



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Nome do pesquisador: Benny Schvasberg

E-mail e telefone de contato: benny@unb.br

Município: Luziânia

Número da lei: 2.987

Data da aprovação do Plano Diretor: 03 de outubro de 2006.

Estado: Goiás (Entorno do DF)

Eixo A – Informações gerais do município.

- 1. Caracterização sócio-demográfica e econômica do município. Para essa caracterização podem ser utilizadas fontes secundárias (dados IBGE) e o próprio diagnóstico utilizado no Plano Diretor. Além disso, se possível, buscar situar o contexto sócio-político no qual o Plano Diretor foi elaborado.**

- Caracterização sócio-demográfica e econômica do município

Anteriormente chamada Santa Luzia, foi elevada a vila em 1833, e à categoria de cidade em 1867, passando a chamar-se Luziânia em 1943. “Desde sua fundação, no século XVIII, a partir das atividades de mineração, até 1960, data da inauguração de Brasília, Luziânia não teve grandes marcos. A transferência da Capital trouxe um surto de desenvolvimento, beneficiado pela BR-040 e BR-050. Para o rápido crescimento populacional, concorreu a legislação do uso do solo do Distrito Federal, definindo previamente as áreas para expansão urbana, além da especulação imobiliária, levando parte da população da nova Capital a procurar alternativas de localização” (IBGE).

- Contexto sócio-político no qual o PDOT foi elaborado

Assim como o PD de Novo Gama e outros municípios do Entorno do Distrito Federal, o PD de Luziânia foi resultado do Convênio de Cooperação Técnica entre o Governo de Goiás, as prefeituras municipais e o Ministério da Integração Nacional, no sentido de dotar os municípios integrantes da Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno – RIDE – de instrumentos para o uso e ocupação de seus territórios.

Essa iniciativa deve-se a aprovação da Lei no 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, que prevê que municípios com mais de 20 mil habitantes ou parte de Regiões Metropolitanas elaborem o Plano Diretor como um instrumento para efetivação da justiça socioespacial.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

a) população urbana e rural (Contagem 2007 – IBGE) e sua evolução nos últimos 20 anos.

No ano de 2000 (IBGE), a população de Luziânia foi contabilizada em 141.082 habitantes. Desse total 130.165 habitantes estavam localizados em áreas urbanas, e 10.917 em áreas rurais. A população estimada para 2005 foi de 200 mil habitantes, chegando a 210.064 segundo estimativas populacionais para 2009 (IBGE).

Com uma área de 3.962 km², Luziânia é um município que surgiu a partir da mineração, apresentando mais recentemente densidade demográfica (2000) correspondente a 35,54 hab./km².

Tabela 1 - População residente, por situação do domicílio, sexo e grupos de idade	
Município = Luziânia - GO	
Variável = População residente (Pessoas)	
Sexo = Total	
Grupos de idade = Total	
Ano = 2000	
Situação do domicílio	
Total	141.082
Urbana	130.165
Rural	10.917

Nota:

1 - Dados do Universo

2 - Nem todos os municípios possuem subdistritos e bairros.

3 - A RIDE (Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno) é composta por municípios das unidades da federação Minas Gerais, Goiás e Distrito Federal.

Fonte: IBGE - Censo Demográfico

b) evolução da PEA por setor nos últimos 10 anos.

Luziânia possui um Distrito Agroindustrial (DIAL), localizado a 56 km de Brasília. O DIAL dispõe de lotes urbanizados e com preços subsidiados para implantação de



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

pequenas e médias indústrias. No ranking das cidades por valor adicionado pelas atividades terciárias, a partir de dados divulgados pela SEPLAN-GO, Luziânia aparece em 8º lugar, com um índice de terceirização de 0,67 (NETO).

A População Economicamente Ativa –PEA – de Luziânia está concentrada na área urbana, assim como a população ocupada em 2000.

Tabela 2 - Pessoas de 10 anos ou mais de idade, total, economicamente ativas e ocupadas na semana de referência por sexo, situação do domicílio e grupos de idade

Grupos de idade = Total

Ano = 2000

Município	Sexo	Situação do domicílio	Variável	
			Pessoas de 10 anos ou mais de idade, economicamente ativas na semana de referência (Pessoas)	Pessoas de 10 anos ou mais de idade ocupadas na semana de referência (Pessoas)
Luziânia - GO	Total	Total	60.737	49.444
		Urbana	56.597	45.705
		Rural	4.140	3.739
	Homens	Total	37.915	32.419
		Urbana	34.576	29.321
		Rural	3.339	3.098
	Mulheres	Total	22.822	17.025
		Urbana	22.020	16.384
		Rural	802	641

Nota:

1 - Dados da amostra

Fonte: IBGE - Censo Demográfico

c) estratificação da população por renda e sua evolução nos últimos 10 anos.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

O maior número de famílias residentes em domicílios particulares quanto à classe de rendimento está concentrado entre aqueles que ganham $\frac{3}{4}$ a 1 salário mínimo (IBGE, 2000). Enquanto aqueles que recebem mais de 10 salários mínimos indicam apenas 543 famílias, o número de famílias sem rendimento em Luziânia chega a 2.596, como pode ser visto na tabela 3.

O Produto Interno Bruto *per capita* em Luziânia é de R\$ 8.309, dado que, se comparados com os dados na tabela 3 apontam para uma concentração e/ou má distribuição da riqueza gerada no município.

Tabela 3 - Famílias residentes em domicílios particulares por classes de rendimento nominal mensal familiar per capita e tipo de composição familiar	
Município = Luziânia - GO	
Variável = Famílias residentes em domicílios particulares (Unidades)	
Tipo de composição familiar = Total	
Ano = 2000	
Classes de rendimento nominal mensal familiar per capita	
Total	37.918
Mais de 3/4 a 1 salário mínimo	6.051
Mais de 1 1/2 a 2 salários mínimos	3.517
Mais de 2 a 3 salários mínimos	2.638
Mais de 3 a 5 salários mínimos	2.169
Mais de 5 a 10 salários mínimos	1.157
Mais de 10 salários mínimos	543
Sem rendimento	2.596

Nota:

- 1 - Dados da Amostra
- 2 - Para 1991: Excluído o rendimento das pessoas cuja condição na família era pensionista ou empregado doméstico.
- 3 - Para 1991: Salário mínimo utilizado: Cr\$ 36.161,60.
- 4 - Para 2000: Salário mínimo utilizado: R\$ 151,00.
- 5 - Para 2000: A categoria **Sem rendimento** inclui as pessoas que receberam somente em benefícios.
- 6 - Para 2000: Excluído as pessoas cuja condição na família era pensionista, empregado(a) doméstico(a) ou parente do(a) empregado(a) doméstico(a).

Fonte: IBGE - Censo Demográfico

d) déficit habitacional e déficit de acesso aos serviços de saneamento ambiental.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Há menção tanto no Plano Diretor de Luziânia quanto em material disponibilizado no sítio da Prefeitura desse município sobre a existência de déficit habitacional. Contudo, não há registro do que seria e de quanto seria o déficit no município. Sabe-se, contudo, que há intensa migração de parte da população do Distrito Federal de menor poder aquisitivo para os municípios do Entorno, dado importante caso seja confirmado o déficit habitacional e de acesso aos serviços de saneamento ambiental. Mas não é exposto, por exemplo, se há um déficit “por reposição de estoque” ou por “incremento de estoque” (BRASIL, 2007).

2. Localização do município em tipologia a ser utilizada na metodologia de avaliação. Utilizaremos:

(i) a tipologia municipal produzida pelo Observatório das Metrôpoles (trabalho coordenado pela Tânia Bacelar) e reformulada pela Ermínia Maricato para o Planab, e (ii) a tipologia produzida pelo Observatório sobre o grau de integração dos municípios às metrôpoles, especificamente para os municípios situados em regiões metropolitanas.

- Tipo D – Aglomerados e Centros Regionais no Centro Sul.

3. Solicitar a prefeitura/câmara os diagnóstico/estudos que subsidiaram a elaboração do Plano Diretor, caso estes estejam disponíveis.

4. Verificar se o município já possuía Plano Diretor antes da elaboração deste.

5. Ao final da leitura do Plano Diretor, com foco nos aspectos elencados nesse roteiro, solicita-se uma avaliação sintética, buscando refletir sobre o sentido geral do Plano, procurando responder às seguintes questões:

(i) Conteúdo: O Plano apresenta uma estratégia econômica/sócio-territorial para o desenvolvimento do município? Quais são os elementos centrais desta estratégia? Caso não apresente uma estratégia de desenvolvimento econômico/sócio/territorial, qual é o sentido do plano?

