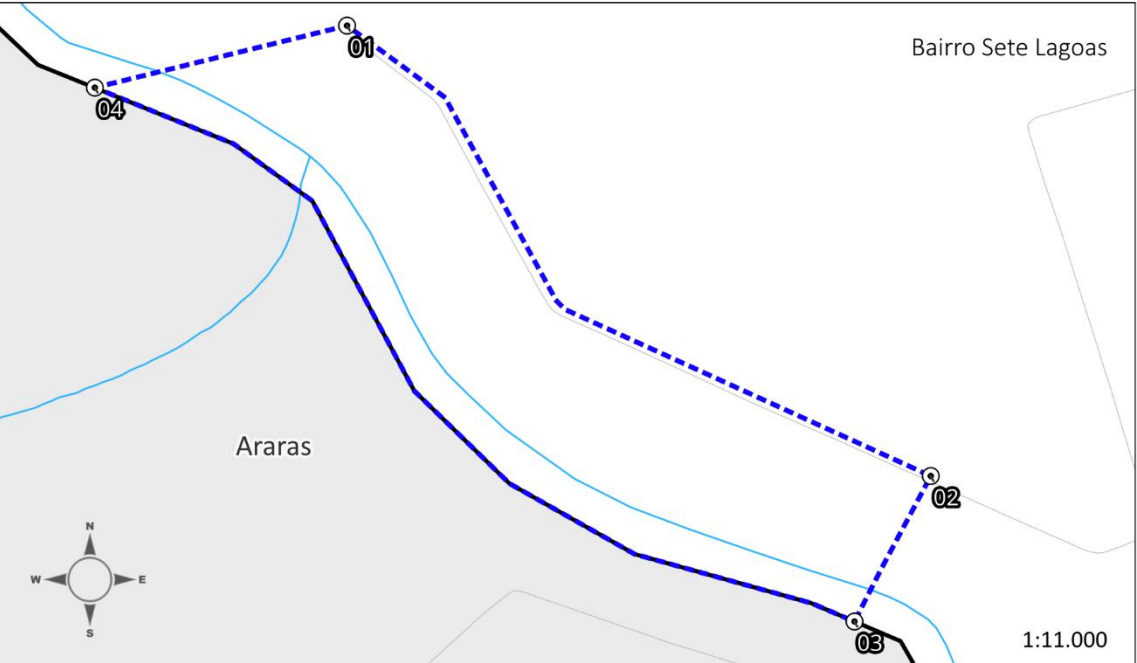
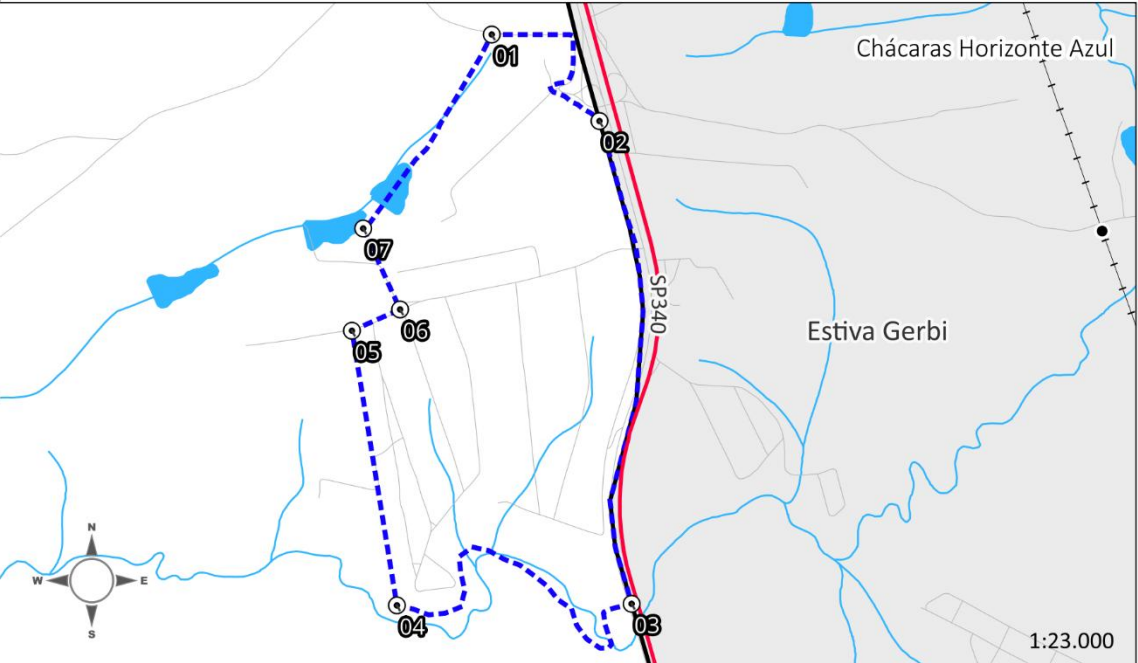
MARCOS	COORDENADA N (m)	COORDENADA E (m)
0 - Estação Geodésica IBGE 96292	7.513.097,59	280.528,93
1	7.539.280,43	296.097,59
2	7.538.968,63	296.108,46
3	7.539.264,28	295.383,65

Fonte: Consórcio Cidadania, 2026.

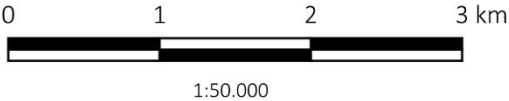


- CONVENÇÕES:**
- Rodovias Estaduais
 - Rodovia Vicinal
 - Malha viária
 - Hidrografia
 - Massas d' água
 - Limite Municipal
 - Municípios Limítrofes

- LEGENDA:**
- Perímetro Urbano Proposto
 - Marcos



Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: Janeiro de 2026
Fontes: Perímetro Urbano Proposto: Consórcio Cidadania (2026); Marcos
Perímetro Urbano Proposto: Consórcio Cidadania (2026);
Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025);
Limites Municipais: PMMG (2026); IBGE (2024); Hidrografia e Massas d' água:
ANA (2017).



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE
DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE
MOGI GUAÇU**



PERÍMETRO URBANO

4.2 ZONEAMENTO URBANO PROPOSTO

O zoneamento é o mecanismo de planejamento urbano que delimita a área urbana em **zonas**, cada qual contendo parâmetros de uso e ocupação do solo específicos, que visam promover a função social da propriedade urbana, disciplinar as atividades de maneira sustentável e orientar os investimentos públicos e privados na construção coletiva da cidade.

Para Mogi Guaçu, propõe-se a utilização de parâmetros de uso e ocupação do solo conforme modelo apresentado na Tabela 3 para as áreas urbanas delimitadas por perímetros urbanos legalmente, quais sejam: sede urbana municipal, Distrito de Martinho Prado Júnior, Bairro Sete Lagoas, Bairro Nova Louzã, Chácara Alvorada e Chácaras Horizonte Azul.

Os parâmetros de **uso do solo** estabelecem a função de cada zona (residencial, comercial e industrial), classificando-as quanto ao grau de adequação, porte e natureza das atividades. Já, os parâmetros de ocupação tratam das características físicas das construções e estruturas urbanas (ocupação), como o zoneamento, gabarito, recuos, taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento.

As atividades são classificadas pelo **uso do solo (função)**, com as seguintes classificações:

- **Permitidas:** Compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;
- **Permissíveis:** Compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise específica para cada caso, pelo Conselho da Cidade³;
- **Tolerada:** Compreendem atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente.

As classificações para a **ocupação do solo (características físicas)** têm as seguintes definições:

- **Altura máxima da edificação (gabarito):** número de pavimentos a partir do térreo ou sobre o embasamento quando houver;
- **Coeficiente de aproveitamento:** valor numérico que deve ser multiplicado pela área do imóvel para se obter a área máxima computável a construir;
- **Embasamento:** Parte da edificação coletiva composta por pavimento térreo e mais três pavimentos, respeitado o recuo frontal, destinados a usos não residenciais, como comércios, serviços e garagens, cujas dimensões horizontais excedem a projeção dos pavimentos superiores;
- **Recuo de Fundos:** distância medida entre o plano final da edificação até a divisa final do terreno.
- **Recuo Lateral:** distância medida entre o plano lateral da edificação até suas respectivas divisas laterais de terreno;
- **Lote padrão:** porção do imóvel, resultante de loteamento ou desmembramento, com testada para a via e área mínima determinada pelo zoneamento;

³ O Conselho da Cidade trata-se do conselho a ser formado após a finalização do PDDI, preferencialmente por integrantes técnicos da Comissão Municipal de Política Urbana (CMPU), que participaram do processo de elaboração do PDDI e poderão contribuir em sua implementação.

- **Recuo mínimo do alinhamento predial:** distância entre o limite frontal da edificação e o alinhamento predial;
- **Taxa de ocupação máxima:** proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o imóvel e sua área total;
- **Taxa de permeabilidade mínima:** proporção entre o total de área permeável do imóvel e sua área total;
- **Testada mínima:** largura mínima do imóvel voltada para a via pública.

TABELA 3: MODELO PROPOSTO DA TABELA DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA									
USO			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	TESTADA MÍNIMA LOTE PADRÃO (m m²)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO) (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (TP) (%)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (GA)	RECUE MÍNIMO FRONTAL (RF) (DO ALINHAMENTO PREDIAL) (M)	RECUE LATERAL E FUNDOS (RLF) (M)

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025

4.2.1 Zoneamento da Sede Urbana Municipal

O zoneamento urbano de Mogi Guaçu está estruturado por meio da criação de **zonas** e **setores especiais** de uso e ocupação do solo a partir de adensamentos diferenciados.

Os **setores especiais** correspondem a eixos viários importantes, constituídos pelos lotes que fazem testada para a via em questão, a qual possui uma hierarquia viária específica. Já a **zona** corresponde ao polígono propriamente dito.

Propõe-se para a sede urbana municipal de Mogi Guaçu, o zoneamento composto pelas seguintes zonas urbanas, conforme ilustra o Mapa 4, cujas definições, objetivos e parâmetros urbanísticos para cada uma das zonas detalhados na sequência:

- Setor Estrutural (SE);
- Zona Industrial Pesada (ZIP);
- Zona Industrial Leve (ZIL);
- Zona de Atividades Centrais (ZAC);
- Zona de Valorização Histórico-Cultural (ZVHC);
- Zona Residencial 1 (ZR1);
- Zona Residencial 2 (ZR2);
- Zona Residencial 3 (ZR3);
- Zona Residencial Especial (ZRE);
- Zona de Ocupação Orientada (ZOO);
- Zona de Tecnologia e Inovação (ZTI);
- Zona de Áreas Verdes e Lazer (ZAVL);
- Zona de Transição (ZT);
- Zona de Chácaras 1 (ZCH 1).

A Tabela 4 apresenta os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo propostos para cada uma das zonas.

TABELA 4: PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO PROPOSTOS PARA A SEDE URBANA

ZONAS	TESTADA MÍNIMA (m) LOTE MÍNIMO (m²)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO) (%) (a)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (TP) (%) (b)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (GA) (pav) (c) (d)	RECUO MÍNIMO FRONTAL (RF)	RECUO LATERAL E FUNDOS (RLF) (m) (e)
ZONAS INDUSTRIAIS E DE TECNOLOGIA							
ZIP (Zona Industrial Pesada)	30 3.000	1,8	60%	20%	3	5	3
ZIL (Zona Industrial Leve)	20 1000	1,8	60%	20%	3	5	3
ZTI (Zona de Tecnologia e Inovação)	15 450	3,6	60%	20%	6	4	1,5
ZONAS MISTAS (COMERCIAIS E RESIDENCIAIS)							
ZVHC (Zona de Valorização Histórico-Cultural)	10 200	7	70%	10%	12	Embasamento=isento / Torre - 8m	1,5 (acima 3 pvto) + 0,20m por andar
ZAC (Zona de Atividades Centrais)	10 200	7	70%	10%	12	Embasamento=isento / Torre - 8m	1,5 (acima 3 pvto) + 0,20m por andar
SE (Setor Estrutural)	10 200	9,5 13*	70%	10%	15 20*	Embasamento=isento / Torre - 8m	1,5 (acima 3 pvto) + 0,20m por andar
ZONAS RESIDENCIAIS							
ZR 1 (Zona Residencial 1)	10 300	3	60%	20%	6	Térreo=5m / Torre= 8m	1,5 e 2m fundo (acima 3 pvto) + 0,20m por andar
ZR2 (Zona Residencial 2)	10 250	5	60%	20%	10	Térreo=5m / Torre= 8m	1,5 (acima 3 pvto) + 0,20m por andar
ZR3 (Zona Residencial 3)	10 200	6	60%	20%	12	Térreo=3m / Torre= 8m	1,5 (acima 3 pvto) + 0,20m por andar
ZRE (Zona Residencial Especial)	15 600	1	60%	40%	2	5	2
ZCH 1 (Zona de Chácaras 1) (Chácaras Ouro Verde)	40 5000	**					
ZCH 2 (Zona de Chácaras 2) (Chácara das Palmeiras)	20 1000	**					

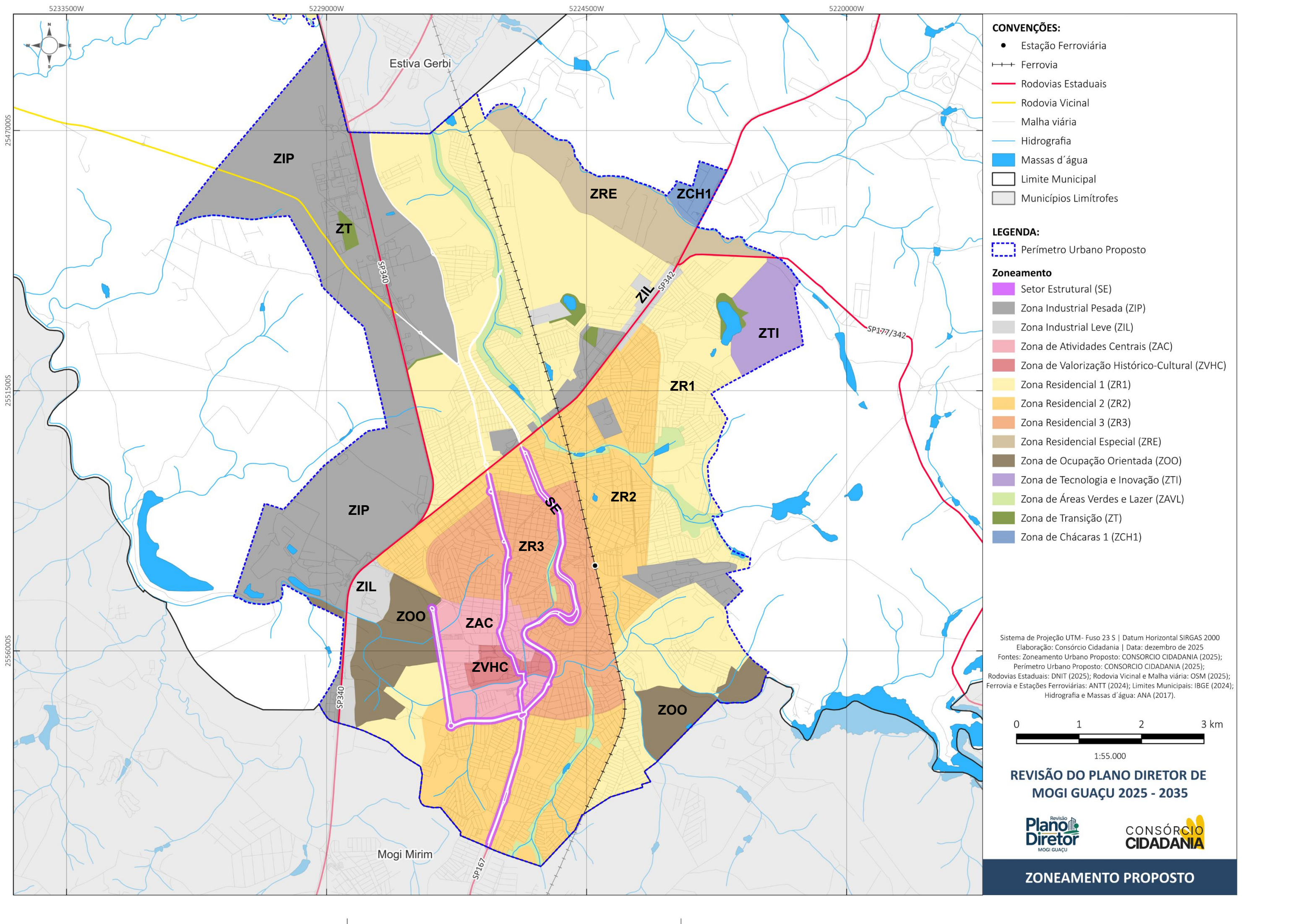
ZONAS DE CONSERVAÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL

ZAVL (Zona de Áreas Verdes e Lazer) (jardins, praças, parques para lazer).	Não são parceláveis						
ZT (Zona de Transição)	Não são parceláveis						
ZOO (Zona de Ocupação Orientada)	15 600	1	60%	40%	2	5	2

- (a) São considerados como embasamento o piso Térreo e os 03 (três) primeiros pavimentos destinados a usos comerciais, estacionamentos e áreas comunitárias (salão de festas, de jogos; quadras, playground, academias, coworking).
- (b) Obrigatório, para edificações acima de 200m² de área construída, o dispositivo de captação e armazenamento de águas pluviais do telhado e demais superfícies, com utilização da água e/ou dispositivo de infiltração para recarga do lençol freático.
- (c) Não serão considerados como pavimentos os áticos e sótãos desde que:
 - sótão: compartimento de residência unifamiliar, que surge dos desvãos do telhado, entre este telhado e a última laje de uma edificação, sem paredes, ocupando área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento. Desde que esteja totalmente contido no volume do telhado e caracterizado como aproveitamento deste espaço;
 - Atico: desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior.
- (d) Acima de quatro (04) pavimentos as edificações necessitarão de elevador.
- (e) Fica facultado os afastamentos das divisas laterais e fundo quando não houver abertura.

* Para empreendimentos com a compra de potencial construtivo, o CA máximo é 13, podendo-se chegar a 20 pavimentos, por meio do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir, definido em lei específica.

** Parâmetros de acordo com o loteamento aprovado por leis vigentes à época de sua aprovação e implantação.



CONVENÇÕES:

- Estação Ferroviária
- Ferrovia
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Malha viária
- Hidrografia
- Massas d'água
- Limite Municipal
- Municípios Limítrofes

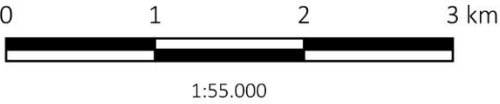
LEGENDA:

- Perímetro Urbano Proposto

Zoneamento

- Setor Estrutural (SE)
- Zona Industrial Pesada (ZIP)
- Zona Industrial Leve (ZIL)
- Zona de Atividades Centrais (ZAC)
- Zona de Valorização Histórico-Cultural (ZVHC)
- Zona Residencial 1 (ZR1)
- Zona Residencial 2 (ZR2)
- Zona Residencial 3 (ZR3)
- Zona Residencial Especial (ZRE)
- Zona de Ocupação Orientada (ZOO)
- Zona de Tecnologia e Inovação (ZTI)
- Zona de Áreas Verdes e Lazer (ZAVL)
- Zona de Transição (ZT)
- Zona de Chácara 1 (ZCH1)

Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: dezembro de 2025
Fontes: Zoneamento Urbano Proposto: CONSORCIO CIDADANIA (2025);
Perímetro Urbano Proposto: CONSORCIO CIDADANIA (2025);
Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025);
Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Limites Municipais: IBGE (2024);
Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017).



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE
MOGI GUAÇU 2025 - 2035



ZONEAMENTO PROPOSTO

4.2.1.1 Setor Estrutural (SE)

DEFINIÇÃO: O Setor Estrutural corresponde a eixos indutores de crescimento urbano, caracterizados como corredores de ocupação mista, de serviços e de transporte, os quais terão o maior adensamento e as maiores alturas no quadro urbano, tendo como suporte os sistemas de circulação e de transporte. Portanto, as infraestruturas deverão ser compatíveis e ter capacidade de suporte, compreendendo as seguintes vias de circulação e os respectivos lotes que fazem testada:

- Setor Estrutural da Avenida Mogi Mirim / Rua XV de Novembro / Avenida Nove de Abril / Avenida Bandeirantes;
- Setor Estrutural da Avenida Mogi Mirim / Avenida dos Trabalhadores / Avenida Clara Lanzi Bueno;
- Setor Estrutural da Avenida Brasil;
- Setor Estrutural da Avenida Padre Jaime.

Propõe-se que o Setor Estrutura (SE) seja dotado de pista exclusiva para transporte coletivo e estrutura para ciclovia.

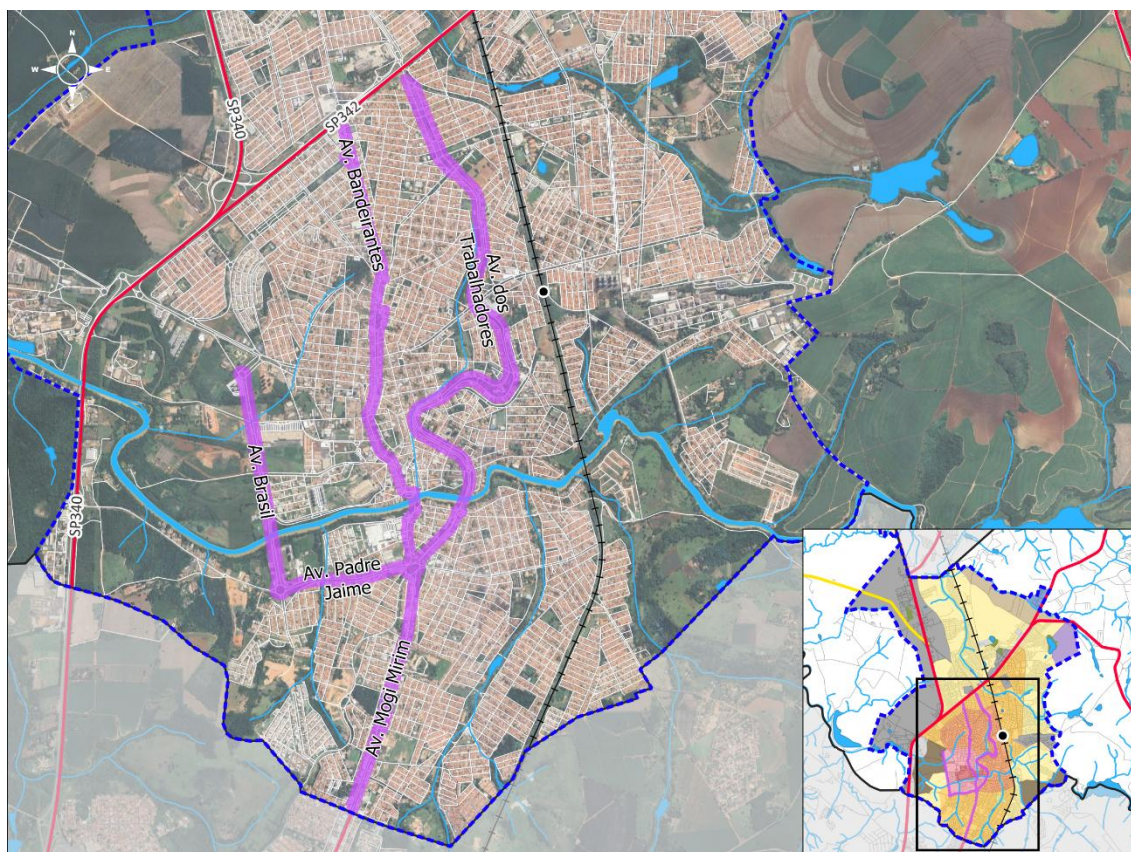
OBJETIVO: Este setor visa promover uma estruturação linear da cidade, como eixo indutor de crescimento urbano, para atração de novos investimentos e atividades econômicas e de serviços.

