

ÍTALO STEPHAN, LUIZ FERNANDO REIS E MARCELA R. ROCHA

## Planos diretores participativos: uma avaliação de sua aplicação em dez municípios de Minas Gerais

*Participative master plans: an assessment of their application in ten municipalities of Minas Gerais, Brazil*

**Ítalo Stephan.** Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (2006), Mestre em Urban and Rural Planning - Technical University of Nova Scotia (Halifax, Canadá, 1996), Professor Adjunto do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa. [stephan@ufv.br](mailto:stephan@ufv.br)

**Luiz Fernando Reis.** Doutor (2012) e Mestre (1998) em Arquitetura pelo Programa de pós-graduação em Arquitetura da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Professor Adjunto do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa. [lfreis57@gmail.com](mailto:lfreis57@gmail.com)

**Marcela R. Rocha.** Estudante do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa, Minas Gerais, Brasil e bolsista PIBIC/CNPq. [marcela.rocha@ufv.br](mailto:marcela.rocha@ufv.br)

*Ítalo Stephan. PhD in Architecture and Urbanism, School of Architecture and Urbanism, University of São Paulo (2006), Masters in Urban and Rural Planning - Technical University of Nova Scotia (Halifax, Canadá, 1996), Professor at Department of Architecture and Urbanism at Federal University of Viçosa. [stephan@ufv.br](mailto:stephan@ufv.br)*

*Luiz Fernando Reis. PhD (2012) and Masters (1998) in Architecture, Graduate Program in Architecture, School of Architecture and Urbanism, Federal University Federal of Rio de Janeiro, Professor, Department of Architecture and Urbanism, Federal University of Viçosa. [lfreis57@gmail.com](mailto:lfreis57@gmail.com)*

*Marcela R. Rocha. Undergraduate student, School of Architecture and Urbanism, Federal University of Viçosa, Minas Gerais, Brazil. [marcela.rocha@ufv.br](mailto:marcela.rocha@ufv.br)*

## RESUMO

Este texto é produto da pesquisa sobre a avaliação da aplicação de planos diretores aprovados dentro do prazo estabelecido pelo Estatuto da Cidade. Muitos municípios cumpriram o prazo com rapidez, presumivelmente apenas para cumprir a exigência legal. Dificuldades como a falta de compreensão pelos gestores públicos da importância do planejamento urbano e de sua legislação, além de questões ideológicas têm feito com que os planos diretores se transformem em documentos nunca usados. O desafio não está na elaboração e sim na aplicação dos planos. Esta pesquisa teve como objetivos identificar o que foi aplicado nos primeiros anos de vigência de alguns planos e compreender os obstáculos à aplicação dos seus dispositivos, a fim de propor recomendações para novos planos e futuras gestões municipais. Inicialmente não havia um número específico de planos a serem analisados. Dificuldades na obtenção dos planos e das informações reduziram a análise de planos diretores a dez municípios. O que se observou foi o baixo grau de aplicação dos planos diretores. Entre as dificuldades encontradas para a aplicação, mencionam-se a falta de compromisso político e de recursos humanos e financeiros, a descontinuidade das ações de regulamentação e os prazos considerados subestimados. Apesar da obrigação, apenas três municípios criaram seus órgãos de planejamento. Há alguns indícios favoráveis à aplicação dos planos, visto que, dos dez municípios estudados, sete possuíam seus conselhos de acompanhamento do plano atuantes.

**Palavras-chave:** Planos Diretores: Avaliação da Aplicação. Planos Diretores: Municípios de pequeno porte demográfico. Planos Diretores Participativos: Minas Gerais.

## ABSTRACT

*This article is the result of a research on the evaluation of master plans implemented according to the approved deadline established by the City Statute. Many cities met this deadline, elaborating their plans quickly, presumably in order to fulfill the legal requirement. Difficulties, such as lack of understanding by city officials about the importance of urban planning and its legislation, as well as, ideological reasons, have made master plans never used. The challenge is not in its planning, but in its implementation. The research had as main objectives: to identify what was applied in the first years of some plans and understand the obstacles for their requirements' implementation, in order to propose recommendations for future plans and municipal administrations. Initially, there was not a specific number of plans to be analyzed. Difficulties in obtaining the plans and information about them reduced the analysis to ten cities. A low rate of plans' implementation was observed. Among the difficulties encountered, there was lack of political commitment, lack of human and financial resources, the disruption of regulatory actions and underestimated deadlines. Despite the regulation, only three cities have created their planning agencies. There is some favorable evidence for the implementation of the plans, considering that, among the ten cities analyzed, seven had their planning boards in course.*

**KEYWORDS:** Master plans: application. Master plans: small sized cities. Participatory Master Plans: Minas Gerais, Brazil.

## Introdução

O trabalho aqui apresentado tem parte de sua importância fundamentada na necessidade de avaliar a aplicação dos planos diretores. A aplicação desses planos é o maior desafio, uma vez que a história nos apresenta poucos casos de sucesso e, mesmo esses, obtidos de forma parcial. A simples exigência de elaborar e aprovar um plano jamais garantiu algum resultado positivo (VILLAÇA, 1999). Os anos passam e persistem uma falsa valorização dos planos e a falta de seriedade em seu tratamento por parte do Poder público (VILLAÇA, 2005). Por outro lado, há quem veja aspectos positivos e os próximos desafios:

*“Mesmo identificando grandes problemas, reconhecendo limites, levando em conta as dificuldades de todas as ordens enfrentadas pelos municípios para levar adiante políticas de democratização do planejamento e da gestão urbana, me parece difícil negar que os anos recentes têm sido de intensa experimentação em busca da efetivação das novas potencialidades permitidas pela Constituição e pelo Estatuto da Cidade.” (CYMBALISTA, 2007, p. 30)*

Com o intuito de realizar uma avaliação qualitativa dos Planos Diretores elaborados nos municípios brasileiros, após a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, em 2007, o Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU), iniciou o projeto *Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação de Planos Diretores*. Na pesquisa foram avaliados 526 planos diretores e seus processos de elaboração. Pretendia-se chegar a um relatório nacional, o qual refletiria os resultados das avaliações em um panorama dos planos diretores brasileiros elaborados após o Estatuto da Cidade, indicando os principais avanços, bem como as dificuldades a serem superadas em um próximo ciclo de elaboração de planos diretores nos municípios brasileiros (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2011). A pesquisa indica que “os novos planos são pouco objetivos e não favorecem mudanças nas formas de apropriação social das cidades, nem ao menos, enfatizam a promoção do acesso à moradia” (OLIVEIRA e BIASOTTO, 2011, p.57).