- Estruturado em quatro dimensões, da vida sociocultural, econômica, geoambiental, e político-institucional, direciona inicialmente o plano para o desenvolvimento sustentável. No capítulo que trata da política urbana elenca



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

prioridades como a regularização fundiária, por exemplo. Contudo, não é apresentada uma estratégia claramente definida no que se refere às demandas concretas do município, e não indica para cada “ação prioritária” onde e como serão efetivadas.

(ii) **Linguagem: Verificar se o plano traz um glossário ou um documento explicativo. Verificar se a linguagem predominante no plano é excessivamente técnica, dificultando sua compreensão pela população, ou se procura uma linguagem mais acessível.**

- A linguagem utilizada no PD de Luziânia não é excessivamente técnica. No entanto, diante da complexidade de alguns termos e contextos seria importante haver um glossário acompanhando o documento para acesso da população.

(iii) **Relação do Plano Diretor com o Orçamento Municipal. Verificar se o plano define prioridades de investimentos, relacionando-as ao ciclo de elaboração orçamentária subsequente.**

- Prevê a definição de diretrizes orçamentárias, mas não define as prioridades de investimento no que se refere ao orçamento municipal.

(iv) **Relação entre o Plano Diretor e o PAC ou outros grandes investimentos. Caso o município seja atingido por algum investimento importante em infraestrutura de logística/energia, avaliar se o Plano diretor leva em consideração estes investimentos e seus impactos.**

- Há perspectivas de inscrição do município no Programa “Minha casa, minha vida”, do Governo Federal.

Eixo B

I. Acesso à terra urbanizada

Os objetivos da avaliação estarão centrados nos seguintes aspectos:

a) detectar que diretrizes do Estatuto da Cidade foram reproduzidas nos textos do PD.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

O PD de Luziânia estrutura as políticas para promoção de um desenvolvimento integrado a partir de quatro dimensões: a) da vida sociocultural; b) econômica; c) geoambiental; d) e político-institucional (Art. 12). Nessas dimensões há menção à função social da propriedade, e é citada proposta de integração regional ainda que não especificada. Como parte da Política Urbana municipal é previsto no PD o zoneamento, tais como as Zonas Especiais de Operação Urbana para realização de futuros investimentos e operações urbanas, as Zonas Especiais de Interesse Social voltadas à população desfavorecida, instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

Outros instrumentos contidos no Estatuto da Cidade são referenciados no Art. 63: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, e outros.

b) apontar diretrizes que, embora não reproduzam o texto do Estatuto, se refiram como objetivos ou diretrizes do plano aos seguintes temas:

– *Garantia do direito à terra urbana e moradia.*

No PD de Luziânia o direito a terra urbana e moradia, assim como outros, é denominado como objetivo para realização da função social da cidade, estando as funções sociais da propriedade condicionadas a função social da cidade (Art. 2º § 1 e 2).

No art. 11, como diretriz para a política de desenvolvimento sustentável:

“promover a urbanização, a regularização fundiária e a titulação de áreas de moradores de baixa renda, sem remoção dos mesmos, salvo quando as condições físicas se apresentarem como de risco à vida da coletividade;”

– *Gestão democrática por meio da participação popular.*

Prevê, quanto o desenvolvimento da dimensão econômica, a implantação de um modelo de gestão participativa do desenvolvimento rural, em parceria com as associações comunitárias e demais parceiros estratégicos (Art. 15, II).

Quando trata da dimensão político-institucional expõe como linha estratégica o estímulo a criação e consolidação de canais de participação da comunidade por meio de conselhos e entidades representativas (Art. 19, I).

Na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, ao tratar as especificações para implementação das ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social – prevê-se o incentivo a participação comunitária no processo de delimitação, planejamento, urbanização e regularização fundiária (LUOS, Art. 16).

– *Ordenação e controle do uso e ocupação do solo de modo a evitar a retenção especulativa de terrenos.*

Não há menção



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- *Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.*

Não há menção

- *Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos.*

Não há menção

- *Regularização Fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.*

Como uma das diretrizes do Desenvolvimento o PD propõe “promover a urbanização, regularização fundiária e a titulação de áreas de moradores de baixa renda, sem remoção dos mesmos, salvo quando as condições físicas se apresentarem como de risco à vida da coletividade” (Art. 11).

Da Política Habitacional, no art. 54 dá-se prioridade aos setores de baixa renda para ações do Poder Executivo quanto a “ações de urbanização de lotes, de construção, reconstrução ou reforma de moradias, de regularização fundiária e urbanística e de reassentamento de famílias localizadas em áreas de risco ou em Zonas de Proteção Ambiental – ZPA”.

Questões centrais:

I. A Função Social da Propriedade

1. *O Plano estabelece como objetivo ou diretriz o cumprimento da função social da propriedade? De que forma?*

Sim, o Plano Diretor estabelece como diretriz o cumprimento da função social da propriedade em seu artigo 2º, quando define nos seus princípios fundamentais a “garantia do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade”;

Estabelece em seu parágrafo 1º e 2º que:

§1º As funções sociais da cidade são compreendidas como direito de todo cidadão o acesso à moradia, transporte público, saneamento básico, energia elétrica, iluminação pública, saúde, educação, cultura, creches, lazer, segurança pública, espaços e equipamentos públicos e à preservação do Patrimônio Cultural.

§ 2º. As funções sociais da propriedade estão condicionadas às funções sociais da cidade, às diretrizes do desenvolvimento municipal e às exigências deste Plano Diretor.

II. Controle do Uso e Ocupação do Solo



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

1. O Plano estabelece macrozoneamento? Da zona urbana e rural?

O Artigo 25 estabelece que a Lei Urbanística Básica (LUB), que acompanha o Plano Diretor é formada pela Lei de Perímetro Urbano, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Posturas, estando subordinada à Lei do Plano Diretor e à Lei Orgânica do Município. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, define e organiza o zoneamento e as diretrizes de Política Urbana, através dos parâmetros urbanísticos.

No **Artigo 27 estabelece que a** Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo define as áreas urbanas do Município em 9 categorias :

Zonas de Uso Misto – ZUM;

Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU;

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZEIPHC;

Zonas Especiais de Interesse Paisagístico e Ambiental – ZEIPA;

Zonas de Proteção Ambiental – ZPA;

Zonas de Indústria e Comércio – ZIC;

Zonas Especiais de Operações Urbanas – ZEOU;

Zonas de Urbanização Especial – ZUE;

Demais zonas e áreas especiais.

Para a zona rural não é estabelecido macrozoneamento, a única referencia feita a esta zona é no § 11:

“As demais Zonas e Áreas Especiais (fora as zonas urbanas) deverão conter áreas que possam abrigar a implantação de equipamentos urbanos, rurais e/ou de uso institucional necessários para o desenvolvimento do Município”.

Na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo são instituídas as Áreas Especiais de desenvolvimento Agrícola – AEDA, “definidas como aquelas que o Poder Público atuará, prioritariamente, na regularização fundiária rural, no desenvolvimento de programas e ações de incentivo à produção e à melhoria das condições de vida do pequeno agricultor” (Art. 55).

2. Estão definidos os objetivos do macrozoneamento? Quais?

Sim, os objetivos são definidos para cada uma das 9 categorias de macrozonas, a saber:

§ 1º. As Zonas de Uso Misto – ZUM, divididas de acordo com as características do sistema viário urbano e com o perfil de ocupação recomendável em Zonas de Uso Misto 1, 2 e 3, **abrigarão as áreas urbanas aptas ao desenvolvimento das funções urbanas da Sede e Distritos Municipais.**



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

§ 2º. A Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU, **abrigará a área indicada para o desenvolvimento urbano do Distrito de Maniratuba e os Loteamentos já aprovados e Registrados.**

§ 3º. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, deverão **abrigar assentamentos urbanos de contingentes populacionais menos favorecidos, podendo apresentar parâmetros urbanísticos específicos** que impliquem numa efetiva melhora da qualidade de vida das pessoas e das famílias beneficiadas, com a garantia de acesso à infra-estrutura urbana e aos equipamentos de consumo coletivo, tais como, escolas, postos de saúde e equipamentos de esportes e lazer.

