



REVISÃO DO
**PLANO
DIRETOR**
PALMAS - TOCANTINS

LEITURA TÉCNICA

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA DA OUTORGA
ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E MUDANÇA DE USO
OODCMU – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E RELATÓRIO
DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EV/RIV - 2007 – 2016

ANEXO 71

EIXO – DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Instituto Municipal de
Planejamento Urbano
de Palmas



**DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA DA OUTORGA
ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E MUDANÇA DE USO -
OODCMU – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E RELATÓRIO
DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV/RIV - 2007 – 2016**

ITEM/SUB-ITEM: USO DO SOLO E ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO	
TÍTULO DO DADO: Dos Instrumentos da política Urbana do município de Palmas – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Mudança de Uso - OODCMU – Estudo de Impacto de Vizinhaça e Relatório de Impacto de Vizinhaça - EIV/RIV - 2007 – 2016.	
TÉCNICO/TÉCNICOS: Robson Freitas Correa	EIXO TEMÁTICO: Desenvolvimento Territorial

INTRODUÇÃO DO DADO:

As informações aqui apresentadas foram retiradas das Análises da Lei Nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas, Análise da Lei Complementar Nº 274, de dezembro de 2012; Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014, Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014, o Relatório Final, Linhas Estratégicas - dos Estudos Base da Iniciativa Cidades Emergentes e Sustentáveis - ICES, concluído em 2014 e Análise da Lei Nº 9.069/2016 – Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Salvador.

Às análises e os estudos realizados tem como objetivo à Revisão do Plano Diretor de Palmas, Revisão da Legislação Urbanística Complementar, incluindo os Instrumentos da Política Urbana que foram previstas no Plano Diretor de 2007, sendo que alguns não foram regulamentados. Não podendo ser esquecido o Distrito de Luzimangues município de Porto Nacional. O

objetivo das análises é construir um retrato atual, fiel, compreensível e útil da cidade para iniciar um pacto para revisão do Plano Diretor de Palmas.

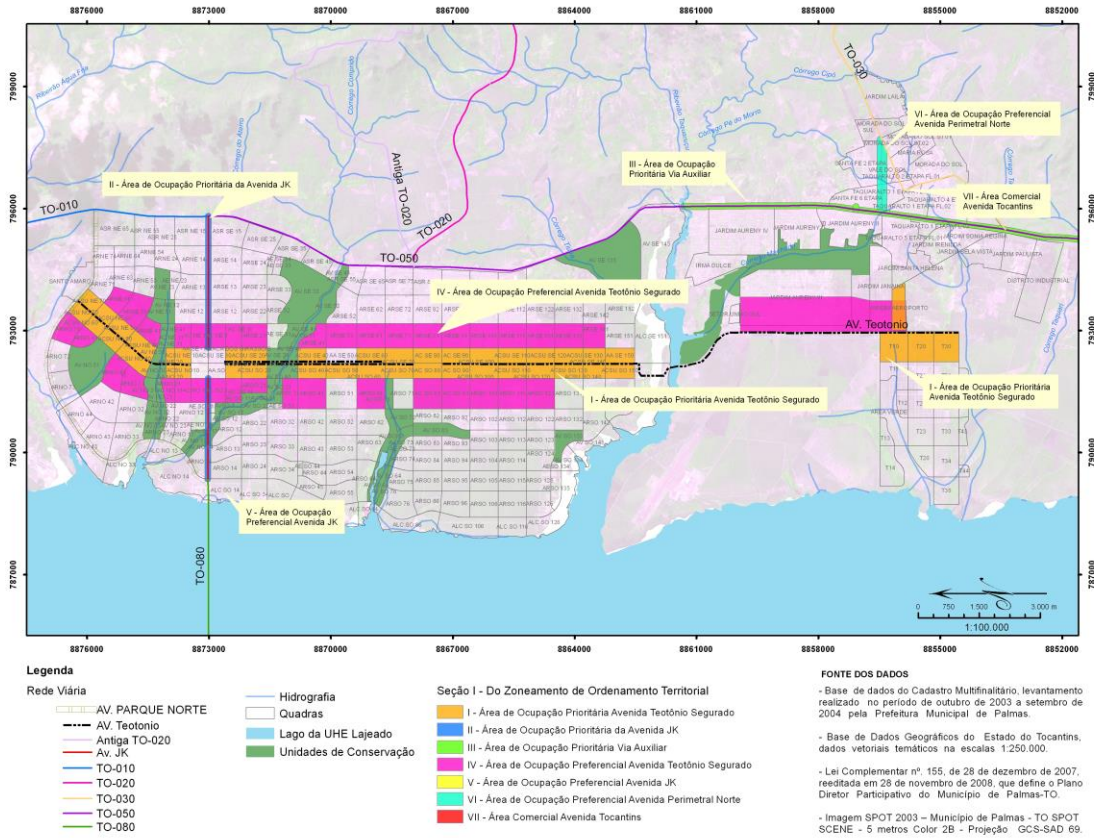
Considerando que Instrumento da Transferência do Direito de Construir, não foi implementada na Lei Complementar N° 155/2007. Importante esclarecer que a Minuta de Lei deste Instrumento está em fase de construção e que depende mais de uma revisão do da Lei de Uso e Ocupação do Solo municipal para conclusão da MINUTA.

