

UNIEVANGÉLICA

CURSO DE ENGENHARIA CIVIL

NATÁLIA LEITE DOS SANTOS

VINÍCIUS LIMA RIBEIRO

**AVALIAÇÃO COMPARATIVA DO MACROZONEAMENTO
ENTRE OS PLANOS DIRETORES DE 2006 E 2016 NO
MUNICÍPIO DE ANÁPOLIS-GO**

**ANÁPOLIS / GO
2019**

**NATÁLIA LEITE DOS SANTOS
VINÍCIUS LIMA RIBEIRO**

**AVALIAÇÃO COMPARATIVA DO MACROZONEAMENTO
ENTRE OS PLANOS DIRETORES DE 2006 E 2016 NO
MUNICÍPIO DE ANÁPOLIS-GO**

**TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO SUBMETIDO AO
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIEVANGÉLICA**

ORIENTADOR: CARLOS EDUARDO FERNANDES

**ANÁPOLIS / GO
2019**

FICHA CATALOGRÁFICA

SANTOS, NATÁLIA LEITE / RIBEIRO, VINÍCIUS LIMA

Avaliação comparativa do macrozoneamento entre os planos diretores de 2006 e 2016 no município de Anápolis - GO

55P, 297 mm (ENC/UNI, Bacharel, Engenharia Civil, 2019).

TCC - UniEvangélica

Curso de Engenharia Civil.

1 Plano Diretor

2 Estatuto das Cidades

3 Macrozoneamento

4 Áreas Especiais

I. ENC/UNI

II. Título (Série)

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

RIBEIRO, Vinícius Lima; SANTOS, Natália Leite. Avaliação comparativa do macrozoneamento entre os planos diretores de 2006 e 2016 no município de Anápolis - GO. TCC, Curso de Engenharia Civil, UniEvangélica, Anápolis, GO, 55p. 2019.

CESSÃO DE DIREITOS

NOME DO AUTOR: Natália Leite dos Santos

Vinícius Lima Ribeiro

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO: Avaliação comparativa do macrozoneamento entre os planos diretores de 2006 e 2016 no município de Anápolis - GO.

GRAU: Bacharel em Engenharia Civil

ANO: 2019

É concedida à UniEvangélica a permissão para reproduzir cópias deste TCC e para emprestar ou vender tais cópias somente para propósitos acadêmicos e científicos. O autor reserva outros direitos de publicação e nenhuma parte deste TCC pode ser reproduzida sem a autorização por escrito do autor.



Natália Leite dos Santos

E-mail: nataliasantos1994@hotmail.com



Vinícius Lima Ribeiro

E-mail: viniciuslimaribeiro@hotmail.com

**NATÁLIA LEITE DOS SANTOS
VINÍCIUS LIMA RIBEIRO**

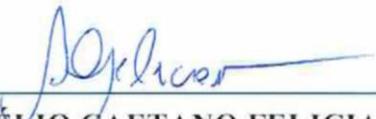
**AVALIAÇÃO COMPARATIVA DO MACROZONEAMENTO
ENTRE OS PLANOS DIRETORES DE 2006 E 2016 NO
MUNICÍPIO DE ANÁPOLIS-GO**

**TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO SUBMETIDO AO CURSO DE
ENGENHARIA CIVIL DA UNIEVANGÉLICA COMO PARTE DOS REQUISITOS
NECESSÁRIOS PARA A OBTENÇÃO DO GRAU DE BACHAREL**

APROVADO POR:



**CARLOS EDUARDO FERNANDES, ENG. CIVIL (UniEvangélica)
(ORIENTADOR)**



**AURÉLIO CAETANO FELICIANO, ENG. CIVIL (UniEvangélica)
(EXAMINADOR INTERNO)**



**AGNALDO ANTÔNIO MOREIRA TEODORO DA SILVA, ENG. CIVIL
(UniEvangélica) (EXAMINADOR INTERNO)**

ANÁPOLIS/GO, 08 de NOVEMBRO de 2019.

RESUMO

O Plano Diretor Municipal se trata de um instrumento de guia para o planejamento urbano, propondo harmonia ao ambiente, prevenção e solução transtornos que afetam o município. Sua aplicação deve ser conforme previsto o Estatuto da Cidade, todo município que se qualifica dentro das diretrizes propostas pelo Estatuto da Cidade deve aderir ao Plano Diretor. Uma vez que Anápolis se enquadra dentro destes parâmetros é proposto, uma análise comparativa entre o Plano Diretor atual e anterior, elaborados pelo município. Dentro de um amplo conteúdo fornecido no Plano Diretor de Anápolis, este trabalho tem como foco a averiguação entre macrozonas, que nada mais são do que as divisões do terreno em pequenas zonas para melhor distribuição de atividades a serem implantadas, com a finalidade de observar as modificações ao longo dos anos, entender o motivo das alterações e como afeta a população. Em busca de resultados idôneos, foi executado um questionário com agentes públicos nos quais relatam a evolução do município de Anápolis em conjunto com algumas finalidades do plano diretor e o futuro crescente da cidade exigirá um grande desempenho dos planos diretores seguintes.

PALAVRAS-CHAVE:

Plano Diretor. Macrozoneamento. Estatuto da Cidade. Áreas Especiais.

ABSTRACT

The Municipal Master Plan is a guiding instrument for urban planning, proposing harmony with the environment, prevention and solution disorders that affect the municipality. Its application must be in accordance with the City Statute, every municipality that qualifies within the guidelines proposed by the City Statute must adhere to the Master Plan. Since Anápolis falls within these parameters is proposed, a comparative analysis between the current and previous Master Plan, prepared by the municipality. Within the broad content provided in the Anápolis Master Plan, this work focuses on the investigation of macrozones, which are nothing more than the divisions of the land in small areas for a better distribution of activities to be implemented, in order to observe the modifications over the years, understand the reason for the changes and how it affects the population. In search of suitable results, a questionnaire was executed with public agents in which they report the evolution of the municipality of Anápolis together with some purposes of the master plan and the growing future of the city will require a great performance of the following master plans.

KEYWORDS:

Master plan. "Macrozoneamento". Statute of the City. Special Areas.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Macrozonas do Plano Diretor Participativo de 2006	25
Figura 2 - Macrozonas do Plano Diretor Participativo de 2016	26
Figura 3 - Zona Urbana Mista 01 e 02 do PDM de 2016	30
Figura 4 - Zona de Desenvolvimento Econômico do PDM de 2016.....	31
Figura 5 - ZLDE, ZDE e ZUD do PDM de 2016, na BR 06.....	32
Figura 6 - ZLDE paralelo a BR-414, do PDM 2016	32
Figura 7 - ZLDE e ZUD paralelo a BR 153, do PDM 2016.....	33
Figura 8 - Estação de Tratamento de Esgoto e Aterro Sanitário	36
Figura 9 - Base Aérea é considerada de interesse estratégico pelo PDM 2006.....	37
Figura 10 - Área especial de interesse estratégico pelo PDM 2016	37
Figura 11 - Área especial de interesse social 2006.....	39
Figura 12 - AEIS do Plano Diretor de 2016	40
Figura 13 - Índices urbanísticos por zona do PDM 2016	42
Figura 14 - Índices urbanísticos por área especial do PDM 2016.....	42
Figura 15 - Outorga onerosa do PDM 2016	43

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Relação de zonas por macrozonas no plano diretor 2016	29
Quadro 2 - Relação de áreas por macrozonas no plano diretor 2016	35
Quadro 3 - Disponibilidade de lote em AEIS (Tipos I, II e III)	53

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AECADN	Área Especial de Controle de Ameaça de Desastres Naturais
AEIA	Área Especial de Interesse Ambiental
AEIAE	Área Especial de Interesse do Aeroporto
AEIE	Área Especial de Interesse Econômico
AEIET	Área Especial de Interesse Estratégico
AEIS	Área Especial de Interesse Social
AEIU	Área Especial de Interesse Urbanístico
AESB	Área Especial de Segurança da Base da Força Aérea
AESP	Área Especial de Segurança do Presídio
AETE	Área Especial de Estação de Tratamento de Esgoto e Aterro Sanitário
CF	Constituição Federal
DAIA	Distrito Agroindustrial de Anápolis
ETE	Estação de Tratamento de Esgoto
FEE	Fundação de Economia e Estatística
NBR	Norma Brasileira
NI	Nível de Incomodidade
PDM	Plano Diretor Municipal
SEDUH	Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano de Habitação do Distrito Federal
SNPU	Secretaria Nacional de Programas Urbanos
ZC	Zona Central
ZDE	Zona de Desenvolvimento Estratégico
ZLBN	Zona Linear do Eixo Brasil Norte
ZLBS	Zona Linear do Eixo Brasil Sul
ZLDE	Zona Linear de Desenvolvimento Estratégico
ZR	Zona Rural
ZUD	Zona Urbana Descontínua dos Distritos
ZUM	Zona de Uso Misto

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
1.1 JUSTIFICATIVA.....	11
1.2 OBJETIVOS	12
1.2.1 Objetivo geral	12
1.2.2 Objetivos específicos.....	12
1.3 METODOLOGIA	12
1.4 ESTRUTURA DO TRABALHO.....	13
2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	14
2.1 PLANO DIRETOR	14
2.1.1 Plano diretor e a função social	15
2.2 PLANO DIRETOR E ESTATUTO DA CIDADE	16
2.2.1 Diretrizes do estatuto da cidade.....	18
2.2.2 Ministério das cidades.....	20
2.3 MACROZONEAMENTO E ZONEAMENTO	21
3 ANÁLISE COMPARATIVA DOS PLANOS DIRETORES.....	23
3.1 DO MACROZONEAMENTO	24
3.2 DO ZONEAMENTO	27
3.3 DAS ÁREAS ESPECIAIS.....	33
3.4 ÍNDICES URBANÍSTICOS.....	40
4 PESQUISA DE CAMPO.....	44
4.1 QUESTIONÁRIO.....	44
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	48
REFERÊNCIAS	50
ANEXOS	53

1 INTRODUÇÃO

Desde a antiguidade o homem tem se inspirado no convívio em sociedade para sobreviver, seja em sítios, aldeias e posteriormente o surgimento das cidades, modelo predominante de convívio que sofreu diversas transformações ao longo dos anos. As primeiras cidades foram formadas e atingiram o sucesso através da sua principal atividade: relações comerciais. Em caminho ao sucesso e a necessidade de aperfeiçoamento, tornando o local mais atrativo, gerando novas oportunidades de empregos. Conforme as cidades cresciam as autoridades eram obrigadas a elaborar regras para evitar um possível caos e tornar viável o convívio em um grande grupo de pessoas, sejam estas normas para divisão e aplicação do terreno, saneamento básico, além de ouvir e atender certas indigências da população (CARLOS, 2008). Normas que apresentam uma similaridade com o que é atualmente o plano diretor municipal (PDM).

Pinheiro e Schasberg (2004) explicam que o plano diretor é um instrumento para a composição da ação política e acréscimo econômico e social, acatando a opinião dos cidadãos sobre a cidade que almejam. Representa um conjunto de códigos a serem adotados por qualquer indivíduo que venha fazer uso do solo e do espaço urbano, estabelecem objetivos, prazos, atividades a serem executadas e um processo de planejamento municipal considerando a realidade física, econômica, política, e administrativa da cidade. Deve propor medidas a serem adotadas em curto e longo prazo sobre o desenvolvimento do uso do solo urbano, das redes de infraestrutura, e de qualquer elemento fundamental para a estrutura do município.

O Plano diretor elaborado deve ser proporcional ao tamanho do município, respeitando e atendendo suas necessidades. Quanto ao conteúdo oferecido, deve respeitar a Constituição da República Federativa do Brasil e o Estatuto da Cidade que atende pelo nome lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (BRASIL, 2001). A Constituição da República Federativa do Brasil salienta em seu artigo 182º, que toda a cidade constituída por um número superior a vinte mil residentes faz-se obrigatório apresentar um plano diretor como guia. A medida que o meio urbano se modifica, é de suma importância incrementar o Plano diretor e suprir os requisitos do meio de convívio, rege a lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, (art. 40, inciso 3º) que todo o plano diretor deve ser revisto no prazo máximo, a cada dez anos, garantindo que o mesmo não se torne obsoleto. Pode-se destacar que o Estatuto da Cidade tem como compromisso regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal (BRASIL, 1988), cuja colocação é comunicar

normas públicas que determinam a dedicação do espaço urbano, orientar no crescimento urbano, aplicação e ocupação do solo e estabelecer o conteúdo do plano diretor.

Dentro do conteúdo ministrado no Plano Diretor Municipal pode-se destacar o Macrozoneamento, definido como a divisão do município em macrozonas e zonas. De forma que possa erradicar o uso indevido do solo, prevenir a desordem na estrutura e território municipal e desenvolver melhores estratégias para o progresso de cada zona, tanto urbana quanto rural. O levantamento de macrozonas permite que seja reservado as áreas prioritárias, secundárias, e restritas para fins como ocupação e adensamento (PINHEIRO; SCHASBERG, 2004).

1.1 JUSTIFICATIVA

O plano diretor se trata de uma ferramenta essencial para os profissionais que atuam com a estrutura urbana, seja no paisagismo, na funcionalidade ou no fluxo de pessoas e veículos. O plano diretor regulamenta dentro do território municipal as regiões destinadas ao uso industrial, comercial, habitacional, de preservação e de risco. Essa série de imposições estabelecidas no plano diretor proporciona a organização e melhor distribuição das atividades no município, tornando de suma importância o seu conhecimento por profissionais de engenharia e arquitetura.