§ 4º. As Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC, são áreas que, em decorrência de suas características históricas e sócio-culturais, configuram elementos do Patrimônio Cultural local, **devendo ser devidamente conservadas, não sendo nelas admitida nenhuma interferência ou alteração de suas características naturais e arquitetônicas, abrangendo o centro histórico de Luziânia.**

§ 5º. As ZUM, as ZDU, as ZEIS e as ZIPHC, especialmente em suas porções mais adensadas, são as zonas **prioritárias para a disponibilização de infra-estrutura urbana.**

§ 6º. As Zonas Especiais de Interesse Paisagístico e Ambiental – ZEIPA, configuram áreas que, por seus atributos naturais ou pela sua proximidade das ZPA, **devem funcionar como áreas de preservação controlada, nas quais serão admitidos usos que contribuam para proteger e/ou garantir a recuperação ambiental.**

§ 7º. As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA correspondem às áreas que, em função de suas características naturais e/ou das funções que exercem no meio urbano, **necessitam de proteção ou preservação, constituindo áreas de preservação rigorosa, vedados todos os usos urbanos, salvo deliberação específica do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.**

§ 8º. As Zonas de Indústria e Comércio – ZIC, em função de sua localização, de suas características topográficas e das diretrizes gerais da Política Urbana, serão **áreas de uso exclusivamente industrial e comercial, vedados os usos residenciais, mistos e institucionais** que impliquem na geração de fluxos de pessoas nas suas vias.

§ 9º. As Zonas Especiais de Operações Urbanas – ZEOU, configuram áreas limítrofes ao perímetro urbano marcadas por grandes vazios e baixa densidade de



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

ocupação que, por sua localização, características e atributos configuram **áreas estratégicas para a aplicação de instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade e para a realização de investimentos e operações urbanas.**

§ 10. As Zonas de Urbanização Especial – ZUE, deverão ser delimitadas posteriormente através de instrumento jurídico próprio, configurando **áreas municipais anteriormente loteadas e cujo loteamento poderá ser incorporado na área urbana**, observadas as demais disposições constantes nesta Lei.

3. O macrozoneamento está demarcado em mapas? Delimitado por perímetros?

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que acompanha o PD, define e organiza o zoneamento e as diretrizes de Política Urbana, através dos parâmetros urbanísticos. Em seus anexos está demarcado o macrozoneamento em mapa. Como não tivemos acesso ao mapa, desconhecemos se há delimitação das macrozonas por perímetros definidos.

4. Além do Macrozoneamento o plano estabelece alguma outra forma de regulação do uso e ocupação do solo ou remete a uma revisão/elaboração de lei de uso e ocupação do solo?

Como está respondido na questão anterior, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo estabelece a regulação do uso e ocupação do solo através de parâmetros urbanísticos. Além da LUOS compõem a LUB o Código de Postura, e a Lei do Perímetro Urbano.

Para os assentamentos (Art. 101) e em função da categoria de uso a LUOS condiciona a edificação aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I- Gabarito Máximo – GAB;
- II- Coeficiente de Utilização do Terreno – COUT;
- III- Taxa de Ocupação – TO;
- IV- Taxa de Solo Natural – TSN;
- V- Afastamentos mínimos frontal, laterais e de fundos;
- VI- Área mínima do lote;
- VII- Testada ou frente mínima do lote;
- VIII- Vagas mínimas de estacionamento.

III. Perímetro Urbano e Parcelamento do Solo



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

1. *O Plano estendeu (ou diminuiu) o perímetro urbano? Criou alguma regra para a extensão do perímetro? Qual?*

A lei do Perímetro Urbano, que acompanha a Lei do Plano Diretor, compondo a Legislação Urbanística Básica do Município, estabelece em seu Artigo 1º a instituição dos novos Perímetros Urbanos da Sede do Município de Luziânia e do Distrito Jardim Ingá, os quais modificam a descrição dos limites e alteram as Áreas Urbanas instituídas até então pela Lei Municipal n.º 2.254/99. É mantido inalterado o perímetro do Distrito de Maniratuba descrito na Lei 1.620 de 28 de abril de 1994.

Pela descrição dos novos perímetros alterados é possível supor uma extensão do perímetro urbano, uma vez que este perímetro percorre inúmeras divisas de antigas e novas propriedades, chácaras e fazendas rurais, envolvendo um grande conjunto de ruas ainda sem nome. Estas novas ruas são prolongadas indicando um recente processo de expansão da malha urbana.

Porém, na Lei do Plano Diretor não se explicitam regras, critérios ou diretrizes para a expansão do perímetro. E, da mesma forma, na Lei do Perímetro Urbano não se apresenta nenhuma justificativa para as alterações propostas.

2. *O plano incluiu regras para o parcelamento do solo urbano ou remeteu para legislação específica? Criou regras específicas para parcelamento de interesse social?*

O Plano não incluiu, porém a lei de Parcelamento, uso e ocupação do Solo, que compõe a LUB – Legislação Urbanística Básica, estabeleceu as regras e diretrizes para o parcelamento do solo urbano. Na Lei de Parcelamento a Sessão III (Capítulo I, Título II) trata especificamente das Zonas Especiais de Interesse Social, tanto de áreas urbanas de baixa renda quanto de áreas vazias com destinação para habitação de interesse social, e define a especificidade de suas regras para parcelamento de interesse social.

A LUB inclui a Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbana específica, que acompanha o Plano, disciplina o parcelamento do solo e fixa os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo. Quanto ao parcelamento de interesse social, o Art.119 estabelece que os parcelamentos situados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, destinados especificamente à população de baixa renda, poderão apresentar padrões urbanísticos específicos, estabelecidos após estudos feitos pela Prefeitura Municipal, mediante a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana ou, na ausência desse, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

3. *Identificar a previsão de área de expansão urbana e sua definição.*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

O PD prevê expansão da área urbana no macrozoneamento proposto, porém sua definição não é suficientemente precisa cartograficamente.

- 4. Verificar se o plano estabelece que os novos loteamentos devem prever percentuais para área de habitação de interesses social.*

Não há o estabelecimento claro de que os novos loteamentos devem prever áreas com percentuais específicos destinados à habitação de interesse social.

Atenção: Caso este tema não seja tratado no próprio plano, avaliar a lei de parcelamento do solo em vigor. Indicar se o plano prevê a revisão desta lei e em que prazo

IV. Coeficientes e Macrozonas:

- 1. Verificar quais são os tipos de zona e/ou macrozonas definidos no Plano.*

Zonas de Uso Misto – ZUM;

Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU;

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZEIPHC;

Zonas Especiais de Interesse Paisagístico e Ambiental – ZEIPA;

Zonas de Proteção Ambiental – ZPA;

Zonas de Indústria e Comércio – ZIC;

Zonas Especiais de Operações Urbanas – ZEOU;

Zonas de Urbanização Especial – ZUE;

Demais zonas e áreas especiais.

- 2. Definição de coeficientes de aproveitamento básico e máximo (se não forem definidos esses coeficientes, verificar quais são os parâmetros utilizados para o controle do uso e ocupação do solo).*

A LUOS define o que seria o coeficiente de aproveitamento, ou Coeficiente de Utilização do Terreno como denomina (COUT), descreve o cálculo, mas não esclarece os valores referentes a esses coeficientes para o município.

- 3. Definição do que é subutilização, não utilização e terreno vazio.*

Não há definição.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

4. Definição de como se calculam os coeficientes de aproveitamento.

Correspondem “ao índice máximo para a relação entre a área total da construção – ATC, ou área edificável, e a área do lote – AL, ou área do terreno ($COUT=ATC/AL$)” (Art. 101)

Art. 102.

§ 1º. Para efeito de cálculo do COUT, não serão computados como área total da construção as áreas cobertas destinadas a estacionamento e garagem, circulação vertical (elevadores, escadas e patamares de acesso), casa de máquina, subestação, caixa d’água e área dos pilotis.

§ 2º. No cálculo do COUT e da TO, não serão consideradas as áreas definidas como não edificáveis.

5. Definição das macrozonas e/ou zonas e seus coeficientes e/ou parâmetros de utilização.

Não há definição.

6. Identificar o estabelecimento de zoneamento e políticas específicas para as áreas centrais e sítios históricos.

Para as áreas de importância histórica são delimitadas as Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC – configurando elementos do Patrimônio Cultural local que abrange o centro histórico de Luziânia.

