

INSTRUMENTOS JURÍDICOS, ECONÔMICOS E URBANÍSTICOS

INTRODUÇÃO AO TEMA:

Este estudo tem como objetivo fortalecer a regulamentação e implementação de instrumentos da política urbana previsto no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, como ferramenta complementar ao Plano Diretor Participativo de Palmas, Lei Complementar nº 155, de 28 de dezembro de 2007, com motivações de ordem política, econômica, social e urbanística. Embora os instrumentos não tenham sido amplamente utilizados pelo município de Palmas, pode-se dizer que parte da motivação política se dá em função da busca por maior qualidade nas ações de desenvolvimento urbano, através da realização de uma distribuição mais justa dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.

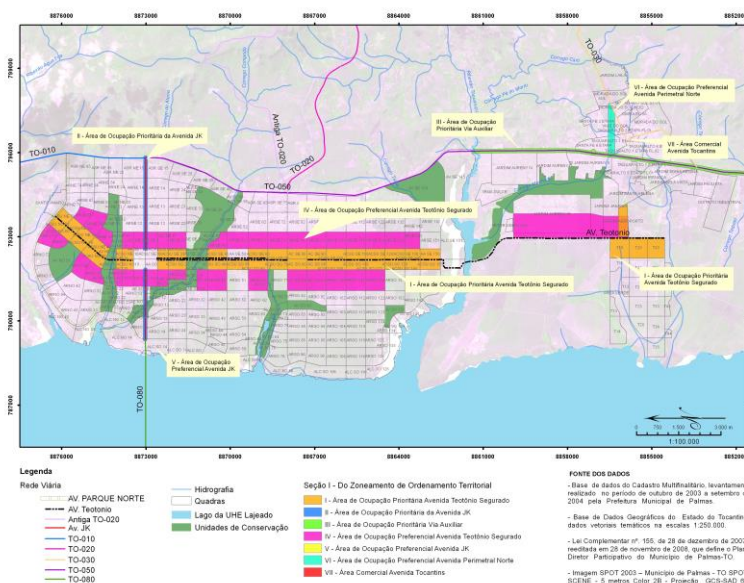
Portanto, os instrumentos da política urbana contribuem na importância do contexto da gestão urbana municipal, detalhando as motivações para suas aplicações, explorando seus potenciais benefícios para o processo de desenvolvimento urbano das cidades brasileiras.

SUBTEMAS:

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios:

O referido instrumento tem aplicabilidade no município, regulamentado pela Lei Complementar nº 195, de 22 de dezembro de 2009. Com aplicabilidade nas áreas prioritárias e preferenciais previstos no artigo 23 desta mesma Lei Complementar. O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, com efetiva utilização desde 2013 e desde então, as áreas previstas estão sendo notificadas, tanto as edificações como as glebas.

Identificação das áreas de Ocupação Prioritária e Ocupação Preferencial, como identifica o quadro abaixo:



Fonte: IPUP/2017.

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, instrumento significativo para o município de Palmas e que deve ser apresentado com bastante eficácia para população, pois entende-se que a proposta do instrumento sobre a ótica econômica, social e urbana com o melhor aproveitamento dos recursos oriundos do referido instrumento.

Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU Progressivo no Tempo.

O instrumento tem aplicabilidade no município, regulamentado pela Lei Complementar nº 195, de 22 de dezembro de 2009. Com aplicabilidade nas áreas prioritárias e preferenciais previstos no artigo 23 desta mesma Lei Complementar. O Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU Progressivo no Tempo, com efetiva aplicação nas áreas prioritárias e preferenciais prescrito no artigo 23 da Lei Complementar Nº 155, de 28 de dezembro de 2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas. Todos os procedimentos quanto a aplicabilidade do instrumento deve obedecer o art. 8º do Estatuto da Cidade.

O primeiro lançamento aplicado do instrumento ocorre em 2015 em 205 imóveis que não atenderam às notificações. Em 2016, foram realizados 310 lançamentos com iptu progressivo no tempo, sendo que 161 deles com a 1ª progressividade e 149 imóveis já com a 2ª progressividade, ressaltando que a alíquota do imposto é dobrada.

Verifica-se a necessidade de rever aplicação nas glebas que devem ter faseamentos quanto e quando de suas aprovações, bem como nas chácaras urbanas, isso pode ocasionar um déficit no caixa do município em função do alto valor para poder se adensar áreas passíveis de aplicação do instrumento.

Observa-se o crescimento da aplicação do instrumento que tem como proposta motivações de ordem política, econômica, social e urbanística sobre a cidade, mas deve-se atentar a onde estão sendo aplicado, pois em quadras cujo adensamento residencial é bastante significativo a população deve ser notificada para cumprir o instrumento e sim aplica-lo em áreas ou quadras sem nenhum adensamento cujas os espaços estão totalmente ociosos com poucas habitações e empreendimentos sobre seu entorno e adjacências.

Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU reduzido em imóveis construídos em áreas de adensamento prioritário, Do IPTU Ecológico e do ISS Ecológico, Incentivos e Benefícios Fiscais, Desapropriação com pagamento em Títulos da Dívida Pública, Operações Urbanas Consorciadas, Consórcio Imobiliário, Direito de Preempção, Direito de Superfície, Tombamento.

Alguns dos instrumentos acima não tem ainda aplicabilidade no município de Palmas, não foi implementado na Lei Complementar Nº 155, de 28 de dezembro de 2007, mas devem estar previstos na revisão do plano diretor de Palmas quando da necessidade de uso e aplicação nas áreas de adensamento prioritário que possuem um dos maiores índices de aproveitamento sobre o uso e ocupação do solo que poderia está sendo aplicado nas áreas prioritárias e preferenciais previsto no artigo 23 da mesma Lei Complementar.

Para os lotes em que existe edificação a alíquota cobrada é menor do que aquela aplicada aos lotes vazios. As alíquotas do IPTU previstas no Anexo I à Lei Complementar nº 285, de 31 de outubro de 2013 (Código Tributário Municipal) são progressivas em razão do valor, sendo, para os imóveis edificados, de 0,25% a 0,50% (residenciais) ou 0,40% a 0,80% (não residenciais), ou seja, bem superiores aos imóveis não edificados (1,50% a 2,50%), às chácaras urbanas (3,00%) e às glebas urbanas (5,00%). Porém, não existem incentivos específicos para áreas de adensamento prioritário.

Considerando que os Instrumentos do IPTU Ecológico e Do ISS Ecológico foram parcialmente implementados na Lei Complementar Nº 155/2007, não sendo regulamentado, pois trata-se de dois impostos bem significantes para o município de Palmas que deveriam ter sido regulamentados por Leis Específicas próprias.

Deve ser mais esclarecido a população sobre aplicação dos instrumentos propostos pelo município, pois existe divergência de valores de IPTU numa mesma área onde alguns contribuintes se sentem punidos por algum motivo. Visto isso, entende-se pela revisão justa quando da sua aplicação, pois uns pagando muito e outros pagando pouco e sem infraestrutura adequada.

Taxas e Tarifas Públicas Específicas

O instrumento tem aplicabilidade no município, foi implementado na Lei Complementar Nº 155, de 28 de dezembro de 2007, com aplicação dentro das necessidades da municipalidade sobre o uso e ocupação do solo, efetuando cobrança sem que o seu uso descumpra a legislação previsto no artigo 23 da mesma Lei Complementar.

Entende-se pela regulamentação da aplicação do instrumento, pois quanto mais transparente for à aplicação que está sendo realizada, melhor será o entendimento da população. Por exemplo: Localização e Funcionamento de Estabelecimentos; Divertimentos Públicos; Horário Especial de Funcionamento; Ocupação do solo nas vias e logradouros públicos; Publicidade e Propaganda; Comércio em Logradouro Público – Código de

Posturas do Município; Vigilância Sanitária – Código Sanitário; Execução de Obras e Termo de Habite-se – Código de Obras; Loteamentos, Remanejamentos ou Desmembramentos de área – Lei de Uso do Solo e Lei do Macrozoneamento Urbano; Licenciamento Ambiental – Código do Meio Ambiente; Trânsito e Transportes – CONTRAN e Leis que regulam o serviço de transporte; Taxa de Coleta de Lixo – Código Tributário Municipal. São taxas cujos valores a população entende que são muito caras.

Contribuição de Melhorias

O instrumento Contribuição de Melhorias tem aplicabilidade no município, foi implementado na Lei Complementar Nº 155, de 28 de dezembro de 2007, com aplicação dentro das necessidades que o município necessita de seu uso de sua cobrança sem que haja o descumprimento da legislação previsto no artigo 23 da mesma Lei Complementar.

