

ETAPA 2 | LEITURA TERRITORIAL  
RELATÓRIO DE ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

# PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

MARIANA PIMENTEL / RS



Relatório consolidado | 01.11.2023

## **Índice**

<b>APRESENTAÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>FICHA TÉCNICA</b>	<b>4</b>
Equipe UFRGS	4
Equipe Prefeitura Municipal	4
<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>1. METODOLOGIA</b>	<b>6</b>
1.1. Metodologia geral	6
1.2. Metodologia da análise do Plano Diretor vigente	10
<b>2. RESULTADOS</b>	<b>11</b>
2.1. Avaliação geral	11
2.2. Uso e Ocupação do Solo	14
2.3. Acesso a serviços e equipamentos	24
2.4. Sistema de gestão e participação social	27
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>29</b>

## APRESENTAÇÃO

DEPARTAMENTO DE URBANISMO | FACULDADE DE ARQUITETURA  
UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL – UFRGS

O presente documento constitui o **Relatório Consolidado de Análise da Legislação Vigente** que integra o conjunto de relatórios de Leitura Territorial da etapa 2 do processo de Revisão do Plano Diretor de Mariana Pimentel/RS. O conjunto de relatórios que compõem a Etapa 2 – Leitura Territorial consiste em: Relatório de Leitura Técnica; Relatório de Leitura Comunitária; Relatório de Análise da Legislação Vigente e Relatório Síntese.

<b>Emissão</b>	00-Relatório preliminar	05/10/2023
	01-Relatório consolidado	01/11/2023

## **FICHA TÉCNICA**

Faculdade de Arquitetura / Departamento de Urbanismo

Prefeitura Municipal de Mariana Pimentel

### ***Equipe UFRGS***

Prof. Dra. Geisa Zanini Rorato (Coordenação)

Prof. Dra. Eugenia Aumond Kuhn (Coordenação adjunta)

Prof. Dra. Clarice Misoczky de Oliveira (Coordenação adjunta)

Prof. Dr. Eber Marzullo (Consultoria)

Prof. Dr. Joel Outtes (Consultoria)

Arq. Urb. Mariana Mincarone (Equipe técnica)

Acad. Sophie Giasson (Equipe técnica)

### ***Apoio técnico***

Arq. Urb. Giordana de Oliveira

Arq. Urb. Luiza Weber dos Santos

Arq. Urb. Maria Paloma Bernardi

Acad. Ethel Nardin

### ***Equipe Prefeitura Municipal<sup>1</sup>***

Renato de Oliveira Nunes (Diretor Geral);

Gabriel Bolzan (Chefe de Gabinete);

Caroline Wutzke (Procurador Geral do Município);

Leonardo Camara Canto (Arquiteto);

Denise Maria Vieira Lopes (Fiscal);

Digiane Silveira Stecanela (Assessor Jurídico).

---

<sup>1</sup> Designados pela Portaria 192/2023 da Prefeitura de Mariana Pimentel.



## **INTRODUÇÃO**

O Estatuto da Cidade, Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, define o Plano Diretor como instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município. Esta lei traz os princípios que norteiam o planejamento urbano da cidade, que deve englobar o território do Município como um todo e deve ter caráter participativo. O Plano Diretor deve ser transformado em Lei, discutido e aprovado pela Câmara de Vereadores e sancionado pelo prefeito. O resultado desta Lei deve respeitar o pacto firmado entre a sociedade e os poderes Executivo e Legislativo. O Estatuto da Cidade prevê, também, que a Lei do Plano Diretor deve ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

Apesar de não se enquadrar nas cidades com obrigatoriedade de contar com Plano Diretor, conforme parâmetros definidos no Estatuto da Cidade, Mariana Pimentel conta com Plano Diretor aprovado em 2007, não tendo sofrido nenhuma revisão desde então, ou seja, já ultrapassou o prazo de revisão previsto no Estatuto da Cidade. Reforçando a necessidade de revisão do Plano Diretor, podem ser apontados: i) cobrança realizada pelo Ministério Público; ii) mudanças na dinâmica urbana da cidade demandam ajustes da Lei para atender a realidade atual e futura; e iii) mudanças recentes em diversas Leis que impactam o território dos municípios, tanto urbanas quanto rurais, como as leis ambientais e de regularização fundiária. Sendo assim, a Prefeitura Municipal de Mariana Pimentel solicitou ao Departamento de Urbanismo da UFRGS apoio na revisão do Plano Diretor.

A condução do processo para a revisão do Plano Diretor (PD) de Mariana Pimentel deve respeitar os princípios e diretrizes estabelecidos no Estatuto da Cidade. A metodologia participativa deve envolver etapas de levantamento de dados, leitura territorial (leitura técnica e comunitária), propostas e consolidação. A metodologia deve ter como um de seus objetivos envolver os técnicos municipais em todas as etapas, buscando construir uma visão prospectiva da cidade que oriente o seu planejamento para o futuro.

A revisão do Plano Diretor envolvendo a Universidade pública, gratuita e de qualidade tem caráter educacional, de pesquisa e de extensão, além de trazer, como diferencial, a busca pela inovação. O projeto segue os princípios da Política Nacional de

Extensão Universitária (2012) que tem em seu escopo um processo dialógico, interdisciplinar e interprofissional, de interação com atividades de Pesquisa e Ensino, com o objetivo de promover a interação entre Universidade e sociedade com impactos esperados na formação do estudante, na construção do conhecimento e na transformação social. A interação dialógica é baseada no diálogo e troca de saberes na construção de um novo conhecimento que busca a superação das desigualdades sociais. Nesse sentido, a interação da Universidade com a comunidade, entes privados e agentes públicos se torna fundamental.

## 1. METODOLOGIA

### 1.1. Metodologia geral

A metodologia proposta para a revisão do Plano Diretor de Mariana Pimentel busca a construção de um Plano Diretor que contempla temas atuais, que busca o desenvolvimento urbano sustentável, que seja adequado à realidade municipal e que garanta a participação popular.

A metodologia proposta envolve quatro etapas (Figura 1):

- Etapa 1 - Preparar: Organização e início dos trabalhos;
- Etapa 2 - Conhecer: Leitura do território (Leitura Técnica e Comunitária);
- Etapa 3 - Propor: Formulação das propostas;
- Etapa 4 - Consolidar: Consolidação das propostas.



Figura 1. Etapas do Processo de Revisão do Plano Diretor de Mariana Pimentel.  
fonte: elaborado pelos autores

As atividades de revisão do Plano Diretor de Mariana Pimentel tiveram início em 29 de março de 2023. A **Etapa 1** consistiu na definição mais aprofundada da metodologia a ser adotada em todas as etapas de revisão do plano, apresentando: i) Metodologia de trabalho; ii) Proposta de participação social; iii) Cronograma de atividades. O Relatório 1 - Plano de Trabalho e Metodologia foi entregue no dia 08/05/2023 e está disponível para consulta no site da Prefeitura<sup>2</sup>. Ainda nesta etapa, foi realizado o Lançamento Oficial da Revisão do Plano Diretor em Sessão da Câmara de Vereadores no dia 20/07/2023.

