



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

Nome do(s) pesquisador(es): Neio Campos

E-mail e telefone de contato: neiocamp@unb.br (61) 33072373

Município: Novo Gama

Número da lei: 629

Data da aprovação do Plano Diretor: 07 de dezembro de 2006.

Estado: Goiás

A. INFORMAÇÕES GERAIS DO MUNICÍPIO.

1. Caracterização socio-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

No início parte do município de Luziânia (antiga Santa Luzia), o Novo Gama apresenta história institucional e jurídica recente. A época da sua construção, ainda como parte de Luziânia, foi pensado e planejado para ser um núcleo habitacional, que apresentava a forma de uma aeroplano e era conhecida pelos empreendedores como “Cidades dos Sonhos Dourados” (SEPLAN/GO).

Emancipada em 1995, com a promulgação da Lei nº 12.680, o Novo Gama apresenta, segundo o IBGE, crescente desenvolvimento do setor de serviços; apesar de ter área rural significativa os dados não demonstram muitos investimentos nessa área¹.

- Contexto sócio-político no qual o PD foi elaborado

Assim como no município de Luziânia e outros municípios da RIDE/DF, o PD de Novo Gama foi elaborado a partir de um Convênio de Cooperação Técnica que envolve o Governo do estado de Goiás, as prefeituras municipais e o ministério da Integração Nacional. O principal intuito dessa iniciativa foi dotar esses municípios desse instrumento diante do crescimento acelerado da região, solucionar questões conflitantes e atender as determinações legais no que tange a Lei nº 10.257/2001 – o Estatuto da Cidade.

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

¹ <http://www.ibge.com.br/cidadesat/painel/painel.php?codmun=521523#>



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

O Município do Novo Gama tem uma história recente enquanto uma unidade administrativa autônoma, não obstante sua longa história como parte integrante da ocupação proporcionada pela mineração no século XVIII. Em 1995 (época de sua emancipação) a população total de Novo Gama era de 60.458 habitantes, aumentando em um ano (1997) para 64.416 habitantes.

Em 2000, o número referente à população de Novo Gama cresce significativamente (Tabela 1), sendo constatado ainda um elevado índice de adensamento populacional – 485.62 habitantes por km² (SEPLAN/GO)

Tabela 1 - População residente, por situação do domicílio, sexo e grupos de idade	
Município = Novo Gama - GO	
Variável = População residente (Pessoas)	
Sexo = Total	
Grupos de idade = Total	
Ano = 2000	
Situação do domicílio	
Total	74.380
Urbana	73.026
Rural	1.354

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.

Segundo informações do IBGE (Cidades), é crescente as atividades na área de serviço, e alguns postos também na indústria, mas em número bem menor. A tabela 2 nos mostra a concentração existente na área urbana da População Economicamente Ativa (PEA) e da população ocupada com mais de 10 anos de idade.



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

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)
Novo Gama - GO	Total	Total	32.463	25.328
		Urbana	31.960	24.841
		Rural	503	488
	Homens	Total	19.083	15.819
		Urbana	18.729	15.465
		Rural	354	354
	Mulheres	Total	13.380	9.509
		Urbana	13.232	9.376
		Rural	149	133

Nota:

1 - Dados da amostra

Fonte: IBGE - Censo Demográfico

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

Como os dados disponibilizados pelo IBGE são referentes ao ano de 2000 e o município de Novo Gama foi emancipado apenas em 1995 não há ainda como analisarmos a



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

evolução em 10 anos. Com o censo de 2010 espera-se que possa haver mais dados para construir essa análise.

Na tabela 3, o maior número de famílias está concentrado na faixa de rendimento entre 1 ½ a 2 salários mínimos. No entanto, é significativo o número de família que tem rendimento de 1 a 1 ¼ e de 2 a 3 salários mínimos, sendo intrigante também o número que se refere às famílias sem rendimento (1.395).

Tabela 3 - Famílias residentes em domicílios particulares por classes de rendimento nominal mensal familiar per capita e tipo de composição familiar	
Município = Novo Gama - GO	
Variável = Famílias residentes em domicílios particulares (Unidades)	
Tipo de composição familiar = Total	
Ano = 2000	
Classes de rendimento nominal mensal familiar per capita	
Total	19.628
Mais de 1 a 1 1/4 salários mínimos	1.288
Mais de 1 1/2 a 2 salários mínimos	2.185
Mais de 2 a 3 salários mínimos	1.712
Mais de 3 a 5 salários mínimos	970
Mais de 5 a 10 salários mínimos	635
Mais de 10 salários mínimos	140
Sem rendimento	1.395

Nota:

- 1 - Dados da Amostra
- 2 - Para 1991: Exclui 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: Exclui as pessoas cuja condição na família era pensionista, empregado(a) doméstico(a) ou parente do(a) empregado(a) doméstico(a).