Sua implementação promoverá a atração de incentivos fiscais visando sua consolidação, por meio do instrumento urbanístico “Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)”, previsto no Estatuto da Cidade, em que se possibilita a aquisição de potencial construtivo para o incremento do coeficiente de aproveitamento, podendo chegar ao CA máximo de 13 e altura de até 20 pavimentos, desde que cumpra todos os demais parâmetros. Os recursos financeiros provenientes das transações urbanísticas ficarão alocados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

O lote mínimo será de 200m², possibilitando o embasamento comercial, constituído por até 4 (quatro) pavimentos, térreo, sobreloja e estacionamentos.

FIGURA 12: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DO SE

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
SE – SETOR ESTRUTURAL	10 200	15 20 com compra de potencial construtivo



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.1.2 Zona Industrial Pesada (ZIP)

DEFINIÇÃO: A Zona Industrial Pesada (ZIP) corresponde às áreas e lotes com testada para as rodovias estaduais SP-340 e SP-342, com a profundidade de cerca de 200 metros, podendo ser prolongado mediante justificativa da empresa solicitante e análise pelo Conselho, destinado predominantemente aos serviços e atividades industriais de médio e grande porte.

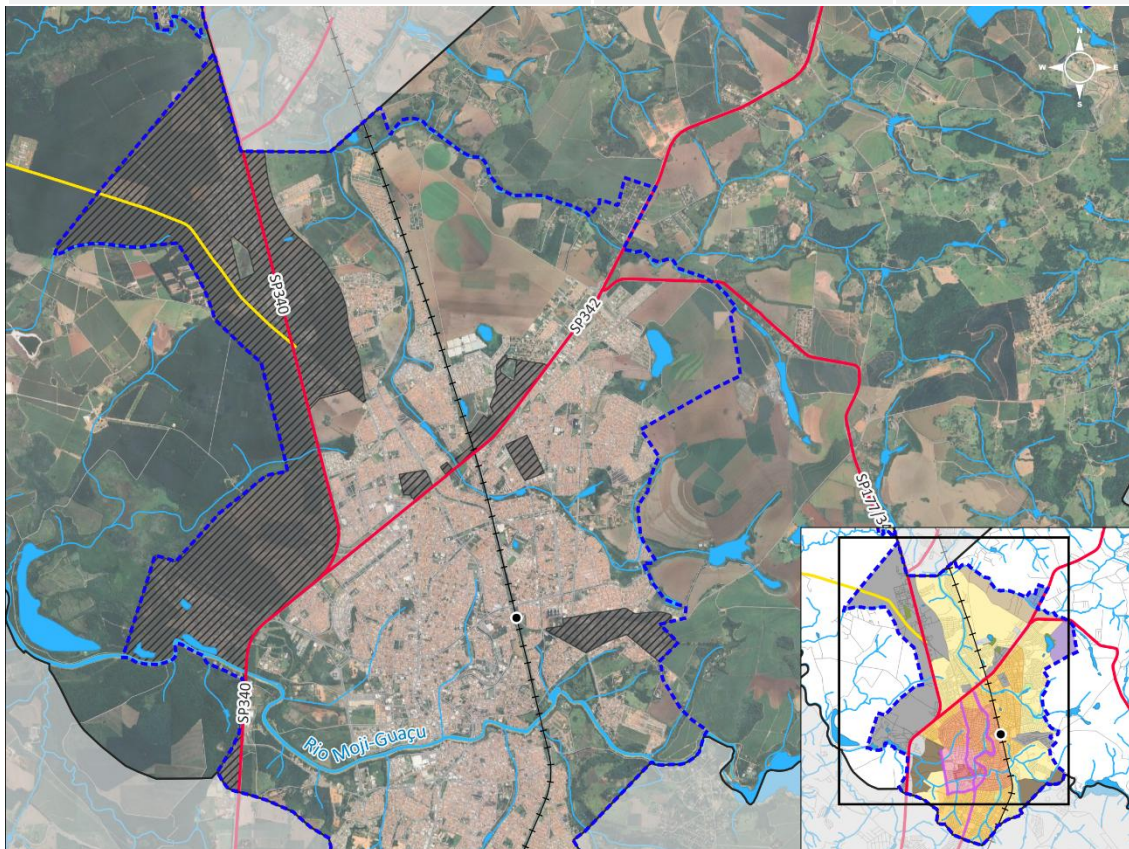
OBJETIVO: Esta zona tem por objetivo consolidar um eixo logístico e industrial, aproveitando a infraestrutura ao longo das rodovias. Caracteriza-se pelo intenso tráfego pesado e geração de ruídos. Usos habitacionais são permissíveis, porém não indicados.

Ressalta-se que a faixa não edificável da rodovia, deverá ser respeitada, conforme legislação estadual, e estar desimpedida de qualquer edificação ou plantio de árvores de grande porte.

O lote mínimo será de 3.000m² e até 03 pavimentos. Casos excepcionais para esta zona, que demandem maior altura, tendo em vista a importância do empreendimento a ser instalado para a coletividade, dependerá da análise específica pelo Conselho da Cidade. Nos entanto, os demais parâmetros deverão ser respeitados.

FIGURA 13: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZIP

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m ²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZIP – ZONA INDUSTRIAL PESADA	30 3.000	3



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.1.3 Zona Industrial Leve (ZIL)

DEFINIÇÃO: A Zona Industrial Leve (ZIL) corresponde aos lotes com testada para a rodovia estadual SP-342, destinada ao uso misto de serviços, indústrias (pequeno e médio porte), comércio e moradias, compatíveis entre si.

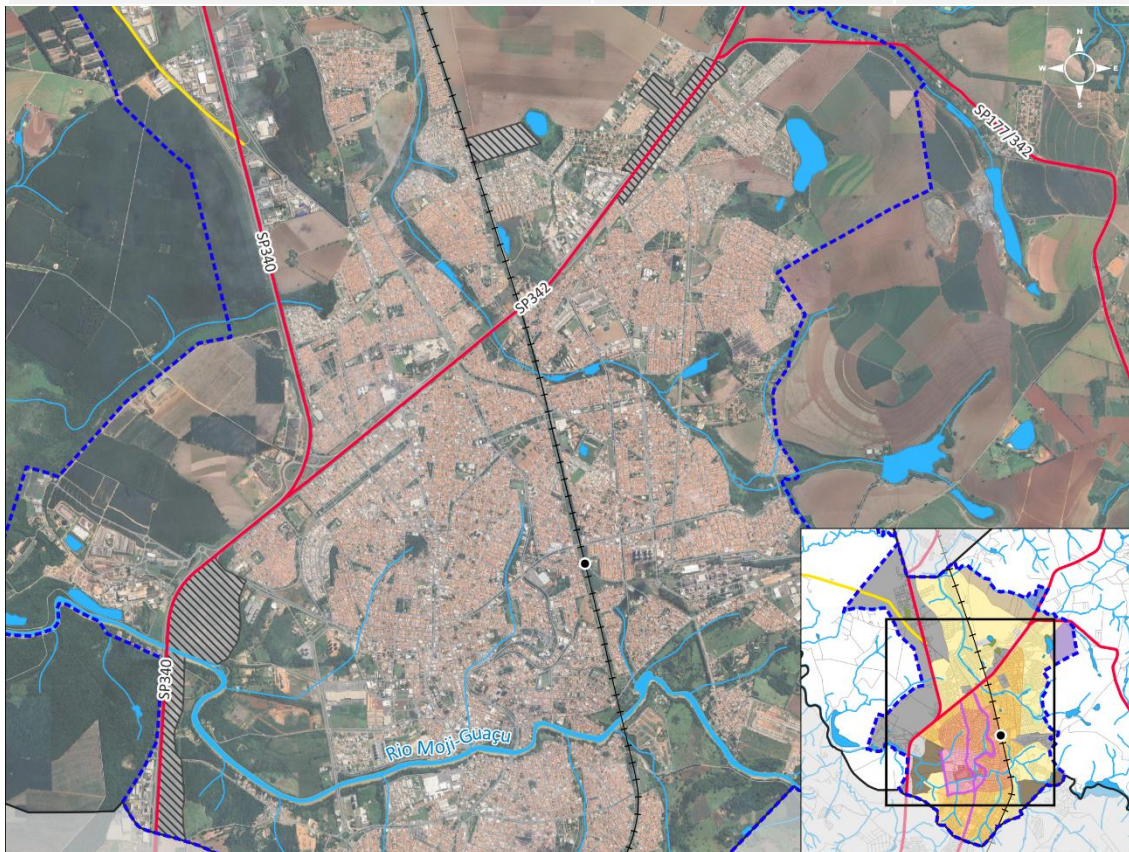
OBJETIVO: Esta zona tem por objetivo consolidar um corredor de serviços e indústrias leves, de modo a organizar uma ocupação mista de usos compatíveis entre si, ao longo do eixo rodoviário, funcionando como uma transição entre a rodovia e a porção residencial.

Ressalta-se que a faixa não edificável da rodovia, deverá ser respeitada, conforme legislação estadual, e estar desimpedida de qualquer edificação ou plantio de árvores de grande porte.

O lote mínimo será de 1.000m², com possibilidade de até 03 pavimentos.

FIGURA 14: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZIL

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZIL – ZONA INDUSTRIAL LEVE	20 1.000	3



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.1.4 Zona de Atividades Centrais (ZAC)

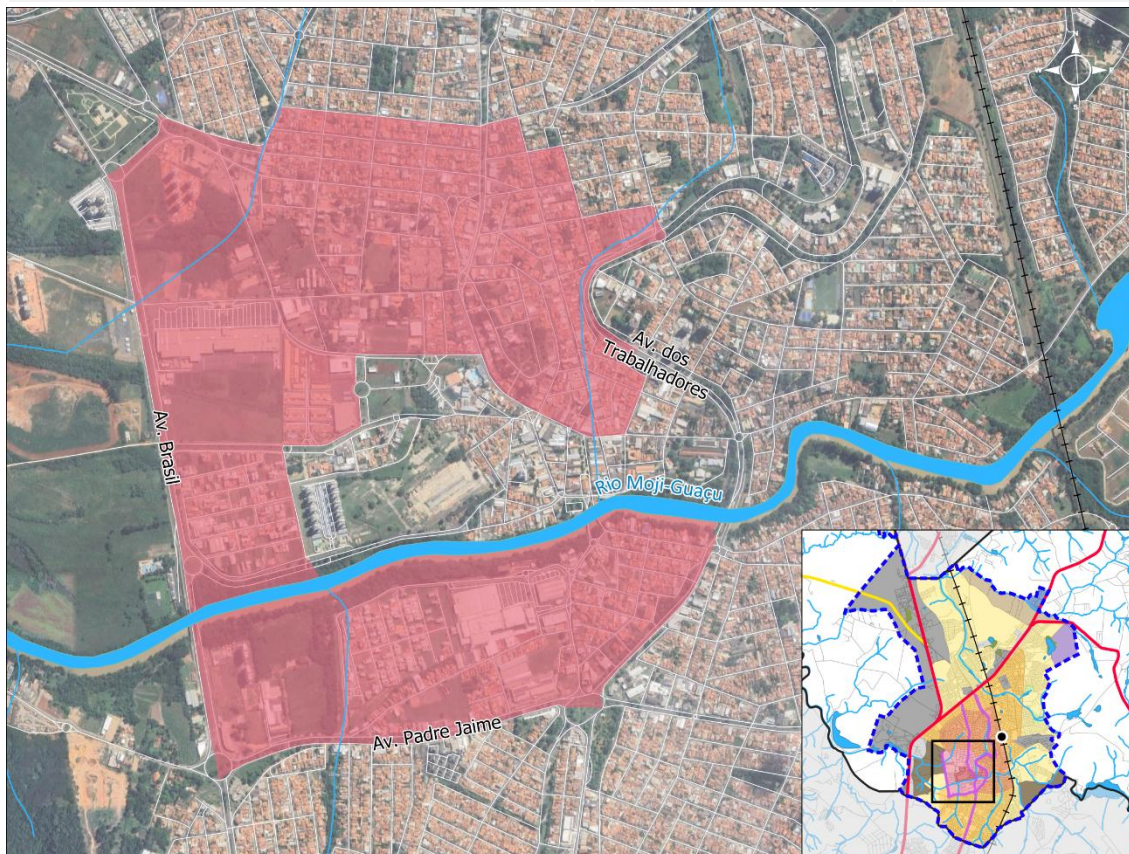
DEFINIÇÃO: Corresponde à área central da sede urbana, de maior adensamento e consolidação, destinada ao uso comercial e de prestação de serviços diversificados, com lotes mínimos de 200 m². Estímulo a tipologias habitacionais compactas (como *studios*, *kitnets* e usos mistos de apoio. O uso residencial é permitido.

OBJETIVO: Esta zona visa dinamizar o centro da cidade, promovendo vitalidade econômica e diversidade de atividades e uso misto. A dotação de infraestrutura urbana deverá ser compatível com área de alta densidade, especialmente capacidades de atendimento por saneamento básico, pavimentação, calçadas para pedestres, equipamentos públicos, iluminação pública e sistema ciclovitário.

O lote mínimo será de 200m², com possibilidade de até 12 pavimentos.

FIGURA 15: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZAC

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m ²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZAC – ZONA DE ATIVIDADES CENTRAIS	10 200	12



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.1.5 Zona de Valorização Histórico-Cultural (ZVHC)

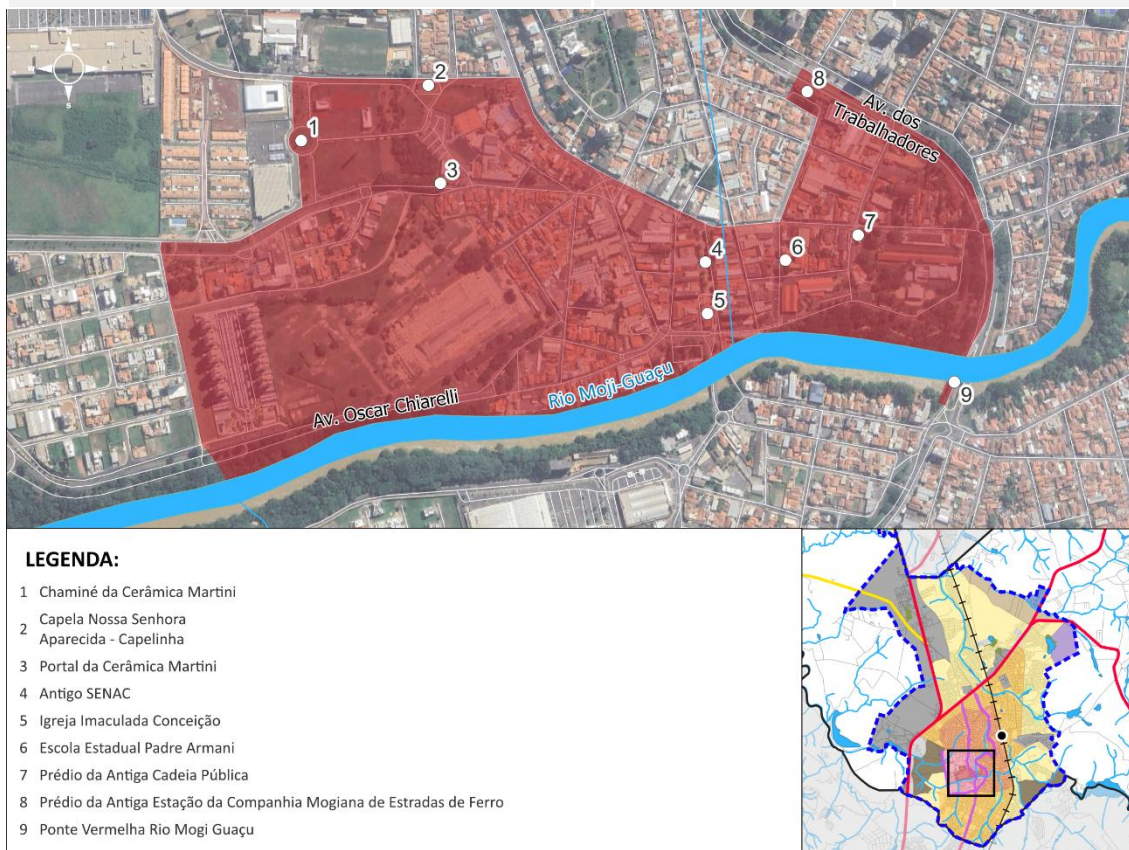
DEFINIÇÃO: Corresponde à porção central da sede urbana que engloba a concentração de edificações com valor histórico-cultural.

OBJETIVO: Esta zona tem por objetivo a requalificação urbana, o incentivo à preservação do patrimônio histórico-cultural, por meio do *retrofit* e o incentivo à criação de áreas calmas voltadas à convivência social, cultural e turística.

O *retrofit* pode ser entendido como uma técnica que alia tecnologia com materiais de qualidade para recuperar prédios antigos, preservando sua arquitetura original. Traz diversos benefícios ao centro da cidade uma vez que é voltado à modernização da região, aliada à adequação à legislação vigente, tirando o aspecto de “abandono” do espaço, possibilitando novos usos e espaços de convívio ao mesmo tempo que mantém a memória do local

FIGURA 16: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZVHC

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZVHC – ZONA DE VALORIZAÇÃO HISTÓRICO-CULTURAL	10 200	12



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

NOTA:

Sinalização dos imóveis com interesse de preservação histórico-cultural.

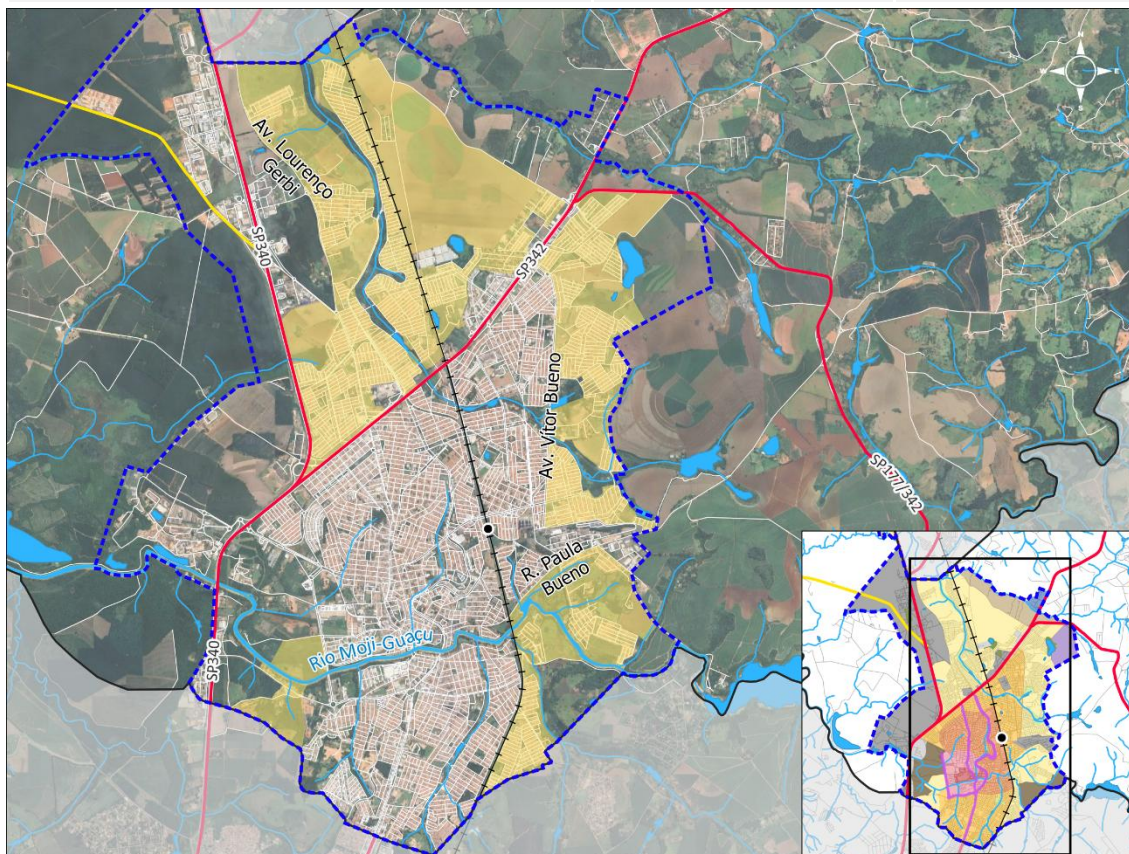
4.2.1.6 Zona Residencial 1 (ZR1)

DEFINIÇÃO: Corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente residencial de baixa densidade, voltadas à promoção de ocupação habitacional unifamiliar, de acordo com a infraestrutura implantada, com lotes mínimos de 300 m² e construções de até 06 pavimentos.

OBJETIVO: Visa promover a instalação de novos loteamentos contíguos aos já consolidados, de modo a garantir a continuidade de infraestrutura existente, sobretudo viária, evitando vazios desnecessários e onerosos.