A **Etapa 2** - Conhecer: Leitura Territorial (Leitura Técnica e Comunitária) teve início em maio de 2023 e tem previsão de conclusão no final de outubro de 2023; ou seja, ela está em andamento.

O objetivo desta etapa é visualizar a realidade atual do município - “a cidade que temos”, a partir de questões presentes das diversas escalas territoriais - tanto urbanas quanto rurais -, envolvendo todo o território do município.

O Estatuto da Cidade e a Resolução n. 25/2005 do Conselho Nacional das Cidades definem que no processo de elaboração e revisão de Planos Diretores, as leituras territoriais devem ter caráter participativo. Desse modo, a metodologia proposta prevê a condução, parcialmente em paralelo, das sub etapas de Leitura Técnica e Leitura Comunitária, além da revisão da atual Lei do Plano Diretor vigente no município (Lei no 498/2007). Estas três leituras estão sendo apresentadas em três relatórios, que subsidiam a Consolidação da Leitura do Território (Síntese), apresentada em outro relatório.

A Leitura Técnica tem como objetivo compreender o território, por meio de dados e informações organizados em cinco temas. Cada tema apresenta uma série de subtemas, que aprofundam o entendimento dos temas e análises.

A Leitura Comunitária tem como objetivo entender o território por meio dos pontos de vista dos diferentes segmentos socioeconômicos presentes no município, de acordo com suas diversas territorialidades e formas de organização.

---

<sup>2</sup> <https://www.marianapimentel.rs.gov.br/pg.php?area=PLANODIRETOR>



Inicialmente foram definidos sete temas, que foram utilizados na Leitura Comunitária. Na Leitura Técnica e na Síntese os sete temas foram agrupados em cinco (o tema Patrimônio Cultural foi incorporado ao tema Desenvolvimento Social e o tema Habitação foi renomeado para Moradia Digna e incorporado ao tema Uso e Ocupação do Solo), descritos a seguir:

1. **Desenvolvimento Social:** o tema trata de questões relacionadas à caracterização das pessoas que moram em Mariana Pimentel (renda, gênero, raça, etnia, idade, escolaridade, etc.); trata dos equipamentos comunitários e dos espaços de lazer e esportes; trata das formas de participação da população nas decisões sobre os rumos da cidade; trata da preservação do patrimônio, ou seja, busca conhecer os potenciais turísticos e valorizar a cultura do município; é interessante considerar a paisagem cultural, constituída por elementos naturais (o relevo, o tipo de vegetação, etc.) e culturais (os eventos típicos, a arquitetura, etc.).
2. **Meio Ambiente e Qualidade Urbana:** o tema trata dos serviços públicos (como abastecimento de água, coleta e tratamento do esgoto, coleta de águas das chuvas, energia elétrica, etc.), bem como de aspectos da urbanização que pioram ou melhoram a maneira como as pessoas se sentem e vivem na cidade (como arborização urbana, condições das calçadas e das ruas e identificação de áreas de risco à vida); trata também de como os recursos naturais (rios, arroios e vegetação) estão sendo tratados na cidade, preservados ou não.
3. **Uso e Ocupação do Solo:** o tema trata da maneira como o espaço urbano da cidade está sendo ocupado e para onde a cidade está crescendo (qual a morfologia da cidade), como estão distribuídos os usos na cidade, onde estão os serviços e equipamentos públicos e comunitários (de saúde, de educação, de cultura, de assistência social, de esportes, de lazer, de segurança pública, etc.), trata dos conflitos de uso e ocupação do solo; trata também das condições de moradia das pessoas, tanto na área urbana quanto na rural e da irregularidade fundiária.
4. **Desenvolvimento Econômico e Rural:** o tema trata da tendência econômica do município e sua dinâmica (estagnação, crescimento); busca também compreender as finanças municipais.

**5. Mobilidade e Transporte:** o tema trata de compreender como as pessoas circulam pela cidade (a pé, de carro, de ônibus, de moto, etc); condições de circulação (condição de ruas, calçadas, etc.) na área urbana e rural; trata do acesso aos equipamentos e serviços urbanos (como escolas, posto de saúde, espaços de lazer, etc.).

A Síntese (Consolidação da Leitura Territorial) tem como objetivo integrar a leitura comunitária com a leitura técnica realizada. A Leitura Territorial permitiu a identificação de problemáticas relacionadas aos temas. A Síntese envolveu a sistematização e o preparo dos dados levantados, sistematizados em quadros-síntese por temas e subtemas e em mapas-sínteses. Neste momento, é possível identificar a visão sobre a situação atual ("cidade que temos").

Os temas e subtemas que estruturam a síntese da leitura territorial são os seguintes:

- Desenvolvimento Social: i) participação social; ii) saúde, educação, assistência social, esporte e lazer; iii) patrimônio cultural;
- Meio Ambiente e Qualidade Urbana: i) recursos naturais e cobertura vegetal; ii) preservação ambiental; iii) infraestrutura; iv) riscos e vulnerabilidades climáticas;
- Uso e Ocupação do Solo: i) equipamentos; ii) morfologia e ocupação do solo; iii) expansão e contenção urbana; iv) moradia digna;
- Desenvolvimento Econômico e Rural: i) oferta de empregos; ii) produção agrícola; iii) turismo;
- Mobilidade e Transporte: i) mobilidade; ii) transporte de bens e mercadorias.

A **Etapa 3 - Propor:** Formulação das propostas envolve o desenvolvimento de propostas consubstanciadas na Leitura Territorial e será desenvolvida em duas sub-etapas: definição das estratégias e seleção de instrumentos. A definição das estratégias partirá das problemáticas (desafios e potencialidades) apontadas na Leitura Territorial. As estratégias buscam apontar soluções adequadas às problemáticas, visando enfrentar os desafios e desenvolver as potencialidades. As estratégias podem ser associadas às metas dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), buscando a construção de um plano diretor voltado ao desenvolvimento urbano sustentável. As

estratégias, portanto, apontam para soluções e direcionam a seleção de instrumentos. Já a seleção dos instrumentos engloba a seleção e detalhamento dos instrumentos elencados no Estatuto da Cidade pertinentes à realidade de Mariana Pimentel. A etapa deve prever a participação da população, buscando a construção de propostas ajustadas e pactuadas.

A **Etapa 4** - Consolidar as propostas, busca i) verificar a compatibilidade entre a visão de futuro que se construiu e as estratégias e instrumentos propostos na Etapa anterior; ii) priorizar, entre os instrumentos selecionados, quais são compatíveis com a realidade do município e definir o conteúdo necessário para cada instrumento, a ser incorporado no Plano Diretor; iii) indicar o sistema de gestão e participação; iv) indicar a estrutura do Plano Diretor. A etapa deve prever a participação da população, buscando a construção de propostas ajustadas e pactuadas.