DADOS:

Para toda a área urbana do município, poderá ser instituída legislação municipal específica, estabelecendo delimitações e critérios para aplicação da Transferência do Direito de Construir.

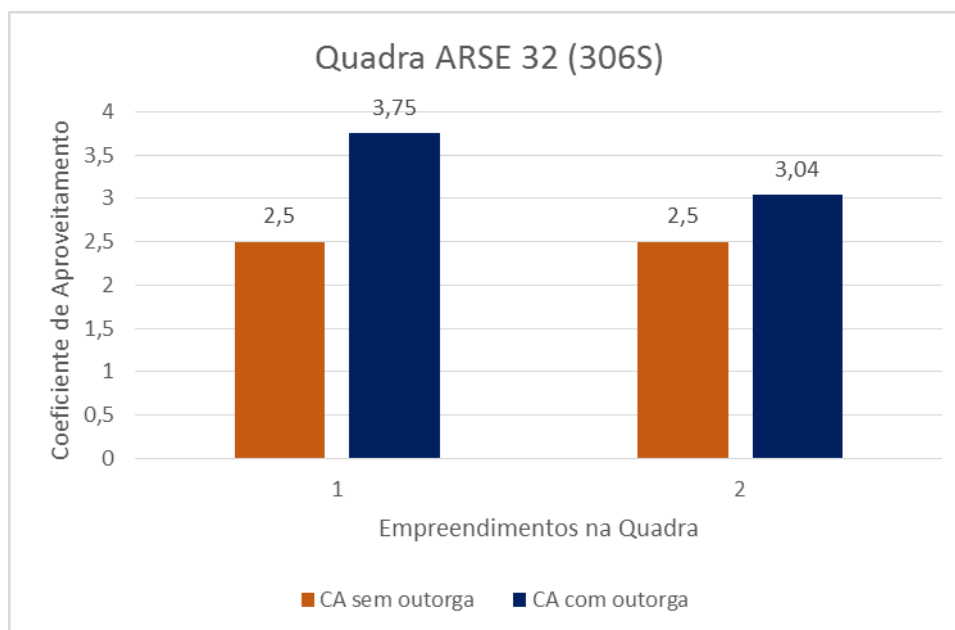
Este instrumento não é autoaplicável, pois o Plano Diretor remete à Lei Específica a delimitação das áreas atingidas e os critérios para sua aplicação. Portanto, para viabilizar a aplicação da Transferência do Direito de Construir mister se faz a elaboração de uma Lei que disponha sobre os procedimentos e parâmetros, bem como defina as áreas prioritárias de aplicação desse instrumento. Ressalta-se que este instrumento não foi regulamentado devido à ausência de diretrizes, estudos específicos e ações voltadas para esta finalidade.

Imagem 01: Identificação das Áreas de Ocupação Prioritária e Ocupação Preferencial onde são previstos o uso do Instrumento da OODCMU.