Na área de planejamento urbano e regional são muitos os estudos que tratam dos problemas e das características das metrópoles e mesmo das cidades médias. Entretanto, pouco tem sido discutido sobre os municípios de pequeno porte demográfico, aqui entendidos como aqueles com população inferior a 100.000 habitantes. Para Rolnik (2008, p. 68), a “nossa experiência em planejamento urbano está voltada para as grandes e médias cidades” e entende que “abordar o tema ‘Planos Diretores para Pequenos Municípios’ é iniciar uma reflexão para construir novos parâmetros”.

Com o intuito de conhecer as condições do planejamento urbano nos municípios de pequeno porte demográfico, o Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa (DAU/UFV), desenvolve uma linha de pesquisa na graduação e na pós-graduação. Como parte dessa linha de pesqui-

sa, o resultado, aqui apresentado, originou-se do objetivo de fazer uma avaliação da aplicação de planos diretores participativos, aprovados dentro do prazo estabelecido pelo Estatuto das Cidades, o que equivale a 10 de outubro de 2006.

A aplicação de um Plano Diretor passa por duas principais dificuldades: a necessidade de compreensão, por parte dos gestores públicos, para com o objetivo do planejamento, e o papel da legislação no planejamento (STEPHAN, 2005). A elaboração do plano, além de cumprir o que exige a lei, atende eventualmente à pressão exercida por um grupo reduzido de pessoas interessadas em sua existência. Vale repetir que o desafio não é elaborar os planos diretores e sim aplicá-los.

Para Maricato (2001, p. 116) “a distância entre plano e gestão se presta ainda ao papel ideológico de encobrir com palavras e conceitos modernos [...] práticas arcaicas”. Planejamento e gestão urbanos são, potencialmente, esquemas e ferramentas de promoção de mudança social positiva (desenvolvimento socioespacial, desenvolvimento urbano); contudo não são panacéias (SOUZA, 2002) e nem sequer têm tido algum grau de prioridade no município. Planejamento e gestão urbanos devem ser vistos como *práxis*, e como tal, devem ser práticas lúcidas e explicitamente autoassumidas enquanto políticas.

Stephan (2005) elaborou pesquisa, direcionada para sua tese de doutorado, sobre a avaliação da aplicação de planos diretores de municípios de médio porte demográfico em Minas Gerais, produzidos nos primeiros dez anos de exigência constitucional. O autor confirmou que houve um baixo grau de aplicação e identificou que, dentre os dez planos estudados, os que obtiveram melhores resultados foram os de Passos, de Pouso Alegre e de Betim, com 46,1%, 46,1% e 35,6%, respectivamente, de dispositivos aplicados. Nos dois primeiros, a maioria dos dispositivos aplicados era de controle do uso do solo, que historicamente possuem como característica a autoaplicabilidade (VILLAÇA, 1999). O plano de Betim, que incluía ações previstas em diretrizes setoriais, teve um resultado mais equilibrado. Os demais planos tiveram um grau de aplicação variando entre 0 e 17%. Outros aspectos identificados foram:

*“1. a participação popular não foi além de menções em princípios e diretrizes; 2. as propostas de criar e fazer funcionar conselhos de planejamento e sistemas municipais de informação raramente chegaram a termo; 3. os instrumentos de planejamento, já conhecidos no ideário da reforma urbana (Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, Transferência do Direito de Construir, etc.), não saíram das intenções.”*  
(STEPHAN, 2005)

Anos após, no final de 2006, mais de 1.500 planos diretores foram aprovados no Brasil. Inúmeros municípios lidaram com planejamento urbano pela primeira vez e já com uma obrigação legal; possivelmente muitos o fizeram apenas como coadjuvantes de um processo conduzido por planejadores eventuais, vindos de outras cidades. Flávio Villaça, em seu livro *As ilusões do Plano Diretor*, no qual trata da experiência paulistana da elaboração do seu plano – que caberia

a tantos outros casos, com raras exceções – conclui que teria de haver uma revisão radical dos planos diretores e “que todos os seus pressupostos precisam ser questionados” e que os planos feitos de cima para baixo devem ser recusados (VILLAÇA, 2005, p. 92). O autor também afirma que os planos, mais uma vez, foram guardados nas gavetas (*Idem, ibidem*, p.19).

Através das primeiras pesquisas sobre participação popular e aplicação de planos diretores participativos, constata-se que, em Minas Gerais, muitos municípios apenas cumpriram sua obrigação e a maioria foi elaborada num curto espaço de tempo, presumivelmente apenas para cumprir a exigência legal. A participação popular foi tímida e os planos não tiveram sequência em sua aplicação (STEPHAN, 2008, 2009a e 2009b). Surge daí a importância de avaliar o que ocorreu durante o processo e após a aprovação, para identificar erros e possíveis acertos.

Tem-se por objetivo apresentar aqui, como fruto de uma primeira etapa da pesquisa iniciada em 2009, em andamento, portanto, o que foi aplicado nos primeiros anos dos planos diretores aprovados à luz do Estatuto da Cidade e das Resoluções de números 25<sup>1</sup> e 34<sup>2</sup>, emitidas pelo Conselho das Cidades (2007). Portanto, foi feito um retrato do que ocorreu até o fim de 2009. O foco dessa pesquisa se deu em municípios com população entre vinte e cem mil habitantes. Foram objetivos específicos: verificar a aplicação dos dispositivos (entendidos aqui como artigos, conjunto de artigos, ou itens de artigos que tratem de um assunto específico) de aplicação imediata ou com prazo de até três anos a partir da entrada em vigor de cada um dos planos diretores estudados e investigar os principais obstáculos à aplicação dos dispositivos. O resultado final poderia servir de fonte de informação sobre o assunto, ou orientar a elaboração dos futuros planos diretores.

