AVALIAÇÃO DIAGNÓSTICA
DA REVISÃO DO PLANO MUNICIPAL DE ASSIS

Assis, março de 2023

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO _____ **1**

Histórico _____ 1

Metodologia _____ 2

Como ler o documento _____ 3

1.PLANO DIRETOR, ESTATUTO DA CIDADE E A AGENDA 2030 _____ **4**

1.1 As diretrizes Gerais do Estatuto da Cidade _____ 4

1.2 Conteúdo mínimo do Plano Diretor _____ 8

1.3 Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - Agenda 2030 _____ 9

1.4 Etapas e Processo de acompanhamento da elaboração do Plano Diretor _____ 11

1.5 Como elaborar as propostas para o Plano Diretor, a partir do Estatuto da Cidade? _____ 13

1.6 A importância da participação da população no PROCESSO de elaboração do plano Diretor __ 15

2. ANÁLISE DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ASSIS/SP _____ **18**

2.1 Metodologia de análise e documentação _____ 18

2.1.1 Documentação referente ao Plano Diretor de 2006 _____ 18

2.1.2 Documentação referente a Revisão realizada em 2019 _____ 20

2.2 Análise dos documentos _____ 22

2.2.1 Leis e Decretos _____ 22

2.2.2 Processos e estudos realizados _____ 39

2.3 Síntese da Avaliação Diagnóstica _____ **40**

3. PROPOSTA DE METODOLOGIA E CRONOGRAMA _____ **45**

CONSIDERAÇÕES FINAIS _____ **55**

INTRODUÇÃO

Uma revisão de Plano Diretor deve perseguir dois grandes desafios: o da **continuidade** de um processo em andamento, para não só confrontar os principais conteúdos do plano existente, mas também garantir conquistas e sedimentar linhas propositivas para a administração e a gestão do território; e o da **inovação**, ao delinear estratégias metodológicas e participativas que possam incorporar visões futuras da administração e construção coletiva da cidade no seu território.

Nesse sentido, a atualização periódica prevista em lei deve levar em conta o conhecimento aprofundado do território e dos indicadores, considerando: o sistema econômico e a dimensão urbana, os serviços prestados à coletividade, a questão habitacional, o meio ambiente, a paisagem, a mobilidade, a governança, a dimensão social, dentre outros. Em particular, os dados referentes à população e aos serviços devem ser colocados ao lado de informações qualitativas, obtidas através do processo participativo, responsável por trazer à tona o ponto de vista dos usuários da cidade, suas necessidades e propostas. Do diagnóstico, emergem os problemas e desafios que o plano deve enfrentar com chaves interpretativas adequadas e consistentes.

O Plano Diretor, à luz do Estatuto da Cidade e da Agenda 2030, é a síntese de um processo baseado nos principais pontos de vista para a regeneração social da cidade e da resiliência ambiental, a fim de garantir oportunidades e atratividade para a cidade, ofertas de emprego qualificado e garantias de habitabilidade e inclusão, em seu nível mais amplo.Assim, a revisão é um processo de acompanhamento e atualização do plano vigente, a ser garantida por meio de uma Avaliação de Sustentabilidade Ambiental e Territorial que visa identificar e calibrar métodos de avaliação dos instrumentos de implementação do plano.

Histórico

A revisão do Plano Diretor de Assis (Lei Complementar Municipal n° 10 de 2006) foi elaborada em 2019 pelo Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor do Município de Assis (Decreto nº 7.314, de 18 de agosto de 2017) e encaminhada, em 2021, ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDURB) para apreciação e aprovação. Ao analisar os documentos, o COMDURB propôs que fosse contratada uma avaliação diagnóstica, por meio de Edital de licitação para Contratação de Serviços de Arquitetura e Urbanismo para Revisão do Plano Diretor do Município de Assis/SP (Processo n.º 113/2022). A equipe vencedora da licitação foi formada pelos arquitetos: Prof. Dr. Adalberto da Silva Retto Júnior; Profa. Dra. Aline Alves Anhesim; Profa. Dra. Arlete Maria Francisco e Profa. Dra. Cristina Maria Perissinotto Baron (coordenadora).

O contrato visava instruir e dar suporte ao COMDURB no processo de Revisão do Plano Diretor de Assis (Lei Complementar Municipal n° 10 de 2006), nos serviços/produtos e nas seguintes condições: i) Elaboração de Diagnóstico completo do trabalho apresentado até o momento pela Prefeitura Municipal de Assis, apontando necessidades de melhorias e contribuições visando cumprir plenamente o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001); ii) Propor correções da minuta do projeto elaborado, dos mapas, plantas e leitura técnica, dentro do que julgar necessário, podendo também solicitar complementações de novas informações; iii) Propor metodologia e cronograma de execução de pesquisas, consultas públicas, audiências ou outros que entender necessário para complementação do trabalho de revisão do Plano.

Este documento apresenta uma avaliação diagnóstica da Revisão do Plano Diretor do Município de Assis, como produto do "Termo de Contrato n.º 049/2022 Ref.: Contratação de Serviços de Revisão do Plano Diretor", elaborado por essa equipe técnica contratada.

Metodologia de trabalho

A metodologia adotada pela equipe consistiu em:

1. Três visitas técnicas para averiguação entre dados empíricos e dados coletados, e para o entendimento da cidade e seu território. A primeira visita foi realizada no dia 16 de setembro de 2022 quando a equipe teve a oportunidade de reunir-se, na Secretaria de Obras do Município de Assis, com o grupo de elaboração da revisão do plano. Reuniu-se também com os conselheiros do COMDURB, na sala dos Conselhos para a escuta sobre o processo de revisão do plano. Nessa visita foi feito um reconhecimento *in loco* da cidade no seu território. Na segunda visita, em 21 de dezembro de 2022, o diagnóstico prévio elaborado pela equipe foi apresentado aos conselheiros do referido conselho. A última visita consiste na apresentação dos resultados finais e na entrega deste relatório.

2. Análise dos documentos para a identificação das alterações propostas e as devidas justificativas das alterações, que resultaram no diagnóstico prévio (Apêndice A). Foram comparados o texto da Lei Complementar Municipal n° 10 de 2006 e respectivos anexos, e a minuta do *Anteprojeto de Lei de Revisão do Plano Diretor* e respectivos anexos. A partir dessa análise, foi solicitada, à equipe de revisão do Plano, a complementação das informações que pudessem sustentar as alterações realizadas (Ofício n.01 - Solicita informações complementares, encaminhado em 29 de dezembro de 2022). A resposta foi encaminhada em 30 de janeiro de 2023 (Ofício SEMPLOS-Gabinete N 04/2023, de 27 de janeiro de 2023);

3. Avaliação diagnóstica completa da Revisão do Plano do Município de Assis (Lei Complementar Municipal n° 10 de 2006), identificando:

- As diretrizes propostas para o cumprimento da função social da propriedade; para o acesso à terra urbana urbanizada e à moradia; para gestão urbana democrática; para ordenação e controle do uso e ocupação do solo; para justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; para recuperação de parte da valorização imobiliária decorrentes de investimentos do Poder Público; para regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários e informais;
- As justificativas para a alteração do perímetro urbano;
- Análise das macrozonas e zonas previstas, identificando os índices urbanísticos;
- Análise das áreas de especial interesse: quais áreas já existiam e quais foram propostas;
- Incorporação e regulamentação dos instrumentos de política urbana contidos no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001);
- Análise da relação entre a proposta de Revisão do Plano Diretor e as políticas setoriais de habitação, saneamento urbano, mobilidade urbana e meio ambiente;
- Análise e avaliação do sistema de planejamento e gestão democrática e do processo participativo para a Revisão do Plano;
- A proposta de investimentos prioritários previstos conforme a Lei de Diretrizes orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual.

4. Proposta de encaminhamento para a conclusão do processo de Revisão do Plano Diretor do Município de Assis (Lei Complementar Municipal n° 10 de 2006), propondo a complementação das informações para a leitura técnica do município e as correções da minuta de lei e dos mapas, a partir da proposição de metodologia e cronograma de execução para a complementação do trabalho de revisão do Plano.

Como ler o documento

Esse documento se divide em três partes:

A primeira, *Plano Diretor, o Estatuto da Cidade e a Agenda 2030,* tem o propósito de permitir que qualquer pessoa, não habituada com os dispositivos do Estatuto da Cidade e da Agenda 2030 da qual o Brasil é signatário, compreenda os critérios de avaliação da Revisão do Plano Diretor de Assis. São apresentadas as diretrizes do Estatuto da Cidade para a elaboração de planos diretores municipais, o conteúdo mínimo estabelecido para o Plano Diretor e os instrumentos a serem utilizados, bem como as principais diretrizes da Agenda 2030. O capítulo termina com texto sobre a importância do processo participativo, não como atendimento legal, mas como possibilidade de construção coletiva da cidade, utilizando o capital social.

A segunda parte consiste na *Análise da Proposta de Revisão do Plano Municipal de Assis*, capítulo a capítulo, com a análise das linhas de continuidade e de inovação do plano, identificando as suas principais lacunas e fragilidades. É apresentada também a análise dos mapas elaborados para o diagnóstico técnico e dos mapas anexos ao Plano Diretor de Assis. Ao final dessa parte, são compiladas as principais conclusões da avaliação.

A terceira e última parte é composta por uma *Proposta de Metodologia e Cronograma* e objetiva contribuir para o encaminhamento do processo de revisão.

1. PLANO DIRETOR, ESTATUTO DA CIDADE E A AGENDA 2030[1]

1.1 As diretrizes Gerais do Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, abarca um conjunto de princípios e de instrumentos para estruturar a política urbana dos municípios, cujo objetivo último é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, na busca por cidades mais equitativas, sustentáveis e democráticas.

O Plano Diretor constitui-se como o instrumento básico dessa política de desenvolvimento e expansão urbana, devendo conter as regras orientadoras da ação dos diversos atores que constroem e utilizam o espaço urbano, a partir das diretrizes gerais propostas pelo Estatuto da Cidade (Art. 2º):

> *I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer , para as presentes e futuras gerações;*

A cidade é um espaço político, produtivo e reprodutivo da vida social. Assim, o pleno exercício do direito à cidade sustentável compreende condições dignas de vida, de exercitar o direito pleno de cidadania, de participar da gestão da cidade, de viver em uma cidade com qualidade de vida, tanto do ponto de vista ambiental quanto social.

> *II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;*

Lembrando que o Plano Diretor "não deve ser concebido somente como uma peça técnica de planejamento urbano, mas como um processo político de tomada de decisões sobre a gestão do território municipal, que envolva toda a sociedade", o direito à participação popular somente será respeitado quando os diversos grupos sociais, sobretudo aqueles marginalizados e excluídos, tiverem acesso à vida política e econômica da cidade, o que pressupõe capacitação política. O maior desafio é o de construir uma cultura política com ética, visando à mediação e negociação de conflitos de interesse, de modo público e democrático, isto é, que todas as cartas estejam na mesa e que as regras do jogo da cidade sejam claras a todo cidadão, a fim de que a partida seja justa.

> *III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;*

[1] Este tópico do relatório está estruturado a partir da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e dos documentos: Instituto Polis. Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília, Câmara dos Deputados, 2001; Gaspardo, Murilo; Paiva, Cláudio; Oliveira, Adolfo. Guia de Introdução à Participação Cidadã, GPS – Gestão Pública Sustentável. Brasília, Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovações, 2022; NBR 12267, de 1992, Confederação Nacional de Municípios – CNM. Planos Diretores para Municípios de pequeno porte: limites e perspectivas para a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade. Brasília: CNM, 2015.

Essa diretriz pressupõe parcerias entre o poder público e os diversos setores da sociedade, por meio da cooperação entre investimentos públicos e privados, mas mantendo o interesse de toda a sociedade e não apenas de uma parcela.

> *IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;*

O planejamento urbano deve contemplar conflitos e exercer a função de indutor de correção dos desequilíbrios, de todas as ordens (ambiental, social, econômica e cultural) causados pela urbanização.

> *V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;*

Deve-se evitar a concentração de oferta de serviços e equipamentos em apenas um setor da cidade, a fim de garantir, a todos os cidadãos, o acesso à cidade na sua totalidade.

> *VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:*
>
> *a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;*
>
> *b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;*
>
> *c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;*
>
> *d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;*
>
> *e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;*
>
> *f) a deterioração das áreas urbanizadas;*
>
> *g) a poluição e a degradação ambiental;*
>
> *h) a exposição da população a riscos de desastres;*

A ordenação e controle do uso do solo, além de ser um mecanismo baseado em modelos ideais de densidade e compatibilidade de usos, deve incorporar os efeitos sobre o processo de formação de preços do solo urbano no mercado imobiliário. Portanto, a Lei de Parcelamento, Usos e Ocupação do Solo (LPUOS) deve induzir usos e ocupações específicas quando identificar distorções entre usos de uma área e a sua capacidade, assim como mediar usos incompatíveis.

> *VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do município e do território sob sua área de influência;*

Incorpora o conceito contemporâneo que dilui a dicotomia urbano-rural e reafirma a responsabilidade do município sobre o desenvolvimento econômico de forma mais ampla no território. Embora, em algumas cidades, o campo não seja tão rural e, em outras, a cidade não seja tão urbana, ambos não se opõem, nem se excluem mutuamente, mas, ao contrário, complementam-se.

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do município e do território sob sua área de influência;

É fundamental a compreensão do conceito de sustentabilidade em sua plenitude, incorporando as dimensões ambiental, social e econômica.

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

A política urbana deve estabelecer mecanismos de correção das distorções, a fim de compensar os ganhos e perdas decorrentes da dinâmica dos investimentos públicos e privados na cidade.

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

Trata-se da adequação dos investimentos e gastos públicos aos objetivos gerais do desenvolvimento urbano e da promoção da justiça social.

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público, dos quais tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

Alguns investimentos públicos podem valorizar imóveis da área circundante a eles. Assim, o Estatuto da Cidade dispõe de mecanismos que permitem que parte desses investimentos seja revertido para a sociedade, devolvendo aos cofres públicos parte dessa valorização, como é o caso do instrumento Contribuição de Melhoria.

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

Reconhece a importância do patrimônio cultural e de sua conservação, por meio de mecanismos de tombamento e de preservação.

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

Garante à população em geral o acesso e o poder de interferência nos processos de decisão e implementação das políticas públicas.

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Visa efetivar o direito à moradia, no sentido mais amplo, isto é, o direito à habitação, à segurança jurídica e aos serviços públicos, para propiciar uma vida digna à população.

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

Deve-se assegurar o uso mais racional dos recursos do território e dos investimentos públicos sem que isso ameace a qualidade do meio ambiente.

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

As regras para uso e ocupação do solo, assim como para o licenciamento de obras, devem ser obedecidas por todos os atores públicos e privados.

XVII - estímulo à utilização, nas ações de parcelamento do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais;

Prevê incentivos para construção de edificações urbanas que utilizem práticas que reduzam o impacto ambiental, dentro do conceito de "construção ecológica", contribuindo para promover o design, a gestão e a utilização de materiais de construção que respeitem o meio ambiente.

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento;

Atender às regras federais sobre a instalação de infraestrutura.

XIX – garantia de condições condignas de acessibilidade, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade dos materiais empregados;

Boas condições de acessibilidade, de utilização e de conforto nas edificações são fundamentais para a saúde física e mental das pessoas e assegura o devido respeito à dignidade da pessoa nos espaços habitacionais.

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população.

Proíbe a chamada “arquitetura hostil” cada vez mais presente nas cidades brasileiras e consideradas medidas simplistas e cruéis, uma vez que a raiz do problema está na pobreza, na marginalização, na falta de moradia digna e de trabalho digno. Tirar pessoas vulneráveis do alcance da vista não resolve tais problemas, mas pelo contrário, aprofunda ainda mais a desigualdade urbana – problema que deve ser enfrentado pelo planejamento urbano.

Essas diretrizes são norteadoras das ações a serem previstas no Plano Diretor, que não deve ser visto como um instrumento para resolver todos os problemas da cidade, mas sim para a definição de uma estratégia de intervenção, estabelecendo os princípios de ação para o conjunto de atores envolvidos na construção da cidade. Cada município deve

construir o plano diretor a partir de suas particularidades e, portanto, estas diretrizes não devem ser apenas transcritas, mas incorporadas a partir da sua necessidade.

1.2 Conteúdo mínimo do Plano Diretor

O Estatuto da Cidade estabelece o seguinte conteúdo mínimo para o Plano Diretor (Art. 42, Art. 42-A e Art. 42-B):

> *Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:*
>
> *I – delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;*
>
> *II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;*
>
> *III – sistema de acompanhamento e controle.*

Estabelece ainda, a partir da Lei 12.608, de 2012 (Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – PNPDEC), que o Plano Diretor deve considerar as áreas suscetíveis a ocorrências de desastres naturais:

> *Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter:*
>
> *I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda;*
>
> *II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;*
>
> *III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;*
>
> *IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e*
>
> *V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.*
>
> *VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades.*
>
> *1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas.*
>
> *2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições inseridas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei no 9.433, de 8 de janeiro de 1997.*
>
> *3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais.*

4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal.