7. Identificar o estabelecimento de zoneamento específico para áreas de proteção ambiental.

As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA – são delimitadas com intuito proteger ou preservar as características ambientais sendo vedado qualquer tipo de uso urbano, salvo deliberação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente

V. ZEIS

1. Definição de tipos de ZEIS.

Instrumento da Política Habitacional voltado ao atendimento de assentamentos urbanos de contingente populacional menos favorecidos para efetivação da melhoria da qualidade de vida das pessoas e das famílias beneficiadas. Visa garantir, com isso, a função social da cidade e da propriedade.

2. Definição da localização em mapa, ou coordenadas ou descrição de perímetro



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Não há menção no PD.

3. Definição da população que acessa os projetos habitacionais nas ZEIS.

Os parcelamentos situados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – são destinados especificamente à população de baixa renda, e poderão apresentar padrões urbanísticos específicos, estabelecidos após estudos feitos pela Prefeitura Municipal, mediante a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana ou, na ausência desse, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (Art. 119).

4. Definição de tipologias habitacionais em ZEIS.

Não há definição de tipologias habitacionais para as ZEIS nem no PD de Luziânia, nem da LUOS do município, ambos aprovados em setembro de 2006.

5. A remissão para lei específica.

Há associação entre os documentos que compõem a LUB como mencionado anteriormente.

6. Caso as ZEIS já estejam demarcadas em mapas, identificar qual é o percentual da zona definido no plano.

Não se teve acesso aos mapas referenciados na LUOS ou no PD e por isso não sabemos se há delimitação em mapas das ZEIS. Porém, a Taxa de Ocupação prevista na LUOS para a Zona Especial de Interesse Social (Sede e Jardim Ingá) está entre 60% e 80% a depender do uso.

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	COUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO (vagas por unidade)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	4	2,0	70%	10%	3	1,5	5,00	1
- Condomínios	4	2,0	70%	15%	3	1,5	5,00	1
Residencial multifamiliar	4	2,0	60%	10%	3	1,5	5,00	1
Econômico de pequeno porte	4	2,0	80%	15%	5	2,00	5,00	
Econômico de grande porte	4	2,0	70%	20%	5	3,00	2,00	
- Industrial de pequeno porte	4	2,0	70%	15%	5	5,00	3,00	
- Industrial de grande porte	4	2,0	60%	20%	5	3,00	4,00	
Institucional	4	2,0	70%	15%	5	3,00	2,00	



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Institucional de maior impacto	4	2,0	60%	20%	5	5,00	3,00	
--------------------------------	---	-----	-----	-----	---	------	------	--

7. *Verificar se existem definições de investimentos em equipamentos sociais nas ZEIS, tais como investimentos em educação, saúde, cultura, saneamento, mobilidade, etc.*

Não há referência no PD. Na LUOS o Art. 18 versa que em termos de urbanização as ZEIS devem ter prioridade quanto a investimentos em infraestrutura básica e equipamentos coletivos, mas não os especifica.

VI. Avaliação geral do zoneamento em relação ao acesso à terra urbanizada.

1. *Qual o significado do zoneamento proposto sob o ponto de vista do acesso à terra urbanizada?* (ou seja, procure avaliar o zoneamento, buscando identificar em que porções do território, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo zoneamento se favorece o acesso à terra urbanizada pelas classes populares ou, pelo contrário, se favorece a utilização das áreas pelos empreendimentos imobiliários voltados para classes médias e altas). Para fazer esta leitura, atentar para as seguintes características: tamanhos mínimos de lote, usos permitidos (incluindo possibilidades de usos mistos na edificação) e possibilidade de existência de mais de uma unidade residencial no lote.

O zoneamento define os usos no território municipal de forma geral. Defini bem as zonas, no entanto não as espacializa de forma clara, fazendo uma referência a mapas aos quais não tivemos acesso. Na LUOS o zoneamento é explicitado de forma mais específica com foco nas possibilidades dos usos e no atendimento à adequação em relação ao Estatuto da Cidade.

Não fica evidente, nem no PD, nem na LUOS, em que medida o zoneamento proposto pode favorecer de forma mais contundente o acesso à terra urbanizada pelas classes populares, ou se pode viabilizar com mais força a utilização das áreas por empreendimentos imobiliários diante da possível valorização dos terrenos.

2. *Avaliar este zoneamento do ponto de vista quantitativo* (percentual do território urbanizável destinado ao território popular frente ao percentual de população de baixa renda no município) e qualitativo (localização deste território no município).

Atenção: incluir as ZEIS nesta análise, porém não restringir a avaliação apenas às ZEIS, caso existam zonas do macrozoneamento que permitam, pelas características e parâmetros de uso e ocupação do solo, a produção de moradia popular. Caso estes parâmetros não sejam



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

estabelecidos no próprio plano e sim na lei de uso e ocupação do solo, buscar a lei de uso e ocupação do solo ou lei de zoneamento em vigor.

Como parte da Política Urbana e da Legislação Urbanística Básica – LUB, o zoneamento está previsto no Art. 27 como ação que deve ser definida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS. No PD de Luziânia há apenas uma descrição sucinta quanto aos objetivos de cada uma das zonas urbanas.

Na LUOS há maior especificação, mas é feita ainda de forma geral e sem espacialização da informação, sem indicar parâmetros relacionados à densidade demográfica e ações efetivas no sentido de inibir a especulação da terra urbana por exemplo.

Não há definição do percentual de cada Zona e nem especificação em termos de quanto do território será destinado ao acesso de população de baixa renda.

VII. Instrumentos de Política Fundiária

1. *Para cada um dos instrumentos de políticas de solo listados abaixo, é necessário verificar:*

- Identificar se os instrumentos listados abaixo estão apenas listados/mencionados ou se sua forma de aplicação específica no município está prevista.
- Caso esteja especificado sua forma de aplicação, identificar se esta é remetida à legislação complementar específica ou se é autoaplicável através do próprio plano.
- Se foi remetido para uma lei específica, se foi ou não definido um prazo para sua edição/regulamentação e qual é este prazo.
- Se é autoaplicável, identificar se está definido o perímetro aonde a lei se aplica (se esta definição faz parte de mapa anexo ao plano e/ou descrição de perímetro).
- Identificar se a utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento. Qual?
- Caso autoaplicável, identificar se está previsto um prazo de transição entre a norma atual vigente e o novo plano.
- Identificar se estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento;
- Identificar se estão definidos prazos para revisão dos instrumentos.
- Identificar se está definido quem aprova a sua utilização.
- Identificar se está definido o procedimento para sua utilização.
- No caso de envolver pagamentos de contrapartida, identificar se estão definidos critérios de isenção.
- Identificar se está especificada a fórmula de cálculo da contrapartida.
- Identificar para onde vão os recursos.
- Identificar qual a destinação dos recursos e suas finalidades
- Identificar quem é responsável pela gestão dos recursos.
- Identificar se o Plano diretor prevê ou define lei específica para o instrumento em questão.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- Identificar se estão definidos prazos.
- No caso do EIV, incluir a definição da linha de corte do empreendimento que estaria sujeito ao EIV.

	Como se aplica ¹	onde se aplica ²	quando se aplica ³
Edificação/Parcelamento Compulsórios IPTU progressivo no tempo	Para implantação da Política Habitacional e suas ações. (PD – Art. 56)	Definido pela LUOS como passível de ser aplicado nas Zonas Especiais de Operações Urbanas – ZEOU.	Não há menção
Outorga Onerosa (de direitos de construção ou alteração de usos)	Como instituto jurídico e político-institucional do PD e da Política de Desenvolvimento Sustentável (Art. 63)	Não há menção	Não há menção
Operação Interligada	Não há menção	Não há menção	Não há menção
ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social	I. Assentamentos de baixa renda já existentes, onde o poder público deverá intervir de forma a promover sua regularização urbanística e jurídica. II. Áreas vazias ou subutilizadas onde o Poder Público desenvolverá	São localizadas, segundo a LUOS, em áreas de ou para comunidade de baixa renda.	Não há menção



**Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise
dos Planos Diretores Participativos**

	ações que visem a produção de loteamentos e ou de construções para a população de baixa renda. (LUOS – Art. 17)		
Operação Urbana	Não há menção	Poderão ser realizadas nas Zonas Especiais de Interesse Paisagístico e Ambiental – ZEIPA e nas Zonas Especiais de Operações Urbanas – ZEOU (Art. 67 – PD).	Através de lei específica, o Poder Público municipal aprovará a operação urbana consorciada através de um plano, respeitadas as disposições constantes no Estatuto da Cidade.
Transferência do Direito de Construir	Autorizando o proprietário do imóvel urbano, a exercê-lo em outro local, ou aliená-lo, mediante escritura pública (Art. 66 – PD)	Definido pela LUOS como passível de ser aplicado nas Zonas Especiais de Operações Urbanas – ZEOU.	Não há menção
EIV – Estudos de Impacto de Vizinhança	Na LUOS, Art. 87, o EIV é um instrumento que indicará ao Poder Público a existência de necessidades quanto as medidas reparadoras de impactos	Em quaisquer Zonas ou Áreas Urbanas do município. (LUOS – Art. 87 – parágrafo único)	Não há menção



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

	indesejáveis gerados no meio urbano. Não há menção no PD acerca desse instrumento.		
Concessão de uso especial para moradia	Não há menção	Não há menção	Não há menção
Direito de superfície	Não há menção	Não há menção	Não há menção
Direito de preempção	Para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, implantação de equipamentos urbanos comunitários e criação de espaço público de lazer e áreas verdes (Art. 65 – PD).	Definido pela LUOS como passível de ser aplicado nas Zonas Especiais de Operações Urbanas – ZEOU.	Não há menção

Observações:

- (1) Como se aplica – fazer uma descrição sucinta do funcionamento do instrumento.
- (2) Onde se aplica – identificar a relação com o zoneamento ou macrozoneamento.
- (3) Quando se aplica – verificar se a aplicação ocorre a partir da data de aprovação do plano; se há prazo para regulamentação; ou se há outras definições.

C. Acesso aos serviços e equipamentos urbanos, com ênfase no acesso à habitação, ao saneamento ambiental e ao transporte e à mobilidade.

O Estatuto das Cidades estabelece que o plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (art. 40). Nesse sentido é fundamental avaliar em que medida o Plano Diretor aprovado pelos municípios incorporam diretrizes, instrumentos e programas visando o acesso aos serviços e equipamentos urbanos e a sustentabilidade ambiental, com ênfase no acesso à habitação, ao saneamento ambiental, ao transporte e mobilidade e ao meio ambiente urbano sustentável.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Questões centrais:

I – O Plano Diretor e a Integração das Políticas Urbanas

Buscar-se-á avaliar a existência de uma abordagem integrada das políticas urbanas através dos seguintes aspectos:

1. Definições, diretrizes e políticas que expressem essa abordagem integrada

A abordagem integrada é explicitada no PD de Luziânia quando se trata da Política de Saneamento e a importância de propor ações que envolvam o saneamento, a drenagem e a coleta de resíduos sólidos relacionados à saúde pública e a Política Habitacional. Há referência frequente quanto à importância de integrar as ações municipais, estaduais e federais. O PD considera nas quatro dimensões necessárias ao desenvolvimento – sociocultural, econômica, geoambiental e político-institucional – a importância da integração com ações que envolvam a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno, embora não especifique quais ações poderiam concretizar essa integração, bem como a demanda existente.

2. A criação de programas e a instituição de instrumentos visando à integração das políticas urbanas.

Não há menção.

3. Identificar eventuais contradições e dicotomias entre as definições e instrumentos relativos às políticas setoriais previstas no Plano.

Não há menção.

II – O Plano Diretor e a Política de Habitação.

Buscar-se-á identificar:

1. A existência de diagnóstico identificando a situação habitacional do município, com ênfase nas desigualdades sociais nas condições de moradia e no déficit habitacional. Identificar se essa avaliação incluiu levantamentos específicos ou se o plano prevê a elaboração de cadastros de moradias precárias.

Não há diagnóstico identificando a situação habitacional do município. Esse é um tema tratado em capítulo específico, no entanto de modo geral e sem espacialização das informações. Fala-se em déficit, mas não se especifica de quanto é o déficit, onde está localizado e quais parcelas da população são atingidas de fato.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

2. As diretrizes estabelecidas para a política de habitação.

O Art. 53 trata das diretrizes da Política Habitacional:

regularização urbanística e fundiária nas ocupações urbanas já consolidadas, inclusive nas Zonas de Urbanização Especial – ZUE;
construção de habitações populares e demais programas habitacionais, priorizando as áreas já consolidadas e o reassentamento de famílias provenientes de áreas de risco;
alinhamento da Política Habitacional do Município com as diretrizes e estratégicas da política estadual e federal, favorecendo o aproveitamento das áreas urbanizadas, em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
estimação, a partir do levantamento estatístico de informações socioeconômicas básicas municipais, do déficit habitacional do Município, de modo que a Política Habitacional não estimule fluxos migratórios indesejáveis e se limite à oferta e à melhoria das condições de moradia para a população permanente;
estabelecimento de programas habitacionais e de assentamentos, estimulando a participação popular nos seus encaminhamentos;
incentivo à participação da iniciativa privada no desenvolvimento dos programas habitacionais do Município;
compatibilização dos programas habitacionais com as legislações urbanística e tributária municipais;
busca de recursos com destinação exclusiva, orçamentários e extra-orçamentários, doações, financiamentos e outros.

3. A definição de objetivos (e o grau de concretude dos mesmos) e o eventual estabelecimento de metas concretas.

Não há concretude nas metas postas. O Art. 54 versa sobre a execução das diretrizes expostas na questão anterior indicando que “o Poder Executivo **desenvolverá** ações de urbanização de lotes, de construção, reconstrução ou reforma de moradias, de regularização fundiária e urbanística e de reassentamento de famílias localizadas em áreas de risco ou em Zona de Proteção Ambiental – ZPA”.

Não há especificação, mais uma vez, de como, onde e para quem estas ações deverão ser realizadas, assim como também não há prazos definidos.

4. A definição de uma estratégia de aumento da oferta de moradias na cidade pela intervenção regulatória, urbanística e fiscal na dinâmica de uso e ocupação do solo urbano.

Não há menção.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- 5. A definição de instrumentos específicos visando a produção de moradia popular. Verificar se o plano define instrumentos específico voltados para cooperativas populares.*

Para a implantação da Política Habitacional os seguintes instrumentos e recursos são referenciados (Art. 56):

criação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, na forma prevista no Estatuto da Cidade, de glebas ou parcelas inseridas nas áreas urbanas, com ocupação inferior a 20% (vinte por cento);
implantação de cobrança progressiva do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, na forma prevista no Artigo 7º do Estatuto da Cidade, no solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado;
compra ou desapropriação do solo urbano, inclusive nos termos previstos no Artigo 8.º do Estatuto da Cidade;

- 6. A criação de programas específicos (urbanização de favelas, regularização de loteamentos, etc.)*

Não há menção.

- 7. A utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade – em especial, (i) a instituição de ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, inclusive em áreas vazias; (ii) a demarcação de áreas dotadas de infra-estrutura, inclusive em centrais, para fins de habitação popular; (iii) o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes com os princípios da função social da propriedade; (iv) a outorga onerosa do direito de construir; (v) o parcelamento compulsório e o IPTU progressivo – e sua relação com a política de habitação definida no plano diretor, observando a aplicação desses instrumentos em áreas definidas, seus objetivos e o estabelecimento de prazos.*

Há a delimitação das ZEIS para áreas ocupadas e áreas vazias, no entanto, não há especificação de quais seriam essas áreas; e não há prazos definidos quanto as ZEIS que podem e/ou vão ser criadas em áreas vazias do município.

Não está claro o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo no sentido de induzir os princípios da função social da propriedade. O indicativo maior é de normatização e controle da ocupação e uso do solo, o que também não está claramente definido quanto sua concretização.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

8. *O uso de outros instrumentos voltados para a política habitacional tais como consórcios imobiliários, operações interligadas com destinação de recursos para o Fundo de Habitação, etc.*

Não há menção.

9. *O estabelecimento de plano municipal de habitação, a definição de objetivos, diretrizes e o estabelecimento de prazos.*

Não há menção.

10. *A existência de princípios e objetivos que visem a ação articulada com os níveis de governo estadual e federal.*

Apenas aponta como uma das diretrizes da Política Habitacional o “alinhamento da Política Habitacional do Município com as diretrizes e estratégias da política estadual e federal, favorecendo o aproveitamento das áreas urbanizadas, em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo”.

