

## **ZONEAMENTO**

### **INTRODUÇÃO AO TEMA:**

Este estudo tem como objetivo fortalecer o instrumento como ferramenta complementar ao Plano Diretor na efetivação do direito à cidade, pautado na visão do território com seus desafios consolidando as matérias de parcelamento, uso e ocupação do solo em uma única lei e analisar e orientar o adensamento demográfico, orientar o crescimento, melhorar a mobilidade, qualificar a vida nas quadras, promover o desenvolvimento econômico e o parcelamento do solo urbano do município de Palmas Tocantins sobre o Plano Diretor Participativo de Palmas de 2007 – Lei Complementar Nº 155, de 28 de dezembro de 2007.

Reordenar o processo de ocupação do território do município de Palmas equilibrando de forma adequada o aproveitamento urbanístico dos espaços públicos e privados.

### **SUBTEMAS:**

#### **Adensamento:**

Sem uma boa reestruturação do adensamento demográfico previsto para Palmas, a falta de atividades econômicas e institucionais, a simplificação sobre as regras do parcelamento, uso e ocupação do solo, qualificação na paisagem e de uso residencial em conformidade com os processos de produção e transformação do espaço urbano previsto no do Plano Diretor de Palmas.

Há não aproximação do emprego e dos serviços urbanos às moradias, a não promoção de habitações de interesse social de forma integrada das quadras com o território, com oferta de serviços públicos e empregos com instalação de equipamentos sociais em locais com carência de serviços públicos, em especial saúde e educação.

Com a falta de vários segmentos que qualificam um bom adensamento urbano na cidade, que nos proporciona uma forma de adensamento fora dos eixos de ocupação prioritário com o surgimento de novas e pequenas cidades dentro da mesma cidade, tais como os loteamentos em áreas não urbanas que estão se proliferando ao longo do município de Palmas.

À cidade proporcionou vários espaços vazios, sem serviços públicos de boa qualidade dificultando para o próprio poder público municipal a

instalação de equipamentos urbanos em função das grandes distâncias apresentadas entre as áreas adensadas das não adensadas.

Desta forma, os lotes urbanos estão com valores não adequados com a realidade da cidade, fazendo com que a população de Palmas vá para as áreas não urbanas, promovendo um alto custo de vida, sem infraestrutura em algumas áreas residenciais e comerciais já consolidadas.

E com isso, paga-se pelo custo alto para se morar em Palmas, pois a falta de um bom adensamento representa um custo de vida alto e de sobra uma especulação imobiliária aterrorizante em função dos grandes vazios.

A forma de incentivar grandes arranha céus na cidade achando que irá adensar, está completamente errada, pois adensamento construtivo não representa adensamento populacional, muito menos demográfico. Será que não é à hora de revermos a aplicabilidade de alguns instrumentos urbanísticos em Palmas? Acredito que sim, até porque a proposta dos instrumentos são outras.

Por isso temos ineficiência em transporte público com tarifa alta, IPTU caro e em seguida a aplicação do IPTU progressivo no tempo e no espaço, aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, preço de lotes caros dentro da área urbana e da área com maior centralidade dentro do município de serviços públicos, violência nas áreas não ocupadas e ocupadas irregularmente e falta de segurança pública.

Demonstra-se claro a fragilidade de densidade. Segundo Acioly e Davidson (1998), e Alves (2011). Formas de calcular a Densidade: Densidade bruta e Densidade líquida.

Densidade bruta – Expressa o número total de pessoas residindo numa determinada zona urbana dividida pela área total em hectares, incluindo-se escolas, espaços públicos, logradouros, áreas verdes e outros serviços públicos. A densidade habitacional bruta mede o número total de unidades dividida pela área total da gleba. Toda área incluída dentro da poligonal de um assentamento deve ser considerada para efeito da determinação da densidade bruta.

Densidade Líquida - Expressa o número total de pessoas residindo numa determinada zona urbana dividida pela área estritamente utilizada para fins residenciais. A densidade habitacional líquida expressa o número total de unidades dividido pela área exclusivamente ao uso habitacional.

Segundo Acioly e Davidson (1998), e Alves (2011). Indicadores de Densidade: Densidade demográfica, Densidade habitacional e Densidade edificada ou construída.

Densidade Demográfica – Número total de moradores dividido pela área urbana usada como referência. É também denominada densidade populacional e geralmente expressa em habitantes por hectare (habitantes/ha), toda via em áreas mais amplas pode ser utilizada a medida em habitantes por quilometro quadrado (habitantes/km<sup>2</sup>).

Densidade habitacional – Também chamada de densidade residencial, esta medida expressa o número total de unidades habitacionais construídas em uma determinada área urbana. É representada em unidades habitacionais por hectare (unidades habitacionais/ha ou habitações/ha).