O município que pretende ampliar o seu perímetro urbano deverá aprovar projeto específico ou fazer constar no Plano Diretor, no mínimo (Art. 42-B):

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana, e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.

3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.

O conteúdo mínimo garante uma série de medidas fundamentais para o planejamento urbano: ações para assegurar o cumprimento da função social da propriedade; temas prioritários e estratégias para o ordenamento territorial e para o desenvolvimento urbano; os instrumentos da política urbana que possam concretizar os objetivos do plano diretor e o sistema de acompanhamento e controle. Alcançado o conteúdo mínimo, o município pode garantir o acesso à terra urbanizada e à moradia digna, o controle do uso e ocupação do solo e da expansão urbana, a fim de garantir uma cidade mais equitativa, sustentável e democrática.

1.3 Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - Agenda 2030

A Agenda 2030 e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) constituem-se em um protocolo internacional para o desenvolvimento sustentável subscrito por líderes de governo e de Estado de 193 países-membros, incluindo o Brasil[2]. Entende-se por desenvolvimento sustentável como sendo aquele que consegue atender às necessidades

[2] ver: https://odsbrasil.gov.br/

da geração atual sem comprometer a existência das gerações futuras, pelo que perpassam a necessidade de erradicar a pobreza em todas as suas formas e dimensões, combater as desigualdades intrínsecas e extrínsecas às nações, preservar o planeta, criar o crescimento econômico sustentado e promover a inclusão social.

Para tanto, estabelece 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) com 169 metas que buscam assegurar os direitos humanos de todos e alcançar a igualdade de gênero e o empoderamento de mulheres e meninas, colocando a dignidade e a igualdade das pessoas no centro do desenvolvimento.

Tais objetivos (Figura 1) devem ser tratados de forma integrada, pois mesclam as três dimensões do desenvolvimento sustentável: a econômica, a social e a ambiental.

Figura 1. Dezessete Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

Fonte: https://odsbrasil.gov.br/

A Agenda 2030 se apresenta como guia de orientação para o planejamento de ações e políticas públicas estratégicas, visando alcançar um novo padrão de desenvolvimento econômico, social e ambiental. A sua aplicação para contextos locais não deve decorrer de simples transposição, o que demanda uma efetiva participação cidadã no processo adequações dos ODS para a realidade local. Para tanto, os municípios terão de enfrentar pelo menos dois desafios importantes:

a) a criação de um ambiente favorável à participação, despertando o interesse pela participação, a fim de que os cidadãos se reconheçam como parte relevante do processo de transformação do seu município; e

b) o desenvolvimento institucional de uma governança local, o que significa o estabelecimento de mecanismos de participação de uma gama diversa de atores que assumirão o compromisso com a transformação econômica, social e ambiental do município.

Nessa perspetiva, é importante que os municípios associem os ODS às ações a serem planejadas e previstas no Plano Plurianual (PPA) e nos Planos Diretores.

1.4 Etapas e Processo de acompanhamento da elaboração do Plano Diretor

A elaboração/revisão do Plano Diretor requer a definição de etapas bem definidas para o processo. Após a definição da comissão técnica que deve ser composta por técnicos administrativos, gestores e representantes do Conselho de Desenvolvimento Urbano do município, consultores externos (profissionais técnicos), quando necessário (embora seja recomendável), é fundamental a formulação de uma proposta metodológica que deverá ser debatida e aprovada na primeira etapa do processo, a saber:

Etapa 1 – Mobilização e proposta metodológica, momento em que se definem os objetivos e ações da gestão democrática, os métodos de coleta de informação, bem como a abordagem de participação (como descrita no item anterior). Nessa etapa deve ser apresentado o calendário de eventos de participação e reuniões de acompanhamento, pois é importante que a cada etapa do plano diretor seja(m) realizada(s) reunião(ões) com a comunidade para validar decisões e percursos.

Essa etapa é importante para garantir a transparência do processo e a sua validação pela comunidade, a fim de evitar constrangimentos futuros.

Etapa 2 – Leitura da cidade (Diagnóstico) para análise integrada dos diversos temas que envolvem o planejamento urbano e análise da percepção dos moradores da cidade, de seus anseios e desejos. Assim, essa etapa deve considerar a leitura técnica do município e a leitura comunitária.

Leitura técnica

Analisar o município frente às diversas temáticas: Meio ambiente, Serviços urbanos, Serviços comunitários, Legislação urbanística, Dados socioeconômicos, Dados socioespaciais, Habitação Social, Mobilidade Urbana, Patrimônio Cultural e Função social da propriedade urbana, dentre outras do interesse do município.

Deve-se produzir mapas temáticos, quadros, fotografias, fotografias aéreas ou imagens orbitais (Google Earth).

É importante que os dados sejam precisos e os mapas sejam elaborados por meio de Sistemas de informações Geográficas (SIG), a fim de que os dados possam ser cruzados e se tornarem públicos e acessíveis a qualquer pessoa, sendo disponibilizados em formatos abertos (xml, csv, json). A disponibilização aberta dos dados municipais é exigência da Política de Dados Abertos (Decreto Presidencial no 8.777/2016), mas é também uma forma de compromisso com o cidadão que pode obter informações e participar da construção do planejamento do município.

Leitura comunitária

A leitura comunitária é importante para ferramenta de escuta e de nivelamento do conhecimento, sobretudo dos conceitos de função social da cidade e da propriedade urbana, de cidades sustentáveis e equidade, dentre outros.

É fundamental que a população conheça a leitura técnica para poder completar com as informações da vivência da cidade. Não se trata de definir propostas e sim de contribuir para a construção do diagnóstico, nessa etapa.

É importante que se utilize mais de uma ferramenta, além das Audiências Públicas como reuniões setoriais, a fim de que a população possa validar o diagnóstico e complementá-lo, caso seja necessário. Nessas reuniões é importante explicar o que está sendo feito e qual a finalidade da etapa.

Ao final dessa etapa, é possível ter os subsídios para definir, coletivamente, as estratégias para a construção/transformação da "cidade que queremos ter para viver com dignidade"!

Etapa 3 – Definição de diretrizes e propostas estratégicas para a construção de uma cidade sustentável com função social

Após o fechamento do diagnóstico, é possível definir cenários futuros para a cidade, definindo áreas prioritárias (considerando tempo, população atendida, custos estimados) e o impacto das ações no desenho urbano.

Deve-se definir perímetro e as áreas de indução ou inibição de ocupação; definir os instrumentos do Estatuto da Cidade a serem aplicados, visando atender aos objetivos de uma cidade cidades mais equitativas, sustentáveis e democráticas; e elaborar propostas e diretrizes por área temática, as quais nortearão a elaboração da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), do Plano Plurianual (PPA) e da Lei Orçamentária Anual (LOA).

Etapa 4 – Consolidação da Proposta

A comunidade precisa acompanhar e anuir as prioridades estabelecidas e bem como entender os critérios para a sua definição. A equipe de acompanhamento municipal e a comunidade podem contribuir no entendimento das prioridades das propostas elaboradas e se de fato, são pertinentes ou não.

É importante que as propostas sejam apresentadas para a população de modo didático, a partir dos dados que justificam cada ação. O texto de lei é técnico e deve coroar o processo, mas é necessário a elaboração de um relatório consubstanciado onde possam conter o diagnóstico e as propostas devidamente justificadas a partir dele.

<u>É fundamental lembrar que o Plano Diretor é uma peça técnica e também política!</u>

REDAÇÃO DA MINUTA DE LEI E OUTRAS LEIS COMPLEMENTARES

Para a consolidação das propostas a cidade precisa ter uma legislação que regulamente o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, o sistema viário, o perímetro e outras questões urbanísticas que precisam estar previamente definidas e que são resultantes do diagnóstico e definem condutas para o crescimento e expansão da cidade.

Cada município define a estrutura de sua legislação, mas deve contemplar no mínimo:

1. Objetivos do Plano Diretor;

2. As diretrizes do Estatuto da Cidade consideradas (só devem aparecer aquelas que forem devidamente debatidas e pertinentes à realidade do município);

2. A compreensão da Função social da Cidade e da Propriedade urbana, com os critérios para a sua efetivação;

3. Gestão democrática com a definição do processo participativo;

4. Áreas Temáticas Prioritárias que sejam resultantes do diagnóstico, das diretrizes e propostas feitas na análise de Assis;

5. Instrumentos do Estatuto da Cidade, com as demarcações das áreas de incidência e regulamentação (a regulamentação pode ser definida em lei complementar);

6. Sistema de planejamento e

7. Disposições gerais.

Antes de ser encaminhada à Câmara Municipal para ser aprovada, a minuta de lei deve passar por uma última validação, por meio de audiência pública. Quando o processo é efetivamente participativo e democrático, esse momento é apenas para referendar as propostas, caso contrário, pode ser um momento de embate e de disputas, as quais devem ser feitas em outras etapas, ao longo do processo.

1.5 Como elaborar as propostas para o Plano Diretor, a partir do Estatuto da Cidade?

Para alcançar os propósitos constitucionais do Plano Diretor, primeiramente, deve-se estabelecer o macrozoneamento – as zonas rural e urbana – e circunscrever o perímetro urbano, dentro do qual valem as regras da política urbana.

É importante definir as grandes áreas de interesse de uso, as zonas nas quais se pretende incentivar, coibir ou ainda qualificar a ocupação. Tais definições devem partir da compatibilidade entre a capacidade do meio ambiente físico, as necessidades de preservação ambiental, de preservação do patrimônio histórico e as características de uso e ocupação do solo existentes.

Para tanto, a prefeitura deve dispor de uma série de informações pertinentes que irão oferecer dados para a tomada de decisão, a serem definidas na etapa do diagnóstico.

Em um segundo momento, deve-se determinar o critério de subutilização e mapear as áreas não ocupadas e subutilizadas, com o objetivo de induzir a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos, evitando, assim, a pressão da expansão horizontal.

As áreas com maior disponibilidade de infraestrutura devem ser as de maior densidade[3] populacional; as áreas com maior disponibilidade de infraestrutura e com maiores índices de vazios devem ter prioridade no estabelecimento do instrumento ***Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (Art. 5º)***, e sucessivos instrumentos: o IPTU progressivo no tempo e a Desapropriação com Pagamento em Títulos.

Vale lembrar que terrenos vazios e glebas localizadas em áreas com infraestrutura não cumprem a função social da propriedade!

Entretanto, é importante que o município associe outros instrumentos para essas áreas, como a possibilidade de desenvolvimento urbano pleno: Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Direito de Preempção e o Consórcio Imobiliário.

[3] As densidades devem ser definidas a partir da realidade do município.

O terceiro passo é definir os critérios para os demais instrumentos, atendendo o inciso II do Art.42:

Direito de Preempção (Art. 25) que trata da preferência do poder público para comprar imóveis do seu interesse no momento da venda, com o objetivo de facilitar a aquisição para a realização de projetos específicos: projeto de regularização fundiária, programas habitacionais de interesse social, reserva fundiária, implantação de equipamentos comunitários; áreas de lazer e áreas de preservação ambiental.

Outorga Onerosa do Direito de Construir – Solo Criado (Art. 28 e 29) que trata do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida a ser estabelecida no Plano Diretor. Tal contrapartida pode envolver obras, terrenos ou valores monetários. Para tanto, é necessário estabelecer o coeficiente de aproveitamento básico para toda a cidade, além do coeficiente máximo de cada região, tendo em vista onde se deve restringir ou coibir a ocupação.

Operação Urbana Consorciada (Art. 32) que trata de um tipo de intervenção urbana voltada para a transformação estrutural de uma área ou setor da cidade, envolvendo: o redesenhos dos espaços públicos e privados, a combinação de investimentos públicos e privados para a execução, manejo dos direitos de uso da edificação e do solo, e obrigações de urbanização. Consiste em uma parceria entre poder público, proprietários, investidores, moradores e usuários permanentes da área, para viabilizar uma intervenção em maior escala.

Transferência do Direito de Construir (Art. 35) que trata da transferência, para um terceiro, do direito de construir que um determinado terreno teria, mas está impedido por alguma razão pelo Plano Diretor (preservação histórica ou ambiental).

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) que trata da melhoria das condições urbanísticas e regularização fundiária, com o objetivo de inclusão de parcelas marginalizadas da população que não tiveram oportunidades de moradias dentro das regras legais. Assim, deve-se demarcar as áreas ocupadas, os loteamentos irregulares e os cortiços (aluguel).

É importante também demarcar áreas não ocupadas e terrenos não edificados como ZEIS de vazios, para a indução da ocupação por habitação de interesse social.

É importante lembrar que o Direito à Moradia Digna, reconhecido como um direito humano em diversos tratados internacionais dos quais o Brasil participa, é um direito constitucional (EC nº 26), pressupondo a ação do Estado. Garantir o direito à moradia é também garantir o direito às cidades sustentáveis, ao desenvolvimento urbano sustentável, à garantia das funções sociais da cidade e à gestão democrática da cidade!

Somente a partir dessas definições é que o município terá a clareza da necessidade de alteração do perímetro urbano e, assim, preparar os argumentos necessários para atender às obrigações dispostas no Art.42B do Estatuto da Cidade.

O último passo é compreender se os demais instrumentos disponibilizados pelo Estatuto da Cidade, os quais não fazem parte do conteúdo mínimo, serão também incorporados.

É fundamental que TODOS OS INSTRUMENTOS sejam regulamentados para serem efetivos. Não basta apenas constarem no texto da lei do Plano Diretor, mas devem estar mapeados e conter as regras para a sua implementação!

1.6 A importância da participação da população no PROCESSO de elaboração do plano Diretor

Se a cidade é fruto do trabalho coletivo da sociedade, o seu planejamento também deve ser proposto a partir do debate coletivo. Para que as diretrizes gerais sejam definidas no Plano Diretor e os instrumentos urbanísticos incorporados, é preciso discuti-los com a população, a partir da compreensão da cidade atual e dos diversos cenários possíveis para a cidade no horizonte temporal estabelecido pelo Plano Diretor. Nesse sentido, o PROCESSO de elaboração do plano significa um importante momento de debate na definição das estratégias de intervenção no território e, assim, deve garantir a participação efetiva dos mais variados setores da sociedade.

A ausência de participação efetiva corresponde a uma estratégia política generalizada em que o tomador de decisão age segundo seus próprios programas e de forma isolada do mundo exterior. Ele até chega a ouvir os cidadãos, mas em um estágio muito avançado do processo, quando todos os parâmetros fundamentais da abordagem estratégica (objetivos, meios e plano operacional) já foram fixados. De fato, no momento em que o decisor põe as cartas na mesa, anunciando sua versão final do programa, muitas vezes e para sua surpresa, é criticado e tem que defender sua decisão. O problema é que pode ocorrer que ele não queira modificar a proposta ou nem sequer esteja mais na posição de poder, na época da elaboração do projeto ou do plano.

Há casos em que a adoção de um processo exclusivo é consciente. Pode ser que o tomador de decisão tema que o envolvimento do público possa limitar o escopo do anúncio inovador de uma decisão. A administração pública pode estar convencida de que tem capacidade para expressar plenamente o interesse da comunidade sobre um assunto e assumir o risco de uma decisão. No entanto, em casos de maior aversão à decisão tomada, em um sistema democrático, sempre haverá maneiras pelas quais essa decisão pode ser bloqueada ou alterada, posteriormente.

Não raro, a não implementação de planos e de projetos de transformação urbana é atribuída a diversos fatores como: rigidez e morosidade dos procedimentos administrativos, alteração dos projetos no curso de sua elaboração, redução de financiamentos, reviravolta de alguns atores, escassas competências no planejamento, gestão e operação de administradores públicos, planejadores, empresários, construtores, na oposição de partidos minoritários, grupos locais, grupos de cidadãos, má-fé, entre outros.

Não é o caso de negar a existência dessas dificuldades, mas destacar que, muitas vezes, o problema diz respeito à definição de planos e de projetos que realmente sejam capazes de responder melhor às necessidades e potencialidades da área ou cidade em questão. Com frequência, o problema refere-se à capacidade e à vontade de desenvolver processos de transformação territorial que contribuam para construir, fortalecer e utilizar o capital social que é inerente à cada comunidade e ao seu território local.

Desse modo, a complexidade de cenários urbanos oferecidos pela cidade atual e os inúmeros casos de falha de planejamento impõem, inescapavelmente, a busca de novas ferramentas para a governança. Uma boa alternativa é a abordagem baseada nos métodos processuais nos quais os objetivos são esclarecidos e o caminho para alcançá-los é traçado pela interação de atores e recursos disponíveis.

Assim, o tema da participação, entendida como ação institucional de informação, consulta ou partilha de escolhas de transformação urbana, pressupõe uma reflexão sobre o que comumente significa ser cidadão ou apenas habitante.

