



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DE PALMAS/TO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO
REGIONAL**

LUCAS FERNANDES DE MORAIS VIDOVIX

**ANÁLISE DAS PROPOSIÇÕES DA REVISÃO URBANÍSTICA DO MUNICÍPIO DE
PALMAS/TO SOB A ÓTICA DO PLANEJAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL**

Palmas, TO
2025

LUCAS FERNANDES DE MORAIS VIDOVIK

**ANÁLISE DAS PROPOSIÇÕES DA REVISÃO URBANÍSTICA DO MUNICÍPIO DE
PALMAS/TO SOB A ÓTICA DO PLANEJAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação
em Desenvolvimento Regional da Universidade Federal
do Tocantins (UFT), como requisito à obtenção do grau
de Mestre em Desenvolvimento Regional.

Orientador: Prof. Dr. João Aparecido Bazzoli

Palmas, TO
2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Tocantins

V654a Vidovix, Lucas Fernandes de Moraes.

Análise das proposições da revisão urbanística do município de Palmas/TO sob a ótica do planejamento urbano sustentável. / Lucas Fernandes de Moraes Vidovix. – Palmas, TO, 2025.

178 f.

Dissertação (Mestrado Acadêmico) - Universidade Federal do Tocantins – Câmpus Universitário de Palmas - Curso de Pós-Graduação (Mestrado) em Desenvolvimento Regional, 2025.

Orientador: João Aparecido Bazzoli

1. Revisão Urbanística. 2. Instrumentos de Planejamento Urbano. 3. Plano Diretor Participativo. 4. Planejamento Urbano Sustentável. I. Título

CDD 338.9

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – A reprodução total ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio deste documento é autorizado desde que citada a fonte. A violação dos direitos do autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184 do Código Penal.

Elaborado pelo sistema de geração automática de ficha catalográfica da UFT com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

LUCAS FERNANDES DE MORAIS VIDOVIK

**ANÁLISE DAS PROPOSIÇÕES DA REVISÃO URBANÍSTICA DO MUNICÍPIO DE
PALMAS/TO SOB A ÓTICA DO PLANEJAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional da Universidade Federal do Tocantins (UFT). Foi avaliado para obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Regional e aprovada em sua forma final pelo Orientador e pela Banca examinadora.

Data da aprovação: 31 de Março de 2025

Banca examinadora:

Prof. Dr. João Aparecido Bazzoli (PPGDR)

Prof. Dr. Nilton Marques de Oliveira (PPGDR)

Prof. Dr. José Alberto Tostes (PPGDAS/UNIFAP)

*“A maior atração de uma cidade é
a qualidade de vida de seus moradores”
Jaime Lerner*

AGRADECIMENTOS

A presente pesquisa só foi possível graças à colaboração de diversos auxílios que fizeram parte da minha trajetória, os quais considero verdadeiros guias nessa jornada de conhecimento e, por que não, autoconhecimento.

Primeiramente nada disso seria possível sem ele, Deus, aquele que nos momentos que pareciam mais solitários estava lá com as mãos estendidas e pronto para me acalmar e mostrar o caminho a seguir.

Não posso deixar de agradecer a oportunidade de ter realizado essa pesquisa no Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Regional, condecorado por sua qualidade em formar especialistas, e do qual tenho muito orgulho em fazer parte. Em especial, devo inúmeros agradecimentos aos professores que estiveram comigo nesta caminhada, desde a Prof^a Dr^a Lílían Bracarense, minha orientadora no primeiro ano de pesquisa, ao corajoso Prof. Dr. Bazzoli, que assumiu essa missão aos 45 minutos do segundo tempo, me guiando com maestria para desbravar as nuances da pesquisa que pareciam tão distantes naquele momento inicial.

Deixo aqui os meus sinceros agradecimentos aos professores componentes da banca de qualificação e de defesa final, Prof. Dr. Bazzoli, Prof. Dr. Nilton Marques e Prof. Dr. Alberto Tostes, essenciais para ajustar e alinhar minhas descobertas ao longo desta pesquisa, me trazendo para a realidade quando quis me distanciar, mostrando-se chave para a ampliação e fortalecimento das discussões aqui apresentadas.

A jornada dupla entre a pesquisa e o trabalho na Assessoria da 5^a Relatoria do Tribunal de Contas do Tocantins (TCETO) só foi possível graças ao apoio e compreensão dos colegas de trabalho. Agradeço à equipe pelo incentivo, mesmo quando nem sabiam que o estavam fazendo, seja pelo exemplo, por uma conversa, ou pela reflexão instigada, me fazendo acreditar que era possível terminar esta etapa.

Agradeço aos meus familiares, cada qual com sua forma de incentivar. Entre todos eles, à minha amada esposa, Aymme, pela companhia paciente, amorosa, compreensiva e fiel, servindo como uma bússola nos momentos em que eu tinha certeza de estar perdido. Por fim, ao nosso amado Maurício, que mesmo com apenas 3 anos de idade, foi capaz de entender a ausência do pai quando necessário, figurando como minha maior motivação, afinal desde que chegou às nossas vidas, é tudo por ele e para ele.

RESUMO

A cidade de Palmas/TO, além de ser a capital mais jovem do país, caracteriza-se como uma cidade planejada, o que pressupõe organização desde sua fundação e, teoricamente, a ausência de problemas comuns a outras capitais. No entanto, mesmo com apenas 35 anos, já enfrenta desafios urbanos que impactam diretamente o cotidiano de sua população. Nesse contexto, encontra-se em fase final o processo de revisão dos principais instrumentos urbanísticos da cidade – Código de Posturas, Código de Obras e Leis de Parcelamento e Uso do Solo – iniciado em 2018 e com o objetivo de alinhá-los às diretrizes e princípios do Plano Diretor Participativo (Lei Complementar nº 400/2018). Dentre essas diretrizes, destaca-se a busca por uma cidade sustentável, que garanta acesso à terra urbana, moradia, saneamento ambiental, infraestrutura, transporte, serviços públicos, trabalho e lazer para as presentes e futuras gerações. A presente pesquisa parte da análise acerca da legislação urbanística vigente em Palmas/TO de forma a avaliar os impactos da revisão desses instrumentos de planejamento urbano sob a ótica sustentável, considerando as dimensões econômica, social e ambiental. Para tanto, utilizou-se uma abordagem qualitativa, baseada na fundamentação teórico-conceitual, na análise das leis urbanísticas e em etapas de campo, permitindo identificar as mudanças mais significativas nos instrumentos revisados. Os resultados evidenciam os impactos das novas propostas no cenário urbano de Palmas/TO, demonstrando avanços na solução de problemas existentes e na construção de uma cidade mais sustentável. Entretanto, também foram identificados pontos que demandam estudos adicionais para garantir uma implementação efetiva e alinhada aos objetivos propostos. Por fim, a pesquisa confirma que a revisão dos instrumentos de planejamento urbano representa um avanço significativo, tanto na resolução dos desafios enfrentados ao longo dos 35 anos da cidade quanto na concretização do cenário "Palmas+30". Essas mudanças contribuirão para a sustentabilidade urbana em suas diversas dimensões, impactando diretamente as formas de habitação, trabalho e convivência da população.