## Metodologia

Não havia inicialmente um número específico de planos a serem analisados. O objetivo foi levantar o maior número de planos, de forma a obter resultados quantitativos e qualitativos significativos. Minas Gerais tinha, à época, 143 municípios nessa faixa, o que representava aproximadamente 16% do número total de municípios do estado.

A intenção da pesquisa era avaliar os planos encontrados nas prefeituras e câmaras municipais, utilizando-se inicialmente o meio mais acessível – a internet e, mais tarde, os contatos por e-mail e telefone com os técnicos das prefeituras e das câmaras municipais. Considerou-se como referência o parágrafo

1. Contém orientações e recomendações e sobre a aplicação da Lei nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade), requisitos para a participação popular; objetivos das audiências públicas; requisitos para a elaboração de conferência para a aprovação da proposta do plano etc.

2. Contém orientações e recomendações quanto ao conteúdo mínimo do Plano Diretor.

4º do artigo 40 do Estatuto da Cidade:

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

**II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;**

**III - o acesso a qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.**

Uma grande dificuldade encontrada, também relatada por Oliveira e Biasotto (2011, p. 58), foi obter o acesso aos estudos e diagnósticos que subsidiaram a elaboração dos planos. Após a identificação dos planos, foram feitas entrevistas com os técnicos que participaram de alguma maneira na elaboração do plano e/ou no acompanhamento de sua aplicação. O objetivo era não apenas conhecer o que foi aplicado, como identificar as dificuldades enfrentadas pela gestão municipal para aplicação dos dispositivos do plano.

Outro aspecto importante da avaliação da aplicação diz respeito ao inciso II do artigo 42 do Estatuto da Cidade, que estabelece que o plano diretor deverá conter “a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização”. Ainda segundo o inciso II, o plano deverá conter as “disposições requeridas pelos artigos 25<sup>3</sup>, 28, 29<sup>4</sup>, 32<sup>5</sup> e 35<sup>6</sup>” do Estatuto.

De acordo com o inciso III, é obrigatória a criação de um órgão colegiado na forma de um conselho setorial de política urbana, com as funções de assessoria, formulação e fiscalização na área da política urbana. Esses conselhos teriam participação de representantes do poder político e da sociedade civil (ROLNIK, 2008, p. 30). Também deverá contemplar a criação de um órgão central da Administração municipal como secretaria ou departamento, com as funções de coordenação, supervisão, normatização, formulação e execução da política urbana. Entende-se que essa exigência estaria presente nos planos como uma das primeiras providências a serem aplicadas (SAULE JR., 2002).

3. Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

4. Sobre a outorga onerosa do direito de construir. Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

5. Sobre as operações urbanas consorciadas. Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

6. Sobre a transferência do direito de construir. Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente (...).

A análise dos planos diretores selecionados foi feita de forma a identificar os dispositivos autoaplicáveis<sup>7</sup>, ou seja, dispositivos previstos de aplicação imediata ou com prazo de até três anos para sua regulamentação. Uma vez identificados, buscou-se avaliar o que foi aplicado e analisar os principais problemas e dificuldades encontradas na aplicação dos planos.

A coleta de dados foi realizada em diferentes fontes: técnicos responsáveis e dados disponíveis nos sítios das Prefeituras e Câmaras municipais, com cruzamento de informações para checagem.

Após a análise individual dos planos, a última etapa consistiu na organização e interpretação de todos os dados coletados em quadros comparativos. Com isso, pretendeu-se identificar os principais problemas relacionados à aplicação dos dispositivos e instrumentos e possíveis recomendações para as futuras gestões e para os futuros planos diretores.

## Resultados

### O processo de seleção dos planos

À medida que se buscavam informações, o número de planos ia se reduzindo, pois ou não se encontrava os planos nem pessoas capacitadas e disponíveis para prestar informações, ou não se conseguia identificar o que deveria ter sido aplicado nos primeiros anos de sua vigência.

Dos 63 planos diretores de municípios mineiros identificados (de acordo com monitoramento feito pela Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades e pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-MG), sete eram anteriores a 2000). Dez planos foram aprovados entre 2000 e julho de 2006, e 46 (73% do total) foram aprovados entre setembro e dezembro de 2006. Outros planos foram encaminhados às respectivas câmaras municipais, posteriormente ao prazo estabelecido. O significativo número de planos aprovados próximo ao prazo final indica que, provavelmente, muitos deles foram elaborados em poucos meses, concluídos e aprovados às pressas, sem avaliação e debate nas casas legislativas municipais. Há indícios de que alguns planos diretores foram meras cópias de outros.

Diante desse quadro, o número de planos foi drasticamente reduzido. Não foram encontrados planos nas mesorregiões Norte, Jequitinhonha, Vale do Mucuri, Vale do Rio Doce e Campos das Vertentes. Doze planos foram selecionados para análise [1]. Entretanto, não houve a análise da aplicação dos planos de Arcos (2006) e Bom Despacho (2006) devido às dificuldades na obtenção de informações. Apesar da persistência, e das promessas de respostas aos questiona-

7. O ideal é que o Plano Diretor tenha uma efetiva autoaplicabilidade. Isso ocorre poucas vezes, pois deixar os artigos para regulamentações posteriores é também uma estratégia ideológica de adiar o enfrentamento de conflitos.



**Figura 1**  
Planos Diretores  
de municípios de  
estudados



mentos, não houve retorno por parte dos técnicos das prefeituras. Chegou-se, por fim, a um reduzido número de dez planos para serem analisados.

## Análise dos planos

Apresentaremos inicialmente uma análise de cada plano e, a seguir, faremos uma avaliação comparativa do conjunto.