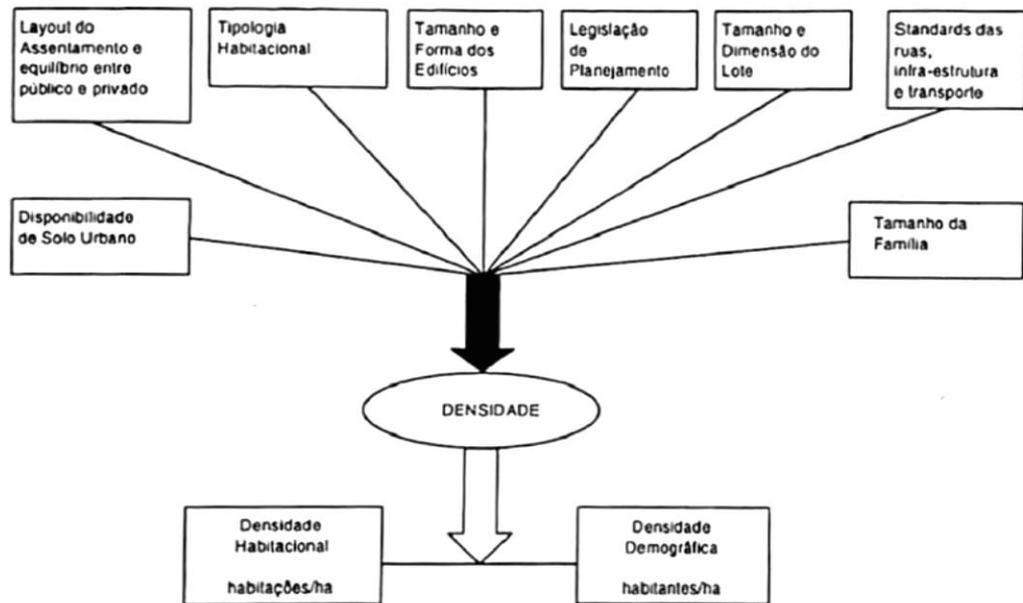
Densidade edificada ou construída – Expressa o total de metros quadrados da edificação por hectare, ou seja, o total da área construída existente dentro da poligonal do assentamento ou bairro, medida em m<sup>2</sup> por hectare. Assim, se utiliza toda a área do assentamento urbano.

### VANTAGENS E DESVANTAGENS DA BAIXA E DA ALTA DENSIDADE



Fonte: Claudio Acioly & Forbes Davidson

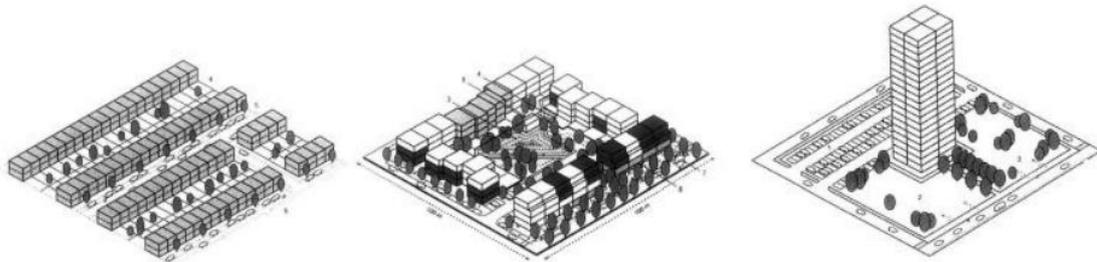
### FATORES QUE INFLUENCIAM A DENSIDADE URBANA



Fonte: Claudio Acioly & Forbes Davidson

Observe os exemplos abaixo:

Três áreas com 75 unidades habitacionais por hectare. Demonstrando como o mesmo número de unidades habitacionais pode ser diferentemente arranjada no espaço urbano.



Fonte: Alves (2011).

A densidade pode ser considerada bastante significativa para o desempenho da cidade, porém quando ultrapassa níveis mínimos de salubridade passa a contribuir na existência de diversos impactos ambientais tornando-se um sério problema para manutenção da cidade. Portanto está na hora de repensarmos o adensamento de Palmas, visto que a região central da cidade apresenta infraestrutura ociosa, que, portanto, poderiam ser adensadas evitando-se a expansão para periferia (crescimento horizontal), que estão sem infraestrutura suficiente para suportar a população atual.

## Expansão:

A questão da expansão urbana foi bastante citada nas contribuições à revisão do Plano Diretor, sendo tratada com preocupação tanto pela comunidade, como por técnicos, como nas câmaras setoriais. De acordo com o coletado a partir dessas contribuições, é necessário que o assunto receba atenção especial em todas as áreas de planejamento, sendo que em algumas existem conflitos específicos, inerentes a essas áreas.

Nas Áreas de Planejamento (AP) denominadas AP 09, AP 10, AP 11, AP 12 AP 13, AP 14 e AP 15, localizadas na área rural do município, foram apontados alguns conflitos relacionados principalmente à descaracterização da zona rural e das áreas de produção agrícola. Isso em razão da prática de micro parcelamento das propriedades, sem, contudo respeitar a legislação que regulamenta tal prática. A Lei Federal nº 5.868/1972, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, em seu Art. 8º determina que “para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504/1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área”.