11. *A instituição de fundo específico de habitação de interesse social, ou de fundo de desenvolvimento urbano (desde que também seja destinado à habitação), e suas fontes de recursos, observando: (i) o detalhamento da destinação dos recursos do Fundo; (ii) quem gere o Fundo criado; (iii) quais são as receitas do Fundo; (iv) a necessidade de legislação específica; (v) prazos estabelecidos.*

Não há menção.

12. *A existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA), como tornar obrigatório a existência de um Programa de Habitação a ser contemplado nos instrumentos orçamentários PPA, LDO e LOA ou a determinação de prioridades de investimentos, a definição de obras e investimentos concretos na área habitacional, por exemplo.*

Não há menção.

13. *A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.*

Não há menção.

14. *O grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política habitacional.*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Não apresenta auto-aplicabilidade haja vista a generalidade e a falta de especificação quanto as ações que devem ser efetivadas e onde elas estarão localizadas de acordo com a demanda social.

15. A definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de habitação.

Apenas se refere no § 3º do Art. 54 que para “a consecução das ações de sua Política Habitacional, o Poder Executivo estimulará a adoção de modelos associativos de gestão da questão habitacional e fundiária”.

III – O Plano Diretor e a Política de Saneamento Ambiental.

Buscar-se-á identificar:

1. A existência de diagnóstico identificando a situação do município na área do saneamento ambiental, com ênfase nas desigualdades sociais no acesso ao abastecimento de água, à rede de esgotos e à coleta de resíduos sólidos, bem como a situação social relativa à gestão de recursos hídricos, em especial à drenagem urbana e seus impactos sobre as áreas sujeitas às enchentes.

Não há diagnóstico que identifique a situação do saneamento do município. Dessa forma, não indicativo claro quanto a demanda de acesso ao abastecimento de água, à rede de esgotos e à coleta de resíduos sólidos.

2. As diretrizes estabelecidas para a política de saneamento ambiental, identificando se o PD apresenta uma visão integrada de saneamento ambiental. Aqui também é fundamental verificar se na política de uso do solo há definições relativas à disponibilidade de infra-estrutura de saneamento

Sim. O PD propõe integração entre os elementos que fazem parte da Política de Saneamento, bem como a questão referente à drenagem, embora as trate em subseções distintas. Objetiva-se, assim, solucionar de forma integrada as deficiências de abastecimento de água, das macro e micros drenagens, do esgotamento sanitário e da coleta e destinação dos resíduos sólidos” (Art. 29).

3. A definição de objetivos (e o grau de concretude dos mesmos) e o eventual estabelecimento de metas concretas. Verificar se o PD apresenta alguma definição sobre a titularidade municipal do serviço ou sobre o papel do município na gestão dos serviços, se traz alguma indicação de privatização dos mesmos, ou ainda se traz alguma informação relativa ao contrato com a prestadora de serviços.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Não há menção.

- 4. A definição de instrumentos específicos visando a universalização do acesso aos serviços de saneamento ambiental.*

Segundo o PD, Art. 29

§ 2º. São instrumentos complementares da política de saneamento os Códigos de Obras e de Posturas do Município, além de outros, como o Sanitário e o Ambiental.

§ 3º. O Poder Executivo, quando necessário, atuará em forma de consórcios com os municípios vizinhos, para atender o disposto no caput deste Artigo.

Ademais, é previsto a criação do Plano Diretor de Água e Esgoto e a estruturação e implantação do Programa de Regularização de Rede; o Programa de Drenagem no âmbito da Gestão dos Recursos Hídricos (Bacia do rio Pamplona) e Projeto de Desenvolvimento Integrado das Microbacias dos Rios Vermelho, Palmital, e Saia Velha; e o Programa de Coleta e Destinação Final de Resíduos Sólidos

- 5. A utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade – em especial, (i) a instituição de ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, inclusive em áreas vazias; (ii) a demarcação de áreas dotadas de infra-estrutura, inclusive em centrais, para fins de habitação popular; (iii) o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes com os princípios da função social da propriedade; (iv) a outorga onerosa do direito de construir; (v) o parcelamento compulsório e o IPTU progressivo – e sua relação com a política de saneamento ambiental definida no plano diretor, observando a aplicação desses instrumentos em áreas definidas, seus objetivos e o estabelecimento de prazos.*

Não há menção.

- 6. A utilização de outros instrumentos para viabilizar a política de saneamento ambiental, tais como direito de preempção sobre áreas destinadas a implementação de estação de tratamento de efluentes; transferência de direito de construir sobre perímetros a serem atingidos por obras de implementação de infraestrutura de saneamento, etc.*

Não há menção.

- 7. O estabelecimento de plano municipal de saneamento ambiental, a definição de objetivos, diretrizes e o estabelecimento de prazos.*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Não há menção.

8. *A existência de princípios e objetivos que visem a ação articulada com os níveis de governo estaduais e federal.*

Não há menção.

9. *A instituição de fundo específico de saneamento ambiental, ou de fundo de desenvolvimento urbano (desde que também seja destinado ao saneamento ambiental), e suas fontes de recursos, observando: (i) o detalhamento da destinação dos recursos do Fundo; (ii) quem gere o Fundo criado; (iii) quais são as receitas do Fundo; (iv) a necessidade de legislação específica; (v) prazos estabelecidos.*

Não há menção.

10. *A existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA), como a determinação de prioridades de investimentos, ou a definição de obras e investimentos concretos na área de saneamento ambiental, por exemplo.*

No Art. 31 diz que para implantação dos programas estabelecidos, o Executivo e/ou a(s) sua(s) concessionária(s) destinarão, além dos recursos orçamentários próprios, aqueles obtidos mediante financiamentos, ou ainda aqueles obtidos mediante convênios com entidades públicas ou privadas.

Na subseção que trata da coleta e destinação dos resíduos sólidos, no Art. 48, é assegurado anualmente dotação orçamentária para manutenção e recursos adicionais provenientes de:

taxa de lixo a ser cobrada pelo Município, de modo diferenciado por bairro ou grupo de bairros, considerando o tipo de uso do solo;

tarifas a serem fixadas para o recolhimento de entulho e outras modalidades de coleta especial;

recursos provenientes de um eventual fundo municipal que possa vir a ser criado para tal finalidade;

repasse de recursos de outras fontes mediante convênios com instituições governamentais ou doações financeiras de entidades nacionais ou estrangeiras.

11. *A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.*

Não há menção.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

12. *O grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de saneamento ambiental.*

Tendo em vista que não são apresentadas metas concretas e que a implementação da Política de Saneamento ainda será efetivada através de instrumentos normativos e executivos a ser definidos, consideramos zero o grau de auto-aplicabilidade.

13. *A definição de uma política de extensão da rede de serviços de saneamento ambiental na expansão urbana.*

Não há menção.

14. *A definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de saneamento ambiental.*

Não há menção.

IV – O Plano Diretor e a Política de Mobilidade e Transporte.

Buscar-se-á identificar:

1. *A existência de diagnóstico identificando a situação do município na área da mobilidade e do transporte, com ênfase nas desigualdades sociais no acesso as áreas centrais (trabalho, escola e lazer).*

Não há diagnóstico.

2. *As diretrizes estabelecidas para a política de mobilidade e transporte, com ênfase na inclusão social. Identificar-se-á a existência de alguma política ou diretrizes relativa às tarifas.*

As diretrizes apontadas no PD são (Art. 51):

priorização da circulação de pedestres nas Zonas de Uso Misto – ZUM, nas Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU, nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e nas Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC;

adaptação da malha viária existente às melhorias das condições de circulação;

integração do sistema de transporte e circulação entre as diversas áreas urbanas e localidades do Município;

adequação dos locais de concentração, acesso e circulação pública às pessoas portadoras de deficiências;

definição dos alinhamentos dos logradouros, vias de acesso e estradas do Município;



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

hierarquização das vias urbanas e definição dos sistemas estruturais de transportes; melhoria e manutenção das estradas vicinais, garantindo a política agrícola e de abastecimento; implantação de sinalização nas estradas e logradouros municipais, facilitando a identificação, localização, deslocamento e acesso a locais de interesse turístico, serviços, entre outros; compatibilização dos novos traçados viários à malha existente.

Não há política ou diretrizes voltadas à questão tarifária.

3. *Deve ser avaliado se as diretrizes e os objetivos de intervenção visam: a) conformar o sistema de transportes pela definição de modais com funções diferentes; b) definição do modal prioritário a ser estimulado pelo poder público; c) a existência de princípios regulatórios; d) a existência de diretrizes para integração de modais; e) a definição de uma hierarquização do sistema viário.*

Não há menção.