### Plano Diretor de Alfenas (2006)

A elaboração do Plano Diretor contou com a participação de apenas um funcionário da gestão municipal, que não está vinculado à atual gestão, e da universidade local, Universidade Federal de Alfenas (UNIFAL). Com relação à aplicação do plano, entre os 12 dispositivos autoaplicáveis, foi observado que:

- Oito estabelecem prazos: um ficou sem informação (sobre a instituição do Sistema Técnico de Gestão – STG, em até 60 dias); sete não aplicados: o Direito de Preempção, a revisão e adequação da legislação de Parcelamento do Solo, a revisão e adequação dos Códigos de Obras e de Posturas Municipais, Elaboração do Plano de Ação Imediata de Trânsito, criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – PAIT - e instituição da Política Municipal de Meio Ambiente

- Quatro são de aplicação imediata: um foi aplicado (a elaboração do Regimento Interno do Conselho da Cidade), e três não foram aplicados (Conselho da Cidade, Setor Técnico de Gestão, Macrozoneamento). Dentre esses, embora um possua previsão de aplicação, encontra-se fora do prazo.

Entre os fatores que impediram as aplicações, mencionam-se a descontinuidade das ações e a alegação de que algumas determinações do Plano Diretor dependiam da aplicação de outros dispositivos.

De forma geral, podem-se destacar os seguintes aspectos:

- Positivo: a divulgação das ações da gestão municipal é realizada pelo sítio da Câmara, que possui Jornal Informativo, gravações das reuniões e pelo Serviço de Atendimento ao Cidadão (SERAC).
- Negativos: a maioria dos dispositivos do plano não foi aplicada, havendo poucas iniciativas para sua concretização. As mobilizações para a criação do Conselho da Cidade não foram finalizadas. A não criação das leis de controle do uso e ocupação do solo impediu a regulamentação de várias leis. Não foi criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

#### Plano Diretor de Araxá (2002)

A elaboração do Plano Diretor durou seis meses e foi feita com a consultoria do arquiteto Jorge Wilhelm, com grande experiência em planos diretores, e uma equipe local de apoio. Quanto a sua aplicação, observa-se que entre os 12 dispositivos autoaplicáveis:

- Oito estabelecem prazo: cinco não foram aplicados (dentre eles os Códigos Posturas e o de Edificações, que definem que “anualmente até 31 de março, o Conselho de Política Urbana divulgará relatório de gestão da política urbana e plano de ação para o próximo período”). Entre esses, dois possuíam iniciativas, aguardando envio à Câmara. Três foram aplicados (Lei de Escalonamento Urbano, revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo para fins urbanos).
- Quatro são de aplicação imediata: três foram aplicados (dentre eles o Conselho de Política Urbana de Araxá e as zonas de uso e unidades de conservação) e um não aplicado (criação do Fundo de Urbanização).

De forma geral podem-se destacar os seguintes aspectos:

- Positivos: o Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável de Araxá encontra-se em funcionamento, e possui ainda um sítio de fácil acesso, com diversas informações e algumas leis do município.
- Negativos: o Conselho de Política Urbana de Araxá é considerado pouco atuante e o Fundo de Urbanização, apesar de ter sido criado, não foi regulamentado.

### Plano Diretor de Brumadinho (2006)

O Plano Diretor foi elaborado pela coordenação geral da prefeitura, com representantes da Câmara e da assessoria jurídica, com a participação da população. Quanto a sua aplicação, observa-se que entre os 21 dispositivos autoaplicáveis:

- Vinte dispositivos estabelecem prazos: dois foram aplicados (revisão de perímetros urbanos e Plano Municipal de Saúde), quatro ficaram sem informação, 14 não foram aplicados (entre eles a revisão das Leis de Uso e Ocupação do Solo, do Parcelamento do Solo, de Política Ambiental, dos Códigos Tributário, de Obras e de Posturas); dois desses estavam em andamento, mas fora do prazo estabelecido pelo Plano Diretor (Código Tributário e Sanitário).
- Um é de aplicação imediata (criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento) e foi aplicado.

De forma geral podem-se destacar os seguintes aspectos:

- Positivos: a maioria dos dispositivos não aplicados até o momento possui alguma iniciativa para sua efetivação; o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento (COMDESP) está em funcionamento, com indicação de novos membros.
- Negativo: O Sistema de Gestão Ambiental e Territorial (SIGAT), que seria um centro de informações que permitiria agilizar os processos e intensificar o diálogo entre as secretarias, não foi criado.

### Plano Diretor de Camanducaia (2006)

O Plano Diretor foi elaborado pela empresa ARQUITETUR. Quanto a sua aplicação, observa-se que entre os oito dispositivos autoaplicáveis:

- Seis estabelecem prazos: dois foram aplicados (a criação e a regulamentação do Sistema de Áreas Verdes), um não tinha informação, até maio de 2009 (Projeto de Lei Complementar Revisional do Plano Diretor Participativo) e três não foram aplicados (Planos de Habitação e o de Transportes e a Lei de Iniciativa Popular de Projetos de Lei pelos cidadãos e cidadãs).
- Dois são de aplicação imediata: foram aplicados (criação do Conselho Municipal de Política Urbana e do Sistema de Áreas Verdes).

De forma geral pode-se destacar como aspecto positivo que o Conselho Municipal de Política Urbana (CPMU) é atuante e, como negativo, que a metade dos dispositivos não foi aplicada.

### Plano Diretor de Carmo do Paranaíba (2006)

Quanto a sua aplicação, observa-se que entre os 22 dispositivos autoaplicáveis:

- Dezesesseis estabelecem prazos: seis foram aplicados (dentre eles os Códigos Tributário, de Obras e de Posturas; Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), quatro não foram aplicados (dentre eles a regulamentação do direito de preempção, a não retirada da antena de telefonia celular existente no bairro JB, as formas de requerimento e a documentação necessária para que a população interessada se habilitasse a ingressar em juízo para a regularização de seus imóveis) e seis não tinham informações, até maio de 2009.
- Seis são de aplicação imediata: um foi aplicado (criado o Fundo Municipal de Meio Ambiente) e cinco não foram aplicados (criação de dois distritos industriais, criação do Fundo Municipal para a Preservação e Recuperação Ambiental e a criação do Parque do Taboão).