É preciso esclarecer que a participação é muito mais do que apenas “consultar os cidadãos”. A participação é sobre o conjunto de possibilidades concedidas ao cidadão (enquanto indivíduo único ou sua representação) para influenciar os processos de transformação urbana e seus resultados. No que diz respeito à relação público/privado, a "ampliação" da arena de discussão sobre objetivos e estratégias de intervenção no território pressupõe que todas as partes interessadas tenham conhecimento claro sobre as regras do jogo em curso.

Pode-se participar de um processo de transformação de maneiras quantitativa e qualitativa diferentes e em graus distintos de participação. Assim, é útil definir uma escala que indique os graus efetivos de intensidade de participação. Isso ocorre porque, em algumas circunstâncias, níveis "baixos" de participação são, na verdade, os primeiros passos em direção a um processo de mudança gradual para a introdução de mecanismos mais significativos de envolvimento ativo, pois uma "baixa participação" pode significar "falsa participação".

Num sistema democrático, a administração não é, de forma alguma, a única fonte relevante de produção de informação sobre as transformações planejadas ou em curso; existem também os meios de comunicação, os conselhos, organizações locais, institutos de investigação, sindicatos, etc.

A troca e o acesso à informação constituem o nível elementar na participação dos cidadãos na gestão pública, pois permitem o compartilhamento de conhecimento e, portanto, a construção de um nível comum de conhecimento para que o diálogo se estabeleça.

Existem duas abordagens:

Informação passiva

A maior parte da informação é ativamente disseminada por quem a divulga e passivamente recebida por quem a recebe. A passividade do destinatário implica que, mesmo que quisesse, esse destinatário não poderia reagir de imediato, direta e facilmente, ou seja, não poderia iniciar um diálogo sobre o conteúdo da informação com quem a forneceu.

Informação interativa

Num nível mais elevado de participação, presta-se a informação num contexto que já prevê como obter retorno (comentários, opiniões, acréscimos de informação) por parte de quem recebeu a informação. Entre as principais técnicas podem ser listadas:

- balcões de informação sobre o projeto de transformação;
- câmara municipal aberta;
- reuniões dirigidas a determinados grupos sobre problemas específicos;
- centros urbanos;
- websites interativos, newsgroups e outras novas tecnologias;

Muitas atividades de informação interativa são, na verdade, a base para ações mais amplas de participação, pois tendem a lançar as bases para processos mais estruturados que visam não apenas expandir e compartilhar o processo cognitivo, mas um aprofundamento comum dos problemas, até a discussão sobre possíveis ações a serem realizadas para melhorar a situação existente.

O processo de colaboração ou envolvimento ativo requer métodos particulares que permitam que todos os atores e habitantes trabalhem realmente juntos. Essa necessidade, difícil de satisfazer devido às diferenças de capacidade de comunicação, conhecimento local ou técnico, informações assimiladas e assim por diante, levou à produção de um número considerável de métodos, bastante refinados até e frequentemente associados ao termo participação em geral.

A adoção dessa abordagem desenvolve-se em contextos caracterizados por uma forte cultura democrática e inclui o uso de diferentes ferramentas participativas, cuja “visão” constitui o cenário de referência e o quadro de coordenação das diversas atividades.

2. ANÁLISE DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ASSIS/SP

2.1 Metodologia de análise e documentação

Este item apresenta o diagnóstico da Revisão do Plano Diretor do Município de Assis, elaborado em 2019, no qual foi realizada a análise dos documentos. A avaliação consistiu em identificar todos os documentos que compuseram os estudos urbanos, a Lei de 2006 e os seus anexos, como também os documentos de 2019 considerando também os estudos, Leis e Decretos, a Minuta e os seus anexos. Após o levantamento dos documentos, foram verificadas as alterações, identificando mudanças, supressões e acréscimos, bem como as suas justificativas; por fim, realizou- se a análise dos conteúdos. Durante o processo de análise foram solicitadas informações adicionais para esclarecimentos e compreensão da Minuta de Lei proposta.

A seguir identificamos os respectivos documentos e na sequência as análises realizadas.

2.1.1 Documentação referente ao Plano Diretor de 2006

Lei Complementar Nº 10 (10/10/2006), Anexos e Mapas Temáticos.

- **LEI COMPLEMENTAR Nº 10,** Institui o Plano Diretor do Município de Assis e dá outras providências. De 10 de outubro de 2.006.

Estrutura: 7 Títulos compostos por 136 artigos e 5 Anexos:

Título I: DO PLANO DIRETOR
- Capítulo I DA CONCEITUAÇÃO, DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES
- Capítulo II DA POLÍTICA URBANA
- Capítulo III DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

Título II DOS OBJETIVOS, DIRETRIZES E AÇÕES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA
- Capítulo I DA HABITAÇÃO
- Capítulo II DA MOBILIDADE URBANA
- Capítulo III DA PRESERVAÇÃO DOS RECURSOS NATURAIS
  - Seção I DO MEIO AMBIENTE
  - Seção II DOS RECURSOS HÍDRICOS
- Capítulo IV DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO
  - Seção I DO SANEAMENTO BÁSICO
  - Seção II DOS RESÍDUOS SÓLIDOS E LIMPEZA URBANA
  - Seção III DA DRENAGEM URBANA
- Capítulo V DA PAISAGEM URBANA, DEFESA DOS ASPECTOS PAISAGÍSTICOS, HISTÓRICOS E CULTURAIS
- Capítulo VI DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL
- Capítulo VII DO DESENVOLVIMENTO RURAL

Título III DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO
- Capítulo I DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES
- Capítulo II DA MACROZONA RURAL
- Capítulo III DA MACROZONA URBANA
  - Seção I DA ZONA 1

Seção II DA ZONA 2
Seção III DA ZONA 3A E ZONA 3B
Seção IV DA ZONA DO CENTRO DE DESENVOLVIMENTO DE ASSIS
Capítulo IV DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE
Seção I DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL
Seção II DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL
Seção III DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE DO TRANSPORTE AÉREO
Seção IV DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE INDUSTRIAL
Seção V DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL
Seção VI DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE INSTITUCIONAL
Título IV DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Capítulo I DAS DIRETRIZES GERAIS DO USO DO SOLO
Capítulo II DA OCUPAÇÃO DO SOLO
Seção I DOS COEFICIENTES
Título V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
Capítulo I DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
Seção I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS
Seção II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO
Seção III DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS
Seção IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO
Seção V DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA ALTERAÇÃO DE USO DE SOLO
Seção VI DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
Seção VII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR
Seção VIII DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO
Seção IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
Título VI DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DE POLÍTICA URBANA
Capítulo I DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DE POLÍTICA URBANA
Seção I DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Seção II DAS CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Seção III DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Título VII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS
Capítulo I DA REVISÃO
Capítulo II DA EDIÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE LEIS ESPECÍFICAS
Capítulo III DOS ANEXOS
Capítulo IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

5 ANEXOS que compõem a LEI COMPLEMENTAR Nº 10 – Plano Diretor Participativo (Artigo 134)

I - Anexo 1 - Bacia do Ribeirão do Cervo, Área de proteção do Manancial e Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Assis;

II - Anexo 2 - Macrozona Urbana e Macrozona Rural;

IlI - Anexo 2A - Macrozona Rural;

IV - Anexo 3 - Macrozona Urbana e Zoneamento;

V - Anexo 4 - Áreas de Especial Interesse Social, Industrial, Ambiental, Histórico Cultural e Institucional.

- **25 Mapas Temáticos**

Em 2006, foram realizados mapas com leituras técnicas sobre vários aspectos do município, porém, não foi identificado um relatório técnico com as análises que pudessem identificar na própria lei as justificativas para o planejamento, propriamente dito, em relação aos artigos propostos. Temos 25 mapas com leituras, levantamentos e diagnósticos, são eles:

1 Rodovias, estradas e caminhos
2. Área urbana
3. Limites do município e perímetros: urbano e de expansão urbana
4. Setores cadastrais
5. Densidade demográfica
6. Bairros rurais
7. Localização das áreas públicas
8. Localização das escolas
9. Localização das unidades de saúde
10. Pavimentação asfáltica nos setores
11. Bacias Hidrográficas Urbanas
12. Drenagem urbana
13. Sistema de Captação e tratamento de água
14. Sistema de reservação
15. Sistema de rede coletora de esgoto
16. Iluminação Pública
17. Evolução urbana
18. Área urbana de 1946
19. Patrimônio Histórico
20. Mobilidade urbana - Hierarquização viária
21. Insuficiência e trechos críticos
22. Vazios urbanos e edificações ociosas
23. Zoneamento existente
24. Bacia do Cervo - área de proteção de manancial
25. Zona de amortecimento da Estação Ecológica de Assis

2.1.2 Documentação referente a Revisão realizada em 2019

Decreto Nº 7.314, de 18 de agosto de 2017; Decreto Revisão do Plano Diretor de Assis – SP 2020-2030; MINUTA - ANTEPROJETO DE LEI DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR; Anexos; Mapas Temáticos; Informações no Site da Prefeitura Municipal de Assis; Outros.

- **Decreto Nº 7.314,** DE 18 DE AGOSTO DE 2017 - Constitui o Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor do Município de Assis.

Decreto que estabelece que os secretários municipais e 7 funcionários municipais devem compor o Comitê de Revisão, podendo haver colaboradores de outras áreas, caso seja necessário, além de parcerias com Entidades Públicas, de Institutos Acadêmicos ou de Pesquisa, das Concessionárias de Serviços Públicos, entre outros.

- **Decreto Nº 7.614,** DE 03 DE JULHO DE 2018 - Da nova composição ao Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor do Município de Assis.

Decreto que estabelece que os secretários municipais e 9 funcionários municipais devem compor o Comitê de Revisão, podendo haver colaboradores de outras áreas, caso seja necessário, além de parcerias com Entidades Públicas, de Institutos Acadêmicos ou de Pesquisa, das Concessionárias de Serviços Públicos, entre outros.

- **Revisão do Plano Diretor de Assis – SP 2020-2030**

  Arquivo em modelo de apresentação (programa Power point) com 31 slides com dados municipais extraídos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); da Fundação SEADE - Sistema Estadual de Análise de Dados; do Conselho Brasileiro de Construção Sustentável – CBCS; do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo - Índice de Efetividade da Gestão Municipal – IEGM; Ministérios e Secretarias Municipais de Assis.

- **MINUTA -** ANTEPROJETO DE LEI DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR - Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Assis, instituído pela Lei Complementar Nº 10 de 10 de outubro de 2006 e suas alterações.

A Minuta de 2019 mantém a estrutura principal de 2006 com 7 Títulos, porém, é composta por 137 artigos e **7 Anexos** que compõem a Minuta de 2019 (Artigo 136), são eles:

I – Anexo 1 – Áreas de Proteção de Mananciais;
II – Anexo 2 – Macrozoneamento;
III – Anexo 3 – Macrozona Rural;
IV – Anexo 4 – Macrozona Urbana;
V – Anexo 5 – Áreas de Especial Interesse Social, Industrial, Histórico-Cultural e Institucional;
VI – Anexo 6 – Áreas de Especial Interesse Ambiental;
VII – Anexo 7 – Área de Especial Interesse de Proteção do Aeródromo.

- **13 mapas temáticos** realizados pela Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços, embora no Site conste apenas 12. São eles:

1. Mapa Expansão Urbana
2. Mapa Uso e Cobertura de Solo
3. Mapa Altimetria
4. Mapa Declividade
5. Mapa Fundiário Mapa Expansão Urbana
6. Mapa Ambiental
7. Mapa Viário
8. Mapa Mobilidade Urbana (Vias: arterial, coletora, ferrovia, limite urbano atual)
9. Mapa Mobilidade Urbana (pontos críticos, insuficiência viária, limite urbano atual, sistema viário central, ferrovia)
10. Mapa Zoneamento Atual / Zoneamento Existente

11. Mapa Vazios Urbanos
12. Mapa de Evolução Urbana
13. Mapa Zoneamento Proposto

- **Site** criado com informações sobre a Revisão do Plano Diretor (Disponível em: https://www.assis.sp.gov.br/pagina/39/prefeitura/plano-diretor. Acesso em 22 jan. 2023. Neste site constam os documentos e informações citados anteriormente e mais dados sobre o processo de revisão. A seguir são listados os itens, mesmo que alguns deles já tenham sido discriminados anteriormente. São eles:
  - Anteprojeto de Lei de Revisão do Plano Diretor e seus anexos;
  - Textos "o que o Plano Diretor" e "Por que revisar o Plano Diretor?";
  - Espaço para acompanhar as etapas do processo com informações da equipe técnica responsável e link com formulário para enviar sugestões e dúvidas;
  - Legislação Base e anexos de 2006;
  - Mapas extras: Mapa da Cidade (04/2016), Mapa do Município (11/2015), Mapa do Perímetro Urbano (05/2014) e Mapa Zoneamento (08/2016);
  - Leis: Lei Complementar nº 06, de 08 de dezembro de 2008; Lei Complementar nº 06 de 08 de setembro de 2009; Lei Complementar nº 07 de 08 de junho de 2010; Lei Complementar nº 08 de 26 de agosto de 2011; Lei Complementar nº 03 de 16 de julho de 2012; Decreto nº 7.314, de 18 de agosto de 2017 e Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001;
  - Leitura técnica da cidade atualizada – 2019 (Powerpoint);
  - Mapas Temáticos (12 mapas discriminados acima);
  - Informações para acompanhamento sobre o processo;

- Ofício encaminhado pela equipe contratada para realização do trabalho de análise da Revisão do Plano Diretor solicitando informações sobre: o diagnóstico realizado em 2019 em relação aos mapas temáticos; sobre os anexos que compõem a Minuta de 2019; Planos Municipais de Macrodrenagem, Mobilidade Urbana, Habitação, Desenvolvimento Econômico e Social; Organograma da prefeitura; Conselho Municipal; Perímetro Urbano; Bacia do manancial de abastecimento; parâmetros urbanos de densidade e pontos críticos em relação ao sistema viário. Ofício SEMPLOS- Gabinete Nº 4/2023 com as respostas e documentos encaminhados pela Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços com informações solicitadas, as quais serão objeto de análise no decorrer deste trabalho.

2.2 Análise dos documentos

A análise da documentação foi realizada a partir de dois tópicos: Leis e Decretos (considerando a Minuta proposta) e o processo de elaboração, considerando as ações e os estudos realizados.

2.2.1 Leis e Decretos

A seguir apresenta-se o diagnóstico e as observações entre a LEI COMPLEMENTAR Nº 10 e a MINUTA da Lei de 2019, considerando que a estrutura não foi alterada. Também foram consideradas:

- Lei Complementar nº 6, de 08/12/2008 - deu nova redação aos artigos 120 e 133;
- Lei Complementar nº 7, de 28/06/2010 - deu nova redação ao artigo 133,
- Lei Complementar nº 8 de 26/08/2011 - deu nova redação ao artigo 132;
- Lei Complementar nº 3 de 16/07/2012 - deu nova redação ao artigo 97;
- Lei N° 6.399, de 28/11/2017 - Dispõe sobre a Política Municipal de Saneamento Básico para os serviços de Água e Esgoto, institui o Plano Municipal de Saneamento Básico de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário e deu nova redação aos artigos 18, 20 e 21;
- Decretos nº 7.314 de 18/08/2017 e nº 7614 de 03/07/2018 - Composição e nova composição ao Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor do Município de Assis.

No Quadro 1 consta uma análise e observações comparando a Lei do Plano Diretor de 2006 com a Revisão de 2019 a partir dos Títulos e Capítulos. O detalhamento destas análises constam no Apêndice 1.

Quadro 1. Comparação entre o PD 2006 e PD 2019, análise comparativa e observações.