Palavras-chave: Estudos geoterritoriais; Revisão urbanística; Instrumentos de Planejamento Urbano; Plano Diretor Participativo; Planejamento urbano sustentável.

ABSTRACT

The city of Palmas/TO, in addition to being the youngest capital in the country, is characterized as a planned city, which presupposes organization since its foundation and, theoretically, the absence of problems common to other capitals. However, even at only 35 years old, it already faces urban challenges that directly impact the daily lives of its population. In this context, the process of reviewing the city's main urban planning instruments – Code of Conduct, Building Code and Land Use and Subdivision Laws – is in its final phase, initiated in 2018 and with the objective of aligning them with the guidelines and principles of the Participatory Master Plan (Complementary Law No. 400/2018). Among these guidelines, the search for a sustainable city stands out, guaranteeing access to urban land, housing, environmental sanitation, infrastructure, transportation, public services, work and leisure for present and future generations. This research is based on an analysis of the current urban planning legislation in Palmas/TO in order to assess the impacts of the revision of these urban planning instruments from a sustainable perspective, considering the economic, social and environmental dimensions. To this end, a qualitative approach was used, based on theoretical-conceptual foundations, analysis of urban planning laws and fieldwork, allowing the identification of the most significant changes in the revised instruments. The results highlight the impacts of the new proposals on the urban scenario of Palmas/TO, demonstrating progress in solving existing problems and in building a more sustainable city. However, points that require additional studies were also identified to ensure effective implementation aligned with the proposed objectives. Finally, the research confirms that the revision of urban planning instruments represents a significant advance, both in resolving the challenges faced over the city's 35 years and in achieving the "Palmas+30" scenario. These changes will contribute to urban sustainability in its various dimensions, directly impacting the population's forms of housing, work and coexistence.

Keywords: Geoterritorial studies; Urban review; Urban planning instruments; Participatory master plan; Sustainable urban planning.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa de localização do município de Palmas/TO.....	15
Figura 2 - Fluxo metodológico da pesquisa	21
Figura 3 - Leis que compõem a revisão urbanística da cidade de Palmas/TO	38
Figura 4 - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).....	41
Figura 5 - Empregos formais no município de Palmas/TO no ano de 2018	43
Figura 6 - Procedimentos contidos no Código de Edificações.....	54
Figura 7 - Zoneamento inicial da cidade de Palmas/TO	77
Figura 8 - Macrozoneamento urbano de Palmas após a Lei nº 155/07 – Região central	84
Figura 9 - Macrozoneamento urbano de Palmas após a Lei nº 155/07 – Região Sul.....	85
Figura 10 - Etapas de ocupação de Palmas/TO de acordo com o plano inicial.....	105
Figura 11 - Mapeamento de ocupações irregulares em Palmas/TO	106
Figura 12 - Diretrizes essenciais para o ordenamento urbano de Palmas/TO	108
Figura 13 - Cronologia do processo de revisão da legislação urbanística de Palmas/TO	110
Figura 14 - Cenário atual e cenário pós aprovação das leis urbanísticas da quadra ARNE 12	113
Figura 15 - Linha do tempo COE cidade de Palmas/TO	117
Figura 16 - Diretrizes do novo Código de Obras de Palmas/TO.....	119
Figura 17 - Localização das escolas na quadra 110 Norte	121
Figura 18 - Colégio Olimpo localizado na quadra 110 Norte	121
Figura 19 - Congestionamentos existentes na quadra 110 Norte	122
Figura 20 - Rua da quadra 505 sul sem arborização	124
Figura 21 - Rua da quadra 505 sul sem arborização	124
Figura 22 - Colocação dos tapumes em área pública	125
Figura 23 - Vista superior que demonstra a utilização inadequada dos tapumes em área pública	126
Figura 24 - Vista superior que demonstra a utilização inadequada dos tapumes em área pública	126
Figura 25 - Revisão das Leis de Parcelamento e Uso do Solo de Palmas/TO	129
Figura 26 - Diagnóstico das Leis de Parcelamento e Uso do Solo vigentes na cidade de Palmas/TO	130
Figura 27 - Princípios norteadores da nova LPU de Palmas/TO.....	131

Figura 28 - Densidade populacional e densidade de empregos por quadras em Palmas/TO .	133
Figura 29 - Ilustração de área de fruição pública	135
Figura 30 - Exemplo de área de fruição pública já existente na cidade de Palmas/TO (Quadra 204 sul)	136
Figura 31 - Ilustração da regulamentação de fachada ativa pela LPU	137
Figura 32 - Exemplo de fachada ativa já existente na cidade de Palmas/TO (Quadra 204 sul)	137
Figura 33 - Mapas de usos geral da cidade de Palmas/TO	138
Figura 34 - Ilustração da regulamentação por níveis de incomodidade (NI)	140
Figura 35 - Pólo industrial irregular na região leste de Palmas/TO	142
Figura 36 - Concentração de galpões na área de expansão leste da cidade de Palmas/TO	143
Figura 37 - Grandes empresas já instaladas na área de expansão leste da cidade de Palmas/TO	144
Figura 38 - Possibilidade de aumento da arrecadação da cidade de Palmas/TO.....	146