O município de Anápolis é cercado por diversos córregos e rios, que passam por processos de assoreamento e diversas ocupações irregulares que geram condições de risco, exigindo melhores condições de urbanização. Anápolis abriga um número próximo de 400 mil habitantes, cuja tendência é de expandir com o decorrer dos anos, porém o crescimento acelerado das cidades podem acarretar diversas carências e problemas a serem enfrentados, em suma a expansão se trata de uma ação que deve ser planejada (ANÁPOLIS, 2016).

Entender esses problemas parte de uma concepção de ideias e discussão com a população para avaliar sua necessidade, corrigir os problemas herdados da falta de políticas públicas eficientes e evitar que outras dificuldades venham a surgir.

O plano diretor participativo é uma forma de entender a cidade como um todo e criar as concepções de sustentabilidade para validar as condições de ocupação e crescimento que torne a cidade integrada com os desafios da modernidade. Deste modo se faz necessário avaliar a evolução de Anápolis através de um desenvolvimento planejado, seja para consolidar um futuro próspero e/ou remediar os obstáculos a serem enfrentados.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo geral

Avaliar as mudanças nos principais pontos que discorrem sobre o macrozoneamento no Plano Diretor através de comparativo entre as edições de 2006 e 2016 no município de Anápolis-GO.

Coletar dados através de uma pesquisa de campo com agentes públicos da prefeitura para relacionar a problemática que proporcionou as possíveis alterações.

1.2.2 Objetivos específicos

- Apresentar um arcabouço sobre macrozoneamento, sua definição e aplicação;
- Relacionar a definição de plano diretor, sua origem, criação, planejamento;
- Identificar e analisar as mudanças no plano diretor a cada década, em específico ao ano de 2006 a 2016 (plano que vigora no município) para cidade de Anápolis, no que tange ao estudo do macrozoneamento;
- Caracterizar os pontos de destaque que sofreram mudanças e as variáveis que levaram às possíveis alterações.

1.3 METODOLOGIA

O trabalho foi elaborado por meio de levantamento bibliográfico, relacionando autores que tratam da temática, além de apresentar definições de dissertações e artigos que discutem o plano diretor. Através de documentos oficiais obtidos junto à Prefeitura de Anápolis, foi realizado um comparativo para entender os aspectos que sofreram alterações no macrozoneamento.

Através dos dados obtidos foi realizado um questionário aberto com agentes públicos da prefeitura de Anápolis (diretores, arquitetos, engenheiros civis e ambientais do plano diretor) para a coleta de informações pendentes em relação ao macrozoneamento e obter uma análise detalhada de profissionais que atuam com o plano diretor, indagando as principais causas dessas mudanças e o desenvolvimento da cidade.

1.4 ESTRUTURA DO TRABALHO

O presente trabalho é composto por introdução, revisão bibliográfica, análise comparativa dos planos diretores, pesquisa de campo e considerações finais.

O capítulo 1. Introdução, apresenta de forma resumida o tema do trabalho por meio da justificativa, objetivos gerais e específicos.

O capítulo 2. Revisão bibliográfica, com autores que tratam da temática de ocupação, desenvolvimento regional, planejamento e gestão, para criar um arcabouço teórico dentro da proposta do trabalho.

O capítulo 3. Análise comparativa dos planos diretores, apresenta os planos diretores de Anápolis 2006 e 2016 constando a variação de conteúdos.

O capítulo 4. Pesquisa de campo, estabelece o levantamento de informações através de órgãos públicos com a elaboração de um questionário aplicado aos agentes do Plano Diretor, de habitação e do meio ambiente, com intuito de levantar questões inerentes ao macrozoneamento e possíveis propostas nessa temática.

O capítulo 5. Considerações finais, o que se pode concluir acerca das informações levantadas perante o desenvolver do trabalho, o comparativo entre planos diretores, o questionário elaborado e aplicado com os agentes públicos.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Esse capítulo aborda sobre o Plano Diretor Municipal (PDM), sua caracterização quanto a fatores de criação e surgimento, assuntos baseados em sua origem concebida pela Constituição Federal de 1988, para em 2001 ganhar legislação explícita com o Estatuto da Cidade, que retirou o teor de avaliação totalmente técnica da formatação dos planos diretores para algo participativo, incluindo toda a sociedade civil nas discussões.

Expondo sobre a criação, importância, função social, os tipos de planos diretores existentes, a função da população na elaboração destes e quando este projeto de planejamento urbano deve ser revisado. Posteriormente, é adentrado em tópicos mais específicos acerca dos Planos Diretores do município de Anápolis originados após o Estatuto das Cidades.

2.1 PLANO DIRETOR

O Plano Diretor nada mais é que um conjunto de normas que atendem as exigências transmitidas pelo Estatuto da Cidade e os anseios da população. Passos e Silva Júnior (2006, p. 14) dissertaram que “o plano diretor é a base do planejamento do município, cabendo a ele a tarefa de articular as diversas políticas públicas existentes, fazendo-as convergir para uma única direção”. Esse é elaborado forma proporcional à cada município, conforme a quantidade territorial e habitacional, atento as necessidades a serem supridas.

Saboya (2007, p. 38) tenta se aproximar de uma definição lógica para o que seria um plano diretor, com quais problemáticas esse mesmo mecanismo deveria prescrever respostas, e com isso, devendo ser um “instrumento que orienta todas as ações concretas de intervenção sobre o território, independentemente do fato dessas ações serem levadas a cabo pelos indivíduos, pelas empresas, pelo setor público ou qualquer outro tipo de agente”.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), formalizada em seus comitês técnicos acerca da temática, traçou um plano de normas para elaboração de um plano diretor, na qual a mesma considera como um "instrumento básico de um processo de planejamento municipal para a implantação da política de desenvolvimento urbano, norteando a ações dos agentes públicos e privados." (ABNT, 1992, p. 1). De forma geral, seguindo o seu ideal, o plano diretor pode ser considerado como um instrumento de planejamento urbano, no qual Sant'Ana, Santos Junior e Silva (2011), definiram como arcabouços e políticas voltadas a habitação, as estruturas de saneamento e transporte público, vista as malhas viárias para uso coletivo e mobilidade urbana em geral, a tópicos de regularização fundiária, como capacidade de findar

com desigualdades sociais patrocinadas pelo poder público, realizando um enfrentamento das carências urbanas.

Com os objetivos definidos em um plano diretor, é possível ter uma visão positiva em relação ao futuro do município com prazo estabelecido. O Ministério das Cidades define que o plano diretor é acima de tudo um pacto entre a população de um município com seu território, tratando-se de uma ferramenta para a democratização dos aparatos urbanos, da gestão dos espaços e do compartilhamento racional dos recursos (BRASIL, 2005).

Villaça (1995) em sua abordagem dos dilemas acerca dos planos diretores existentes no Brasil, delimita aspectos essenciais sobre difíceis discussões em volta do assunto, como a indefinição dos entes presentes na formatação técnica do mesmo, como arquitetos, engenheiros, urbanistas, geógrafos e *etc.*, acerca de uma definição básica, uma conceituação do que seria tal legislação municipal. Diante disso, o autor se refere as intenções cruciais que um Plano Diretor Municipal deve ter para contemplar sua real função.

[...] a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa, da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal. (VILLAÇA, 1995, p. 238).

2.1.1 Plano diretor e a função social

A elaboração do Plano Diretor deve ser de forma democrática e rigorosa de modo que seja agregado os interesses coletivos dos gestores e dos cidadãos em relação ao município, medida estabelecida pelo Estatuto da Cidade que nomeou tal processo como Plano Diretor Participativo. Quanto a aprovação deste instrumento é por meio da minuta de projeto de lei da Câmara Municipal de Deputados. O processo de desenvolvimento urbano acontece através de objetivos e regras, às quais o governo deve utilizar e aplicar na sociedade para que a população cumpra sua função social, na qual a NBR 12267 (ABNT, 1992, p. 1), propõe “assegurar as condições gerais para o desenvolvimento, [...] para a plena realização dos direitos dos cidadãos, a qualidade ambiental e a participação no planejamento”.

São vários os motivos a serem considerados que fazem parte da função social do município, como definir o objetivo para o desenvolvimento da cidade, corrigir distorções urbanas, colocar ordem no crescimento da cidade e da população, ambas temáticas compõem a elaboração do Plano Diretor de um município. Segundo Sant’Ana, Santos Junior e Silva (2011), a definição da função social e da propriedade urbana é um dos principais objetivos do Plano

Diretor, sendo que o fortalecimento da gestão democrática associado a função social da cidade e da propriedade findará, acarretando na inclusão territorial e na diminuição das desigualdades, nas quais essas desigualdades segundo o autor estão expressas por meio das irregularidades fundiárias, do fenômeno de segregação sócio espacial e da degradação do meio ambiente.

É de suma importância que as cidades desempenhem ao máximo para atender suas funções sociais, exercendo os direitos básicos que todos os cidadãos ali presentes possam usufruir, proporcionando meios de transporte público, entretenimento, modos de transmitir conhecimento, saúde, saneamento básico, abrigo e formas de gerar empregos (CEPAM, 2005).

Segundo Bastos e Martins (1989, p. 125), "a chamada função social da propriedade nada mais é do que o conjunto de normas da Constituição que visa, por vezes até com medidas de grande gravidade jurídica, a recolocar a propriedade na sua trilha normal". Ainda segundo os mesmos autores, "a função social visa a coibir as deformidades, o teratológico, os aleijões, digamos assim, da ordem jurídica".

Para Carvalho (2001), a função social do plano diretor está na capacidade do mesmo em oferecer instrumentos que possam regular o uso do espaço urbano e rural, sendo a partir dele que são instituídos os instrumentos de parcelamento, da possibilidade de edificar, do coeficiente de aproveitamento da propriedade e da outorga onerosa do direito de construir decorrente da aplicação dos preceitos da primeira, ou seja, criando modos de atribuir função social a propriedade mesmo mantendo o princípio da inviolabilidade da propriedade privada.

2.2 PLANO DIRETOR E ESTATUTO DA CIDADE

O Plano Diretor foi fundado anos antes do Estatuto da cidade, porém pregava um modelo diferente de ministrar o município, um Plano Diretor tradicional, na qual a construção era exclusiva por técnicos, sem o auxílio da população. Carvalho (2001) considera que a tendência que predominou para a elaboração do plano diretor antes do surgimento do Estatuto da Cidade era fazer valer o elemento técnico como determinante e não como subsidiário das decisões.

Após o processo de redemocratização do país – datado com a promulgação da Constituição Federal de 1988, e com o Estatuto da Cidade, a ideia de Plano Diretor se solidificou como um contíguo de participantes, entidades que labutavam pela moradia, sindicato de trabalhadores, associações técnicas, acadêmicas [...] estimulando um capítulo de políticas urbanas que dedicam aos princípios de reforma urbana, em específico o conceito de função social da propriedade (BRASIL, 2005).

Na etapa inicial do século XXI pode ser notada uma melhoria significativa na política urbana do Brasil, com a aprovação da lei nº 10.257 em 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, sua regulamentação é adimplida de acordo com os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Acoplado ao conjunto de normas propostas pelo Estatuto da Cidade está a reformulação do plano diretor municipal, consta que “o conceito de plano diretor e, principalmente, suas formas de elaboração foram adaptadas de um formato anterior, mais burocrático e tecnocrático, para uma prática com ampla participação da população” (SANT’ANA; SANTOS JUNIOR; SILVA, 2011, p.14).

Antes o uso do plano diretor era aplicado com a intenção de determinar os investimentos essenciais ou ambicionados para os municípios. A elaboração do Estatuto da Cidade permitiu e implantou o Plano Diretor Municipal participativo, o qual se tornou um instrumento indispensável na civilidade urbana (CYMBALISTA, 2007).

“Desde a promulgação, o Estatuto da Cidade vem sendo utilizado por governos democráticos e pela sociedade civil como ferramenta para renovar práticas de planejamento, seja por meio da implementação de novos instrumentos democráticos e participativos de planejamento, seja por impedir os processos de planejamento que não sejam construídos e conduzidos segundo os preceitos do Estatuto da Cidade.” (CYMBALISTA; FONTES; SANTORO, 2007, p. 60).

Após o Estatuto da cidade, o Plano Diretor sofreu algumas modificações, nas quais Sant’Ana, Santos Junior e Silva (2011, p. 14) relatam a evolução de um modelo tradicional e tecnocrático e centralizado para um modelo que tem por objetivo a participação da população, em que “essa eficácia diz respeito a uma nova concepção de Plano Diretor pós Estatuto da Cidade”. Surge então uma nova forma de Plano Diretor, com mais compromisso com o município, que de certa forma tenta garantir o acesso à terra urbanizada e regularizada, como fora descrito na função social da cidade.

O Estatuto da Cidade abre possibilidades de romper, efetivamente, com a tradição de planejamento tecnocrático, descomprometido com a realidade social. Ainda que estejam garantidos por lei os instrumentos de participação na elaboração e na gestão dos planos, nossa história está repleta de exemplos de planos diretores que recuam de seus pressupostos mais generosos, ao menor sinal de conflitos. A proposta participativa é mais eficaz e leva a respostas mais comprometidas com a realidade social e urbana, além de liberar grande potencial criativo, no esforço de construir respostas aos desafios. (PINHEIRO; SCHASBERG, 2004, p. 39).

O texto relatado mostra que os planos diretores após o Estatuto da Cidade, apesar de ser um dos instrumentos disponíveis para gestão e planejamento de forma participativa, tem tido falhas nos seus processos de elaboração, ou implementação, pois acaba desviando do objetivo de construção coletiva. Neste caso o Estatuto da cidade não é apenas uma lei que regulamenta a elaboração dos Planos Diretores para os municípios com mais de vinte mil habitantes, ainda que se tenham normas, leis, mecanismos obrigatórios e prazos para elaboração

do Plano Diretor, o principal objetivo do Estatuto da Cidade é a participação da sociedade em todas as etapas da elaboração e monitoramento deste instrumento para garantir a função social da cidade.