De forma geral, pode-se destacar como aspecto positivo a criação do Conselho da Cidade, sendo constituído pelo Grupo Gestor do Plano Diretor. Como negativos, que a maioria dos dispositivos não foi aplicada e que os funcionários do município não conseguiram informar sobre a aplicação de vários dispositivos.

#### **Plano Diretor de Esmeraldas (2006)**

O Plano Diretor foi elaborado pelo Conselho Gestor do Plano Diretor, Câmara Municipal e técnicos da Fundação João Pinheiro. Quanto a sua aplicação observam-se que entre os 15 dispositivos autoaplicáveis:

- Treze estabelecem prazos: sete não foram aplicados (dois destes encontravam-se em tramitação na Câmara Municipal, dentre eles a regularização de loteamentos, chacreamentos e edificações, irregulares e ou clandestinos); cinco foram aplicados (dentre eles a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Código Sanitário); e um não tinha informação.
- Dois são de aplicação imediata: não aplicados (criação do Conselho da Cidade e Termo de Compromisso Ambiental – TCA).

De forma geral, podem-se destacar como aspectos negativos que a maioria dos dispositivos não foi aplicada e o Conselho da Cidade não foi criado.

#### **Plano Diretor de Formiga (2007)**

A elaboração do Plano Diretor envolveu a população, funcionários da gestão municipal e assessoria do Instituto de Desenvolvimento Municipal (IDM) de Belo Horizonte. Quanto a sua aplicação, observam-se que entre os 29 dispositivos autoaplicáveis:

- Vinte e oito dispositivos estabelecem prazos: dois foram aplicados (dentre eles o Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico e o Conselho do Orçamento Participativo). Vinte e seis não foram aplicados (dentre

eles o Sistema Municipal de Planejamento Estratégico, os Planos Municipais de Habitação e o de Desenvolvimento Rural Integrado, o projeto de engenharia de drenagem pluvial. Não foram regulamentados o Estudo de Impacto de Vizinhança, a Outorga onerosa, o Uso e Ocupação do Solo, a Transferência do direito de construir, o Direito de Preempção e o Parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória de imóveis e as exceções.

- Um é de aplicação imediata: foi aplicado (Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento – COMDEPLAN)

Entre os fatores que impediram a aplicação dos dispositivos, foram citados:

- Pouco empenho de alguns responsáveis por certas determinações do plano;
- Algumas determinações requeriam projetos de custo alto e / ou assessorias especializadas;
- Desconhecimento das formas de aplicação, sendo necessárias consultorias. Pode-se citar como exemplo disso, o fato de, mesmo tendo um projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo pronto, haver uma dificuldade de entendimento na própria Prefeitura quanto a sua função;
- Falta de tempo dos secretários para se reunirem e revisarem os projetos de lei;
- Prazos estabelecidos no plano, sem considerar a realidade financeira da Prefeitura.

De forma geral, pode-se destacar o seguinte aspecto positivo: o Fórum dos Conselhos já foi realizado e é atuante, com reuniões de 2009 agendadas. O fato negativo é que a maioria dos dispositivos não foi aplicada.

#### **Plano Diretor de Lagoa Santa (2006)**

O Plano Diretor foi elaborado pelo Poder Executivo, juntamente com a empresa MP Engenharia. Quanto a sua aplicação, observa-se que entre os 24 dispositivos autoaplicáveis:

- Vinte e dois estabelecem prazos: seis foram aplicados (dentre eles a revisão e adequação do Código Tributário Municipal a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo). De oito não se obtiveram informações (dentre eles a regulamentação de vilas residenciais, criação do centro de referência materno-infantil, a criação de Programa de Regularização Fundiária para intervenção nas Áreas de Interesse Social). Oito não foram aplicados (dentre eles a criação da Divisão de Planejamento Municipal, o Sistema de Planejamento e Gestão, a elaboração de planos setoriais de saneamento e a legislação sanitária).

- Dois são de aplicação imediata (criação do Conselho Municipal do Plano Diretor e a Comissão do Plano Diretor): ambos foram aplicados.

De forma geral, podem-se destacar os seguintes aspectos:

- Positivo: a Comissão do Plano Diretor foi criada e o Conselho Municipal do Plano Diretor é atuante, com reuniões semanais.
- Negativo: a maioria dos dispositivos não foi aplicada.

#### Plano Diretor de Ponte Nova (2003)

O Plano Diretor foi elaborado por funcionários da prefeitura, sob a coordenação de dois arquitetos urbanistas. Quanto a sua aplicação, observa-se que entre os 10 artigos autoaplicáveis:

- Nove estabelecem prazo: cinco foram aplicados (dentre eles o Código Municipal de Posturas, Lei do Perímetro Urbano e Lei de Parcelamento do Solo Urbano). Dois foram iniciados depois do prazo (plano diretor de captação e tratamento de esgotos e plano diretor de captação, tratamento e distribuição de água) e dois não aplicados (elaboração dos planos de gerenciamento integrado e de resíduos sólidos e o de gerenciamento integrado de resíduos sólidos); um encontra-se em desenvolvimento fora do prazo;
- Um é de aplicação imediata: foi aplicado à instituição da Assessoria de Planejamento e Desenvolvimento Municipal (ASPLA), como órgão gestor do Plano Diretor de Ponte Nova (PLEDS).

Entre os fatores que impediram a aplicação dos dispositivos, a arquiteta e urbanista Carla Romanholi mencionou em depoimento aos autores que:

*O não entendimento, por parte das Secretarias Municipais, da importância do Plano Diretor como instrumento de planejamento e ordenamento de ações para todo o município, gera a falta de comprometimento geral com o Plano que, nesse contexto, é visto como um instrumento, ou melhor, uma função que diz respeito exclusivamente à Secretaria de Planejamento. Em última instância, a própria população fica descrente em relação ao plano diretor.*

De forma geral, podem-se destacar os seguintes aspectos positivos: a Conferência Geral do PLEDs se realiza bianualmente, como estabelecido pelo plano diretor, e a maioria dos dispositivos foram aplicados. A ASPLA não existe mais; foi substituída pela Secretaria de Planejamento e Orçamento (SEPLOR).