Fonte: IBGE - Censo Demográfico



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

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

Não há dados específicos sobre o déficit habitacional e de acesso aos serviços de saneamento ambiental em Novo Gama. No documento técnico que trata também das diretrizes do plano há menção a déficit social sem maiores especificações; e ao tratar a política habitacional se fala do déficit de moradias também sem especificações ou indicativos de dados que justifiquem a proposição.

A partir do item IV, do art. 63, observamos que esses dados ainda não são profundamente conhecidos, tendo em vista que nesse item é proposto “estimar, a partir do levantamento estatístico de informações socioeconômicas, o déficit habitacional do município [...]”.

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 metrópoles, especificamente para os municípios situados em regiões metropolitanas.

Tipologia G – Centros Urbanos em espaços rurais de média renda 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?*



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

A estrutura do PD do Novo Gama se assemelha ao PD de Luziânia. Apresenta diretrizes para um desenvolvimento sustentável com base em quatro dimensões (sociocultural, econômica, geoambiental e institucional), uma política urbana que versa mais sobre questões infraestruturais (saneamento, abastecimento de água, drenagem, entre outros).

Nesses campos estabelece diretrizes e ações prioritárias que podem ser consideradas estratégias para o desenvolvimento do município, que visam a integração entre os municípios da RIDE/DF, o controle do uso e ocupação do solo e a participação da população a partir do Conselho da Cidade.

- (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 do PD do Novo Gama não é excessivamente técnica. No entanto, diante da complexidade de alguns temas e a importância de se buscar a base territorial para as proposições poderia acompanhar o plano um glossário.

Eixo B

I. ACESSO A 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

Assim, como o PD de Luziânia, o PD do município de Novo Gama 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. Algumas dessas dimensões fazem menção há possibilidades de zoneamentos. No art. 11 são indicadas as finalidades da intervenção do Poder Público para o exercício do direito da propriedade urbana com base, entre outros elementos, no condicionamento da densidade populacional.

Há previsão ainda da utilização do direito de propriedade e do direito de construir, embora não haja indicativos de sua aplicabilidade para o município do Novo Gama. Nas Diretrizes do Desenvolvimento (Art. 14) há o indicativo de criação de Zonas Especiais sem especificação de quais zonas seriam essas e onde seriam localizadas.

Há proposta ainda de examinar a possibilidade de implementar consórcio municipal em parceria com a RIDE/DF e municípios vizinhos para gestão integrada dos resíduos sólidos (Art. 21, XIX).



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

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.*

Há seção específica que versa sobre a política habitacional. O Art. 62 indica como objetivo da Política Habitacional a redução do déficit de moradias, a melhoria das condições de vida e de habitação de modo a garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade. Para tanto há proposta de regularização fundiária e a implementação de programas habitacionais em Zonas Especiais de Interesse Social. No entanto, não há indicativo claro de onde e/ou como, e nem em quanto tempo se dará essa implementação.

– *Gestão democrática por meio da participação popular.*

Há em diversos artigos ao longo do PD do Novo Gama o indicativo de participação popular em programas e políticas setoriais, embora não haja indicativo de como se dará essa participação. Há a proposta de criação do Conselho da Cidade ou equivalente para que a participação democrática possa ser efetivada, mas também não é apontada a composição desse conselho.

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

Não há menção da ordenação e controle do uso e ocupação do solo de modo a evitar a retenção especulativa de terrenos. Há menção ao controle da ocupação “desordenada”, sem maiores especificações.

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

Ao tratar das diretrizes de política urbana e da Legislação Urbanística Básica (Título III, capítulo I), no art. 30, item XVI, há menção quanto à adoção de uma Política Tributária que possibilite justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização. Fica a cargo da revisão da legislação tributária municipal a definição dos instrumentos para efetivação dessa distribuição e como seria.

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



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

Não há menção

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

No art. 64, há o indicativo de que haverá prioridade na Política Habitacional para os setores de baixa renda. Para tanto, “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 Zonas de Proteção Ambiental – ZPA”.

I. A função social da propriedade

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

No art. 30, item II, há o indicativo de dotação de uma política de desenvolvimento sustentável no sentido de permitir a realização da função social da propriedade, do desenvolvimento sustentável, da função social da cidade, sem maior especificação.

II. Controle do Uso e Ocupação do Solo

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

Há distinção entre zona urbana (ZU) e zona rural (ZR), sendo essa última compreendida pelas áreas entre os limites do município; e a primeira, áreas já ocupadas com o uso urbano e aquelas comprometidas e adequadas a esse uso, que deverão estar circunscritas por perímetros urbanos, em áreas contínuas ou não (Parágrafo único do art. 33).