## **1.2. Metodologia da análise do Plano Diretor vigente**

A análise do Plano Diretor vigente considerou a avaliação do PD em relação a sua estrutura e conteúdo conforme previsto no Estatuto da Cidade. Para tanto, foi adaptada a metodologia elaborada pela Rede de Avaliação e Capacitação para a Implementação de Planos Diretores Participativos<sup>3</sup>. Foram considerados os temas de análise propostos para a Leitura Territorial de Mariana Pimentel, adaptados do Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores (KLINTOWITZ *at al.*, 2021): Meio Ambiente e Qualidade Urbana; Desenvolvimento Social; Uso e Ocupação do Solo; Habitação; Patrimônio Cultural; Mobilidade e Transporte; e Desenvolvimento Econômico e Rural. A análise ficou assim organizada:

1. Avaliação geral da Lei do PD: a) estrutura do plano (conteúdo/estratégias); b) relação com orçamento municipal/plano de investimentos;
2. Uso e Ocupação do Solo (acesso à terra urbanizada): a) função social da propriedade; b) perímetro urbano, macrozoneamento e zoneamento; c) regras

---

<sup>3</sup> "A Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação de Planos Diretores Participativos fez um projeto que realizou a avaliação qualitativa de Planos Diretores em todo o Brasil, em parceria com a Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), através do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), mobilizando a sociedade e os planejadores em todo o país, o que possibilitou a construção de um quadro do planejamento urbano no Brasil" (SANTOS JUNIOR; MONTANDON, 2011).

- de uso, ocupação e parcelamento do solo; d) instrumentos de política urbana; e) avaliação geral em relação ao acesso à terra urbanizada;
3. Acesso a serviços e equipamentos: a) habitação; b) meio ambiente e qualidade urbana; c) mobilidade e transporte; d) patrimônio cultural; e) desenvolvimento social (saúde, educação, assistência social e preservação do patrimônio); f) desenvolvimento econômico e rural.
  4. Sistema de gestão democrática (tema desenvolvimento social): a) instrumentos de consulta pública (previsão de audiências públicas, conferências, ou outros tipos de consultas públicas); b) Conselho e composição (instituição do Conselho da Cidade e se possui articulação com outros conselhos, avaliação da composição do(s) conselho(s), caráter deliberativo ou consultivo, atribuições, forma de eleição).

Também foram analisadas legislações relacionadas ao Plano Diretor.

## 2. RESULTADOS

### 2.1. Avaliação geral

#### 2.1.1. Estrutura do Plano Diretor

O Plano Diretor de Mariana Pimentel, instituído pela lei nº 498, de 24 de maio de 2007, está organizado em 7 partes, chamadas Títulos, subdivididas em capítulos e seções.

TÍTULO		
CAPÍTULO	SEÇÃO	OUTRO
<b>TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA</b>		
<b>Capítulo I</b> - Dos princípios da Política Urbana	-	-
<b>Capítulo II</b> - Das diretrizes gerais da política Urbana	-	-
<b>TÍTULO II - DAS DIRETRIZES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA</b>		
<b>Capítulo I</b> - Das Diretrizes Gerais para Infraestrutura	<u>Seção I</u> - Do Sistema viário e da Mobilidade	-
	<u>Seção II</u> - Do Saneamento Ambiental	-

	<u>Seção III</u> - Da Habitação	-
<b>Capítulo II</b> - Das Diretrizes Setoriais para o Meio ambiente	-	Meio Ambiente
<b>Capítulo III</b> - Das Diretrizes Setoriais para o Desenvolvimento Sociocultural	<u>Seção I</u> - Das Diretrizes para a Educação	-
	<u>Seção II</u> - Das Diretrizes para a Cultura e para a Preservação do Patrimônio Cultural	-
	<u>Seção III</u> - Das Diretrizes para a Saúde	-
	<u>Seção IV</u> - Das Diretrizes para a Assistência Social	-
<b>Capítulo IV</b> - Das Diretrizes Setoriais para o Desenvolvimento Econômico	-	Desenvolvimento econômico
	-	Atividades agrícolas
	-	Turismo e lazer
<b>TÍTULO III - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL</b>		
<b>Capítulo I</b> - Das Diretrizes para Urbanização e Uso do Solo	-	Urbanização e Uso do Solo
<b>Capítulo II</b> - Macrozoneamento	-	-
<b>Capítulo III</b> - Zoneamento	<u>Seção I</u> - Da Macrozona Central	-
	<u>Seção II</u> - Da Macrozona Rural	-
	<u>Seção III</u> - Da Macrozona de Proteção Integral	-
<b>TÍTULO IV - DOS PARÂMETROS PARA USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO</b>		
<b>Capítulo I</b> - Do Uso e Ocupação do Solo	-	-
<b>Capítulo II</b> - Do Parcelamento do Solo Urbano	-	-
<b>TÍTULO V - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA</b>		
<b>Capítulo I</b> - Dos Instrumentos Jurídico-Urbânstico	<u>Seção I</u> - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória	-
<b>Capítulo II</b> - Dos Instrumentos de Planejamento	-	-
<b>Capítulo III</b> - Dos Instrumentos de Gestão Democrática	-	-

<b>TÍTULO VI - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA POLÍTICA URBANA</b>		
-	-	-
<b>TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</b>		
-	-	-

Quadro 1: Estrutura da Lei do Plano Diretor de Mariana Pimentel.  
Fontes: Lei 498/2007.

O Título I - Dos Princípios e Diretrizes Gerais da Política Urbana apresenta os princípios (as premissas a serem observadas na concepção do Plano) e as diretrizes (instruções ou indicações de como agir em consonância com os princípios listados).

Os princípios básicos da Política Urbana do Município são:

*I - desenvolvimento sustentável;*

*II - universalização do acesso aos bens e equipamentos públicos;*

*III - inclusão socioeconômica de todos os cidadãos;*

*IV - preservação do meio ambiente natural e construído, e;*

*V - democratização da gestão territorial do Município.*

São citados os anexos que integram o Plano Diretor: Anexo I — Mapa de macrozoneamento e Anexo II — Mapa de zoneamento urbano.

#### 2.1.2. *Relação com o orçamento municipal / plano de investimentos*

No Título IV, Capítulo II, Art. 48 são listados instrumentos de planejamento complementares ao PD, entre outros, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual.

No Título VII, Art. 59, há referência de que as prioridades e diretrizes constantes no PD devem ser incorporadas ao Orçamento Anual e ao Plano Plurianual, fazendo referência ao § 1º do art. 40 do Estatuto da Cidade<sup>4</sup>.

A Legislação Orçamentária do município, assim como das esferas federal e estadual, possui como base três leis: Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA).

<sup>4</sup> "Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. § 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas"(ESTATUTO DA CIDADE, 2001).