§ 1º - A fração mínima de parcelamento será:

- o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados;
- o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;
- o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D. (BRASIL, 1972, s/p. )

Segundo o Instituto de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, no município de Palmas, a Fração Mínima de Parcelamento – FMP, é de 4 hectares, conforme tabela abaixo:

FIGURA 01: Índices Básicos de 2013 – Sistema Nacional de Cadastro Rural

SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL												
ÍNDICES BÁSICOS DE 2013												
Relação Alfabética												
SR 26 - TOCANTINS												
CÓDIGO MUNICÍPIO	UNIDADE GEOGRÁFICA	MRG	ZP	MOD. FISC. (ha)	ZTM IE 50/97	FMP (ha)	LIM. EST. (ha)	SITUAÇÃO CADASTRAL IMÓVEIS	ÁREA (ha)	SUPER. TERRIT. (km²)	ÁREAS ESPECIAIS	
1715002	NOVA ROSALÂNDIA		004	4	80	B2-5	3	75	175	53.014,0	516,3	A
1715101	NOVO ACORDO		007	4	80	B3-6	4	90	418	327.185,7	2.674,7	A, PA
1715150	NOVO ALEGRE		008	4	80	B3-6	4	90	77	10.495,4	200,1	A
1715259	NOVO JARDIM		008	4	80	B3-6	4	90	54	49.143,5	1.309,7	A
1715507	OLIVEIRA DE FÁTIMA		004	4	80	B2-5	3	75	100	17.903,4	205,9	A
1721000	<b>PALMAS</b>		006	4	80	B3-6	<b>4</b>	90	2.163	269.809,0	2.218,9	A, PA, C

Fonte: INCRA, 2013.

Entretanto, existem algumas situações em que o parcelamento do imóvel rural pode ser menor que o acima determinado. De acordo com a Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, fica estabelecido que:

Art. 27. O art. 8º da Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.

8º .....

.....

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica:

I - aos casos em que a alienação da área destine-se comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento;

II - à emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal;

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar nos termos da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; ou

IV - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município.” (NR). (BRASIL, 1972, s/p. )

No caso de Palmas, importante faz-se ressaltar dois itens contidos no artigo da lei acima. O terceiro (III), que trata da agricultura familiar, sendo que essa atividade apenas se configura nos termos da *Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006*:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se agricultor familiar e empreendedor familiar rural aquele que pratica atividades no meio rural, atendendo, simultaneamente, aos seguintes requisitos:

I - não detenha, a qualquer título, área maior do que 4 (quatro) módulos fiscais;

II - utilize predominantemente mão-de-obra da própria família nas atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento;

~~III - tenha renda familiar predominantemente originada de atividades econômicas vinculadas ao próprio estabelecimento ou empreendimento;~~

III - tenha percentual mínimo da renda familiar originada de atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento, na forma definida pelo Poder Executivo; (Redação dada pela Lei nº 12.512, de 2011)

IV - dirija seu estabelecimento ou empreendimento com sua família. (BRASIL, 1972, s/p. )

Já o item quarto (IV), discorre sobre a incorporação de imóvel rural à zona urbana, que obviamente não é o caso de Palmas. Diante do exposto, e de acordo com as contribuições obtidas nas leituras comunitárias, de câmaras setoriais e técnicas a preocupação com a descaracterização da zona rural de Palmas é procedente, visto que essa ocupação que não visa o desenvolvimento de atividade produtiva da cadeia agropecuária traz implicações e impactos altamente prejudiciais, que tem influência para além da questão da produção. Isso porque fica evidente que o grande adensamento nas áreas rurais mais próximas da cidade tem mudado completamente o perfil dos moradores desses locais.

A ocupação para além do perímetro urbano, adentrando na chamada zona rural, está criando um grande número de assentamentos, que visam o micro parcelamento quase que exclusivamente para fins de lazer ou veraneio, residenciais e especulação imobiliária. Essa mudança abrupta, tanto na paisagem natural como na característica da população residente, tem gerado uma pressão muito grande nos produtores que realmente tem tanto vocação quando interesse em permanecer com suas áreas destinadas à produção agropecuária, principalmente com o cultivo de hortaliças e a criação de peixes e pequenos animais.

Acrescente-se ainda, a apreensão da população dessas áreas com relação à mudança na tributação dos terrenos, que poderá ser praticada pela prefeitura municipal, em razão da mudança de característica de rural para urbano. Também foi elencada a falta de informações sobre a zona rural e a necessidade de uma melhor discussão sobre as zonas rural e urbana.

Outra questão apontada pelos participantes das consultas comunitárias foi com relação ao alto preço dos imóveis na zona urbana, que obrigam a população a buscar alternativas mais baratas. Assim, os assentamentos irregulares e clandestinos vão surgindo próximos do perímetro urbano de Palmas, ao mesmo tempo em que outros tantos são criados e aprovados na margem esquerda do lago, no distrito de Luzimangues, que pertence ao município de Porto Nacional.

A preocupação com as questões ambientais também foi relatada pela comunidade, principalmente as relacionadas à água, pois na poluição resultante da ocupação completamente desordenada, coloca em riscos nascentes que formam os mananciais da região, incluindo toda a bacia do Ribeirão Taquarussú Grande, responsável pelo abastecimento de água potável à população Palmense.

## **Do Parcelamento do Solo Urbano:**

Sem uma boa disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo, que regula a divisão ou redivisão do solo, objetivar e intensificar as atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem ao longo dos eixos de estruturação urbana, o reconhecimento e estruturação das áreas dos centros, promovendo qualidade ambiental, incentivar construções sustentáveis reduzindo emissões de gases de efeito estufa, consumindo menos água e energia, otimizando a utilização do espaço público e contribuindo para a melhoria das condições ambientais.

Deve haver limitação na instalação de empreendimentos de médio e grande porte, se não forem observadas às condições urbanísticas do seu entorno, propondo melhor equilíbrio entre as áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilizando a densidade demográfica e a infraestrutura existente, avaliando a continuidade e a conectividade do sistema viário, não adequando do uso do solo aos diversos meios de transporte não motorizados, em especial à adoção de instalações que incentivem o uso da bicicleta.