FIGURA 17: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZR1

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZR1 – ZONA RESIDENCIAL 1	10 300	06



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

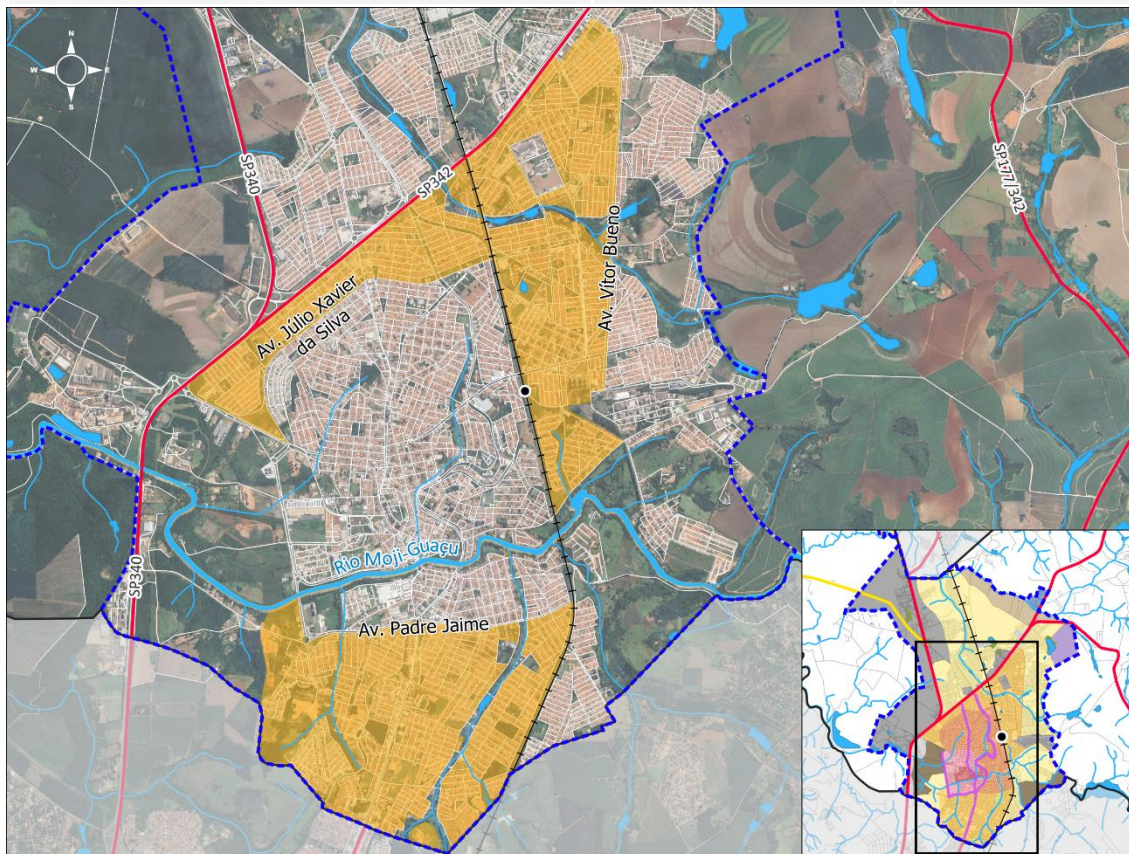
4.2.1.7 Zona Residencial 2 (ZR2)

DEFINIÇÃO: Corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente residencial de média densidade.

OBJETIVO: Visa promover a ocupação habitacional unifamiliar e habitação coletiva (condomínio vertical), de forma organizada e harmônica com o entorno, com lotes mínimos de 250 m² e construções de até 10 pavimentos.

FIGURA 18: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZR2

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZR2 – ZONA RESIDENCIAL 2	10 250	10



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.1.8 Zona Residencial 3 (ZR3)

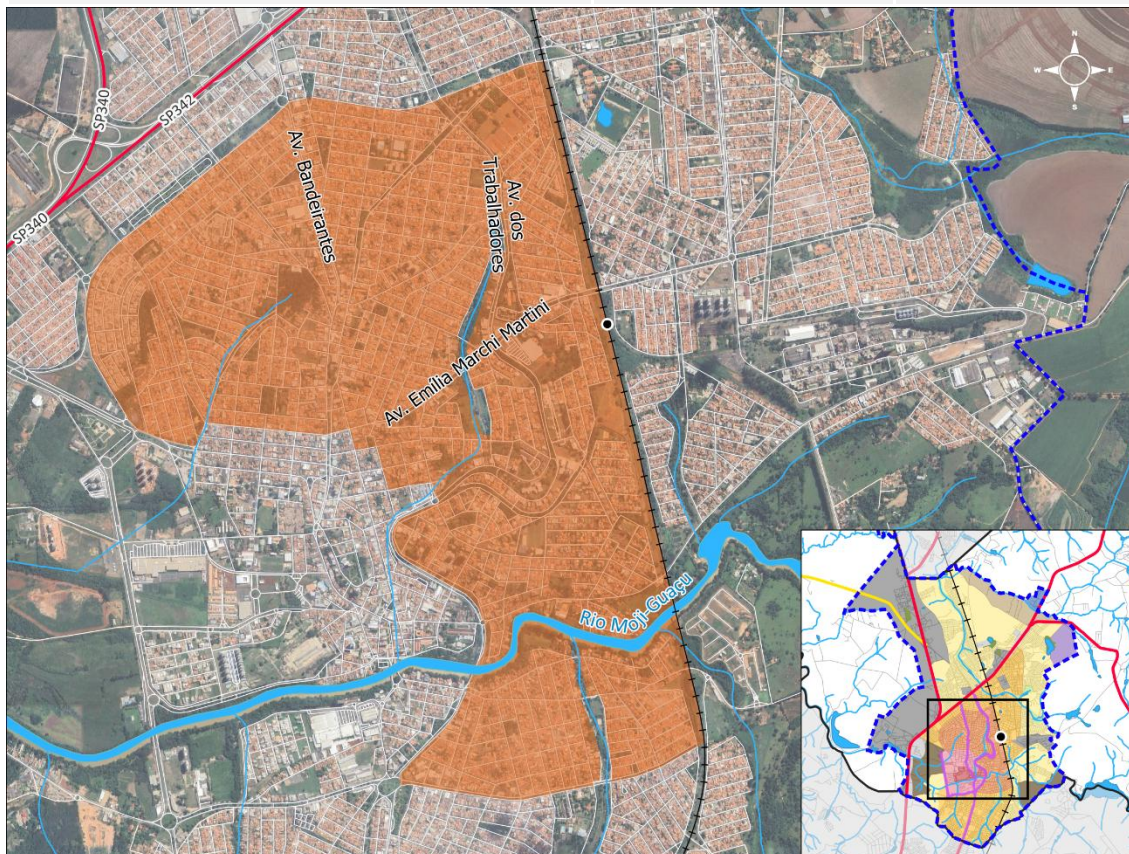
DEFINIÇÃO: Corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente residencial de média e alta densidade.

OBJETIVO: Esta zona visa consolidar a ocupação habitacional unifamiliar e habitação coletiva (condomínio vertical), de forma ordenada, bem como promover a ocupação dos vazios urbanos ociosos. O lote mínimo é de 200 m² e construções de até 12 pavimentos.

Esta zona é interceptada por importantes hierarquias viárias como as vias estruturais e vias comerciais.

FIGURA 19: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZR3

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZR3 – ZONA RESIDENCIAL 3	10 200	12



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.1.9 Zona Residencial Especial (ZRE)

DEFINIÇÃO: Corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente residencial de baixíssima densidade, formada por glebas rurais que passarão a integrar o perímetro urbano.

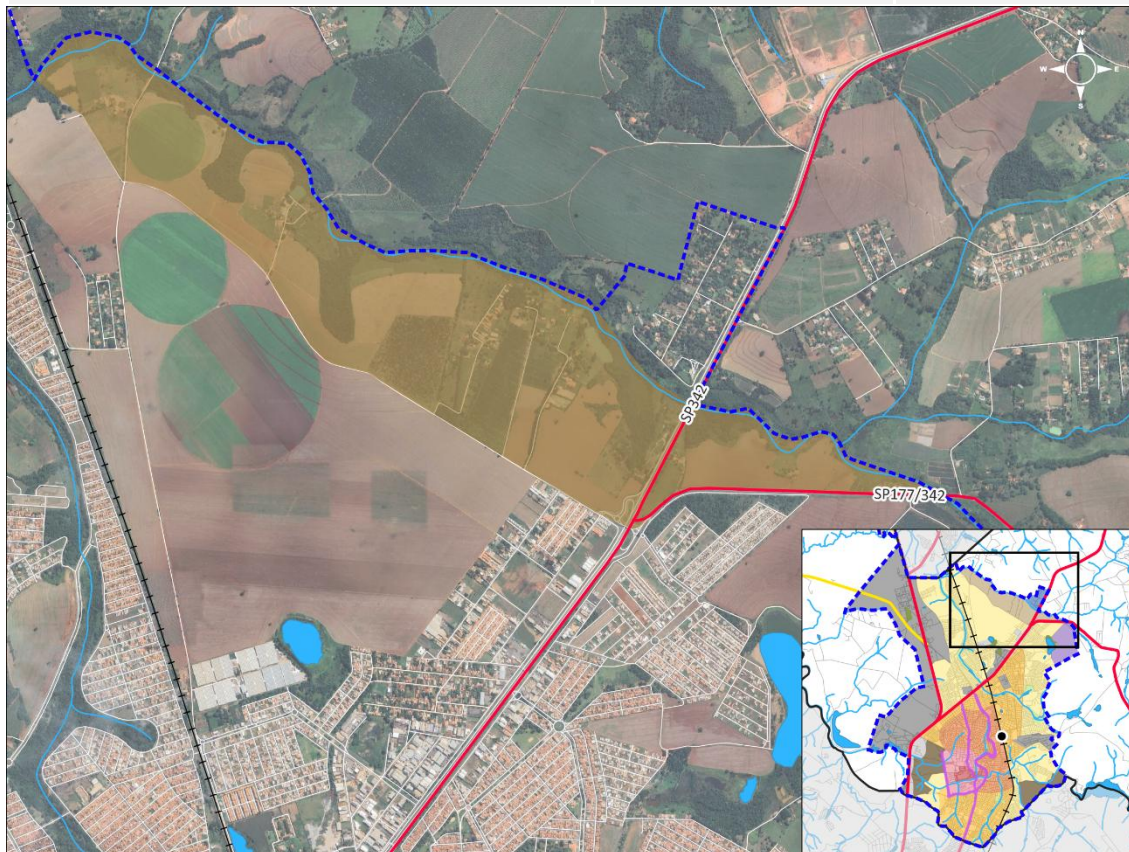
OBJETIVO: Visa promover a implantação gradativa de usos habitacionais, mediante implantação de infraestrutura urbana contígua/conectada à infraestrutura já existente. Terá ainda por finalidade servir como uma transição entre a malha urbana consolidada e a porção rural.

Os imóveis poderão permanecer com destinação rural (atividade extrativa, pecuária, agrícola ou agroindustrial) até que sejam implantadas as infraestruturas urbanas e passem a ter destinação urbana, para então, serem cadastrados junto ao Registro de Imóveis competente para a retificação da qualificação da zona alterada pela lei municipal, passando o Poder Público Municipal a ter a prerrogativa de ordenar e coordenar a ordenação territorial daquela zona, dentre elas a cobrança de IPTU.

O lote mínimo é de 600 m² e construções de até 02 pavimentos.

FIGURA 20: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZRE

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZRE – ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL	15 600	02



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.1.10 Zona de Ocupação Orientada (ZOO)

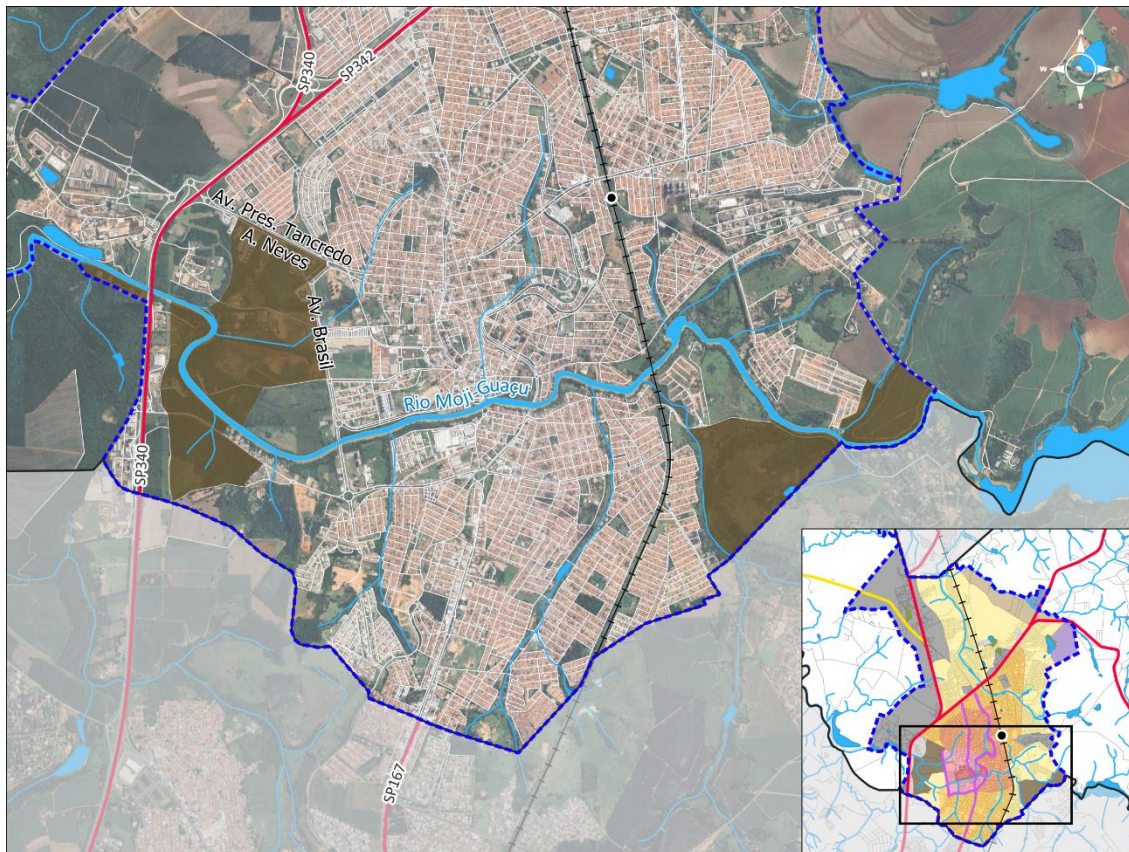
DEFINIÇÃO: Corresponde a áreas com remanescentes florestais e altas declividades, voltada a empreendimentos de baixíssima densidade (como condomínios orgânicos e sustentáveis), localizados a sudeste e sudoeste da sede urbana.

OBJETIVO: Esta zona visa a conservação ambiental dos remanescentes florestais e ao incentivo à implementação de condomínios horizontais, uma vez que possibilitam implantações mais flexíveis de sistema viário e demais infraestruturas urbanas, integradas às condições físico-ambientais. Trará como benefício a desoneração dos cofres públicos na implementação das infraestruturas básicas no próprio empreendimento e entorno.

O lote mínimo será de 600m², fração ideal com possibilidade de até 02 pavimentos.

FIGURA 21: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZOO

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZOO – ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA	15 600	02



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.1.11 Zona de Tecnologia e Inovação (ZTI)

DEFINIÇÃO: Corresponde a nova área englobada ao perímetro urbano, localizada à leste da sede urbana, destinada à instalação de empreendimentos de tecnologia e inovação.

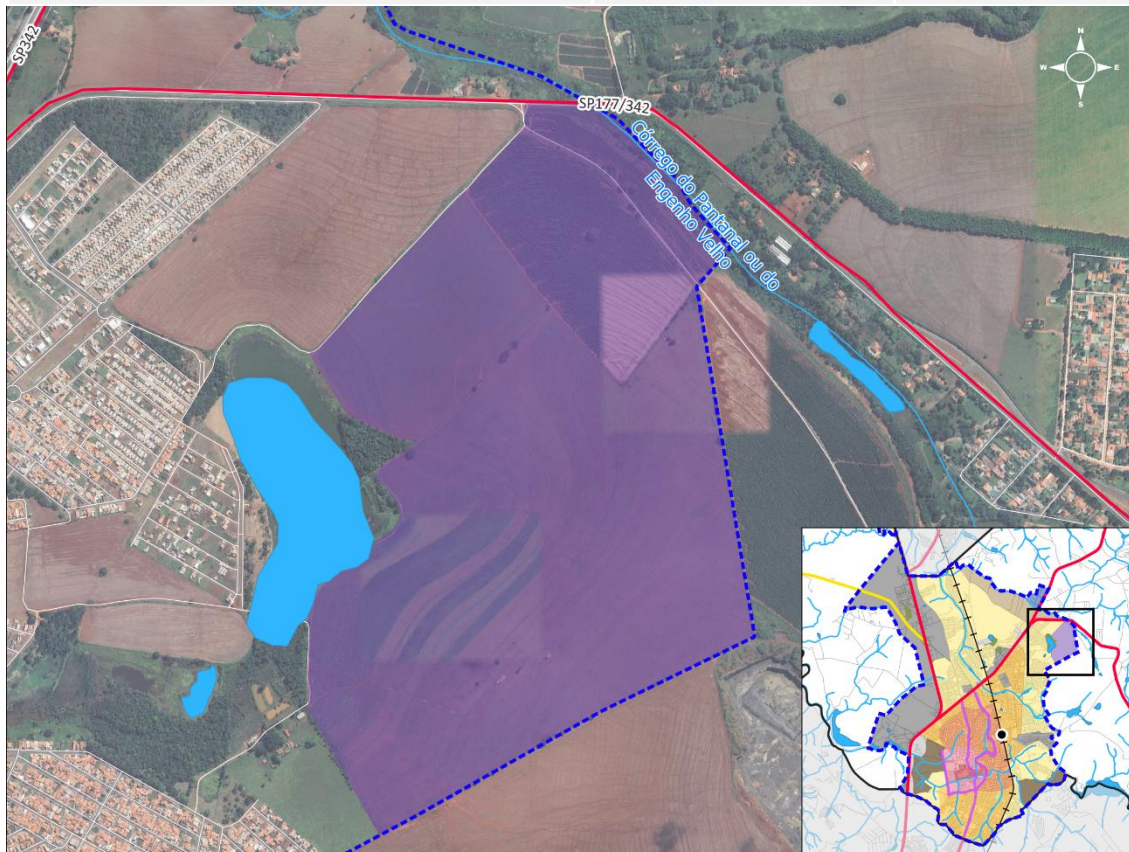
OBJETIVO: Esta zona tem por objetivo a consolidação de uma área estritamente tecnológica, de inovação, de educação e pesquisas para gerar demanda por emprego e novos negócios, sendo vedado o uso habitacional.

A ZTI servirá como uma zona de transição entre as áreas residenciais e a pedreira localizada no entorno imediato.

O lote mínimo será de 450m² e altura de até 06 pavimentos.

FIGURA 22: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZTI

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m ²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZTI – ZONA DE TECNOLOGIA E INOVAÇÃO	15 450	06



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.1.12 Zona de Áreas Verdes e Lazer (ZAVL)

DEFINIÇÃO: Corresponde às áreas verdes urbanas ao longo dos principais cursos d'água urbanos, destinadas à preservação e conservação ambiental.

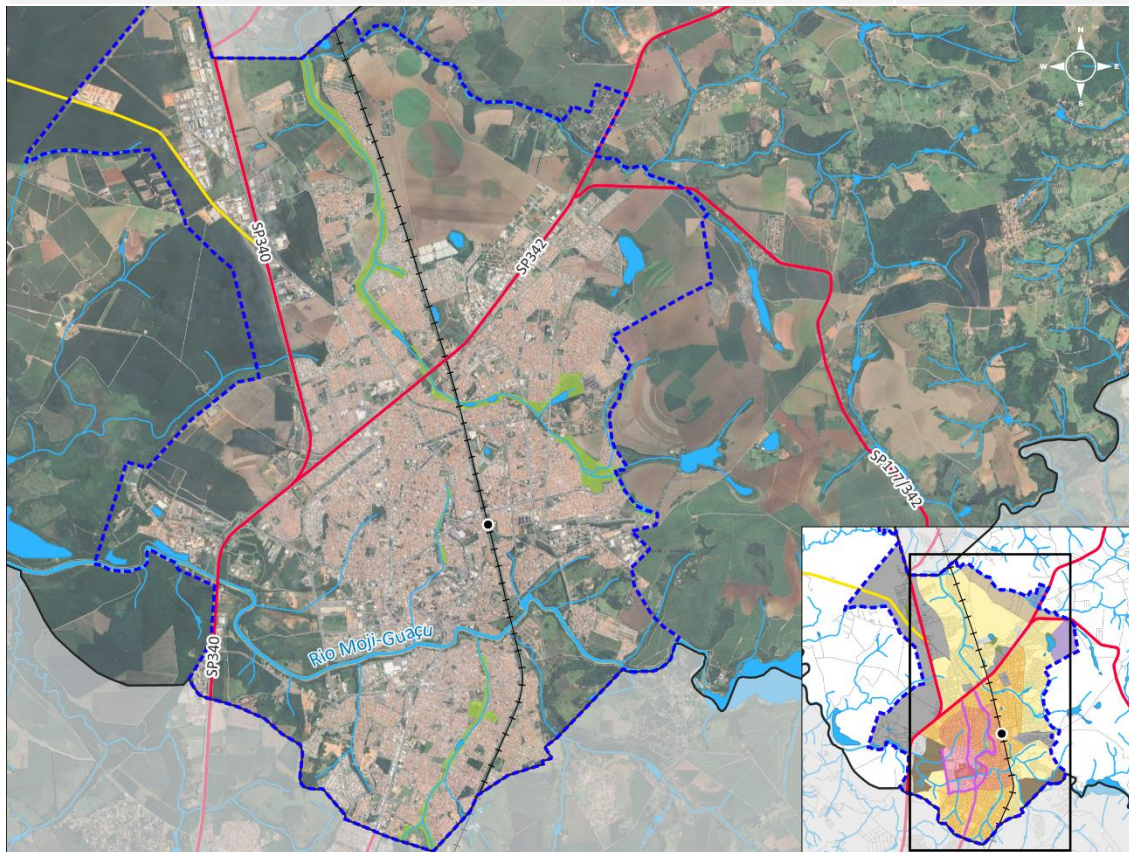
OBJETIVO: Promover a conservação das áreas verdes urbanas, por meio da implementação de parques lineares e vias-parque ao longo do rio Ypê, Córrego dos Macacos e outros cursos d'água.

Por se tratar de áreas não parceláveis não há índices urbanísticos. Para a conformação dos parques lineares poderá ser utilizado o instrumento urbanístico "transferência do potencial construtivo", detalhado em item específico deste documento.

Serão necessários estudos e projetos específicos para a implementação dos parques lineares e vias-parque.

FIGURA 23: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZAVL

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZAVL – ZONA DE ÁREAS VERDES E LAZER	-	-



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.1.13 Zona de Transição (ZT)

DEFINIÇÃO: Corresponde a uma área de transição ou tampão entre as zonas residenciais e as zonas industriais, mediante a implantação de barreira física, constituída por faixa com largura de 30 metros de vegetação densa e por uma via local.