Foram analisadas a documentação referente ao orçamento do município de Mariana Pimentel disponíveis no site da Prefeitura<sup>5</sup> e no site <https://leismunicipais.com.br>. Na documentação analisada, não há referência direta ao Plano Diretor, que entrou em vigor em 2007. O PPA 2022-2025 traz os seguintes programas: Gabinete da Comunidade (vinculado ao Gabinete do Prefeito); Apoio Administrativo às Ações Finalísticas do Município (vinculado a Secretaria de Governança); Fomentar o Setor Agropecuário, Meio Ambiente em Foco (vinculados a Secretaria de Agricultura); Manutenção do Desenvolvimento Urbano (vinculado a Secretaria de Obras e Infraestrutura); Apoio Sócio Familiar e Inclusão Social, Apoio e Manutenção de Projetos e Programas Habitacionais (vinculados a Secretaria de Assistência Social); Valorização e Qualificação da Educação (vinculado a Secretaria de Educação); Cultura, Turismo, Desporto e Lazer para a Comunidade (vinculado a Secretaria de Educação e Cultura); Atenção Integral à Saúde (vinculado a Secretaria de Saúde).

<b>TÓPICO ANÁLISE</b>	<b>PROBLEMÁTICA</b>
<b>Estrutura do plano</b> (conteúdo/estratégias)	O PD conta com sete títulos, alguns organizados com capítulos e seções, outros não. Foi possível verificar um desnivelamento em relação a estrutura da lei no que se refere aos Títulos, ora organizados em capítulos e seções, ora organizados em capítulos, sem apresentarem a seção, já apresentando diretamente os artigos com diretrizes. (T - C - S; T - C ; T).
<b>Relação com orçamento municipal/plano de investimentos;</b>	Art. 59 define que as prioridades e diretrizes constantes no PD devem ser incorporados ao Orçamento Anual e ao Plano Plurianual. O PD deveria explicitar prioridades dimensionadas no tempo.

Quadro 2: Quadro-síntese da avaliação geral do PD

Fontes: elaborada pelos autores

## **2.2. Uso e Ocupação do Solo**

O tema busca identificar os mecanismos previstos no Plano Diretor para garantir acesso à terra urbanizada. Neste sentido, é importante identificar como foi abordada a função social da propriedade, o perímetro urbano, o macrozoneamento e zoneamento, as regras de uso, ocupação e parcelamento do solo, os instrumentos da política urbana e a moradia digna.

<sup>5</sup> <https://www.marianapimentel.rs.gov.br/pg.php?area=PRESTACAODECONTAS>

### 2.2.1. *Função social da propriedade*

O Título I - Dos princípios e diretrizes gerais da Política urbana apresenta conceitos importantes relacionados com o Estatuto da Cidade, como definição de Política Urbana, de função social da cidade e de função social da propriedade urbana, descrevendo também critérios para que sejam consideradas cumpridas.

A função social é abordada nos primeiros artigos, com a definição de que o "Município buscará a integração de suas políticas e ações estratégicas, visando garantir o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade" (Art. 2º).

Os Arts. 3º, 4º, 5º e 6º estão voltados a função social da cidade; o Art. 3º define que a "função social da cidade é o direito que todos os cidadãos possuem de usufruir dos espaços, bens e equipamentos públicos existentes no Município"; o Art. 4º especifica como a Política Urbana deve ser planejada visando que a cidade possa cumprir suas funções sociais; o Art. 5º trata sobre quando a propriedade urbana cumpre sua função social; e Art. 6º fala que a política urbana deverá garantir, entre outras coisas, o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

O PD dedica um título, dois capítulos e cinco artigos à função social da cidade e da propriedade urbana. A Resolução no 34 do Conselho Nacional das Cidades, instituída em 2005, traz definições sobre o conteúdo mínimo do Plano Diretor. É necessário que esteja definido no PD como cada porção do território cumpre sua função social e, portanto, deve apresentar a "configuração espacial das diretrizes e instrumentos voltados à regulação do uso e ocupação do solo e dos investimentos públicos (SANTOS JUNIOR; MONTANDON, 2011, p. 11). Neste sentido, o PD de Mariana Pimentel traz a espacialização da função social de sua sede urbana, ao definir os instrumentos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no TEmpo e Desapropriação, aplicáveis na Macrozona Urbana do Município, além de definir os parâmetros sobre o solo urbano não-edificado, subutilizado ou não-utilizado.

Considera-se, portanto, que o PD traz definições importantes sobre a função social da cidade e da propriedade, mais aprofundada para a Macrozona Urbana do município, sendo necessário ampliar as definições para todo o território municipal.



### 2.2.2. *Perímetro urbano, macrozoneamento, zoneamento e zonas de especial interesse social - ZEIS*

O Perímetro urbano de Mariana Pimentel atual é definido pela Lei nº 198/1997 (autoriza o poder executivo municipal a estabelecer limites urbanos e a efetuar a expansão territorial urbana). Esta Lei remete ao Decreto nº 060 de 13 de abril de 1940, que foi ampliado pela referida Lei. A Lei 198/1997 apresenta a descrição do novo perímetro urbano em seu Art. 3, porém como cita proprietários não foi possível identificar exatamente o polígono a que corresponde a descrição, visto que a Lei não é acompanhada por um anexo com o seu desenho.

O PD de Mariana Pimentel apresenta o Título III - Do Ordenamento Territorial, dividido em três Capítulos, sendo que o Capítulo II tratado Macrozoneamento e o Capítulo III do Zoneamento, com três Seções (Da Macrozona Central, Da Macrozona Rural e da Macrozona de Proteção Ambiental).

O Macrozoneamento busca dividir o território municipal de acordo com as vocações intrínsecas às áreas e aos objetivos (Art. 26); são definidas três Macrozonas: Central, de Proteção Integral e Rural.

A delimitação das Macrozonas é referida no Art. 30, referindo-se aos Anexos. Analisando os anexos, é possível identificar:

- **Macrozona Central:** compreende o polígono coincidente com o perímetro urbano do Município.
- **Macrozonas de Proteção Integral:** compreende 4 polígonos e dois pontos georreferenciados. Os 4 polígonos integrantes da Macrozona de Proteção Integral são denominados Pedra Equilibrada, Cascata do Português, Cerro Negro e Cascata do Chicão; e os dois pontos são denominados Morro do Papaléo e RPPN. Estas duas últimas áreas estão localizadas apenas por um ponto georreferenciado e o texto da lei não menciona nenhum raio de abrangência do macrozoneamento, de modo que as áreas destas reservas necessitam delimitação.
- **Macrozona Rural:** compreende as demais áreas do território municipal.