Título I: DO PLANO DIRETOR	
Capítulo I DA CONCEITUAÇÃO, DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES	
Análise Comparativa	**Observações**
Neste capítulo pouca alteração houve entre 2006 e 2019. Traz as principais leis que regem o PD, conceitua o desenvolvimento urbano, explicita a forma participativa e traz a definição de termos da própria lei. O capítulo estabelece que o PD deveria atender os objetivos, as diretrizes, as ações e os programas estabelecidos nesta Lei e nas demais Leis do Município como PPA – Plano Plurianual, a LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias e a LOA - Lei Orçamentária Anual. Traz definições em seu Artigo 3 sobre: urbanização, equipamentos públicos urbanos, equipamentos públicos comunitários, barreiras arquitetônicas, desenvolvimento sustentável, regularização fundiária, empreendimentos de interesse social, fluidez, infraestrutura, impacto, leito carroçável, loteamento, loteamento irregular, macrozoneamento, mobilidade, parcelamento do solo, uso misto, edificação residencial unifamiliar e multifamiliar.	Precisaria indicar objetivos do Plano Diretor em conformidade com a realidade local. Os objetivos apontados são genéricos e não são resultantes do diagnóstico. As diretrizes deveriam encaminhar para a definição de condutas em relação ao planejamento urbano na cidade de Assis. A minuta de Lei não apresenta ações e programas a serem executados. As definições dos termos poderiam estar em forma de glossário geral que servirá a toda legislação urbanística (as leis apenas se referem ao documento a ser feito) e há uma mistura dos itens selecionados em relação às próprias definições. Também é adequado que exista uma adequação conceitual e sugere-se que possa ser feita uma padronização de conceitos.
Capítulo II DA POLÍTICA URBANA	

Análise Comparativa	Observações
Apresenta os princípios gerais da política urbana. Não houve grandes alterações, destaca-se a necessidade de um processo permanente de planejamento e acompanhamento. Traz a incorporação da Lei Federal nº 13.465/2017, sobre regularização e urbanização de áreas. Acrescenta a implementação de programas e projetos nos modelos de Parcerias Público Privadas (PPP) e Programas de Parcerias de Investimentos (PPI). Elimina a possibilidade de criação do Instituto de Pesquisa e Planejamento e deixa a Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços responsável pelo Planejamento Urbano.	Seria importante identificar e regulamentar os instrumentos da política urbana presentes no Estatuto da Cidade em conformidade com a realidade local. Sendo necessário tratar dos processos de participação e da gestão democrática, institucionalizando-os em função da lei. Talvez aqui não seja o local de instituir PPP - Parceria Público Privada e PPI - Programa de Parceria de Investimentos. Nesse caso, há instrumentos do Estatuto da Cidade como a Operação Urbana Consorciada. Entretanto, há a necessidade de debater sobre a sua pertinência e assim definir objetivos e propostas. Também seria importante definir os órgãos municipais responsáveis pelo controle e acompanhamento do processo de planejamento. A eliminação da criação do Instituto de Pesquisa e Planejamento deveria ser justificada a partir do debate público. A regularização fundiária e urbanização de áreas deveria ser trabalhada com mais detalhamento, em um capítulo destinado à habitação.
Capítulo III DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE	
Análise Comparativa	**Observações**
Traz os conceitos sobre a função social da cidade e da propriedade a partir do Estatuto da Cidade.	Estabelecer os critérios objetivos para o alcance da função social da propriedade. A definição deve contemplar critérios para a identificação de situações em que os imóveis não cumprem a sua função social, permitindo assim, o mapeamento desses lotes e glebas na área urbana. É importante definir as grandes áreas de interesse de uso, as zonas nas quais se pretende incentivar, coibir ou ainda qualificar a ocupação. Tais definições devem partir da compatibilidade entre a capacidade do meio ambiente físico, as necessidades de preservação ambiental, de preservação do patrimônio histórico e as características de uso e ocupação do solo existentes. Determinar o critério de subutilização e mapear as áreas não ocupadas e subutilizadas com o objetivo de induzir a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos, dessa forma traz a discussão sobre expansão horizontal ou vertical. A discussão sobre a função social da propriedade rural é importante mas, precisa estar respaldada nas legislações federal e estadual. Nessa abordagem cabe dizer que no

	macrozoneamento essas discussões poderiam estar evidentes. Sugere-se que a habitação seja trabalhada em sua integralidade em uma parte do plano, apenas. Há a necessidade de Plano Setorial próprio para área de habitação e regularização fundiária.

Título II: DOS OBJETIVOS, DIRETRIZES E AÇÕES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA	
Capítulo I DA HABITAÇÃO	
Análise Comparativa	**Observações**
Em seu artigo 12 altera a redação sobre o déficit habitacional, em 2006 propõe levantar e identificar e em 2019 diz sobre manter atualizado o déficit e o cadastro. Houve o acréscimo de parágrafos sobre habitação para garantir diversidade de programas e estimular organizações e associações da população.	O déficit habitacional não está atualizado, não há informações e nem dados sobre possíveis cadastros municipais. Poderia ser confrontado com o número de imóveis desocupados. Não apresenta as políticas habitacionais e os respectivos programas e ações. Sobre a habitação deveria haver um diagnóstico que norteasse o encaminhamento de propostas menos generalizadas. E inclusive, a efetivação das políticas presentes no PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social ou de sua atualização.
Capítulo II DA MOBILIDADE URBANA	
Análise Comparativa	**Observações**
No item sobre Calçadas eliminou a criação de uma Lei Municipal específica. Acrescentou seções e artigos sobre o tema da acessibilidade e mobilidade de pedestres. Em 2006 era prevista uma Lei Municipal para calçadas no qual foi transformada em elaboração de Cartilha dentro da nova Seção criada. Em 2006 houve a elaboração dos Mapas Temáticos: Pavimentação asfáltica nos setores (Mapa 10), Mobilidade Urbana - hierarquização viária (Mapa 20) e. Insuficiência e trechos críticos relacionados a este tema (Mapa 21) e em 2019 foi realizado o mapa temático Mapa Mobilidade Urbana (Mapa 7). Os conteúdos serão tratados nas análises dos Mapas, embora devessem ter comparecido para as alterações propostas neste capítulo como justificativas. O mapa temático sobre Iluminação Pública de 2006 não foi atualizado para 2019.	Precisaria nortear as ações a serem implementadas na cidade em relação a mobilidade urbana. Diante do desenvolvimento do Plano de Mobilidade Urbana recomenda-se sua incorporação ou referência no Plano Diretor. Sugere-se a separação entre a aplicação e conceito da Lei de sistema viário e o Plano de Mobilidade. Refere-se à infraestrutura de pavimentação e iluminação que, embora estejam ligadas a mobilidade, tem mais a ver com infraestrutura e serviços públicos. Não houve justificativas para incorporação das novas seções. Aqui cabe uma discussão geral sobre as políticas setoriais e leis complementares. Qual o papel de cada instrumento? Os itens sobre acessibilidade e mobilidade urbana devem ser tratados através de Plano Setorial próprio. As questões gerais que se referem ao uso e ocupação do solo e infraestrutura devem aparecer no PD.

	Alguns mapas temáticos sobre os temas e alterações propostas neste Capítulo não foram atualizados, não houve subsídios para as alterações propostas.
Capítulo III DA PRESERVAÇÃO DOS RECURSOS NATURAIS	
Capítulo III: Seção I DO MEIO AMBIENTE	
Análise Comparativa	**Observações**
Artigos sobre a responsabilidade do poder público municipal, diretrizes gerais e ações prioritárias em locais de captação de água para o município. Houve atualização das áreas de mananciais: Manancial de Abastecimento do Ribeirão do Cervo, das Bacias do Pirapitinga e do Matão/Pavão. (2006: apenas Bacia do Ribeirão do Cervo). O Anexo 01, de 2019 atualiza a delimitação das áreas citadas. Alteração do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) para Conselho Municipal de Defesa da Agricultura e do Meio Ambiente (COMDAMA). Mudanças na criação de órgãos educativos sobre o meio ambiente com a proposta do "Centro de Educação Socioambiental de Assis". Alteração sobre o Sistema de áreas verdes e de lazer: de implementar para manter; isso implica em saber se o Sistema existe. Alteração da Agenda 21 Municipal para Agenda 2030 municipal. Eliminaram a proposta de criação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente uma vez que foi criada em 2017.	As propostas aqui estão relacionadas à ações pontuais. Seria necessária a ampliação do entendimento de meio ambiente no sentido de contemplar integralmente as áreas verdes, cursos d'água e reservas legais. Não foi apresentada e debatida a condição do Sistema de áreas verdes e de lazer, de 2006. A arborização urbana deve ser reconhecida como elemento de infraestrutura essencial (Projeto de Lei 4309/21) e estar junto às questões de infraestrutura de serviços urbanos. Na revisão, analisar se houve alterações sobre o papel do Conselho responsável pelo Meio Ambiente. A Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente foi criada pela LEI N° 6.370, DE 29 DE SETEMBRO DE 2.017. Propõe-se analisar e verificar a Agenda 2030 Municipal e a sua relação com o Plano Diretor, que deverá incorporar as suas diretrizes.
Capítulo III: Seção II DOS RECURSOS HÍDRICOS	
Análise Comparativa	**Observações**
Propõe a integração das ações do município com o Plano da Bacia Hidrográfica do Médio Paranapanema. Incorporam aspectos sobre a capacidade de pagamento dos munícipes sobre pagamento em relação ao abastecimento de água e esgoto sanitário, lembrando que o órgão responsável no município por estes serviços é estadual - SABESP, essa alteração ocorreu em função da modificação de 2017 (artigo 18).	Essa afirmação pode gerar problemas: adotar soluções técnicas alternativas que respeitem a capacidade dos munícipes. Ela precisa estar melhor detalhada, quanto à execução e quanto aos objetivos. Nessa seção, as propostas deveriam estar diretamente relacionadas aos cursos d'água Os aspectos de drenagem urbana estão relacionados aos recursos hídricos e também junto às questões de infraestrutura de serviços urbanos. A LEI N° 6.399, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2.017, institui o Plano Municipal de Saneamento Básico de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário e deu nova redação ao

	artigo 18 do Plano Diretor de 2006, o qual foi incorporado na proposta da minuta de 2019.
Capítulo IV DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO	
Análise Comparativa As alterações propostas neste capítulo configuram-se como diretrizes gerais sobre aspectos que devem ser considerados em uma proposta de saneamento ambiental integrado considerando os direitos universais a água tratada, esgotamentos sanitário, resíduos sólidos, limpeza urbana, drenagem urbana. O item sobre assegurar o tratamento de efluentes no Presídio, localizado na Rodovia Assis – Platina e das Estações de Tratamento de Esgoto da SABESP chama a atenção pela SABESP ser um órgão estadual. A minuta traz pequenas alterações considerando a redação alterada em 2017.	**Observações** Sugere-se que os itens saneamento ambiental integrado e saneamento básico sejam tratados juntos e de maneira integrada. Nesse sentido, haveria de discutir questões relacionadas ao saneamento ambiental que incluem questões referentes ao lixo, a drenagem, a infraestrutura verde e outras questões da infraestrutura básica de serviços urbanos. Definir os papéis dos órgãos municipais e estaduais em relação a este item, bem como das concessionárias. A LEI N° 6.399, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2.017, institui o Plano Municipal de Saneamento Básico de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário e deu nova redação ao artigo 20 do Plano Diretor de 2006, o qual foi incorporado na proposta da minuta de 2019.
Capítulo IV: Seção I DO SANEAMENTO BÁSICO	
Análise Comparativa Após as diretrizes gerais acima temos seções por temas específicos. Sobre saneamento básico (água e esgoto) o Plano define ações para o "gestor do serviço público de água e esgoto do Município", ou seja, ações para a SABESP? As ações previstas nesta seção se confundem com as ações da próxima. Há a necessidade de definir as competências municipais e estaduais, quem seria o gestor? A minuta mantém as alterações considerando a redação alterada em 2017.	**Observações** Nessa proposição da lei trata de questões referentes à contratação de empresas ou a municipalização dos serviços. Não está relacionado ao planejamento. Aqui, caberia apontar a elaboração de um plano de saneamento ambiental e dele partirem definições e outros encaminhamentos, a partir dos problemas identificados nessa matéria. Questões relacionadas à permeabilidade dos lotes devem estar na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo. A LEI N° 6.399, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2.017, institui o Plano Municipal de Saneamento Básico de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário e deu nova redação ao artigo 21 do Plano Diretor de 2006, o qual foi incorporado na proposta da minuta de 2019.
Capítulo IV: Seção II DOS RESÍDUOS SÓLIDOS E LIMPEZA URBANA	
Análise Comparativa Cabe às mesmas questões sobre a seção anterior sobre a definição do "gestor" da política de saneamento. Neste item sobre a limpeza temos outro agente envolvido. Há sobreposições de ações propostas e ainda é mencionado o Plano Municipal de	**Observações** A definição da localização de aterros e reciclagens deve obedecer a legislação específica e não de uma proposta presente em Plano Diretor que não estabelece critérios e referências para a sua definição.

Gerenciamento de Resíduos Sólidos. Rever as atribuições de cada Plano.	Há um Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos – PMGIRS em Assis, porém, não foi possível identificar o ano ou mesmo se está ativo. Foi elaborado pela Secretaria do Meio Ambiente.
Capítulo IV: Seção III DA DRENAGEM URBANA	
Análise Comparativa O Plano de Macrodrenagem foi finalizado em 2022 e encaminhado para COMDURB para deliberação (Ofício SEMPLOS-Gabinete N 04/2023). Item que deverá ser reanalisado considerando o Plano proposto, uma vez que a Minuta de Lei em análise corresponde ao ano de 2019 e o Plano é de 2022.	**Observações** Sugere-se que para contribuir com a melhoria da drenagem urbana a adoção do instrumento Transferência do Direito de Construir, cuja aplicação é feita a partir da delimitação de áreas a partir de parâmetros técnicos. Uma vez feito o plano de macrodrenagem, incorporar diretrizes gerais no PD. As ações de fiscalização precisam ser ampliadas e consolidadas.
Capítulo V DA PAISAGEM URBANA, DEFESA DOS ASPECTOS PAISAGÍSTICOS, HISTÓRICOS E CULTURAIS	
Análise Comparativa Não houve mudanças significativas nesse item, mas há uma confusão sobre qual Conselho Municipal deverá caber a responsabilidade sobre ações em patrimônios culturais. A lei de 2006 dizia que seria o Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Cultural e Artístico e a minuta de 2019 os conselhos municipais de Cultura e de Turismo. O conselho de Defesa do Patrimônio foi extinto? Em 2006 foi elaborado um Mapa temático sobre Patrimônio Histórico (número 19) e em 2019 esse mapa temático/ leitura urbana não foi atualizado.	Há a necessidade de desenvolvimento da política de preservação de patrimônio. O diagnóstico é insuficiente para encaminhar ações. Ou é instituída uma política de patrimônio, ou não há a possibilidade de proteção à memória. A cidade precisa de um entendimento global e não ações pontuais de patrimônio cultural. Para a avaliação e fiscalização de projetos, o conselho de patrimônio precisa ter arquitetos, que são profissionais capacitados e habilitados na matéria. Desenvolvimento econômico, turismo e patrimônio podem estar ligados, porém é necessário a elaboração de identificação do que é relevante para a comunidade enquanto Patrimônio Histórico.
Capítulo VI DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL	
Análise Comparativa Define os objetivos e diretrizes para que ocorra o desenvolvimento econômico e social no município. O Capítulo não sofreu alterações significativas, apenas incorporou o estímulo ao turismo local através do Plano Municipal de Turismo e eliminou a criação do Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social, que até o momento não foi iniciado.	**Observações** Desenvolvimento econômico e social precisa apoiar cooperativas, trabalhos comunitários que existem na cidade e que precisam ser estimulados. Nesse sentido, é preciso fazer diagnóstico. Definir qual a imagem do município que se pretende fortalecer e estimular. Definir quais são os potenciais econômicos e sociais a serem explorados. É necessário elaborar o Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social, conforme

	enunciado pelos planos de 2006 e 2019, cujas diretrizes deverão ser incorporadas. O Plano Municipal de Turismo consta como Projeto de Lei de 2018, porém, não houve promulgação da Lei. Observa-se uma ausência da discussão sobre Patrimônio Cultural.
Capítulo VII DO DESENVOLVIMENTO RURAL	
Análise Comparativa	**Observações**
A alteração significativa deste item refere-se a criação da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, prevista em 2006 e criada em 2017. Estabelece diretrizes gerais para o desenvolvimento rural e ações genéricas que dizem respeito a boas práticas.	Sobre a temática falta embasamento para a definição de diretrizes. Se estiver em curso, é importante incorporar o PD de desenvolvimento rural. No desenvolvimento rural é importante tratar das questões referentes às comunidades rurais, assentamentos e produtores familiares.

Título III DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO	
Capítulo I DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES	
Análise Comparativa	**Observações**
Define diretrizes e objetivos para o macrozoneamento e zoneamento. O Anexo 2 de 2019 apresenta o Macrozoneamento. Há um parágrafo único que aprova a expansão do perímetro urbano.	Em 2014 uma Lei Complementar alterou o perímetro urbano (N2 de 17 de agosto de 2014). A expansão do perímetro urbano requer legislação específica, de acordo com o Art 42-B do Estatuto da Cidade), para justificar adequadamente a expansão do perímetro urbano, considerando o interesse público para o desenvolvimento sustentável da cidade. Segundo a Secretaria de Obras, em documento enviado em janeiro de 2023, houve a alteração para incorporar bairros isolados, porém, não houve estudos e essa justificativa não é suficiente, de acordo com o Art.42-B, com destaque especial para os incisos II, V e VII .
Capítulo II DA MACROZONA RURAL	
Análise Comparativa	**Observações**
A Zona de Transição foi alterada por Zona de Expansão Urbana, além de outras mudanças que merecem um estudo mais detalhado sobre as alterações, uma vez que há a necessidade de definição de áreas rurais e mesmo de áreas de expansão na macrozona urbana. Anexo 3: O mapa apresenta, inclusive, a área de expansão urbana e outras informações que não dizem respeito à macrozona rural. O que está no perímetro não deve ser uma macrozona rural.	Há um equívoco em indicar zonas de expansão urbana na macrozona rural. A zona de expansão deve constar dentro do perímetro urbano, definido a partir da identificação das áreas urbanizadas, bem como das áreas passíveis de urbanização, o que pressupõe estudos, a fim de evitar novas frentes imobiliárias de forma desconectada do Plano Diretor e das diretrizes da política urbana municipal. Na macrozona rural há zonas de expansão urbana e zona de transição do perímetro, que parecem direcionar para usos urbanos.