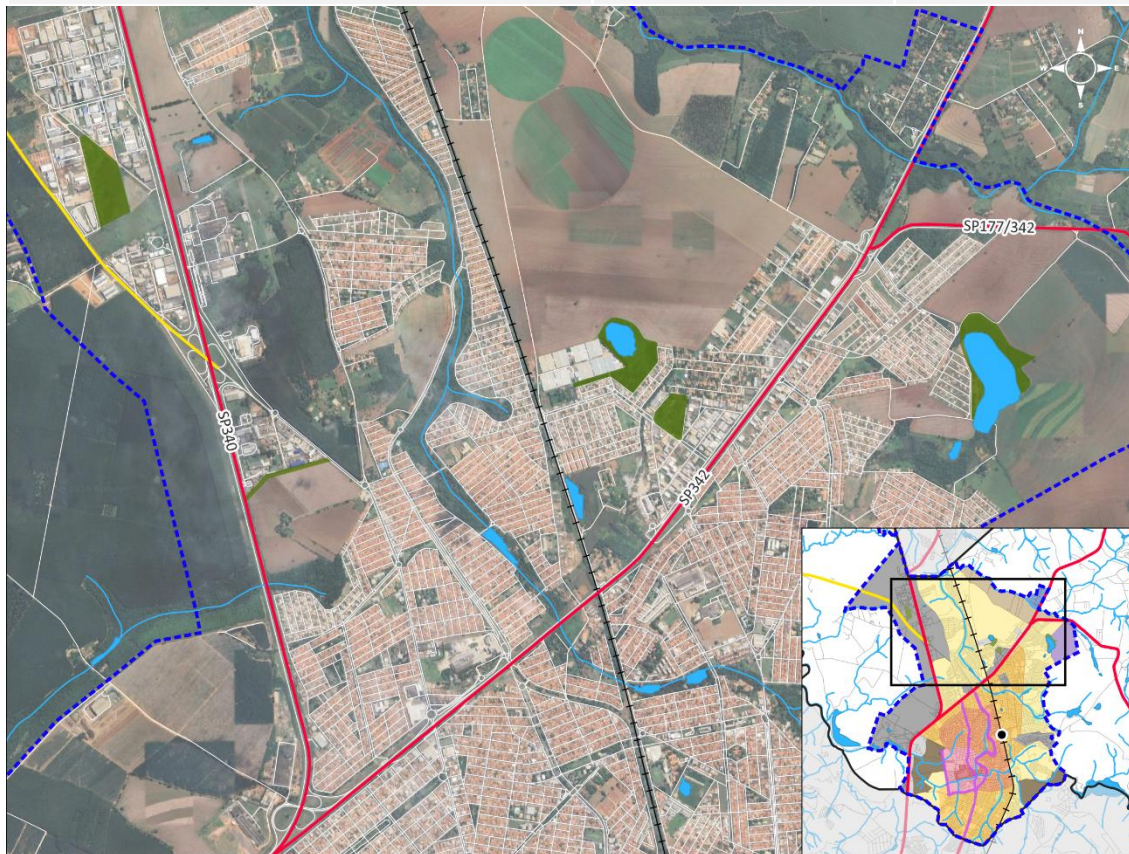
OBJETIVO: Promover a minimização dos ruídos ou sons não desejados através da constituição de uma barreira física de vegetação e via local, sendo proibido qualquer uso e ocupação ou parcelamento da área.

É imprescindível a implantação e manutenção da faixa de vegetação ao longo de toda a largura de 30 metros da ZT, pelo proprietário da área onde incide esta zona, tendo em vista sua finalidade de barreira física de ruídos, assim como, da implantação da via local, conforme diretriz viária estabelecida no PDDI.

Trata-se de área não parcelável e, portanto, não há índices urbanísticos.

FIGURA 24: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZT

ZONA	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZT- ZONA DE TRANSIÇÃO	-	-



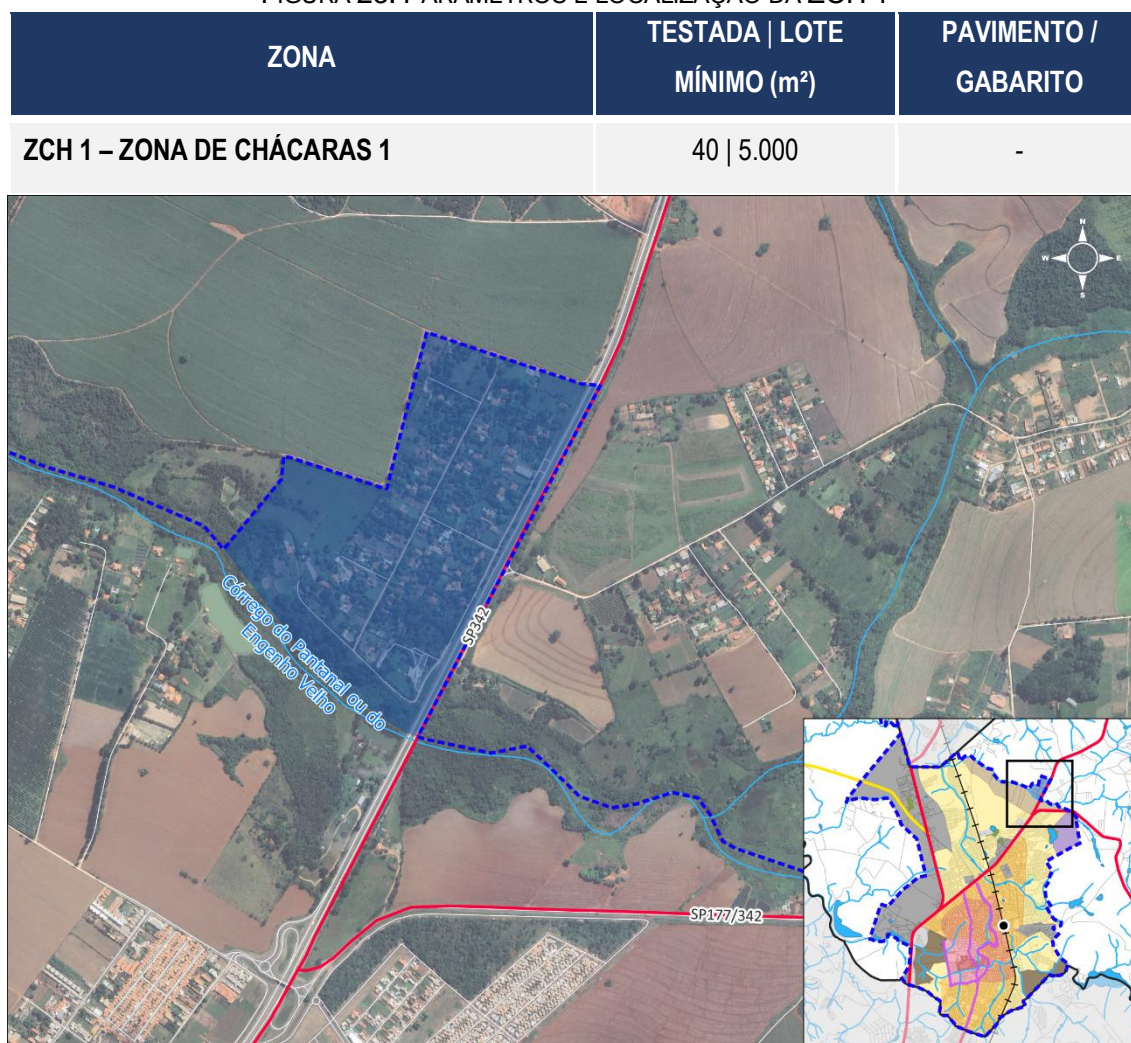
Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.1.14 Zona de Chácaras 1 (ZCH 1)

DEFINIÇÃO: Corresponde a área delimitada pelas Chácaras Ouro Preto, que se trata de um antigo loteamento aprovado, incorporado ao perímetro urbano.

OBJETIVO: Promover o ordenamento territorial de loteamento aprovado no passado e sua integração ao quadro urbano, mantendo as características originais quando de sua aprovação. O lote mínimo é de 5.000m², sendo vedada qualquer subdivisão de lotes.

FIGURA 25: PARÂMETROS E LOCALIZAÇÃO DA ZCH 1



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.2 Zoneamento dos Aglomerados Urbanos

Este item trata do zoneamento das 06 (seis) áreas urbanas municipais: II-Distrito de Martinho Prado Júnior; III-Bairro Sete Lagoas; IV-Bairro Nova Louzã; V-Bairro Chácara Alvorada; VI- Chácara Horizonte Azul e VII-Chácara das Palmeiras, cujas delimitações de perímetros urbanos e respectivos memoriais descritivos constam do item 4.1.

Propõe-se para os aglomerados urbanos municipais de Mogi Guaçu o zoneamento composto pelas zonas detalhadas na sequência e ilustradas no e Mapa 5.

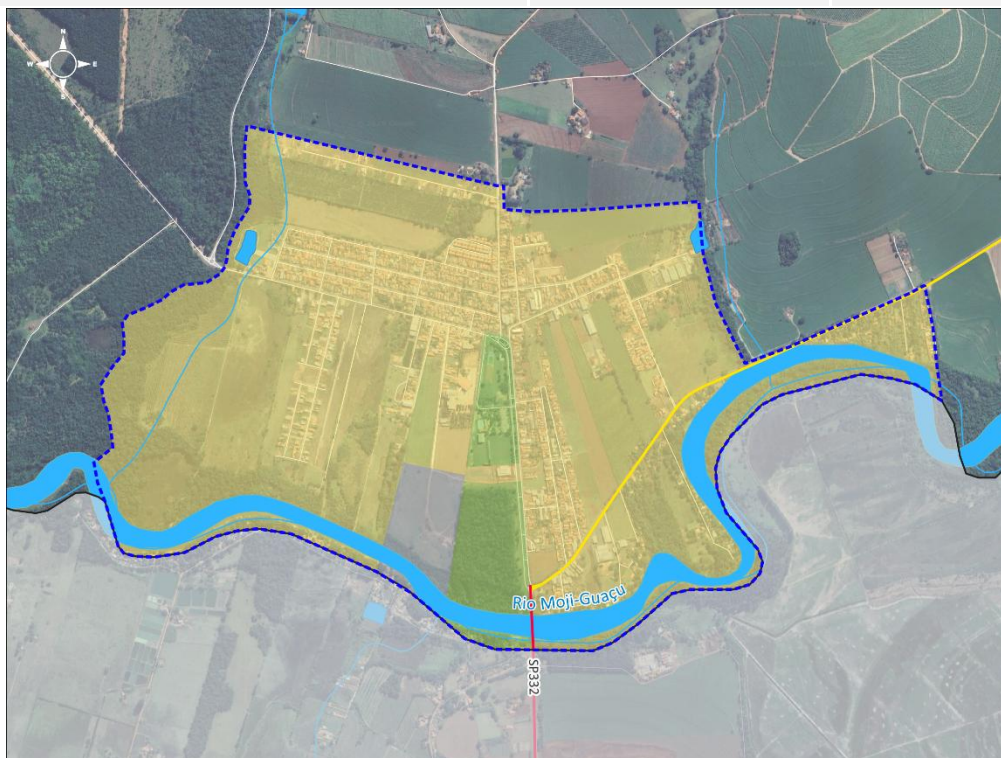
4.2.2.1 Zoneamento do Distrito de Martinho Prado Júnior

A proposta de zoneamento para o Distrito de Martinho Prado Júnior compõe-se pelo predomínio da zona residencial de baixa densidade ZR1, no intuito de consolidar a ocupação existente. São válidos os mesmos parâmetros previstos para a sede urbana, constante da Tabela 4, ou seja, lote mínimo de 300m².

Na porção central e sul, a fim de preservar significativo maciço florestal propõe-se a ZAVL, conforme Figura 26.

FIGURA 26: ZONEAMENTO DO DISTRITO DE MARTINHO PRADO JÚNIOR

ZONAMENTO	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZR1 – ZONA RESIDENCIAL 1	10 300	06
ZAVL – ZONA DE ÁREAS VERDES E LAZER	-	-



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.2.2 Zoneamento da Chácara Alvorada

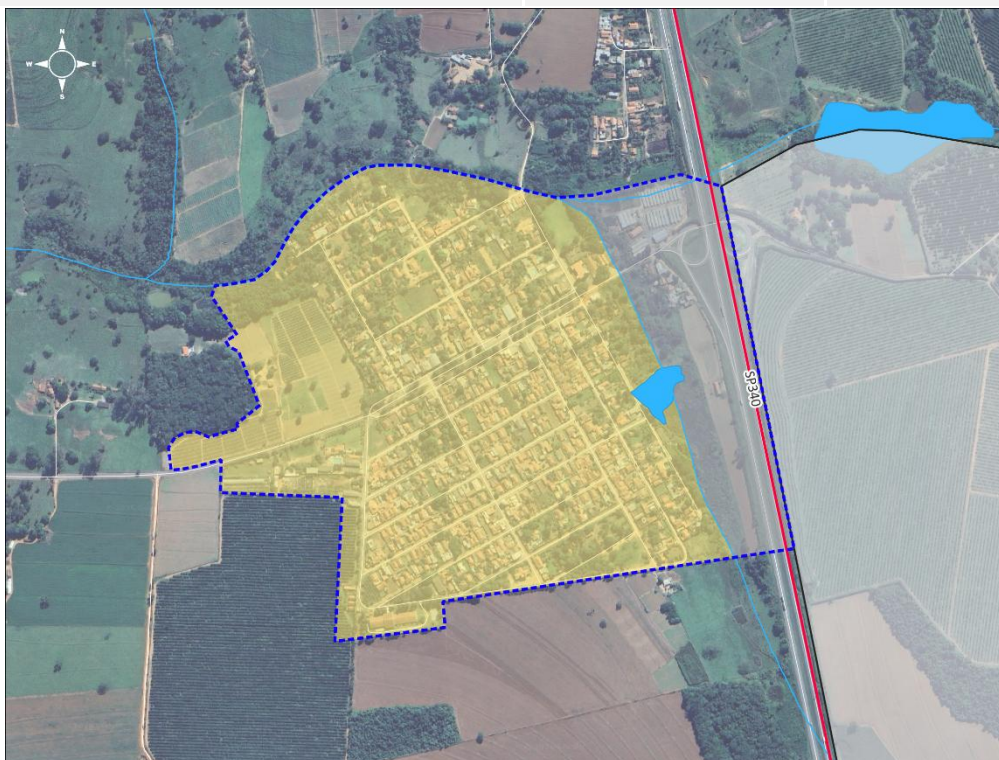
A proposta de zoneamento para a Chácara Alvorada refere-se à zona residencial de baixa densidade ZR1, tendo em vista o predomínio da ocupação existente, visando sua consolidação.

Em toda a face leste, ao longo da rodovia SP-340 propõe a Zona de Indústria leve (ZIL), que além de configurar em uma barreira física entre a ocupação consolidada e o tráfego pesado da rodovia, servirá como uma área de incentivo à instalação de empreendimentos de apoio rodoviário de pequeno e médio porte.

A Figura 27 ilustra o zoneamento previsto para a Chácara Alvorada. São válidos os mesmos parâmetros de ZR1 e ZIL previstos para a sede urbana, constante da Tabela 4.

FIGURA 27: ZONEAMENTO DAS CHÁCARA ALVORADA

ZONAMENTO	TESTADA LOTE MÍNIMO (m ²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZR1 – ZONA RESIDENCIAL 1	10 300	06
ZIL – ZONA INDUSTRIAL LEVE	20 1.000	3



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.2.3 Zoneamento das Chácaras Horizonte Azul

A proposta de zoneamento para a Chácara Horizonte Azul refere-se à zona residencial de baixa densidade ZR1, tendo em vista o predomínio da ocupação existente, visando sua consolidação.

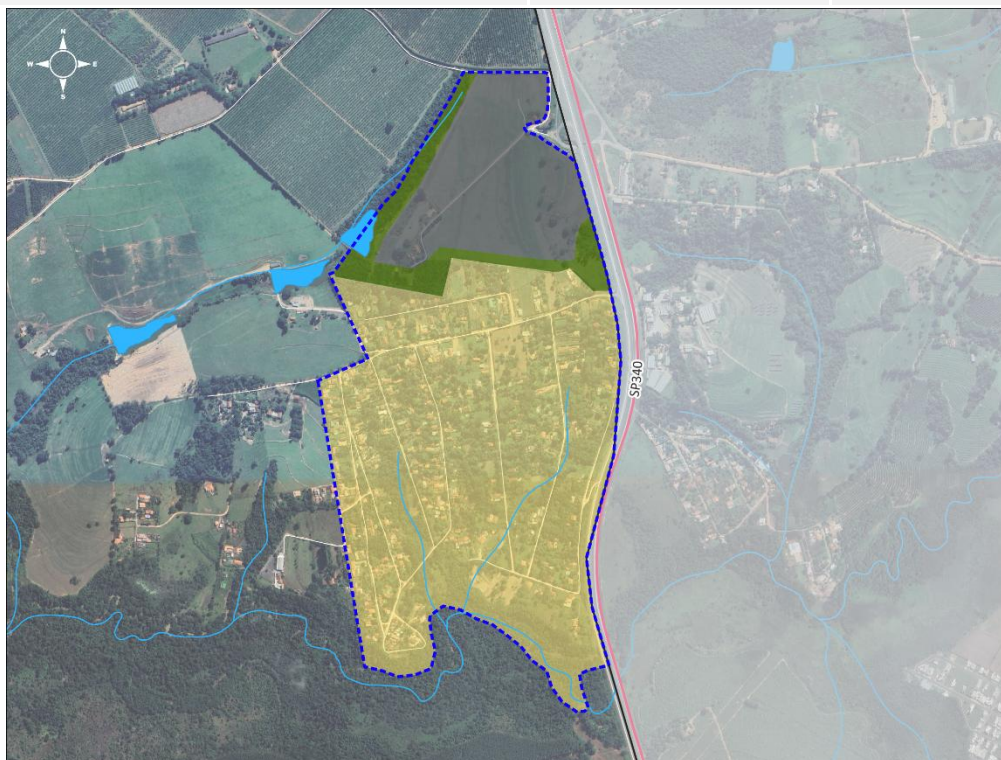
Na porção norte, propõe a Zona de Indústria Pesada (ZIP) e a Zona de Transição (ZT), que funcionará como uma zona tampão entre a porção residencial e a porção industrial.

A ZIP justifica-se tendo em vista a proximidade da sede urbana e a ZIP já implantada, bem como o importante corredor logístico da SP-340.

A Figura 28 ilustra o zoneamento previsto para as Chácaras Horizonte Azul, sendo válidos os mesmos parâmetros de ZR1, ZIP e ZT previstos para a sede urbana, constante da Tabela 4.

FIGURA 28: ZONEAMENTO DAS CHÁCARAS HORIZONTE AZUL

ZONAMENTO	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZR1 – ZONA RESIDENCIAL 1	10 300	06
ZIP – ZONA INDUSTRIAL PESADA	30 3.000	3
ZT – ZONA DE TRANSIÇÃO	-	-



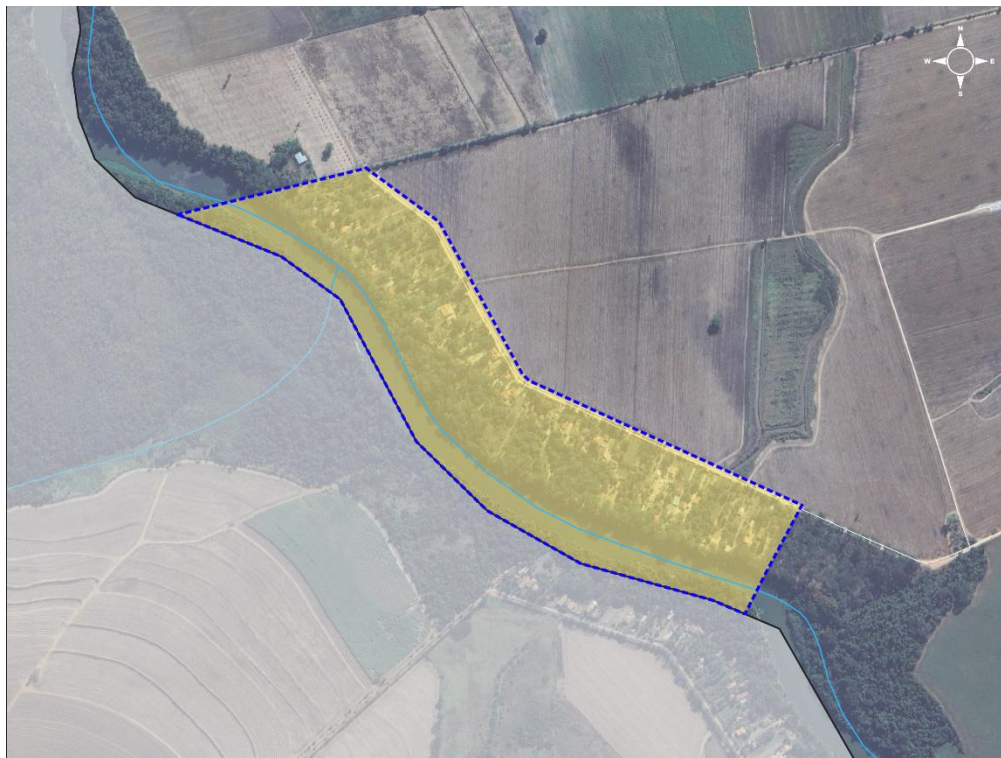
Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.2.4 Bairro Sete Lagoas

A proposta de zoneamento para o Bairro Sete Lagoas, ilustrada na Figura 29, compõe-se pela zona residencial de baixa densidade ZR1 visando sua consolidação. São válidos os mesmos parâmetros previstos para a sede urbana, constante da Tabela 4, com lote mínimo de 300m².

FIGURA 29: ZONEAMENTO DO BAIRRO SETE LAGOAS

ZONAMENTO	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZR1 – ZONA RESIDENCIAL 1	10 300	06



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.2.5 Bairro Nova Louzã

A proposta de zoneamento para o Bairro Nova Louzã, ilustrada na Figura 30, compõe-se pela zona residencial de baixa densidade ZR1 visando sua consolidação. São válidos os mesmos parâmetros previstos para a sede urbana, constante da Tabela 4, com lote mínimo de 300m².

FIGURA 30: ZONEAMENTO DO BAIRRO NOVA LOUZÃ

ZONAMENTO	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZR1 – ZONA RESIDENCIAL 1	10 300	06



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.2.6 Zoneamento da Chácara das Palmeiras

A proposta de zoneamento para a Chácara das Palmeiras corresponde a uma zona de baixíssima densidade, com características de chácaras rurais, denominada de Zona de Chácaras 2 (ZCH2), com lotes de 1.000m², ilustrada na Figura 31 e parâmetros constantes na Tabela 4.

Essa área se trata de um antigo loteamento aprovado, que passa a constituir um aglomerado urbano municipal, com perímetro urbano legalmente definido. Tem por objetivo principal, a adequação legal da área, regularizando-a e ordenando sua ocupação, de modo a manter as características originais quando de sua aprovação.