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Instrumentos preconizados pelo Estatuto das Cidades	30
Quadro 2 - Legislação municipal que rege o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Palmas/TO	75
Quadro 3 - Zonas de Interesse Social (ZEIS) de Palmas/TO	83
Quadro 4 - Alterações da Lei de Parcelamento do Solo urbano de Palmas/TO.....	85
Quadro 5 - Princípios do crescimento urbano inteligente	109
Quadro 6 - Comparativo entre a lei vigente e proposta analisada – Código de Posturas.....	116
Quadro 7 - Comparativo entre a lei vigente e proposta analisada – Código de Obras.....	128
Quadro 8 - Comparativo entre a lei vigente e proposta analisada – Leis de Parcelamento e Uso do Solo	148

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AA	Área Administrativa
ACS	Área de Comércio e Serviço
AC	Área de Comércio e Serviço Central
ACSL	Áreas de Comércio e Serviço Local
ACSU	Área de Comércio e Serviços Urbanos
ACSV	Áreas de Comércio e Serviço Vicinal
ADI	Ação Direta de Inconstitucionalidade
AERIA	Áreas Especiais de Relevante Interesse Ambiental
ALC	Área de Lazer e Cultura
APP	Área de Preservação Permanente
APL	Arranjos Produtivos Locais
AR	Área Residencial
ASR	Área de Comércio e Serviço Regional
AV	Área Verde
AVU	Área Verde Urbana
AIP	Área de Interesse Público
AEP	Área de Equipamento Público
BIM	<i>Building Information Modeling</i>
BPHIS	Benefício por Produção de Habitação de Interesse Social
BRT	<i>Bus Rapid Transit</i>
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
IEL	Condomínio Industrial Empresarial e Logístico
COE	Código de Obras e Edificações
CONAMA	Conselho Nacional de Meio Ambiente
CNODS	Comissão Nacional para os ODS
CTPU	Comissão Técnica de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
EIT	Estudo de Impacto de Trânsito
FMA	Fundação do Meio Ambiente de Palmas
IBAMA	Instituto Brasileiro de Meio Ambiente

IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
INPS	Instituto Nacional de Previdência Social
IPEA	Instituto de Pesquisa e Estudos Avançados
IPUP	Instituto de Planejamento Urbano de Palmas
LAC	Loteamentos de Acesso Controlado
LLE	Lei de Liberdade Econômica
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
LPU	Lei de Parcelamento e Uso do Solo
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
ONU	Organização das Nações unidas
OOAU	Outorga Onerosa de Alteração de Uso
OORE	Outorga Onerosa de Regularização de Edificação
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
MOCONT	Macrozona de Ordenamento Controlado
MCOND	Macrozona de Ordenamento Condicionado
MUS	Malha Urbana Sul
NAU	Nova Agenda Urbana
NBR	Norma Brasileira
NTRCO	Normas Técnicas Regulamentadoras do Código de Obras
PAC	Postos de Abastecimentos de Combustíveis
PDUP	Plano Diretor Urbano de Palmas
PDP	Plano Diretor de Palmas
PNDR	Política Nacional de Desenvolvimento Regional
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNMA	Política Nacional de Meio Ambiente
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
SisMIV	Sistema de infraestrutura verde
SMNTR	Sistema Municipal de Normas Técnicas Regulamentadoras
UFIP	Unidade Fiscal de Palmas
UVRFP	Unidade de Valor Fiscal de Palmas
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZITS	Zonas de Interesse Turístico Sustentável

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	14
1.1	Problema de pesquisa.....	17
1.2	Hipótese	17
1.3	Delimitação de escopo.....	17
1.4	Justificativa.....	17
1.5	Objetivos	19
1.6	Metodologia	19
2	O PLANEJAMENTO URBANO E SUAS PARTICULARIDADES	22
2.1	Das teorias acerca do Planejamento Urbano	22
2.2	O Estatuto das Cidades e o Plano Diretor	26
2.3	Dos instrumentos legais à Política de Planejamento Urbano	32
2.4	Dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.....	41
3	DA REVISÃO URBANÍSTICA DA CIDADE DE PALMAS/TO	45
3.1	Do Código de Posturas	45
3.2	Do Código de Obras e Edificações	53
3.3	Do Uso e Ocupação e do Parcelamento do Solo.....	74
4	RESULTADOS E DISCUSSÕES	102
4.1	A revisão urbanística e o planejamento urbano sustentável da cidade de Palmas/TO	102
4.2	As contribuições do Código de Posturas para o planejamento urbano sustentável do município de Palmas/TO	110
4.3	As contribuições do Código de Obras para o planejamento urbano sustentável do município de Palmas/TO.....	116
4.4	As contribuições da Lei de Parcelamento e Uso do Solo (LPU) para o planejamento urbano sustentável da cidade de Palmas/TO	129
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	150
5.1	Contribuições da pesquisa e sugestão para trabalhos futuros	153
	REFERÊNCIAS	155
	APÊNDICE A – Destaques da proposta do novo Código de Posturas	163
	APÊNDICE B – Destaques da proposta do novo Código de Obras.....	165
	APÊNDICE C – Destaques da proposta da nova LPU	169