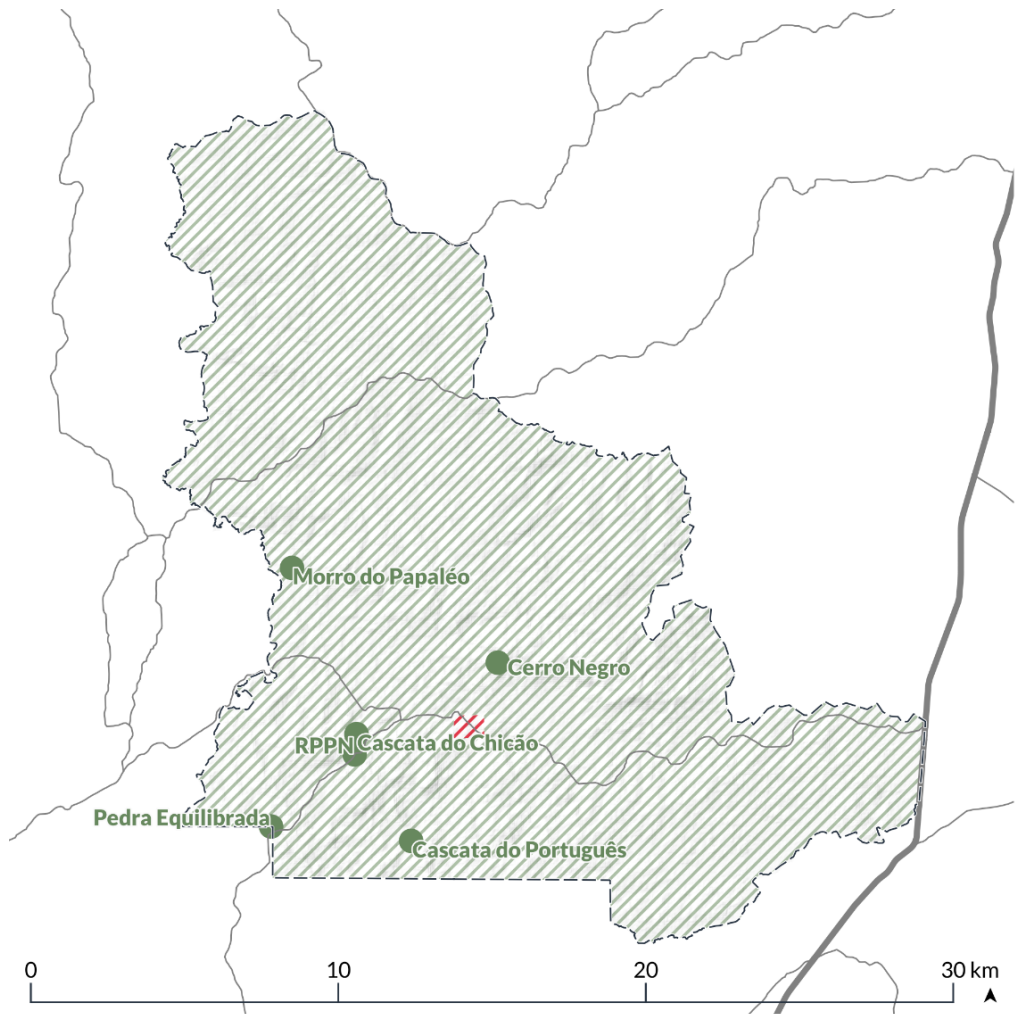


Figura 2: Mapa do macrozoneamento municipal do Plano Diretor  
 Fontes: mapa feito a partir da Lei 498/2007, anexo I e II

O quadro a seguir apresenta a proporção de território municipal destinado a cada macrozona, onde se verifica a predominância absoluta da macrozona rural.

<i>recorte</i>	<i>área (ha)</i>	<i>proporção</i>
<b>Território Municipal</b>	<b>33.845,00</b>	<b>100,00%</b>
Macrozona Rural	33.761,57	99,75%
Macrozona Central	72,93	0,22%
Macrozonas de Proteção Integral	10,50	0,03%

Tabela 1: Proporção do território por macrozoneamento do Plano Diretor.  
Fontes: elaborado pelos autores com base na Lei 498/2007.

A Macrozona Rural deve possibilitar o desenvolvimento de atividades que contribuam para a dinâmica dos espaços rurais multifuncionais, voltados para o desenvolvimento de atividades primárias, porém sem excluir as atividades do setor secundário e terciário (Art. 36). Esta Macrozona não apresenta subdivisões.

A Macrozona de Proteção Integral "delimita áreas de relevante interesse ambiental, cujo uso e ocupação devem preservar o patrimônio natural existente, sendo composto pelas seis áreas descritas anteriormente" (Art. 38).

O Zoneamento da Macrozona Central está subdividida em quatro zonas:

- **Zona de Proteção Ambiental:** corresponde a áreas urbanas com potencial ambiental destinadas à preservação, com restrições ao uso e ocupação (Art. 31);
- **Zona de Perímetro Histórico:** corresponde a áreas com patrimônio histórico destinadas à preservação e com restrições a usos e modificações que o descaracterize (Art. 32);
- **Zona Especial de Interesse de Lazer:** busca garantir espaços para a convivência social (Art. 33);
- **Zona de Expansão do Perímetro Urbano:** corresponde às "áreas propensas à ocupação urbana e que possuem relação direta com áreas já implantadas" (Art. 34);
- **Zona de Urbanização Prioritária:** corresponde às "áreas urbanas adequadas para a ocupação e implantação de edificações" (Art. 35).

A zona de expansão do perímetro urbano não está demarcada no mapa, portanto não é possível identificar onde se aplica. A localidade de Potreiro Grande, com características urbanas, deverá ser estudada para verificar a necessidade de ser delimitada.

As áreas da porção sudoeste da Macrozona Central encontram-se sem zoneamento específico; também foram identificados lotes com zoneamento conflitante, ou seja, o lote está sendo regrado por duas zonas diferentes.

O PD não demarca Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS.

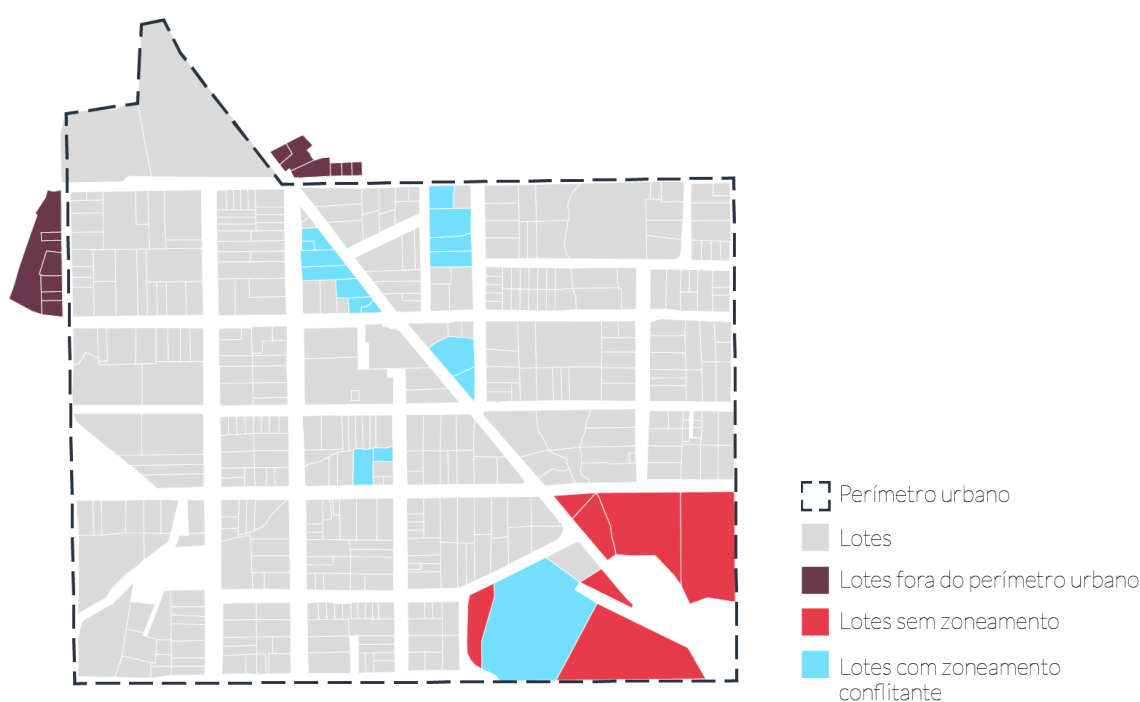


Figura 3: Identificação de incoerência no zoneamento urbano previsto no Plano Diretor de Mariana Pimentel.  
Fontes: elaborado pelos autores.