Encontra-se regulamentada nos artigos 97 a 111 da Lei Complementar nº 285/2013 – Código Tributário Municipal, sendo que após 2007 (vigência do atual Plano Diretor), não há lançamento deste tributo no município, pois o instrumento é de uma complexidade grande pelo poder público, quer seja, federal, estadual ou municipal.

Planta Genérica de Valores

Com aplicabilidade e atualizada anualmente. A Planta Genérica de Valores, com efetiva aplicação nas áreas urbanizadas, regulamentada na Lei Complementar Nº 155, de 28 de dezembro de 2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas. Sendo atualizada de 2013 a 2016, com aprovação junto a Câmara Municipal de Palmas em 2017, o município terá condições de uma nova atualização a partir de 2018.

O instrumento vem sendo atualizado com critérios técnicos, composto por uma comissão cuja integralidade se dá entre diversas entidades de ensino e de classes e para um maior reforço um representante da Defensoria Pública do Estado.

Mesmo não havendo novas publicações a partir da última atualização em função da crise nacional. A Planta de Valores que foi atualizada se não sofrer nenhuma alteração no corpo do texto será a que melhor apresentará os valores venais em relação aos preços médios de mercado.

A tabela atualizada foi apresentada no ANEXO 09 que pode ser encontrada nos estudos da Revisão do Plano Diretor de Palmas. Considerando que a Planta Genérica de Valores Atualiza pelo Município de Palmas, foi regimentada este ano de 2017 e aprovada em sessão plenária da Câmara

Municipal, mencionado anteriormente. Entende-se que todas as condições de aplicabilidade da legislação que passará a vigorar a partir do ano de 2018.

Entende-se que conforme as necessidades apresentadas em reuniões nas regiões da cidade solicitadas pela população. É de grande importância que o município reveja os valores sobre as áreas que estão com densidades habitacionais horizontais em plena sintonia com a legislação vigente, o que poderia ser bem explorado em função da infraestrutura existente nas quadras.

Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Palmas foi beneficiada com o instrumento das ZEIS, conforme a necessidade de intervenções sobre as áreas da cidade. Considerando que as ZEIS são áreas para uso específico e exclusivo para construções de habitação de interesse social, com parâmetros urbanísticos regulamentados por Lei específica, com classificações previstas na Lei Complementar Nº 155, de 28 de dezembro de 2007.

O município vem estudando outras áreas possivelmente passíveis de regularização fundiária, mas não definidas como ZEIS muito menos regulamentadas em consonância com o Estatuto da Cidade, principalmente quanto a função social da propriedade prevista no art. 30, inciso I e VIII, e art. 182 da Constituição Federal. Pois tem-se como proposta é a diminuição do Déficit Habitacional do Município de Palmas.

Entende-se que deve haver uma flexibilidade da legislação quando se tratar de ZEIS para que o município de Palmas em seu pleno crescimento não sofra com a perda de um determinado empreendimento cuja finalidade é gerar empregos, serviços e renda, mas que o município não esqueça de propor na mesma intenção uma nova área para ZEIS que será ocupada com um empreendimento de grande importância para o município de Palmas sem que tenha que passar por alteração do Plano Diretor de Palmas.

Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Mudança de Uso.

Considerando que os municípios brasileiros estão envolvidos em grandes empreendimentos que tem impactos frente a infraestrutura e inseridos em regiões de interesse turístico, o que é o caso de Palmas, elaboraram seus Planos Diretores seguindo os princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e a cidade de Palmas optou por avançar com a regulamentação desse instrumento, que contribui para as bases e o planejamento e ordenamento do território.

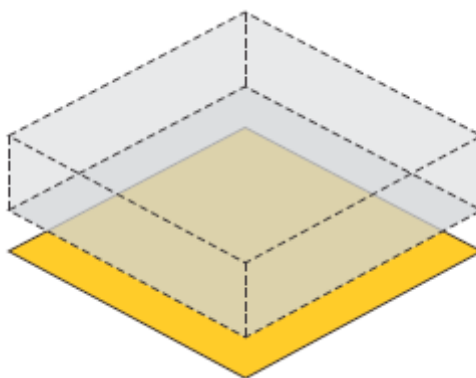
As discussões sobre mecanismos semelhantes ao Solo Criado começaram na Europa, da década de 1970, quando técnicos ligados à comissão Econômica da Europa, das Nações Unidas e especialistas em política de habitação, construção e planejamento urbano defenderam em documento ser necessária a separação entre o direito de propriedade e o direito de construir, argumentando que o direito de construir deve “*pertencer à coletividade e não pode ser admitido senão por concessão ou autorização administrativa a particulares*”. (C.J.ARQUITETURA, 1977).

A proposta com o uso do instrumento aqui manifestado é oportuno para que a prefeitura de Palmas tire partido do seu poder de regulação do uso do solo, interferindo na dinâmica imobiliária, proporcionando urbanização mais justa que permita a regulação do direito de construir por motivações de ordem política, econômica, social e urbanística, com esse instrumento do Estatuto da Cidade – Outorga Onerosa do Direito de Construir.

O instrumento tem aplicabilidade no município, regulamentado pela Lei Complementar nº 274, de 28 de dezembro de 2012, altera o art. 81 e o §2º do art. 82 da Lei Complementar Nº 155, de 28 de dezembro de 2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas e acresce o parágrafo único ao art. 1º da Lei Complementar Nº 190, de 18 de setembro de 2009, com aplicabilidade nas áreas estruturantes prescrito no artigo 23 da LC 155/2007.

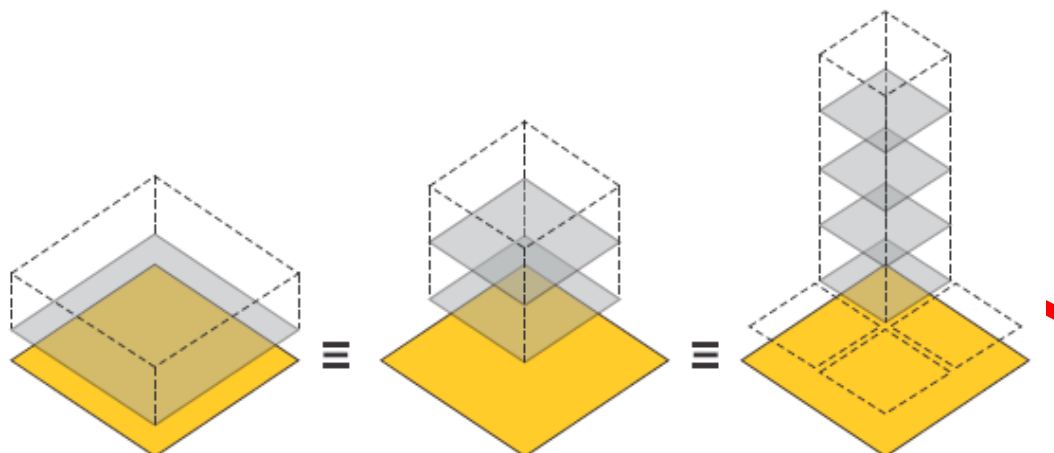
Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento da política urbana municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001. Consiste na definição de cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado pelos municípios para os terrenos urbanos, até o limite máximo de aproveitamento. É legítimo que o poder público municipal recupere para população parte da valorização.

Para entendimento adequado da OODC. Relação entre a área edificável e a área do terreno (coeficiente de aproveitamento), como mostra a figura abaixo.



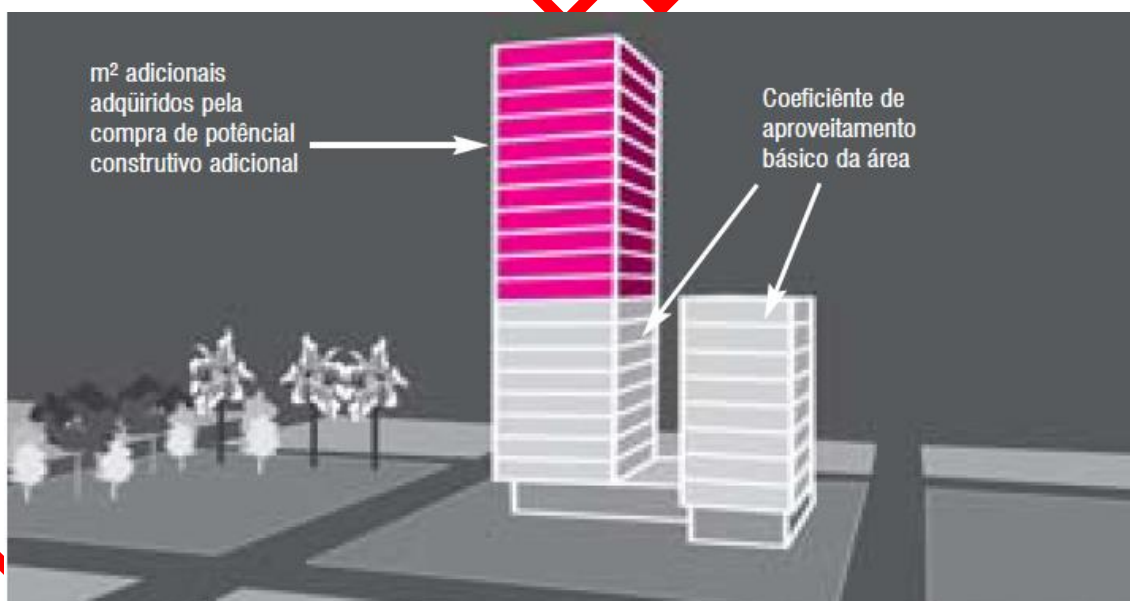
Fonte: Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Volume 1.