Segundo Carvalho (2001, p. 131), a concepção por trás do Estatuto da Cidade reafirma os princípios fundamentais estabelecidos pela Constituição Federal de 1988, preservando o caráter municipalista, ou seja, a centralidade do plano diretor como aparelho básico da política urbana e a ênfase na gestão democrática do que é chamado de espaço público. Nesse aspecto, o Estatuto da Cidade, segundo o autor, “Ao regulamentarem preceitos constitucionais estabelecidos no contexto das discussões acerca do papel do Estado nos anos 80, retoma a centralidade da função do poder público na regulação das relações sociais em matéria urbana”.

O poder público tem a responsabilidade de promover o avanço de forma organizada das funções sociais da cidade através de políticas urbanas ao assegurar acesso à moradia, infraestrutura urbana, assistência social, prestação de serviços públicos como o transporte, a saúde e lazer de modo que todos possam gozar deste direito básico, sem preconceitos e restrições de sua classe social. O município que almeje nutrir as funções sociais deve extrair os dados prestados no Estatuto da Cidade (PASSOS; SILVA JÚNIOR, 2006).

2.2.1 Diretrizes do estatuto da cidade

A Constituição Federal de 1988 promove um importante conceito sobre as políticas urbanas, porém de forma simplificada, no qual é complementado pelo Estatuto da cidade. Os artigos 182 e 183 da Constituição Federal explanam sobre as normas de procedimento urbano:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (BRASIL, 1988).

Quanto ao Estatuto da Cidade, regulamentado pela Constituição Federal, expõe um amplo conteúdo sobre as diretrizes para a elaboração e implantação do plano diretor. Pode ser destacado o art. 41 do Estatuto da Cidade que propõe o uso do Plano Diretor para prevenir o crescimento desordenado das cidades através da seguinte maneira:

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos (BRASIL, 2001).

Uma vez que o plano diretor passa a vigorar em um município, a princípio atende as exigências que o ambiente requer, porém, com o passar dos anos a tendência é que ele se torne obsoleto. No momento em que o Plano Diretor não atende as demandas solicitadas, este deve ser revisado e reescrito de modo a promover as aclamações do Estatuto da Cidade:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos (BRASIL, 2001).

Em caso de não cumprimento dos artigos citados acima (art. 40 e art. 41), o Estatuto da Cidade assegura no art. 52 que o prefeito deverá responder sob pena de improbidade administrativa (BRASIL, 2001).

Salienta-se sobre o conteúdo ministrado pelo Estatuto da Cidade no art. 2 e seus incisos que proclamam o desenvolvimento das funções sociais da cidade por meio de uma gestão democrática com inclusão de sua população além de abordar temas como: soluções para

crescimento urbano e os possíveis aspectos negativos sobre a população e o meio ambiente, distribuição espacial da população, iniciativa privada e sua infraestrutura, ordenação e controle do uso do solo, combate a especulação imobiliária, necessidade de serviços e transportes públicos, integração entre atividades urbanas e rurais (BRASIL, 2001).

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei (BRASIL, 2001).

2.2.2 Ministério das cidades

Perante um cenário nacional com dificuldades de elaboração de estratégias e planejamento, no ano de 2003 foi fundado o Ministério das Cidades com o desígnio de “[...] ocupar um vazio institucional que retirava completamente o governo federal da discussão sobre a política urbana e o destino das cidades” (MARICATO, 2006, p. 214). O qual passou a colaborar de forma significativa no desenvolvimento urbano dos municípios. Apesar do próprio município ser o responsável por essas táticas de idealização, elaboração de planos e projetos, os problemas enfrentados são complexos e requerem o apoio proporcionado pelo Ministério das Cidades. Tal auxílio prestado pelo Ministério das Cidades é designado a Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU), responsável por instituir o Programa de Fortalecimento da Gestão Urbana, cuja ocupação é conduzir os municípios, facultar meios e insumos de modo que o ambiente urbano acate os conceitos do Estatuto da Cidade para a elaboração e revisão dos Planos Diretores (SANT’ANA; SANTOS JUNIOR; SILVA, 2011).

O Ministério das Cidades principiou e fundamentou perante os três principais problemas enfrentados pela cidadania, ambos pertinentes ao território, são eles: transporte urbano (trânsito e mobilidade), moradia e saneamento ambiental (todo o processo que a água percorre até sua coleta e destinação de resíduos sólidos). Posteriormente se fez indispensável a inauguração de uma quarta secretaria responsável por supervisionar o planejamento territorial e a regularização fundiária. Em presença dos serviços a serem prestados pelo Ministério das Cidades resulta uma grande atenção da política brasileira ao estabelecer que governo federal exerça o papel de coordenar, estimular e subsidiar estudos e ações a respeito das questões urbanas enfrentadas pelo país (MARICATO, 2006).

2.3 MACROZONEAMENTO E ZONEAMENTO

Depois de delimitar o que se almeja com a Lei Municipal decorrida do Estatuto da Cidade, o Plano Diretor define em seus artigos subsequentes as matérias com as quais o mesmo abrange, dando diretrizes e preceitos de desenvolvimento territorial, no qual será destacado o macrozoneamento, definido de forma breve por Filho e Moraes (2013, p. 91) como “a divisão do território em grandes compartimentos, englobando todo o território municipal”.

No artigo 8º do Plano Diretor Participativo de Anápolis de 2016, é delimitado que o, “macrozoneamento é a divisão do território em Macrozonas, Zonas e Áreas Especiais, criando condições para a realização dos objetivos e estratégias do desenvolvimento urbano e rural sustentável” (ANÁPOLIS, 2016, p. 8), enquanto que o Plano Diretor Participativo de Anápolis de 2006, em seu Artigo 8º, aponta que o Macrozoneamento se refere ao “objetivo primordial de coibir o uso indevido do solo, qualificando o uso e a ocupação do mesmo para evitar o descontrole institucional das ações privadas do território municipal” (ANÁPOLIS, 2006, p. 4).

O macrozoneamento tem por característica definir os modos de desenvolvimento do espaço urbano e rural, realizando um direcionamento a um padrão sustentável e que englobe técnicas caracterizadas pela democratização dos mecanismos, sendo esses mecanismos culturais, de mobilidade, e de acesso aos aparatos de saúde e lazer (PINHEIRO; SCHASBERG, 2004).

Filho e Moraes (2013) compreendem que todo o território de expansão urbana deve estar sujeito a um plano de expansão urbana complementar ao Plano Diretor, deve definir na escala de projeto urbano, as diretrizes de normas físico-territoriais específicas para aquela localidade, obedecendo as diretrizes e as normas maiores do Plano Diretor.

No macrozoneamento urbano identificam-se as áreas prioritárias, secundárias e restritas para o incremento da ocupação e do adensamento. Essa identificação é feita, basicamente, a partir das capacidades de suporte das redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, fornecimento de gás, de transporte coletivo, do sistema viário, das orientações geotécnicas e dos riscos socioambientais. Nesse macrozoneamento, escrevem-se as diferentes de áreas especiais como, por exemplo, de interesse social, de interesse ambiental, de preservação histórico-cultural, de preservação da paisagem urbana, dentre outros. No macrozoneamento rural é importante identificar as áreas com solos, topografia, acessibilidades e infraestruturas adequadas para as diversas formas de produção agropecuária, extração vegetal, exploração mineral, usos não agrícolas como turismo, chácaras de veraneio, moradias permanentes, dentre outras. O princípio da democratização a terra rural deve orientar a demarcação dessas macrozonas, assim como o princípio da sustentabilidade ambiental deve orientar a classificação das áreas de preservação permanente e de reserva legal, segundo o estado de conservação dos recursos naturais e sua capacidade de regeneração nos casos de degradação. Tal princípio deve nortear também a identificação dos locais com maciços vegetais compostos de diversas espécies, em distintos estágios de preservação (PINHEIRO; SCHASBERG, 2004, p. 62).

Ao estabelecer as macrozonas do município, o Plano Diretor Municipal tem de aprofundar o conteúdo e as particularidades de cada macrozona, para melhor desenvolver sua função. O resultado é a criação de um subtítulo em diferentes partes de cada macrozona, nomeado de zoneamento. Para personificar essas informações, Braga e Carvalho (2001, p. 100) certificam que a delimitação do terreno em diversas zonas podem ser definidas em duas escalas: a primeira, denominada de Macrozoneamento, que “consiste na delimitação das zonas urbanas, de expansão urbana, rural e macrozonas especiais (geralmente de proteção ambiental) do município”. A segunda, o Zoneamento propriamente dito, é o que irá “estabelecer as normas de uso e ocupação para cada Macrozona, em especial da zona urbana, já que sobre a zona rural o poder local possui pouca competência regulatória”.

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH (2007) reitera que o macrozoneamento se traduz na “conformação de diversas parcelas de território destinadas funcionalmente e racionalmente a determinadas ocupações”, e posteriormente em Zonas, que são exatamente subparcelas das Macrozonas, sendo as Zonas responsáveis por “expressar a qualificação do solo e a imposição dos usos lícitos, gerando não somente direitos, mas obrigações”.

Diante do crescimento das cidades, Dorneles (2010, p. 453) assegura que o “Zoneamento surgiu com o fim específico de delimitar geograficamente áreas territoriais cujo objetivo é estabelecer regimes espaciais de uso, gozo e fruição da propriedade”. Nesse sentido, a efetiva aplicação do Zoneamento tem como propósito a proteção e manutenção dos recursos ambientais, através de um planejamento que vise garantir o desenvolvimento das funções sociais e ambientais da cidade, a fim de proporcionar o bem-estar dos cidadãos locais e o meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Nessa visão de delimitação de espaços que o Macrozoneamento e seu Zoneamento apresentam, Maricato (2013) afirma que as leis de zoneamento constituem, talvez, na expressão mais forte do denominado urbanismo modernista, de forma simplista, um rompedor radical da estrutura e organização distributiva de uma cidade, com sua utopia de dirigir ordenadamente o uso e a ocupação do solo com regras universais e genéricas, separando usos, níveis de circulação, tipologias de edifícios, padrões de ocupação do solo e *etc.*. Sendo assim o zoneamento pode contribuir para expandir o mercado habitacional e baratear o custo de moradia, definindo áreas de uso misto ou de moradias de diferentes faixas de renda, para determinar a finalidade do uso para a habitação social em áreas específicas.

3 ANÁLISE COMPARATIVA DOS PLANOS DIRETORES

A proposta central do trabalho é avaliar os planos diretores elaborados para o município de Anápolis-GO em um prazo pós Estatuto da Cidade. Ao entrar em vigor a Lei Nº 10.257 nomeada como Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) delimitou um prazo de cinco anos para os municípios criarem ou adequarem o Plano Diretor proporcional as diretrizes fixadas, data prevista para o ano de 2006. Em concordância aos dados prestados pela prefeitura de Anápolis a cidade usufruiu de dois planos diretores municipais participativos, o primeiro no ano de 2006 e o atual que vigora desde o ano de 2016.

Perante o prazo desde a criação do Plano Diretor de 2006 - Lei Complementar nº 128, de 10 de outubro de 2006 (ANÁPOLIS, 2006), é notório a aparição de vários obstáculos a serem contornados. Temas sobre o meio urbano, economia, questões ambientais dentre outros puderam ser avaliadas ao longo de 10 anos e entrar em pauta no presente Plano Diretor que atua desde o ano de 2016 - Lei Complementar nº 349, de 07 de julho de 2016 (ANÁPOLIS, 2016).

O Plano Diretor de 2006 é marcado e celebrado pela inclusão e envolvimento da população, em suma abrange de forma simplificada sobre estratégias de economia, democracia, regularização fundiária e urbanização, organização, sustentabilidade, o zelo e restauração do meio ambiente natural, macrozoneamento, do uso e ocupação do solo (ANÁPOLIS, 2006) .