2. Estão definidos os objetivos do macrozoneamento? Quais?

Segundo o documento do PD do Novo Gama, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deverá definir para as áreas urbanas do município (art. 34):

§ 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 – ZUM 1, Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2, e Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3, abrigarão as áreas urbanas aptas ao desenvolvimento das funções urbanas da Sede Municipal.



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

§ 2º - A Zona de Adensamento Restrito – ZAR, abrigará a área urbana de menor densidade populacional e onde se estimula usos urbanos relacionados às chácaras e sítios de lazer.

§ 3º - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, deverão abrigar assentamentos urbanos de contingentes populacionais menos favorecidos, e poderão 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 infraestrutura urbana e aos equipamentos de consumo coletivo, tais como, escolas, postos de saúde e equipamentos de esportes e lazer.

§ 4º - As Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural – ZEIHC, são áreas que, em decorrência de suas características históricas e sócio-culturais, configuram elementos do Patrimônio Cultural local, devendo ser devidamente protegidas, destacando-se, nesta Lei, a delimitação e proteção da área onde culmina a Via Sacra.

§ 5º - As Zonas Especiais de Interesse Urbano e Ambiental – ZEIUA, são áreas que, em decorrência de suas características naturais, deverão ser objeto de ações de regularização fundiária e de recuperação ambiental, em conformidade com o previsto neste Plano Diretor, devendo se transformar, posteriormente, em Zonas de Proteção Ambiental ou em Zonas Especiais que terão parâmetros urbanísticos e delimitações definidos por legislação complementar específica, elaborada e aprovada pelo Conselho da Cidade e pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

§ 6º - As ZUM e as ZEIS, especialmente em suas porções mais adensadas, são as zonas prioritárias para a disponibilização de infraestrutura urbana.

§ 7º - As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, correspondem a 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 da Cidade, com anuência do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

§ 8º - As Zonas de Atividades Econômicas – ZAE, em função de sua localização, de suas características topográficas e das diretrizes gerais da Política Urbana, serão áreas de uso exclusivamente econômico, vedados os usos residenciais, mistos e institucionais que impliquem na geração de fluxos de pessoas nas suas vias.

§ 9º - As Zonas de Expansão Urbana – ZEU, configuram áreas de expansão planejada da ocupação urbana e somente serão parceladas, com a devida aprovação do Conselho



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

da Cidade, após o adensamento das áreas disponíveis, respeitadas as diretrizes de expansão do sistema viário e as condições previstas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Novo Gama.

§ 10º - As demais Zonas e Áreas Especiais deverão conter áreas que possam abrigar a implantação de equipamentos urbanos, rurais e/ou de uso institucional necessários para o desenvolvimento do Município, inclusive na Zona Urbana Especial de Interesse Urbano e Ambiental – ZEITA, correspondente à Área do Entorno do Reservatório da usina de Corumbá IV, a qual terá critérios especiais para o uso e a ocupação de seu solo.

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

De acordo com o § 11 do artigo 34, a planta de macrozoneamento do município de Novo Gama constaria no Anexo I do PD o qual não tivemos acesso.

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?

A Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS –, assim como a Lei de Parcelamento, a Lei do Perímetro Urbano, o Código de Obras e de Posturas, que compõem Legislação Urbanística Básica, tem previsão de revisão para 2016, “salvo se tais instrumentos já tenham sido revistos após o ano de 2011” (Art. 12 § 1º).

Quanto as demais formas de regulação do uso e ocupação do solo, a LUOS estabelece no art. 2º como normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, além do zoneamento, a hierarquização das vias urbanas da sede municipal, a fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano, e a disciplina do parcelamento do solo, sem maior especificação.

III. Perímetro Urbano e Parcelamento do Solo

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

Não há menção clara. No entanto, com a proposta da Zona de Expansão Urbana (ZEU) podemos presumir que haverá uma expansão, inicialmente, planejada.

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



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

Para maior especificação do parcelamento do solo urbano por meio do zoneamento, o PD remete a Lei de Uso e Ocupação do Solo onde trata a ZEIS, principal instrumento voltado aos interesses e necessidades sociais.

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

Segundo o PD, a Zona de Expansão Urbana (ZEU) refere-se à expansão planejada da ocupação urbana cujo parcelamento será submetido à aprovação pelo Conselho da Cidade, e somente após o adensamento das áreas disponíveis, respeitadas as diretrizes de expansão do sistema viário.