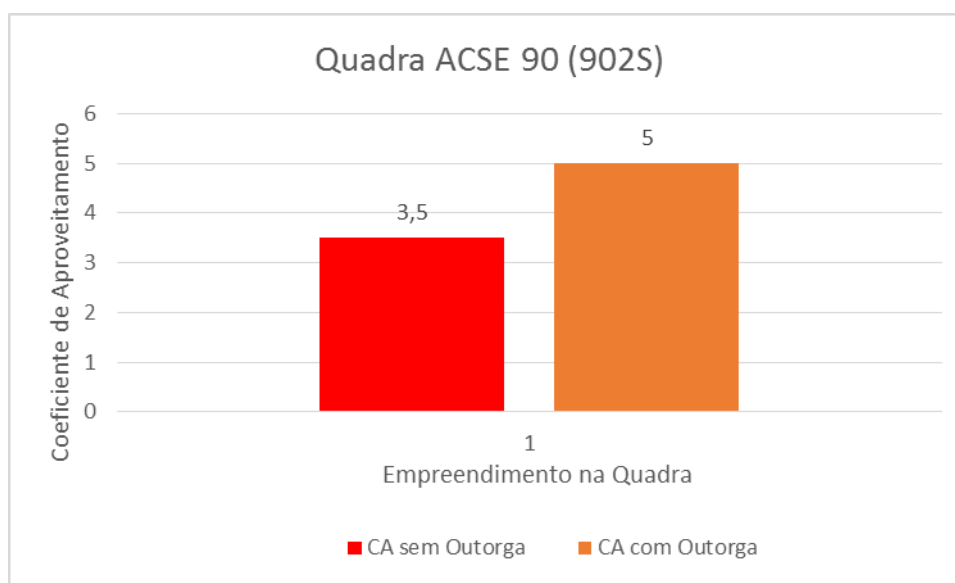


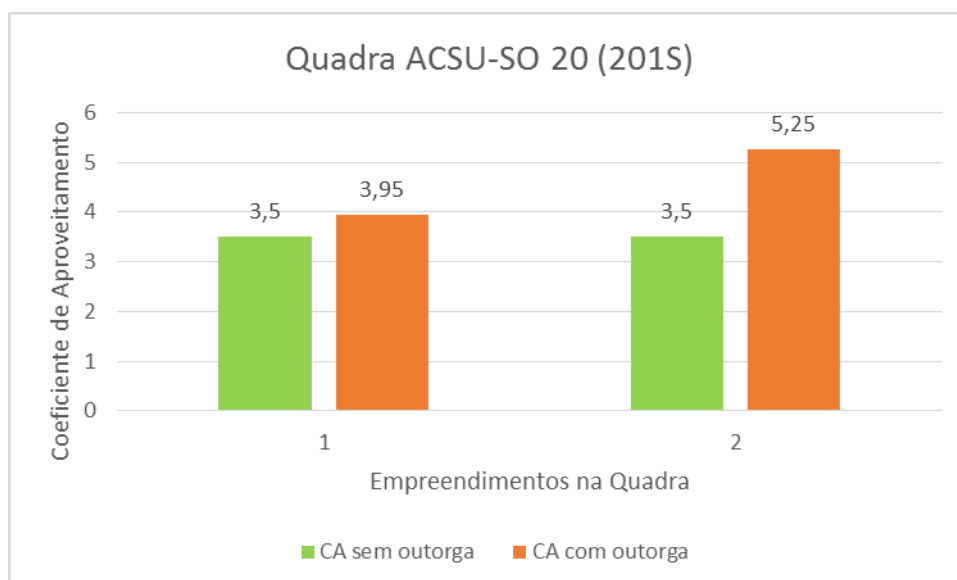
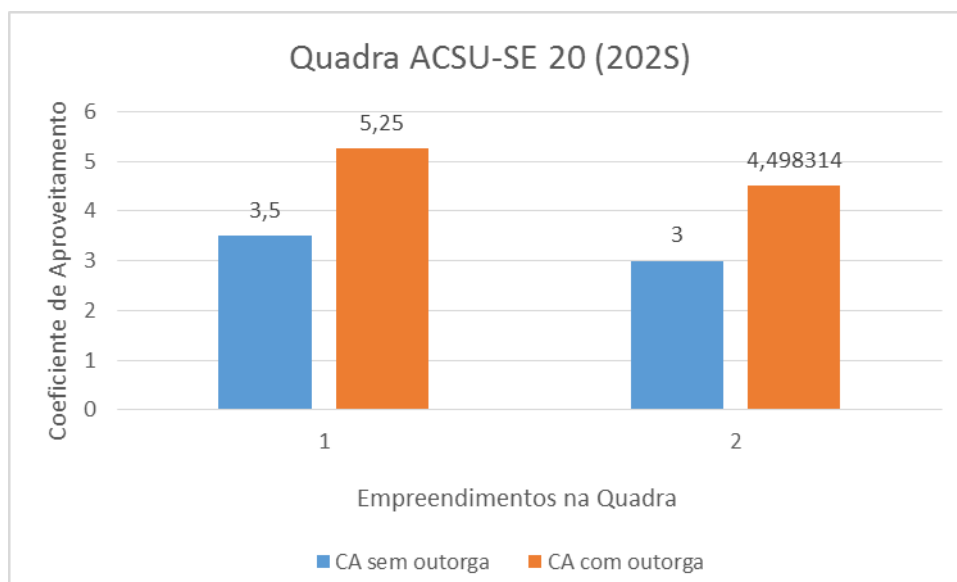
Fonte – IPUP - Prefeitura de Palmas (2017).