É evidente as distinções entre os planos diretores de 2006 e o de 2016, o atual oferece um conteúdo incrementado e contempla de forma específica sobre a gestão e o planejamento a ser disseminado. O Plano Diretor contemporâneo (ANÁPOLIS, 2016, p. 6) dispõe de ações a serem executadas em um longo período, deixando claro em seu artigo 1 o intuito de guiar as “ações futuras de adequação da estrutura urbana e rural”. Mais adiante, em seu artigo 3, é traçado os encargos almejados, que são eles:

- I - uma cidade sustentável, através do equilíbrio entre o ambiente natural e o construído;
- II - a função social da propriedade urbana e rural;
- III - integrar o sistema viário, transporte e o uso do solo;
- IV - priorizar o transporte público coletivo;
- V - à gestão democrática por meio da participação popular;
- VI - à cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- VII - a oferta adequada de equipamentos urbanos e comunitários, de transporte e serviços públicos eficientes e eficazes ao atendimento dos interesses e necessidades da população observando às características locais;
- VIII - à ordenação e o controle do uso do solo de imóveis urbano e rural;
- IX - à integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;
- X - a adoção de padrões de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;
- XI - à justa, equitativa e isonômica distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;

- XII - redução das vulnerabilidades socioeconômicas e ambientais;
- XIII - à adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano sustentável;
- XIV - a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a Valorização de imóveis urbanos;
- XV - a proteção, a preservação, a conservação e a recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XVI - a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas de forma irregular. (ANÁPOLIS, 2016, p. 6)

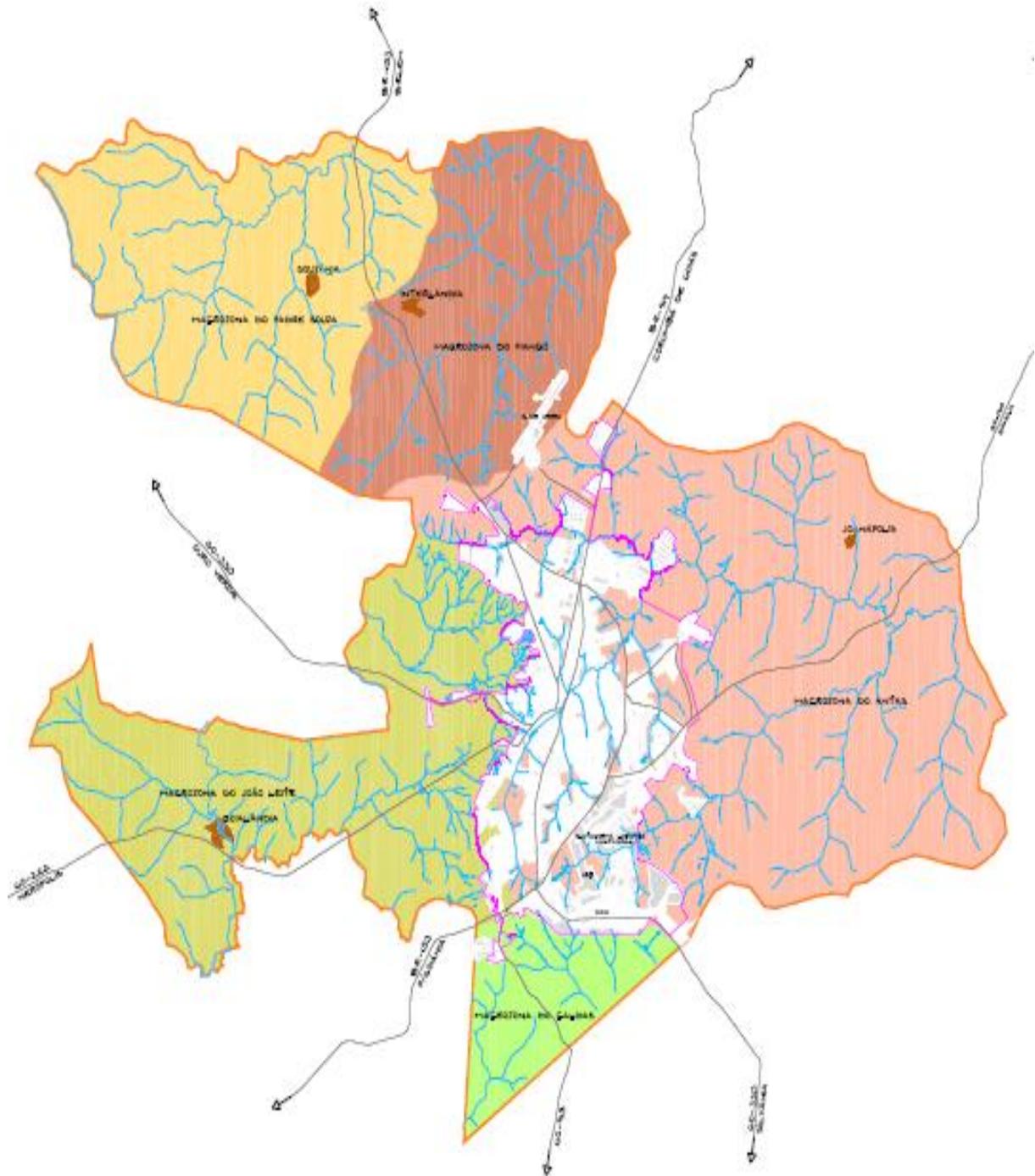
3.1 DO MACROZONEAMENTO

Os planos diretores de Anápolis em discussão apresentam algumas distinções em relação ao Macrozoneamento do município, sendo ressaltados os seguintes pontos: No plano diretor participativo de Anápolis de 2006, o município de Anápolis era dividido em seis Macrozonas (ver Figura 1), enquanto o plano diretor de Anápolis de 2016 possui apenas cinco (ver Figura 2). Ressaltando que ambas as legislações dos planos diretores fazem a delimitação do Macrozoneamento a partir dos corpos hídricos que atuam nos limites do município. A quantidade superior de uma Macrozona no plano de 2006 se refere a Macrozona Urbana, pois o mesmo compreendia esse território como perímetro urbano da cidade de Anápolis, sobrepondo em alguns locais a Macrozona do Rio das Antas. No plano diretor de 2016, a Macrozona Urbana foi totalmente absorvida pela Macrozona do Rio das Antas, não configurando mais o sexto território. Diante da mudança, não há no plano diretor de 2016 nenhuma nota ou maior explicação para o fato, tornando essencial a elaboração de um questionário para indagar agentes públicos quanto a modificação de macrozonas e demais alterações no plano diretor (ANÁPOLIS, 2006, 2016).

Como já citado durante este trabalho, o Plano Diretor de 2016 possui informações e dados mais detalhados sobre as Macrozonas, visto que o mesmo as divide em zonas menores (Zoneamento), a fim de facilitar o ordenamento. Porém, os referidos planos diretores possuem, em síntese, a mesma finalidade, que é a de coibir, controlar e parametrizar o uso e ocupação do solo.

Na Figura 1, disponibilizada pela Prefeitura de Anápolis, está o mapa representativo das Macrozonas do Plano Diretor de 2006, simulando respectivamente as seguintes macrozonas: do Rio Padre Souza (coloração amarelada), do Rio Piancó (cor marrom), do Rio das Antas (área de rosa), do Rio João Leite (tonalidade verde-escuro), do Rio Caldas (campo demarcado de verde-claro), e da Macrozona Urbana (região branca) extinta pelo Plano Diretor de 2016.

Figura 1 - Macrozonas do Plano Diretor Participativo de 2006



Fonte: Prefeitura de Anápolis (2006).

A Figura 2 apresenta a distribuição territorial das macrozonas no município de Anápolis pelo Plano Diretor de 2016, constando que a Macrozona Urbana presente no PDM 2006, foi totalmente integrada pela Macrozona do Rio das Antas.

Figura 2 - Macrozonas do Plano Diretor Participativo de 2016



Fonte: Prefeitura de Anápolis (2016).

O detalhamento dos interesses de desenvolvimento ou proteção de cada Macrozona são comuns nos dois planos diretores e estão listadas abaixo de acordo com Anápolis (2006, 2016), sendo apresentados de forma sucinta às características mais significativas das mesmas:

I – Macrozona do Rio João Leite: área destinada ao controle sustentável, a preservação ambiental de forma racional com o intuito de amenizar os impactos desenvolvidos pelas atividades econômicas e imobiliárias.

II – Macrozona do Rio das Antas: introduzida no meio urbano, proporcional ao desenvolvimento urbano, visa preservar as áreas verdes e reverter as áreas degradadas através de vistorias e fiscalizações com o propósito de extinguir atividades nocivas ao meio ambiente.

III – Macrozona do Ribeirão Piancó: acomoda o manancial hídrico responsável por abastecer a cidade de Anápolis, se trata de uma área com ocupação menos densa, em contrapartida contempla uma grande fração da atividade econômica rural do município. As atividades a serem desenvolvidas são: introduzir a agricultura sustentável e recuperação das áreas de preservação permanente.

IV – Macrozona do Rio Padre Souza: situada longe da área de ocupação urbana, se destaca pela abundância de vegetação nativa preservada, porém vem sendo desmatada

para a formação de pastos destinados a produção agropecuária. Contém recursos capazes de abastecer o desenvolvimento rural sustentável e o turismo ambientalista.

V – Macrozona do Rio Caldas, fixada no sul de Anápolis, a prioridade é a manutenção manancial locado na região, responsável por abastecer o Distrito Agroindustrial de Anápolis (DAIA).

Como são perceptíveis, as Macrozonas em ambos os planos diretores possuem uma convergência de preceitos, que vão desde a preservação ambiental de determinada localidade com a presença de vegetação dita como virgem, até o desenvolvimento econômico pleno de áreas consideradas potenciais, no qual a cidade de Anápolis é caracterizada – tanto como polo industrial quanto pela presença de nascentes de rios que abastecem toda a região (municípios vizinhos). Diante disso, caberá olhar mais afundo em pormenores dos textos da Lei Complementar que referendam o Plano Diretor de Anápolis nos anos de 2006 e 2016, em especial para o zoneamento das localidades e a sua devida finalidade de desenvolvimento e posterior uso e ocupação do solo com base nos índices urbanísticos delimitados a partir do zoneamento que classifica cada região do município.

3.2 DO ZONEAMENTO

Em Anápolis, o Plano Diretor Participativo de 2006 delimita as parcelas do terreno em macrozonas, já referenciadas no tópico anterior, para posterior descrição do uso principal do solo para cada uma delas, detalhando os espaços por sua vocação econômica e/ou de aspecto socioambiental, sendo essas vocações mais precisamente em distinções rurais, ambientais, e urbanas, porém, não é realizado de forma clara um segundo nível de detalhamento, que seria a delimitação de subparcelas, o chamado Zoneamento, o que finda não especificando de forma sucinta as melhores possibilidades de cada região. O Plano Diretor de Anápolis 2006, por exemplo, delimita os aspectos de Uso e Ocupação do Solo por processos que, se ajuizados, podem ser considerados menos eficientes (ANÁPOLIS, 2006).

O Plano Diretor de Anápolis (2006) ao balizar sobre o tópico monitoramento da densificação, proporciona a elaboração de uma zona responsável por regulamentar o adensamento populacional e estabelecer parâmetros urbanísticos. Tal zona nomeada de zona de adensamento é subdividida em zona de adensamento básico, zona adensável 1 e 2 e zona de adensamento rarefeito. Cada uma dessas classificações são delimitadas no mapa nº 4 do Plano diretor 2006, quanto a seu conteúdo, estabelece normas de forma proporcional ao adensamento de cada região com o pressentimento de manter a ordem e acessibilidade no meio urbano

discorrendo sobre o recuo frontal, espaços das edificações de acordo com seu tipo residencial ou comercial, quanto as suas vias, coletoras ou arteriais. Os objetivos da zona de adensamento são aperfeiçoados com os índices urbanísticos (serão deliberados mais adiante) fornidos pelo plano diretor.

Quanto ao atual plano diretor de Anápolis (2016), além de delimitar o Macrozoneamento do município, realiza o segundo nível de detalhamento, evidenciando a qualificação da vocação das regiões de modo específico, estabelecendo as zonas mais restritivas e aquelas com as melhores possibilidades para dinamização ou usufruto.

O artigo 15 do Plano Diretor Participativo de 2016, expressa que incidem regras que definem quais atividades podem ser executadas, e de que forma as edificações devem ser implantadas com usos e características próprias. Em suma, esse Zoneamento é realizado em função dos aspectos da Macrozona, como por exemplo, o caso da Macrozona do Rio Caldas, que tem como característica principal a preservação ambiental de recursos hídricos e vegetais. Nela há um Zoneamento ZR - Zona Rural, que dentre as especificidades do Plano Diretor, estipula que é a porção do território do município formado por espaços não urbanizados, e que tem como finalidade à prática de atividades previstas no conceito de Incomodidade e Licenciamento Ambiental, que são em síntese, atividades ligadas a agricultura, a pecuária, a produção de insumos florestais, a pesca e a aquicultura. De forma análoga, todas as outras Macrozonas possuem suas especificidades e características quanto a elaboração de planos, sejam esses planos de proteção ambiental, seja plano de desenvolvimento econômico, ou mesmo de desenvolvimento habitacional como um todo, tendo em vista aspectos paisagísticos, de acessibilidade e de trânsito. Tais objetivos estão fixados no Zoneamento, para posteriormente serem debruçados em outros tópicos, como de Uso e Ocupação do Solo, etapa importante para qualquer ente envolvido nos processos de edificação urbana (ANÁPOLIS, 2016).

O Plano Diretor de Anápolis (2016) delimita e caracteriza Anápolis nas seguintes zonas, sendo que cada uma delas possui seu aspecto principal:

I – Zona Urbana Descontínua dos Distritos (ZUD): definida pela ocupação assegurada e materiais que atendem às funções urbanas básicas, integrada aos limites urbanos explícitos em lei, como os Distritos de Souzaânia, Interlândia, Goialândia e Joanópolis.

II – Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE): região estimulada a implantação de atividades industriais, logísticas, econômicas, empresariais e de desenvolvimento tecnológico.

III – Zona Linear de Desenvolvimento Econômico (ZLDE): propícia ao desenvolvimento de atividades econômicas multifuncionais, diversificadas e

multiformes de uso industrial, uso comercial, uso prestacional e uso institucional . Se situa em território paralelo às rodovias Estaduais e Federais.

IV – Zona Linear do Eixo Brasil Norte (ZLBN): zona onde será incentivado o uso misto, observado critérios definidos pelo Plano Diretor, como uso e ocupação do solo e nível de incomodidade.

V – Zona Linear do Eixo Brasil Sul (ZLBS): similar a (ZLBN).

VI – Zona Linear do Eixo Brasil Centro (ZLBC): nesta região será incentivado o uso misto, com restrições de densidade e nível de incomodidade.

VII – Zona Urbana Mista (ZUM): espaço identificado pela edificação de forma contínua e a existência de equipamentos sociais destinados às funções urbanas básicas, sendo essa Zona subdividida em Zona Mista 01 e 02, as mesmas são diferenciadas, de forma respectiva, por questões de maior ou menor adensamento.

VIII – Zona Central (ZC): tecido urbano caracterizado pelo núcleo original, histórico e funcional da cidade, onde se desenvolve predominantemente atividades comerciais e de serviços.

IX – Zona Rural (ZR): espaço do município pelo qual não contempla de território urbano, são destinados a prática de atividades previstas em virtude do nível de incomodidade e licenciamento ambiental.