Capítulo III DA MACROZONA URBANA	
Análise Comparativa	**Observações**
São apresentadas as características urbanas das Zonas propostas e a suas divisões comparecem no Anexo 4. Este mapa apresenta problemas quanto à definição de áreas e informações. Alguns itens abordam a densidade como justificativa para as alterações propostas, mas não foram encontradas definições das mesmas. Houve incorporação de Parques nas Zonas 3A e 3B. Também nestas zonas em 2006 pretendia-se evitar o adensamento populacional e em 2019 há uma mudança significativa para adensar a população justificando na própria minuta de lei a alteração para o cumprimento da função social da propriedade. Houve também a proposta de construção de novas vias marginais incorporando outras rodovias. Texto confuso e repetitivo. As Zonas 3A e 3B se confundem nas características apresentadas. A criação de um novo cemitério era proposta em 2006 e suprimida em 2019. O cemitério está sendo expandido sobre área de contribuição do manancial de abastecimento. Não é justificado na leitura técnica. A presença da linha férrea era apresentada como um elemento que dificultava a mobilidade em 2006 e em 2019 essa informação foi suprimida.	A caracterização das zonas precisa ser atualizada no sentido de identificar problemáticas reais e de maneira objetiva. Dado o mapa de evolução urbana da cidade de Assis no período entre 2006 e 2020, a cidade teve um aumento de aproximadamente 30% de sua área urbana, e portanto, as demandas e necessidades são completamente diferentes. As zonas de expansão deveriam estar no zoneamento e definir estratégias e intencionalidades para o seu uso e ocupação, além da previsão de infraestrutura. Houve mudanças de incorporação de novos parques sem apresentação de um diagnóstico que apresentasse a criação dos mesmos. O mesmo ocorre com as novas vias marginais às rodovias. Estudos sobre a presença da linha férrea na área urbana não são apresentados.
Capítulo IV DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE	
Análise Comparativa	**Observações**
Há definições sobre o que são áreas de especial interesse e a identificação das mesmas. As áreas de especial interesse são demarcadas no Anexo 5 da Minuta de Lei. A área especial do Transporte Aéreo alterou a nomenclatura para de Proteção do Aeródromo e passou a ter um Anexo próprio: ANEXO 7 Area Especial Interesse de Proteção do Aeródromo. A Área de Especial Interesse para Área Verde e Lazer foi suprimida em 2019 sem justificativa.	Sobre as áreas de especial interesse histórico há a necessidade de regulamentação específica. É prudente que tenha um conselho que trate especificamente do patrimônio cultural bem como de legislação específica para tratar da temática. Não há critério explícito na escolha do que é considerado Patrimônio Histórico Cultural. Definir critérios que regulamentem o que seja “manter características originais”, referentes ao imóveis de interesse histórico cultural. Há inconsistência sobre a determinação das chácaras são identificadas como áreas de especial interesse social.

	Sugere-se a separação entre a concepção de áreas especiais, do zoneamento e do macrozoneamento. Há uma sobreposição de conceitos de questões diversas, inclusive as relacionadas à habitação (que deveriam estar contempladas no PLHIS, ou num plano municipal de políticas habitacionais), proteção de meio ambiente, questões culturais e outras.
Capítulo IV Seção I DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL	
Análise Comparativa No Anexo 5 há a demarcação das áreas de interesse histórico e cultural mas não há identificação dos imóveis. Havia a previsão de legislação específica para intervenções, essa previsão foi eliminada. Ficou genérica a autorização para intervenções, onde o "Poder Público" poderá autorizar desde que sejam mantidas suas características originais. Houve mudança no nome do Conselho e foi retirada a vinculação do mesmo à Fundação Assisense de Cultura "Joshey Leão".	**Observações** A Transferência do Direito de Construir não se aplica apenas à propriedade com interesse patrimonial pode ser também aplicada às áreas envoltórias desde que estabelecidos critérios para a sua adoção.
Capítulo IV Seção II DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL	
Análise Comparativa Houve alterações de conteúdos que merecem um estudo mais aprofundado sobre as ações previstas nas áreas, considerando que foram também incorporadas novas áreas. O Anexo 6 corresponde ao Mapa com as respectivas áreas. Há questões colocadas sobre usos e aprovações em órgãos municipais ambientais, mas não é especificado qual órgão é responsável. Houve a inclusão de faixa de 30m além das APPs para aprovação de atividades em órgãos competentes.	**Observações** Não há clareza sobre critérios para a definição de que seja interesse ambiental, pois, nessa categoria estão áreas destinadas a infraestrutura de serviços urbanos e também APP urbanas e rurais. Ora é o órgão municipal, ora são órgãos competentes que deverão aprovar as atividades, há uma certa confusão sobre o papel de cada instância ou mesmo de órgãos reguladores sobre questões do meio ambiente.
Capítulo IV Seção III DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE DO TRANSPORTE AÉREO	
Análise Comparativa Houve mudança de nomenclatura de área especial de Transporte Aéreo área especial de Proteção do Aeródromo. Os critérios de utilização das áreas que fazem parte do entorno do aeroporto passaram a ser definidas pela Portaria DECEA Nº 72/ICA de 05 de abril de 2018 e a aprovação passa obrigatoriamente a ser submetida à análise prévia do CINDACTA II do Comando da Aeronáutica.	**Observações** Há a necessidade de traduzir informações viabilizando parâmetros para a elaboração de projetos, observando que qualquer cidadão deve ter as condições de compreensão do PD.

No Anexo 7, da Minuta de Lei consta a área.	
Capítulo IV Seção IV DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE INDUSTRIAL	
Análise Comparativa	**Observações**
No Anexo 5, da Minuta de Lei, temos a delimitação das áreas de especial interesse industrial. Não houveram alterações da Lei existente para a Minuta de Lei.	A definição e a caracterização das áreas situadas no leito ferroviário precisa considerar a incompatibilidade entre áreas residenciais e atividades industriais. Além disso, é importante considerar a situação fundiária e de patrimônio cultural inerentes ao pátio ferroviário de Assis.
Capítulo IV Seção V DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL	
Análise Comparativa	**Observações**
Temos 3 áreas definidas como de interesse social. Na AEIS 1 houve a incorporação de áreas passíveis de Regularização Fundiária Urbana e Rural. A AEIS 2 refere-se às áreas habitacionais ocorridas através de programas municipais, estaduais e federais. Novas 5 áreas foram incorporadas. A AEIS 3 refere-se às áreas para implantação de programas habitacionais de interesse social e esses passam a automaticamente a serem considerados áreas especiais. Foi incorporada a necessidade de atender aos critérios da Lei Federal nº 12.465/2017 para Regularização Fundiária Urbana ou Rural. Houve uma alteração do termo "Plano de Urbanização Específica de Interesse Social" para "Processo de Regularização Fundiária urbana e rural". Áreas especificadas no Anexo 5 da Minuta de Lei. Algumas localizações de área existentes na Lei de 2006 foram suprimidas na Minuta de 2019.	A incorporação de áreas passíveis de regularização fundiária talvez tenham sido incorporadas em função Reurb 2017. Será que todos os conjuntos habitacionais devem ser considerados como áreas de especial interesse? Quais eram as condições urbanas e a população residente na época da implantação e atualmente? Necessidade de analisar as áreas da AEIS 3 em conjunto com o levantamento de vazios urbanos. Discutir sobre a elaboração de um Plano de Habitação de Interesse Social. Há equívoco em considerar áreas de lotes de chácaras como Áreas de Interesse Social. Essa condição pode abrir precedentes para a regularização de loteamentos clandestinos e que não se destinam a programas habitacionais. Novamente, se reforça a necessidade de um panorama efetivo e completo sobre a questão habitacional em Assis. Não há levantamento suficiente para a identificação dos programas habitacionais que necessitam de regularização fundiária ou de complementação de infraestrutura para ser considerado AEIS. Além disso, as AEIS de vazios urbanos que poderiam ser destinados a novos empreendimentos de HIS não foram identificadas.
Capítulo IV Seção VI DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE INSTITUCIONAL	
Análise Comparativa	**Observações**
Alteração de conceito incorporando áreas destinadas para ampliação do sistema viário. As áreas da antiga estrada de ferro sorocabana, dentro do território municipal, passam todas elas a serem consideradas de interesse institucional. Antes havia a delimitação de apenas um trecho.	A área marcada pelo interesse institucional está na esplanada da ferrovia. Há a necessidade de analisar o patrimônio ferroviário como um todo identificando quais as categorias de áreas especiais o mesmo se enquadra, considerando o conjunto férreo, com edificações, trilhos e espaços vazios.

Áreas especificadas no Anexo 5 da Minuta de Lei. Para a utilização destas áreas havia a previsão de lei específica, essa foi suprimida na Minuta.	

Título IV DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
Capítulo I DAS DIRETRIZES GERAIS DO USO DO SOLO	
Análise Comparativa	**Observações**
Definições dos critérios para estabelecimentos das macrozonas e atividades que podem ser desenvolvidas, bem como, os estudos necessários para a implantação de atividades incômodas. Era prevista uma Lei específica para aprovar o licenciamento das atividades classificadas como Incômodas, o qual foi alterado para a elaboração de Projeto Técnico para ser aprovado pelos órgãos competentes. Retirada da Macrozona Rural como local para instalar Atividades Incômodas 3 e incorporação da Zona CDA em área urbana. Supressão da necessidade de Lei Específica para Projeto e Responsável Técnico às atividades potencialmente geradoras de incômodo. ANEXO 4 - Macrozona Urbana, na Minuta de Lei.	Há a necessidade de legislação específica para o uso do solo. Identificou-se ausência de estudos para as alterações propostas, principalmente aquelas que regem atividades incômodas. Definir classificação de atividades incômodas e estabelecer EIV e EIA como instrumentos de regulamentação e mitigação por meio de lei específica. A zona urbana mista permite uma cidade mais diversificada, entretanto, os usos considerados incômodos aos moradores devem apresentar estudos de impacto e serem aprovados pela vizinhança. Entretanto, há a necessidade de detalhamento do que seria incômodo e os instrumentos legais para responder a isso. A Lei não define o que é cada zona. Definir com clareza parâmetros do EIV.
Capítulo II DA OCUPAÇÃO DO SOLO	
Capítulo II Seção I DOS COEFICIENTES	
Análise Comparativa	**Observações**
Pouca alteração foi feita, embora a cidade tenha se modificado muito nesses anos. Incorporação de um parágrafo sobre garagens e congêneres, com a redação dada pela alteração da Lei em 2012, embora haja uma tentativa de regulamentá-los não é possível saber o que seriam os "congêneres" e nem o impacto desses critérios nas obras e ocupação do solo.	Adequar Coeficiente de Ocupação (CO) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA) às especificidades de cada uma das áreas da cidade. Quando a garagem não é considerada no aproveitamento do lote há mais lucro da terra e pode haver a aplicação de instrumentos do Estatuto da Cidade como a outorga onerosa, desde que estabelecidos critérios que respeitem as necessidades ambientais. Diante do aumento do regime de chuvas, e aumento da impermeabilização do solo, as cidades têm enfrentado diversos problemas com as chuvas. Considera-se necessário rever coeficientes e evitar adensamento em áreas já sobrecarregadas como o centro da cidade.

	A LEI COMPLEMENTAR N° 03, DE 16 DE JULHO DE 2.012, acrescentou o parágrafo único neste artigo. ***Sugestão de proposição*** Ampliar áreas drenantes, sobretudo àquelas mais próximas aos fundos de vale. A taxa de permeabilidade deve ser estabelecida a partir da compatibilidade dada pelos estudos entre uso e ocupação do solo e características geomorfológicas.

Título V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	
Capítulo I DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	
Análise Comparativa Alteração do termo "área de expansão urbana" para "zonas de expansão urbana", demonstrando uma certa confusão técnica sobre o significado dos termos. É importante manter os termos, padronizar e conceituar. Apresentam todos os instrumentos do Estatuto da Cidade como possibilidades de uso, porém, nem todos os instrumentos estão especificados em mapas com as suas áreas correspondentes.	**Observações** Definir parâmetros e perímetros para a aplicação dos instrumentos. É necessário agrupar os assuntos por tema, cada instrumento deve ser regulamentado para ser eficaz. Não houve um estudo que apresentasse se os instrumentos previstos neste Título V tenham sido utilizados, ou mesmo quais os entraves e dificuldades de aplicação dos mesmos.
Capítulo I Seção I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS	
Análise Comparativa Não houve alterações.	**Observações** Definir critérios adequados ao uso, subutilização do solo que atendam as necessidades ambientais e sociais de Assis. Há de serem identificados lotes e glebas que sejam considerados como vazios urbanos.
Capítulo I Seção II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO	
Análise Comparativa Não houve alterações. Menciona a necessidade de leis específicas para estabelecer alíquotas das multas.	**Observações** Não foi feita lei específica para aplicação da Utilização, Ocupação ou Parcelamento Compulsório, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com títulos da dívida pública. Seria fundamental o mapeamento e a identificação dos vazios urbanos e dos lotes/glebas que não estejam cumprindo a sua função social.
Capítulo I Seção III DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS	
Análise Comparativa Não houve alterações. Menciona a necessidade de leis específicas para regulamentar.	**Observações** Não foi definida a lei específica.

Capítulo I Seção IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO	
Análise Comparativa	**Observações**
Não houve alterações. Menciona a necessidade de leis específicas para regulamentar.	Não foram definidos lotes da preempção e nem seus critérios e objetivos. Não foi realizada lei específica.
Capítulo I Seção V DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA ALTERAÇÃO DE USO DE SOLO	
Análise Comparativa	**Observações**
Alterações incorporando as Zonas 3A e 3B para aplicação da outorga onerosa, contidas no Anexo 4, da Minuta de Lei. Retirada da Zona de Transição do Perímetro Urbano, uma vez que ela deixou de existir. Incorporação da destinação dos valores arrecadados com a outorga onerosa para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e para o Fundo Municipal do Meio Ambiente. As contrapartidas devem ser específicas em lei específica própria.	A outorga onerosa está concebida de maneira equivocada. Ela se destina para situações em que exista a intencionalidade de adensamento, considerada a infraestrutura existente. Não deve ser proposta para toda a malha urbana e é necessário estabelecer critérios de uso desse instrumento. O município precisa definir o coeficiente básico para a cidade e, a partir desse, o coeficiente máximo para as áreas de interesse de adensamento. O Fundo Municipal do Meio Ambiente não fazia parte deste item, mesmo sendo aplicado apenas à Zona 3B, mas, porque foi incorporado?
Capítulo I Seção VI DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	
Análise Comparativa	**Observações**
Não houve alterações. Menciona a necessidade de leis específicas para regulamentar.	Deve ser resultante do processo de planejamento a execução de operação urbana consorciada. Se não há uma operação identificada, não há necessidade do instrumento.
Capítulo I Seção VII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	
Análise Comparativa	**Observações**
Não houve alterações. Menciona a necessidade de leis específicas para regulamentar.	Sobre o direito de construir é necessário definir critérios para a sua implementação e a espacialização das áreas sujeitas a esse instrumento. Inclusive em relação ao Patrimônio Cultural e questões ambientais.
Capítulo I Seção VIII DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	
Análise Comparativa	**Observações**
Não houve alterações. Explica o que é o consórcio e cita o Estatuto da Cidade.	O consórcio imobiliário precisa estar associado às áreas onde incide o Parcelamento, Utilização e Ocupação Compulsória. Essas áreas são aquelas que não estão cumprindo a função social.
Capítulo I Seção IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	
Análise Comparativa	**Observações**
Alteração do texto definindo quais os empreendimentos deverão providenciar o EIV e retira a necessidade de uma Lei Municipal específica, que era prevista.	O EIV precisa estar regulamentado por lei específica. A Lei Complementar nº 6, de 08/12/2008 alterou a redação do artigo 120, que trata deste assunto.

Em 2008, houve uma modificação deste artigo aumentando o prazo para 2010 para regulamentação do EIV.	