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

O PD do Novo Gama não estabelece em suas diretrizes que novos parcelamentos devem destinar e garantir áreas para provimento de habitação de interesse social. Há como diretriz da Política Habitacional a proposta de que sejam desenvolvidos programas habitacionais nas Zonas Especiais de Interesse Social, sem maior especificação. Na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Anexo VI) há parâmetros de Parcelamento os quais preveem uma porcentagem de Taxa de Ocupação de acordo com os diferentes usos.

IV. Coeficientes e Macrozonas:

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

São estabelecidas zonas apenas para área urbana (Art. 34):

- I- Zonas de Uso Misto – ZUM;
- II- Zonas de Adensamento Restrito – ZAR;
- III- Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- IV- Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural – ZEIHC;
- V- Zonas Especiais de Interesse Urbano e Ambiental – ZEIUA;
- VI- Zonas de Proteção Ambiental – ZPA;
- VII- Zonas de Atividades Econômicas – ZAE;
- VIII- Zonas de Expansão Urbana – ZEU;
- IX- 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).



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

São definidos os coeficientes máximos para as zonas urbanas como parâmetros para o controle do uso e ocupação do solo.

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

Não há menção.

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

Não há menção.

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

Nas Zonas de Uso Misto – ZUM [...] que abrigarão as áreas urbanas aptas ao desenvolvimento das funções urbanas da Sede Municipal, os Coeficientes de Aproveitamento máximos são 1,0 para ZUM1, 1,5 para ZUM2, e 3,5 para ZUM3.

Na Zona de Adensamento Restrito – ZAR [...], estimula-se usos urbanos relacionados às chácaras e sítios de lazer, e o Coeficiente de Aproveitamento máximo é de 0,6.

Nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS – que deverão abrigar assentamentos urbanos de contingentes populacionais menos favorecidos [...], o Coeficiente de Aproveitamento máximo será de 1,0.

As Zonas Especiais de Interesse Urbano e Ambiental – ZEIUA [...] terão parâmetros urbanísticos e delimitações definidos por legislação complementar específica, elaborada e aprovada pelo Conselho da Cidade e pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

As Zonas de Atividades Econômicas – ZAE, [...] admitirá o Coeficiente de Aproveitamento máximo de 2,0.

As Zonas de Expansão Urbana – ZEU, [...] admitirá o Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,0 para essas áreas, salvo deliberação do Conselho da Cidade que poderá permitir a elevação deste parâmetro urbanístico.

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

São definidas as Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural – ZEIHC, que correspondem às áreas que, em decorrência de suas características históricas e sócio-culturais, configuram elementos do Patrimônio Cultural local, devendo ser devidamente protegidas, destacando-se a delimitação e proteção da área onde culmina a Via Sacra.



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

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

São as Zonas de Proteção Ambiental – ZPA – que correspondem a 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 da Cidade, com anuência do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

V. ZEIS

1. Definição de tipos de ZEIS.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo defini as ZEIS em ZEIS 1 e ZEIS 2 (art. 25).

X- ZEIS 1, correspondendo a assentamentos de baixa renda já existentes, onde o Poder Público deverá intervir de forma a promover sua regularização urbanística e jurídica;

XI- ZEIS 2, correspondendo a áreas vazias ou subutilizadas onde o Poder Público desenvolverá ações que visem a produção de loteamentos e/ou de construções para a população de baixa renda.

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

O Anexo I da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Novo Gama indica no mapa a delimitação da ZEIS.

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

As ZEIS devem abrigar assentamentos de contingentes populacionais menos favorecidos (§ 3º, art. 34).

4. Definição de tipologias habitacionais em ZEIS.

Não há menção.

5. A remissão para lei específica.



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

Não há menção.

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

Não há definição do percentual da zona definido no plano.

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

De acordo com o § 6º, do art. 34, tanto as ZEIS quanto as ZUM, especialmente em suas porções mais adensadas, são zonas prioritárias para a disponibilização de infraestrutura urbana, sem maior especificação.

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. 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.

Mas 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.



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

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).*

Como parte da Política Urbana e da Legislação Urbanística Básica – LUB, o ordenamento do território do município por meio do macrozoneamento está previsto no Art. 31, no qual é feita uma descrição dos objetivos dessa ação.