Possibilidades de ocupação de um lote a partir do mesmo Coeficiente de Aproveitamento básico.



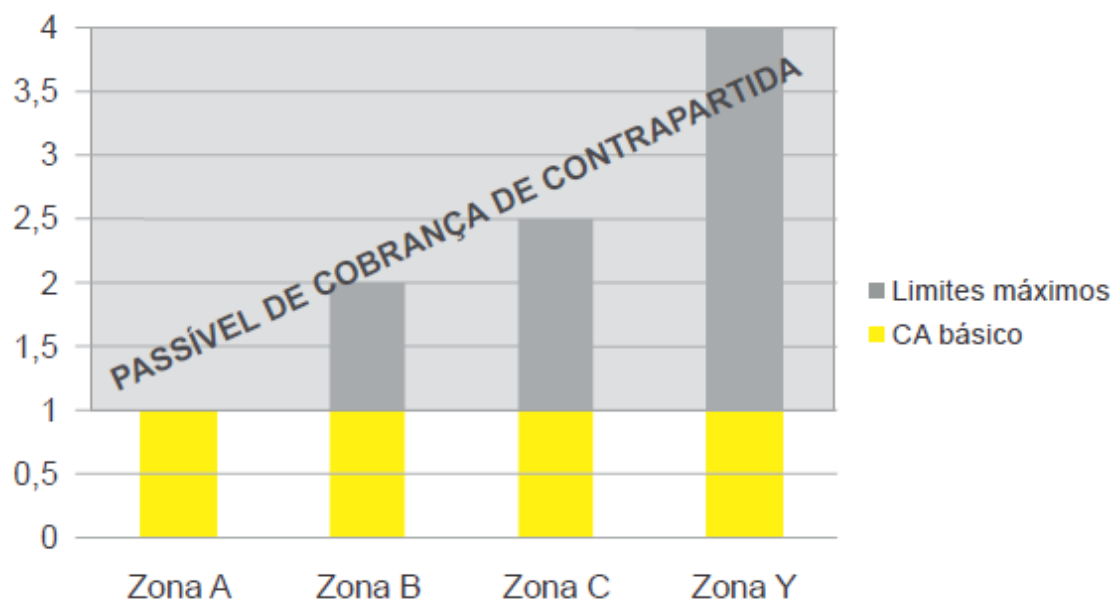
Fonte: Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Volume 1.

Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional



Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo – Secretaria de Planejamento Urbano – Série manuais.

Por exemplo, cidade que adote coeficiente de aproveitamento – CA básico de 1,0 para toda sua área urbana, e um limite máximo de aproveitamento dos terrenos de 4,0, a concessão de direitos de construir acima de 1,0 e até o limite de 4,0 com OODC. O gráfico abaixo representa diferentes limites para diferentes zonas da cidade.



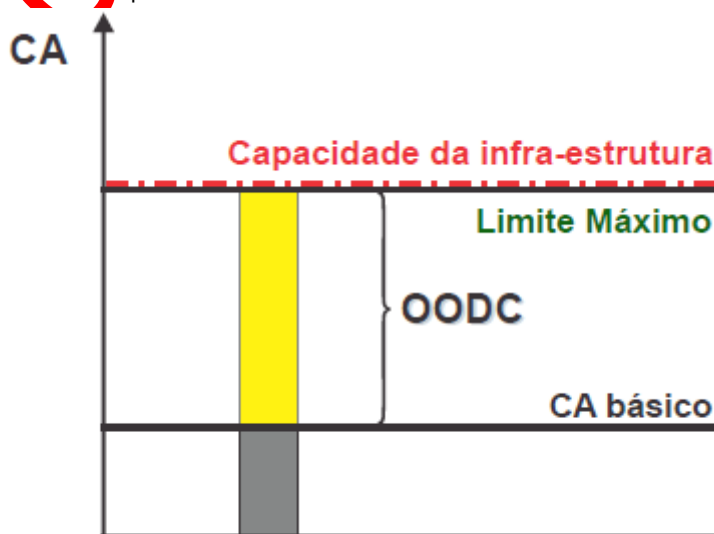
Fonte: Maleronka, 2010.

É muito importante que o município de Palmas avalie quando da aplicação desse instrumento, por exemplo:

Onde se pode construir acima do coeficiente de aproveitamento básico? Onde a infraestrutura instalada ou prevista permita absorver o excedente construtivo proposto com a aplicação da OODC.

Quanto se pode construir a mais? Os limites máximos de edificabilidade são dados pela capacidade da infraestrutura, traduzida por meio de critérios urbanísticos.

O coeficiente de aproveitamento básico e a OODC.



Fonte: Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Volume 1.

Outra forma de definir os limites máximos de aproveitamento é mediante a atribuição de estoques de área adicional de construção por área ou por zona da cidade. Os estoques são quantidades definidas em metro quadrados de construção para diferentes áreas e zonas da cidade.

É importante esclarecer quanto e quando a aplicação do instrumento OODC, até porque torna o processo de implantação do instrumento mais transparente para população e onde o financiamento do mesmo acontecerá, permitindo saber e como deve se auferir recursos para a implantação e adequação de infraestrutura pública e equipamentos urbanos. O artigo 31 do Estatuto da Cidade prevê como os recursos auferidos devem ser aplicados para as seguintes finalidades, prescritas no art. 26 do referido estatuto.

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- Criação de unidade de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

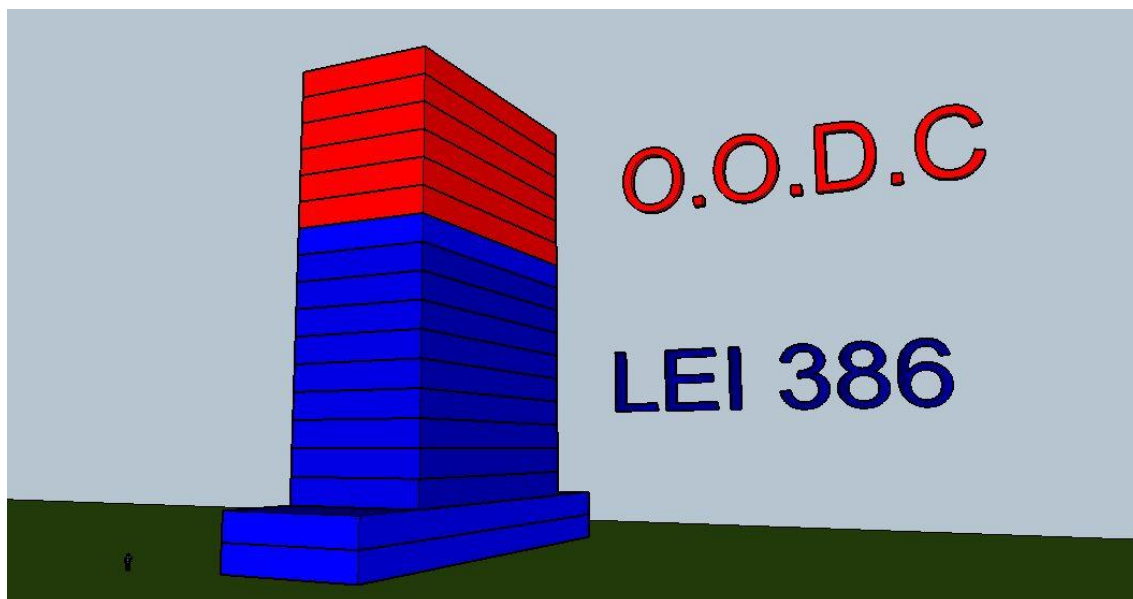
É muito importante que os recursos oriundos da OODC não venham ser considerada a principal finalidade da aplicação do instrumento. Assim, regulação e financiamento urbanos devem estar lado a lado na aplicação da OODC, de modo que promova cidades menos desiguais e, portanto, socialmente mais justas.