4. *A definição de objetivos (e o grau de concretude dos mesmos) e o eventual estabelecimento de metas concretas.*

Não há menção.

5. *A definição de instrumentos específicos visando a ampliação da mobilidade da população e promoção de serviços de transporte público de qualidade (identificando a existência de política de promoção de ciclovias e transportes não-poluentes e/ou não-motorizados).*

Não há menção.

6. *A utilização dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade – em especial, (i) a instituição de ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, inclusive em áreas vazias; (ii) a demarcação de áreas dotadas de infra-estrutura, inclusive em centrais, para fins de habitação popular; (iii) o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes com os princípios da função social da propriedade; (iv) a outorga onerosa do direito de construir; (v) o parcelamento compulsório e o IPTU progressivo – e sua relação com a política de mobilidade e transportes definida no plano diretor, observando a aplicação desses instrumentos em áreas definidas, seus objetivos e o estabelecimento de prazos.*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Não há menção.

7. *A utilização de outros instrumentos vinculados à política de transporte/mobilidade, tais como: operações urbanas consorciadas para viabilizar intervenções no sistema viário e/ou sistemas de transporte coletivo, transferência de potencial construtivo de perímetros a serem atingidos por obras de implementação de infraestrutura, outorga onerosa de potencial construtivo etc.*

Não há menção.

8. *O estabelecimento de plano municipal de mobilidade e/ou de plano viário da cidade, seus objetivos, suas diretrizes e o estabelecimento de prazos.*

Não há menção.

9. *A existência de princípios e objetivos que visem a ação articulada com os níveis de governo estaduais e federal. No caso de municípios integrantes de RM, verificar a existência de propostas referentes à integração do sistema, integração tarifária, etc*

Não há menção.

10. *A instituição de fundo específico de mobilidade e transportes, ou de fundo de desenvolvimento urbano (desde que também seja destinado a área de transporte e mobilidade), e suas fontes de recursos, observando: (i) o detalhamento da destinação dos recursos do Fundo; (ii) quem gere o Fundo criado; (iii) quais são as receitas do Fundo; (iv) a necessidade de legislação específica; (v) prazos estabelecidos.*

Não há menção.

11. *A existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA), como a determinação de prioridades de investimentos, ou a definição de obras e investimentos concretos na área de mobilidade e transportes, por exemplo.*

Não há menção.

12. *A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.*

Não há menção.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

13. *O grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de mobilidade e transportes.*

Tendo em vista que não são apresentadas metas concretas e as informações quanto à demanda existente não estão presentes consideramos zero o grau de auto-aplicabilidade.

14. *A definição de uma política de extensão da rede de serviços de transportes públicos na expansão urbana.*

Não há menção.

15. *A definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de transporte e mobilidade.*

Não há menção.

V – O Plano Diretor e a Política de Meio Ambiente.

Buscar-se-á identificar:

1. *A existência de diagnóstico identificando a situação do município na área do meio ambiente, com ênfase nas desigualdades sociais relacionadas aos impactos da degradação do meio ambiente sobre as diferentes áreas da cidade (localização de depósitos de lixo ou de resíduos tóxicos, disponibilidade de áreas verdes, por exemplo), na perspectiva da justiça sócio-ambiental.*

Não há diagnóstico que indique as questões referidas.

2. *As diretrizes estabelecidas para a política de meio ambiente. Verificar particularmente se existem dispositivos restritivos à moradia de interesse social (por exemplo, remoções de moradias em áreas de preservação).*

A dimensão geoambiental delimitada no PD de Luziânia traça as diretrizes para adoção de conceitos e práticas de planejamento, gestão e controle ambiental participativos. São elas:

criar base técnica, jurídica e institucional para que o poder público assuma seu papel de coordenador da Política Municipal de Meio Ambiente;

adotar conceitos e práticas de planejamento e gestão ambiental que privilegiem tanto a participação social, contemplando as interfaces com as dimensões social e econômica, como também o estabelecimento de parcerias estratégicas com órgãos, entidades e



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

atores externos ao município, uma vez que a gestão dos recursos naturais se sobrepõe aos limites político-administrativos;

adotar as bacias hidrográficas (sub-bacias e microbacias) como unidade de planejamento e gestão ambiental, a partir da estruturação de um Programa Municipal de Gestão dos Recursos Hídricos que estabeleça as diretrizes para projetos e ações específicas de gestão das águas nas bacias municipais, orientando ainda o estabelecimento das parcerias necessárias para o efetivo cumprimento da legislação federal (Lei das Águas);

estabelecer, no âmbito da Política Municipal de Meio Ambiente, Programa de Unidades visando a implantação e o monitoramento de Unidades de Conservação;

implantar a Política Urbana expressa na LUB, adequando os investimentos em infraestrutura às diretrizes de desenvolvimento urbano do Plano Diretor.

Não há menção a dispositivos restritivos à moradia de interesse social. Na Política Habitacional é que está previsto que, caso haja risco de morte para coletividade haverá remoção para áreas já dotadas de infraestrutura.

3. A definição de objetivos (e o grau de concretude dos mesmos) e o eventual estabelecimento de metas concretas.

Não há objetivos e metas concretas estabelecidas no que tange a questão ambiental. O que está descrito no PD são ações prioritárias (Art. 18) que, em sua maioria fazem remissão a ações e propostas futuras.

4. A definição de instrumentos específicos visando a sustentabilidade ambiental (zoneamento ambiental e instrumentos jurídicos e fiscais). Verificar se o plano tem definições – e quais – e relativas aos seguintes pontos:

(i) Delimitação de Áreas de restrição ambiental.

(ii) Delimitação de Áreas de utilização e conservação dos recursos naturais.

(iii) Delimitação de Áreas de preservação permanente em função de situações críticas existentes.

(iv) Delimitação de Áreas a serem revitalizadas.

(v) Delimitação de Áreas a serem recuperadas ambientalmente.

(vi) Delimitação de unidades de conservação.

(vii) Delimitação de zonas de transição entre as Áreas a serem preservadas, conservadas e ocupadas.

(viii) Delimitação de Áreas de recuperação e proteção da Fauna e Flora.

(ix) Delimitação de Áreas de recuperação e proteção de Recursos Hídricos.

Não é mencionado no PD a existência de delimitação de áreas tais como as referenciadas acima. As ações são gerais, a Política Ambiental do município de fato não



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

foi instituída, assim como a Lei Municipal de Meio Ambiente, ambas propostas pelo PD.

5. *A compatibilização do planejamento territorial com o diagnóstico ambiental, através das seguintes definições:*

- (i) Delimitação de Áreas de Risco de Inundação.*
- (ii) Delimitação de Áreas de Risco Geológico.*
- (iii) Mapeamento da geomorfologia dos solos e aptidões.*
- (iv) Mapeamento de declividades.*
- (v) Delimitação de Áreas com restrição de impermeabilização dos solos.*
- (vi) Delimitação de Áreas de ocupação e de expansão urbana, considerando as condições dos ecossistemas locais e a capacidade de suporte da infra-estrutura.*
- (vii) Delimitação de Áreas de risco à ocupação humana.*
- (viii) Delimitação de Áreas de atividades agrícolas.*
- (ix) Delimitação de Áreas de atividades de exploração.*
- (x) Localização preferencial de comércio, indústria e serviços.*
- (xi) Áreas especiais instituídas em correspondência com as atividades econômicas geradoras de impacto nos ecossistemas locais.*
- (xii) Áreas especiais instituídas em correspondência com as atividades de infra-estrutura urbana geradoras de impacto nos ecossistemas locais*

Não há menção no PD, nem na LUOS.

6. *O estabelecimento de plano municipal de meio ambiente, seus objetivos, suas diretrizes e o estabelecimento de prazos.*

Não há menção.

7. *A existência de princípios e objetivos que visem a ação articulada com os níveis de governo estaduais e federal.*

Ao tratar as ações prioritárias o PD (Art. 18) define a importância de estabelecer parceria com a secretaria estadual de meio ambiente e também com o Distrito Federal e municípios vizinhos que compartilham dos mesmos recursos hídricos para implantação de comitês nas Bacias Hidrográficas.

Há ainda a proposta de elaboração do plano Diretor de Recursos Hídricos em parceria com o município de Cristalina e o apoio da Região integrada do Distrito Federal e Entorno.