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



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

- Identificar quem é responsável pela gestão dos recursos.
- Identificar se o Plano diretor prevê ou define lei específica para o instrumento em questão.
- 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	O IPTU progressivo como instituto jurídico e político-institucional do PD e da Política de Desenvolvimento Sustentável (Art. 75, item 5) O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado poderá ser aplicado nas glebas ou parcelas inseridas nas áreas urbanas. (Art. 77)	O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano será aplicado nas parcelas inseridas nas áreas urbanas, com ocupação inferior a 20% (vinte por cento) dessas áreas, quando estiverem inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS	Não há menção
Outorga Onerosa (de direitos de construção ou alteração de usos)	Não há menção	Não há menção	Não há menção
Operação Interligada	Não há menção	Não há menção	Não há menção
ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social	Para abrigar assentamentos urbanos de contingentes populacionais menos favorecidos,	Art. 25 (LUOS) ZEIS 1: destaque para a porção extremo oeste do Jardim Lago Azul, o bairro Boa Vista, as Chácaras Minas Gerais, além das áreas localizadas a oeste das Chácaras	Não há menção



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

		<p>Minas Gerais, entre este loteamento e o ribeirão do Paiva.</p> <p>ZEIS 2: poderão ocorrer nos vazios urbanos da ZUM 1 e nas áreas não ocupadas da ZEU.</p> <p>Não poderão ser delimitadas ZEIS em áreas não edificáveis estabelecidas pela LUOS.</p>	
Operação Urbana	Não há menção	<p>Poderão ser realizadas nas Zonas Especiais de Interesse Urbano e Ambiental – ZEIUA, nas Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2, nas Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3, e nas Zonas de Atividades Econômicas – ZAE.</p> <p>(Art. 80 – PD).</p>	<p>Através de lei específica, o Poder Público municipal aprovará a operação urbana consorciada através de um plano específico, respeitadas as disposições constantes nos Artigos 33 e 34 do Estatuto da Cidade.</p>
Transferência do Direito de Construir	<p>O Município poderá utilizar-se da transferência do direito de construir, autorizando o proprietário do imóvel urbano, privado ou público, a exercê-lo em outro local, ou aliená-lo, mediante escritura pública, quando tal imóvel for utilizado</p>	<p>Este instrumento de política urbana aplica-se em propriedades urbanas localizadas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nas Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural – ZEIHC, nas Zonas</p>	<p>A matéria deverá ser tratada, em cada caso, por legislação municipal e processos específicos, sujeitos à aprovação do Conselho da Cidade, nos quais deverão estar estabelecidas as</p>



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

	para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, para a preservação do Patrimônio Cultural ou para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. (Art. 79 – PD)	Especiais de Interesse Urbano e Ambiental – ZEIUA, e nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPA.	condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, observadas a legislação municipal, estadual e federal.
EIV – Estudos de Impacto de Vizinhança	Para avaliação de empreendimentos e atividades privados ou públicos em áreas urbanas a serem definidas sob lei específica, no sentido de permitir ou não a obtenção das licenças e autorizações para construção.	O Conselho da Cidade poderá solicitar a elaboração do EIV dos projetos de construção, ampliação ou funcionamento de atividade localizadas nas Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural – ZEIHC.	Não há menção
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	O direito de preempção, tal como previsto no Estatuto da Cidade, poderá ser exercido pelo Poder Executivo Municipal, através de Lei específica e de processo que respeite as exigências	Não há menção



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

	<p>comunitários e criação de espaço público de lazer e áreas verdes (ZEIS); para fins de proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico (ZEIHC); para criação de unidades de conservação e áreas de proteção ambiental (ZEIUA e ZPA) (Art. 78 – PD).</p>	<p>constantes na legislação superior, no solo urbano, nas zonas do macrozoneamento apresentado nesta Lei correspondentes às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, às Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural – ZEIHC, às Zonas Especiais de Interesse Urbano e Ambiental – ZEIUA, e às Zonas de Proteção Ambiental – ZPA.</p>	
--	---	---	--

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.

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

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.

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*



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

Em vários artigos faz-se menção a integração com os municípios da RIDE/DF e/ou aos níveis estadual e federal, embora não especifique quais ações poderiam concretizar essa integração, bem como a demanda existente.

É citado como meio de integração para o desenvolvimento sustentável também o sistema de transporte público.

A abordagem integrada é mais explicitada no PD quando 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.

- 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.

- 2. As diretrizes estabelecidas para a política de habitação.*

Constam no Art. 63:

- XII-fazer a regularização urbanística e fundiária das ocupações urbanas já consolidadas, inclusive nas Zonas Especiais de Interesse Urbano e Ambiental – ZEIUA, além de outras áreas que possam ser identificadas posteriormente pelo Município;