Título VI DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DE POLÍTICA URBANA	
Capítulo I DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DE POLÍTICA URBANA	
Análise Comparativa	**Observações** A gestão democrática precisa institucionalizar por meio da lei os parâmetros participativos.
Capítulo I Seção I DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO	
Análise Comparativa Houve uma alteração significativa de conteúdo, tirando o caráter deliberativo do Conselho, o qual passaria a ser normativo. Com isso várias atribuições do Conselho no sentido de "deliberar", passam para discussões e emissão de pareceres. Os casos não definidos serão normalizados.	**Observações** O conselho de desenvolvimento urbano é de caráter deliberativo. O conselho deve convocar assembleias e conferências. Além disso, a população deverá ser chamada a cada alteração da lei e questões relacionadas ao planejamento urbano de Assis. O Conselho não foi consultado sobre as alterações de status das suas funções. É um órgão colegiado com representantes do governo e dos diversos setores da sociedade civil, para a participação no planejamento e na gestão cotidiana da cidade. Contempla a participação ativa e direta dos cidadãos na formulação da política urbana e faz a interlocução entre o poder público municipal e a sociedade civil, cumprindo um preceito constitucional. É onde a sociedade civil pode intervir na implementação de políticas públicas, questionar seu funcionamento e propor alterações e melhorias, na medida em que é a população como um todo que sente as consequências das medidas do poder público.
Capítulo I Seção II DAS CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS DE DESENVOLVIMENTO URBANO	
Análise Comparativa Foi realizada alterações, o Conselho deixa de "convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais." Alteração do tempo em que as conferências deveriam ocorrer, da previsão de dois passou para quatro anos. Reiterou o termo "Participativo" do Plano Diretor.	**Observações** Quando o conselho deixa de convocar, ele perde seu protagonismo no processo participativo do planejamento.
Capítulo I Seção III DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO	
Análise Comparativa O Fundo foi criado. Alteração da utilização do Fundo incluindo obras e serviços ocorridos a partir de	**Observações** As aplicações do fundo foram alteradas sem consulta ao Conselho.

catástrofes e dando um caráter mais para execução de obras do que para investimentos em planejamento. Retirada dos itens que envolvem regularização fundiária, aquisição de áreas para constituição de reserva fundiárias e execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.	

Título VII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS	
Capítulo I DA REVISÃO	
Análise Comparativa	**Observações**
Alteração do tempo de revisão, ao invés de cinco anos, passou a ser dez anos. Esta alteração considerou a modificação ocorrida em 2011 com nova redação da Lei de 2006.	O plano diretor deve ser revisto a cada 10 anos ou a cada grande mudança na dinâmica urbana. A LEI COMPLEMENTAR Nº 08, de 26/08/2011, havia alterado o tempo para dez anos, adequando-a ao Estatuto da Cidade.
Capítulo II DA EDIÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE LEIS ESPECÍFICAS	
Análise Comparativa	**Observações**
Retirou o termo 'Participativo' do Plano Diretor. Havia previsão de vários projetos de leis, planos municipais e revisões que deveriam ocorrer após 20 meses de aprovação do Plano Diretor. Apenas 5 Projetos de Lei foram mantidos, não houve explicações e justificativas que os demais foram realizados. Em 2008 houve nova definição de prazos, para as leis complementares relacionadas ao Plano Diretor o prazo foi de 2019 e para os Planos Setoriais 2010. Em 2010, novamente novas alterações de prazos.	As leis específicas devem ser aprovadas junto com o Plano Diretor. Acrescentar a esse pacote de Leis, a do sistema viário, do uso e ocupação do solo, do perímetro, de parcelamento e outras que forem resultantes do processo de planejamento e diagnóstico do município de Assis. A Lei Complementar nº 6, de 08/12/2008 alterou a redação do artigo 133, que trata deste assunto. Posteriormente, a Lei Complementar Nº 07, de 08/06/2010 alterou novamente este artigo. Estas alterações dizem respeito às regulamentações que necessitavam de prorrogação do prazo de execução, uma vez que não foram realizadas. Em consulta à Secretaria Municipal de Obras, alguns planos setoriais estão em fase de discussão, há a necessidade de verificar a compatibilidade entre os diversos Planos.
Capítulo III DOS ANEXOS	
Análise Comparativa	**Observações**
O Plano Diretor de 2006 possui 5 anexos e a Minuta 7 anexos. A ordem da sequência da Minuta está melhor estruturada, embora necessitem de complementações nos referidos mapas. Os conteúdos foram alterados, alguns apresentam-se de forma mais genérica, algumas informações se perderam no processo e houve alterações e incorporações de áreas	**Anexo 1 -** Não tem a representação da área urbana, o que é indicado no mapa são bacias hidrográficas e não há delimitação das APP. **Anexo 2 -** Não estão representadas no mapa as unidades estabelecidas no macrozoneamento. **Anexo 3** - Rever o novo perímetro urbano e rever proposições para a área rural quanto aos usos e vocações definidas.

nos vários anexos sem justificativas para as alterações. A escolha de algumas cores para a representação das informações não está adequada. Deixar claro qual a base cartográfica utilizada. Confundem-se as informações municipais sobre o zoneamento proposto com as informações estaduais sobre a Zona de Amortecimento. As terminologias utilizadas nos anexos precisam estar no corpo da lei para serem compreendidas. Algumas áreas são demarcadas mas não são especificadas, dificultando a compreensão. A ausência de um relatório técnico com as justificativas das alterações e falta de informações impede uma análise das alterações propostas.	**Anexo 4** - a definição das macrozonas desconsidera as especificidades ambientais, sociais e de pré-existências. **Anexo 5** - As definições de áreas de interesse histórico cultural, de interesse social, institucional e industrial não estão explicitadas e justificadas. **Anexo 6** - os critérios de definição de áreas de interesse ambiental precisam ser revistos e adequados à realidade local. **Anexo 7 -** as informações devem ser complementadas em relação às normas a serem respeitadas em cada uma das zonas do aeródromo.
Capítulo IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	
Análise Comparativa	**Observações**
Somente alterações de caráter burocrático.	Alterações que não envolvem conteúdos.

Fonte: elaborado pela equipe

Quanto às leis específicas e aos planos setoriais alguns questionamentos foram encaminhados à Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços que informou: o Plano de Macrodrenagem está em fase de deliberação junto ao COMDURB; o de Mobilidade Urbana em fase de elaboração e os de Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Econômico e Social não foram iniciados.

No decorrer da análise, verificou-se que o Plano Municipal de Saneamento Básico de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário foi instituído pela LEI N° 6.399, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2.017; o Plano Municipal de Turismo consta como Projeto de Lei de 2018, porém, não localizada a promulgação da Lei e o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos – PMGIRS foi elaborado pelo Consórcio Intermunicipal do Vale do Paranapanema – CIVAP, através da Secretaria do Meio ambiente, mas não foi possível identificar o ano e se o mesmo está sendo implantado. Neste sentido, seria importante uma tabela com os Planos Setoriais existentes e o estado da arte dos mesmos, acredita-se que muitas informações técnicas podem ser utilizadas para a própria revisão do Plano Diretor.

Ainda em relação a este item de Leis e Decretos, observa-se que o Site criado para o Processo de Revisão contém várias outras Leis que tratam sobre as questões urbanísticas, porém, não há uma explicação sobre elas, nem mesmo o título das Leis. Isso dificulta a compreensão e mesmo o entendimento da relação entre elas e o Plano Diretor, tornando o site inoperante. Aqui aponta-se a necessidade de esclarecimentos sobre as informações fornecidas.

Sobre a Lei de Criação do Comitê Executivo para Revisão do Plano Diretor Participativo de 2006, (Decretos nº 7.314 de 18/08/2017 e nº 7614 de 03/07/2018), observa-se que os secretários municipais são membros natos e que os membros do Conselho Municipal de Planejamento Urbano não fazem parte. Em 2018, incorporou-se mais dois técnicos

municipais, passando a 9 técnicos. Outra questão refere-se à possibilidade de convidar especialistas de Entidades Públicas, de Institutos Acadêmicos ou de Pesquisa, das Concessionárias de Serviços Públicos, ou mesmo outros órgãos; mas, observa-se que esta possibilidade não foi utilizada, e que seria de grande contribuição.

A Lei sobre Diretrizes Orçamentárias não menciona o Plano Diretor e no Plano Plurianual consta no Anexo III - Relação de Programas, o Plano Diretor como um indicador do Programa 0005 GESTÃO DA INFRA ESTRUTURA URBANA relacionado à pavimentação asfáltica. Portanto, percebe-se que não houve relação direta entre elas e a Lei do Plano Diretor (LEI Nº 6.944, DE 06 DE JULHO DE 2021 - Dispõe sobre as Diretrizes Orçamentárias para o Exercício Financeiro de 2022 e dá outras providências e LEI Nº 7.019, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2021 - Dispõe sobre o Plano Plurianual do Município de Assis, para o exercício de 2022 a 2025, e dá outras providências).

2.2.2 Processos e estudos realizados

O processo de Revisão do Plano Diretor Participativo de 2006 conta com um pequeno destaque na página principal no site da Prefeitura de Assis junto com outras informações e uma página própria com vários dados, como apontado no item **2.1.2 Documentação referente a Revisão realizada em 2019.** Em relação à análise dessas informações, lembramos que no item **1.6 A importância da participação da população no PROCESSO de elaboração do plano Diretor,** foi apresentada a importância do processo de revisão ser participativo, bem como algumas distinções entre informação e comunicação.

A forma de disposição das informações no Site dificulta a compreensão da própria revisão, pois primeiro apresenta os documentos produzidos e depois vem os textos explicativos do que é um Plano Diretor e por que realizar a revisão. As Leis Complementares não são discriminadas e o seu conteúdo não é explicado.

O documento identificado como **Leitura Técnica da Cidade Atualizada - 2019** não pode ser considerado como uma Leitura do Município. Apesar de trazer vários dados de diferentes órgãos municipais, estaduais e federais; esses não são explicados por que foram levantados e nem como se relacionam com a revisão do plano diretor, como exemplo, a evolução do PIB por Setor, de 2006 a 2015, os quais expõem os dados da Fundação Seade em relação ao Estado de São Paulo e ao Município. Fica o questionamento: o que significa essas informações, o município aumentou a arrecadação do PIB neste período na agropecuária, indústria ou comércio? O Plano Diretor deveria ampliar ou alterar o zoneamento proposto para fomentar algumas dessas áreas? A tendência econômica por atividades não comparece em nenhum Mapa Temático. Não há, inclusive, uma explicação sobre a posição de Assis no Estado.

Outro exemplo é sobre a produção de uma Mandala ODS - com dados institucionais, econômicos, sociais e de meio ambiente. Também, na primeira parte deste relatório, é explicitada a importância da incorporação dos ODS na elaboração e revisão de um Plano Diretor, mas, no documento elaborado não é possível identificar qual o sentido destas informações. Ou seja, essa Leitura Técnica está descolada da Minuta proposta em 2019. A ausência de um Relatório Técnico Consubstanciado sanaria os problemas destacados nesta análise.

Há vários Mapas extras e Mapas Temáticos, porém a ausência de textos explicativos sobre o que eles representam e por que fazem parte do processo de Revisão impossibilita a compreensão, considerando a complexidade das informações. Os Mapas Temáticos produzidos, tanto em 2006 como em 2019, representam a etapa de Diagnóstico com as Leituras Técnicas de elementos urbanos para subsidiar o Plano Diretor propriamente dito. Segundo informações obtidas na reunião com o COMDURB, em dezembro de 2022, os mapas temáticos de 2006 e o processo que antecedeu à elaboração da Lei ocorreu de forma participativa com vários grupos e reuniões pela cidade. Em 2019, a participação limitou-se a um link para a população enviar dúvidas, sugestões e observações. Mais uma vez, é importante ressaltar a necessidade do Relatório Técnico Consubstanciado, pois essas informações se perderam.

As informações mais relevantes sobre os Mapas Temáticos de 2006 e 2019 e a análise detalhada encontram-se no Apêndice A. Observa-se que há 12 Mapas Temáticos disponibilizados no site da prefeitura como Leituras Técnicas de 2019, mas ao total são 13 Mapas, havendo dois para o tema sobre a Mobilidade Urbana.

2.3 Síntese da Avaliação Diagnóstica

O Plano Diretor de Assis de 2006 propunha uma revisão em 5 anos, entretanto, isso não ocorreu em 2011. Nesse ano, foi proposta uma alteração, ampliando o período para 10 anos (Lei Complementar n 8, de 26/08/2011). Assim, observa-se que, o motivou a revisão de 2019 foi o atendimento ao requisito legal e não à ideia de planejamento resultante de processo de discussão da cidade, vindo da comunidade como um todo.

De maneira geral, as alterações feitas entre os planos de 2006 e 2019 foram pontuais e não devidamente justificadas. O diagnóstico produzido para subsidiar a Revisão do Plano Diretor de 2019, apresentado por meio dos mapas e do arquivo em powerpoint, não mostra relação com as modificações apresentadas na minuta de lei, em 2019. Portanto, as novas linhas propositivas, colocações, supressões e modificações possuem bases frágeis.

Vale ressaltar que mesmo na elaboração do Plano de 2006, a ausência de Relatório Consubstanciado dificulta a compreensão de conceitos, diretrizes e parâmetros adotados para determinação da legislação propriamente dita. Essa ausência recorrente em 2019 também prejudica a compreensão da Revisão proposta.

Associado a isso, o processo participativo adotado foi pouco eficaz na consolidação da construção coletiva da cidade. A experiência mostra que, quando não há participação efetiva e sistematização dos dados em Relatório Consubstanciado, tem-se Planos de Gabinete ou "de gaveta", construídos somente para cumprir a obrigatoriedade prevista em lei.

A seguir, é apresentada uma síntese da avaliação diagnóstica, a partir das grandes temáticas que o plano diretor deve responder.

2.3.1 Gestão democrática

Constatou-se a inexistência de uma forma de acompanhamento efetiva da comunidade que pudesse dar suporte à revisão do Plano de 2006. A mobilização poderia ter sido feita tanto pelo Comitê Executivo quanto pelo COMDURB.

No que tange à participação do Conselho de Desenvolvimento Urbano, a análise comparativa evidencia supressões que reduzem a sua autonomia e poder de ação, tais como: torná-lo consultivo, ter conferências apenas de 4 em 4 anos, deixar de serem validados os projetos, planos e leis urbanas por meio de audiências públicas, entre outras. O COMDURB é peça fundamental no processo participativo e a limitação de sua ação é um retrocesso.

No plano de 2006, o Conselho poderia emitir parecer sobre medidas mitigadoras em caso de empreendimentos de grande impacto na cidade, o que foi suprimido na lei de 2019, impossibilitando o debate sobre a construção da cidade.

A política urbana do Município de Assis que se estabelece a partir de planos setoriais, projetos e leis complementares, na redação de 2019, deixa de ser aprovada pelo Conselho, contrariando o Estatuto da Cidade.

Uma das inovações mais importantes do Município de Assis é que o Conselho de Desenvolvimento Urbano possui o Fundo Municipal de Desenvolvimento. Observa-se, entretanto, que o recurso foi utilizado para obras emergenciais. O questionamento que emerge é se as ações prioritárias do Conselho não deveriam ser em projetos de natureza social e coletiva, pesquisas, capacitação e processos participativos para a consolidação de uma política urbana definitivamente democrática e inclusiva e dar suporte para possíveis descontinuidades administrativas.

A supressão da possibilidade de um Instituto de Planejamento Urbano deveria ser uma questão debatida pelos representantes da prefeitura em conjunto com o COMDURB, considerando os papéis de cada instituição.

2.3.2 Diretrizes para a definição da função social da propriedade urbana

O plano reproduz as diretrizes gerais do Estatuto da Cidade e apresenta algumas diretrizes locais, entretanto, ao longo do texto, não se evidenciam as ações concretas para a sua efetivação. Trata-se de uma reprodução formal, apenas.

Apresenta os requisitos para a função social da propriedade, define os parâmetros de subutilização do solo, sem apresentar os critérios, e não mapeia os terrenos e glebas não ocupados e subutilizados, os quais não estariam cumprindo a sua função social.

2.3.3 Acesso à terra urbanizada e à moradia

O plano, de modo geral, é pouco objetivo e não favorece mudanças nas formas de apropriação social da cidade, não apresenta estratégias para o combate à especulação imobiliária e tampouco enfatiza a promoção do acesso à terra e à moradia.

Ao não mapear as áreas subutilizadas e não ocupadas, o plano não apresenta as áreas onde poderiam ser aplicados os instrumentos Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, Zonas Especiais de Interesse Social em áreas vazias ou subutilizadas, Consórcio imobiliário, garantindo o acesso à terra e à moradia bem localizada e próxima dos centros de emprego e de serviços.

2.3.4 Ordenação e controle do uso do solo e expansão urbana

O plano estabelece o macrozoneamento, definindo duas macrozonas, a rural e a urbana.

Na macrozona rural, as diversas zonas estabelecidas deveriam apontar direcionamentos para o seu desenvolvimento futuro e ocupação. Existem zonas de expansão urbana que se destinam a usos urbanos que, portanto, não deveriam estar no macrozoneamento rural.