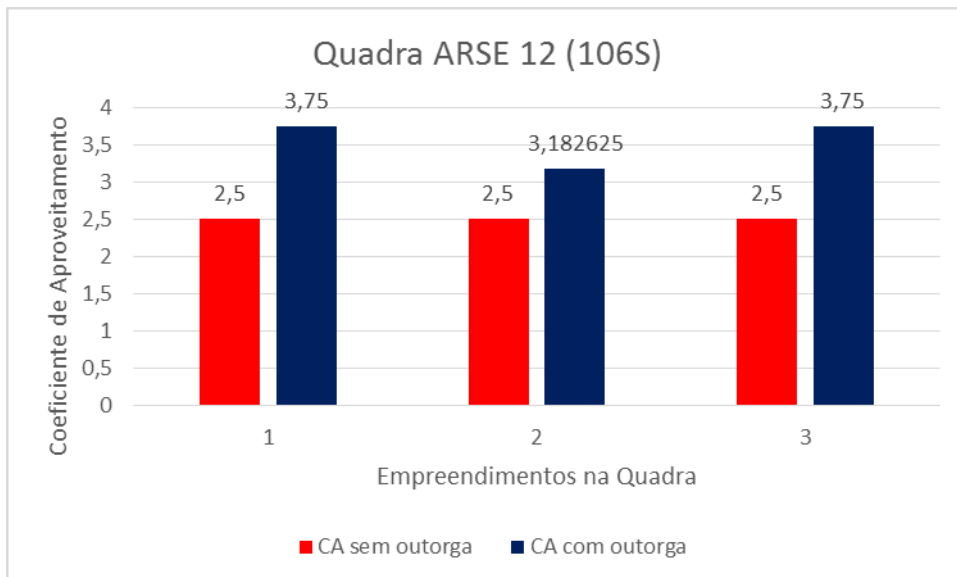
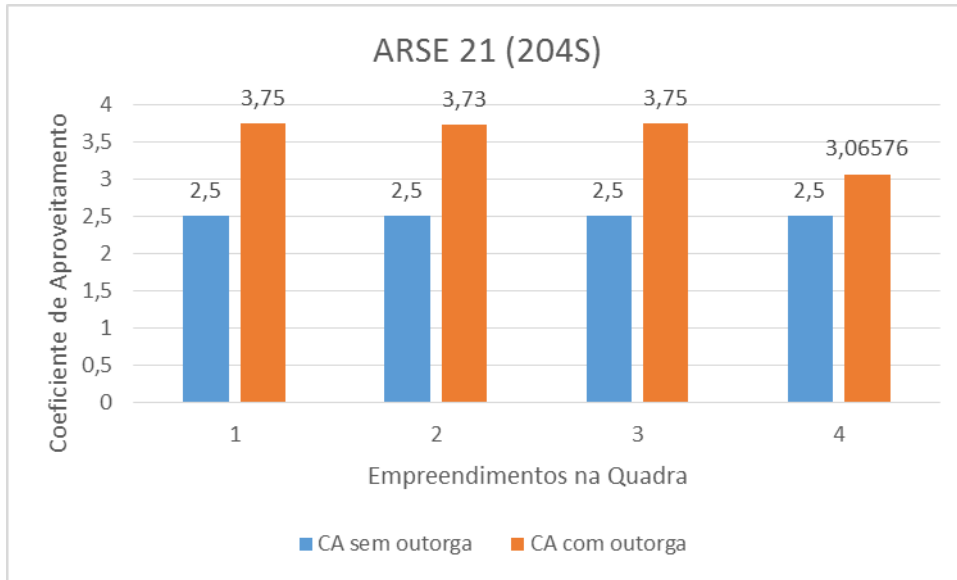
Imagem 02: Identificação das Áreas de Ocupação Prioritária e Ocupação Preferencial onde são previstos o uso do Instrumento da OODCMU. Empreendimentos com OODCMU existentes no município.