1 INTRODUÇÃO

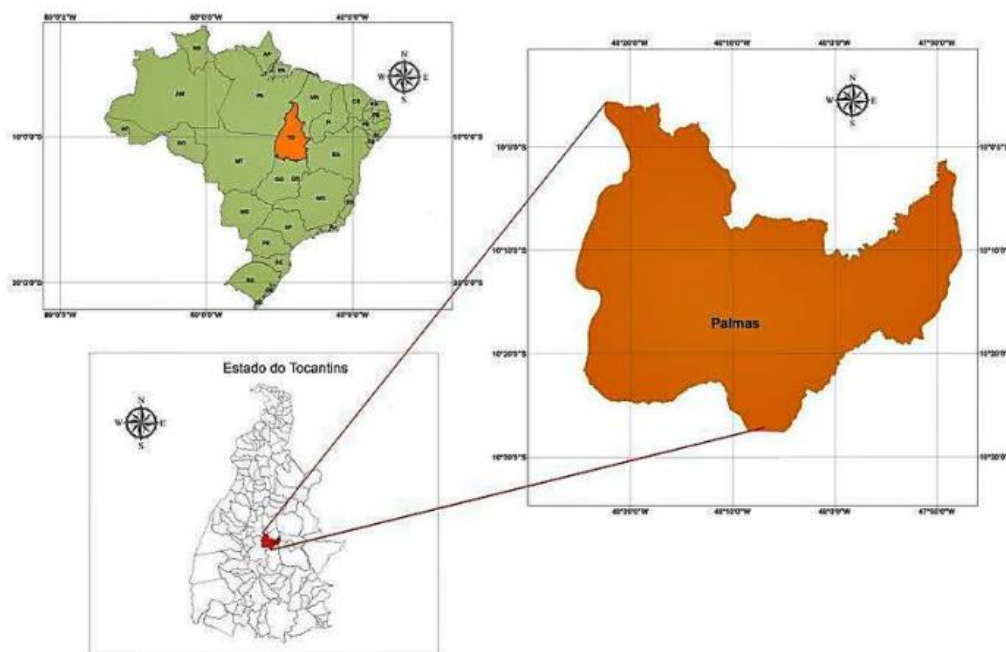
A Política Nacional de Desenvolvimento Regional (PNDR) foi instituída pelo Decreto nº 9.810, de 30 de maio de 2019, com o objetivo de reduzir as desigualdades econômicas e sociais nos âmbitos intra e inter-regionais. Para isso, busca promover o crescimento econômico, a geração de renda e a melhoria da qualidade de vida das populações. Um de seus princípios fundamentais é o fortalecimento da infraestrutura urbana como estratégia para o desenvolvimento produtivo.

Nesse contexto, a elaboração dos Planos Diretores Municipais desempenha importância, tanto na qualidade de vida da população quanto no planejamento urbano, uma vez que suas diretrizes impactam diretamente o cotidiano dos cidadãos, as atividades produtivas e, conseqüentemente, a geração de renda e o bem-estar social. Reconhecendo a importância do desenvolvimento adequado dos Planos Diretores, o governo federal elaborou o “Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores”, instrumento que visa consolidar as melhores práticas, tomando por base os desafios enfrentados em experiências anteriores. Além disso, incorpora premissas atuais, como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), a Nova Agenda Urbana (NAU) e o Estatuto da Cidade.

Dessa forma, a discussão sobre o planejamento urbano ressurgiu ancorada no conceito do “novo desenvolvimentismo”, termo utilizado por pesquisadores para descrever a integração entre políticas urbanas tradicionais e abordagens contemporâneas. Nesse sentido, a articulação entre diferentes políticas públicas é essencial para impulsionar o desenvolvimento das diversas regiões do país.

Palmas, capital do Tocantins e localizada na Mesorregião Norte, possui relevância histórica para a formação do território brasileiro. Suas características incluem potencialidades naturais, posição geográfica estratégica e peculiaridades típicas de uma cidade de porte médio. Muitas dessas potencialidades dizem respeito à sua posição geográfica favorecida, no centro geodésico do Brasil, o que possibilita grandes vantagens logísticas em relação às outras localidades como pode ser visto na figura 01:

Figura 1 - Mapa de localização do município de Palmas/TO



Fonte: Raiany Cristine Cruz da Silva

Esses fatores motivaram sua escolha como área de estudo. Além disso, desde 2018, a Prefeitura de Palmas conduz um processo de revisão da legislação urbanística do município, que se encontra em sua fase final. Esse processo envolve a revisão dos instrumentos de zoneamento urbano, como as Leis de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo e os Códigos de Posturas e de Obras, que estão diretamente vinculados ao atual Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar nº 400/2018.

A necessidade dessa revisão decorre, tanto da defasagem das normativas vigentes quanto da necessidade de incorporar à legislação atual aspectos consolidados ao longo dos 35 anos de existência do município. O próprio Plano Diretor Participativo, em seu art. 300, estabeleceu o prazo de seis meses para o encaminhamento à Câmara Municipal dos projetos referentes às Leis de Uso e Ocupação do Solo e de Parcelamento do Solo. No entanto, esse prazo está em atraso desde 2018, quando a revisão foi iniciada. Dentre os pilares deste processo, destaca-se a iniciativa “Palmas+30”, que visa o planejamento do município para os próximos 30 anos, com foco em ferramentas urbanísticas sustentáveis.

Um dos aspectos mais relevantes da revisão dos instrumentos de zoneamento urbano é sua relação com a mobilidade da população e o impacto dessa questão no desenvolvimento local e no acesso às oportunidades de emprego. Segundo Oliveira et al. (2017), o plano de ocupação de Palmas foi concebido para reduzir os custos de infraestrutura, tornando a cidade

mais compacta e acessível. No entanto, essa diretriz foi enfraquecida devido à especulação imobiliária e à ausência de uma gestão que segue o planejamento original. Como resultado, a cidade passou a apresentar baixa densidade populacional e extensas áreas vazias.

Mesmo com apenas 35 anos de existência, Palmas enfrenta uma realidade urbana complexa, marcada pelo surgimento de um plano urbano paralelo na região sul da cidade. Esse fenômeno ocorreu à medida em que as desigualdades sociais se tornaram mais evidentes, resultando em uma configuração urbana que dificulta a mobilidade e aumenta os deslocamentos pendulares. O descompasso entre as áreas mais povoadas e os polos de empregos formais influencia diretamente o acesso da população às oportunidades econômicas. Dessa forma, a revisão dos instrumentos de zoneamento urbano deve considerar múltiplos fatores para alcançar seus objetivos centrais: promover um planejamento urbano sustentável, garantindo uma melhor qualidade de vida à população.