#### Plano Diretor de Unaí (2003)

O Plano Diretor foi elaborado por uma equipe externa à administração municipal: equipe mista de profissionais de urbanismo contratados pela empresa Axis Engenharia Ltda., de Brasília-DF. Os envolvidos nessa parceria foram a Prefeitura Municipal de Unaí (na gestão 2001/2004) e a Secretaria de Recursos Hídricos /

Ministério do Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Amazônia Legal. Quanto a sua aplicação, observa-se que entre os sete dispositivos autoaplicáveis:

- Seis estabelecem prazo: não aplicados (dentre eles a regulamentação do Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, a Lei para Loteamentos, planos e programas, inclusive setoriais, de natureza anual ou plurianual e Código de Obras);
- Um único de aplicação imediata foi cumprido, a criação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPUR).

De forma geral, podem-se destacar os seguintes aspectos:

- Positivo: o COMPUR está atuante, com mais reuniões do que o estabelecido pelo plano diretor;
- Negativo: não há planejamento anual e plurianual de natureza urbanística e a maioria dos dispositivos não foi aplicada, embora o plano esteja vigente há mais de seis anos.

## Análise geral dos planos diretores

Embora todos os municípios estudados disponham de meios de acesso à legislação vigente, por intermédio dos sítios da Prefeitura e da Câmara, houve dificuldades na obtenção de informações, visto que a maioria das leis procuradas não foi encontrada. Com isso, contrariaram-se os incisos II e III do § 4º do Artigo 40 do Estatuto da Cidade que determina que se dê “publicidade quanto aos documentos e informações produzidos” e “o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos”. Os planos analisados nesta pesquisa ficaram restritos aos que foram obtidos por meio de consultas aos sítios municipais que não apresentaram problemas de acesso.

Foi difícil identificar os responsáveis pelo acompanhamento na aplicação dos planos. Em alguns casos, não foram obtidas informações sobre a aplicação dos dispositivos. Os motivos foram diversos: desconhecimento dos informantes sobre os dispositivos ou sobre o andamento do processo de aplicação do plano, alegação de indisponibilidade de tempo, desinteresse. Em alguns casos, foi preciso obter as informações com funcionários de diversos setores, uma vez que um setor desconhecia a aplicação do plano fora do âmbito de sua atuação. Essas dificuldades comprometeram não apenas a coleta de dados como impossibilitaram a análise dos planos, como ocorreu em Arcos e Bom Despacho.

Fato diverso ocorreu com os responsáveis pelo Plano Diretor dos municípios de Araxá, Alfenas, Brumadinho, Formiga, Ponte Nova e Unaí, que estiveram sempre disponíveis aos questionamentos, facilitando o desenvolvimento da pesquisa. Quanto aos meios de informação disponíveis, destaca-se o município de Brumadinho, pelo seu Sistema de Informações e Atendimento ao Cidadão, e o

de Araxá, pela atuação do Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável, órgão criado por exigência do plano diretor.

No Quadro A, foi analisada a aplicação dos dispositivos autoaplicáveis de cada plano. Observa-se que o grau de aplicação é muito baixo, variando entre zero e 37,5% nos dispositivos com prazo. Dentre os dispositivos de aplicação imediata, existentes em menor número, o resultado foi melhor. O único plano que teve a maioria dos dispositivos aplicados é o de Ponte Nova. Em seguida, estão os municípios de Araxá e Camanducaia, com metade dos seus dispositivos implementados. Alguns dispositivos não têm informação sobre sua aplicação, devido ao desconhecimento ou à ausência de resposta dos técnicos.

**Quadro A – Aplicação dos dispositivos de cada Plano Diretor**

Plano Diretor	Dispositivos com prazo				Dispositivos de aplicação imediata			
	Aplicado	Não aplicado	Sem informação	Total	Aplicado	Não aplicado	Sem informação	Total
Alfenas	0	7	1	8	1	3	0	4
Araxá	3	5	0	8	3	1	0	4
Brumadinho	2	14	4	20	1	0	0	1
Camanducaia	2	3	1	6	2	0	0	2
Carmo do Paranaíba	6	4	6	16	1	5	0	6
Esmeraldas	5	7	1	13	0	2	0	2
Formiga	2	26	0	28	1	0	0	1
Lagoa Santa	6	8	8	22	2	0	0	2
Ponte Nova	5	4	0	9	1	0	0	1
Unai	0	6	0	6	1	0	0	1

Entre as dificuldades encontradas para a aplicação dos planos diretores destacam-se, segundo informações obtidas com os técnicos entrevistados: falta de recursos humanos para lidar com a política urbana (Formiga e Unai), recursos financeiros insuficientes (Brumadinho, Carmo do Paranaíba e Formiga), falta de interesse político (Araxá, Brumadinho, Formiga, Ponte Nova e Unai). Outros pontos levantados foram a descontinuidade das ações de regulamentação (Alfenas), os prazos subestimados (Formiga) e a relação de dependência entre algumas leis (Alfenas e Formiga).



Apenas três municípios criaram seus órgãos de planejamento (Araxá, Ponte Nova e Lagoa Santa), o que pode sugerir que outros municípios não tenham responsáveis pela aplicação dos planos. Embora previstos nos dez planos, foram detalhados apenas sete conselhos de acompanhamento e controle como parte do sistema de gestão democrática do plano, atendendo ao disposto no inciso III do Art. 42 do Estatuto da Cidade (vide Quadro B).