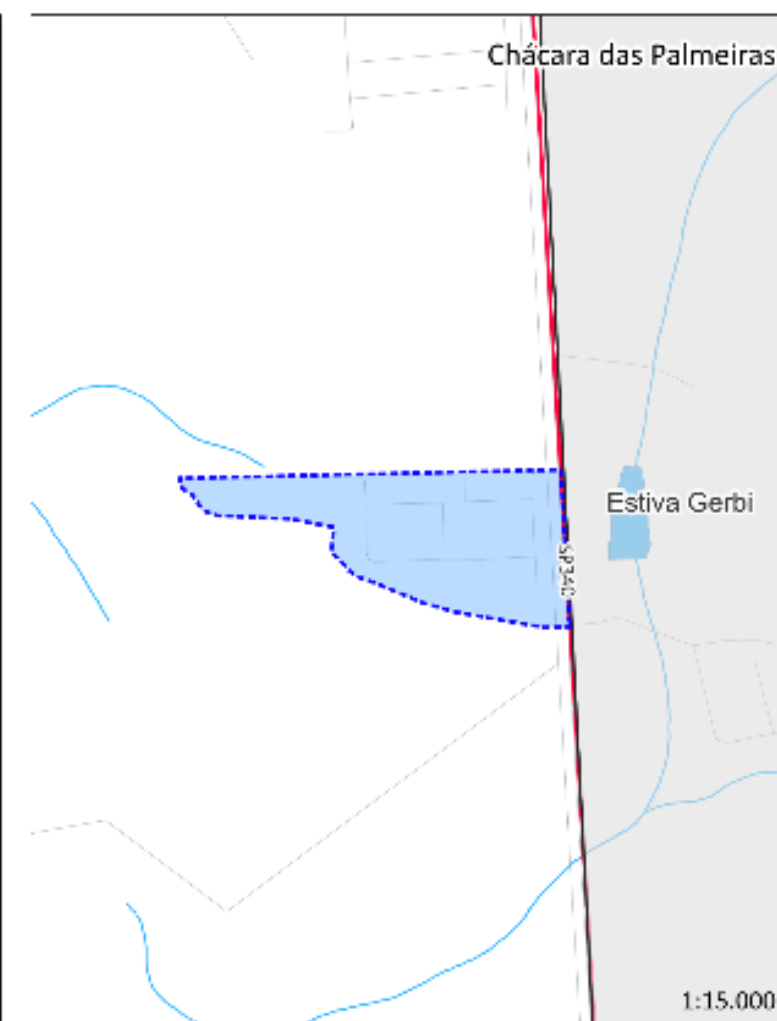
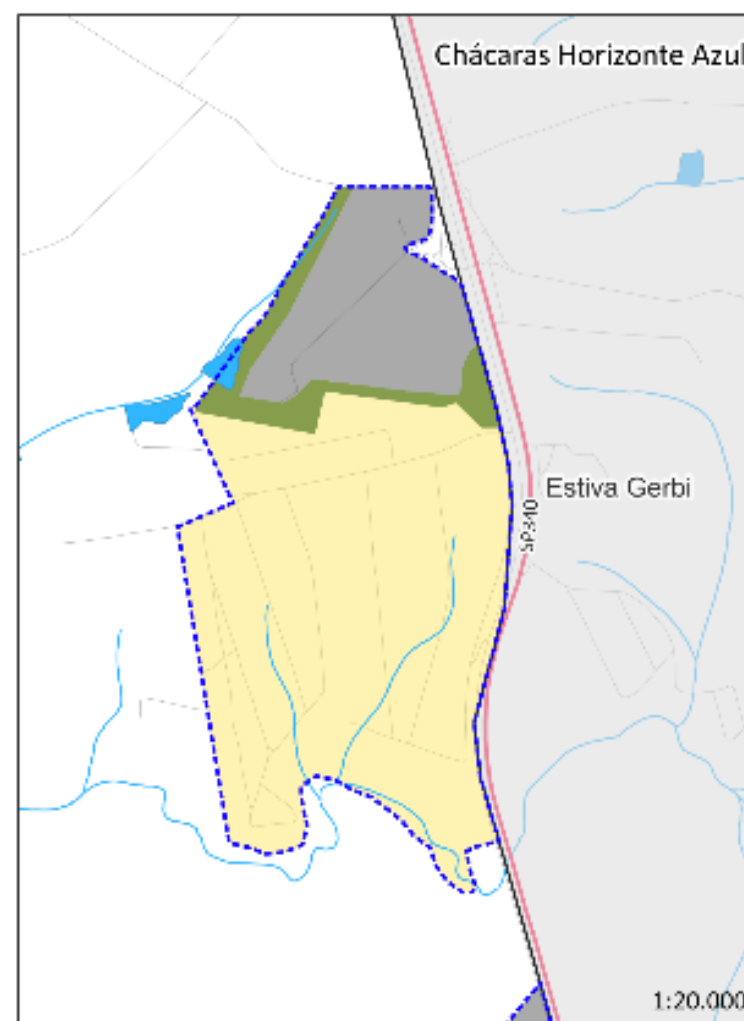
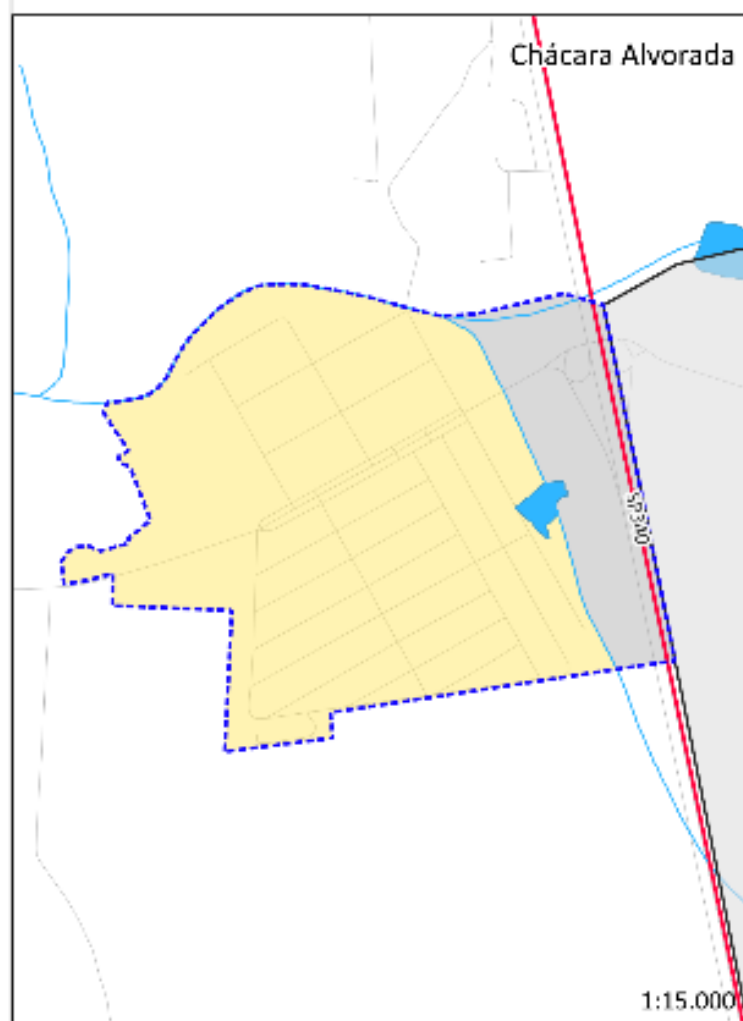
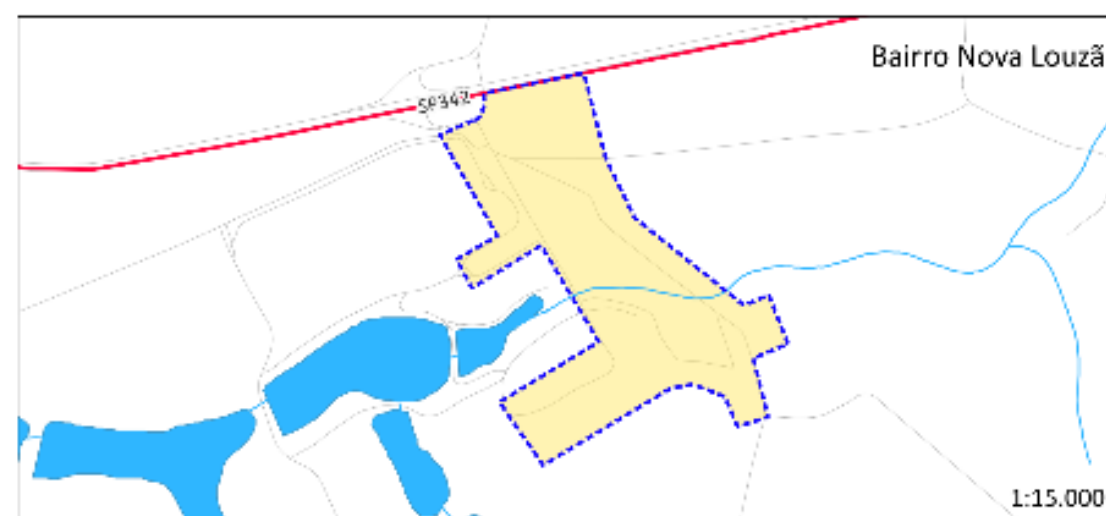
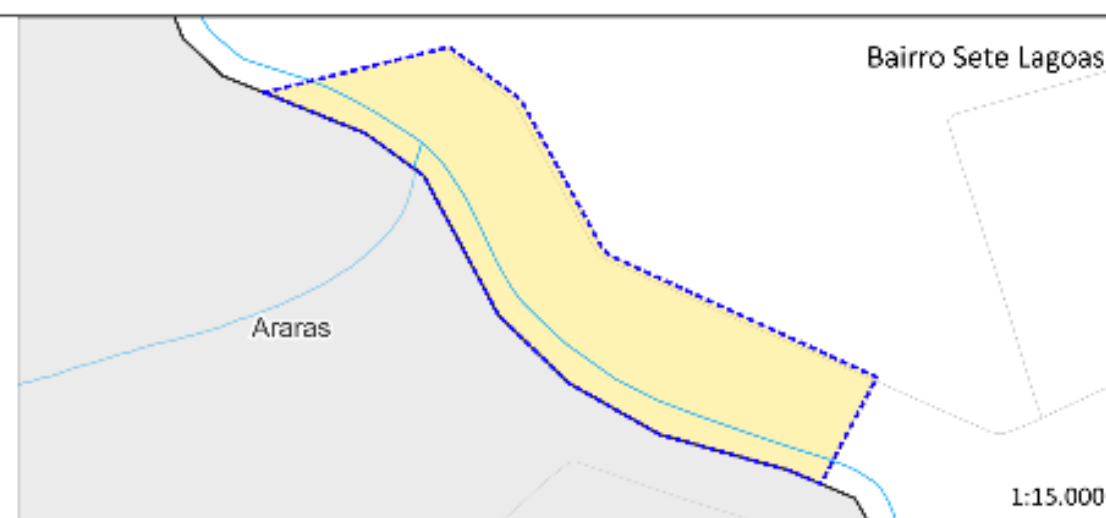
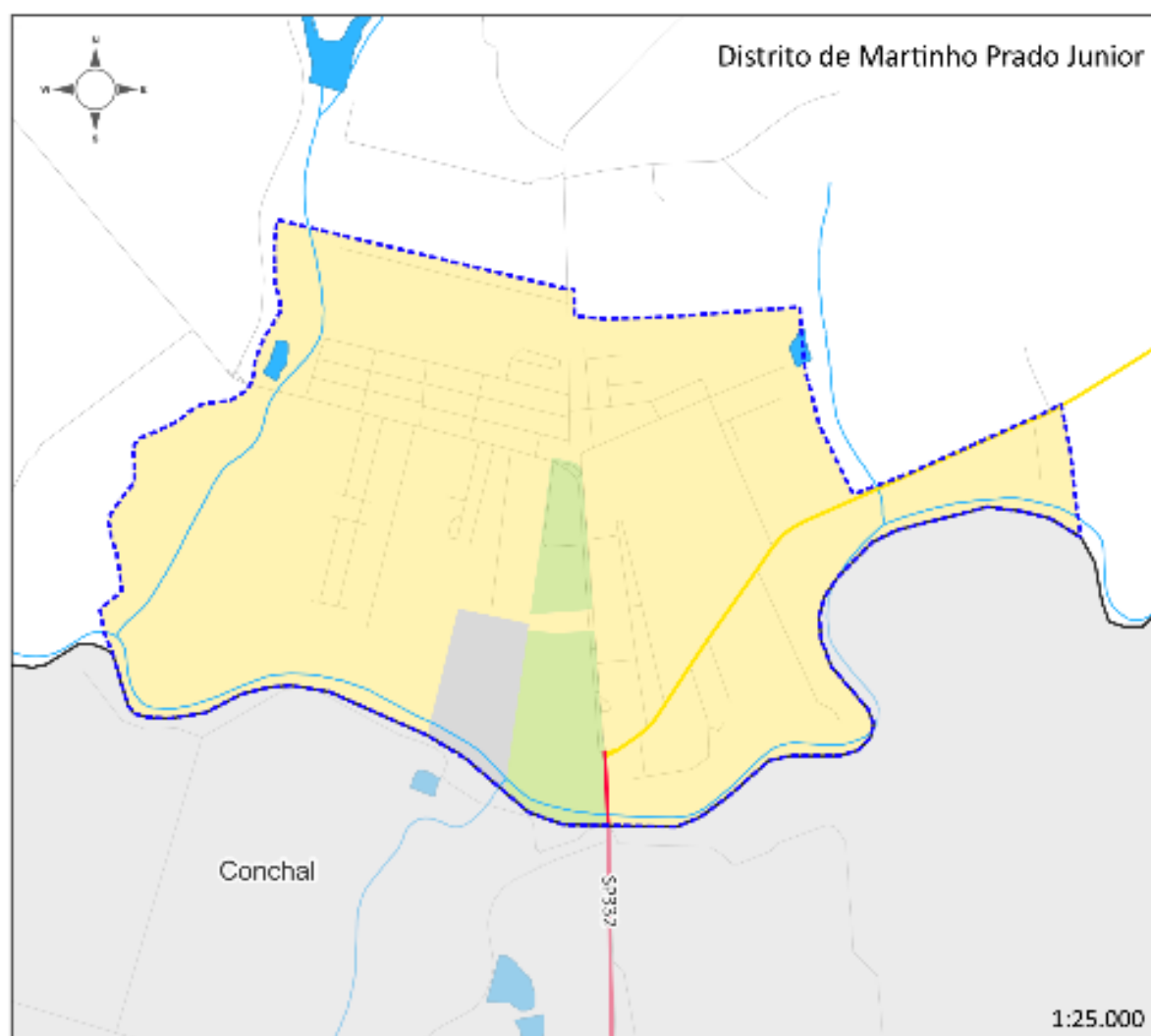
O lote mínimo é de 1.000m², sendo vedada qualquer subdivisão de lotes.

FIGURA 31: ZONEAMENTO DA CHÁCARA DAS PALMEIRAS

ZONAMENTO	TESTADA LOTE MÍNIMO (m²)	PAVIMENTO / GABARITO
ZCH 2 – ZONA DE CHÁCARAS 2	20 1.000	-



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.



CONVENÇÕES:

- Estação Ferroviária
- Ferrovias
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Malha viária
- Hidrografia
- Massas d'água
- Limite Municipal
- Municípios Limitrofes

LEGENDA:

- Perímetros Urbanos Propostos

Zoneamento

- Zona Industrial Pesada (ZIP)
- Zona Industrial Leve (ZIL)
- Zona Residencial 1 (ZR1)
- Zona de Áreas Verdes e Lazer (ZAVL)
- Zona de Transição (ZT)
- Zona de Chácaras 2 (ZCH2)

Sistema de Projeção UTM - Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
 Elaborado: Consórcio Cidadania | Data: Janeiro de 2026
 Fontes: Zoneamento Urbano Proposto: CONSÓRCIO CIDADANIA (2025);
 Perímetro Urbano Proposto: CONSÓRCIO CIDADANIA (2025);
 Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: USM (2025);
 Ferrovias e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Limites Municipais: IBGE (2024);
 Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017)

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MOGI GUAÇU 2025 - 2035

Plano
Diretor
Mogi Guaçu

CONSÓRCIO
CIDADANIA

ZONEAMENTO PROPOSTO

4.2.3 Zoneamento das Áreas Especiais

As áreas especiais tratadas no presente PDDI referem-se a locais específicos, com delimitações definidas, as quais, apesar de previsão na Lei do Plano Diretor, necessitarão de posterior regulamentação legal para sua implementação.

As áreas em pauta correspondem a loteamentos em processos de aprovação há alguns anos, enquadrados por lei municipal à época, com tramitação em órgãos estaduais. A fim de equacionar a situação, a presente revisão, conforme solicitação da contratante, indica a intenção da criação de Zonas de Urbanização Específica (ZUE), conforme demonstra a Figura 36, as quais podem ser enquadradas na Lei Federal nº 6766/1979 (BRASIL, 1979):

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (BRASIL, 1979).

A criação dessas áreas é uma competência municipal que exige um processo legislativo e participativo, ancorado no Plano Diretor e detalhado em lei específica, para garantir o ordenamento territorial e o cumprimento das funções sociais da cidade.

Enquanto a área for considerada rural, as áreas não poderão ser desmembradas. Ressalta-se que para cada uma das quatro ZUE está previsto o zoneamento, assim como parâmetros de ocupação do solo (lote mínimo), não havendo a possibilidade de subdivisão de lotes, inferiores ao aqui definido, e tão pouco ampliações dos limites de seus perímetros, previamente integrantes dos processos já em andamento.

4.2.3.1 Zona de Urbanização Específica 1 (ZUE 1)

A proposta de zoneamento corresponde a uma zona de baixíssima densidade, denominada de ZUE 1, no intuito de ordenar a ocupação e o parcelamento do solo, de loteamento com antigo processo de tramitação em órgãos municipal e estadual, necessitando, após sua aprovação, de regulamentação legal para sua implementação.

A ZUE1 terá por perímetro, aquele ilustrado na Figura 32, com lote mínimo de 500m², sendo vedado qualquer subdivisão futura de lotes.

FIGURA 32: ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 1



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.3.2 Zona de Urbanização Específica 2 (ZUE 2)

A proposta de zoneamento corresponde a uma zona de baixíssima densidade, denominada de ZUE 2, no intuito de ordenar a ocupação e o parcelamento do solo, de loteamento com antigo processo de tramitação em órgãos municipal e estadual, necessitando, após sua aprovação, de regulamentação legal para sua implementação.

A ZUE2 terá por perímetro, aquele ilustrado na Figura 33, com lote mínimo de 1.000m², sendo vedado qualquer subdivisão futura de lotes.

FIGURA 33: ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 2



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.3.3 Zona de Urbanização Específica 3 (ZUE 3)

A proposta de zoneamento corresponde a uma zona de baixíssima densidade, denominada de ZUE 3, no intuito de ordenar a ocupação e o parcelamento do solo, de loteamento com antigo processo de tramitação em órgãos municipal e estadual, necessitando, após sua aprovação, de regulamentação legal para sua implementação.

A ZUE3 terá por perímetro, aquele ilustrado na Figura 34, com lote mínimo de 900m², sendo vedado qualquer subdivisão futura de lotes.

FIGURA 34: ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 3



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

4.2.3.4 Zona de Urbanização Específica 4 (ZUE 4 - Residencial Ilhas do Caribe)

A proposta de zoneamento corresponde a uma zona de baixíssima densidade, denominada de ZUE 4 – Residencial Ilhas do Caribe, no intuito de ordenar a ocupação e o parcelamento do solo, de loteamento com antigo processo de tramitação em órgãos municipal e estadual, necessitando, após sua aprovação, de regulamentação legal para sua implementação.

A ZUE4 terá por perímetro, aquele ilustrado na Figura 35, com lote mínimo de 1.000m², sendo vedado qualquer subdivisão futura de lotes.

FIGURA 35: ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA 4



Fonte: Elaborado por Consórcio Cidadania, 2026.

Figure 1 consists of four maps labeled (I) through (IV). Map (I) shows the state of São Paulo with a red outline of the state and a small orange rectangle indicating the location of the study area. Map (II) shows the municipality of Espírito Santo do Pinhal with a red outline of the municipality and a small orange rectangle indicating the location of the study area. Map (III) shows the study area with a red outline of the area and a small orange rectangle indicating the location of the study area. Map (IV) shows the study area with a red outline of the area and a small orange rectangle indicating the location of the study area.

4.3 SISTEMA VIÁRIO BÁSICO – HIERARQUIA E DIRETRIZES VIÁRIAS

Para fins do zoneamento, propõe-se a estruturação de um sistema viário básico para a sede urbana de Mogi Guaçu, que conterà a hierarquização viária básica e as principais diretrizes viárias, a serem posteriormente incorporadas na lei específica de sistema viário.

O conceito dessa estruturação baseia na **hierarquização** de um conjunto de vias públicas que constituem o suporte físico da circulação urbana do território de Mogi Guaçu, tendo por objetivos:

- facilitar a circulação entre as diversas centralidades, zonas e setores especiais da cidade;
- estabelecer novas centralidades urbanas;
- estruturar corredores especiais com atividades de serviços e indústrias leves e portanto, não indicados para usos residenciais, para atendimento local ou regional;
- promover a cidade de 15 minutos;
- acomodar os diversos modais de deslocamento, tanto os existentes como os planejados.