A OODC não é um imposto ou tributo, é um ônus vinculado à faculdade de exercer o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, atribuível a proprietários de imóveis urbanos.

CRITÉRIOS ESSENCIAIS PARA A APLICAÇÃO DA OODC

- **Previsão no Plano Diretor**
- **Fixação do coeficiente de aproveitamento básico e de limites máximos**
- **Definição das áreas de incidência do instrumento**
- **Natureza da contrapartida**
- **Fórmula de cálculo da contrapartida**
- **Destinação dos recursos auferidos**

Fonte: Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Volume 1.



Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP. Aplicação da OODC.

Lei Municipal nº 386, de 17 de fevereiro de 1993 – Uso do Solo.

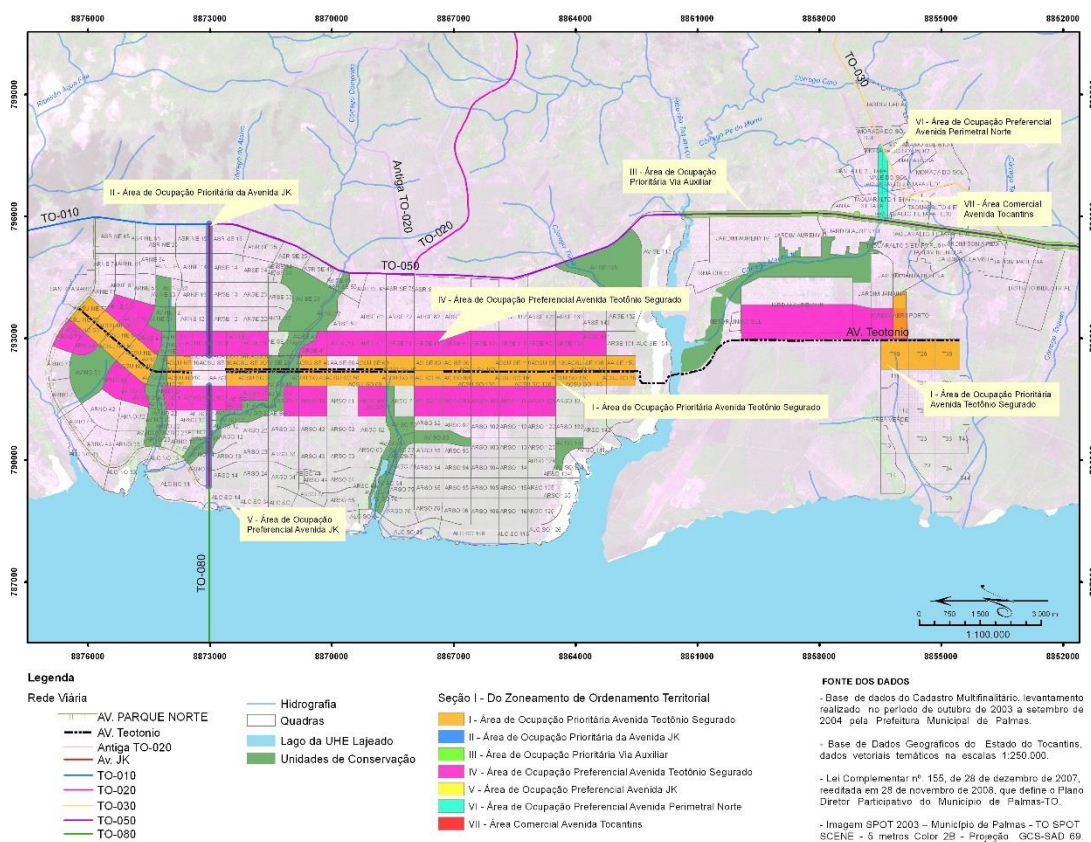
Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 – OODC.



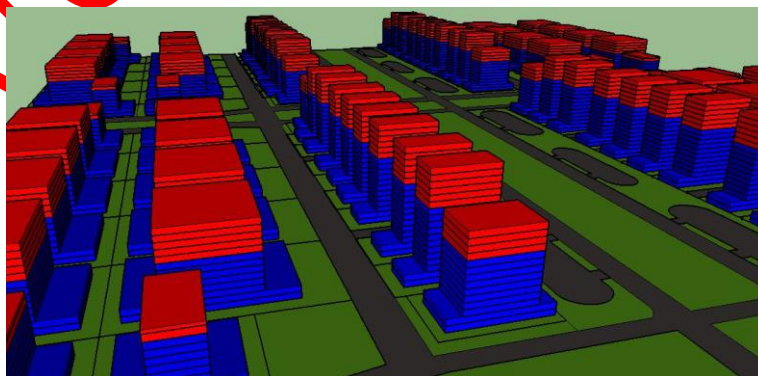
Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP. Av. Teotônio Segurado

Lei Municipal nº 386, de 17 de fevereiro de 1993 – Uso do Solo.

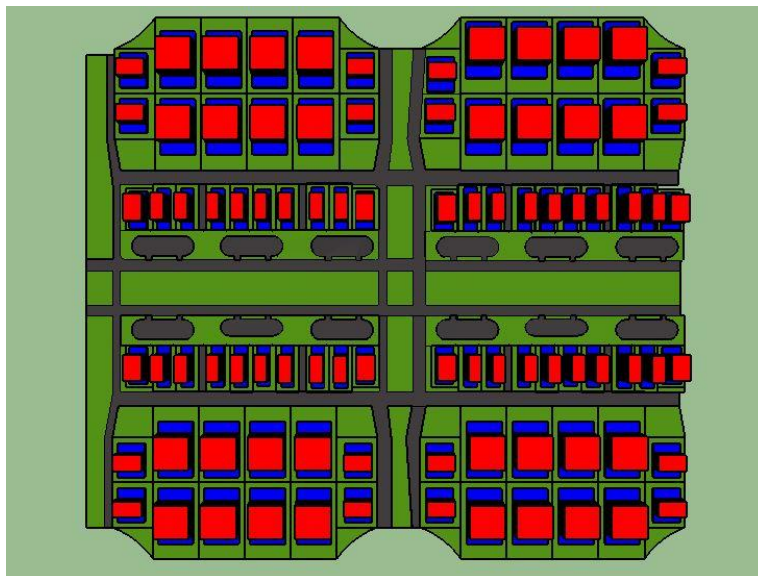
Lei Complementar Nº 274, de 28 de dezembro de 2012 – OODC



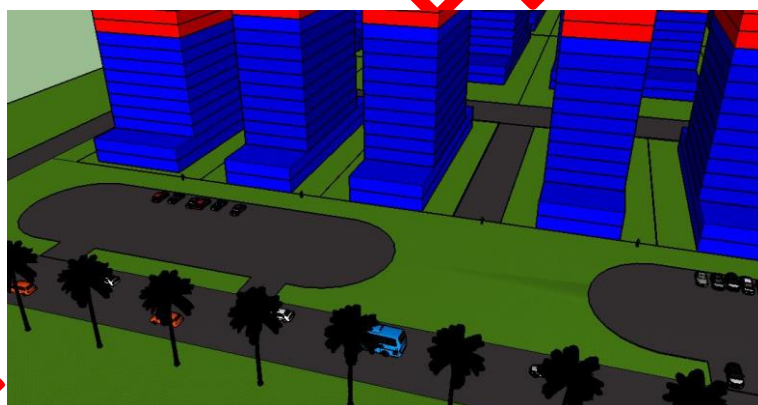
Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP. Eixos de aplicação do instrumento da OODC.



Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP – Av. Teotônio Segurado.



Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP – Av. Teotônio Segurado – Vista Superior.



Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP – Av. Teotônio Segurado – Vista com o estacionamento.



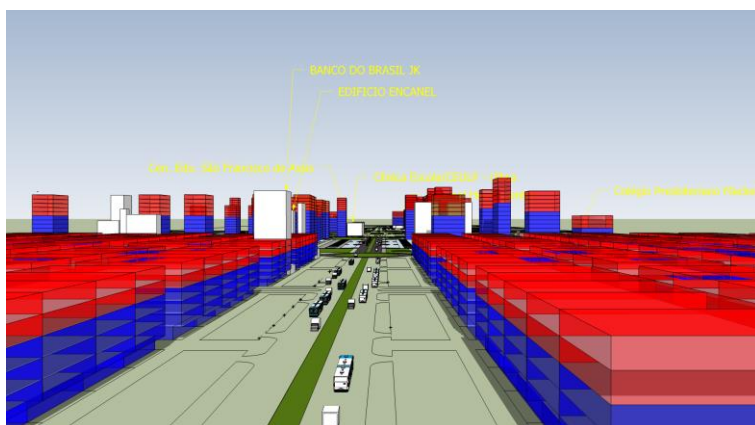
Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP – Av. JK – Vista com o estacionamento.



Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP – Av. JK – Vista em outro ângulo.



Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP – Av. JK – Vista em outro ângulo.



Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP – Outro ângulo da Av. JK.



Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP – Orla 14.



Fonte: Prefeitura Municipal de Palmas – IPUP – Orla 14 em outro ângulo.

O instrumento deve ser bem mais entendido pela população quanto a sua aplicabilidade para que o processo seja transparente e não gere dúvidas sobre os recursos auferidos pelo empreendimento. Faz parte do processo rever a tendência do instrumento sobre às áreas que foram propostas para sua aplicação, pois é visível que a tendência toma um rumo que não é o proposto! O momento é agora de revermos, para que nos próximos 10 (dez) anos não tenhamos uma ferramenta prevista pelo Estatuto da Cidade que não atinja os objetivos da OODC.

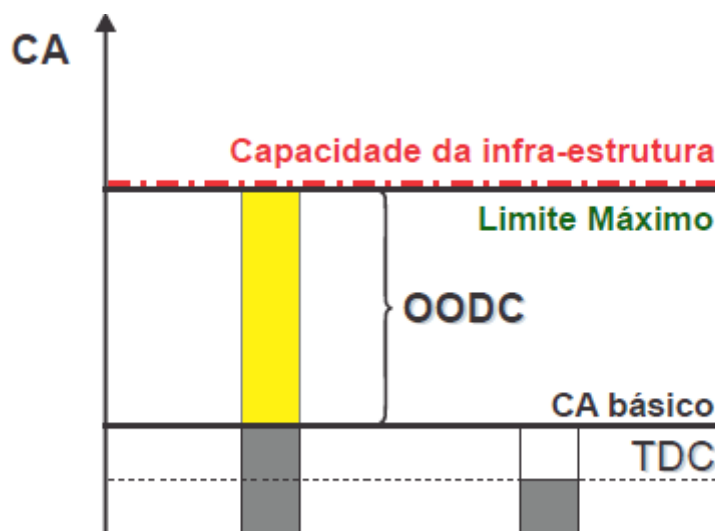
Transferência do Direito de Construir

À Transferência do Direito de Construir (TDC), instrumento definido no art. 35 do Estatuto da Cidade. Tem como função, permitir o exercício do direito de construir ou (alienação desse direito) aos proprietários de imóveis que por razão do interesse coletivo não possam exercer seu direito associado à propriedade do imóvel.

Considerando que o imóvel tem definido por Lei seu índice de aproveitamento, como é o caso aqui de Palmas vinculados a construir dentro do que está previsto em seus referidos imóveis, se o direito adicional de

construir é entendido como pertencente à coletividade e, por isso, passíveis de pagamento de contrapartida para sua efetivação, por exemplo OODC. Então os direitos à que a Transferência do Direito de Construir – TDC se refere, vinculado à propriedade, são aqueles equivalentes ao coeficiente de aproveitamento básico definido para o conjunto dos lotes urbanos.

Observa-se para o instrumento do TDC uma relação muito ligada a OODC.



Fonte: Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, Volume 1.

À TDC em Palmas foi implementada no Plano Diretor Participativo de Palmas, Lei Complementar nº 155, de 28 de dezembro de 2007, mas não regulamentada. Considerando que esse instrumento tem funções complementares na distribuição de benefícios e ônus do processo de urbanização.

De ante da situação atual do município, é possível por meio da TDC, compensar todos os proprietários que não podem usufruir dos seus índices de aproveitamento em suas terras, por terem suas propriedades inseridas em áreas verdes, chácaras com características urbanas, em áreas previstas como de Preservação Permanente, Unidades de Conservação, ou até mesmo em áreas consideradas frágeis pelo poder público, como está previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Esse instrumento possibilita transferir seu direito construtivo para outras propriedades, ou proprietários, que estejam aptos a receber direitos construtivos acima do índice básico permitido, e até os limites máximos definidos pela legislação urbanística, informando que é necessário a preservação de bem histórico, paisagístico, ambiental, social e cultural, a

execução de melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus, para que o instrumento seja viável.

Licenciamento Ambiental

O Licenciamento Ambiental, regulamentado por normativas atendendo a Lei Complementar nº 155/2007, sobre a disposição da política ambiental do município, deve se submeter a uma reestruturação em função de novos fatores que não estão previstos em suas normativas e devam ser adequadas sobre a realidade em que a cidade de Palmas vive com intensas situações de queimadas com muita intensidade em um determinado período do ano e as tendências sobre mudanças climáticas que vem sendo discutida mundialmente.

A população da cidade pede que o processo para todos os tipos de Licenças que devem ser concebidos para abertura de novos comércios, serviços e empreendimentos devem ser mais práticos quanto ao processo de autorização, pois passam muito tempo para suas liberações, por esse motivo acredita-se da necessidade de revisão nesse momento de atualização da Lei Maior municipal.

Compensação Ambiental

A Compensação Ambiental, regulamentado por normativas atendendo a Lei Complementar nº 155/2007, sobre a disposição da política ambiental do município, deve se submeter a uma reestruturação em função de novos fatores que não estão previstos em suas normativas e devam ser adequadas sobre a realidade em que a cidade de Palmas vive com intensas situações de queimadas, aprovações de Loteamentos e grandes empreendimentos que são geradores de impactos negativos.

Considerando as análises de reuniões ocorridas nas regiões do município de Palmas, percebe-se que a população tem cobrado do Poder Público Municipal com firme veemência que se cumpra ou, mesmo exija dos grandes empreendimentos limites sobre a forma de implementação dos em qualquer área da cidade.

A cidade de Palmas está alerta sobre o tema compensações ambientais, tanto estão que reclamam que um determinado número de replantio sobre a área impactada não devolve ao meio ambiente suas características, mas pelo menos deve-se analisar de como recompor, ou

mesmo, aonde ser recompensado. Sendo assim, a população aclama ao município de Palmas que não se permita mesmo com compensações a retirada de todas as espécies local.

Macrozoneamento

Considera-se um dos instrumentos mais importantes dos Planos Diretores, o macrozoneamento, ganhando grande importância a partir do Estatuto da Cidade e, principalmente, a partir de discussões realizadas sobre seus princípios e instrumentos, de outra forma, a exigência no Estatuto de que o Plano Diretor abranja toda área do município, em especial a de Palmas que é o nosso estudo de caso.

O macrozoneamento é o primeiro nível de definição das diretrizes espaciais do Plano Diretor, que tem como objetivo estabelecer uma referência espacial para o uso e a ocupação do solo na cidade. É um referencial geral do município, servindo para recompor a fragmentação da zona rural sobre o urbano e seus limitadores.

O macrozoneamento, assim como outros instrumentos do plano diretor, deve ter como proposta de atuar e orientar as ações do Poder Público municipal em relação ao desenvolvimento urbano e regional. Motivo esse é que cada macrozona traga explicitamente e de maneira bem clara os critérios utilizados para grandeza do macrozoneamento. Certamente o macrozoneamento deve ser o referencial espacial geral para o município, com pretensão de superar o caráter estritamente normativo do pode ou não pode!

Dessa forma, o macrozoneamento deve ser composto por:

Definição do perímetro urbano, incluindo a delimitação da área urbana, de expansão urbana e rural;