Propõe estabelecer, por meio de convênios de cooperação técnica, parcerias com os municípios atingidos pelo reservatório de Corumbá IV, visando monitorar os impactos ambientais, na ausência de estruturação e instalação do respectivo Comitê de Bacia Hidrográfica;



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Além de avaliar, em parceria com a Região Integrada de Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno e com os municípios vizinhos, a implantação de consórcio intermunicipal para gestão integrada ao Programa de Coleta e Destinação Final dos resíduos sólidos.

8. *A instituição de fundo específico de meio ambiente e suas fontes de recursos, observando: (i) o detalhamento da destinação dos recursos do Fundo; (ii) quem gere o Fundo criado; (iii) quais são as receitas do Fundo; (iv) a necessidade de legislação específica; (v) prazos estabelecidos.*

Não há menção.

9. *A existência de definições relativas ao orçamento municipal (PPA, LDO e LOA), como a determinação de prioridades de investimentos, ou a definição de obras e investimentos concretos na área ambiental, por exemplo.*

Não há menção.

10. *A definição de critérios de gênero, etnia/raça ou de outras políticas afirmativas.*

Não há menção.

11. *O grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política de meio ambiente.*

Não há auto-aplicabilidade tendo em vista que tanto as diretrizes quanto as ações eleitas como prioritárias para a temática ambiental são remetidas a ações e propostas a serem definidas futuramente.

12. *A definição dos instrumentos e mecanismos de controle social na política de meio ambiente.*

Não há menção.

VI – O Plano Diretor e a Política Metropolitana (apenas para os municípios situados em regiões metropolitanas).

A idéia é situar os municípios segundo o grau de integração metropolitana e o grau de autonomia fiscal dos municípios (utilizando a tipologia e os estudos do Observatório das Metrôpoles)



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Para os municípios situados em regiões metropolitanas, buscar-se-á avaliar em que medida os planos diretores incorporaram instrumentos de gestão compartilhada em torno das políticas urbanas. Buscar-se-á identificar:

- 1. A existência de diagnóstico identificando a situação do município no contexto metropolitano, com ênfase nos problemas de coordenação e cooperação entre os municípios e nas desigualdades sociais existentes na metrópole.*

Não há diagnóstico que indique a situação do contexto metropolitano para esse município.

- 2. As diretrizes estabelecidas na perspectiva da integração do município à metrópole.*

Não há menção.

- 3. A definição de objetivos (e o grau de concretude dos mesmos) e o eventual estabelecimento de metas concretas visando uma política metropolitana.*

De forma pontual e dispersa há indicativos de integração com municípios vizinhos e em relação a Região de Integração e Desenvolvimento do Distrito Federal e Entorno – RIDE. Contudo, não há objetivos e metas concretas nesse sentido.

- 4. A definição de instrumentos específicos visando a gestão compartilhada e cooperativa com outros municípios metropolitanos (por exemplo, a definição de consórcios municipais) e se envolve outros âmbitos federativos (estados e união).*

Também de forma pontual e dispersa há proposta que indicam a possibilidade do uso de consórcios e operações urbanas interligadas. Mas não está claro e bem definido no texto do PD.

- 5. O grau de auto-aplicabilidade das definições estabelecidas na política metropolitana.*

Não há auto-aplicabilidade tendo em vista que não existe de fato uma política metropolitana claramente proposta.

D – Sistema de Gestão e Participação Democrática

Nesse item, a avaliação está centrada nos seguintes objetivos:



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

- (i) *Identificar os elementos presentes nos planos diretores que garantam a implementação do estatuto das cidades nos itens referentes à participação social no planejamento e gestão das cidades.*
- (ii) *Identificar se o plano regulamenta ou prevê a criação de Conselhos das Cidades e outros mecanismos de participação.*
- (iii) *Identificar a relação entre as ações do PD e o processo orçamentário (PPA, LDO e LOA).*
- (iv) *Identificar as referências e definições relativas à estrutura de gestão da Prefeitura e as condições para o planejamento das ações e seu monitoramento.*

Questões centrais:

1. *A existência de previsão de audiências públicas obrigatórias. Se sim, em que casos?*

Não há menção.

2. *As definições relativas às consultas públicas (plebiscito; referendo popular ou outras)*

Não há menção.

3. *As definições relativas às Conferências (identificar quais) e sua periodicidade.*

Não há menção.

4. *A instituição de Conselho das Cidades e outros Conselhos ligados à política urbana (Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social, Conselho de Transporte, Conselho de Saneamento, de Desenvolvimento Urbano, etc.) e se existem conexões ou mecanismos de articulação entre estes.*

Previsão da criação de conselhos por proposição de órgãos do Poder Executivo municipal posteriormente.

5. *Identificar para cada Conselho:*

a) Composição por Segmento (identificar os seguintes segmentos: (i) governo, (ii) empresários, (iii) trabalhadores e entidades de ensino e pesquisa, (iv) movimento popular, (v) ONGs, (vi) outros – especificar, (vii) total. Anotar o número de representantes por segmento e o percentual sobre o total de conselheiros(as).



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Observação: Estão sendo considerados os mesmos segmentos que orientam a composição do Conselho Nacional das Cidades

b) Composição do poder público e sociedade

Tabela – Composição poder público e sociedade

Município	Composição (Poder Público e Sociedade Civil)	Segmentos sociais representados	Participação do Movimento Popular (%)
-----------	--	---------------------------------	---------------------------------------

Observações: (i) Composição: anotar a composição percentual entre o poder público e a sociedade; (ii) Segmentos sociais representados: levar em consideração dos seguintes segmentos: poder público federal; poder público estadual; poder público municipal; movimentos populares; entidades da área empresarial; entidades dos trabalhadores; entidades da área profissional, acadêmica e de pesquisa; organizações não-governamentais; (iii) Participação do movimento popular: indicar o peso relativo (%) do segmento do movimento popular na composição total do Conselho das Cidades.

c) Caráter (consultivo ou deliberativo ou ambos)

Não há menção.

d) Atribuições (verificar se está prevista como uma das atribuições a iniciativa de revisão dos planos diretores)

Não há menção.

e) A definição da forma de eleição dos conselheiros.

Não há menção.

f) A definição de critérios de gênero na composição do conselho.

Não há menção.

6. Previsão de participação da população e de entidades representativas dos vários segmentos da sociedade na formulação, execução e acompanhamento dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Não há menção.

7. A definição de criação de Fóruns entre governo e sociedade para debate de políticas urbanas.



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

Não há menção.

8. *A definição de criação de instâncias de participação social no orçamento público municipal (definir quais instâncias estão previstas: debates, reuniões periódicas, audiências, consultas públicas, etc. e se são condição obrigatória para o encaminhamento das propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentária e do orçamento anual).*

Faz referência, nos itens VII e VIII do art. 20, como ação prioritária para o desenvolvimento institucional, que seja instituído e/ou aperfeiçoado planejamento e orçamento setoriais, assim como seja garantida a compatibilidade com o orçamento geral do município.

9. *Verificar no plano diretor a relação que existe entre a definição de obras e investimentos propostos com a capacidade financeira do município (se existem definições relativas a essa relação e quais).*

Não há menção.

10. *A definição de outras instâncias de participação*

Não há menção.

11. *Identificar a existência no plano da instituição de sistema de gestão, estrutura, composição e atribuições de cada órgão; as formas de articulação das ações dos diferentes órgãos municipais.*

Não há menção.

12. *Identificar no plano diretor as formas de planejamento e execução das ações; se existem definições relacionadas às formas regionalizadas e centralizadas de gestão; Como está previsto a participação da sociedade neste processo?*

Provavelmente com a criação de conselhos. Mas no PD em análise não há menção de quais seriam esses conselhos, sua composição e como os conselheiros serão escolhidos.

13. *Identificar, no plano, as formas de monitoramento das ações no território municipal; Está previsto a participação da sociedade?*

Não há menção.

14. *Identificar, no plano, a referência a existência de cadastros (imobiliário,*



Rede Nacional de Avaliação e Mobilização para Análise dos Planos Diretores Participativos

*multifinalitário, georreferenciados, planta de valores genéricos e as formas de atualização) e a implementação dos impostos territoriais (IPTU, ITR e ITBI).
Observação: O ITR pode não aparecer porque o plano pode ter sido aprovado antes do ITR ser passado para o município.*

Não há menção.

15. Identificar a previsão no plano, de revisão do código tributário.

Não há menção.