Observa-se o crescimento e as ocupações desordenadas próximas aos nossos córregos com parcelamentos irregulares inclusive perto do aterro sanitário, fracionamento em módulos rurais em zona rural, em especial aos distritos de Taquaruçu e Buritirana.

Ressaltando que todos esses parcelamentos irregulares desmatam a mata ciliar, ocupam as margens dos córregos e do lago, incluindo as áreas de transição (urbano e rural). Sendo assim, a cidade de Palmas, necessita de uma atualização com equipamentos modernos monitorando o território, para os agentes fiscalizadores possam intervir imediatamente quando ocorrer tais ocupações.

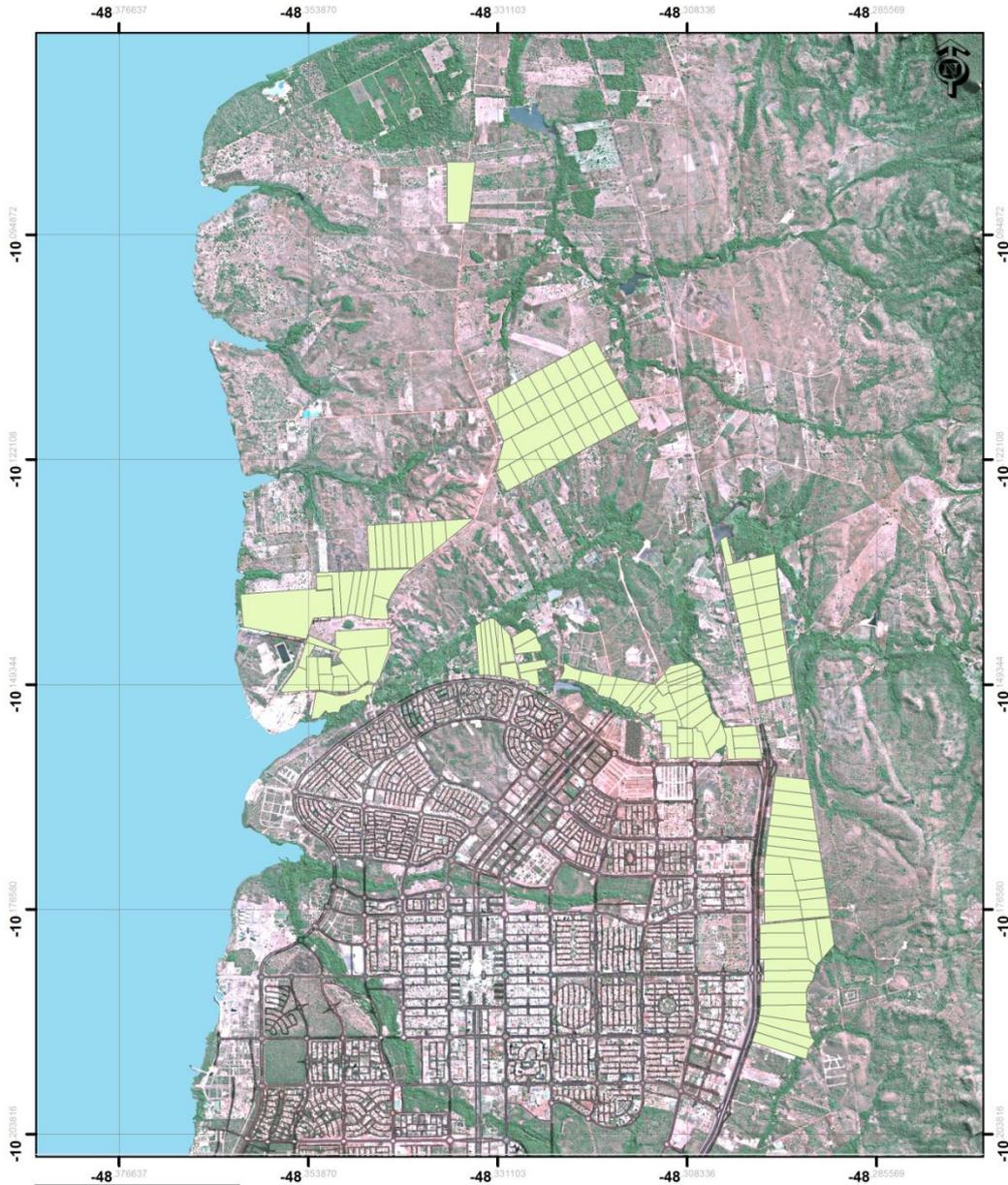
Entende-se que não é só um processo fiscalizatório, mas também punitivo para os infratores que ocupam e executam edificações irregulares, tanto na área urbana como na zona rural. Desta forma coibiremos os infratores e daremos a cidade qualidade de vida, sem segregação socioespacial e sem desmatamento de nossas árvores protegidas.

Para que Palmas no futuro não venha sofrer com mais ocupações desordenadas. Pensemos em respeitar os leitos dos cursos d'água naturais perenes e intermitentes, as áreas as margens do lago, as faixas de domínio público das rodovias evitando com que o município tenha que no futuro ter que realizar e regularizar de forma fundiária as áreas públicas e privadas.