Diante desse cenário, o presente estudo busca contribuir para a área do Direito Urbanístico, analisando os produtos resultantes do processo de revisão urbanística de Palmas/TO e suas implicações no planejamento urbano municipal. Além disso, por se tratar de uma capital, espera-se que as implicações do processo de revisão não se limitem apenas à cidade de Palmas, mas também alcancem os municípios vizinhos, servindo de referência para a formulação de políticas urbanísticas na região. O trabalho está estruturado em cinco capítulos interligados:

- Capítulo 1 – Introdução: apresenta o tema do estudo, os objetivos e as limitações da pesquisa, oferecendo uma visão geral do escopo proposto;
- Capítulo 2 – Instrumentos de zoneamento urbano: explora os principais instrumentos de zoneamento, seus princípios norteadores e a influência das políticas públicas no planejamento urbano sustentável;
- Capítulo 3 – Comparação entre diretrizes passadas e o cenário “Palmas+30”: analisa as diretrizes de planejamento urbano adotadas até o momento e as propostas sugeridas no âmbito da revisão urbanística para o futuro da cidade;
- Capítulo 4 – Análise das implicações da revisão urbanística: discute as implicações da revisão das leis urbanísticas de Palmas, considerando as proposições dos novos Códigos de Posturas, de Obras e para a nova Lei de Parcelamento e Uso do Solo (LPU);
- Capítulo 5 – Considerações finais: relaciona os resultados da pesquisa com os objetivos iniciais, destacando as contribuições do estudo e propondo caminhos para futuras investigações.

1.1 Problema de pesquisa

Diante do exposto, este estudo busca avaliar as implicações da revisão dos instrumentos de zoneamento urbano — incluindo as Leis de Uso e Parcelamento do Solo, bem como os Códigos de Obras e Posturas — no planejamento urbano sustentável da cidade de Palmas/TO.

A relevância do tema reside no fato de que o processo de revisão da Legislação Urbanística, iniciado em 2018, encontra-se em sua fase final. Além de ser uma questão atual, essa revisão tem o potencial de impactar diretamente a vida da população do município e de seu entorno.

Partindo do pressuposto de que a formulação de políticas públicas desempenha um papel importante no desenvolvimento local, esta pesquisa tem como objetivo identificar e analisar a articulação entre os instrumentos de planejamento urbano e o crescimento sustentável de Palmas/TO, verificando se as diretrizes se alinham àquelas contidas no Plano Diretor vigente.

1.2 Hipótese

Assim, para responder às questões levantadas, parte-se do pressuposto de que a análise do cenário de aprovação das minutas de lei resultantes do processo de revisão urbanística permitirá avaliar as implicações provenientes dos instrumentos de planejamento urbano em Palmas/TO e sua relação com o crescimento sustentável do município. Dessa forma, será possível avaliar se a revisão urbanística em andamento realmente tem o potencial de influenciar diretamente o planejamento urbano sustentável da cidade.

1.3 Delimitação de escopo

Além de discutir as implicações do processo de revisão dos instrumentos de zoneamento urbano de Palmas/TO, este trabalho busca promover a reflexão acerca de como essa revisão pode influenciar direta e indiretamente no planejamento urbano sustentável da capital. Assim, o estudo busca verificar se as alterações legislativas urbanísticas propostas terão impacto significativo no planejamento urbano municipal da cidade de Palmas/TO, principalmente ao combater os problemas já existentes na capital.

1.4 Justificativa

Partindo do ponto de que a última revisão do Plano Diretor de Palmas ocorreu em 2018, adequando suas diretrizes ao Estatuto da Cidade, a mesma revisão evidenciou a necessidade de atualização das legislações urbanísticas para adequá-las às novas diretrizes preconizadas pelo Plano Diretor. Esse processo abrange a atualização das Leis de Uso e Ocupação do Solo, de Parcelamento do Solo e os Códigos de Posturas e de Obras, normas que impactam diretamente, tanto a vida da população quanto os rumos do crescimento da cidade.

Sendo a última capital planejada do País, Palmas passou por transformações significativas ao longo de seus 35 anos, o que justifica a preocupação com os caminhos a serem seguidos na seara do seu planejamento urbano. Como as alterações na legislação urbanística inserem-se no âmbito das políticas públicas, seus efeitos reverberam direta e indiretamente na população, influenciando aspectos estruturais da cidade.

Ao analisar o planejamento urbano de Palmas/TO, muitas pesquisas sobre o tema tendem a focar no mercado imobiliário, relegando a um segundo plano sua relação com o planejamento urbano sustentável. Neste contexto, a presente pesquisa busca preencher essa lacuna ao analisar a relação entre a revisão dos instrumentos de planejamento urbano e o planejamento urbano sustentável da cidade de Palmas/TO, considerando uma abordagem abrangente que também inclui, mas não se limita à seara imobiliária.

Com base no plano de trabalho proposto, os resultados da pesquisa abordarão aspectos cruciais das mudanças nos instrumentos de planejamento urbano, correlacionando-os ao planejamento urbano sustentável do município. A sustentabilidade é um dos grandes pilares do século XXI, sendo um dos principais motivadores para a crescente oferta, nos últimos 20 anos, de cursos de especialização voltados ao desenvolvimento regional e local. A oferta dos referidos cursos consegue reunir profissionais com diferentes formações, enriquecendo discussões e promovendo um intercâmbio de ideias e ensinamentos essenciais para estudos interdisciplinares com este.

Espera-se que a discussão sobre a revisão urbanística em andamento na cidade de Palmas/TO destaque implicações positivas dessa atualização para o planejamento sustentável da região, que constitui o recorte central deste estudo. No entanto, é importante ressaltar que, embora as mudanças sejam propostas com o intuito de promover melhorias, nada impede que desafios e possíveis impactos negativos também possam ser identificados. Por isso, torna-se essencial a realização de uma análise qualitativa que permita compreender os reais efeitos dessa revisão legislativa.

1.5 Objetivos

1.5.1 Objetivo geral

Analisar as mudanças propostas no âmbito da revisão dos instrumentos de planejamento urbano da cidade de Palmas/TO, discutindo suas implicações no planejamento urbano sustentável do município.

1.5.2 Objetivos específicos

- a) Apresentar os conceitos fundamentais do planejamento urbano e suas particularidades, abrangendo, desde as teorias de planejamento urbano até as definições sobre os principais instrumentos urbanísticos modernos;
- b) Comparar as diretrizes de planejamento urbano aplicadas nos primeiros 35 anos de existência da cidade de Palmas/TO com as propostas delineadas no cenário "Palmas+30", destacando as principais diferenças entre o cenário passado e as propostas para o futuro do município;
- c) Discutir a revisão urbanística sob a ótica do planejamento urbano sustentável da cidade de Palmas/TO, utilizando como referência as mudanças propostas para os novos Códigos de Posturas, de Obras, bem como a nova (LPU).