Na macrozona urbana houve mudança de posicionamento frente às densidades propostas para a ocupação do solo, sem que fossem apresentadas pesquisas para subsidiá-las. Os aspectos ambientais, como as capacidades geológicas, geomorfológicas e hídricas devem ser considerados.

Aqui cabe a observação de que o zoneamento deve ser concebido como um mecanismo de regulamentação do uso e ocupação do solo. Sendo assim, é importante que seja aprovado em legislação específica, assim como outras leis, a exemplo do sistema viário, a do perímetro urbano, a do parcelamento, uso e ocupação do solo. Nesse caso, devem ser aprovadas concomitantemente ao plano diretor.

Na Zona 1, referente à área mais consolidada da cidade, observa-se a intenção de induzir a média densidade. A justificativa apresentada contraria a realidade, pois a zona apresenta diversos lotes e glebas não ocupadas e talvez subutilizadas. O mapeamento dessas áreas poderia subsidiar as propostas de modo mais eficaz.

Na Zona 2, observa-se que são áreas de loteamento relativamente recentes, com predominância de conjuntos habitacionais e muitas glebas ainda não parceladas. Entretanto, são áreas de contribuição para a drenagem de diversos córregos e, sendo assim, o adensamento talvez não seja interessante.

A diretriz da zona 3A, em 2006, apontava no sentido de evitar o adensamento. Já no plano de 2019, a intenção é adensar. Essa zona representa a área de expansão do perímetro, marcada pela presença de córregos e de relevo mais acidentado. Entretanto, não foi apresentada justificativa para a incorporação e o adensamento.

Na zona 3B são identificadas duas formas de ocupação muito distintas entre si. A primeira refere-se à área próxima da rodoviária - em que predominam habitações coletivas e residenciais populares, equipamentos institucionais e algumas chácaras - contígua à malha urbana consolidada. Na segunda forma de ocupação, há áreas com características predominantemente rurais.

O Centro de Desenvolvimento de Assis (CDA) foi expandido no plano de 2019. A expansão se deu de maneira descentralizada e pulverizada, porém, é importante considerar a necessidade de estudos complementares para embasar a decisão tais como: acesso, tipos de uso, impactos ambientais, entre outros.

As áreas de especial interesse misturam diversas temáticas a discussões que vão desde patrimônio, indústria, meio ambiente e habitação. Preocupa a prefeitura autorizar alterações, reformas, ampliações sem alterar características originais. Não há órgão responsável e nem técnico habilitado para a Proteção do Patrimônio Cultural. As áreas de interesse institucional foram destinadas à ampliação do sistema viário, não tendo recebido edificações institucionais.

As áreas de interesse social devem contemplar áreas de conjuntos habitacionais, áreas de ocupação irregular e outras em que possam ser aplicadas políticas de regularização fundiária e/ou melhorias urbanas. Entretanto, a AEI3 não está mapeada.

Sobre as atividades incômodas, o Plano Diretor de 2019 não define critérios para a elaboração do projeto técnico e medidas mitigadoras. A aplicação dos instrumentos de Parcelamento, Ocupação e Utilização Compulsório em toda a área urbana de certa maneira, pode abrir questionamentos. É importante diagnosticar a subutilização, os vazios urbanos e mapeá-los para a aplicação do instrumento, a partir dos critérios estabelecidos. Da mesma maneira, as áreas onde incidirá o direito de preempção precisam ser mapeadas. A outorga onerosa pode ser aplicada em toda a cidade, entretanto, não é recomendável, pois trata-se de um instrumento com objetivos claros para a indução do desenvolvimento urbano. Também é importante definir os requisitos do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), estabelecendo critérios mínimos para a sua apresentação.

Quanto à ampliação do perímetro que determina a zona de expansão urbana, não há critérios para seu desenho, nem tampouco justificativas que o embasam. As determinações do Art. 42B do Estatuto da Cidade não são seguidas, o que pode ser considerado uma inconstitucionalidade. Ainda em conformidade com esse artigo, recomenda-se que a redefinição do perímetro, com todas as diretrizes de uso e ocupação do solo, seja feita em lei específica e, nesse caso, é recomendável que seja aprovada concomitantemente ao plano diretor. Entretanto, caso esteja contemplada no plano diretor, é necessário apresentar todas as exigências constantes naquele artigo.

É importante observar que a ampliação do perímetro pode gerar um tecido urbano disperso e, como consequência, resulta em altos custos para a municipalidade ao atender serviços urbanos e comunitários. Pode ampliar também as dificuldades de mobilidade urbana, com o aumento do deslocamento e da distância da cidade, aumento dos custos do transporte coletivo e aumento da poluição. Isso tudo impacta na qualidade de vida das pessoas, quanto aos serviços ofertados, à perda de tempo em deslocamentos, à saúde física e mental e ao isolamento da vida cívica.

Constata-se que o novo perímetro proposto praticamente dobra a área urbana. Observações empíricas apontam que a malha da cidade de Assis não está completamente saturada, mas pelo contrário, existem muitos vazios e lotes subutilizados que poderiam seguir um dos princípios mais importantes do planejamento urbano atual: os preenchimentos dos vazios, visando a reconexão urbana.

2.3.5 Políticas setoriais

O plano apresenta os objetivos, as diretrizes gerais e as ações para a implementação das políticas setoriais. Observa-se que os prazos para a formulação e implementação de Leis Específicas e Planos Setoriais foram alterados em dois momentos, em 2008 e 2010, o que gera descontinuidade do processo de planejamento municipal e o não atendimento do plano diretor.

Como exemplo, podemos citar os temas sobre drenagem urbana, patrimônio cultural e habitação. Sobre a drenagem, no Plano Diretor deveria constar os pontos críticos, diretrizes gerais como Campanhas de conscientização e aumento da fiscalização de obras e, no Plano

de Macrodrenagem, o detalhamento do diagnóstico, os aspectos técnicos dos locais e obras necessárias.

Em relação ao patrimônio histórico, arquitetônico e cultural, o COMDURB e o Conselho de Cultura e Turismo precisam discutir qual é o papel de cada um, em qual Conselho caberá a presença de profissionais aptos da área para subsidiar e qualificar o debate sobre patrimônio histórico, arquitetônico e cultural e, assim, definir as edificações e áreas urbanas de interesse do município e que precisarão constar no Plano Diretor para garantir a sua preservação. Talvez, um órgão específico para tratar das questões referentes ao Patrimônio Cultural seja necessário.

Sobre o tema habitação, o Plano Diretor deve conter conceitos e diretrizes aplicáveis à realidade local para garantir o direito à moradia, definindo zonas e instrumentos da Política urbana que nortearão o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Esse deverá propor os programas e projetos a partir da identificação de cada público alvo.

O município de Assis se compromete a elaborar os seguintes projetos de lei e planos setoriais: revisão das normas edilícias, legislação de parcelamento, plano de mobilidade , plano de arborização urbana e complementação do zoneamento rural. O plano diretor deve fazer a articulação das políticas setoriais e das leis complementares, fazendo com que haja conexão entre as proposições.

Na hierarquia das leis municipais, o Plano Diretor está abaixo da Lei Orgânica do Município, nele precisa aparecer todas as intencionalidades e direcionamentos da política pública, abrangendo todo o território municipal. Abaixo dele vem as políticas e legislações setoriais que direcionam suas ações a determinados temas, como: habitação, mobilidade, patrimônio cultural, entre outros.

A Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços tem por finalidade elaborar, atualizar e controlar o Plano Diretor do Município e para tanto, possui um Departamento de Planejamento e Projetos. Fica o questionamento sobre as condições de recursos humanos e mesmo materiais para que as finalidades em relação ao Plano Diretor sejam cumpridas.

2.3.5 Incorporação dos instrumentos do Estatuto da Cidade

O plano adota, apenas formalmente, os instrumentos de política urbana mas não especifica quais são necessários para induzir o desenvolvimento urbano, no recorte temporal definido pelo plano diretor, e que necessitam de regulamentação e definição de sua área de incidência.

Nenhum instrumento é regulamentado de modo a ser aplicado imediatamente após a aprovação do Plano Diretor. Os anexos da minuta de lei precisam identificar e localizar os perímetros e áreas onde vão incidir os instrumentos do Estatuto da Cidade e as proposições do Plano Diretor.

É importante retomar a leitura do item 1 deste documento.

3.PROPOSTA DE METODOLOGIA E CRONOGRAMA

Como citado na introdução deste documento, o sentido de proceder a uma revisão de um Plano Diretor deve perseguir dois grandes desafios:

1- o da **CONTINUIDADE**, para não só confrontar os principais conteúdos, a partir do conhecimento do plano em revisão, mas também garantir conquistas e sedimentar linhas propositivas para administrar e gerir o território;

2- e o da **INOVAÇÃO**, ao delinear estratégias metodológicas e participativas que incorporem visões futuras da administração e construção coletiva da cidade e do território.

Esses desafios devem considerar alguns pressupostos já abordados na Parte 1 deste documento:

- A cidade é um espaço político, produtivo e reprodutivo da vida social e, portanto, deve cumprir uma função social, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no Estatuto da Cidade.
- A política urbana do município tem o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, na busca por cidades mais equitativas, sustentáveis e democráticas, sendo o Plano Diretor o instrumento básico dessa política urbana, devendo conter as regras orientadoras da ação dos diversos atores que constroem e utilizam o espaço urbano.
- Sendo a cidade fruto do trabalho coletivo da sociedade, o seu planejamento também deve ser proposto a partir do debate coletivo e o direito à participação popular será respeitado quando os diversos grupos sociais tiverem acesso à vida política e econômica da cidade.
- As estratégias de ação devem ser resultado do debate sobre as condições atuais do município e de cenários futuros (que cidade queremos para viver) e, para tanto, um bom diagnóstico deve ser realizado, tanto a leitura técnica quanto a comunitária.

Após a análise dos documentos apresentada no item 2, **duas questões** configuraram-se como relevantes para a consolidação do processo de Revisão do Plano Diretor de Assis à luz do Estatuto da Cidade e dos dois desafios supracitados, como seguem:

1- A primeira refere-se ao **PROCESSO de participação** para a elaboração do Plano Diretor e às estratégias adotadas para a participação da sociedade no debate das proposições. Embora haja um decreto de criação do Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor do Município de Assis, a disponibilização de site para consulta de material relativo à revisão e alguns momentos de debate, destaca-se que:

- Falta definição do papel do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, que é o órgão que faz a ponte entre o poder público e a população, no processo de revisão;

- As ações de mobilização foram restritas, isto é, não provocaram a sociedade para a participação e para o debate;
- Não houve apresentação de metodologia para a revisão do Plano Diretor, com etapas definidas, os métodos de coleta de dados, as estratégias de participação, com ações de nivelamento do conhecimento, e, por fim, um cronograma. É importante esta etapa de pactuação/aprovação da metodologia para dar transparência ao processo e não gerar problemas no futuro;
- A única forma de participação foi a consulta da lei, disponibilizada no site da prefeitura municipal, isto é, na ponta do processo, de modo autocrático, de cima para baixo. A participação descrita no relatório da Revisão é considerada uma Participação Passiva (ver item 1) e, portanto, pouco efetiva.

2- A segunda refere-se ao **DIAGNÓSTICO** composto pelas leituras técnica e comunitária do território: uma abordagem que traga o valor das diferenças e especificidades e não de um pensamento dominante, sem uma base científica. Diz respeito ao planejamento como ciência e como linguagem, baseado em pesquisas e composto por uma teoria, uma metodologia e uma prática. Muito embora tenham sido apresentados mapas do diagnóstico e um arquivo powerpoint com os principais dados do município, conclui-se que:
   - Sendo uma revisão e, portanto, uma ação de continuidade, não foi realizada análise sobre o alcance das ações do Plano Diretor de 2006, isto é, o que foi ou não realizado e o porquê;
   - O diagnóstico realizado na revisão do Plano Diretor apresenta-se incompleto e inconsistente e, portanto, insuficiente para justificar as proposições contidas na minuta;
   - Não foi realizado Relatório Consubstanciado do Plano Diretor, que é a base do Projeto de Lei, em que é possível identificar a situação atual da cidade, os debates sobre o caminho a percorrer nos próximos anos, as estratégias de ação e seus impactos no desenho da cidade.

Essas fragilidades referentes ao PROCESSO de participação e do conteúdo do DIAGNÓSTICO do Plano Diretor de Assis resultaram em uma minuta de lei com inconsistências, comprometendo a sustentação das justificativas.

Isso posto, a **equipe recomenda dois caminhos paralelos**:

1- **A estruturação e consolidação do processo participativo;**

2- **A complementação do diagnóstico.**

Entende-se como fundamental que o quadro de técnicos da prefeitura possa realizar ou acompanhar a revisão do plano diretor, entretanto, para a continuidade da revisão do Plano Diretor de Assis, dadas as condições apresentadas, sugere-se a contratação de equipe técnica especializada, externa à prefeitura, para o fechamento dos trabalhos.

Embora o planejamento urbano seja atividade multidisciplinar, é recomendável que a coordenação dos trabalhos seja feita por um profissional de Arquitetura e Urbanismo, pois é o profissional que tem a visão global das questões ligadas ao planejamento urbano, e que tenha a exigência da incorporação de serviços de SIG, caso a prefeitura não tenha setor de cartografia.

Há duas possibilidades de contratação:

- Uma equipe técnica de **assessoria** que capacite e auxilie os trabalhos desenvolvidos pelo Comitê Executivo; ou
- Uma equipe técnica de **caráter executivo** que conduza o processo participativo e complemente a elaboração do diagnóstico, proposição e revisão da minuta de lei do plano diretor, juntamente com o Comitê Executivo.

Dadas as grandes demandas existentes na rotina da Secretaria e o quadro aparentemente enxuto de funcionários e técnicos, sugere-se que a possibilidade a ser adotada seja a de contratação de uma equipe técnica de caráter executivo. Dessa maneira, a equipe técnica do município contribui com o processo, entretanto, não é sobrecarregada com a elaboração.

1 - A estruturação e consolidação do processo participativo

O **primeiro caminho** diz respeito à construção de estratégias na adoção de uma forma de participação mais efetiva, com o objetivo de garantir que as propostas possam ser pactuadas em prol do desenvolvimento urbano sustentável e de uma cidade em que todas e todos se vejam vivendo e dela usufruindo.

Nesse sentido, sugere-se:

- Definição da equipe técnica responsável para a finalização;
- Definição da atuação e protagonismo do COMDURB no acompanhamento dos trabalhos;
- Restabelecimento de agenda de participação;

Para aqueles que têm habilidades adequadas para interpretar informações técnicas, deve ser dada a oportunidade de acessá-las facilmente; para aqueles que não as têm, é preciso ações de mobilização, nivelamento do conhecimento e formas mais diretas de compartilhamento da informação.

Considerando o tempo exíguo para a finalização da revisão do Plano Diretor de Assis, sugere-se que a equipe responsável conduza reuniões de trabalho a serem realizadas entre os técnicos, o Comitê Executivo, os Agentes Comunitários de Saúde, os Assistentes Sociais, os Vereadores e demais pessoas cuja atividade profissional permita contribuições no desenvolvimento dos trabalhos de reconhecimento e proposições para Assis.

É interessante que a equipe de trabalho seja composta minimamente por agentes comunitários de todos os setores do sistema de saúde de Assis, inclusive aqueles que atendem a área rural. Os assistentes sociais, cujos trabalhos são desenvolvidos nas áreas

de abrangência dos CREAS e CRAS, precisam estar envolvidos. A escolha desses profissionais se faz importante pela sua atuação técnica setorizada e espacializada no território e também por sua forte atuação e proximidade com os moradores e comunidade assisense.

Definida essa equipe, será necessária a realização de reuniões técnicas no sentido de coletar informações para o diagnóstico (leitura comunitária), discussão e consolidação das propostas. Essas reuniões podem ser feitas em duas partes: a primeira está relacionada ao esclarecimento e a segunda, à discussão. Considera-se importante que os participantes entendam a etapa em que estão envolvidos e que possam dar contribuições correlatas.

Sendo possível, diante do calendário a cumprir, realizar reuniões dirigidas a grupos específicos sobre problemas específicos, tais como: líderes de bairros, mercado imobiliário, entre outras.

Com a finalidade de sintetizar a estruturação das reuniões técnicas foi elaborado o quadro 2, com os objetivos e métodos para os quatro tipos de reuniões de trabalho. As reuniões tipo 1, 2 e 3 são consideradas obrigatórias.

Quadro 2: Objetivo e método para realização de reuniões participativas.