### 2.2.3. Regras de uso, ocupação e parcelamento do solo

O Título III (Do Ordenamento Territorial), Capítulo I, traz três diretrizes para urbanização e uso do solo, com destaque para o Art 25 que fala sobre a necessidade de promover a diversificação de usos, buscando evitar a segregação e garantir o acesso de bens e equipamentos a todas as camadas da população. O mesmo artigo fala sobre a necessidade de estimular o crescimento nas áreas já urbanizadas, visando otimizar a infraestrutura existente. Estas três diretrizes estão relacionadas a três ações e medidas para o cumprimento das mesmas. O texto da lei não torna claro quais ações

relacionam-se a cada diretriz. A terceira medida indicada, de "destinação de áreas de estacionamento" para empreendimentos comerciais e industriais na zona urbana, não corresponde a nenhuma das 3 diretrizes.

Destaca-se a ausência de diretrizes ou medidas de urbanização que tratem da qualidade urbana de forma mais abrangente, como o estímulo a fachadas ativas, adoção de soluções ecológicas, etc, em detrimento de uma medida de priorização do transporte individual motorizado, em uma zona urbana que pode ser atravessada, em deslocamento a pé, em menos de 15 minutos.

Os artigos 31 a 35 listam as Zonas integrantes da Macrozona Central, sem especificar, entretanto, quais usos e/ou restrições se aplicam a cada.

O Título IV (Dos Parâmetros para Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo) é dividido em 2 capítulos: Capítulo I – Do Uso e Ocupação do Solo e Capítulo II – Do Parcelamento do Solo Urbano. No primeiro capítulo, estão listados parâmetros construtivos para as Zonas de Urbanização Prioritária e Zona do Perímetro Histórico. As demais Zonas não possuem parâmetros definidos pelo PD, ficando definido que a Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá definir, além dos parâmetros já apresentados: usos e atividades, índices urbanísticos e de parcelamento do solo, coeficientes de aproveitamento, etc (Art. 40).

O segundo capítulo define que as normas para parcelamento do solo urbano deverão ser definidas por lei específica, listando, no Artigo 42, o conteúdo mínimo a ser fixado por lei.

As regras de uso do solo não estão desenvolvidas no PD, ou seja, há a indicação da necessidade de estimular a diversidade de usos, porém não há um rebatimento claro sobre isso nos artigos.

As regras de ocupação do solo indicam regras apenas para duas zonas. Sobre o parcelamento do solo, há uma orientação sobre desmembramentos e novos loteamentos, porém aplicadas as duas zonas mencionadas, sem definir regras para as demais áreas do município, remetendo a necessidade de elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

O Artigo 58 estabelece que as Leis específicas de Uso e Ocupação do Solo e de Parcelamento do Solo Urbano deveriam ser elaboradas no prazo máximo de dois anos a

contar da publicação do PD, o que deveria ter ocorrido até 2009. Porém, estas Leis não foram elaboradas.

#### 2.2.4. Instrumentos da política urbana

O Título V - Dos Instrumentos da Política Urbana Este título é composto por três capítulos: Capítulo I - Do Instrumento Jurídico-Urbanístico; Capítulo II - Dos Instrumentos de Planejamento; e Capítulo III - Dos Instrumentos de Gestão Urbana. Neste tópico serão analisados os Capítulos I e II.

O primeiro capítulo trata do instrumento da política urbana descrito pelo Estatuto da Cidade (Lei federal 10257/2001), denominado *Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios*. O Artigo 43 lista os mecanismos a serem aplicados em solo urbano não-edificado, sendo eles: I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. A seguir, o Artigo 44 define que o instrumento aplica-se à "Macrozona Urbana" (que, conforme artigos anteriores, denomina-se Macrozona Central), assim como estipula parâmetros para que um imóvel urbano seja considerado não-edificado, subutilizado e não-utilizado. Apesar de o Artigo 45 listar as medidas sucessivas a serem aplicadas a propriedade urbanas objeto do instrumento, define que os prazos e condições para aplicação do instrumento devem ser definidos por lei específica que não foi elaborada.

Os demais instrumentos da política fundiária listados no Estatuto da Cidade não foram incorporados ao PD.

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA FUNDIÁRIA	INCORPORADOS AO PD
ZEIS	não
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	sim, leis específica (não regulamentada)
outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso	não
operações urbanas consorciadas	não
transferência do direito de construir	não

concessão de uso especial para fins de moradia	não
EIV	não
Direito de superfície	não
Direito de preempção	não
<b>INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS</b>	<b>INCORPORADOS AO PD</b>
IPTU	sim
contribuição de melhoria	não
incentivos e benefícios fiscais e financeiros	não

Quadro 3: Análise dos instrumentos da política fundiária incorporados no Plano Diretor de Mariana Pimentel  
Fontes: elaborado pelos autores.

O segundo capítulo apenas lista os instrumentos de planejamento complementares ao Plano Diretor.

A seguir, tabela que verifica a existência ou não das leis e instrumentos complementares listados no Artigo 48 do PD. A Lei 05/1993 define que o município de Mariana Pimentel adotará legislação básica do Município de Guaíba até a edição de legislação própria.

<b>INSTRUMENTO COMPLEMENTAR</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
I - a Lei de Uso e Ocupação do Solo;	Inexiste (usam como referência a Lei do município de Guaíba conforme Lei 05/1993*)
II - a Lei de Parcelamento do Solo Urbano;	Inexiste(usam como referência a Lei do município de Guaíba conforme Lei 05/1993*)
III - a Lei de Regularização Fundiária;	Lei 683/2011
IV - o Código de Edificações;	Inexistente (usam como referência a Lei 194/1973 do Município de Guaíba conforme Lei 05/1993*)
V - o Código de Posturas;	Projeto de Lei: "Código de Posturas de Mariana Pimentel"
VI - as normas específicas de uso e ocupação do solo;	Inexiste
VII - as demais leis derivadas dos instrumentos previstos neste Plano Diretor;	Inexiste (Lei de Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; parcelamento do solo)

VIII - os planos, programas e projetos setoriais;	Plano de Drenagem
IX - o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual.	Existente

\*informação corroborada por técnicos da Prefeitura Municipal de Mariana Pimentel.