O parcelamento não pode ser tratado como parte da cidade que não tem vida própria, nele habitam pessoas, precisando de saneamento, infraestrutura básica como: água, energia, saúde, escola, transporte público que corresponda com tarifa justa e adequada a realidade das pessoas, não esquecendo que com o serviço inovador e fiscalizador tanto aos que vendem e como aqueles que ocupam de forma irregular sejam responsáveis por seus atos.

**RELATORIO PRELIMINAR**

## LOTEAMENTOS IRREGULARES NO MUNICÍPIO DE PALMAS



**Legenda**

ocupacoes\_irregulares

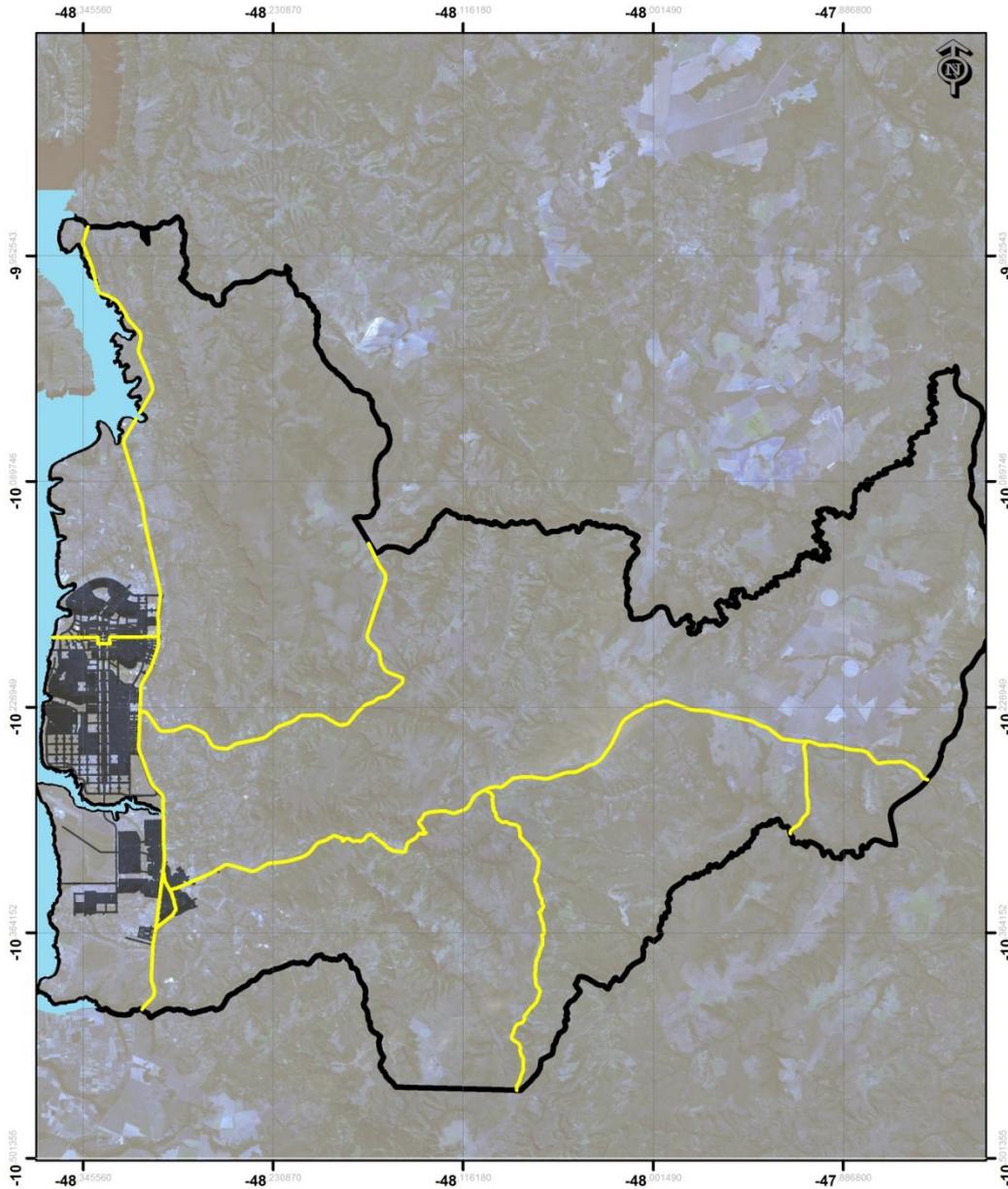
0 0.5 1 2 3 Kilometers

Sirgas 2000 - fuso 22S



<b>Ocupações e Loteamentos Irregulares Região Norte</b>		Nº de série/Data: <i>083 - 09062017 - V2</i>
 Prefeitura Municipal de Palmas Instituto Municipal de Planejamento Urbano	Projeto:  <i>Revisão do Plano Diretor</i>	Escala:  1:70.000
	Autoria e departamento:  Geógrafo - Daniel Bartkus Rodrigues - Diretoria de Planejamento Urbano	Fonte:  Secretaria de Habitação