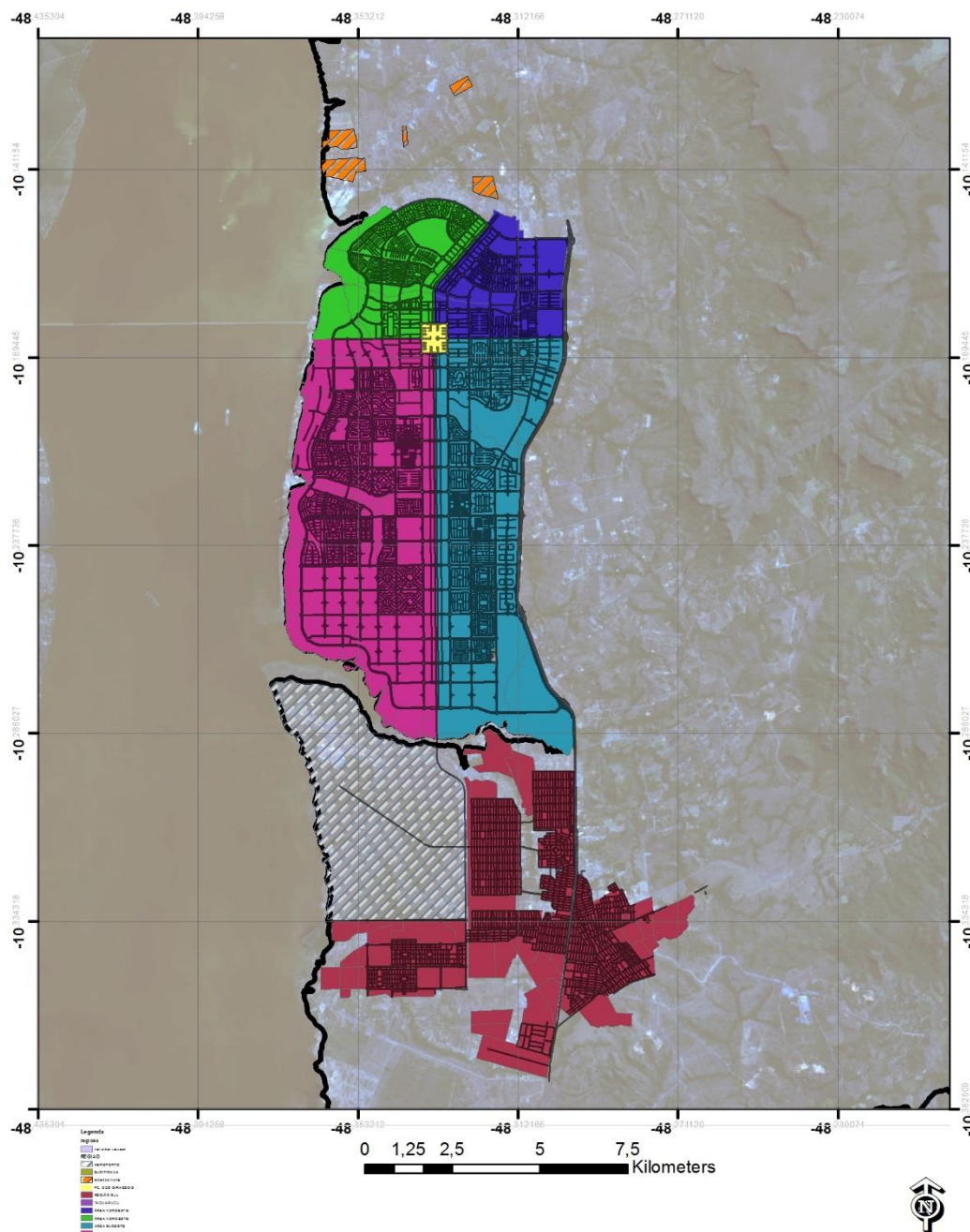
Definição das macrozonas, entendidas como grandes zonas que estabelecem um referencial para o uso e ocupação do solo, e para os programas contidos nas estratégias. É importante que o macrozoneamento tenha um número limitado de macrozonas diferentes;

Descrição das macrozonas, assim como dos princípios e critérios utilizados para defini-las e seus objetivos específicos.

A existência de limitações entre o urbano e o rural é um fato existente em todas as cidades, mas o objetivo desse estudo é regulamentar às margens das rodovias sem interferir nas áreas de produção agrícola, áreas de chácaras, não serão afetadas com intenções de mudanças de uso. E sim, preservá-las para que a propriedade rural não tenha sua finalidade de rural.

Macrozoneamento do Município de Palmas		Nº de série: 021 - 12052017 - V1
 Prefeitura Municipal de Palmas Instituto Municipal de Planejamento Urbano	Projeto: <i>Revisão do Plano Diretor</i>	Escala: 1:400.000
	Autoria e departamento: Geógrafo - Daniel Bartkus Rodrigues - Diretoria de Planejamento Urbano	Data/versão: 12/05/2017 - V 1

Regiões no Perímetro Urbano



REF

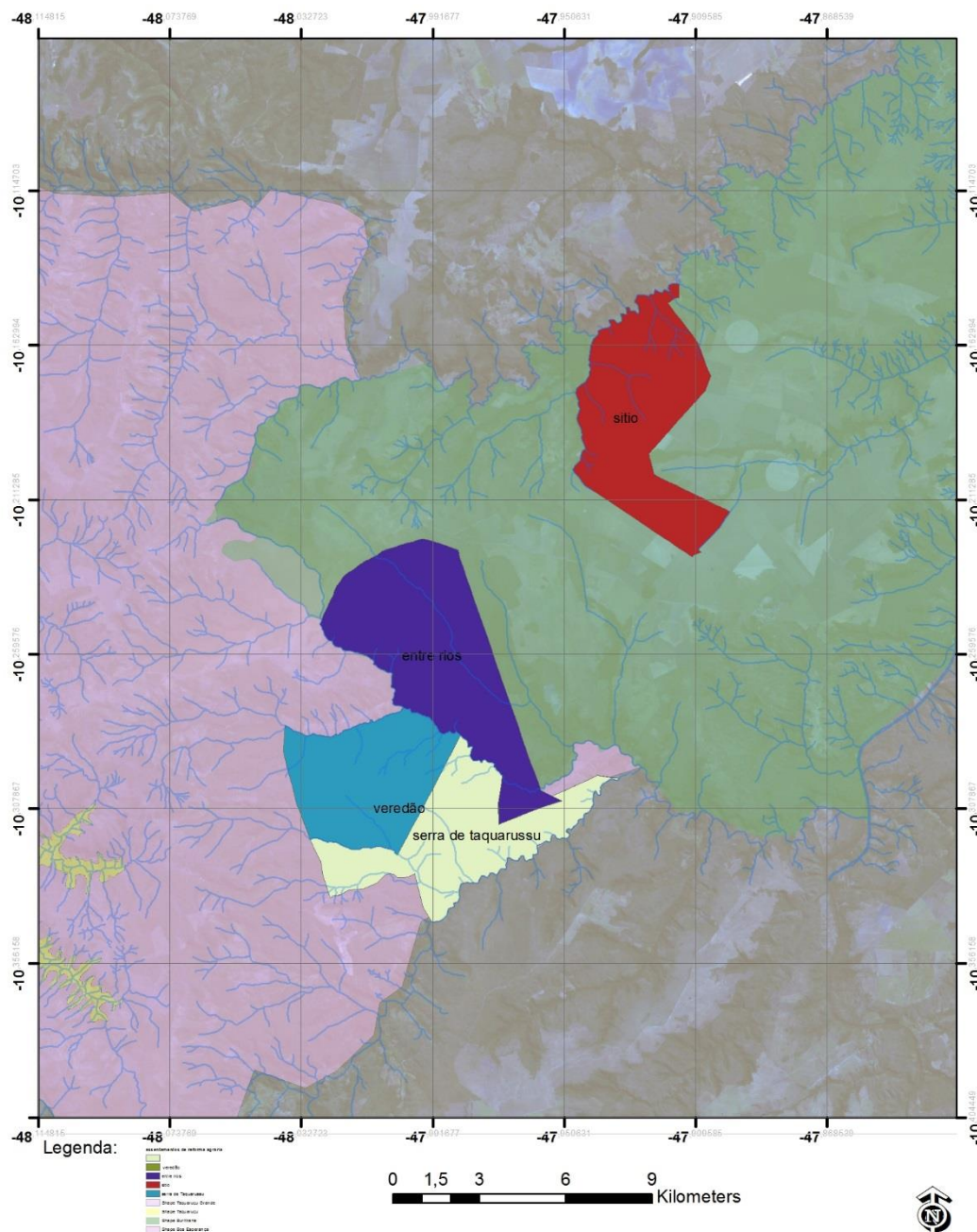
Regiões no Perímetro Urbano		Nº de série: 044 - 22052017 - V1
 Prefeitura Municipal de Palmas Instituto Municipal de Planejamento Urbano	Projeto: <i>Revisão do Plano Diretor</i>	Escala: 1:160.000
	Autoria e departamento: Geógrafo - Daniel Bartkus Rodrigues - Diretoria de Planejamento Urbano	Data/versão: 22/05/2017 - V 1



Macroregiões Rurais

Assentamentos de Reforma Agrária na Zona Rural do Município de Palmas.