Para melhor compreender as regiões de influência de tais zonas em relação as macrozonas do plano diretor de 2016 em Anápolis foi desenvolvido um quadro no qual demonstra as macrozonas e quais zonas fazem parte de seu conjunto. Cujas regiões de destaque é a macrozona do Rio das Antas, ministrada por todas as nove zonas, tal efeito se justifica pela macrozona abrigar o perímetro urbano e desempenhar grande parte das atividades do município.

Quadro 1 - Relação de zonas por macrozonas no plano diretor 2016

RELAÇÃO ZONAS POR MACROZONAS 2016					
	Rio Caldas	Rio João Leite	Rio das Antas	Rio Piancó	Rio Padre Souza
ZUD		X	X	X	X
ZDE	X		X		
ZLDE			X	X	
ZLBN			X		
ZLBS			X		
ZLBC			X		
ZUM	X	X	X		
ZC		X	X		
ZR	X	X	X	X	X

Fonte: Próprios autores (2019).

A Zona Urbana Mista – ZUM 2016 representa um fundamento importante para o plano diretor disponibilizando às funções urbanas básicas, infraestrutura, adensamento e regulamentar a outorga onerosa máxima da região. O atual plano diretor é composto por duas zonas conforme a figura 3, ZUM 01 (coloração azul) é caracterizada por possibilitar um maior adensamento e ZUM 02 (cor vermelho) destinada a um adensamento médio e baixo (ANÁPOLIS, 2016).

Figura 3 - Zona Urbana Mista 01 e 02 do PDM de 2016



Fonte: Prefeitura de Anápolis (2016).

A Zona Urbana Mista ministrada pelo PDM de Anápolis (2016) representa um conteúdo amplo e detalhado da Zona de Adensamento regulamentada pelo PDM 2006. Uma vez que o atual plano diretor é subdividido em diversas zonas e áreas especiais é possível averiguar uma melhor classificação das atividades de adensamento, dos índices urbanísticos (redigido no tópico 3.4), da outorga onerosa (figura 15).

Já que o PDM 2006 não apresenta uma elaboração de diversas zonas como PDM 2016, tal representação e distribuição de espaços que mereciam destaque no município eram traçados através das áreas especiais, nas quais serão discutidas no tópico a seguir. Ou seja, diversas

dessas zonas que contemplam o atual plano diretor antes eram consideradas áreas especiais, conforme o exemplo a seguir:

A Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE 2016 é vedada ao uso residencial, sua composição se dá pela Plataforma Logística Multimodal de Goiás, DAIA, Aeroporto de Cargas e um terreno rural situado na macrozona do Rio Antas. A figura 4 em sua região demarcada de amarelo representa a ZDE 2016, em específico a Plataforma Logística Multimodal de Goiás, DAIA, Aeroporto de Cargas. No PDM 2006 ambas as regiões eram classificadas como áreas especiais de interesse econômico, em suma houve apenas uma troca de nomenclatura, tais regiões que eram áreas especiais passaram a ser denominadas de zonas especiais, porém o atual plano diretor estabelece novas regiões para compor as áreas especiais de interesse econômico, assunto que será exemplificado a seguir (ANÁPOLIS, 2006, 2016).

Figura 4 - Zona de Desenvolvimento Econômico do PDM de 2016



Fonte: Prefeitura de Anápolis (2016).

Já a figura 5 representa uma ZDE (coloração amarela) em um terreno rural as margens da BR – 060 entre Anápolis e Branápolis. Este terreno locado na ZDE foi delimitado pelo atual plano diretor (ANÁPOLIS, 2016), não havendo registros de atividades a serem executadas nessa região em 2006. Entretanto o atual plano diretor não relata o motivo da classificação desse terreno e as tarefas a serem desempenhadas nele (Assunto no qual será tratado no tópico 4 através do questionário com agentes públicos).

Figura 5 - ZLDE, ZDE e ZUD do PDM de 2016, na BR 060



Fonte: Prefeitura de Anápolis (2016).

A Zona Linear de Desenvolvimento Econômico – ZLDE 2016 é destinada a atividades econômicas em torno das rodovias do município de Anápolis. Na figura 5 em seu terreno com coloração verde-água representa a ZLDE em seu trecho as margens da BR – 060 que liga Anápolis a Branápolis (ANÁPOLIS, 2016).

A Figura 6, retirada do Plano Diretor de Anápolis (2016), apresenta uma região divisória pertencente as Macrozonas do Rio das Antas e do Rio Piancó, onde destacamos a Zona Linear de Desenvolvimento Econômico paralela à BR-414 (cor verde-água).

Figura 6 - ZLDE paralelo a BR-414, do PDM 2016



Fonte: Prefeitura de Anápolis (2016).

Em relação a Figura 7, o Plano Diretor de Anápolis (2016) define toda a região que fica a margem da rodovia BR-153 como Zona Linear de Desenvolvimento Econômico, ou seja, sendo passível de instalações de empreendimentos não residenciais.

Figura 7 - ZLDE e ZUD paralelo a BR 153, do PDM 2016



Fonte: Prefeitura de Anápolis (2016).

Conforme relatado o PDM 2006 não possui uma classificação de zonas referentes, porém as três BRs que compõe a ZLDE 2016 podem ser encontradas no Plano Diretor 2006 acoplada as áreas especiais de interesse econômico na qual serão destacadas no decorrer do texto (ANÁPOLIS, 2006, 2016).

3.3 DAS ÁREAS ESPECIAIS

Dando continuidade às etapas presentes nos textos de ambos os planos diretores, surgem os tópicos das áreas especiais. O Atlas Fundação de Economia e Estatística (FEE), considera áreas especiais como “regiões delimitadas – legalmente ou não – por serem consideradas prioritárias para a preservação e a conservação devido as suas características ambientais, geológicas, históricas ou culturais” (PESSOA, 2017). Os PDM de 2006 e 2016 definem como regiões especiais aquelas que “são constituídas por unidades territoriais com características específicas”. O artigo 29º do Plano Diretor Participativo de 2016 diz que “são recortes espaciais específicos do território que, por suas características, têm importância relevante para a promoção dos interesses estratégicos do município” (ANÁPOLIS, 2016, p. 13),

enquanto o Plano Diretor de Anápolis 2006, também em seu artigo 29, afirma que áreas especiais são aquelas “que serão integradas de melhor forma à estrutura da cidade, com aproveitamento das melhorias já implantadas ou com a eliminação da precariedade da infraestrutura existente” (ANÁPOLIS, 2006, p. 14).

O Plano Diretor Participativo de Anápolis (2006) classificou tais áreas conforme sua destinação, com normas próprias de uso e ocupação do solo. Com os dados obtidos, abaixo lista-se as áreas especiais, enumeradas de acordo com seus principais aspectos:

I – Áreas especiais de interesse econômico (AEIE): a Lei Complementar considera áreas de interesse econômico a Plataforma Logística Multimodal de Goiás, o DAIA, as Faculdades e Universidades, a Avenida Brasil, e as Rodovias Federais e Estaduais que cortam o município de Anápolis (BR-60, BR-153, BR-414, a GO-222, GO-330 e a GO-560). Em parágrafo único do Artigo 31, o Plano Diretor especifica que “é vedado o parcelamento do solo para fins residenciais nas áreas delimitadas pela BR-153, Aeroporto Civil de Anápolis, Plataforma Logística Multimodal e pelo Distrito Agroindustrial de Anápolis – DAIA” (ANÁPOLIS, 2006, p. 15).

II – Áreas especiais de interesse urbanístico (AEIU): para essa delimitação, o Plano Diretor Participativo de 2006 é bem genérico, listando diversos pontos públicos do espaço urbano como áreas especiais de interesse urbanístico. Porém, de específico, cita o Museu, Centro Histórico de Anápolis, o Fórum, a Estação Ferroviária Central, o Ginásio Esportivo, a Rodoviária, a Prefeitura Municipal e a Câmara Municipal.

III – Áreas especiais de interesse estratégico (AEIET): lista regiões de interesse estratégico as bacias do Ribeirão Piancó e do Rio João Leite, a Base Aérea de Anápolis, a estação de tratamento de esgoto – ETE e o aterro sanitário.

IV – Áreas especiais de interesse social (AEIS): em seu artigo 34, o Plano Diretor Participativo de 2006 considera “aquelas destinadas primordialmente à produção e à manutenção de habitação de interesse social” (ANÁPOLIS, 2006, p. 15). As áreas estão listadas no Quadro 3 em anexo a este trabalho.

V – Áreas especiais de interesse ambiental (AEIA): novamente de forma genérica, o Plano Diretor especifica tais áreas como “ecossistemas aquáticos e florestais, as reservas legais e as de interesse paisagístico, cujo os aspectos do meio físico restringem o uso e ocupação [...] visando a proteção” (ANÁPOLIS, 2006, p. 15).

O Plano Diretor Participativo de Anápolis (2016) delimitou dez áreas especiais às quais serão atribuídos programas de ação de interesse estratégico visando promover transformações em vários aspectos, seguem abaixo:

- I – Área Especial de Segurança da Base da Força Aérea (AESB);
- II – Área Especial de Interesse do Aeroporto (AEIAE);
- III – Área Especial de Estação de Tratamento de Esgoto e Aterro Sanitário (AETE);
- IV – Área Especial de Segurança do Presídio (AESP);
- V – Área Especial de Interesse Ambiental (AEIA);
- VI – Área Especial de Interesse Urbanístico (AEIU);
- VII – Área Especial de Interesse Social (AEIS);
- VIII – Área Especial de Interesse Econômico (AEIE);
- IX – Área Especial de Interesse Estratégico AEIET;
- X – Área Especial de Controle de Ameaça de Desastres Naturais (AECADN);

Para melhor localização das áreas especiais do município de Anápolis o Plano Diretor de 2016 possibilitou a elaboração de um quadro que represente em quais grupos de macrozona pertence cada área especial, são eles:

Quadro 2 - Relação de áreas por macrozonas no plano diretor 2016

RELAÇÃO ÁREAS POR MACROZONAS 2016					
	Rio Caldas	Rio João Leite	Rio das Antas	Rio Piancó	Rio Padre Souza
AESB			X	X	
AEIAE			X		
AETE			X		
AESP			X		
AEIA	X	X	X	X	X
AEIU			X		
AEIS	X	X	X		
AEIE			X		
AEIET			X		
AECADN		X	X		

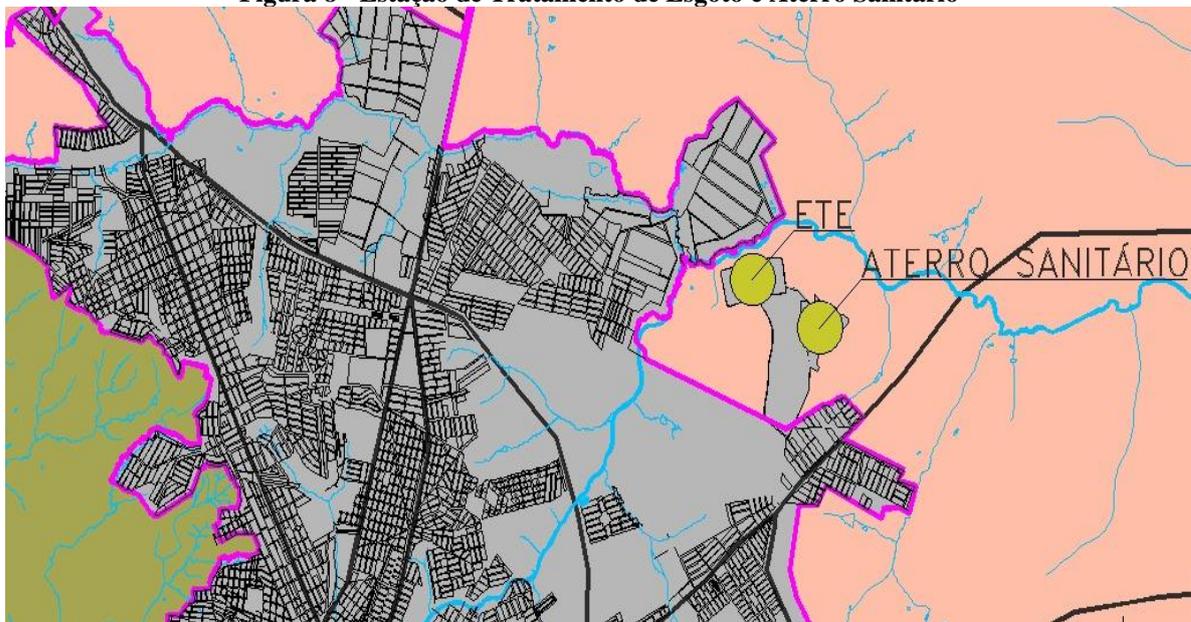
Fonte: Próprios autores (2019).

Com estes dados prestados por ambos os planos diretores de Anápolis torna-se memorável as alterações no desenvolvimento de conteúdo entre os planos diretores, na qual a seguir será exposto algumas alterações, sendo destacadas as de maiores influência sobre o município.

A evolução de planos diretores deixa explícito as transformações nas Áreas especiais. De início pode exprimir sobre a área especial de interesse estratégico – AEIET, como dito acima, ao ser desenvolvida no ano de 2006 sua composição se dava por 2 macrozonas (Piancó e João Leite), Base Aérea, Estação de Tratamento de Esgoto e Aterro Sanitário. Porém com a vinda do Plano Diretor 2016 tal área especial sofreu uma drástica alteração, na qual nenhuma destas regiões foram preservadas (ANÁPOLIS, 2006, 2016).

A Figura 8 apresenta as regiões da Estação de Tratamento de Esgoto e o do Aterro Sanitário como áreas de interesse estratégico no Plano Diretor de Anápolis (2006), sendo controlada a expansão urbana nessas áreas. O PDM 2006 unifica o tratamento e o modo de avaliação para julgamento de situações envolvendo todos os empreendimentos considerados de interesse estratégico.