## RODOVIAS ESTADUAIS E FEDERAIS



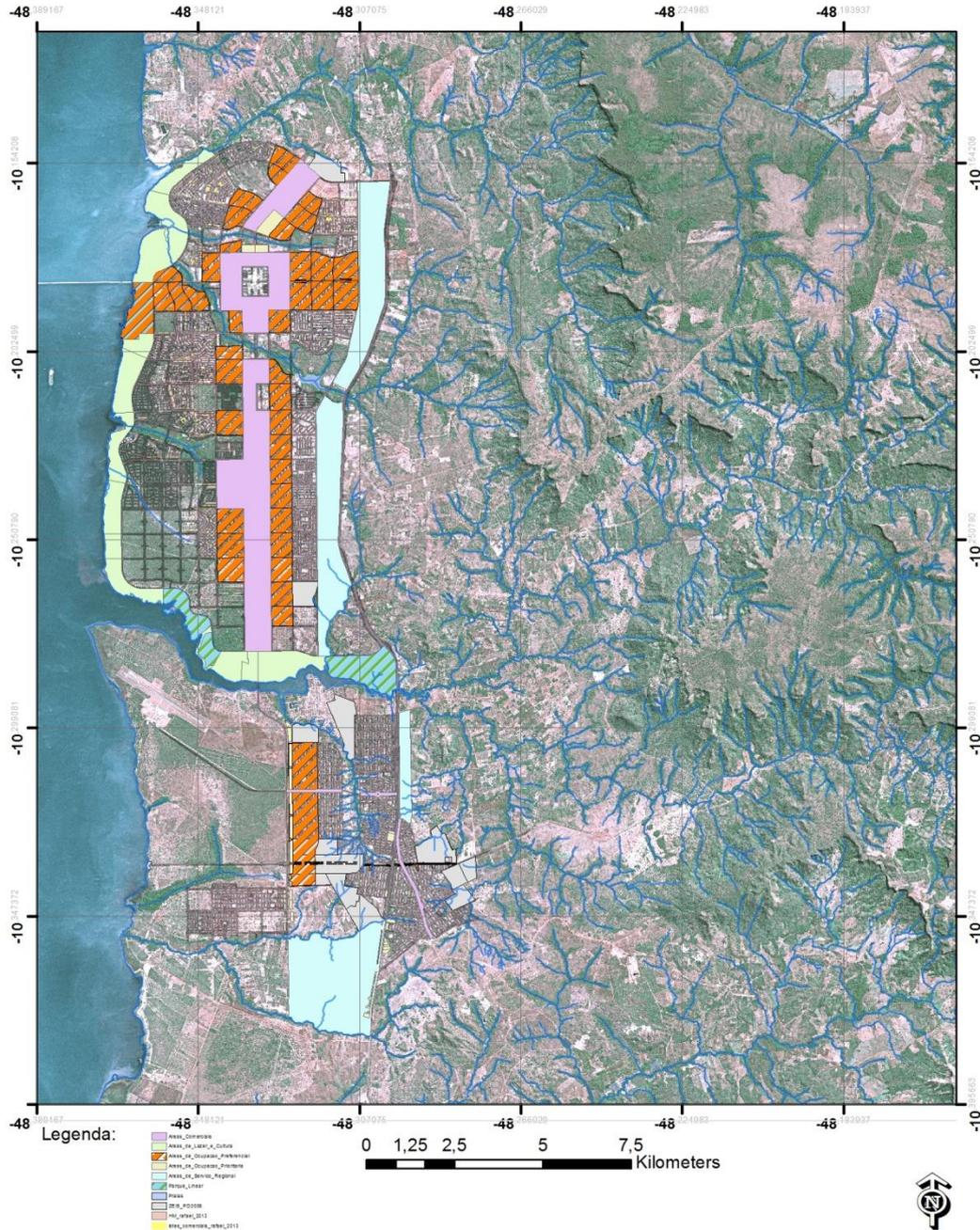
**Legenda**

— rodovias\_palmas



<b>Rodovias Estaduais e Federais</b>		Nº de série/Data: <i>068 - 05062017 - V2</i>
 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: <i>SEPLAN - TO</i>

## ORDENAMENTO URBANO



Ordenamento Urbano		Nº de série: <i>025 - 16052017 - V1</i>
 Prefeitura Municipal de Palmas Instituto Municipal de Planejamento Urbano	Projeto:  <i>Revisão do Plano Diretor</i>	Escala:  1:150.000
	Autoria e departamento:  Geógrafo - Daniel Bartkus Rodrigues - Diretoria de Planejamento Urbano	Data/versão:  <i>16/05/2017 - V 1</i>

## Uso e Ocupação do Solo

No processo de elaboração/revisão do PDP é fundamental o conhecimento da configuração espacial de Palmas, materializada no território, conforme a especificidade das funções urbanas exercidas. A análise do uso e ocupação do solo vai permitir a identificação de áreas homogêneas em suas características e dinâmicas, o papel que desempenham na estrutura urbana, possibilitando hierarquização, definição funcional e o zoneamento das atividades.

Conforme a metodologia adotada para a elaboração do Diagnóstico, foram classificadas as contribuições advindas da leitura técnica e da leitura comunitária, sob a ótica dos conflitos identificados<sup>1</sup>. Neste contexto metodológico, o tema “uso e ocupação do solo” foi abordado sob dois ângulos - o interesse público e o interesse estratégico.

### Uso e Ocupação do Solo de Interesse Público

No que diz respeito ao **interesse público**, as reuniões comunitárias (Áreas de Planejamento - AP 1; AP 2; AP 3; AP 4; AP 5; AP 6; AP 7; AP 8) evidenciaram preocupação à respeito do uso de grande parte das áreas públicas municipais (APM's) – declarando que elas não estariam voltadas para a comunidade como um todo, visto que, as atividades ali desenvolvidas não são totalmente de cunho comunitário.