**Quadro B - Plano Diretor**  
**Criação e atuação dos conselhos e órgãos de planejamento urbano**

Item/ município	Criação do Conselho de acompanhamento do Plano Diretor	Atuação do Conselho	Órgão de planejamento
Alfenas	Não	Não	Não
Araxá	Sim	Insuficiente	Sim
Brumadinho	Sim	Sim	Não
Camanducaia	Sim	Sim	Não
Carmo do Paranaíba	Sim	Sim	Não
Esmeraldas	Não	Não	Não
Formiga	Sim	Sim	Não
Lagoa Santa	Sim	Sim	Sim
Ponte Nova	Não	Não	Sim
Unai	Sim	Sim	Não

Identificou-se que a maioria dos planos foi elaborada por assessorias contratadas. Isso pode ter dificultado a sua aplicação, já que as prefeituras não dispunham dos recursos humanos necessários para dar continuidade à implementação do plano. Da mesma forma, o desconhecimento na aplicação de algumas determinações evidencia uma falta de diálogo entre os órgãos municipais.

Destaca-se a quase total ausência dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade sob formas autoaplicáveis. No quadro C foram identificadas as formas com que seis dos principais instrumentos urbanísticos, previstos na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, estão presentes em 12 planos. Foram separados em três categorias: os mencionados (dispositivos são apenas listados), os definidos (além de citados, são um pouco mais detalhados) e os detalhados.

**Quadro C – Instrumentos de Planejamento e Gestão nos Planos Diretores**

Plano Diretor	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios; IPTU Progressivo; Desapropriação...	Transferência do Direito de Construir.	Outorga Onerosa do Potencial Construtivo	Estudos e Relatório de Impacto (Vizinhança, Ambiental)	Operação Urbana Consorciada	Direito de Preempção
Alfenas	Define	Define	Define	Define	Define	Define Detalha
Araxá	Menciona Define	Menciona	Menciona	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define
Arcos		Define		Define	Define	Define Detalha
Bom Despacho	Define Menciona			Menciona	Define	
Brumadinho	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define
Camanducaia	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define
Carmo Paranaíba	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define
Esmeraldas	Menciona Define	Menciona Define		Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define
Formiga	Menciona Define Detalha	Menciona Define Detalha	Menciona Define Detalha	Menciona Define Detalha	Menciona Define	Menciona Define Detalha
Lagoa Santa	Menciona	Menciona	Menciona	Menciona	Menciona	Menciona
Ponte Nova	Menciona Define	Menciona Define	Menciona Define		Menciona Define	Menciona Define
Unai	Detalha					

Em síntese, os planos se limitaram apenas a listar os diversos instrumentos urbanísticos. Raros deles foram detalhados nos planos e nenhum foi aplicado. A tríade “Parcelamento, edificação e utilização compulsórios; IPTU progressivo e a desapropriação” foi detalhada apenas em Formiga e Unai. A Transferência do Direito de Construir, a Outorga onerosa do Potencial Construtivo e a exigência de Relatório de Impacto (Vizinhança, Ambiental) foram detalhadas apenas em Formiga. O Direito Preempção foi detalhado somente em Alfenas, Arcos e Formiga. O plano de Formiga é o mais completo, embora os dispositivos presentes

não tenham sido regulamentados. Os instrumentos de criação e definição de Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) inexistem nos planos analisados.

Constatou-se que alguns planos diretores aprovados foram rejeitados por prefeitos sucessores, uma prática “tradicional e criminosa para com o bem público e a sociedade” (CYMBALISTA, 2009).

Apesar do baixo grau de aplicação dos planos diretores há, pelo menos, alguns indícios de mudança dessa realidade, visto que os sete conselhos de acompanhamento dos planos são considerados atuantes.

## Algumas recomendações para as futuras gestões e para os futuros planos

A análise de dez planos não pode ser considerada representativa. Assim como as conclusões não podem retratar o que ocorreu em outros municípios de mesmo porte. No entanto, o fato de não se encontrar, em vários municípios, os planos ou quem deles tivesse conhecimento, é indício de que a situação pode ser ainda mais desfavorável. Esse resultado deve ser ampliado por novas pesquisas que deverão buscar outras formas de acesso aos planos e aos seus responsáveis. Esses são inícios da realidade do planejamento urbano nas pequenas cidades mineiras.

Para que haja mudança na gestão municipal, há algumas condições consideradas essenciais, tais como o comprometimento político do prefeito, a profissionalização e a capacitação da gestão municipal e a conjugação do caráter político com o componente técnico. Deve existir diálogo, desde o início do desenvolvimento dos planos diretores, e envolvimento efetivo de todos os setores da Administração municipal, cuja participação deve ser mais intensa e prolongada do que as breves atuações das assessorias. Em outras palavras, é essencial “casar”, como cita Souza (2002), planejamento urbano com gestão urbana.

É fundamental que exista em cada prefeitura uma estrutura mínima de planejamento (sob a forma de setor, departamento, secretaria, instituto ou autarquia). É recomendável a contratação de arquitetos e urbanistas com, no mínimo, alguma especialização em Planejamento Urbano. Tal contratação deve ocorrer independentemente do porte do município, podendo, técnicos e custos, serem compartilhados entre municípios vizinhos. É fundamental também que, durante a elaboração e, principalmente, a aplicação e revisões dos planos, sejam fornecidas condições de funcionamento, treinamento e capacitação aos envolvidos nas atividades correlatas ao planejamento urbano e ao plano.

Os planos devem ser adequados ao porte do município. Este é o desafio, criar um plano para cada município, adequado às suas dimensões, à sua população e capacidade administrativa. Cada plano deve ter o máximo de dispositivos

colocados na forma autoaplicável, evitando-se deixá-los para regulamentações posteriores. Devem ser evitadas propostas economicamente irrealizáveis. Custos e prazos devem ser amplamente discutidos e avaliados os recursos financeiros e humanos, além das questões políticas. Os recursos a serem despendidos na aplicação de um plano devem estar definidos no orçamento e ser compatíveis com a capacidade financeira do município.

Os sistemas de informação municipal devem ser aperfeiçoados de tal forma, que toda a legislação e as notícias sobre o andamento dos conselhos municipais de planejamento e gestão urbanos, entre outras, sejam disponibilizadas a qualquer cidadão.

Pode-se acrescentar que o Ministério Público surge como um importante parceiro, desde o início do processo de elaboração até a fase de aplicação e revisão do plano diretor.