Figura 8 - Estação de Tratamento de Esgoto e Aterro Sanitário



Fonte: Prefeitura de Anápolis (2006).

Tais variações de conteúdo da AEIET existem explicações e podem ser encontradas no Plano Diretor 2016: o PDM 2016 fundou novas áreas especiais para fixar a Base Aérea (Área Especial de Segurança da Base da Força Aérea), a ETE e o Aterro Sanitário (Área Especial de Estação de Tratamento de Esgoto e Aterro Sanitário). O surgimento dessas duas áreas especiais se fez necessário, é justificado pelo Plano Diretor 2016 em ser art. 30 por ambas as áreas especiais possuírem legislação própria (ANÁPOLIS, 2016).

A base aérea no Plano Diretor 2006 (vide Figura 9) era englobada em conjunto com todas as outras regiões de interesse estratégico citadas acima. No Plano Diretor de 2016, a região recebe uma classificação exclusiva.

Figura 9 - Base Aérea é considerada de interesse estratégico pelo PDM 2006



Fonte: Prefeitura de Anápolis (2006).

Conforme apresentado acima, a área de interesse estratégico se modificou no processo de redigir um novo PDM (ANÁPOLIS, 2006, 2016). Nenhuma das regiões que compunham o PDM 2006 foram preservadas como áreas especiais de interesse estratégico, aderindo a um novo local situado na região rural da macrozona do rio Antas, representada na figura 10 com coloração azul (assunto no qual será tratado no tópico 4 através do questionário com agentes públicos).

Figura 10 - Área especial de interesse estratégico pelo PDM 2016



Fonte: Prefeitura de Anápolis (2016).

O PDM 2006 delimita em seu artigo 31 como Áreas Especiais de Interesse Econômico - AEIE o DAIA, a Plataforma Logística Multimodal de Goiás, as Universidades, as Faculdades, a Avenida Brasil, a BR-153, a BR-414, a BR-60, a GO-330, a GO-222 e a GO-560. Conforme textualizado acima a implantação do PDM 2016 teve como consequência alterações nesta área,

uma vez que as rodovias - BR passaram a integrar a Zona Linear de Desenvolvimento Econômico, enquanto o Daia e a Plataforma Logística Multimodal de Goiás unificaram com a Zona de Desenvolvimento Econômico. Quanto ao novo conteúdo da AEIE 2016, fica estabelecido como Áreas Especiais de Interesse Econômico a região da Jayara, o Bairro São João, entorno do CEASA e entorno da Avenida Pedro Ludovico (ANÁPOLIS, 2006, 2016).

As Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS são mais elucidadas numa visão de desenvolvimento urbano. O Artigo 32 do Plano Diretor de Anápolis 2016 relata que as áreas de interesse social “são destinadas à implantação de programas habitacionais, mediante operações de iniciativa pública ou privada, visando garantir a implementação de política habitacional do município”; e essas áreas são compreendidas como Áreas Especiais de Interesse Social I (AEIS I), que correspondem às áreas onde verificam posses urbanas por famílias de baixa renda em imóveis integrantes do patrimônio público; as AEIS II, que correspondem as áreas onde se encontram implantados loteamentos clandestinos ou irregulares, da iniciativa privada; e AEIS III, que correspondem às áreas sujeitas à incidência de políticas habitacionais do Município, visando garantir acesso a moradia à população de baixa renda. Para as áreas especiais de interesse social I e II, o Plano Diretor de Anápolis 2016 afirma “que serão aplicados os instrumentos de regularização fundiária e urbanística cabíveis, face ao domínio do imóvel a regularizar” (ANÁPOLIS, 2016, p. 14).

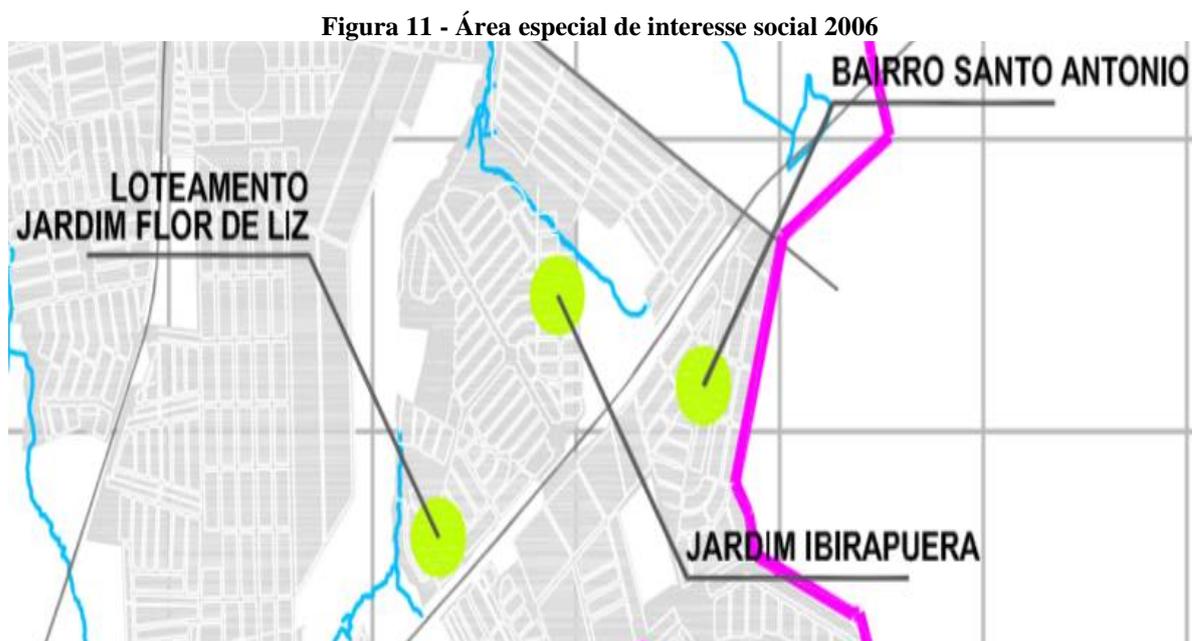
O Quadro 3, presente no Anexo deste trabalho apresenta todas AEIS localizadas no município de Anápolis, catalogadas no PDM de 2006, em que foi legislado os parâmetros de ocupação dessas áreas, definindo assim a expansão urbana territorial devido ao aumento demográfico. O PDM de 2016 em síntese dá continuidade a esse crescimento horizontal da cidade, revisando alguns parâmetros de uso e ocupação, e delimitando novos locais para o crescimento urbano. No Quadro 3, consta diferentes loteamentos com três classificações, desde terrenos com carência de infraestrutura, loteamentos irregulares, glebas, demonstrando a ocupação territorial anapolina ao longo de uma década, sendo visível o preenchimento de alguns vazios urbanos e o avanço da cidade sobre o meio rural. Do total de áreas especiais de interesse social delimitadas no plano diretor de 2006, cinco unidades já estão completas, sem lotes vazios, restando ao PDM de 2016, delimitar novas regiões para crescimento. Entretanto, cabe observar os índices urbanísticos desses loteamentos (ANÁPOLIS, 2006, 2016).

Ao analisar os mapas fornecidos por ambos planos diretores de interesse para o estudo comparativo das áreas especiais de interesse social (AEIS), é de fácil percepção que tais áreas são predominantes nas extremidades do perímetro da cidade de Anápolis, e tal fato pode ser concluído pela notória ocupação dos espaços quando se aproxima do núcleo do município,

sobrando pequenos resquícios de espaços a serem preenchidos – que devido a especulação imobiliária e sua localização próxima aos principais aparatos urbanos, atingem valores vultuosos, sendo a alternativa para o crescimento a implantação de novos lotes nos extremos da cidade. O PDM de 2016 apresenta em seu artigo 167 aspectos referentes aos vazios urbanos, dando diretrizes gerais para aplicação de uma política de habitação de interesse social, enfatizando a redução do déficit habitacional quantitativo e qualitativo do município de Anápolis (ANÁPOLIS, 2006, 2016).

O PDM de 2006 não apresenta detalhamento significativo para as questões de déficit habitacional no município, com exceção mais específica de dois artigos, sendo o artigo 39, referente a transferência do potencial construtivo, que em um dos seus incisos, legisla sobre procedimentos a Gestão Pública para a utilização da transferência de potencial em função “da regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social”. No artigo 72 do mesmo plano, referente ao Conselho Municipal da Cidade (COMCIDADE), no inciso II, legisla a respeito da “apreciação de planos e projetos de habitação de interesse social” (ANÁPOLIS, 2006, p. 25).

Diante do prazo percorrido de 10 anos, as áreas de interesse social, em maioria, se mantiveram com pequenas alterações de espaços, estas ocasionadas pela expansão do município. Conforme a Figura 11, referente aos mapas elaborados no plano diretor de 2006, demonstra como exemplo três terrenos (Bairro Santo Antônio, Jardim Ibirapuera e Loteamento Jardim Flor de Liz) situados na parte leste de Anápolis, classificados como AEIS (ANÁPOLIS, 2006, 2016).



Fonte: Plano Diretor Participativo (2006).

O traçado da ampliação do meio urbano acomodou pequenas modificações nas proximidades das três regiões citadas acima, a ocupação destes terrenos se fez necessário a elaboração de novas áreas especiais de interesse social em suas proximidades. A Figura 12, de autoria do Plano Diretor de 2016, contempla a região com novas AEIS, sendo tais novas áreas as porções hachuradas de laranja, situadas próximo às antigas áreas representadas no plano diretor anterior, enquanto os bairros que pertenciam a estas áreas em 2006 exibem um círculo cinza em sua proximidade e aparentam estar totalmente ocupados pela população com unidades habitacionais (ANÁPOLIS, 2006, 2016).

Figura 12 - AEIS do Plano Diretor de 2016



Fonte: Prefeitura de Anápolis (2016).

3.4 ÍNDICES URBANÍSTICOS

Oliveira (2010) explana que os índices urbanísticos são responsáveis por estabelecer os alcances legais referentes à paisagem urbana e sua densidade, unidos ao zoneamento se tornam instrumentos cruciais para o planejamento urbano. Tal índice interfere diretamente na imagem urbana, quanto a sua valorização, verticalidade, a iluminação e ventilação entre os espaços estabelecidos.

O Plano Diretor de Anápolis (2016), em seu artigo 83, define que a prescrição de índices urbanísticos tem relação com a garantia, a ocupação e a utilização adequada dos mecanismos do município, como o solo, os aspectos do meio físico, e o equilíbrio climático da cidade. O mesmo artigo desponta os seguintes incisos:

- I – Índice de ocupação;
- II – Índice de aproveitamento;
- III – Índice de permeabilidade.

Ambos os planos diretores municipais de Anápolis (2006, 2016), expõem a definição de taxa/índice de ocupação do seguinte modo: resultante obtida através da divisão da área horizontal ocupada pela edificação sobre o pavimento térreo pela área do lote. O índice de ocupação do Plano Diretor de Anápolis de 2016 é definido por meio do zoneamento a qual a região está inserida.

É registrado como coeficiente/índice de aproveitamento a divisão da área construída pela área do lote. Caso a área da garagem não ultrapasse 25% da área total construída, seu valor não será computado. O plano diretor de Anápolis 2016 incrementa os dados nos incisos estabelecidos pelo artigo 85, é alegado que o índice de aproveitamento deve ser de uma vez a área do terreno, válido para todo o município. Caso o índice seja extrapolado é obrigatório o pagamento da outorga onerosa do direito de construir ou transferência de potencial construtivo (ANÁPOLIS, 2016). Seguindo nessa perspectiva, Villaça (1995), a ideia de habilitar coeficientes de aproveitamento está correlacionado com o zoneamento, a possibilidade de delimitar a ocupação do solo urbano e com a capacidade da infraestrutura.

A taxa/índice de permeabilidade, pode ser alcançada com o simples cálculo de divisão entre a quantia de área admite infiltração de água pela área total do lote ou gleba. Segundo Oliveira (2010) a taxa de permeabilidade deve ser avaliada, uma vez que influencia sobre as condições hidrológicas e térmicas do ambiente afetando a dinâmica ambiental das cidades.

O Plano Diretor de Anápolis (2006) não delimita índices urbanísticos de forma tão taxativa, sendo que tais índices são determinados em função do adensamento urbano, no qual o PDM 2006 apresenta uma grande quantidade de material em anexo a lei informando não só as áreas de adensamento, mas também as finalidades de uso das regiões. O Plano Diretor de Anápolis (2016) em oposição, resume esses dados em duas partes, sendo uma tabela referente as Zonas (figura 13) e outra tabela referente as Áreas Especiais (figura 14).

Figura 13 - Índices urbanísticos por zona do PDM 2016

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS ADICIONAIS – ZONAS

ZONA	ÍNDICE DE PERMEABILIDADE	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO
Urbana Mista – ZUM 01 e ZUM 02	20% + Poço de recarga ou detenção *	70%	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
Desenvolvimento Econômico – DEZ	30%	50%	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
Linear Desenvolvimento Econômico – ZLDE	30%	50%	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
Linear do Eixo Brasil Sul – ZLBS **	20% + Poço de recarga ou detenção *	70%	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
Linear do Eixo Brasil Norte – ZLBN **	20% + Poço de recarga ou detenção *	70%	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
Linear do Eixo Brasil Centro – ZLBC **	20% + Poço de recarga ou detenção *	70%	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
Central – ZC **	Poço de recarga ou detenção *	100% ***	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
Urbana Descontínua	20%	70%	1,0 vez a área do terreno.
Rural – ZR	60%	30%	0,5 vez a área do terreno.

* Poço de recarga ou detenção obrigatório para edificações com área superior a 80,00m².

** Não terão computadas as áreas destinadas ao Uso Residencial para a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir quando aplicado uso misto.

*** Para edificações até 10,00m de altura.

Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2016).