1.6 Metodologia

O presente trabalho será desenvolvido em etapas que visam alternar abordagens mais amplas e específicas sobre o município de Palmas/TO. A pesquisa realizará um levantamento dos primeiros 35 anos do município para analisar as legislações vigentes e seu histórico de forma a permitir uma discussão sobre as abordagens que estão sendo sugeridas para o cenário "Palmas+30".

Inicialmente, a revisão bibliográfica abordará os conceitos dos instrumentos de zoneamento urbano que compõem o processo de revisão urbanística, dada a sua relevância para o estudo. Além disso, serão discutidos os diferentes conceitos relativos aos instrumentos urbanos, facilitando a compreensão das análises a serem realizadas nas fases seguintes da pesquisa. Em seguida, será elaborado um panorama sobre os planos e regulamentações urbanísticas desde a fundação de Palmas, incluindo as leis correlatas, como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) e a relação

dessas leis com elementos essenciais, como os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

A revisão bibliográfica também incluirá o estudo de literaturas consagradas (livros), produções acadêmicas (teses e dissertações), artigos científicos (periódicos e eventos) e a análise de obras de pesquisadores e técnicos que tenham abordado a legislação urbanística do município de Palmas/TO. Nesse primeiro momento, será dada ênfase aos principais aspectos do planejamento urbano sustentável, além de explorar conceitos desenvolvimentistas cruciais para a discussão acerca desse planejamento em suas diversas vertentes e interpretações.

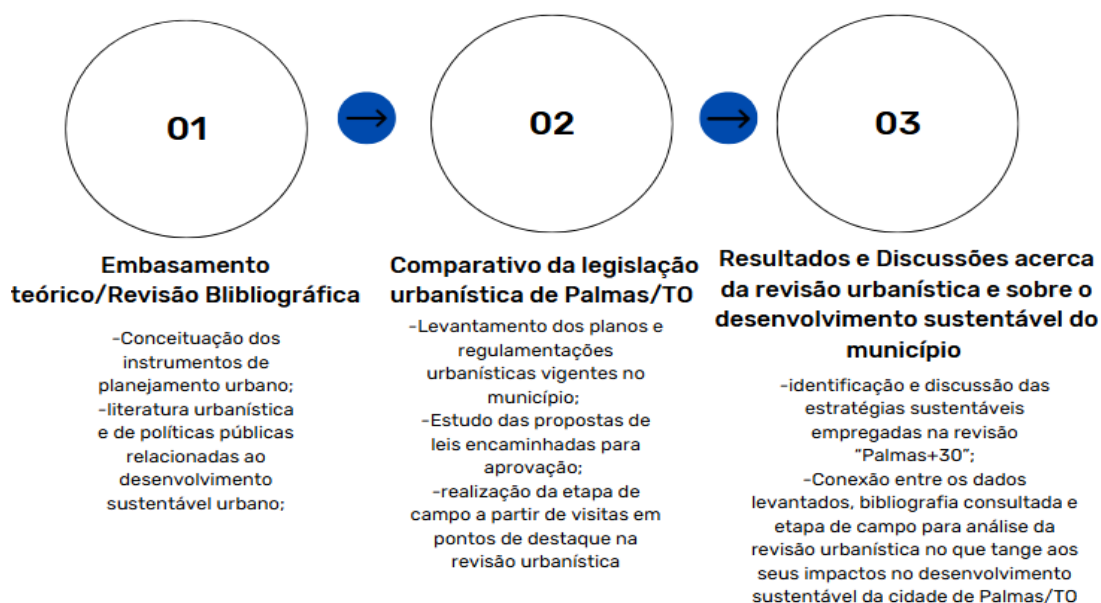
Na sequência, a pesquisa focará nas propostas dos novos instrumentos de planejamento urbano encaminhadas ao legislativo. Serão analisadas as mudanças propostas para comparar o cenário atual com as modificações sugeridas. Esse comparativo destacará as principais alterações em cada lei, com ênfase nas mudanças com condão de impactar o planejamento urbano sustentável da cidade de Palmas/TO.

Após a coleta dos dados essenciais, serão discutidas as estratégias de planejamento utilizadas até o momento, bem como as diretrizes das alterações urbanísticas propostas. A coleta de dados foi baseada no levantamento legislativo da cidade (leis, cartografia, decretos e portarias municipais) e na revisão bibliográfica realizada. A classificação inicial desses elementos servirá como base para as discussões sobre o planejamento urbano do município de Palmas/TO, que constitui o recorte principal deste estudo.

Na etapa final, a pesquisa se voltará para a análise sobre as implicações da revisão urbanística no planejamento urbano da cidade de Palmas/TO. Seguindo a metodologia mencionada, a pesquisa avançará das análises gerais para as questões mais específicas. A hipótese levantada no início da pesquisa foi validada, e as discussões sobre o tema foram enriquecidas por etapas de campo, com o principal objetivo de discutir os locais com maior potencial de serem impactados pelas mudanças propostas.

Para facilitar a compreensão da trajetória da pesquisa, esta pode ser visualizada no fluxograma a seguir:

Figura 2 - Fluxo metodológico da pesquisa



Fonte: Elaborada pelo autor

Por fim, é importante classificar a pesquisa conforme a metodologia adotada. Nesse contexto, o presente trabalho utilizou o método indutivo, pois partiu da análise do estudo de caso sobre o município de Palmas/TO para discutir as implicações no planejamento urbano sustentável da capital, decorrentes do processo de revisão urbanística do município.

Além disso, quanto à abordagem, a presente pesquisa classifica-se como qualitativa, pois busca compreender e explicar um fenômeno específico. Quanto à natureza, seu viés enquadra-se como pesquisa básica. No que tange aos seus objetivos, trata-se de uma pesquisa exploratória e descritiva. Por fim, concernente ao seu procedimento, enquadra-se na categoria de pesquisa bibliográfica e documental.

2 O PLANEJAMENTO URBANO E SUAS PARTICULARIDADES

O desenvolvimento local, tal como é compreendido atualmente, é o resultado de inúmeras discussões que ocorreram ao longo da história, com adaptações contínuas para moldar o conceito que conhecemos. O debate sobre o que caracteriza o desenvolvimento, por que ele ocorre de forma desigual em diferentes locais e como pode ser medido, partindo de diversas teorias, modelos e abordagens históricas, é central nas discussões globais.