REF

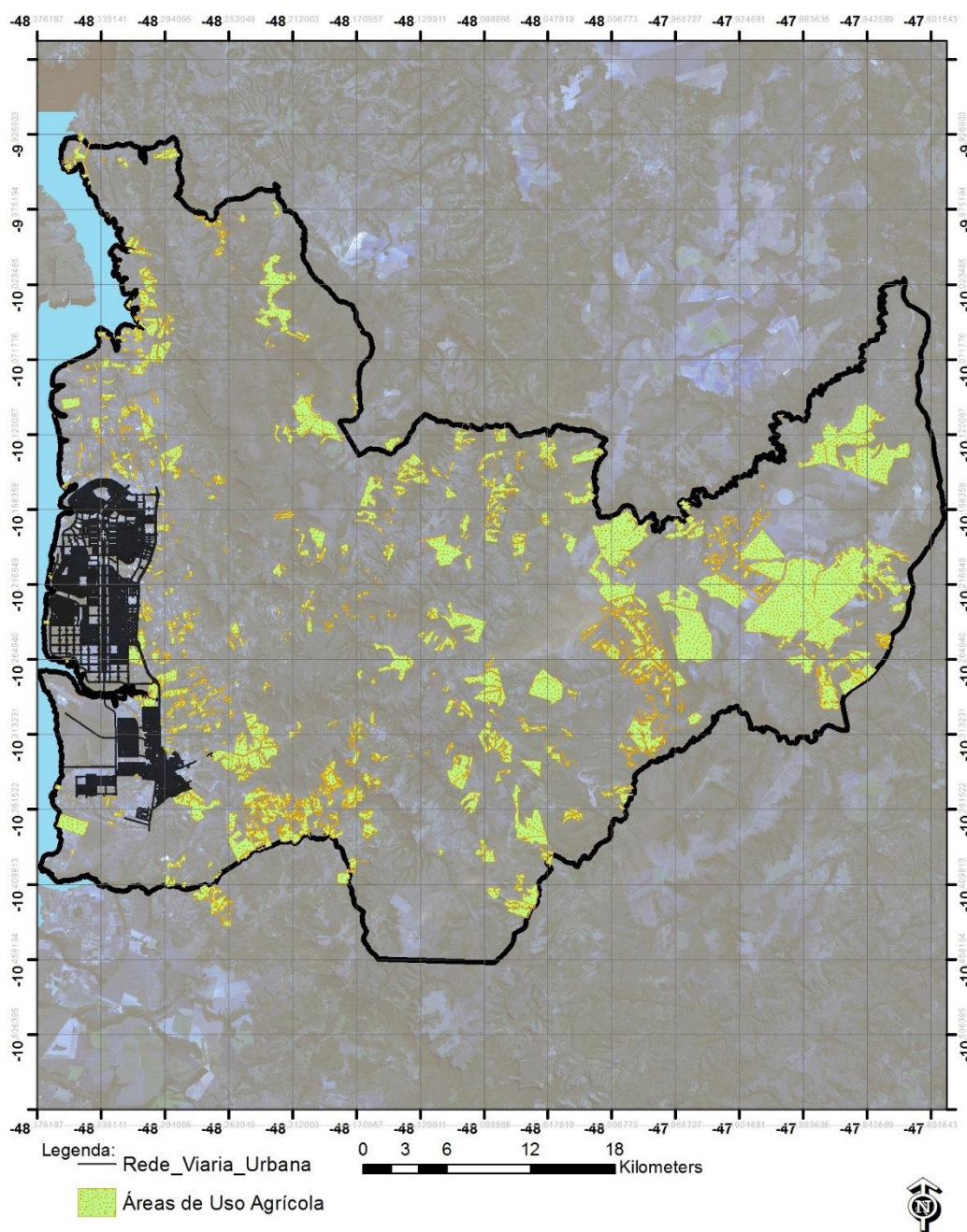


Macroregiões Rurais		Nº de série: 011 - 10052017 - V1
 Prefeitura Municipal de Palmas Instituto Municipal de Planejamento Urbano	Projeto: <i>Revisão do Plano Diretor</i>	Escala: 1:350.000
	Autoria e departamento: Geógrafo - Daniel Bartkus Rodrigues - Diretoria de Planejamento Urbano	Data/versão: 10/05/2017 - V 1



É importante citar aqui que estão sendo apresentados no mapa acima apenas quatro assentamentos do Incra, ainda restam 09 (nove) assentamentos.

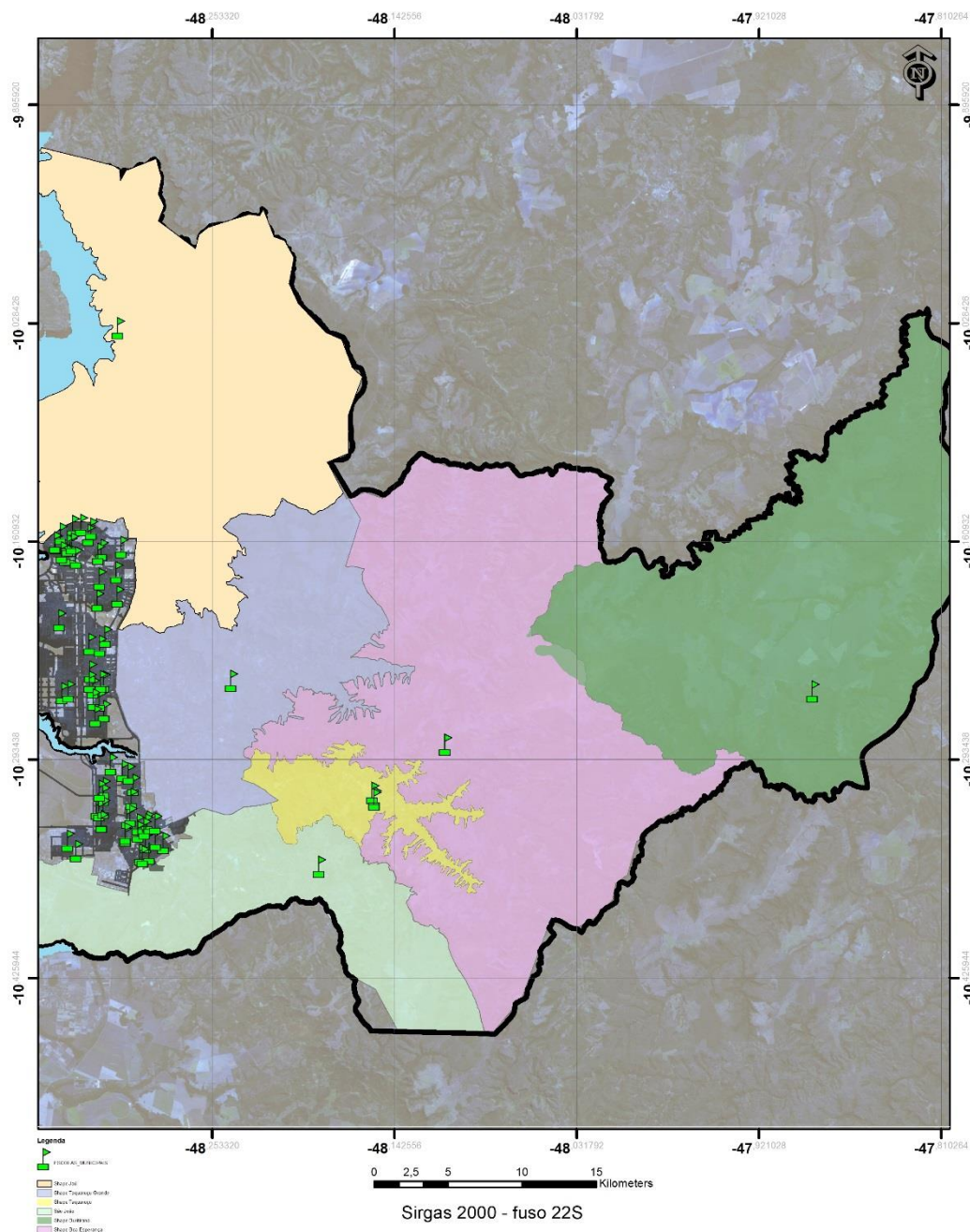
Áreas de Produção Agrícola no Município de Palmas



REF

Áreas de Produção Agrícola		Nº de série: 036 - 18052017 - V1
 Prefeitura Municipal de Palmas Instituto Municipal de Planejamento Urbano	Projeto: <i>Revisão do Plano Diretor</i>	Escala: 1:350.000
	Autoria e departamento: Geógrafo - Daniel Bartkus Rodrigues - Diretoria de Planejamento Urbano	Data/versão: 18/05/2017 - V 1

Rede de Ensino Municipal na Zona Rural de Palmas



REF

Rede de Ensino Municipal na Área Rural		Nº de série/Data: 078 - 07062017 - V2
 Prefeitura Municipal de Palmas Instituto Municipal de Planejamento Urbano	Projeto: <i>Revisão do Plano Diretor</i>	Escala: 1:350.000
	Autoria e departamento: Geógrafo - Daniel Bartkus Rodrigues - Diretoria de Planejamento Urbano	Fonte: Secretaria de Educação

Ordenamento e Uso e Ocupação do Solo

A cidade de Palmas, a Ação Discriminatória, o faseamento, a questão fundiária e o Estado. Simples observação mencionada pela população que reside na capital e questiona a grande propriedade de terras do Governo do Estado do Tocantins que proporcionou um espraiamento da cidade que veio contribuir com a expansão do Setor Luzimangues dentre outros por volta de 2002 e 2003.