Para melhor desempenhar as atividades urbanísticas o Plano Diretor 2016 elabora uma tabela reservada para as Áreas especiais delimitando seus índices urbanísticos (figura 14).

Figura 14 - Índices urbanísticos por área especial do PDM 2016

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS ADICIONAIS – ÁREAS ESPECIAIS

ÁREAS ESPECIAIS	TAXA DE PERMEABILIDADE	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO
AEIS ***	20% + Poço de recarga ou detenção*	70%	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
AEIA – Tipo 01	100%	-	-
AEIA – Tipo 02	100%	-	-
Área de Influência da AEIA – Tipo 02 ****	30% + Poço de recarga ou detenção*	60%	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
AEIU	20% + Poço de recarga ou detenção*	**	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
AEIE	20% + Poço de recarga ou detenção*	**	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
AEIET	30%*	60% residencial/ misto 50% não residencial	1,0 vez a área do terreno, outorga onerosa máxima definida pelo Anexo IV
AECADN / AESB / AEIAE / AETE / AESP	-	-	-

* Poço de recarga ou detenção obrigatório para edificações com área superior a 80,00m².

**Conforme a zona de onde se localiza.

*** Os empreendimentos destinados a uso residencial de interesse social terão redução de 95% (noventa e cinco por cento) no valor devido pela Outorga Onerosa do Direito de Construir.

****Gabarito máximo até 30,00 metros de altura.

Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2016)

A outorga onerosa disponibilizada pelo Anexo IV do PDM 2016 (figura 15) é classificada de acordo com as Zonas Urbanas Mistas 01 e 02 (destacados de amarelo) em relação a classificação viária do município (ANÁPOLIS, 2016).

Figura 15 - Outorga onerosa do PDM 2016

TABELA DE USOS DA HIERARQUIA VIÁRIA

TIPO / CRITÉRIO	LOCAL (L)		COLETORA (C)		ARTERIAL (A)		RODOVIA
	L1*	L2	C1	C2	A1	A2	-
Porte	150,00m ²	300,00m ²	600,00m ²	800,00m ²	1000,00m ²	1200,00m ²	-
Nível de Incomodidade	NI 1	NI 1					
	NI 2, Porte para NI 1	NI 2	NI 2	NI 2	NI 2	NI 02	NI 2
	NI 3, Porte para NI 1	NI 3, Porte para NI 2	NI 3	NI 3	NI 3	NI 03	NI 3
	NI 4, Porte para NI 1	NI 4, Porte para NI 2	NI 4, Porte para NI 3	NI 4, Porte para NI 3	NI 4	NI 04	NI 4
	NI 5, Porte para NI 1	NI 5, Porte para NI 2	NI 5, Porte para NI 3	NI 5, Porte para NI 3	NI 5, Porte para NI 4	NI 5, Porte para NI 4	NI 5
Outorga Onerosa Máxima - ZUM 1	06	06	8	8	10	10	**
Outorga Onerosa Máxima - ZUM 2	2	2	3	3	4	4	**
Largura da Via (calçada + pista)	12,00m	15,00m	18,00m	22,00m	27,00m	34,00m	-
Calçada	2,50m	2,50m	3,0m	3,0m	4,00m	4,00m	-

Porte: Medida mitigadora relacionada a restrição de área destinada ao exercício da Atividade Econômica para o deferimento de determinadas atividades não residenciais.

*A via classificada como L1 que não atingir a largura mínima de 12,00m de caixa, fica restrita ao número máximo de 04 pavimentos.

** Sem restrição do número máximo de outorga onerosa.

Fonte: Plano Diretor de Anápolis (2016).

4 PESQUISA DE CAMPO

A pesquisa de campo tem como objetivo claro responder e solucionar todas as alterações ilustradas neste trabalho através da análise comparativa entre os dois últimos planos diretores do município de Anápolis (2006 e 2016). Visto que o Plano Diretor de Anápolis 2016 e demais fontes de conteúdo fornecidos pela prefeitura municipal de Anápolis não especifica o porque e o que almejam com estas alterações. Se fez necessário elaborar um questionário em cima dessas modificações, das perspectivas de desenvolvimento do município, entre outros pormenores debatidos durante a revisão teórica e dos planos diretores desse trabalho, com o intuito de interrogar profissionais do serviço público para melhor apuração de dados.

4.1 QUESTIONÁRIO

O questionário a seguir foi realizado em aberto com agentes públicos da prefeitura de Anápolis, ambos com conhecimento específico em relação ao Plano Diretor Municipal de Anápolis. Tais perguntas desenvolvidas foram simples, porém objetivas e cruciais para estabelecer se Anápolis teve um desenvolvimento justo e planejado e o que pode se esperar dos anos seguintes.

Tal interrogatório foi executado com 4 agentes públicos de Anápolis (diretores, arquitetos, engenheiros civis e ambientais do plano diretor), coletando um amplo acervo de dados e ponto de vista de cada agente. Para melhor visualização e apreciação das informações fornidas, tais dados prestados pelos funcionários públicos foram filtrados, gerando uma única resolução completa, vide a seguir:

1 - Após o Estatuto das Cidades no ano de 2001, o Plano Diretor Municipal passou a ser participativo. Ao observar o município e monitorar o plano diretor de Anápolis, pode considerar que o plano diretor consegue ouvir e acatar as opiniões públicas?

“Sim, o plano diretor é participativo, para o atual plano diretor foi executado uma série de audiências nas associações de bairros, alguns pontos estratégicos como periferias, pontos centrais, no parque Ipiranga com o intuito de colher opiniões e necessidades a serem diagnosticadas.”

2 - Pode-se considerar que houve um avanço do Plano Diretor de 2006 para o Plano Diretor de 2016 em relação as macrozonas, zonas e áreas especiais? Justifique.

“Sim, existe um avanço na demarcação destes terrenos, uma melhor percepção aprimorando seu conteúdo. As macrozonas são responsáveis pelas áreas de influência de cada bacia, sobre áreas centrais e áreas de desenvolvimento econômico específico. Quanto as áreas especiais são responsáveis pela preservação e pelo interesse econômico. Tais zonas foram desenvolvidas através de análises do crescimento de Anápolis, visando para onde o município pode estruturar economicamente e em termos de ocupação populacional.”

3 - No atual macrozoneamento de Anápolis, existe uma estratégia para preservar as margens dos córregos, e corrigir as ocupações irregulares de áreas de riscos, dentre outros problemas enfrentados pelo município?

“Existe uma conscientização de tais problemas uma vez que grande maioria das áreas de riscos estão demarcadas no plano diretor, porém não expõe um diagnóstico preciso e eficaz para tais problemas. Porém desde o plano diretor de 2006 existe uma ideia base de que inaugure o Núcleo de Planejamento, ou seja, um órgão dentro do plano diretor responsável por solucionar tais problemas referentes a meio ambiente, educação, trânsito, dentre outros.”

4 - O Plano Diretor de 2006 era composto por seis macrozonas, enquanto o Plano Diretor de 2016 contempla com cinco macrozonas. A diferença entre ambos os Planos Diretores é que a macrozona urbana, passou a fazer parte da macrozona do Rio das Antas. Existe alguma justificativa estratégica para tal modificação?

“Não se trata de algo estratégico, vem de um conceito aplicado sobre o que é de fato o meio ambiente, definido como a mistura do conjunto de áreas preservadas e modificadas, tanto quanto perímetro urbano e área rural. Seguindo tal conceito e uma vez que no plano diretor de 2006 existe uma interação entre macrozona urbana e macrozona do rio Antas, o atual plano diretor optou por acoplar o perímetro urbano na macrozona do rio Antas.”

5 – Ao realizar uma análise entre os Planos Diretores de 2006 e 2016 pode ser notada uma expansão do município de Anápolis que deve continuar no decorrer dos anos. Em um futuro próximo pode considerar que Anápolis suporta o crescimento populacional em seu contorno? Se não, quais medidas podem ser adotadas ?

“A malha urbana não carece de uma expansão territorial em seu contorno, a cidade contempla de amplas áreas internas que podem ser absorvidas, porém um entrave comum enfrentado pelos municípios se trata da especulação imobiliária, cuja forma de combate se dá pelo estudo de técnicos agregando conteúdo no plano diretor.”

6 - O Plano Diretor de 2016 é composto pela zona linear de desenvolvimento econômico (ZLDE), situado na margem das rodovias: BR-060, BR-153, BR-414, cujo destino e a instalação de empreendimentos não residências. Poderia explicar qual o interesse desta localização próxima à margem da rodovia ser destinada a empreendimento e como isso ajuda no progresso do município?

“A zona linear de desenvolvimento econômico foi criada com a intenção de abrigar empresas, tal ato pode ser justificado no plano diretor ao prestar o nível de incomodidade (NI) do município, que é aplicado para a definição de quais atividades podem ser desenvolvidas em determinada região. As rodovias suportam o NI mais elevado, nível 5, deste modo é possível realizar grandes atividades econômicas na região, de modo que cause um menor impacto na mobilidade urbana e no fluxo de veículos dentro da cidade.

A ZLDE é celebrada como um dos maiores ganhos do atual plano diretor, devido ao acesso qualificado do espaço urbano e urbanístico, conseguindo chegar de uma maneira adequada a ambientes internos como escritórios, hospitais e aeroportos, também a áreas externas maiores como parques, bairros. Quando estes ambientes estão desenvolvidos em um local adequado as atividades ao redor se desenvolvem bem.”

7 - Com a elaboração do Plano Diretor de 2016 as Áreas especiais de interesse estratégicos sofram grandes modificações, pode se destacar o surgimento de um novo terreno para incorporar tal área especial, se trata de um terreno rural situado na macrozona do Rio das Antas. Pode ser explicado qual é o interesse estratégico nesse terreno rural?

“O município não se desenvolve a sua esquerda devido as séries de restrições implantadas no Ribeirão João Leite pelo fato de ser responsável por abastecer a capital Goiânia, já ao norte da cidade está localizada a bacia do Piancó responsável por abastecer Anápolis, quanto ao sul existe o Rio Caldas que abastece o DAIA. Devido aos limites impostos o vetor de crescimento de Anápolis se dá ao rumo de Brasília (sentido leste), seguindo tal logística que foi reservado este terreno rural para área especial de interesse estratégico.”

8 - O atual plano diretor em relação a sua zona de desenvolvimento econômico, pode se destacar a adição de um terreno rural as margens da BR – 060 entre Anápolis e Branápolis. Pode ser destacado qual a finalidade desse terreno, as atividades a serem executadas nele?

“A origem deste terreno rural delegado como zona de desenvolvimento econômico segue a mesma linha de raciocínio descrito na questão 7, de melhor acessibilidade.”

9 - Do Plano Diretor atual para os próximos, quais são as expectativas e o que pode ser melhorado ?

“Antes de qualquer melhoria primeiro se faz necessário compreender o problema para depois poder diagnosticá-lo, atualmente estão sendo realizadas audiências com os cidadãos no parque Ipiranga para coletas de dados que proporcionem uma revisão satisfatória do plano diretor de Anápolis.

Quanto as expectativas, vale citar que o eixo Brasília, Anápolis e Goiânia tem um forte crescimento em relação a transformação territorial e econômica, pode-se esperar um futuro próspero para este eixo. Anápolis traça grandes planos com a elaboração de sua plataforma de logística multimodal, com transporte de cargas ferroviário, aéreo e rodoviário (com a projeção de consolidar uma grande evolução na década seguinte) devem valorizar o município e exigir a implantação e incrementação de diversos temas no plano diretor.”

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo em vista os aspectos observados, o plano diretor idealizado a partir dos pressupostos da já longínqua Constituição Federal de 1988, fundamentou a Lei nº 10.257 que estabelece o Estatuto da Cidade, posteriormente inaugurou os tais Planos Diretores Participativos, sendo que, entretanto, ainda existem diversas discussões acerca do modo de fomentação e de implantação das diretrizes criadas. Villaça (1995) atribuiu pontos afirmando que os tais planos diretores fomentavam a desigualdade social no momento em que definia zoneamentos em virtude dos aspectos urbanísticos, em especial o coeficiente de aproveitamento, permitindo que algumas zonas fossem mais “especiais” que outras, já que não eram cabíveis aplicações de outorgas onerosas sobre as mesmas devido as suas atribuições distintas das outras.

Desde que os planos diretores municipais se tornaram participativos, é apurado a opinião da população em suas diversas esferas, porém, nem sempre é possível colher todas as opiniões, o que finda renegando camadas dessa população. Diante disso, tende-se a ocorrer distorções acerca das ideias almejadas pela sociedade como um todo. Partindo desses aspectos, torna-se plausível avaliações que busquem identificar essas tais distorções para que, depois disso, seja possível apresentar dados concretos para posteriores revisionismos que são característicos dos planos diretores participativos.

Quanto a Anápolis e seus conteúdos prestados pelos planos diretores desde a implantação do Estatuto das Cidades pode ser notada uma evolução, o plano diretor de 2016 incrementa o plano diretor redigido no ano de 2006, traz em aspectos gerais uma melhor organização e maior detalhamento e mapas precisos das atividades em cada região do município.

Ao decorrer do trabalho é transmitida a ideia de que o plano diretor não se trata de uma ferramenta imutável, sempre surgirá falhas e variações de opiniões sobre sua real eficácia. A expansão e de desenvolvimento do município geram o enfraquecimento do plano diretor que vigora em relação a atingir os resultados pretendidos, deste modo as objeções a serem enfrentadas podem ser superadas através comunicação com a população, coleta de dados, análise dos problemas enfrentados pela cidade e sua população, por fim a elaboração de um novo plano diretor.