De maneira similar, os instrumentos de planejamento urbano têm sido alvo de debate técnico e acadêmico há algum tempo, especialmente no contexto das grandes cidades brasileiras e em várias partes do mundo. Isso pode ser observado em diversos estudos sobre a metrópole de São Paulo, por exemplo. No entanto, esse debate também se aplica a cidades com menor tempo de existência, como Palmas/TO, que, com apenas 35 anos, está cada vez mais envolvida nessas discussões, principalmente quando se pensa no futuro.

O estudo dos instrumentos de planejamento urbano pode ser abordado de forma estritamente técnica, como propõem alguns autores com a concepção de planejamento *stricto sensu*, ou por meio do estudo do zoneamento, uma técnica mais próxima da realidade cotidiana da população, visto que suas implicações são diretamente sentidas no dia a dia. Assim, a presente pesquisa busca conectar o arcabouço teórico apresentado por renomados pesquisadores da área com a perspectiva da promoção do planejamento urbano sustentável na cidade de Palmas/TO, foco da investigação.

2.1 Das teorias acerca do Planejamento Urbano

Ao tratar dos instrumentos de planejamento urbano, é importante revisitar um pouco de sua história para garantir um entendimento mais claro. Villaça (1999), um dos principais estudiosos do planejamento urbano no Brasil, classifica o urbanismo em três grandes fases: a primeira, marcada pelo urbanismo higienista; a segunda, com uma visão mais técnico-científica; e a terceira, caracterizada por uma politização mais intensa no processo de elaboração dos planos.

A primeira fase do urbanismo, conforme a visão de Villaça (1999), compreende o período entre 1875 e 1930 e foi o ponto de partida para a preocupação com o planejamento urbano no Brasil. Essa fase se caracterizou pelo urbanismo voltado ao embelezamento das cidades, com ênfase em melhorias nos sistemas de circulação e saneamento, inspirados nas

grandes cidades europeias. Por isso, ficou conhecida como urbanismo higienista, devido à sua preocupação com a higiene urbana, sem deixar de lado a questão estética.

Rolnik (1997) destaca que essa fase urbanística ainda influencia muitas cidades, especialmente aquelas que buscam proteger bairros residenciais da elite e promover a periferização das classes menos favorecidas. Nessa fase, o foco era o embelezamento das cidades, com um controle rigoroso sobre a entrada de elementos considerados indesejáveis, como indústrias e habitações de baixa renda. Isso resultou em um planejamento urbano que priorizava o conforto residencial das classes mais altas, sem muita atenção à localização das atividades econômicas no espaço urbano.

A segunda fase do urbanismo, entre 1930 e 1990, é caracterizada pela introdução de um enfoque técnico e científico, com o objetivo de aumentar a eficiência dos centros urbanos. Segundo Leme (2000), essa transição foi tão marcante que o termo "urbanismo", que ainda se referia ao embelezamento das cidades, deu lugar ao termo "planejamento urbano", o qual refletia uma abordagem mais técnica e racional.

Essa fase também foi marcada pela incidência da industrialização, com a migração em massa de pessoas para os núcleos urbanos em busca de empregos nas indústrias. Maricato (1996) ressalta como resultado desse movimento, a formação de loteamentos irregulares nas periferias das grandes cidades ignorando os planos urbanísticos existentes. A verticalização também se tornou uma característica desse período, impulsionada pela expansão imobiliária. Com isso, cresceu a necessidade de regulamentações sobre o uso do solo para controlar essa nova dinâmica de crescimento.

Villaça (2000) sugere que essa fase pode ser dividida em três períodos: de 1930 a 1965, com planos urbanos mais abrangentes que consideravam a cidade como um todo; de 1965 a 1971, com "Superplanos" que abordavam questões mais amplas, como economia, saúde e educação, mas que se distanciaram da prática administrativa; e de 1971 a 1992, com planos mais simples, baseados em diretrizes gerais e sem representações cartográficas detalhadas.

A terceira fase, conforme Villaça (1999), foi marcada por uma maior politização do processo de elaboração dos planos urbanos, afastando-se do caráter técnico das fases anteriores. Para Maricato (2011), essa fase trouxe uma democratização do debate urbanístico, permitindo uma maior participação da sociedade civil nas decisões sobre a cidade. O Estatuto da Cidade, criado pela Lei Federal 10.257/2001, representa um marco dessa fase, com o objetivo de ordenar o crescimento imobiliário e consolidar diretrizes para a política urbana nacional.

Bazzoli (2022) destaca que a lei trouxe ferramentas para evitar abusos de propriedade, como, por exemplo, a especulação imobiliária.

Apesar da evolução histórica, Abreu (2017) observa que muitos estudos sobre os instrumentos de planejamento urbano tiveram pouco impacto na transformação das cidades, muitas vezes servindo apenas para atender aos interesses dos grupos mais poderosos. Maricato (2012) argumenta que a legislação urbanística, em muitos casos, tem sido usada para exercer poder de forma arbitrária, beneficiando poucos grupos com maior influência.

Observando a trajetória urbanística sob a perspectiva das teorias do desenvolvimento, Furtado (1980) afirma que o conceito de desenvolvimento está intimamente relacionado à acumulação de recursos, à estratificação social e ao poder, o que se tornou um ponto de convergência entre diferentes ciências sociais.

No entanto, como aponta Sachs (2008), o estudo do desenvolvimento urbano é multidimensional e evoluiu ao longo do tempo, incorporando uma variedade de experiências que refletem as conjunturas políticas e intelectuais de cada época. Latouche (2000) observa que, em um período extenso da história, o conceito de desenvolvimento foi associado principalmente ao nível de industrialização, com um foco econômico. No entanto, na década de 1960, a visão sobre desenvolvimento começou a evoluir, incorporando indicadores sociais, como o bem-estar da população, o que resultou no conceito de desenvolvimento social ou socioeconômico.

O fim da década de 60 e início da década de 70 foi um momento crucial para a evolução do conceito de desenvolvimento. Sachs (2000) destaca que foi nesse período que surgiram as discussões sobre as limitações ambientais do planeta, dando origem ao conceito de desenvolvimento sustentável, que busca equilibrar o desenvolvimento econômico com a redução dos problemas sociais e ambientais.