A hierarquização viária para sede urbana de Mogi Guaçu, (vias do sistema viário básico), proposta, classifica-se em:

- **Vias marginais** (lateral) – via paralela à pista principal de uma rodovia, de um ou ambos os lados, com o objetivo de atender ao tráfego local, longitudinal à rodovia e pertinente à área urbanizada adjacente, e permitir o disciplinamento dos locais de ingresso e egresso da rodovia. Também se propõe a implantação de vias marginais defronte às principais avenidas estruturais ou vias de alto fluxo de tráfego, destinadas à absorção de tráfego local, melhoria da acessibilidade e aumento da segurança dos deslocamentos, conforme detalhamentos apresentados na sequência.
- **Vias expressas:** correspondem aos eixos rodoviários estaduais SP-340, SP-342 e SP-167 e suas marginais; eixo rodoviário municipal (Rodovia Vicinal Vice-Governador Almino Monteiro Álvares Afonso, Rodovia Professor Zeferino Vaz e Rodovia Carmen Ruete de Oliveira). Ressalta-se que os eixos rodoviários estaduais são regulamentados por lei específica no âmbito e estadual.
- **Vias estruturais:** eixos viários constituídos por vias rápidas, estruturadas para transporte coletivo e ciclovias. Visam propiciar a “cidade de 15 minutos” e novas centralidades ao norte (conceito do *Smart Cities*). As edificações que fazem testada para as vias estruturais, desde que integrantes do Sistema Estrutural (SE), poderão chegar a 20 pavimentos, mediante aquisição de potencial construtivo. As vias estruturais propostas são as seguintes:
 - Avenida Bandeirantes;
 - Avenida Clara Lanzi Bueno;
 - Avenida dos Trabalhadores;
 - Avenida Mogi Mirim;

- Avenida Nove de Abril;
 - Avenida Brasil (trecho parcial);
 - Avenida Padre Jaime;
 - Rua XV de Novembro.
- **Vias comerciais:** correspondem a vias que integrantes da Zona Comercial (ZCO) da Lei Complementar nº 1.176/2011. As vias comerciais propostas são as seguintes:
 - Avenida Brasil (trecho parcial);
 - Avenida Emília Marchi Martini;
 - Avenida Honório Orlando Martini;
 - Avenida Júlio Xavier da Silva;
 - Avenida Padre Jaime;
 - Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves;
 - Avenida Suécia;
 - Rua Paula Bueno;
 - Rua Antonio Luiz Filho;
 - Rua Antônio Ortiz;
 - Rua Bragança Paulista;
 - Rua Doutor Sílvio de Camargo;
 - Rua Eduardo Figueiredo;
 - Rua João Teixeira;
 - Rua José Ferreira de Campos;
 - Rua Júlio Mamede;
 - Rua Maria Conceição Chiarelli Silva;
 - Rua Mato Grosso;
 - Rua Presidente John F. Kennedy;
 - Rua Santo Antônio do Jardim;
 - Rua Severino Artigiani;
 - Rua Vereador José Bernardino Bueno;
 - Rua Vilobaldo Vilas Boas.
- **Vias coletoras:** correspondem a vias destinadas a coletar e distribuir o tráfego de veículos dentro da área urbana entre as vias locais e estruturais, possibilitando a conexão entre diferentes regiões e bairros da cidade. As vias coletoras propostas são as seguintes:
 - Avenida Antônio Machado;
 - Avenida Basílio Brugneroto;
 - Avenida Brasil (trecho parcial);
 - Avenida Dom Pedro I;
 - Avenida Emília Marchi Martini;
 - Avenida Gabriela Caruso Soares;
 - Avenida Georgina Theodoro de Oliveira;
 - Avenida Honório Orlando Martini;
 - Avenida José Rodrigues Neto;
 - Avenida Josefina Marcolino Machado;
 - Avenida Lothario Teixeira;
 - Avenida Marechal Castelo Branco;
 - Avenida Melvin Jones;
 - Avenida Nagib Matte Merhej;
 - Avenida Nove de Abril;

- Avenida Oscar Chiarelli;
- Avenida Pedro Risseto;
- Avenida Prefeito Luiz Gonzaga de Amoedo Campos;
- Avenida Prefeito Nico Lanzi;
- Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves;
- Avenida Rodrigo Mazon;
- Avenida São Carlos;
- Avenida Sebastião de Paula Lima;
- Avenida Suécia;
- Avenida Vereador Antônio Carlos de Oliveira;
- Avenida Vereador José Caveanha;
- Avenida Vereador Víctor Bueno;
- Avenida Waldomiro C. de Oliveira;
- Avenida Washington Luiz;
- Avenida Zulmira Pansini Fonseca;
- Estrada Municipal Joaquina Maria de Arruda;
- Estrada Municipal Miguel Martini Cachoeira;
- Estrada Municipal Policarpo Albino Canato;
- Rodovia Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros;
- Rua 13 de Maio;
- Rua Aires dos Santos;
- Rua Ângelo Caporalli;
- Rua Antenor Gomes de Oliveira;
- Rua Antônio Freitas;
- Rua Antônio Gonçalves Teixeira;
- Rua Apolinário;
- Rua Chico de Paula;
- Rua das Rosas;
- Rua Francisco Franco de Godoy Bueno;
- Rua Guanabara;
- Rua Hugo Pancieira;
- Rua Jair Pedro da Silva;
- Rua Jandiro Rodrigues;
- Rua João Antunes de Lima Júnior;
- Rua José de Oliveira;
- Rua José Gregório Bento;
- Rua José Rodrigues Filho;
- Rua Jundiaí;
- Rua Luiz Martini;
- Rua Mato Grosso;
- Rua Nair Simone Pancieira;
- Rua Nair Vieira;
- Rua Nelson Fernandes;
- Rua Pastor Antônio Carmo dos Santos;
- Rua Paula Bueno;
- Rua Prefeito Luiz Gonzaga de Amoedo Campos;
- Rua Presidente John F. Kennedy;
- Rua Professora Francisca Almeida de Carvalho;
- Rua Rio Grande de Sul;
- Rua Santo André;
- Rua Sebastião de Oliveira;

- Rua Tristão Ferreira dos Santos;
 - Rua Ulisses Felisberto dos Reis;
 - Rua Vereador Francisco Martini;
 - Rua Vereador João da Rocha Franco.
- **Vias locais:** correspondem a vias caracterizadas por intersecções em nível não semaforizadas, destinadas ao tráfego e acesso local ou a áreas restritas.
 - **Vias parque:** destinadas à conformação de áreas de parque ao longo dos rios urbanos Córrego do Ypê e dos Macacos, sendo uma variação da via local, permitindo o acesso aos lotes das áreas residenciais, com intersecções em nível, não semaforizadas, com ciclovias, com proibição de circulação de veículos de carga, com trânsito de baixa velocidade.

4.3.1 Vias Marginais

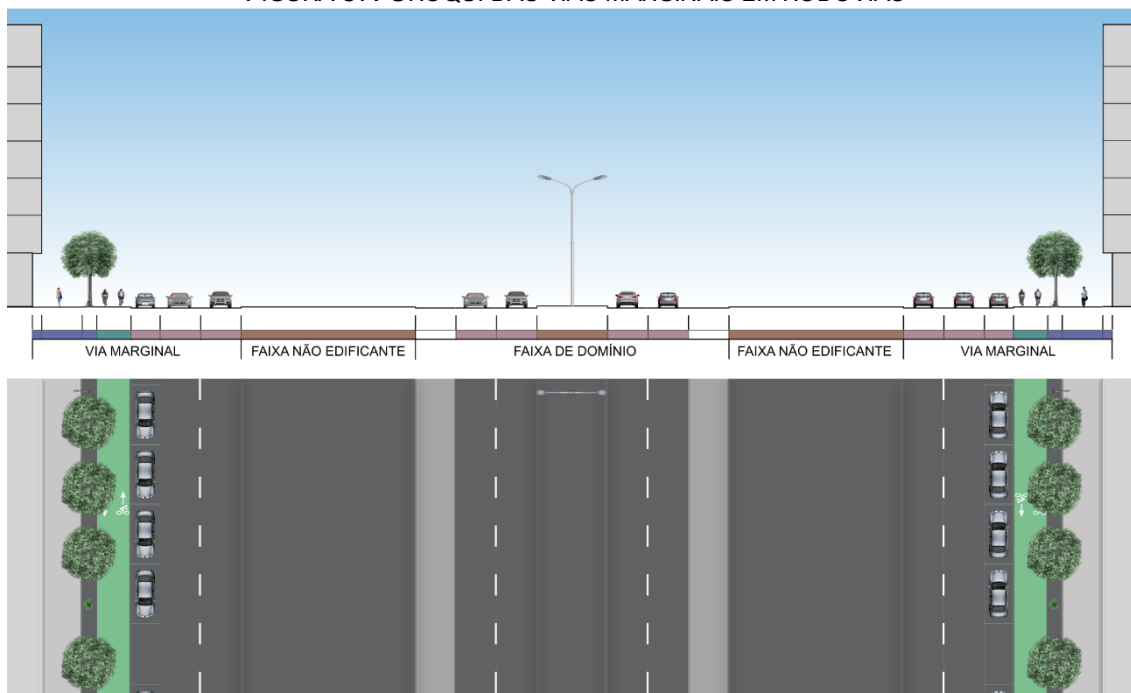
As rodovias são constituídas por **faixas de domínio**, que correspondem à área onde está instalada a pista ou faixa de rolamento e espaços laterais, **que pertencem ao respectivo ente governamental** (patrimônio público municipal, estadual ou federal), sendo de sua responsabilidade exclusiva, cujas larguras são estabelecidas em lei específica. Para além da faixa de domínio torna-se obrigatória uma reserva de mais 15,00 m (15 metros) para cada lado da faixa de domínio, denominada de faixa "non-aedificandi", na qual não se pode construir. De acordo com a Lei Federal 13.913/2019, desde que aprovada por lei municipal a faixa não edificável (além da faixa de domínio), pode ser reduzida para 10 m (dez metros) de cada lado, por lei municipal.

Para Mogi Guaçu, propõe-se a implantação de **vias marginais** ao longo das rodovias que interceptam o município e ao longo das vias estruturais e principais avenidas, que correspondem a vias laterais, a serem detalhadas e regulamentadas no Plano de Mobilidade Urbana (quando de sua atualização) e na Lei Municipal de Mobilidade e Sistema Viário. As vias marginais têm por objetivo preservar a fluidez do trânsito urbano, para evitar interferências diretas de acessos privados e comerciais e, organizar o uso do solo nas margens viárias, garantindo a integração entre o tráfego de passagem e o tráfego local.

Ao longo das rodovias estaduais SP-340 e SP-342 e dos principais rios que conformarão as vias parque, propõe-se a implantação de vias marginais, em ambos os lados, com largura de **18 metros** cada, para além da faixa de domínio e da faixa "non-aedificandi" (prevista em legislação estadual), conforme croqui abaixo (Figura 37).

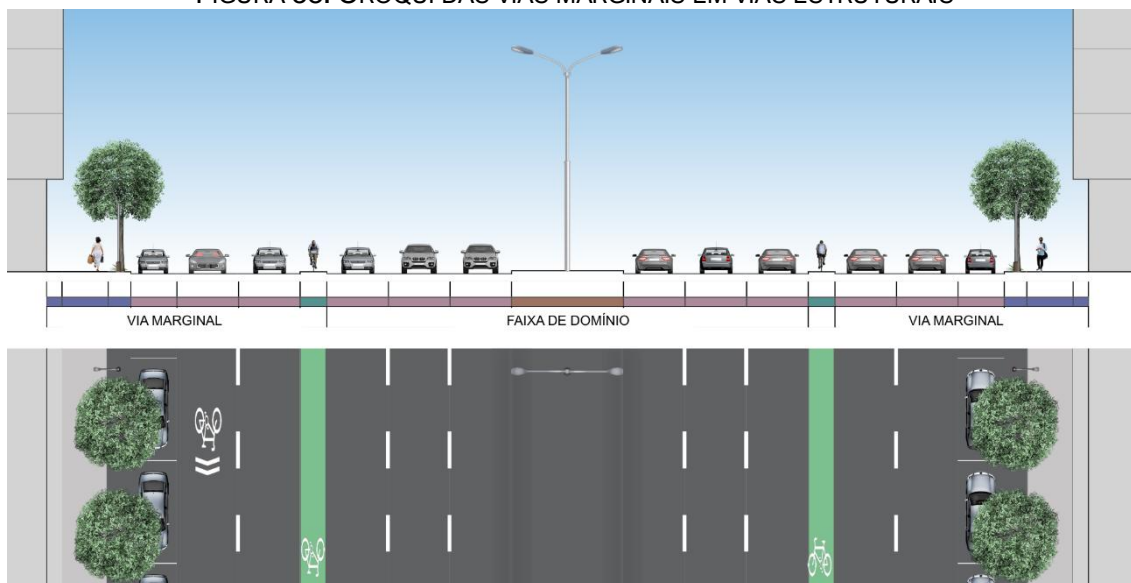
Ao longo das vias estruturais e principais avenidas propõe-se a implantação de vias marginais, em ambos os lados, com largura de **15 metros** cada, conforme croqui abaixo (Figura 38).

FIGURA 37: CROQUI DAS VIAS MARGINAIS EM RODOVIAS

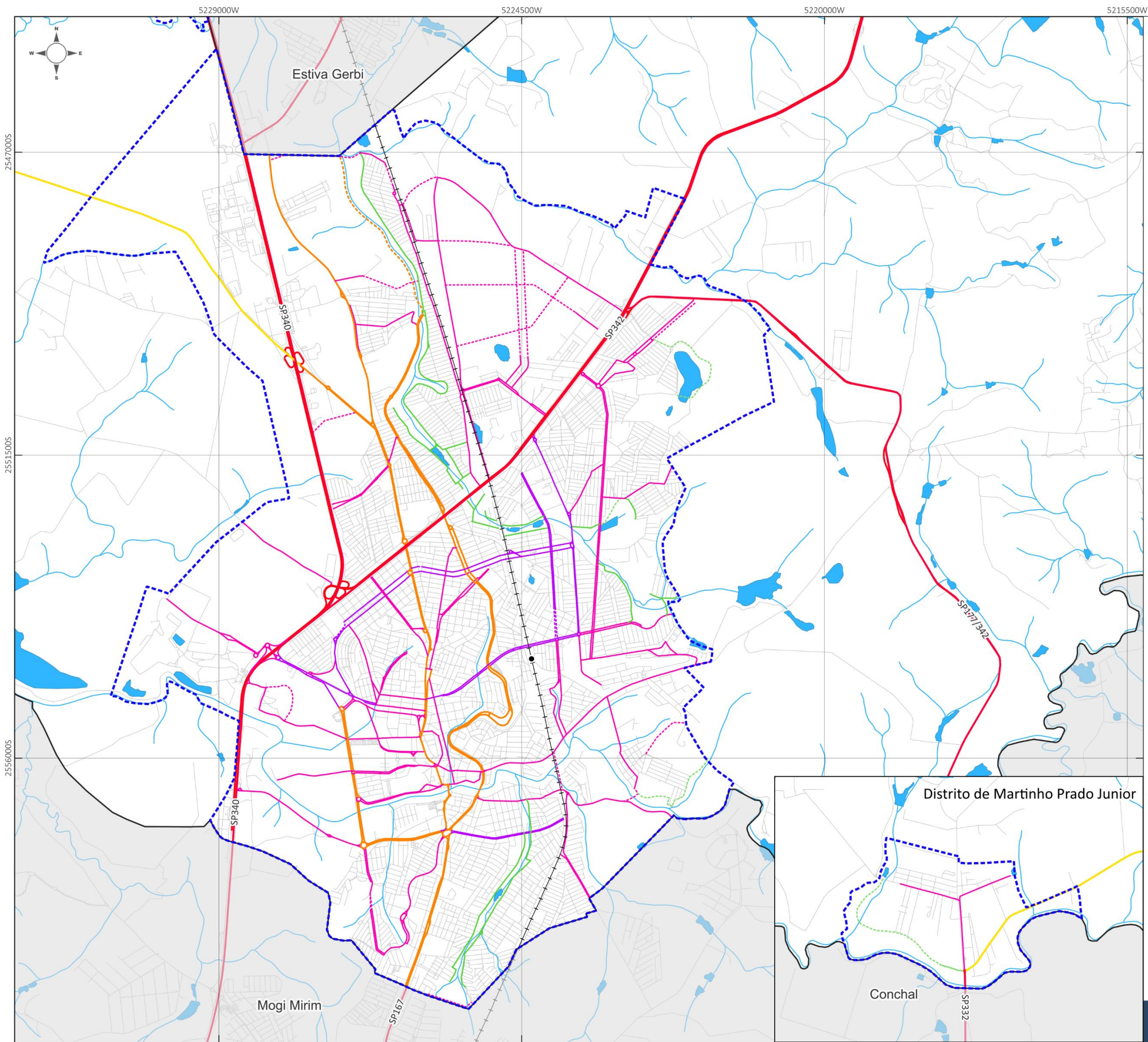


Fonte: Consórcio Cidadania, 2026.

FIGURA 38: CROQUI DAS VIAS MARGINAIS EM VIAS ESTRUTURAIS



Fonte: Consórcio Cidadania, 2026.



CONVENÇÕES:

- Estação Ferroviária
- Ferrovias
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Malha viária
- Hidrografia
- Massas d'água
- Limite Municipal
- Municípios Limítrofes

LEGENDA:

- Perímetro Urbano Proposto

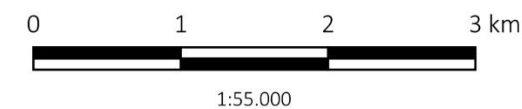
Hierarquia Viária

- Via Estrutural
- Via Comercial
- Via Coletora
- Via Parque

Diretriz Viária

- Via Estrutural
- Via Comercial
- Via Coletora
- Via Parque

Sistema de Projção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: janeiro de 2026
Fontes: Sistema Viário Proposto: CONSORCIO CIDADANIA (2026);
Perímetro Urbano Proposto: CONSORCIO CIDADANIA (2026);
Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025);
Ferrovias e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Limites Municipais: IBGE (2024);
Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017).



**REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE
MOGI GUAÇU 2025 - 2035**



SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO

4.3.2 Calçadas e Acessibilidade

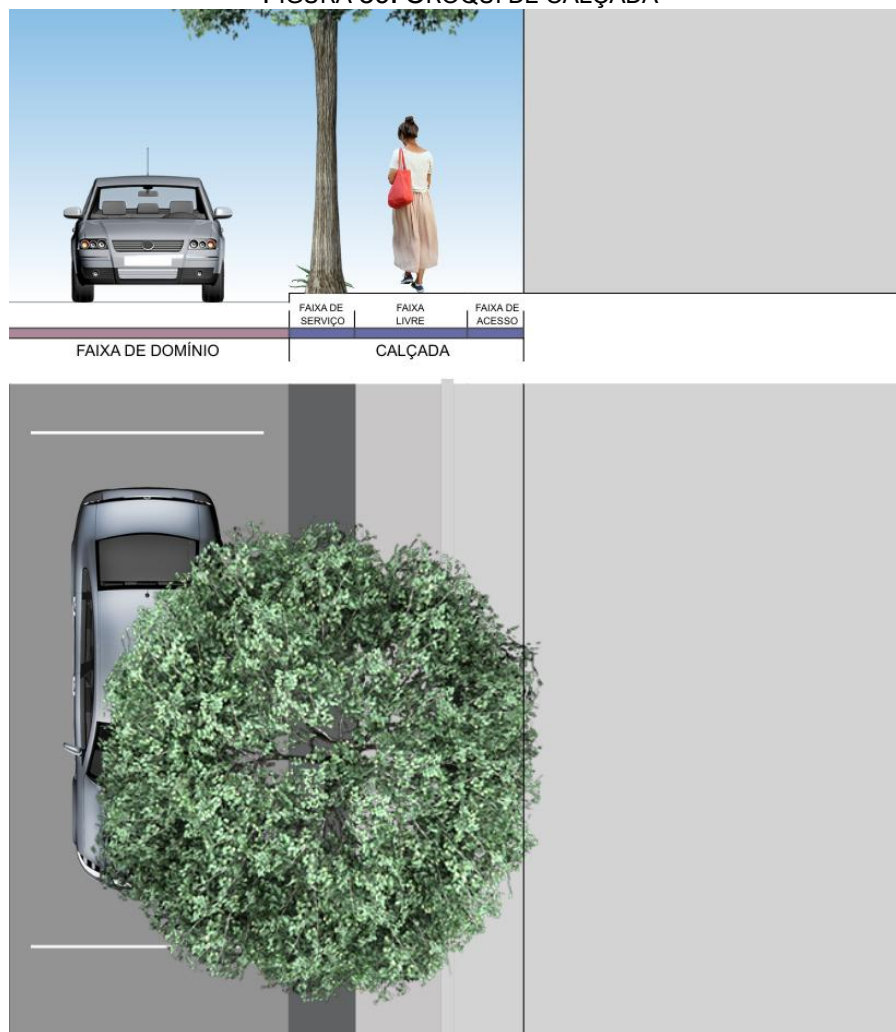
Com relação às calçadas e acessibilidade para a área urbana de Mogi Guaçu, apresentam-se algumas diretrizes que deverão ser contempladas no Plano de Mobilidade Urbana (quando de sua atualização) e na Lei Municipal de Mobilidade e Sistema Viário.

As calçadas devem corresponder a faixas livres, destinadas exclusivamente à circulação de pedestres, desprovida de obstáculos, equipamentos urbanos ou de infraestrutura, mobiliário, vegetação, floreiras, rebaixamento de guias para acesso de veículos ou qualquer outro tipo de interferência permanente ou temporária, devendo atender às seguintes características:

- I. ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e passeio previamente executados de acordo com as Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II. possuir superfície regular, firme, contínua, antiderrapante e que não cause trepidação em dispositivos com rodas sob qualquer condição;
- III. ter inclinação longitudinal acompanhando a topografia da rua;
- IV. ter inclinação transversal constante, não superior a 3% (três por cento);
- V. ter altura livre de interferências construtivas de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) do nível da calçada e de interferências de instalações públicas, tais como placas de sinalização, abas ou coberturas de mobiliário urbano e toldos retráteis, de, no mínimo, 2,10m (dois metros e dez centímetros) do nível da calçada.
- VI. Utilizar material antiderrapante para a pavimentação dos passeios e garantir a regularidade e manutenção do pavimento.

As calçadas e passeios deverão ser adaptados à acessibilidade de pessoas com deficiência, assim, todos os logradouros e edificações, exceto aquelas destinadas à habitação de caráter unifamiliar, deverão ser projetados de modo a permitir o acesso (desde a via pública), circulação e utilização por pessoas com deficiência, obedecendo às especificações técnicas da ABNT (NBR 9050/2020).

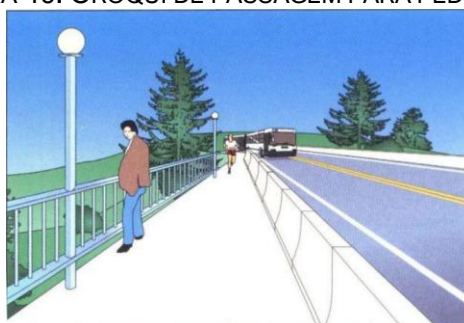
FIGURA 39: CROQUI DE CALÇADA



Fonte: Consórcio Cidadania, 2026.

Sempre que possível, deve ser incluído em pontes, viadutos e passagens inferiores, algum tipo de passeio para pedestres e neste caso, o passeio deve ser protegido, tanto quanto possível, por barreiras e guarda-corpos, como indicado na Figura 40. A largura livre mínima deverá ser de 1,20 m, sendo desejável 2,40 m (DNIT, 2010). Nessas passagens, os passeios laterais não precisam ter o mesmo *greide* da via, já que necessitam de menor altura livre. No entanto, por razões de segurança, deverá ser previsto guarda-corpo na sua borda.

FIGURA 40: CROQUI DE PASSAGEM PARA PEDESTRES



Fonte: DNIT, 2010.

4.4 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

O Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001 (BRASIL, 2001) - em seu artigo 4º, define um extenso conjunto de instrumentos capazes de fornecer aos municípios as condições necessárias para concretizar uma política urbana pautada pela garantia da função social da propriedade e o direito de todos à cidade.

As leis municipais que instituem os Planos Diretores Municipais estabelecem os princípios básicos e as diretrizes para sua implantação. Legislam, também, sobre os instrumentos de planejamento, jurídicos, urbanísticos e de regularização fundiária. Adicionalmente, regulamentam os instrumentos tributários e financeiros, considerados pela política urbana, estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, assim como os demais instrumentos de desenvolvimento não mencionados na Lei Nacional.