Quadro 4: Análise dos instrumentos complementares

Fontes: elaborado pelos autores.

### 2.2.5. *Moradia Digna*

A Habitação é o tema detalhado ao longo dos Artigos 15 e 16. Dentro deste tema, define-se que as "melhores condições habitacionais (...) se concretizam tanto na unidade habitacional, quanto no fornecimento da infraestrutura física e social adequada" (Art. 15). O Art. 16 define as diretrizes setoriais para a política de habitação do Município, que deve ser instituída por legislação específica (não é citado prazo).

Percebe-se que não há referência à população de baixa renda. Também não há definição mais específica de possibilidades de concretização das diretrizes nem vinculação a programas e projetos específicos, nem a previsão de articulação com outras esferas de governo.

Pode-se perceber que as diretrizes definidas no PD não foram cumpridas, já que foi possível observar no município consolidação de ocupações fora da área urbana dotada de infraestrutura, bem como ampliação de ocupações em áreas rurais.

O município conta com Lei 10.28/2022 que estabelece normas sobre a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e atualmente está em processo de regularização fundiária de alguns lotes na área urbana, visando resolver a questão de que a zona urbana do município ainda está registrada em matrículas pertencentes à Prefeitura Municipal. Esta lei prevê a possibilidade de utilização das ZEIS.

No que se refere ao acesso à terra urbanizada para populações mais pobres, o município não apresenta regras específicas para o parcelamento de interesse social nem zonas de especial interesse social. Constata-se carência de definições sobre as possibilidades da população de baixa renda ter acesso à terra urbanizada e bem localizada.



<b>TÓPICO DE ANÁLISE</b>	<b>PROBLEMÁTICA</b>
<b>Função social da propriedade</b>	O PD traz definições importantes sobre a função social da cidade e da propriedade, mais aprofundada para a Macrozona Urbana do município, sendo necessário ampliar as definições para todo o território municipal. A função social deveria ser aplicada a todo o território municipal.
<b>Perímetro urbano, macrozoneamento, zoneamento e ZEIS</b>	O PD não define o perímetro urbano e não remete a lei que o define; dificuldade de saber qual é o perímetro urbano atual a partir da Lei 198/1997; o PD apresenta macrozoneamento e zoneamento, porém com algumas inconsistências (falta de zoneamento para algumas partes da macrozona urbana, não indicação no mapa da zona de expansão urbana); o PD não apresenta ZEIS.
<b>Regras de uso, ocupação e parcelamento do solo</b>	O PD traz regras de uso vagas e de ocupação para apenas duas zonas (de urbanização prioritária e do perímetro histórico); o PD remete a criação da Lei de Uso e Parcelamento do Solo para maiores definições, não criada até o momento.
<b>Instrumentos da política urbana (fundiária, tributária e financeira)</b>	O PD adota o instrumento de Parcelamento, Edificação ou utilização compulsória, remetendo a Lei Específica que não foi regulamentada; lista outros instrumentos que também não foram regulamentados.
<b>Moradia Digna</b>	Remete a necessidade de lei específica; não menciona população de baixa renda; diretriz de otimizar ocupação em áreas com infraestrutura não se concretizou, já que surgiram ocupações fora do perímetro urbano, tanto nas suas adjacências quanto em áreas mais afastadas do núcleo urbano. o PD não prevê ZEIS.
<b>Avaliação geral em relação ao acesso à terra urbanizada</b>	Não há definições sobre o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda

Quadro 5: Quadro-síntese do tema uso e ocupação do solo (acesso à terra urbanizada)

Fontes: elaborado pelos autores.

### **2.3. Acesso a serviços e equipamentos**

Um dos grandes desafios da política urbana é a integração de políticas públicas setoriais. No planejamento de uma cidade é fundamental tratar os problemas setoriais da cidade a partir de uma visão globalizante e atualizada das condições sociais e naturais do território. O PD de Mariana Pimentel tem um Título dedicado aos temas setoriais. O Título II - Das Diretrizes Setoriais da Política Urbana inicia com a definição de diretrizes gerais da Política Urbana visando garantir: i) o cumprimento da função social; ii) o ordenamento e controle de uso do solo; iii) integração e complementaridade entre atividades urbanas e rurais; iv) preservação e manutenção do patrimônio cultural, natural e construído; v) regularização fundiária (Art. 6).

São definidos quatro eixos prioritários, subdivididos em temas, que contam com diretrizes setoriais ou ações:

- I - Infraestrutura (Sistema Viário e Mobilidade; Saneamento Ambiental; Habitação)
- II - Meio ambiente (meio ambiente)
- III - Desenvolvimento socioeconômico (Educação; Cultura e Preservação do Patrimônio Cultural; Saúde; Assistência Social)
- IV - Desenvolvimento Econômico (desenvolvimento econômico; atividades agrícolas; turismo e lazer).

#### 2.3.1. *Meio ambiente e qualidade urbana*

O Meio Ambiente é tratado no Título II, Capítulo II. São definidas 9 diretrizes setoriais para o eixo, das quais destacam-se a indicação de medidas necessárias ao tombamento das cascatas do Chicão, do Português e da Pedra Equilibrada; e a indicação de áreas de patrimônio ambiental nas quadras 17 e 18 da área central.

O Saneamento Ambiental é tratado nos Artigos 10 a 14. O Art. 10 conceitua que o saneamento ambiental é o conjunto de abastecimento de água, coleta de resíduos e drenagem urbana. Não cita "esgotamento sanitário", que, entretanto, é o primeiro sub-tema tratado no Art. 11. Para esgotamento sanitário, são definidas diretrizes setoriais e medidas; para manejo de resíduos sólidos e para manejo das águas pluviais urbanas, são definidas diretrizes setoriais, sem medidas. O abastecimento de água é citado timidamente no Artigo 14, que define apenas que "Caberá ao Município adotar as medidas necessárias ao abastecimento d'água, priorizando os investimentos para esta finalidade", sem delinear diretrizes setoriais e medidas específicas.

#### 2.3.2. *Mobilidade e Transporte*

O Sistema viário e a Mobilidade são tratados no Título II, Capítulo I, Seção, ao longo dos Artigos 8 (diretrizes setoriais) e 9 (ações e medidas), que tratam de aberturas de vias, pavimentação, etc. Menciona o transporte público ao definir como diretriz "assegurar melhor prestação dos serviços de transportes públicos". Não cita diretriz

nem ação relacionada a transportes ativos, como cicloviário e pedonal. O Plano Diretor vigente não define hierarquia viária para o sistema de vias urbanas do Município.

### 2.3.3. *Desenvolvimento econômico e rural*

O Capítulo IV, denominado **Desenvolvimento Econômico**, detalha as diretrizes setoriais para **Desenvolvimento econômico, Atividades agrícolas, e Turismo e lazer**. Para estes três temas não são detalhadas ações e medidas específicas. Em Desenvolvimento econômico, Artigo 22, destaca-se a diretriz de "apoiar o desenvolvimento de práticas de atividades produtivas solidárias e associativas e o desenvolvimento da agricultura urbana". São abordadas diretrizes para a área urbana, como o estímulo ao uso misto; e também para a zona rural, como o estímulo à diversificação do plantio e à agroindústria, ao associativismo e à utilização compatível com o meio ambiente. Não há vinculação com o macrozoneamento.