Tipos de reuniões	**Objetivo**	**Método**
Reunião de trabalho tipo 1	Explicação das etapas do Plano Diretor e apresentação diagnóstico preliminar	Atividade expositiva e dinâmica para validação do diagnóstico.
Reunião de trabalho tipo 2	Retomada da etapa 1, apresentação de fechamento do diagnóstico e de critérios para elaboração das propostas e apresentação das propostas	Atividade expositiva e dinâmica para estabelecimento de prioridades das propostas.
Reunião de trabalho tipo 3	Apresentação de fechamento ao processo participativo, introdução da ideia de acompanhamento e validação das propostas	Atividade expositiva e dinâmica para validação das propostas.
Reunião de trabalho com grupos específicos	Abordagem teórica sobre a temática em específico para o grupo ter subsídio teórico para a discussão e debate sobre o tema	Atividade expositiva, coleta de informações e debate.

Fonte: elaborado pela equipe

2 - A complementação do diagnóstico

Quanto ao **segundo caminho**, a equipe técnica responsável deve trabalhar com saberes técnicos, pesquisas e planejamento urbano que possa amparar o Comitê Executivo.

A observação crítica permite formular um diagnóstico (leitura) do núcleo urbano e do território, apontando problemas e potencialidades. **Os desafios a serem enfrentados e as proposições do plano surgem dessa leitura, munida de chaves interpretativas adequadas**

e consistentes. Essas chaves interpretativas levam, muitas vezes, a reavaliações de princípios já consolidados pela prática profissional. Vale recordar as principais questões que caracterizam a cidade contemporânea – segregação socioespacial, fragmentação espacial, baixo grau de urbanidade, insustentabilidade das formas de uso e ocupação do solo, mobilidade urbana e acessibilidade aos serviços urbanos, expansão urbana, dentre outras – necessitam de um debate atualizado.

É importante iniciar o Relatório Consubstanciado com as definições e conceitos dos temas a serem abordados e a existência de programas federais e estaduais que possam contribuir com o desenvolvimento urbano.

Sugere-se uma estrutura base para elaboração do diagnóstico apresentada no Quadro 3, que contém o detalhamento de objetivos e produtos a serem apresentados. É fundamental que a base do mapeamento nas duas escalas – a municipal e a urbana – seja adequada àquilo que se deseja representar e que sejam adotados elementos de referência que se repitam em todos os mapas.

Quadro 3: Estrutura para desenvolvimento do diagnóstico, por temas.

Temas	**Objetivos Gerais**	**Objetivos específicos**	**Produtos - mapas e análise dos dados**
Meio ambiente	Identificar especificidade do território assisense	Mapear áreas de proteção e preservação ambiental para definir restrições de uso e ocupação; Compreender aspectos de morfologia do território para que se definam aspectos da legislação e regulamentação urbanística; Reconhecer potencialidades e problemáticas da hidrografia e identificar as respectivas APP; Reconhecer categorias de vegetação e identificar políticas de proteção, integração e reconstituição de áreas verdes; Identificar aspectos da geomorfologia e áreas de vulnerabilidade e risco; Identificar os aspectos da geologia para reconhecer aptidões de solo, restrições à urbanização; Identificar as qualidades do solo, as declividade e a altura do lençol freático; Identificar dados de fauna e flora a serem preservados.	Mapa de APP, UC e unidades florestais; Mapa topográfico e de declividade; Mapa hidrográfico e identificação de bacias hidrográficas e mananciais de abastecimento e de áreas com potenciais poluentes como aterros, lixões e outros; Mapa de classes de vegetação; Mapa geomorfologia e áreas de risco; Mapa geologia, tipos de solos e requerimentos minerais.

Temas	Objetivos Gerais	Objetivos específicos	Produtos - mapas e análise dos dados
Serviços urbanos	Estabelecer panorama geral sobre serviços urbanos: esgotamento sanitário, abastecimento de água, limpeza pública, iluminação pública, pavimentação, drenagem, resíduos sólidos e coleta de lixo e recicláveis, sinalização viária, arborização urbana, mobilidade, transporte coletivo e outros.	Identificar áreas do município em que os serviços urbanos estejam deficientes e que precisem de melhorias; Identificar incompatibilidades entre os sistemas de serviços urbanos; Estabelecer parâmetros para as políticas e ações integradas.	Mapa com a localização dos pontos de abastecimento de água e diagnóstico do sistema; Mapa com rede de esgotamento sanitário e diagnóstico do sistema; Mapa com sistema de drenagem urbana e diagnóstico que aponte os pontos críticos; Mapa com áreas de coleta seletiva e diagnóstico do sistema, apontando potencialidades e problemas; Mapa da coleta de lixo e identificação de problemas e dificuldades nas áreas urbanas e rurais do município; Mapa com a localização de aterros, lixões e áreas informais de deposição de lixo e diagnóstico; Diagnóstico da limpeza pública; Mapa de arborização urbana e diagnóstico; Mapa da iluminação pública e diagnóstico; Diagnóstico da pavimentação urbana; Diagnóstico da sinalização viária.
Serviços comunitários	Identificar a distribuição geográfica da rede de assistência em serviços comunitários de saúde, educação, esporte, cultura, lazer e ação social.	Identificar áreas da cidade em que devem ser implantados novos serviços comunitários; Viabilizar uma cidade mais equitativa e justa a partir da identificação e demandas por setores na cidade de Assis; Orientar prioridades em relação a aplicação de verbas nos diversos sistemas de serviços comunitários para reformas e ampliações na área urbana e rural.	Mapa e diagnóstico do sistema de saúde contendo setores, e equipamentos como USF, UBS, UPA, AME, CAPS, CAPSI e outros; Mapa e diagnóstico do sistema educacional separado por nível de ensino e com a indicação dos raios de abrangência das escolas; Mapa e diagnóstico dos equipamentos esportivos e das atividades realizadas pelo poder público e pelas comunidades; Mapa e diagnóstico dos equipamentos de lazer, contendo aspectos referentes ao uso e apropriações pela comunidade; Mapa e diagnóstico dos equipamentos de cultura, contemplando aspectos de demanda e discussão sobre centralização ou descentralização; Mapa e diagnóstico do sistema de ação social, discutindo a distribuição geográfica.
Legislação urbanística	Revisar a legislação de regulamentação urbanística.	Identificar as leis municipais relacionadas ao planejamento urbano; Compatibilizar a legislação municipal com as leis federais e estaduais.	Diagnóstico das leis existentes.
Dados socioeconômicos	Identificar perfil do município quanto a população, projeção da população, desenvolvimento humano, características da economia municipal, geração de renda, entre outros.	Fomentar ações inclusivas e afirmativas para geração de emprego e renda para o desenvolvimento humano; Tratar as vocações municipais para melhoria das condições de distribuição de renda.	Diagnóstico assertivo que estabeleça o panorama municipal; Propostas e diretrizes.

Temas	Objetivos Gerais	Objetivos específicos	Produtos - mapas e análise dos dados
Dados socioespaciais	Identificar a espacialização das desigualdades no município; Identificar características de uso e ocupação existentes.	Comparar dados de renda por setores censitários e levantamentos de serviços urbanos e comunitários no sentido de identificar o quanto o poder público pode melhorar as condições de vida a partir da distribuição equitativa de seus serviços. Identificação da segregação socioespacial.	Diagnóstico e relações com outras análises; Propostas e diretrizes; Mapa de padrão de uso e ocupação por faixa de renda, assentamentos irregulares, ocupações irregulares, incidência de cortiços, condomínios fechados, áreas de verticalização, áreas industriais e áreas de comércio e serviços; Mapa de segregação socioespacial da cidade.
Função social da propriedade urbana	Identificar subutilização e vazios urbanos.	Delimitar políticas de controle à especulação imobiliária; Aplicar instrumentos como PEUC, Desapropriação, IPTU Progressivo, Consórcio Imobiliário.	Mapa dos lotes e glebas vazios, com diagnóstico; Mapa de edificações não ocupadas há mais de dois anos, para a definição de solo urbano não utilizado; Diretrizes e propostas.
Habitação Social	Traçar o panorama geral da habitação de Interesse Social em Assis	Identificação de áreas de habitações subnormais; Subsidiar o desenvolvimento de políticas de habitação de interesse social em Assis; Instalar a assistência técnica destinada para áreas de interesse social, conforme a Lei 11.888/2012; Delimitar características das diversas faces da habitação social no município.	Diagnóstico da habitação em Assis; Mapa de áreas de interesse social, a partir de critérios: subnormalidade, irregularidade fundiária, coabitação e áreas vazias para a possibilidade de construção de HIS; Definição de diretrizes e propostas fundamentadas na realidade local.
Mobilidade Urbana	Traçar o panorama geral da mobilidade urbana, considerando aspectos do sistema viário, acessibilidade e transporte não motorizado	Orientar a elaboração do Plano de Mobilidade; Viabilizar condições de segurança ao transporte não motorizado e promover a intermodalidade de transporte; Identificar potencialidades para o deslocamento não motorizado no município.	Mapa e diagnóstico do transporte coletivo, identificando a intermodalidade de transporte; Mapa de ciclovias e Vias de pedestres, com diagnóstico de acessibilidade; Obs.: Pode-se incorporar os mapas e as diretrizes gerais do plano de mobilidade que está sendo realizado, caso estejam elaborados.
Patrimônio Cultural	Identificar características materiais e imateriais da cultura assisense.	Trazer, à luz da ciência, a discussão sobre cultura material e imaterial da cidade; Promover ações de identificação e reconhecimento plural e diversificado.	Mapeamento de festas e manifestações populares; Mapa de conjuntos arquitetônicos com interesses históricos; Identificação de edificações simbólicas e representativas; Ações para implementação de uma política de patrimônio.
Instrumentos do Estatuto da cidade	Reconhecer e estudar os instrumentos de forma a solucionar problemáticas identificadas nos itens anteriores.	Viabilizar a instrumentação para o alcance de diretrizes e propostas.	Definição de objetivos, procedimentos para a aplicação dos instrumentos do Estatuto da cidade; Mapa de áreas de incidência dos instrumentos.

Temas	Objetivos Gerais	Objetivos específicos	Produtos - mapas e análise dos dados
ODS – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável	Análise crítica da cidade frente aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável	identificar as condições de pobreza, fome, agricultura sustentável, educação de qualidade, igualdade de gênero, saúde e bem estar, qualidade de vida, equidade de gênero, saneamento, energia limpa e acessível, condições de trabalho e crescimento econômico, indústria, inovação e infraestrutura, redução de desigualdades, sustentabilidade do ambiente urbano, consumo e produção responsáveis, vida na água, na terra, ações contra a mudança no clima, eficácia da paz, justiça e instituições e parcerias e meios para viabilizar os ODS.	Realizar diagnóstico a partir da mandala dos ODS, identificando potencialidades e fragilidades que darão suporte a ações e programas. Assis pode inovar nesse tópico e participar de premiações, se destacando no contexto estadual.

Fonte: elaborado pela equipe

A partir da estrutura proposta no quadro, sugere-se a montagem do diagnóstico em capítulos e a discussão para a elaboração das diretrizes e propostas, as quais devem ser sistematizadas e incorporadas ao relatório.

Aconselha-se a elaboração da estrutura da lei do Plano Diretor e de seus anexos, considerando o conteúdo mínimo, já discutidos no item 1.5 do capítulo 1 do presente documento:

- Apontar áreas urbana de restrição e indução à urbanização, considerando o diagnóstico realizado (morfologia);
- Redefinição dos critérios de subutilização;
- Mapeamento dos lotes e glebas não ocupadas e subutilizadas, em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos;
- Previsão de áreas para habitação de interesse social, considerando qualidade como facilidade de deslocamento, infraestrutura existente e diversidade, consolidando uma política de habitação e acesso à terra urbanizada;
- Revisão da proposta de ampliação do perímetro urbano, a partir de fundamentação técnica, atendendo o disposto no Art. 42-B do Estatuto da Cidade;
- Definição de ações de promoção de uma cidade mais diversa quanto à tipologia construtiva e às condições socioeconômicas;
- Definição do coeficiente de aproveitamento básico para a cidade e o coeficiente de aproveitamento máximo para cada zona;
- Definição dos objetivos e mapeamento das áreas onde será aplicado o instrumento de Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, para ser anexado à Lei;
- Definição dos objetivos e mapeamento das áreas onde será aplicado o Direito de preempção de imóveis, para ser anexado à Lei;
- Definição dos objetivos e mapeamento das áreas onde poderá ser aplicada a Outorga onerosa, para compor o conjunto de anexos do Plano Diretor;
- Delimitação das áreas a serem beneficiadas pela Operação urbana consorciada,

definindo seus objetivos e localização, acompanhadas de detalhamento a ser incorporado na minuta de lei e mapeadas como anexo;

- Definição dos objetivos e mapeamento das áreas onde poderá ser aplicada a Transferência do direito de construir, a ser apresentado como anexo ao Plano Diretor;
- Definição do sistema de acompanhamento e controle do Plano Diretor por meio do COMDURB e da sociedade assisense, garantindo a governança com diversidade de atores;
- Definição de diretrizes para drenagem urbana, visando minimizar os impactos da urbanização e do adensamento nas áreas sujeitas a alagamentos e processos erosivos;
- Definição de diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, visando a proteção ambiental;
- Definição de diretrizes para a política de patrimônio cultural;
- Revisão do zoneamento urbano e sua regulamentação em legislação complementar a ser aprovada concomitantemente ao Plano Diretor que contemple o parcelamento e a ocupação do solo;
- Revisão da Lei do sistema Viário, a ser aprovada concomitantemente ao Plano Diretor;
- Revisão da Lei de Perímetro Urbano para a sede do município e distritos rurais, a ser aprovada concomitantemente ao Plano Diretor.

Sugere-se que a minuta da Lei do Plano Diretor tenha a seguinte estrutura:

1. Objetivos do Plano Diretor;

2. As diretrizes do Estatuto da Cidade consideradas (só devem aparecer aquelas que forem devidamente debatidas e pertinentes à realidade do município);

3. A compreensão da Função social da Cidade e da Propriedade urbana, com os critérios para a sua efetivação;

4. Gestão democrática com a definição do processo participativo;

5. Áreas Temáticas Prioritárias que sejam resultantes do diagnóstico, das diretrizes e propostas apresentadas no Relatório Consubstanciado;

6. Instrumentos do Estatuto da Cidade, com as demarcações das áreas de incidência e regulamentação;

7. Sistema de planejamento;

8. Disposições gerais.

É fundamental apresentar um glossário de termos que pode acompanhar a lei ou ser aprovado concomitantemente a ela. Nesse caso, o glossário deverá atender toda a legislação urbanística (recomendável).

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

O cronograma proposto distribui as quatro etapas ao longo de nove meses para a execução da revisão do Plano Diretor. Cada etapa deve ter reuniões técnicas, com a equipe municipal e com o COMDURB e, ao final de cada uma, sugere-se a realização de uma audiência pública. As etapas 1 e 2 devem acontecer ao mesmo tempo.

Na Figura 2 é apresentado um esquema gráfico com a estrutura de revisão do Plano Diretor e os momentos das audiências públicas.

Figura 2. Etapas de trabalho

Fonte: elaborado pela equipe

Dimensionar o cronograma de atividades se torna uma tarefa árdua em função da indefinição do número de participantes da equipe de revisão e dos recursos disponíveis para a sua realização. Diante do exposto, alguns apontamentos serão feitos:

- Para a etapa 1, uma duração de 1 a 2 meses é suficiente para que seja realizada a mobilização geral e estruturação da metodologia;
- A etapa 2, pode ser iniciada junto a etapa 1 no sentido de coletar dados e pesquisar informações para a construção do diagnóstico, o tempo de sua realização pode ser de 3 a 6 meses (incluindo o tempo da etapa 1);
- Na etapa 3, inicia-se a elaboração das propostas e diretrizes. O curso para essa etapa é de 2 a 3 meses, podendo ser feita a partir da consolidação do diagnóstico e avançar sobre a redação da minuta;
- Por fim, inicia-se a redação da minuta de lei, cuja estrutura precisa contemplar as discussões anteriores.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do percurso indicado pela municipalidade de Assis, que já foi apontada como intenção da Revisão do Plano Diretor 20-30, o caminhar deste trabalho orienta para a continuidade do material e pesquisa existente. Porém, sugere a elaboração de atualização de dados, mapeamento e metodologia e também a efetivação de uma crítica consistente a ser materializada conforme orientações presentes nessa avaliação diagnóstica.

A participação popular não deve ser restrita aos momentos de revisão e alteração da lei e sim, um movimento constante de escuta, fala e participação dos diversos atores da produção e uso do espaço urbano.

A estrutura deste documento contemplou uma fundamentação teórica, uma análise diagnóstica e o fechamento com o encaminhamento para execução dos ajustes e complementos necessários à revisão do Plano Diretor. As três partes são independentes e complementares para permitir a consulta objetiva de uma temática ou a leitura de todo o documento.

Sugere-se que o presente documento seja publicizado e adotado como uma referência e um apoio às discussões referentes ao planejamento urbano em Assis. E que o presente momento vivenciado seja uma constante no município. A Prefeitura Municipal de Assis e o COMDURB tiveram posturas exemplares ao atuarem sobre os questionamentos que surgiram do processo de revisão do plano, a partir do debate cuja resultante é esse documento aqui apresentado.