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

- XIII- construir habitações populares e demais programas habitacionais nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, priorizando as áreas já consolidadas e o reassentamento de famílias provenientes de áreas de risco;
- XIV- alinhar a Política Habitacional do Município com as diretrizes e linhas estratégicas da política federal, favorecendo o aproveitamento das áreas urbanizadas nas Zonas de Uso Misto aptas ao uso residencial, em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- XV-estimar, a partir do levantamento estatístico de informações socioeconômicas, o déficit habitacional do Município, de modo que a Política Habitacional não estimule fluxos imigratórios indesejáveis e se limite à oferta e à melhoria das condições de moradia para a população permanente de Novo Gama, residente a pelo menos 5 (cinco) anos no Município;
- XVI- estabelecer programas habitacionais e de assentamentos, estimulando a participação popular nos seus encaminhamentos;
- XVII- incentivar a participação da iniciativa privada no desenvolvimento dos programas habitacionais do Município, desde que seguindo as diretrizes deste Plano Diretor;
- XVIII- compatibilizar os programas habitacionais com as legislações urbanística e tributária municipais;
- XIX- desenvolver ações conjuntas com outras esferas de governo;
- XX-buscar recursos com destinação exclusiva, orçamentários e extra-orçamentários, doações, financiamentos, entre outros.

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

No art. 62 consta o objetivo da Política Habitacional no PD:

“A Política Habitacional tem o objetivo de reduzir o déficit de moradias, melhorar as condições de vida e das condições de habitação, especialmente da população de baixa renda, inibindo a ocupação desordenada e em áreas de risco geológico ou natural, oferecendo alternativas e garantindo o atendimento das funções sociais da cidade e da propriedade”.

E para implantação dessa política o PD prevê, no art. 66, os seguintes instrumentos e recursos, na forma da Lei:

- XXI- criação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;



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

- XXII- parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, na forma prevista no Estatuto da Cidade, das glebas ou parcelas inseridas nas áreas urbanas, com ocupação inferior a 20% (vinte por cento) dessas áreas, quando estiverem inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.
- XXIII- na forma prevista no Artigo 7º do Estatuto da Cidade, o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme especificações do inciso II deste Artigo, poderá ser objeto de cobrança progressiva do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;
- XXIV- compra ou desapropriação do solo urbano, inclusive nos termos previstos no Artigo 8º do Estatuto da Cidade;
- XXV- recursos legais, financiamentos, doações e convênios, fundos e outros.

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.

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

Não há menção.

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.*



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

É previsto no PD a instituição das ZEIS, sendo prioritária a implantação desse instrumento em áreas dotadas de infraestrutura. Os reassentamentos para outras áreas apenas estão previstos em caso de risco a coletividade em questão. Mas não fica claro se há áreas vazias ou demarcação de áreas dotadas de infraestrutura em áreas centrais para fins de habitação popular.

O IPTU progressivo, de acordo com o PD, pode ser utilizado em solo urbano não edificado, subutilizado ou não edificado para fins de implantação da Política Habitacional.

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 de outros instrumentos ou mesmo da existência de um Fundo de Habitação.

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.*

O Parágrafo único do art. 66, diz que o município deverá buscar cooperação com o Governo Estadual e Federal na questão habitacional, sem mais especificação.

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*



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

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.

A política habitacional é posta de uma forma, em certa medida, geral. Não há indicações de que áreas serão prioritárias ou onde estão localizadas as demandas mais urgentes, o que dificulta a auto-aplicabilidade do documento.

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

Não há indicativo claro quanto à Política Habitacional.

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.

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



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

Articula o programa de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário, Programa de Drenagem, e Programa de Coleta e Destinação Final de resíduos Sólidos. Esses programas apresenta diretrizes setoriais, mas a Política de Saneamento como um todo é geral e não expõe a demanda real no território do município.

- 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.*

De acordo com o PD de Novo Gama, a política de saneamento complementar as atividades de recuperação e preservação do meio ambiente, atuando de forma integrada em suas ações, sendo os Códigos de Obras e de Posturas do Município e o Código de Meio Ambiente instrumentos complementares da política de saneamento municipal, além de outros, que o Município possa vir a elaborar e adotar, através de Lei apreciada e aprovada pela Câmara.

A política de saneamento municipal deve ser compatível com as diretrizes da Política Municipal de Meio Ambiente, nos termos previstos no Plano Diretor. (Art. 36).

Para cada um dos programas que compõem a Política de Saneamento – Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário, Drenagem, Coleta e Destinação Final dos Resíduos Sólidos – são explicitadas as diretrizes e as medidas para viabilizá-las. Ainda assim, não há especificação quanto as ações concretas no município a partir da demanda, esta última também não é apresentada.

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

Propõe-se para integração da gestão dos resíduos sólidos possíveis consórcios intermunicipais.

- 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*



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

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.*

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 quanto a existência de um fundo específico para o saneamento ambiental.