De acordo com o Estatuto da Cidade, são considerados instrumentos da política urbana:

- Os planos (nacionais, regionais e municipais), dentre eles o Plano Diretor, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Zoneamento Ambiental, Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual, Gestão Orçamentária Participativa, Planos, Programas e Projetos Setoriais, Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- Institutos tributários e financeiros, como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), Contribuição de Melhoria, Incentivos Fiscais e Financeiros;
- Institutos jurídicos e políticos, os quais são: a Desapropriação, Servidão Administrativa, Limitações Administrativas, tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano, instituição de Unidades de Conservação, instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Concessão de Direito Real de Uso, Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia, Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Direito de Superfície, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e de Alteração de Uso, Transferência do Direito de Construir (TDC), Operações Urbanas Consorciadas (OUC), Regularização Fundiária, assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, referendo popular e plebiscito;
- Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

A escolha dos instrumentos deve corresponder àqueles que, de certa forma, estão mais presentes no ideário urbano, possuir caráter tácito pretendido e possibilitar a atuação de forma integrada ou integradora de outros instrumentos. Tal integração, poderia ser analisada a partir da construção, previsão e detalhamento de um circuito de intervenção no espaço urbano, que traria os instrumentos urbanísticos como ferramenta transformadora da cidade, considerando especialmente, o ordenamento do espaço urbano, a recuperação das mais-valias fundiárias urbanas e a provisão habitacional e a capacidade efetiva de ação transformadora do Plano Diretor Municipal (IPEA, 2014).

Segundo IPEA (2014) entende-se que os instrumentos utilizados de maneira isolada não seriam mecanismos suficientes para transformar com profundidade a realidade das cidades. Isto porque, no processo de urbanização brasileiro, articulam-se a ocupação

desordenada do solo urbano, a injusta distribuição de ônus e benefícios da urbanização e a insuficiente provisão habitacional, à qual se soma a desigualdade de oportunidades no acesso à terra. Portanto, devido a sua complexidade, a aplicação e implementação efetiva dos citados instrumentos demandam uma capacidade técnica por parte dos técnicos municipais, de forma que possam compreendê-los e operacionalizá-los no âmbito do município.

Vale lembrar também que estes instrumentos são ferramentas para garantir uma resposta aos pactos globais, como a Agenda 2030 e os ODS, de forma a buscar a redução das desigualdades socioespaciais e da pobreza, reforçando a importância do acesso à terra com infraestrutura e o direito à moradia digna.

Para o município de Mogi Guaçu é proposta a utilização dos seguintes instrumentos, cujos detalhamentos, locais de incidência, prazos e mecanismos para aplicação no território municipal, encontram-se na sequência, sempre em respeito à Constituição Federal, à Lei Orgânica Municipal e à Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

- A. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;
- B. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- C. Transferência do Direito de Construir (TDC);
- D. Consórcio Imobiliário;
- E. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- F. Assistência Técnica Pública e Gratuita para Construção de Habitação de Interesse Social (ATHIS).

4.4.1 Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo

A retenção especulativa de imóvel urbano ocorre quando o respectivo proprietário não investe em seu terreno e também não o vende, esperando que seu valor de mercado aumente ao longo do tempo, em virtude dos investimentos feitos na vizinhança pelo poder público e, também, por agentes privados.

O prejuízo que a ociosidade de imóveis pode causar à população de uma cidade é o alto custo, por habitante, de equipamentos e serviços públicos. Isso acontece quando muitos terrenos permanecem baldios no interior de bairros já consolidados e quando, ao redor da cidade, se multiplicam loteamentos e conjuntos residenciais, dispersos, em área ainda não urbanizada e distantes dos locais onde há oferta de empregos, comércio e serviços urbanos.

Prevê-se, portanto, para a sede urbana de Mogi Guaçu a aplicação do instrumento **Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios** do solo urbano não edificado, subutilizado⁴ ou não utilizado, nas áreas demarcadas na Figura 42. Busca-se assim,

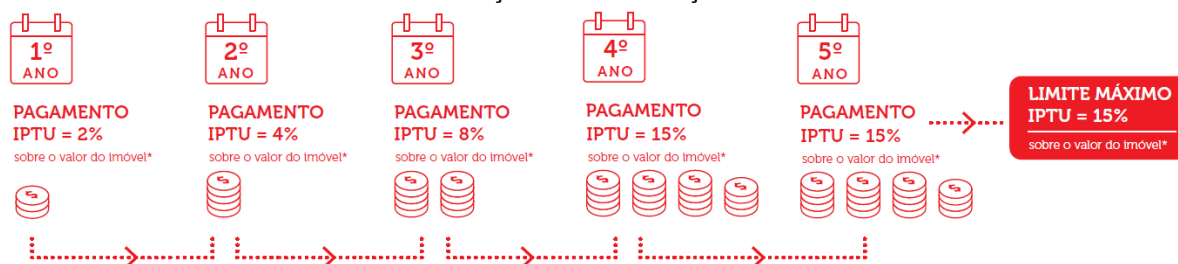
⁴ É considerado subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente, aplicando-se tanto a glebas passíveis de parcelamento.

otimizar os investimentos públicos realizados e penalizar o uso inadequado da terra urbanizada, fazendo com que a propriedade urbana cumpra a sua função social.

O proprietário do imóvel que tenha sido constatado não parcelado, não edificado, não utilizado ou subutilizado será notificado, na forma do art. 5º, §2º e 3º, da Lei Federal nº 10.257/01 (BRASIL, 2001), para, no prazo de 1 (um) ano, realizar o protocolo de projeto de utilização do imóvel que apresente a proposta de dar ao seu imóvel a destinação prevista nesta lei, com a obediência dos parâmetros urbanísticos, bem como para executar o projeto, depois de aprovado, dentro do prazo de 2 (dois) anos, sob pena de, vencido qualquer dos prazos, punição por meio de tributo de valor crescente, ano a ano, denominada de **imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo**⁵. O IPTU progressivo no tempo se dará mediante majoração da alíquota ao dobro daquela aplicada no ano anterior, e assim sucessivamente, limitada à alíquota máxima de 15%, pelo prazo de cinco anos consecutivos, como apresenta o esquema da Figura 41. Findado o prazo de cinco anos, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o poder público municipal poderá proceder à **desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública**, na forma do art. 8º da Lei Federal 10.257/01. Caso o proprietário cumpra as obrigações exigidas, o município voltará a cobrar a alíquota normal.

Ressalta-se que as melhores perspectivas de efetividade do IPTU progressivo no tempo ocorrerão proporcionalmente a um adequado e atualizado sistema de cobrança, em especial a atualização do cadastro imobiliário.

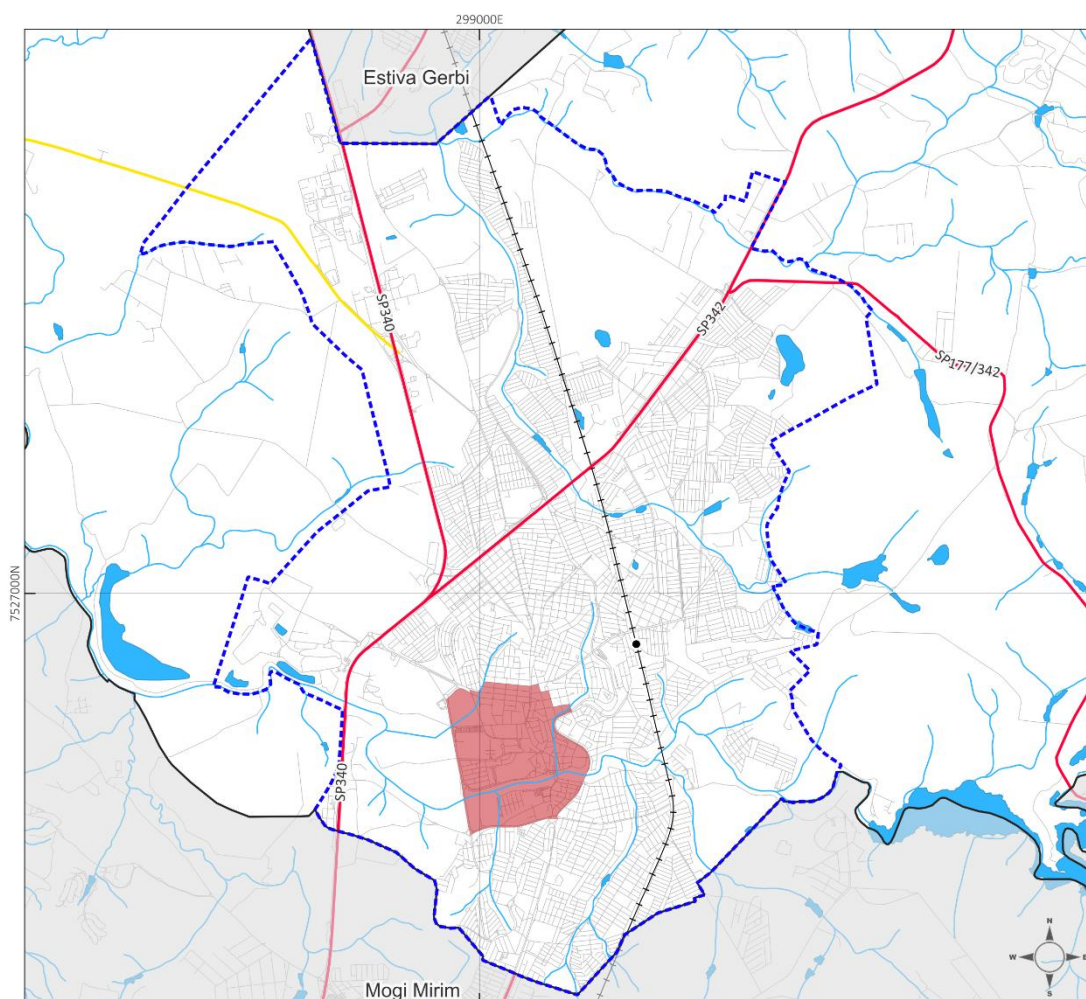
FIGURA 41: ESQUEMA DE APLICAÇÃO DA MAJORAÇÃO DA ALÍQUOTA DE IPTU



Fonte: Adaptado de Plano Diretor Estratégico de São Paulo - Lei Municipal 16.050/2014.

⁵ O IPTU progressivo no tempo está na sequência das sanções previstas pelo art. 182 da Constituição Federal, que se vincula ao não cumprimento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

FIGURA 42: ÁREAS DE APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS DO SOLO URBANO NÃO EDIFICADO



Sistema de Projeção UTM - Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000

Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: janeiro de 2026

Fontes: Área de aplicação do IPTU progressivo no tempo e Perímetro Urbano Proposto: CONSÓRCIO CIDADANIA (2025);

Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025);

Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Limites Municipais: IBGE (2024);

Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017).



CONVENÇÕES:

• Estação Ferroviária

+++ Ferrovia

— Rodovias Estaduais

— Rodovia Vicinal

— Malha viária

— Hidrografia

— Massas d'água

— Limite Municipal

— Municípios Limítrofes

LEGENDA:

— Área de aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025.

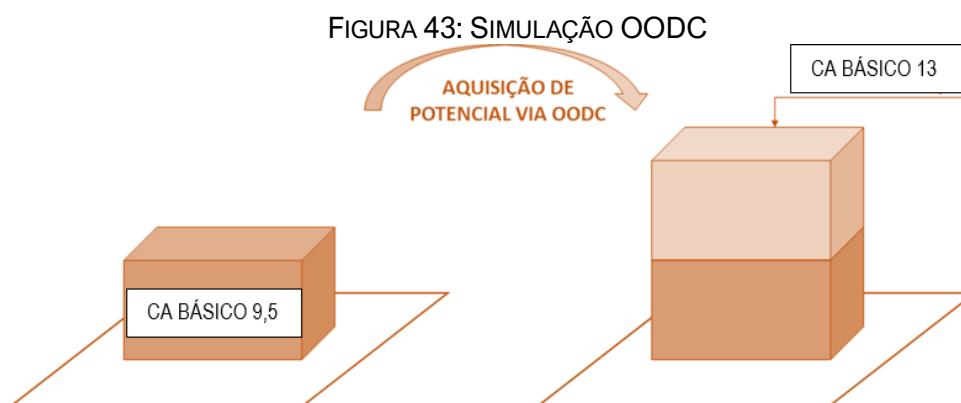
4.4.2 Outorga Onerosa do Direito de Construir

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é a concessão emitida pelo Município, nos termos da Lei, que permite ao proprietário de um imóvel edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos, mediante contrapartida financeira, de forma a induzir o desenvolvimento urbano através do adensamento de determinadas áreas providas de infraestrutura, de forma a promover um melhor aproveitamento do

investimento público, ao mesmo tempo em que recupera para a coletividade a valorização imobiliária gerada por ações públicas, com o objetivo de promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

O instrumento segue as diretrizes estabelecida pelo Estatuto da Cidade sobre a “justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização” e a “recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos” (incisos IX e XI do artigo 4º - Lei Federal nº 10.257/2001 – BRASIL, 2001). Além disso, ressalta a separação do direito de construir do direito de propriedade e o cumprimento da função social da propriedade, premissas que sustentam o argumento da legitimidade de o Poder Público recuperar para a coletividade o efeito da valorização imobiliária proporcionada por investimentos públicos.

Sua aplicação demanda a definição na Lei de Uso e Ocupação do Solo do coeficiente de aproveitamento básico e do coeficiente máximo de aproveitamento, bem como do número máximo de pavimentos. Essas definições implicam na concordância entre as possibilidades de adensamento com a capacidade de suporte da infraestrutura e atendimento de serviços públicos, evitando sua sobrecarga. Para exercer o coeficiente de aproveitamento máximo, no caso da OODC, o proprietário ou incorporador deverá adquirir o potencial construtivo junto à Prefeitura Municipal. A Figura 43 simula a utilização do instrumento, tendo em vista o coeficiente de aproveitamento máximo.



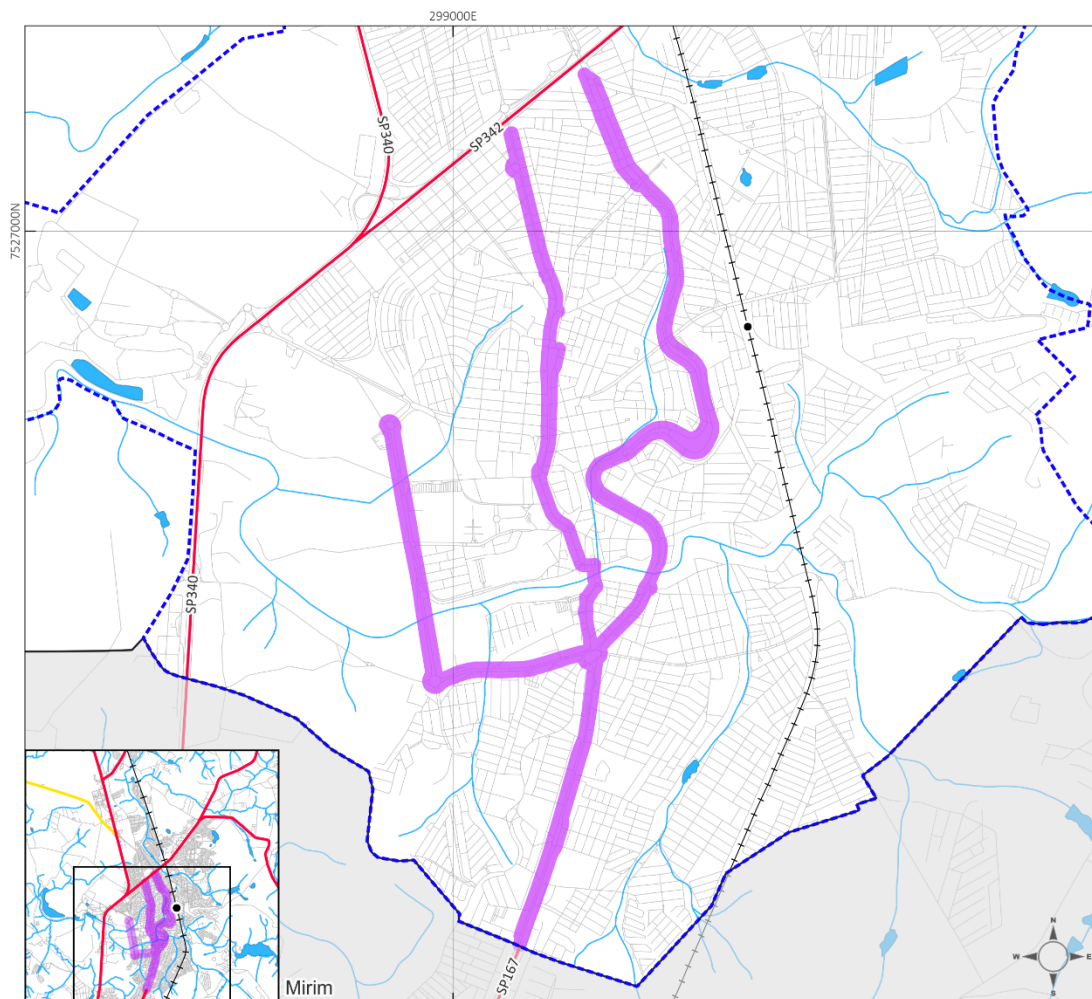
Fonte: Consórcio Cidadania, 2025.

Ressalta-se que a OODC altera apenas os parâmetros relativos ao CA e a altura da edificação, sendo mantidas as exigências de recuos, taxa de ocupação e taxa de impermeabilização definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona onde o instrumento incide.

Em Mogi Guaçu propõe-se que a utilização da OODC passe a ser aplicada nos Setores Estruturais (SE), de forma a potencializar a verticalização e a densificação destas áreas que já dispõe de significativa infraestrutura instalada. A aquisição de coeficiente de aproveitamento até o limite máximo estabelecido, será aplicada no SE, composto pelos lotes que fazem testada para as seguinte vias, conforme Figura 44:

- Setor Estrutural da Avenida Mogi Mirim / Rua XV de Novembro / Avenida Nove de Abril / Avenida Bandeirantes;
- Setor Estrutural da Avenida Mogi Mirim / Avenida dos Trabalhadores / Avenida Clara Lanzi Bueno;
- Setor Estrutural da Avenida Brasil (trecho parcial);
- Setor Estrutural da Avenida Padre Jaime.

FIGURA 44: ÁREA DE APLICAÇÃO DA OODC NA SEDE URBANA DE MOGI GUAÇU



Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: janeiro de 2026
Fontes: OODC: CONSÓRCIO CIDADANIA (2026);
Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025);
Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Limites Municipais: IBGE (2024);
Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017).

0 1 2 km
1:40.000

CONVENÇÕES:

- Estação Ferroviária
- Ferrovia
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Malha viária
- Hidrografia
- Massas d'água
- Perímetro Urbano Proposto

- Limite Municipal
- Municípios Limítrofe

LEGENDA:

- Área de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025.

Os parâmetros urbanísticos referentes ao CA e ao gabarito (altura) são apresentados na Tabela 5. Ressalta-se que o Coeficiente de Aproveitamento Básico é 9,5 e o máximo será de 13,0.

TABELA 5: PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA A OODC

ZONA/SETOR	Coeficiente de Aproveitamento	
	BÁSICO (permitido)	MÁXIMO
SETOR ESTRUTURAL (SE)	9,5	13

Fonte: Consórcio Cidadania, 2025.

O cálculo da contrapartida deve considerar o valor por metro quadrado do terreno (valor venal, podendo ser aquele utilizado como base para cálculo do IPTU) do proprietário que está solicitando potencial construtivo e o coeficiente de aproveitamento básico do mesmo, definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo adotada a seguinte fórmula: $CF = ACO \times (2 \times VPGV)$, na qual:

- CF: corresponde à contrapartida financeira pelo potencial construtivo adicional;
- ACO: corresponde à Área Construtiva Outorgada;
- VPGV: corresponde ao valor do metro quadrado da Planta Genérica de Valores do Município.

As contrapartidas serão pagas em espécie, sendo estes recursos destinados pelo Poder Público, o qual definirá anualmente a aplicação dos recursos para as seguintes finalidades:

- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social (através do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS);
- execução de programas de regularização fundiária (reserva fundiária);
- promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, histórico, cultural ou paisagístico;
- implantação e melhoramento de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Para obter a permissão de edificar, o interessado deve comprovar a transferência de recursos em dinheiro, no montante calculado segundo a fórmula mencionada. Após esta etapa será entregue um Certificado de Potencial Construtivo, com validade de cinco anos, expressando a área adicional outorgada, incluindo a permissão para aumentar a altura máxima da construção segundo o definido na zona. No caso de entidades públicas e empresas estatais de qualquer nível de governo, a outorga do direito de construir será gratuita, mantida a obrigação de comprovar as pré-condições anteriormente mencionadas.

4.4.3 Transferência do Direito de Construir

A Transferência do Direito de Construir (TDC), também denominada transferência de potencial construtivo, é uma autorização dada pelo Poder Público que assegura o aproveitamento econômico de um bem, ao proprietário de imóvel situado em área onde ocorreram limitações ao direito de construir, ou seja, onde não podem ser feitas construções até o limite do coeficiente básico definido para aquela porção do território. A fim de garantir o interesse público nessas áreas, o instrumento da TDC institui a possibilidade de o proprietário urbano, privado ou público, exercer seu direito de construção em outra propriedade sua ou transferi-lo ou aliená-lo a um terceiro mediante escritura pública. Em ambos os casos, prevalece o respeito ao coeficiente máximo estabelecido para as áreas que receberão potencial.