Existem, portanto, expectativas de novas conquistas, com a ampliação das pesquisas, como reforça Cymbalista (2007, p.30): “Quais conquistas foram atingidas por essas inúmeras experiências é uma pergunta em aberto. Entram em cena as pesquisas e os estudos em torno dessas experiências.”

## Referências

**ALFENAS, Município de.** Lei nº 3.941, de 12 de dezembro de 2006. Institui o novo Plano Diretor Participativo do Município de Alfenas, nos termos do Art. 182 da Constituição Federal e do Capítulo III da Lei nº. 10257 de 10 de julho de 2001(Estatuto da Cidade) e Lei Orgânica do Município. **Alfenas: Câmara Municipal de Alfenas, 2006.**

**ARAXÁ, Município de.** Lei nº 4135, de 30/12/2002. Dispõe sobre o Plano Diretor de Araxá. Araxá: Câmara Municipal de Araxá, 2002.

**ARCOS, Município de.** Lei Municipal nº 2.100, de 9 de outubro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Arcos. **Arcos: Câmara Municipal de Arcos, 2006.**

**BRASIL.** Estatuto da Cidade: Guia para a implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.

**BOM DESPACHO, Município de.** Lei Complementar nº 03/06, de 25 de outubro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Bom Despacho. **Bom Despacho: Câmara Municipal de Bom Despacho, 2006.**

**BRUMADINHO, Município de.** Lei Complementar nº 52/2006, de 28 de dezembro de 2006. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Brumadinho e dá outras providências. **Brumadinho: Câmara Municipal de Brumadinho, 2006.**

**CAMANDUCAIA, Município de.** Lei Complementar nº 020/2006, de 10 de outubro de 2006. Institui o Plano Diretor Participativo do município de Camanducaia, nos termos do artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil e do Capítulo III da Lei Federal 10.257 de 2001. **Camanducaia: Câmara Municipal de Camanducaia, 2006.**

**CONSELHO DAS CIDADES.** Resolução nº. 25, de 3 de setembro de 2004. Realizar uma Campanha Nacional de Sensibilização e Mobilização visando à elaboração e à implementação dos Planos Diretores Participativos, com o objetivo de criar cidades incluídas, democráticas e sustentáveis. Disponível em: <<http://cidades.gov.br/>> Acesso em 03 set. 2007.

**CONSELHO DAS CIDADES.** Resolução nº. 34, de 1º julho de 2005. Emitir orientações e recomendações ao conteúdo mínimo do Plano Diretor, tendo por base o Estatuto da Cidade. Disponível em: <<http://cidades.gov.br/>> Acesso em 03 set. 2007.

**CYMBALISTA, Renato.** Instrumentos de planejamento e gestão da política urbana: um bom momento para avaliação. In: Planos Diretores Municipais: Novos Conceitos de Planejamento Territorial. São Paulo: Annablume, 2007.

**ESMERALDAS, Município de.** Lei nº 2058/2006, de 20 de dezembro de 2006. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Esmeraldas e dá outras providências. **Esmeraldas: Câmara Municipal de Esmeraldas, 2006.**

**FORMIGA, Município de.** Lei Complementar nº 013/2006, de 10 de janeiro de 2007. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de FORMIGA e dá outras providências. **Formiga: Câmara Municipal de Formiga, 2007.**

**LAGOA SANTA, Município de.** Lei nº 2633/2006, de 10 de outubro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Lagoa Santa. **Lagoa Santa: Câmara Municipal de Lagoa Santa, 2006.**

**MARICATO, Ermínia.** Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

**MINISTÉRIO DAS CIDADES:** Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação de Planos Diretores Participativos. Disponível em: <<http://web.observatoriodasmetrololes.net/planosdiretores/>> Acesso em 18 mar. 2011.

**OLIVEIRA, Fabrício Leal de; BIASOTTO, Rosane.** O acesso à terra urbanizada nos planos diretores brasileiros. In: Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011.

PONTE NOVA, Município de. Lei Complementar nº 2.685/2003, de 15 de setembro de 2003. **Institui o Plano Diretor Estratégico de Desenvolvimento Integrado e Sustentável do Município de Ponte Nova (PLEDS) e dá outras providências.** Ponte Nova: Câmara Municipal de Ponte Nova, 2003.

ROLNIK, Raquel. **Plano Diretor Participativo.** Guia para a Elaboração pelos Municípios e Cidadãos. Brasília: CONFEA/Ministério das Cidades, 3ª. Ed., 2008.

SAULE JÚNIOR, Nelson. Do plano diretor. In: MATTOS, Liana Portilho (Org.) **Estatuto da cidade comentado: lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001.** Belo Horizonte: Melhoramentos, 2002. p. 255-294.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002. 556 p.

STEPHAN, Ítalo I. C. **A Aplicação dos Planos Diretores e Leis de Controle do Uso e Ocupação do solo em cidades de médio porte demográfico, em Minas Gerais, no período 1988-1998.** 2005. 381f. Tese (de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

\_\_\_\_\_; ARANTES, P. T. L., REIS, L. F., LOPES, C. S., FIALHO, Beatriz Campos. Participação popular e cooperação intermunicipal: os Planos Diretores de Cruzília e Minduri, MG. *Arquitextos* (São Paulo. Online). , v.100, p.1 - 10, 2008.

\_\_\_\_\_. Planos Diretores em Minas Gerais: vinte anos de exigência constitucional. *Risco* (São Carlos). , v.10, p.46 - 56, 2009.

\_\_\_\_\_; ROCHA, Rodrigo F. da. Planos Diretores: que participação é essa? *Revista Tecnológica (UEM)*. , v.1, p.107 - 116, 2009.

UNAÍ, Município de. Lei Complementar nº 44, de 25/03/2003. **Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e dá outras providências.** Unaí: Câmara Municipal de Unaí, 2003.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: CSABA, Deak; Schiffer, S. R. **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo: FUPAM/EDUSP, 1999, p. 169-243.

\_\_\_\_\_. **As ilusões do Plano Diretor.** 2005. Disponível em: <[http://www.flavio-villaca.arq.br/pdf/ilusao\\_pd.pdf](http://www.flavio-villaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf)>. Acesso em nov. 2011.