- 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.*



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

No art. 57 consta que o “sistema de coleta e disposição final de resíduos sólidos terá assegurada, anualmente, dotação orçamentária para sua manutenção e contará com recursos adicionais provenientes de:

- XXVI- cobrança do serviço de coleta de lixo pelo Município, observadas as disposições constitucionais, de modo diferenciado por bairro ou grupo de bairros, considerando o tipo de uso do solo;
- XXVII- tarifas a serem fixadas para o recolhimento de entulho e outras modalidades de coleta especial;
- XXVIII- recursos provenientes de um eventual fundo municipal que possa vir a ser criado para tal finalidade;
- XXIX- repasse de recursos de outras fontes, mediante convênios com instituições governamentais, ou doações financeiras de entidades nacionais ou estrangeiras.”
- XXX-

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

Não há menção.

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

Não são indicadas ações efetivas para execução da Política e a sua integração com a questão urbana, comprometendo, assim, sua auto-aplicabilidade.

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

Diz-se apenas da prioridade para as Zonas de Uso Misto – ZUM, e para as áreas ocupadas ou com ocupação planejada nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, mediante o incremento da infra-estrutura e dos serviços públicos.

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 TRANSPORTES



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

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.

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.*

Art. 60:

- XXXI- priorizar a circulação de pedestres nas Zonas de Uso Misto – ZUM, e nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- XXXII- adaptar a malha viária existente às melhorias das condições de circulação, evitando, sempre que possível, grandes obras viárias;
- XXXIII- integrar o sistema de transporte e circulação entre as diversas áreas urbanas e localidades do Município;
- XXXIV- adequar os locais de concentração, acesso e circulação pública às pessoas portadoras de necessidades especiais;
- XXXV- definir os alinhamentos dos logradouros, vias de acesso e estradas do Município;
- XXXVI- hierarquizar as vias urbanas e definir os sistemas estruturais de transportes;
- XXXVII- melhorar e manter as estradas vicinais;
- XXXVIII- implantar sinalização nas estradas e logradouros municipais, facilitando a identificação, localização, deslocamento e acesso a locais de interesse turístico, serviços, entre outros;
- XXXIX- compatibilizar os novos traçados viários à malha existente;
- XL- integrar o sistema de transporte urbano de Novo Gama ao sistema de transporte intermunicipal e do Distrito Federal, na forma prevista no Plano Diretor.

Não há menção a diretrizes relacionadas às tarifas.



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

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 a tais definições; a “política” de transporte urbano é excessivamente sintética e não apresenta especificações. Quanto a hierarquização do sistema viário o PD remete para LUOS municipal.

Na LUOS de Novo Gama há um título (III) que trata especificamente de Hierarquização das Vias Urbanas de modo a ser este um elemento da ordenação territorial do município.

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

O Objetivo definido na LUOS para hierarquização das vias urbanas é “subsidiar o a elaboração de um plano de classificação viária na Sede Municipal de Novo Gama, considerando o papel estruturante do sistema viário para o ordenamento físico-territorial das Zonas Urbanas.” (Art. 35) No entanto, não está associado, nem no PD e nem na LUOS, as proposições com as demandas localizadas no território do município; apenas são indicados parâmetros urbanísticos gerais.

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).*

Na LUOS de Novo Gama há menção aos parâmetros urbanísticos para calçadas e ciclovias. Mas não é utilizado nenhum instrumento específico para viabilização de uma Política de Transporte Urbano de melhor qualidade, integrada e que beneficie a camada popular, ou mesmo a população como um todo.

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*



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

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.

Não são utilizados os instrumentos em questão de forma objetiva quanto à política de Transporte Urbano. Há única menção feita diz respeito a primeira diretriz no PD (art. 60):

XLI- priorizar a circulação de pedestres nas Zonas de Uso Misto – ZUM, e nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

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.*

No § 1º do artigo 60, faz-se referência apenas a utilização do EIA/RIMA no caso de projetos de médio e grande porte que envolvam a construção de novos eixos viários.

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*

No PD, diz-se apenas que “quando necessário, o município poderá atuar em conjunto com municípios vizinhos ou com órgãos de outra esfera do governo” (Art. 59, parágrafo único).



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

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.

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

Definições muito gerais. Baixo grau de 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.*

Há menção da participação através do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente no caso de grandes e médios empreendimentos.



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

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.

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).*

O meio ambiente é tratado de forma mais ampla no Desenvolvimento da Dimensão Geoambiental (seção III), cujas diretrizes são (art. 20)

- XLII- fortalecer as políticas públicas de planejamento urbano, envolvendo o monitoramento e a aplicação da legislação, a adoção de ações socioambientais educativas e o foco na defesa do Patrimônio Natural;
- XLIII- buscar melhorar a qualidade da vida urbana de Novo Gama, através do desenvolvimento de ações que conciliem a recuperação e a proteção do meio ambiente e o resgate da cidadania;
- XLIV- desenvolver uma política ambiental de recuperação e/ou revitalização de áreas degradadas ou desprotegidas, incentivando ainda a criação de Unidades de Conservação;
- XLV- ampliar a infra-estrutura de saneamento socioambiental do Município;
- XLVI- desenvolver uma política habitacional responsável, associada à regularização fundiária e às diretrizes de proteção do meio ambiente;**
- XLVII- estabelecer parcerias estratégicas para melhorar e ampliar a cobertura dos serviços urbanos.