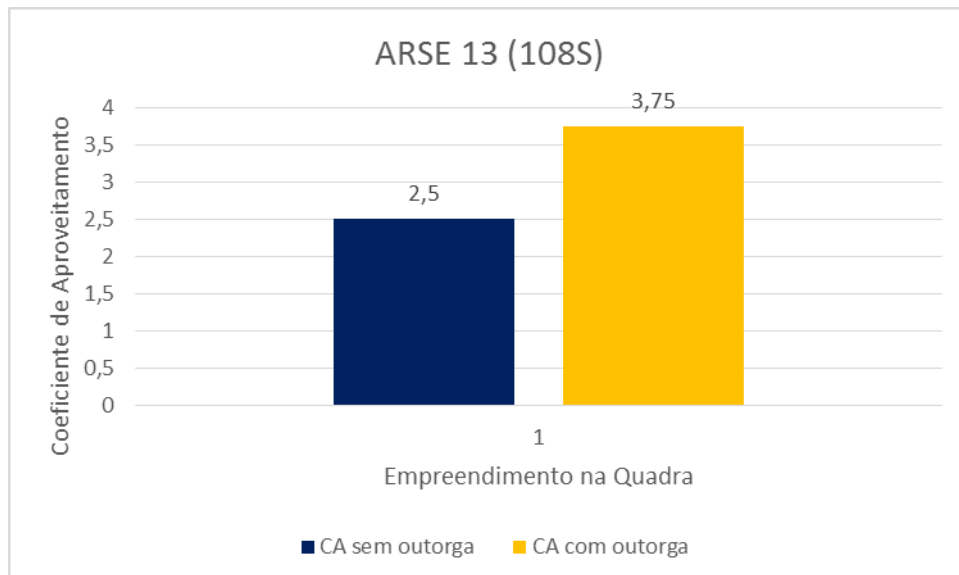
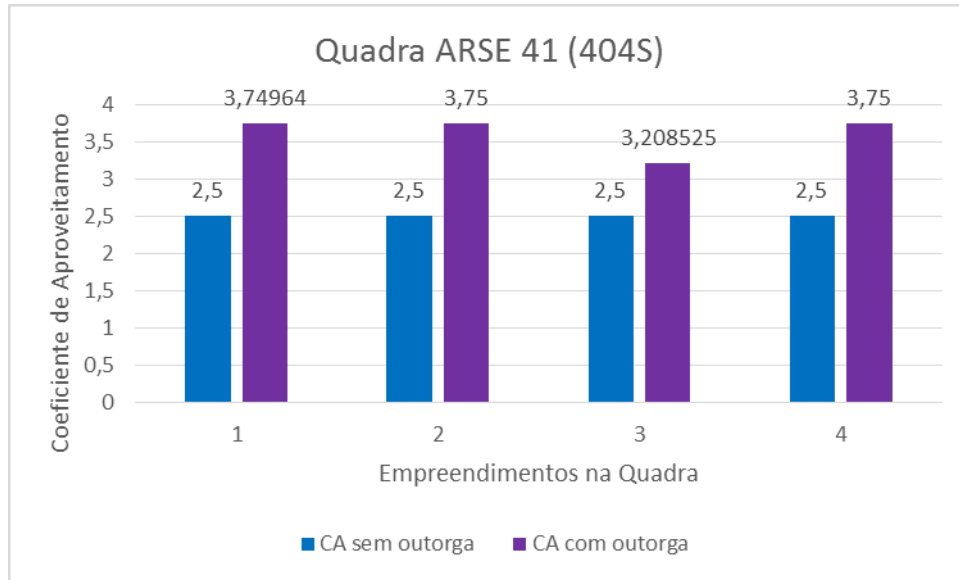


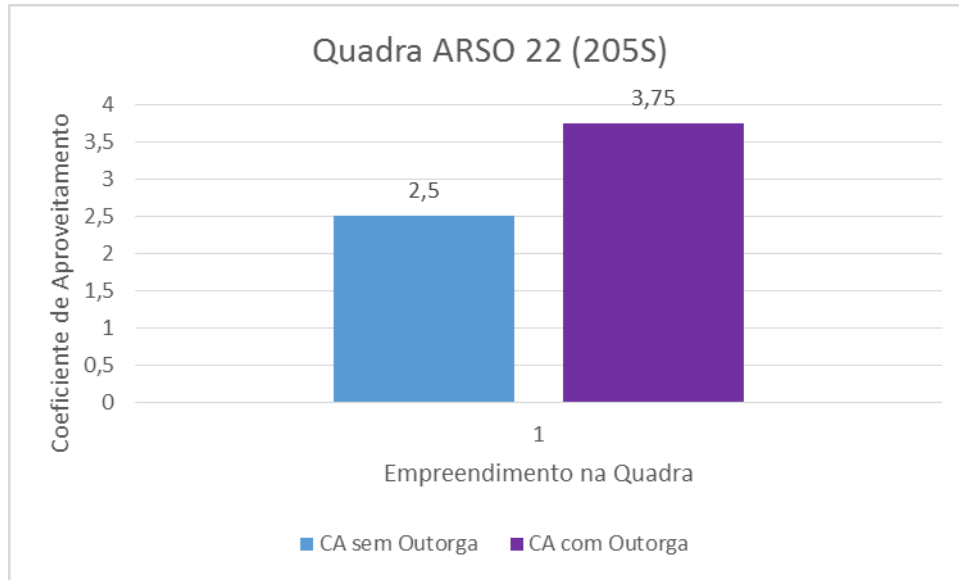
(Área não permitida para uso da OODCMU, não previsto em Lei)