Apesar das dificuldades que Anápolis enfrenta e da necessidade de melhorias, com as informações coletadas ao longo do trabalho é viável afirmar que houve uma melhoria do plano diretor de 2006 para o de 2016, acatando a opinião pública, algo significativo que deve ser

amplificado nos planos diretores seguintes. Enquanto o desenvolvimento da plataforma de logística multimodal promove um futuro promissor a Anápolis, ou seja deve requerer maiores especificações e novos planejamentos no plano diretor.

REFERÊNCIAS

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 12267** – Normas para elaboração de plano diretor. Rio de Janeiro, 1992. Disponível em: <http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/NBR_12267_Normas_para_elaboracao_de_plano_diretor.pdf>. Acesso em: 03 de junho de 2019.

ANÁPOLIS, PREFEITURA MUNICIPAL. **Lei complementar nº 128**, de 10 de outubro de 2006. Dispõe sobre o plano diretor participativo de 2006 do município de Anápolis. Disponível em: <<http://www.leis.anapolis.go.gov.br/leis/page/listaLeisComplementar.jsf>>. Acesso em: 02 de abril de 2019.

ANÁPOLIS, PREFEITURA MUNICIPAL. **Lei complementar nº 349**, de 07 de julho de 2016. Dispõe sobre o plano diretor participativo de 2016 do município de Anápolis. Disponível em: <<http://www.leis.anapolis.go.gov.br/leis/page/listaLeisComplementar.jsf>>. Acesso em: 02 de abril de 2019.

BASTOS, Celso Ribeiro; MARTINS, Ives Gandra. **Comentários à Constituição do Brasil**: (promulgada em 5 de outubro de 1988). São Paulo: Saraiva, 1988.

BRAGA, Roberto; Carvalho, Pompeu (Org.). **Política urbana e gestão ambiental**: considerações sobre o plano diretor e o zoneamento urbano. Rio Claro, 2001. Disponível em: <<http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/pol%C3%ADtica%20urbana%20e%20gest%C3%A3o%20ambiental.pdf>>. Acesso em: 30 de maio de 2019.

BRASIL. **Constituição da república federativa do brasil**. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 05 de abril de 2019.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Dispõe sobre o estatuto da cidade. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 05 de abril de 2019.

BRASIL. **Plano diretor participativo**: ministério das cidades. Brasília: Ministério das Cidades, 2005. Disponível em: <<http://planodiretor.mprs.mp.br/arquivos/planoparticipativo.pdf>>. Acesso em: 20 de abril de 2019.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**: O homem e a cidade a cidade e o cidadão de quem é o solo urbano. 8ª Ed. São Paulo: Contexto, 2008.

CARVALHO, Sonia Nahas de. **Estatuto da cidade**: aspectos políticos e técnicos do plano diretor. São Paulo em Perspectiva, São Paulo, v. 15, n. 4, p.130-135, dez. 2001. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S010288392001000400014&script=sci_arttext>. Acesso em: 2 de maio. 2019.

CEPAM; MOREIRA, Mariana (Org.). **Plano diretor passo a passo**. São Paulo, 2005. 208 p. Disponível em: <http://polis.org.br/wp-content/uploads/Plano_diretor_passo_a_passo.pdf>. Acesso em: 01 abr. 2019.

CYMBALISTA, Renato. Instrumentos de planejamento e gestão da política urbana: um bom momento para uma avaliação. In: BUENO, Laura Machado de Mello; CYMBALISTA, Renato (Org.). **Planos Diretores Municipais: Novos conceitos de planejamento territorial**. São Paulo: Annablume, 2007. Cap. 2. p. 25-32.

CYMBALISTA, Renato; FONTES, Mariana Levy Piza; SANTORO, Paula. Estatuto da Cidade: uma leitura sob a perspectiva da recuperação da valorização fundiária. In: BUENO, Laura Machado de Mello; CYMBALISTA, Renato (Org.). **Planos Diretores Municipais: Novos conceitos de planejamento territorial**. São Paulo: Annablume, 2007. Cap. 4. p. 59-88.

DORNELES, Ana Cláudia. **O zoneamento e sua importância como um instrumento de planejamento urbano**. Curitiba, 2010. Disponível em: <<http://revistas.unibrasil.com.br/cadernosdireito/index.php/direito/article/view/539/503>>. Acesso em: 26 de maio de 2019.

FILHO, Josué; MORAES, Lúcia (Org.). **Políticas sociais urbanas a cidade para todos e todas**. Goiânia: Puc Goiás, 2013.

MARICATO, Erminia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 06. Ed. Petrópolis: Vozes, 2013.

MARICATO, Erminia. **O Ministério das Cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano**. Brasília: IPEA, 2006. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/politicas_sociais/ensaio2_ministerio12.pdf>. Acesso em: 28 de maio de 2019.

OLIVEIRA, Ana Carolina. **Parâmetros urbanísticos e os reflexos no espaço urbano de Ponta Grossa – PR**. 2010. Disponível em: <<http://e-revista.unioeste.br/index.php/pgeografica/article/view/8381/6197>>. Acesso em: 04 de junho de 2019.

PASSOS, Luciana.; SILVA JÚNIOR, Jeconias. **O negócio é participar: a importância do plano diretor para o desenvolvimento municipal**. Brasília DF: Cnm, Sebrae, 2006.

PESSOA, M. L. (Org.). **Áreas especiais no RS. In: __. Atlas FEE**. Porto Alegre: FEE, 2017. Disponível em: <<http://atlas.fee.tche.br/rio-grande-do-sul/socioambiental/areas-especiais/>>. Acesso em: 28 de maio de 2019.

PINHEIRO, Otilie Macedo; SCHASBERG, Benny. **Plano diretor participativo: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos**. 2004. Disponível em: <<http://polis.org.br/wp-content/uploads/Plano-Diretor-Participativo-1.pdf>>. Acesso em: 02 de abril de 2019.

SABOYA, Renato. **Concepção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos**. 2007. Tese de Doutorado apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil – Universidade Federal de Santa Catarina.

SANT'ANA, Marcel Claudio; SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos; SILVA, Renata Helena da. Introdução. In: MONTANDON, Daniel Todtmann; SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos

(Org.). **Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011. p. 13-26.

SECRETÁRIA DE ESTADO DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO. **Macrozoneamento e zoneamento**. Plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal – Documento Técnico. Novembro, 2007. Disponível em: <http://www.seduh.df.gov.br/wpconteudo/uploads/2017/09/proposta_macrozoneamento.pdf>. Acesso em: 20 de maio de 2019.

VILLAÇA, Flávio. **Dilemas do plano diretor**. 1995. Disponível em: <http://www.ufjf.br/pur/files/2011/04/Dilemas_PD_Villa%C3%A7a1.pdf>. Acesso em: 03 de junho de 2019.

ANEXO

Quadro 3 - Disponibilidade de lote em AEIS (Tipos I, II e III)

NOME	PLANO DIRETOR 2006/2016			
	2006	AEIS 2006	2016	AEIS 2016
Bairro Campo Elisius	Sim	1	Sim	3
Bairro Santo Antônio	Sim	1	Não	-
Bairro Santos Dumont	Sim	1, 2 e 3	Sim	3
Bairro São João	Sim	1	Não	-
Gran Ville	Sim	3	Sim	3
Jardim Calixto	Sim	3	Sim	3
Jardim Santa Cecília	Sim	1 e 2	Sim	3
Jardim Ibirapuera	Sim	1	Não	-
Jardim Planalto	Não	-	Sim	3
Jardim Tesouro	Não	-	Sim	3
Jardim Vera Cruz	Sim	1	Sim	3
Adriana Parque	Sim	1	Sim	3
Lot. Itamaraty 4ª Etapa	Não	-	Sim	3
Jardim Flor de Liz	Sim	1	Não	-
Jardim Primavera 1ª Etapa	Sim	3	Sim	3
Jardim Primavera 2ª Etapa	Sim	3	Sim	3
Lot. Las Palmas	Sim	1	Sim	3
Lot. Polo Centro 1ª Etapa	Sim	3	Sim	3
Setor Sul 2ª Etapa	Sim	1	Não	-
Vila Norte	Sim	1	Não	-
Novo Paraíso	Sim	2	Sim	1
Parque Brasília	Sim	3	Sim	3
PQ. Calixtópolis	Sim	1	Sim	3
PQ. Res. Das Flores	Sim	1	Não	-
Res. Dom Felipe	Sim	1	Sim	3
Residencial Dom Emanuel	Sim	1	Sim	3
Setor Industrial/Munir Calixto	Sim	1	Sim	3
Setor Res. Jandaia	Sim	1	Sim	3
Vila São Vicente	Sim	1	Sim	3
Conj. Hab. Nova Aliança	Não	-	Sim	3
Res. Cidade Industrial	Não	-	Sim	3
Jardim Esperança	Não	-	Sim	2
Sítios de Recreio Presidente	Não	-	Sim	3
Residencial do Trabalhador	Não	-	Sim	3
Residencial São Vicente	Não	-	Sim	3
PQ. Calixtópolis II	Sim	1	Sim	3
Lot. Vivian Parque 2º etapa	Sim	3	Sim	3
Conj. Esperança	Sim	3	Sim	3

Sítio Vale das Laranjeiras	Sim	1 e 2	Sim	3
Lot. Vivian Parque 1º etapa	Sim	1 e 3	Sim	3
Residencial Morumbi	Sim	3	Sim	3
Lot. Polo Centro 2ª Etapa	Sim	3	Sim	3
Residencial Copacabana	Sim	3	Sim	3
Residencial Reny Cupy	Sim	3	Sim	3
Residencial Jibrán El Hadj	Sim	3	Sim	3
Vila Mariana	Sim	1	Sim	3
Bairro Paraíso	Sim	1 e 3	Sim	3
Conj. Hab. Vila União	Sim	1 e 3	Sim	3
Vila São Joaquim	Não	-	Sim	3
Lot. Jamil Miguel 2º etapa	Não	-	Sim	3
Lot. Parque das Nações	Sim	2	Sim	3 e 1
Jardim Santana 2º etapa	Não	-	Sim	3
Jardim Goiano	Não	-	Sim	3
Jardim Santana 1º etapa	Não	-	Sim	3
Jardim Suiço	Não	-	Sim	3
Residencial Rio Jordão	Não	-	Sim	3
Residencial Paris	Não	-	Sim	3
Jardim das Oliveiras	Não	-	Sim	3
Vila Gonçalves	Não	-	Sim	3 e 1
Residencial Valencia	Não	-	Sim	3
Vila Fabril	Não	-	Sim	3 e 1
LAPA	Sim	1	Sim	3
Frei Eustáquio	Sim	2	Sim	1
Jardim Petrópolis	Sim	2	Não	-
Lot. Itamaraty 2º etapa	Sim	1	Sim	3
Lot. Itamaraty 3º etapa	Sim	1	Sim	3
Residencial Vila Jayara Oeste	Não	-	Sim	3
Setor Lago dos Buritis	Não	-	Sim	3
Setor Escala	Não	-	Sim	3
Residencial Centenário	Sim	1	Sim	3
Residencial Ana Caroline	Sim	1	Sim	3
Lot. Guanabara	Sim	1	Sim	3
Aldeia dos Sonhos	Não	-	Sim	3
Residencial Verona	Não	-	Sim	3
Residencial Veneza	Não	-	Sim	3
Parque dos Pirineus	Não	-	Sim	3
Chácaras Colorado	Não	-	Sim	3
Residencial Villa Lobos	Sim	3	Não	-
Chácaras Mansões do Planalto	Sim	3	Não	-
Vila Dom Bosco	Sim	3	Não	-
Lot. Residencial America	Não	-	Sim	1

Residencial Monte Sinai	Não	-	Sim	1
Jardim Promissão	Não	-	Sim	3
Privê Lírios do Campo	Não	-	Sim	3
Lot. Cerejeiras	Não	-	Sim	3
Gran Ville 2º etapa	Sim	3	Sim	3
Residencial Vila Feliz	Não	-	Sim	3
Residencial Santo Expedito	Não	-	Sim	3
Parque São Jeronimo	Sim	3	Sim	3
Residencial Ayrton Senna	Sim	3	Sim	3
Residencial Morada Nova	Não	-	Sim	3
Conj. Filostro Machado	Não	-	Sim	3
Jardim Itália	Não	-	Sim	3
Residencial Ipanema	Não	-	Sim	3
Vila Sul	Sim	1	Não	-
Residencial Flamboyant	Sim	1	Não	-
Residencial Buritís	Sim	1	Não	-
Chácaras Americanas	Não	-	Sim	3
Granjas Santo Antonio	Não	-	Sim	3
Residencial Alfredo Abraão	Não	-	Sim	3
Vila Operaria	Não	-	Sim	3
Parque São Conrado	Não	-	Sim	3
Jardim Alvorada	Não	-	Sim	3
Setor Industrial Aeroporto	Não	-	Sim	3
Residencial Leblon	Não	-	Sim	3
Residencial Gabriela	Não	-	Sim	3
Parque São João	Não	-	Sim	3
Residencial Geovanni Braga	Sim	1	Não	-
Residencial Arco-Iris	Sim	1	Não	-
Vila Esperança	Sim	1	Não	-
Jardim São Paulo	Sim	1 e 2	Sim	1 e 3
Setor Santa Clara	Sim	1 e 2	Sim	1 e 3
Jardim Arco Verde	Sim	1 e 2	Sim	2 e 3
Setor Sul	Sim	1	Não	-
Residencial Alphaville	Sim	1	Não	-
Residencial Tangara	Não	-	Sim	3
Setor Sul 3º etapa	Sim	1	Não	-
Jardim Arco Verde 2º etapa	Sim	1	Não	-
Residencial Itororó	Não	-	Sim	3
Polocentro 2º etapa	Sim	3	Sim	3
Calixtolândia	Sim	3	Não	-
Parque das Primaveras	Sim	2	Não	-

Fonte: Próprios autores (2019).