FIGURA 45: MECANISMO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



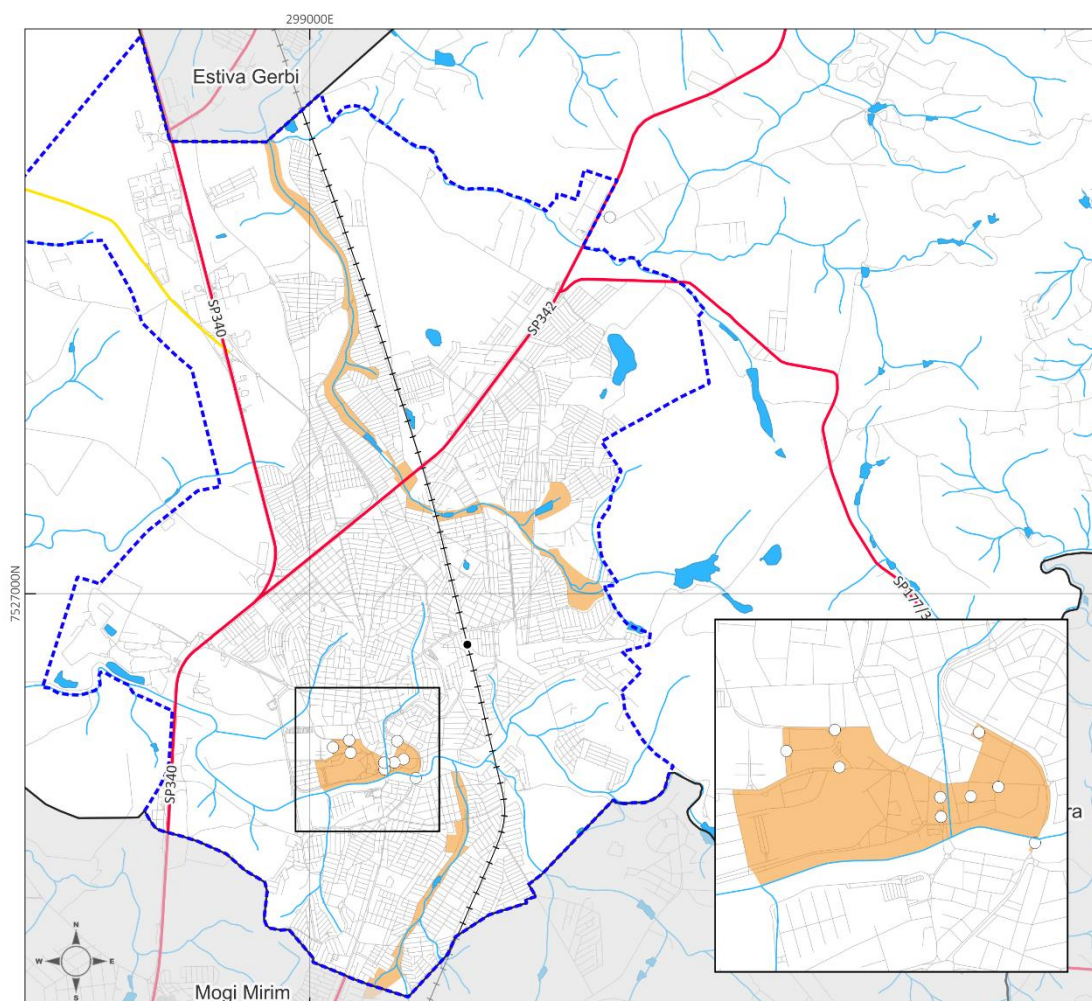
Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional, 2017.

As limitações ao direito de construir podem ocorrer nos casos em que o imóvel em questão ficar impedido de utilizar, total ou parcialmente, o seu potencial construtivo próprio, devido às seguintes situações:

1. limitações, promoção e proteção relacionadas à preservação do patrimônio ambiental natural;
2. limitações, promoção e proteção relacionadas à preservação do patrimônio ambiental cultural;
3. implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e espaços de uso público e lazer;
4. implantação e melhoramento de sistema viário básico e transporte público coletivo;
5. proteção e preservação do manancial de abastecimento de água;
6. programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Em Mogi Guaçu os imóveis considerados aptos a transferir seu potencial construtivo deverão estar situados na Zona de Áreas Verdes e Lazer (ZAVL), para conformação do Parque Linear do Córrego o Ypê, Córrego dos Macacos e na Zona de Valorização Histórico-Cultural (ZVHC), desde que comprovado o imóvel com interesse para preservação histórica ou artística, conforme parecer do Conselho das Cidades, conforme áreas indicadas na Figura 46.

FIGURA 46: ÁREAS SUJEITAS À TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC) – POTENCIAL CONSTRUTIVO



Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: janeiro de 2026
Fontes: TDC: CONSORCIO CIDADANIA (2025);
Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025);
Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Limites Municipais: IBGE (2024);
Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017).

0 1 2 3 km
1:75.000

CONVENÇÕES:

- Estação Ferroviária
- Malha viária
- Ferrovia
- Hidrografia
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Massas d'água
- Perímetro Urbano Proposto

- Limite Municipal
- Municípios Limítrofes:

LEGENDA:

- Área sujeita à Transferência do Direito de Construir (TDC)
- Edificações de Interesse para Preservação Histórico-Cultural

Ressalta-se que nos casos do uso para Bens de Preservação Cultural deverá respeitar o estipulado pelo Ministério de Desenvolvimento Regional:

(...) o uso da TDC nos casos de preservação cultural corresponde a uma indenização, e só procede caso a limitação administrativa cause, comparativamente aos demais imóveis, prejuízo concreto, atual, e anormal, ao conteúdo econômico da propriedade; não cabem, portanto, indenizações, via TDC, a expectativas de prejuízo futuro e eventual. Cabe observar que, quando o proprietário de um bem imóvel é indenizado por qualquer outra forma, em função da limitação administrativa por preservação cultural, isso significa dizer que ele

abriu mão de ser compensado via TDC. (MINISTÉRIO DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2017, p. 40).

A utilização deste instrumento deve contribuir para que os proprietários destes imóveis consigam recursos para viabilizar a proteção do patrimônio histórico-cultural e natural situados nestas áreas. É possível que um mesmo imóvel transfira direitos de construção para mais de um terreno, desde que o total transferido corresponda a diferença entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento possível de ser utilizado, dadas as limitações administrativas impostas.

O potencial construtivo a ser transferido será objeto de Certificado de Potencial Construtivo, emitido pelo Município, no qual constará a área construída a ser transferida e o prazo de validade, que será de cinco anos improrrogáveis e sendo objeto de livre negociação, estando a validade do certificado condicionada à averbação do cancelamento do direito de construir na matrícula imobiliária do imóvel de origem.

Será transferível o potencial construtivo, medido em metros quadrados, representado pelo produto da área do terreno (A) onde o bem a ser preservado ou destinado socialmente está situado, pelo coeficiente de aproveitamento básico (CA), estipulado pela Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, para a respectiva zona, deduzida a área computável (AC) já edificada sobre o terreno original. Nos casos de doação da área ao Poder Público, para fins de preservação, regularização fundiária ou implantação de equipamento público, será mantido ao doador o direito de construir originário do imóvel de origem, com acréscimo de 50%.

A aplicação do instrumento depende da instituição de uma fórmula de equivalência, que compatibiliza as áreas passíveis de transmissão de acordo com o valor do metro quadrado na época da transferência, conforme sugestão da Figura 47, a seguir:

FIGURA 47: FÓRMULA DE EQUIVALÊNCIA TDC

CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL	
$PT = PC \times \{(VCM \times CR) / (VMR \times CC)\}$	
ONDE:	
PT	= POTENCIAL CONSTRUTIVO TRANSFERÍVEL
PC	= POTENCIAL CONSTRUTIVO
VCM	= VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO DO IMÓVEL QUE CEDE O POTENCIAL
VMR	= VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO DO IMÓVEL QUE RECEBE O POTENCIAL
CR	= COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DA ZONA OU SETOR ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL QUE RECEBE O POTENCIAL
CC	= COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DA ZONA OU SETOR ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL QUE CEDE O POTENCIAL

Fonte: Modelo do Plano Diretor de Itaiópolis, 2019.

Os imóveis receptores de potencial construtivo serão aqueles contidos no SE, onde incide a OODC, apresentado anteriormente na Figura 44.

Devem ser observados os parâmetros máximos relativos a coeficiente de aproveitamento e altura, constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo, pois estes não poderão ser ultrapassados.

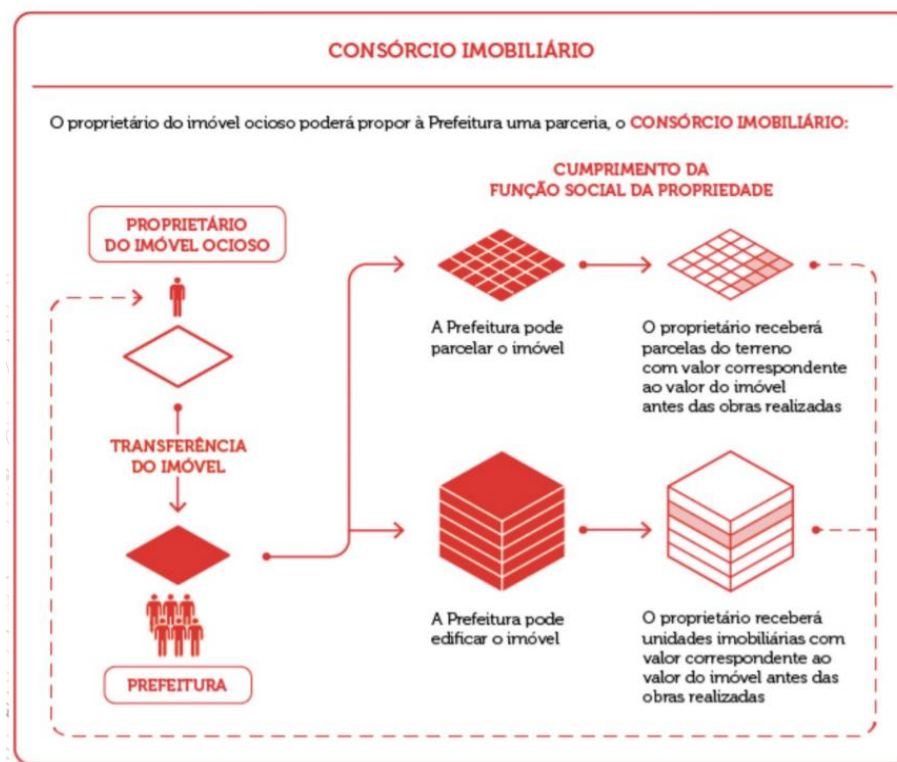
4.4.4 Consórcio Imobiliário

O consórcio Imobiliário é uma forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário, pode propor transferir ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, receber como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas. Para isso o poder público deve executar em prazo de até 15 dias, um estudo de viabilidade financeira, quanto ao valor do imóvel, e das obras e construções necessárias, de forma a determinar o percentual estimado de unidades imobiliárias cabíveis ao Poder Público e ao proprietário da área.

O Consórcio Imobiliário será aplicado como **instrumento de cooperação** entre o poder público municipal do Município de Mogi Guaçu e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que:

- I - Tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos;
- II - Contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados, sujeitos à notificação para o parcelamento ou edificação compulsórios (PEUC).

FIGURA 48: FUNCIONAMENTO DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO



Fonte: Plano Diretor Estratégico de São Paulo - Lei Municipal 16.050/2014.

4.4.5 Zonas Especiais de Interesse Social

A expressão “interesse social” está intimamente ligada ao atendimento das necessidades das camadas mais pobres da população, ou seja, à redução das desigualdades econômicas e sociais.

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são um instrumento de política urbana e habitacional que surgiu na década de 80 em alguns municípios brasileiros, como forma

de associar ações de melhoria da infraestrutura em assentamentos precários, com a legalização e garantia da posse aos moradores.

A qualidade e a efetividade das ZEIS dependerão fundamentalmente do compromisso político e técnico, de uma gestão urbana eficiente, da participação popular e da dotação de recursos públicos, destinados à adoção de medidas corretivas e integrativas para a efetivação da requalificação das áreas (CALDAS, 2009).

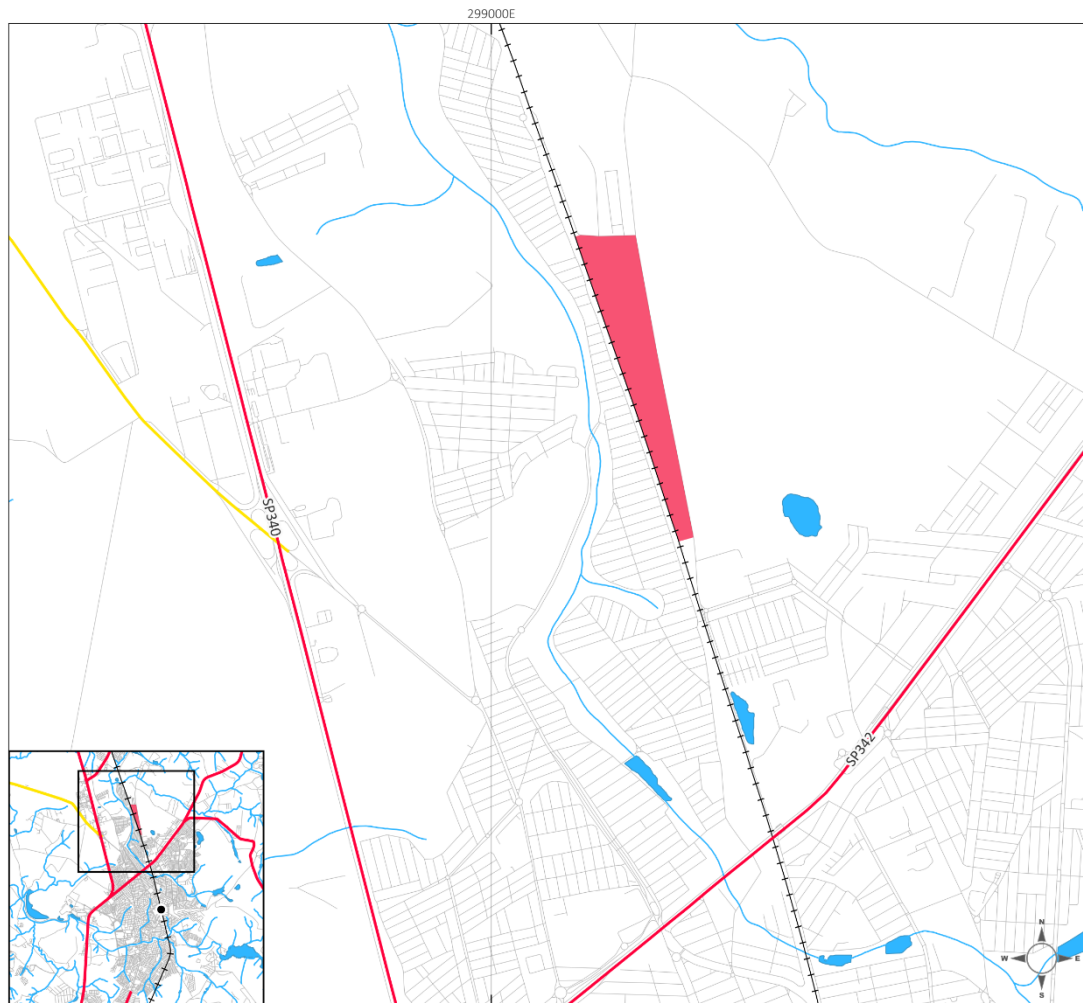
A definição de um tipo especial de zoneamento tem por principal objetivo a inclusão da população de menor renda no direito à cidade e à terra urbana servida de equipamentos e infraestrutura. A delimitação de ZEIS pode incluir áreas com ocupações irregulares ou que englobem regiões com imóveis vazios e/ou subutilizados, onde seja possível a implementação de programas habitacionais. Além disso, a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo mais restritivos asseguram um menor interesse do mercado imobiliário nestas regiões, possibilitando a permanência das classes mais baixas nessas áreas, sem que estas sofram com os efeitos da gentrificação. Portanto, a instituição de ZEIS serve para garantir a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente (desde que passíveis de regularização), bem como prover o município de áreas potenciais e futuras para produção de unidades de interesse social (loteamentos ou habitações).

Para Mogi Guaçu propõe-se a criação de ZEIS voltada **à produção futura de lotes e/ou moradias**, conforme demarcado na Figura 49.

A ZEIS terá por finalidade o estoque de área em um espaço planejado, com diferenciação de parâmetros urbanísticos específicos para a área, mais flexível que o lote mínimo padrão da cidade, voltado exclusivamente à população cadastrada pelo poder público, como de interesse social, limitando o interesse dos empreendedores imobiliários formais sobre esse espaço urbano, condicionando-o à provisão habitacional com características de interesse social. Para sua efetivação, após parceria público-privada ou aquisição da área pelo poder público, deverá ser regulamentada legalmente pelo município.

A qualquer tempo, será possível o estabelecimento de novas áreas de ZEIS na área urbana, mediante estudos urbanísticos específicos, sobretudo, o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), por meio de regulamentações legais municipais, em consonância com as políticas e planos federal e estadual de habitação de interesse social.

FIGURA 49: ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)



Sistema de Projeção UTM- Fuso 23 S | Datum Horizontal SIRGAS 2000
Elaboração: Consórcio Cidadania | Data: janeiro de 2026
Fontes: ZEIS: PMMG (2025);
Rodovias Estaduais: DNIT (2025); Rodovia Vicinal e Malha viária: OSM (2025);
Ferrovia e Estações Ferroviárias: ANTT (2024); Limites Municipais: IBGE (2024);
Hidrografia e Massas d'água: ANA (2017).

0 1 2 km
1:30.000

CONVENÇÕES:

- Estação Ferroviária
- Malha viária
- Ferrovia
- Hidrografia
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Vicinal
- Massas d'água
- Perímetro Urbano Proposto

LEGENDA:

- Limite Municipal
- Municípios Limítrofe

ZEIS

4.4.6 Assistência Técnica Pública e Gratuita para Construção de Habitação de Interesse Social

A Assistência Técnica Pública e Gratuita para Construção de Habitação de Interesse Social (ATHIS) é regulamentada pela Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008 (BRASIL, 2008), segundo a qual assegura o direito das famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, à assistência técnica pública e gratuita para construção, reforma ou ampliação de sua casa.

Além de garantir o direito à moradia, o instrumento busca:

- I - Otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;*
- II - Formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;*
- III - Evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;*
- IV - Propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental (BRASIL, 2008).*

Ainda conforme esta lei, os serviços de assistência técnica têm como prioridade as iniciativas implantadas sob regime de mutirão, e em zonas habitacionais de interesse social (ZEIS), podendo, também, ser utilizados para qualificação do espaço público em áreas urbanas de comunidades de baixa renda, que estejam dentro dos critérios de atendimento do programa.

No caso de Mogi Guaçu, sugere-se a realização de parcerias para prestar serviço às famílias que buscam a assistência, visando sua implementação (art. 3º da Lei Federal nº 11.888/2008). Dentre as parcerias viáveis pode-se destacar:

- Parcerias com o Poder Público: essas parcerias podem se dar em âmbito municipal, estadual e federal, por meio do envolvimento da Prefeitura; Secretarias Municipais; Companhias de Habitação; Ministério das Cidades e Ministério Público;
- Parcerias com Instituições de Ensino e Profissionais de Arquitetura ou afins: essas parcerias podem ocorrer com o envolvimento de universidades; conselhos profissionais (CAU-BR, CAU/SP); Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) e mesmo profissionais de arquitetura ou afins, mediante a elaboração de cadastro dos profissionais interessados;
- Parcerias com o Terceiro Setor: essas parcerias podem se dar pelo envolvimento de Organizações da Sociedade Civil (OSCs), ONGs e Movimentos Sociais de Moradia;
- Parcerias com a Iniciativa Privada: essas parcerias podem ser firmadas com Construtoras e Incorporadoras; Empresas de Materiais de Construção/Varejo; Bancos e Instituições Financeiras.

5 REFERÊNCIAS

ASHIK, Fajle Rabbi; MIM, Sadia Alam; NEEMA, Meher Nigar. *Towards vertical spatial equity of urban facilities: An integration of spatial and aspatial accessibility*. **Journal of Urban Management**, v. 9, n. 1, p. 77-92, mar. 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.jum.2019.11.004>. Acesso em: 18 nov. 2025.

BICHUETI, Roberto Schoproni; GOMES, Clandia Maffini; KNEIPP, Jordana Marques; MOTKE, Francies Diego; COSTA, Carlos Rafael Röhrig da. **Cidades sustentáveis no contexto brasileiro: a importância do planejamento para o desenvolvimento urbano sustentável**. In: ENCONTRO INTERNACIONAL SOBRE GESTÃO EMPRESARIAL E MEIO AMBIENTE, 19, 2017. São Paulo. **Anais...** São Paulo, 2017. Disponível em: <https://engemausp.submissao.com.br/19/anais/arquivos/113.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. (Estatuto da Cidade). **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 2001.

BRASIL. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 2008.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e dá outras providências. (Código Florestal). **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 2012.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 1979.

BRASIL. Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III, e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 2000.

CEBDS. Conselho Empresarial Brasileiro para o Desenvolvimento Sustentável. **Sustentabilidade Urbana: uma nova agenda para as cidades**. [S.l.], 2017. Disponível em: https://cebds.org/wp-content/uploads/2023/06/CEBDS_Sustentabilidade-Urbana_2017.pdf. Acesso em: 18 nov. 2025.

CTE. **Smart Cities**: O que é, aplicações e tendências. [S.l.], 2024. Disponível em: [https://cte.com.br/blog/smart-cities/smart-cities/#:~:text=As%20smart%20cities%20\(cidades%20inteligentes,Ent%C3%A3o%2C%20siga%20conosc](https://cte.com.br/blog/smart-cities/smart-cities/#:~:text=As%20smart%20cities%20(cidades%20inteligentes,Ent%C3%A3o%2C%20siga%20conosc)o. Acesso em: 18 nov. 2025.

EMBRAPA - EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. Serviço Nacional de Levantamento e Conservação de Solos (SNLCS). **Súmula da 10. Reunião Técnica de Levantamento de Solos**. Rio de Janeiro, 1979. 83p. (EMBRAPA-SNLCS. Micelânea, 1).

GAO, Xin; ZHANG, Anlu; SUN, Zhanli. *How regional economic integration influence on urban land use efficiency? A case study of Wuhan metropolitan area, China*. **Land Use Policy**, v. 90, p. 104329, jan. 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104329>. Acesso em: 18 nov. 2025.

HE, Xiaoping; YU, Yuxuan; JIANG, Shuo. *City centrality, population density and energy efficiency*. **Energy Economics**, p. 106436, nov. 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.eneco.2022.106436>. Acesso em: 18 nov. 2025.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

LI, Chenxi *et al.* *Coupling Coordination Relationships between Urban-industrial Land Use Efficiency and Accessibility of Highway Networks: Evidence from Beijing-Tianjin-Hebei Urban Agglomeration, China.* **Sustainability**, v. 11, n. 5, p. 1446, 8 mar. 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.3390/su11051446>. Acesso em: 18 nov. 2025.

MITRA. **Cadastro Imobiliário do município de Mogi Guaçu.** Mogi Guaçu, 2019.

MOGI GUAÇU. **Lei Complementar nº 1.176/2011.** Dispõe sobre alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Mogi Guaçu e dá outras providências. Mogi Guaçu, 2011.

MOGI GUAÇU. **Lei Complementar nº 1.385,** de 2019. Dispõe sobre o Perímetro Urbano da cidade, enquadrando áreas específicas como Zona de Expansão Urbana (ZEU). Mogi Guaçu, 2019.

ONU. Organização das Nações Unidas. **Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS).** 2025.

PAPA, Enrica; BERTOLINI, Luca. *Accessibility and Transit-Oriented Development in European metropolitan areas.* **Journal of Transport Geography**, v. 47, p. 70-83, jul. 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2015.07.003>.

PMMG. Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu. **Dados Gerais.** Mogi Guaçu, 2025.

SÃO PAULO. Município. **Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.** Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. São Paulo: PMSP, 2014.

SURYA, Batara *et al.* *Land Use Change, Spatial Interaction, and Sustainable Development in the Metropolitan Urban Areas, South Sulawesi Province, Indonesia.* **Land**, v. 9, n. 3, p. 95, 24 mar. 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.3390/land9030095>. Acesso em: 18 nov. 2025.



CONSÓRCIO **CIDADANIA**