Prevê realocação de famílias em caso de ocupação em áreas de risco em articulação com a política habitacional. (Art. 21, item XIV)



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

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

Há definição de ações prioritárias e estas apontam para um grau de concretude mínimo diante da definição de prazos no que tange a criação do Código do Meio Ambiente, o Programa Municipal de Educação Ambiental, entre outros, bem como a indicação dos órgão responsáveis por ações setoriais.

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 há menção.

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.*



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

(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 infraestrutura urbana geradoras de impacto nos ecossistemas locais

Não há menção.

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

Não há um Plano Municipal de Meio Ambiente estabelecido, mas a referência de que o Poder Executivo, através do órgão municipal responsável pela política ambiental, deverá envidar esforços no sentido de buscar a imediata aprovação e sanção do Código de Meio Ambiente, compatível com o Plano Diretor e com as políticas ambientais estadual e federal, no prazo máximo de 2 (dois) meses da aprovação do Plano Diretor, caso ela ainda não tenha sido aprovada quando da aprovação do PD.

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

Há referência a articulação com as demais esferas institucional, principalmente a articulação e apoio da RIDE/DF.

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.*



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

Não há menção.

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

Consideramos que há certa aplicabilidade no que tange a indicação de prazos para criação de códigos específicos e programas relacionados à temática em questão. No entanto, as ações continuam sem espacialização, o que dificulta a compreensão da proposta a partir da relação territorial que pode indicar demandas e especificidades.

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

A implantação de Comitês nas Bacias Hidrográficas ; a estruturação de um Conselho da Cidade ou Conselho Municipal de Política Urbana e Habitação que devem ser criados no prazo máximo de 6 meses após a aprovação do plano.

VI – O Plano Diretor e a Política Metropolitana

Situar o município segundo o grau de integração metropolitana e grau de autonomia fiscal dos municípios (utilizando a tipologia e os estudos do Observatório das Metrôpoles)

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.

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.*
2. *As diretrizes estabelecidas na perspectiva da integração do município à metrópole.*
3. *A definição de objetivos o estabelecimento de metas concretas visando uma política metropolitana.*
4. *A definição de instrumentos específicos visando a gestão compartilhada e cooperativa com outros municípios metropolitanos e se envolve outros âmbitos federativos (estados e união).*



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

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

Não há uma política metropolitana direcionada. De forma pontual ao longo do PD destaca-se a importância da articulação e apoio da RIDE/DF, mas sem especificações ou apontamentos no sentido de concretizar maior integração para obtenção de melhor autonomia.

D – Sistema de Gestão e Participação Democrática

Nesse item, a avaliação está centrada nos seguintes objetivos:

(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.

É previsto, no art. 82, a criação do Conselho da Cidade de Novo Gama em no máximo 6 meses a partir da aprovação do PD.

(iii) Identificar a relação entre as ações do PD e o processo orçamentário (PPA, LDO e LOA).

Não há menção.

(iv) Identificar as referências e definições relativas à estrutura de gestão da Prefeitura e as condições para o planejamento das ações e seu monitoramento.

Não há menção.

Questões centrais:

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



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

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.*

Criação de Conselhos da Cidade 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). Observação: Estão sendo considerados os mesmos segmentos que orientam a composição do Conselho Nacional das Cidades

Não há menção a essa estrutura e composição de forma detalhada. É remetido para lei específica.

b) Composição do poder público e sociedade

Segundo o PD, o Conselho deverá ter composição paritária (Art. 83)

Tabela – Composição poder público e sociedade

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



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

			Popular (%)
	Representantes de órgão municipais, federais.	Entidades empresariais, associações comunitárias, conselhos ou entidades profissionais	

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)

No art. 82, há referência de que deve ser implementado o Conselho da Cidade para acompanhamento, avaliação e revisão da política urbana. Mas, não menciona a revisão do próprio documento.

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.

Por meio do Conselho da Cidade municipal.

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).*

Não há menção.

- 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?*

Com a criação do Conselho da Cidade. Não há menção a outras possibilidades de participação.

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

Não há referência clara.

- 14. Identificar, no plano, a referência a existência de cadastros (imobiliário, multifinalitário, georreferenciados, planta de valores genéricos e as formas de atualização) e a implementação dos impostos territoriais (IPTU, ITR e ITBI).*



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

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.