A comunidade também alega desconhecer os critérios adotados para a doação ou concessão das APM's. No entanto, a esse respeito, cabe destacar que, de acordo com a legislação vigente, na aprovação de projetos de microparcelamento de uma gleba, 5% da área total é obrigatoriamente designada como APM<sup>2</sup>, para instalação de equipamentos públicos. Desta forma, reforça-se a necessidade de consulta à comunidade, na eventual mudança de uso desses espaços, que são, por sua destinação, bem de uso comum do povo. Numa das reuniões setoriais, foi relatado o caso de uma área pública doada para uma associação, que desempenha atividades comunitárias durante apenas 32 horas mensais. No restante do tempo, a área é destinada às atividades de cunho particular.

---

<sup>1</sup> ver detalhamento na metodologia e Plano de Trabalho.

<sup>2</sup> podendo ser APM, AV e/ ou institucionais.

Ainda no que diz respeito às áreas de uso comum do povo, é preciso se destacar as Áreas Verdes Non Aedificandi (AVNA). Essas áreas, de acordo com o Plano Básico de Palmas (GRUPOQUATRO, 1989), destinam-se à implantação ou preservação de arborização e ajardinamento, cujo objetivo é assegurar condições ambientais e paisagísticas, podendo ser parcialmente utilizadas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários. Nas reuniões setoriais, foi relatado que muitas dessas áreas têm seus usos alterados sem consulta prévia à comunidade local. Nessas áreas, a Prefeitura Municipal de Palmas desenvolve um programa/projeto denominado “Adote uma área verde (Adote um Jardim)<sup>3</sup>”, para incentivar o envolvimento da comunidade no cuidado dessas áreas. No entanto, percebe-se que, em muitos casos, tais objetivos foram totalmente desvirtuados.

Sob um olhar mais técnico, outro ponto levantado nas leituras foi à falta de controle, por parte do poder público, pois não existe uma política de acompanhamento eficaz da destinação das áreas públicas, sejam elas áreas públicas, institucionais ou áreas verdes.

#### **Uso e ocupação do solo de interesse estratégico**

As áreas de interesse estratégico são recortes espaciais do território municipal, cuja as características têm importância relevante para a promoção do desenvolvimento do Município como um todo.

Nas contribuições comunitárias e técnicas, destaca-se como área de interesse estratégico a zona de influência do aeroporto da capital, na qual deveriam ser definidas as formas de ocupação, o gabarito das edificações e demais restrições e/ou permissões<sup>4</sup>. Também foi cobrada através dos encontros comunitários atenção especial com relação às Unidades de Conservação –UC's, definidas na Lei Complementar nº 155/2007, que ainda não têm seus planos de manejo definidos, deixando essas áreas de notável interesse ambiental fragilizadas diante das dificuldades de controle urbanístico e ambiental por parte do poder público.

Outro ponto elencado nas contribuições técnicas foi que, apesar de Palmas ter nascido a partir de um projeto urbanístico denominado Projeto da Capital do Estado do Tocantins: Plano Básico/Memória, elaborado pelo Grupo Quatro Arquitetura Sociedade Simples Ltda. (GRUPOQUATRO,

<sup>3</sup> neste programa, o adotante se compromete a cuidar da áreas comunidade adota uma área através d

<sup>4</sup> cabe ressaltar que o Instituto de Planejamento Urbano de Palmas - IPUP, nesse momento, está na fase de elaboração de uma minuta de lei referente a esse tema.

1989)<sup>5</sup> definiu, os parâmetros de ocupação e de circulação, a área de sua implantação, as bases do traçado urbano, a localização de edifícios e dos espaços públicos estruturantes, as formas espaciais segundo suas funções e as etapas de ocupação, a implantação da cidade não se deu conforme projetado. A desvirtuação desse projeto original, resultou numa mancha urbana em expansão, com formação de periferias nas franjas da cidade e vazios urbanos nas áreas contrais.

No que diz respeito àquele projeto original, os técnicos corroboram com a afirmativa de Oliveira et. al. (2015) de que foi feito numa perspectiva predominantemente físico-territorial, além de muito flexível, o que teria facilitado ingerências políticas e de especulação imobiliárias.

Foi apontado, tanto nas leituras técnicas como nas comunitárias, a quantidade excessiva de instrumentos legais relativos ao uso e ocupação do solo e ao zoneamento criados, ao longo do tempo, em nome do ordenamento territorial do Município, mas que acabam dificultando o controle urbanístico (Tabela 01). A demanda comunitária, traduzida em linguagem técnica, é de consolidação dessas normas urbanísticas em um único instrumento, que seja auto-aplicável, facilitando o controle do uso do solo pelo governo municipal.

Tabela 01: Legislação municipal que rege o zoneamento, uso e ocupação do solo de Palmas.