### 2.3.4. *Desenvolvimento social (saúde, educação, assistência social preservação do patrimônio)*

O Título II, Capítulo III - Das Diretrizes Setoriais para o Desenvolvimento Sociocultural, na Seção I, apresenta diretrizes para a Educação, remetendo ao Plano Municipal de Educação.

A Seção III apresenta diretrizes para a Saúde, comentando sobre o SUS, o Programa Saúde da Família e a Vigilância Sanitária.

A Seção IV apresenta diretrizes para a Assistência Social e fala sobre a reserva de áreas para a implantação de equipamentos voltados à assistência social, porém sem identificar áreas prioritárias.

A Preservação do patrimônio é tratado especificamente no Título II, Capítulo III, Seção II, que traz diretrizes para a Cultura e para a Preservação do Patrimônio Cultural. O Art. 19 comenta sobre a preservação do patrimônio cultural material e imaterial.

O Patrimônio Ambiental também é tratado, porém em outras partes do Plano. O Art. 4 e 6 falam do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico; o Art. 7 fala sobre o patrimônio natural e ambiental; o Art. 32 fala do patrimônio histórico.

Sugere-se que haja uma definição sobre o conceito de patrimônio e que seja feita uma padronização sobre o seu uso no PD.

O macrozoneamento e zoneamento definem áreas de preservação; o Art. 29 fala que nas "zonas onde incidem sítios e conjuntos urbanos tombados deverão ser respeitados os critérios específicos estabelecidos pela respectiva legislação". Pode-se considerar que a Zona de Perímetro Urbano poderia trazer algum tipo de proteção ao patrimônio. São apresentados parâmetros de uso e ocupação do solo para esta zona. Não são identificadas edificações com interesse de preservação.

O Art. 38 trata da Macrozona de Proteção Integral que delimita áreas de interesse ambiental com objetivo de preservar o patrimônio natural existente e lista seis áreas: Morro Papaléo, Cerro Negro, Cascata do Chicão, Reserva Particular do Patrimônio Natural, Pedra Equilibrada e Cascata do Português. A definição destas áreas não vai além de sua citação na Lei, ou seja, não são aprofundados os parâmetros de uso e ocupação do solo para estas áreas.

TEMA	PROBLEMÁTICA
Meio Ambiente e Qualidade Urbana	O PD não aprofunda prioridades ou ações específicas. O município conta com o Plano de Saneamento Ambiental, elaborado em 2021.
Mobilidade e Transporte	São apresentadas ações mais específicas, como pavimentação e abertura de vias; porém não há uma organização da estrutura viária nem definição de perfis viários nem regras a serem seguidas em novos parcelamentos do solo.
Desenvolvimento Social	Apresentam diretrizes gerais que remetem a outros Planos, como o da Educação. Indica no perímetro urbano zona de perímetro histórico e lista algumas áreas rurais com interesse de preservação. Não lista edificações com interesse de preservação.
Desenvolvimento econômico e rural	Não há vinculação com o macrozoneamento

Quadro 6: Quadro-síntese do acesso à serviços e equipamentos

Fontes: elaborado pelos autores.

## 2.4. Sistema de gestão e participação social

Título VI trata da Gestão Democrática da Política Urbana e define os atores que desenvolvem o processo de gestão urbana: o Poder Executivo, a Câmara Municipal e a sociedade civil organizada por meio do Conselho Municipal da Cidade – COMCIDADE. Os

demais artigos deste Título foram revogados pela Lei Complementar 03/2021 e substituída pela Lei 971/2021.

O Título V apresenta os instrumentos da política urbana e o Capítulo III apresenta os instrumentos de Gestão Democrática (Art. 49): I) debates; II) consultas públicas; III) audiência pública; IV) plebiscito; V) referendo; VI) órgãos colegiados. Fica definido que na revisão do Plano Diretor o município realizará audiência pública e também quais as regras para a mesma.

O Conselho da Cidade, após os capítulos referentes a ele no PD terem sido revogados, foi criado pela Lei 971/2021. O conselho é composto por 03 (três) representantes do Poder Público Municipal e por 02 (dois) membros, indicados por entidades representativas dos setores de movimentos sociais e da área empresarial. Será presidido pelo Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura e está subordinado ao Gabinete do Prefeito. Cabe destacar que sua composição não é paritária, tendo maior número de representantes do poder público municipal. Não fica definido se o Conselho tem caráter consultivo ou deliberativo; a leitura de suas atribuições possibilita verificar que tem caráter mais consultivo. Os integrantes do conselho serão indicados e nomeados pelo Prefeito.

O Conselho da Cidade não estava em funcionamento quando foi iniciada a revisão do PD. Ficou definido que ele seria o responsável por acompanhar e fiscalizar a revisão do PD, tendo sido realizada indicação de seus membros.

O Título final define o prazo de dois anos, a partir da promulgação da presente Lei, para a elaboração ou revisão de leis correlatas (Uso e Ocupação do Solo; Parcelamento do Solo Urbano; Código de Edificações; e Código de Posturas), prazo de um ano para elaboração do Plano Municipal de Regularização Fundiária, assim como define que a Lei deverá ser revista a cada cinco anos.

<b>TÓPICO DE ANÁLISE</b>	<b>PROBLEMÁTICA</b>
Instrumentos de consulta pública	Definidos no PD; audiências públicas aparecem com maior detalhamento
Conselho e composição	Artigos referentes ao Conselho foram revogados, tendo sido criada nova Lei. O conselho não é paritário e não estava em funcionamento até o início da revisão do PD.

Quadro 7: Quadro-síntese do sistema de gestão e participação social  
Fontes: elaborado pelos autores.

A Lei do Plano Diretor traz uma série de diretrizes, algumas ações e definições sobre os temas abordados. Remete a necessidade de definições mais aprofundadas em leis específicas que não foram criadas. Não apresenta diretrizes ou ações prioritárias, nem políticas, programas ou projetos para curto, médio ou longo prazo. Ou seja, da forma como o PD se apresenta, ele não é auto-aplicável. Depende de definições posteriores que não foram feitas e não apresenta uma listagem de diretrizes ou ações dimensionadas no tempo. Parece que o PD não está sendo considerado de maneira consciente no planejamento e tomada de decisão do poder público municipal. Porém, é possível identificar que diversas ações do poder público buscam materializar temas previstos no plano diretor, como a regularização fundiária e legislação sobre saneamento ambiental.

### **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

KLINTOWITZ, D. C.; MOREIRA, F. F.; CARVALHO, H. R. S.; ALMEIDA, I. M.; FERREIRA, L. I. C.; UEMURA, M. M.; MENEGON, N. M.; NISIDA, V.C. Guia para elaboração e revisão de planos diretores. MDR/SDRU. Brasília, 2021.