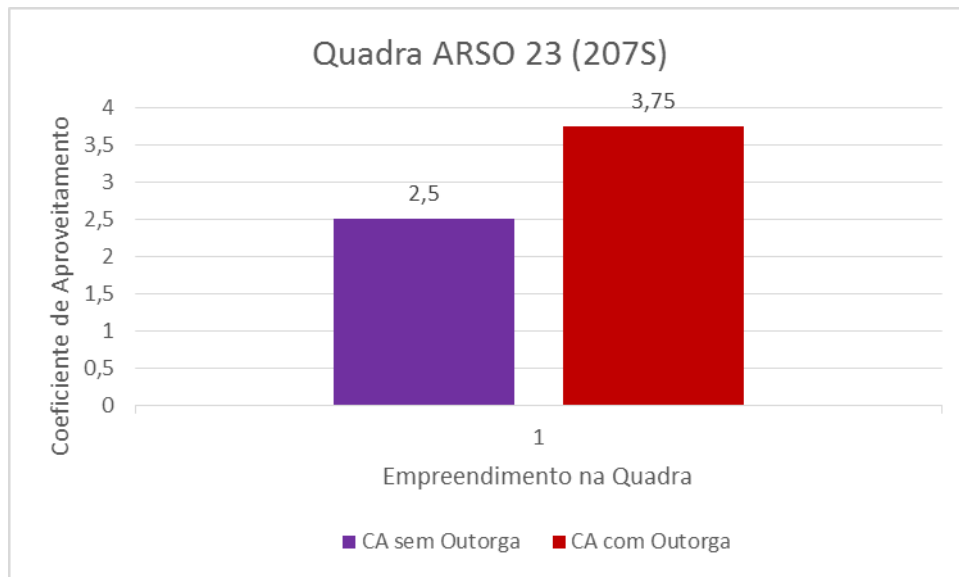




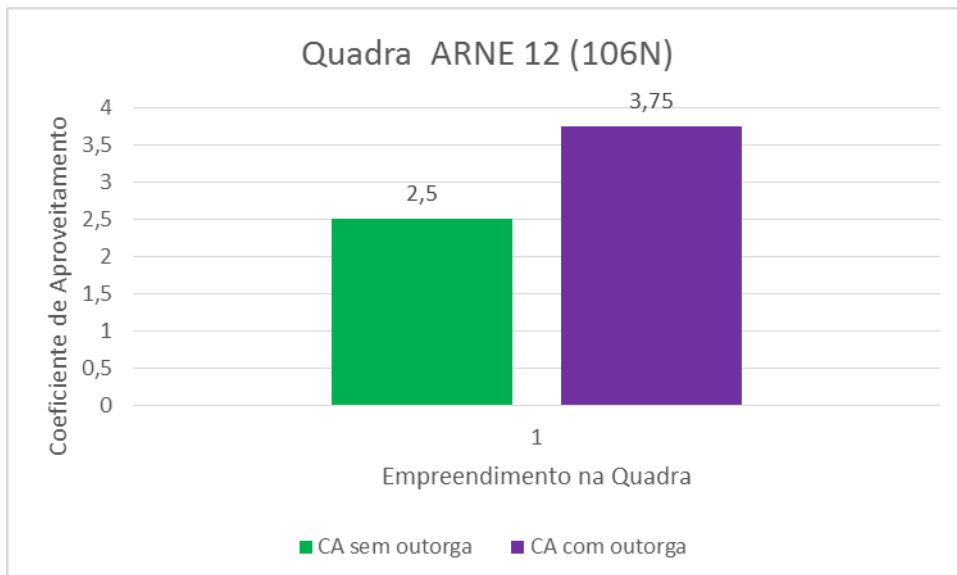
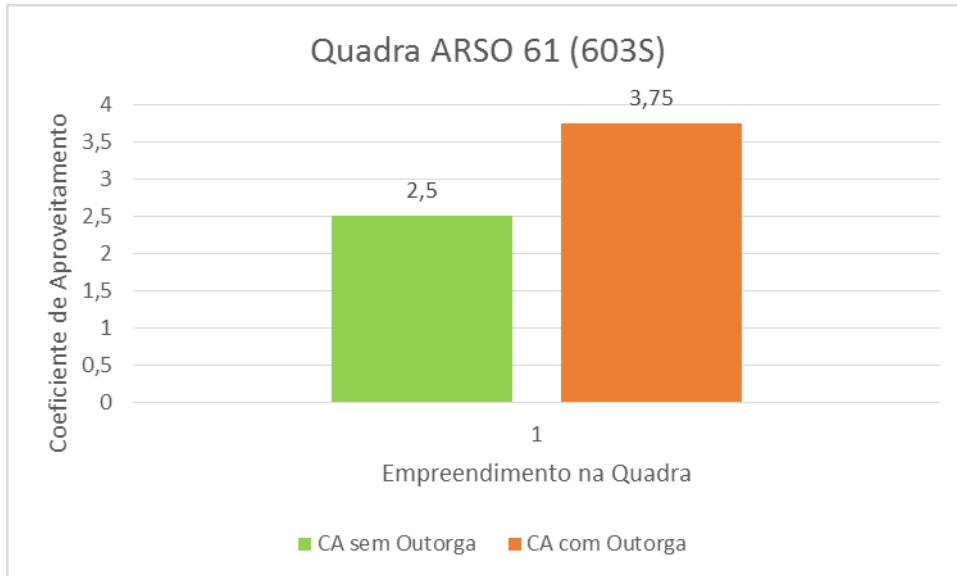