<b>Nº DA LEI/ANO</b>	<b>ASSUNTO</b>
Lei Ordinária nº 386/1993 (Renumerada como LC nº 321/2015)	Dispõe sobre a divisão da Área Urbana da Sede do Município de Palmas em Zonas de Uso da Área de Urbanização Prioritária I.
Lei Ordinária nº 468/94	Aprova o Plano Diretor Urbanístico de Palmas (PDUP) e dispõe sobre a divisão do solo do Município, para fins urbano.
LC nº 94/2004	Dispõe sobre o uso e ocupação do solo da Área de Urbanização Prioritária II.
LC nº 155/2007	Dispõe sobre a política urbana do município de Palmas, formulada para atender ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes.
LC nº 164/2008	Regulamenta o uso de terrenos comerciais e residências para licenciamento, instalação e funcionamento de Estações Rádio-Base - ERB, de Telefonia Celular no município de Palmas
LC nº 195/2009	Dispõe sobre a Regulamentação e Aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsório

<sup>5</sup> Escritório de planejamento que elaborou o projeto de Palmas, tendo como coordenadores os arquitetos Luiz Fernando Cruvinel Teixeira e Walfredo Antunes de Oliveira Filho.

	- PEUC do solo urbano não edificado subutilizado ou não-utilizado.
LC nº 203/2010	Regulamenta os usos admitidos e índices urbanísticos da Área de Urbanização de Interesse Turístico - AUIT do município de Palmas.
LC nº 274/2012	Dispõe sobre a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Mudança de Uso.

Fonte: [ver numeração oficial do anexo para referenciar](#)

Ainda a esse respeito, a Lei Complementar nº 155/2017, em seu artigo 20 aponta que as Leis nº 386/1993 e a nº 94/2004, já deveriam ter sido revisadas, no entanto, o que ocorreu foram apenas modificações pontuais que não atenderam e/ou atendem às necessidades de maior abrangência do interesse coletivo.

A Lei 386/1993, além de dividir a Área Urbana da Sede do Município em zonas de uso, também estabelece atributos de Uso e Ocupação do Solo, com Índices Urbanísticos (Taxas de Ocupação, Índice de Aproveitamento, Afastamentos obrigatórios e outros), além de atividades e usos permitidos, com função de ordenar territorialmente a cidade. Mas por falta de revisão, muitos desses índices não atendem as atuais necessidades de uso da cidade, necessitando readequação.

Por outro lado, a comunidade apontou regiões da cidade que não são amparadas por nenhuma legislação, a exemplo dos dois distritos, Taquaruçu e Buritirana. E outras regiões, que são tratadas como um grande contínuo territorial, apesar das diferenças evidentes de suas características ambientais e socioeconômicas, como a área rural.

São muitos os conflitos de uso e ocupação do solo, apresentados nas discussões promovidas para a Revisão do Plano Diretor do Município. Os vazios urbanos da área central; espraiamento da malha urbana, com concentração de população de baixa renda nas periferias da cidade; a ausência de centralidade principal definida por meio de um desenho urbano; a expansão urbana que avança para área rural sem nenhuma regulação quanto à ocupação residencial, comercial e/ou serviços; a ausência de controle urbanístico nas áreas de mananciais; a ausência de uma zona de transição com parâmetros urbanísticos entre a ocupação urbana e a rural/agrícola/ áreas especialmente protegidas; a falta de planos de manejo para as áreas especialmente protegidas; as alterações de uso e ocupação do solo realizadas de forma pontual; a falta de diretrizes para implantação de grandes equipamentos institucionais (presídios, cemitérios, crematórios); a falta

de diretrizes de uso e ocupação do solo para as chácaras urbanas; o uso de instrumentos originalmente urbanísticos com a finalidade predominantemente arrecadatária, entre outros

**RELATORIO PRELIMINAR**

## 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.

OLIVEIRA, C. F. P.; BESSA K. **Ordem e Desordem no Processo de Implantação de Palmas, A Capital Projetada do Tocantins.** In: XIV SIMPOSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA GT 1: Reestruturação Urbana: Agentes, Redes, Escalas e Processos Espaciais 2015. Anais... Fortaleza. P. 7 -20.

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Sistema Nacional de Cadastro Rural - Índices Básicos.** Brasília, 2013.

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

\_\_\_\_\_. **Lei n. 13.001**, de 20 de junho de 2014. Dispõe sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária; concede remissão nos casos em que especifica; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 11.775, de 17 de setembro de 2008, 12.844, de 19 de julho de 2013. Lei n. 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 12.806, de 7 de maio de 2013, 12.429, de 20 de junho de 2011, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 8.918, de 14 de julho de 1994, 10.696, de 2 de julho de 2003; e dá outras providências. Brasil, 2014.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 11.326**, de 24 de julho de 2006. Estabelece as diretrizes para a formulação da Política Nacional da Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais. Brasil, 2006.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 94**, de 17 de novembro de 2004. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo da Área de Urbanização Prioritária II e dá outras providências. Palmas, 2004.

ALVES, Susana Ricardo. *Densidade Urbana: compreensão e estruturação do espaço urbanonos 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.

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.

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

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

\_\_\_\_\_. **Lei n. 386**, de 17 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a divisão da área urbana da sede de município de Palmas em zonas de usos e dá outras providências. Palmas, 1993.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 468**, de 6 de janeiro de 1994. Aprova o Plano Diretor de Palmas (PDUP) e dispõe sobre a divisão do município, para fins urbanos. Palmas, 1994.

GRUPOQUATRO S/C. **Palmas: memória da concepção.** Palmas: Prefeitura de Palmas, 1989.

BRASIL. **Lei n. 5.868**, de 12 de dezembro de 1972. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências. Brasil, 1972

RELATORIO PRELIMINAR