Observando que o Estado devolve aos seus antigos donos suas terras e as mesmas fogem da padronização do Macrozoneamento proposto na implantação da cidade com relação das macroquadras e agora o município terá que estruturar e enquadrar as áreas para novas aprovações dessas glebas.

É possível observar a existência de ocupações irregulares em todo o território, tanto no perímetro urbano, bem como na Zona Rural com uma configuração urbana sobre as chácaras que estão sendo parceladas de forma irregular e clandestinas e o que mais preocupa é o avanço na área rural rumo a Área de Preservação Ambiental – APA.

Por ausência de um ordenamento sobre a zona rural, começa a surgir algumas ocupações não planejadas, como o Loteamento Clandestino denominado de Loteamento Santo Amaro o que proporcionou uma ocupação irregular denominada de Lago Norte que agora impede o prolongamento da Avenida Teotônio Segurado, eixo para o grande adensamento da cidade de Palmas.

Todas essas relações citadas dificultam o acesso à terra, incentivaram as ocupações irregulares existentes em função da dificuldade do acesso a terra formal, mesmo com a aplicação de alguns instrumentos jurídicos/urbanísticos/fiscais não se consegue baixar o valor da terra no centro de Palmas, dificultando a compra pelas pessoas com poder aquisitivo menor segregando a população de baixa renda.

Em função da situação apresentada, criou-se uma política de investimento na compra de lotes visando o retorno financeiro no futuro o que fomentou uma grande especulação imobiliária na cidade. Isso fez com que o espraiamento da cidade aumentasse com os grandes vazios urbanos e com uma densidade baixa em função da ocupação.

Por isso grande parte da população de baixa renda reside na região sul de Palmas, enquanto que o principal polo de serviço é na Avenida Jk. E por isso gerou um outro problema, as linhas de ônibus, que são obrigadas a realizar viagens sem parada em média 15 a 25 km com conexões diretas, com quase nenhum sobe e desce de passageiro.

Com o surgimento de novos parcelamentos irregulares, por exemplo Sonho Meu. Às empresas de transportes públicos com pressão sobre a criação de novas linhas de ônibus fora do perímetro urbano que chegam a percorrer quase 40 km para atender essa população bem reduzida propiciando o aumento da tarifa, tudo por motivo do grande valor da terra dentro do perímetro urbano.

Até hoje Palmas ainda não possui um transporte de massa eficiente e com qualidade para uso da população no corredor da Teotônio Segurado, principal eixo de adensamento e de transporte da cidade, com uma densidade demográfica tão pequena torna-se inviável sua implementação. Por exemplo, o BRT foi questionado pelo Ministério Público Federal em função de sua manutenção no futuro.

A falta de acessibilidade entre as quadras em Palmas é um fator apresentado em função de seus diferentes conceitos no desenho urbano das mesmas, o que as diferenciam ocasionando a falta de interligação entre si o que gera um conflito entre a comunicação e a mobilidade entre uma quadra e outra.

A discussão atual é proporcionar uma acessibilidade entre bairros e quadras, sobre tudo fomentando o transporte público facilitando o seu uso e com mais fluidez aos serviços e aos equipamentos públicos. A falta de arborização na cidade dificulta o uso das vias, espaços públicos, praças e o próprio interior das quadras, sejam elas comerciais ou residenciais pelo intenso calor que sofremos em Palmas por falta de arborização.

Existe um conflito hoje na cidade pelo grande número de lotes vazios e os grandes "Arranha-céus" se implantando com valores absurdos tornando Palmas mais excludente, sendo que na sua maioria os mesmos estão com pavimentos vagos, além de interferirem na paisagem urbana da cidade.

A Política do Ordenamento Territorial deve ser repensada com usos residenciais e não residenciais para que a cidade tenha vida, pois, se permitirmos umas atividades e não permitirmos seus assemelhados fica muito difícil a interação, humanização e a própria relação social entre a população local. Nesse sentido um bom estudo sobre o uso e a ocupação do solo nas áreas mais problemáticas hoje, como, a Área Central – AC.

Até hoje se questiona em Palmas o tamanho dos Lotes no Setor Industrial, pois os estudos não beneficiam as atividades de grande porte, sendo necessário para o empreendedor que se precisar de uma área maior o mesmo remembre vários lotes para alcançar o mínimo para as necessidades

das atividades, o que se torna mais oneroso para quem quer investir na cidade.

Palmas se apresenta tão desigual que, temos hoje 44.000 Lotes vagos dentro do perímetro urbano, enquanto a população mais pobre tem que ficar mais longe do centro de Palmas o que fortalece a segregação dos espaços de comércio, serviços, equipamentos e habitação. O que vem fomentando o crescimento sem infraestrutura no município vizinho, Luzimangues com aproximadamente 56.000 imóveis.

A falta do cadastro multifinalitário, do acesso a lotes regularizados, de política habitacional, redução da especulação imobiliária e de uma fiscalização bastante atuante em todo o município, torna-se mais fácil uma desigualdade nas áreas menos favorecidas. Assim percebe-se que aonde o município não legisla as irregularidades são maiores e aonde existe legislação, irregularidades menores por exemplo: às margens das rodovias, na zona rural do município os problemas são bem maiores e mais impactantes.

Mesmo o município não estando omissa quanto as ocupações irregulares é importante que exista uma parceria entre o Ministério Público Estadual e a Defensoria Pública. Enquanto o MP exige do município uma ação imediata sobre as áreas ocupadas, vem a defensoria que impede a ação do município quanto ao cumprimento solicitado pelo MPE.

Atualmente em Palmas existe aproximadamente entorno de 242 áreas com indícios de parcelamentos ilegais, isso vem só aumentando desde 2007 no sentido norte e leste da cidade.

Evolução e crescimento urbano

Palmas foi planejada com diretrizes que incentivasse o crescimento nos eixos de adensamento com comércio central e serviços urbanos ao longo da Avenida Teotônio Segurado e da TO-080, mas observasse que as áreas dotadas de infraestrutura estão vazias próximas ao lago e na boa parte da região das ARSO's o que gera um aumento no custo da cidade em função da baixa densidade.

Alguns vetores indicam uma forte expansão para região sul de Palmas, com abertura de novos Loteamentos prioritariamente residenciais com tamanho menores, o que distancia cada vez mais a população de baixa renda do centro da cidade, dos serviços públicos e do emprego.

Par o Setor Palmas Sul a preocupação são as áreas de proteção permanente do braço do Rio Taquarussu Grande o que tende ser pior, saindo de 600 habitantes no ano de 2014. Para o Distrito de Taquarussu e Buritirana

também preocupa a área de preservação permanente e o parcelamento de chácaras que contornam o núcleo urbano desses distritos, fator que precisa ser repensado rapidamente.

Com a nova ocupação do município vizinho em 2014, Luzimangues que nada mais é que uma cidade dormitório para população que lá escolheu para morar em função do valor do lote.

A maioria dos moradores de Luzimangues trabalham e estudam em Palmas, além de utilizarem toda infraestrutura que o município de Palmas oferece, por exemplo: escolas, hospitais, creches e postos de saúde, pois o centro da cidade do Município de Porto Nacional dista 62 km do setor de Luzimangues.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Planilha para Análise Diagnóstico – 31/05/2017- IPUP.

LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016.

LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016 – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

LEI Nº 155, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2007 – Plano Diretor Participativo de Palmas.

Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

ACIOLY, Claudio; DAVIDSON, Forbes. *Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana*. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ALVES, Susana Ricardo. *Densidade Urbana: compreensão e estruturação do espaço urbano nos territórios de ocupação dispersa*. 2011. 101 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura com especialização em Planejamento Urbano e Territorial) – Faculdade de Arquitetura, Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, 2011.

ACIOLY, Claudio. **Densidade urbana**: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Tradução de Claudio Acioly e Forbes Davidson. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ALMEIDA, Rita de Cássia de. Levantamento histórico e ocupação urbana da unidade de estudo. In: SCHIEL, Dietrich et al. (Org). **O estudo de bacias hidrográficas**. Uma estratégia para educação ambiental. São Carlos: Rima, 2002. p.37-42.

Outorga Onerosa do Direito de Construir: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação/ Fernanda Furtado, Rosane Biasotto e Camila Maleronka. Brasília: Ministério das Cidades, 2012.

RELATÓRIO PRELIMINAR