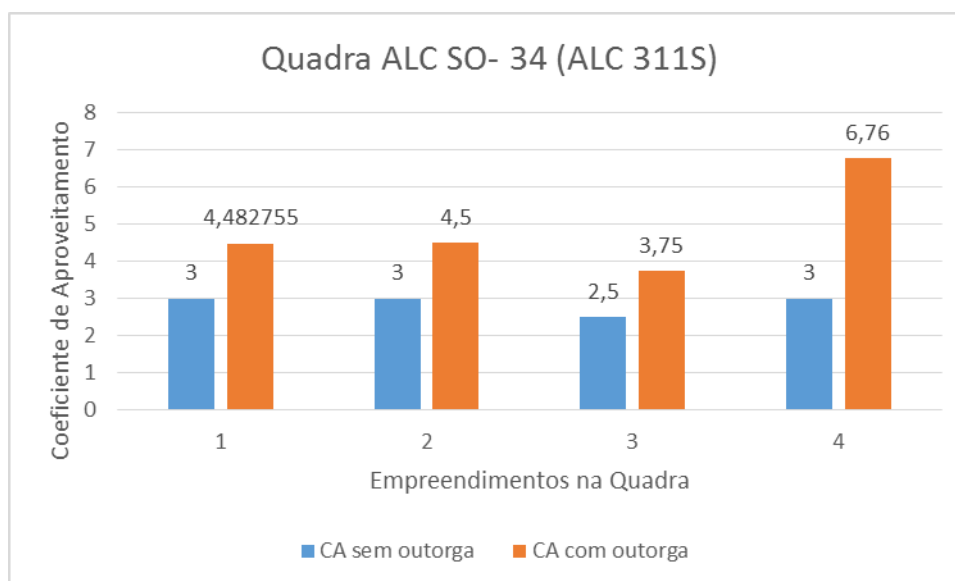


(Área não permitida para uso da OODCMU, não previsto em Lei)



(Área não permitida para uso da OODCMU, não previsto em Lei)





Fonte dos dados: SEFIN e SEDURF (2017).

CONTRIBUIÇÕES TÉCNICAS

01	<p>Considerando que os dois Instrumentos OODCMU e EIV-RIV, foram implementados no Plano Diretor Participativo de Palmas. Sendo um deles aceito por Termo de Ajustamento de Conduta – TAC e o EIV-RIV, apenas pela sua apresentação. Pois sempre foi claro que os técnicos do município deveriam fazer um curso de capacitação técnica quanto aos instrumentos.</p>
<p>Referências Bibliográficas:</p> <p>Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.</p> <p>Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.</p> <p>PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.</p> <p>Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.</p> <p>Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do</p>	

Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.

Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.

Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.

Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.

Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

02

Considerando que o Primeiro Empreendimento a se utilizar desses Instrumentos no Município de Palmas, tanto da OODCMU, quanto do EIV-RIV foi em 2007, na Quadra ARSE 21, Alameda Bem-Te-Vi, HM 01, Lote 03. Utilizando – se do Instrumento, ou seja, ultrapassando o índice permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Referências Bibliográficas:

Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.

Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.

PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.

Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.

Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.

Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.

Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.

Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.

Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

03

Em referência a Quadra ARSE 21, apresentada acima que teve a OODCMU com aplicação de aumento em seu índice de 0,66 além do previsto na Lei 386/1993, mas permitido na época pela Lei Federal Lei Nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade, o que a partir desse empreendimento foi observado a necessidade de regulamentar a Lei da OODCMU e da Lei do EIV/RIV.

Referências Bibliográficas:

Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.

Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.

PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.

Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.

Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.

Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.

Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.

Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.

Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

04

De lá praça observasse a necessidade de uma análise sobre quais áreas do Plano Diretor de Palmas devemos permanecer com a aplicação do Instrumento, pois com o uso do instrumento nas áreas hoje permitidas é possível analisarmos de forma técnica e viável para cidade se é isso que queremos! Observe os gráficos acima apresentados.

Referências Bibliográficas:

Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.

Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.

PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.

Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.

Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.

Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.

Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.

Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.

Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

05	Em fase de revisão do Plano Diretor de Palmas. Observasse onde é possível a aplicação do Instrumento da OODCMU, nas Áreas de Ocupação Prioritária e de Ocupação Preferencial da Área Urbana da sede do município, de acordo com os critérios e procedimentos a serem definidos em Lei específica, que regulamentou a OODCMU.
<p>Referências Bibliográficas:</p> <p>Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.</p> <p>Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.</p> <p>PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.</p> <p>Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.</p> <p>Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.</p> <p>Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.</p> <p>Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.</p> <p>Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.</p> <p>Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.</p>	

06	Considerando que a Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 a OODCMU. Em análise aos objetivos da referida Lei: distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização. Informamos ainda que: Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa terão destinação específica.
<p>Referências Bibliográficas:</p> <p>Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.</p> <p>Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.</p> <p>PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.</p> <p>Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.</p> <p>Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.</p>	

Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.
 Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.
 Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.
 Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

07

Considerando que à destinação dos recursos da OODCMU, sejam aplicados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e aplicados em conformidade com o previsto nos incisos I a IX do art. 26 do Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Sendo que o instrumento deve ser periodicamente reavaliado em atendimento aos princípios do Plano Diretor.

Referências Bibliográficas:

Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.
 Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.
 PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.
 Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.
 Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.
 Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.
 Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.
 Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.
 Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

08

É importante ser observado e obedecido o que está sendo previsto na Lei da OODCMU, como consta em seu art.7º, §1º, §2º e §3º, Seção I da Lei Nº 274/2012, como segue. Compete a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano realizar estudos para definir o Estoque de Potencial Construtivo de cada Quadra ou setor do Município de Palmas.

Referências Bibliográficas:

Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.

Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.

PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.

Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.

Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.

Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.

Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.

Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.

Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

09

É importante ser levado em consideração o estoque de potencial construtivo e a proporcionalidade entre a infraestrutura existente da Quadra e o aumento da densidade esperada para cada área. Para os empreendimentos que incidirem com o maior impacto sobre a área a ser utilizado Instrumento, apresentar o EIV/RIV.

Referências Bibliográficas:

Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.

Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.

PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.

Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.

Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.

Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.

Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.

Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.

Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

10	<p>Mesmo sendo revogada a Lei Complementar Nº 245/2012 – EIV/RIV. Este instrumento sim fornecerá ao município dados para nortear o uso, ou não da OODCMU e quais intervenções devem ser providenciadas por parte do contribuinte para que possíveis impactos sejam mitigados, para que conste em Termo de Compromisso entre o empreendedor e o Poder Público Municipal.</p>
<p>Referências Bibliográficas:</p> <p>Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.</p> <p>Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.</p> <p>PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.</p> <p>Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.</p> <p>Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.</p> <p>Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.</p> <p>Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.</p> <p>Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.</p> <p>Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.</p>	

11	<p>Considerando que a Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV, foi revogada na sua íntegra por parte do Poder Executivo e até hoje esse instrumento de grande valia para implantação e o uso para OODCMU, não foi revisada. Sendo assim, sugerimos que a Lei do EIV/RIV, seja revisada e regulamentada.</p>
<p>Referências Bibliográficas:</p> <p>Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.</p> <p>Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.</p> <p>PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.</p> <p>Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.</p> <p>Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.</p>	

Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.
Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.
Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.
Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

12

É importante que seja revista com a máxima urgência as áreas que estão fora das Áreas Estruturantes do art. 23 da Lei Complementar Nº 155/2007, e que já foram concedidas a OODCMU. Tais como: ARSE 32 e ARSO 23. Conforme gráficos que estão sendo apresentados aqui para análises futuras.

Referências Bibliográficas:

Análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador/2016.
Análise da Lei Complementar Nº 155/2007- do Plano Diretor Participativo de Palmas em 2016.
PALMAS. Iniciativa de cidades emergentes e sustentáveis (ICES). Palmas, 2014.
Análise das Oficinas de Capacitação e Diagnósticos da Revisão do Plano Diretor de Curitiba /2014.
Análise da Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo Lei Nº 16.050/2014.
Lei Complementar Nº 245, de 17 de fevereiro de 2012 – EIV/RIV.
Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 - OODCMU.
Lei Complementar Nº 155/2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.
Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Palmas, 08 de maio de 2017.

Robson Freitas Correa
Arquiteto e Urbanista