Na década de 70, a ONU introduziu o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), um indicador que avalia o desenvolvimento levando em conta a renda, a saúde e a educação. Embora o IDH tenha sido amplamente aceito, estudiosos como Veenhover (2000) defendem que indicadores objetivos não capturam totalmente o desenvolvimento, pois se trata de uma análise subjetiva, relacionada à percepção de bem-estar da população.

Assim, as teorias econômicas têm uma forte influência no conceito de desenvolvimento, como observa Hunt (1981), que destaca Adam Smith e as ideias de crescimento e progresso baseadas na riqueza e produção. Posteriormente, Marshall (1982) introduziu a ideia de aglomeração territorial das empresas, o que levou ao conceito de *clusters* industriais. A

inovação também passou a ser considerada um motor importante para o desenvolvimento econômico, predominantemente associado à acumulação de capital no século XX.

Com o tempo, o foco no desenvolvimento nacional passou a incluir uma análise mais detalhada das disparidades regionais. Na década de 1950, surgiram novas abordagens para o desenvolvimento regional, baseadas em teorias como a Teoria Clássica da Localização e as Teorias do Desenvolvimento Regional, com destaque para a ideia de que o desenvolvimento pode ser impulsionado por atividades exógenas, como a instalação de indústrias.

Dessa forma, o conceito de desenvolvimento começou a ser visto de uma forma mais ampla e complexa, com a introdução de modelos como a Base de Exportação, a Causação Circular Cumulativa e o Modelo dos Polos de Crescimento, que propõem diferentes formas de impulsionar o desenvolvimento regional e local. Com o tempo, passou-se a considerar o desenvolvimento endógeno, que leva em conta as características locais e a participação ativa das comunidades no processo de crescimento, como apontam Fernandes (2010) e Vale (2007). A citação a seguir resume de forma clara como essa transformação de pensamento foi significativa para a conjuntura atual desenvolvimentista:

As políticas de planejamento territorial, ao encargo do poder central até os anos oitenta, foram delegadas às coletividades locais territoriais. O "desenvolvimento local" substitui a partir de então o desenvolvimento "de cima". Não há territórios em crise, há somente territórios sem projeto", declarou em 1997 o ministro francês do *Aménagement du Territoire*. Esta abordagem tornou-se incontornável tanto em economia quanto em política. A consideração de fatores locais nas dinâmicas econômicas aparece hoje como uma evidência e uma imperiosa necessidade (Benko; Pecqueur, 2001, p. 37).

Assim, resta evidente que o modelo endógeno de desenvolvimento urbano contrasta com os modelos tradicionais discutidos nas teorias do desenvolvimentistas ao colocar o território como protagonista. Nesse modelo, o desenvolvimento não é mais visto como algo que acontece no território, mas sim algo que o próprio território gera. Para Vásquez (2001), o local deixa de ser apenas um palco para as transformações e passa a ser o responsável pela criação dessas mudanças. Dessa forma, o território não busca mais atrair atividades externas, mas assume a responsabilidade de gerar essas atividades internamente.

De acordo com Amaral Filho (2001), o modelo de desenvolvimento endógeno representa uma evolução em relação ao modelo tradicional, especialmente ao se considerar a figura do distrito industrial. Em vez de se limitar a um conjunto de grandes empresas motrizes, o modelo endógeno envolve a integração de pequenas e médias empresas que operam de forma flexível e colaborativa entre si e com o ambiente social e cultural local. Nesse contexto, a

inovação desempenha um papel central, pois a capacidade de criar e renovar vantagens competitivas está diretamente ligada à capacidade de inovação tecnológica do território.

Duriguetto (2007) defende que a teoria do desenvolvimento endógeno no Brasil abriu espaço para políticas, experiências e estratégias voltadas ao fomento do desenvolvimento local. Entre essas iniciativas, destacam-se os Arranjos Produtivos Locais (APLs), que são agrupamentos de agentes políticos, econômicos e sociais dedicados a atividades específicas. Além disso, o Planejamento Estratégico das cidades, também conhecido como Planejamento Urbano, surge nesse contexto como uma estratégia integrada que envolve, tanto atores públicos quanto privados. Seu objetivo principal é planejar as cidades da mesma forma que as empresas são planejadas, com um foco claro na promoção do desenvolvimento sustentável.

2.2 O Estatuto das Cidades e o Plano Diretor

Como discutido anteriormente, o planejamento urbano como vetor do desenvolvimento regional trouxe uma nova perspectiva sobre o planejamento das cidades no contexto brasileiro, especialmente em relação ao desenvolvimento sustentável. Libório (2016) divide a política urbana no Brasil em três fases: a fase anterior à Constituição de 1988, o período entre a Constituição Federal e a promulgação da Lei nº 10.257/2001, e o período após a publicação do Estatuto da Cidade.

Com base na análise do tópico anterior, observa-se que até 1988 a participação do poder público na política urbana foi bastante limitada. Na década de 1970, começaram a ser implementados os primeiros planos habitacionais voltados para a população de baixa renda, em resposta à migração urbana ocorrida nas décadas anteriores. No entanto, esses planos, embora bem-intencionados, falharam em atender às dinâmicas das cidades. A principal preocupação era fornecer moradia sem considerar a localização desses imóveis, o que resultou em conjuntos habitacionais afastados de serviços públicos essenciais, opções de lazer e oportunidades de emprego, além de outras desigualdades.

Libório (2016) também assinala que essa época foi marcada pela proliferação de loteamentos irregulares, conhecidos como clandestinos, que surgiram da incorporação de áreas rurais ao meio urbano. Nesses loteamentos, os parceladores dividiam o solo sem qualquer regulamentação, criando núcleos urbanos afastados dos centros, incentivados por baixos preços e acessíveis às classes de renda mais baixa.

Um marco importante nesse período foi a Lei Federal nº 6.766/79, que estabeleceu diretrizes iniciais para o parcelamento do solo. A lei teve grande relevância na época e foi

recepcionada pela Constituição de 1988. Entre seus principais pontos, destaca-se a criminalização dos loteamentos irregulares, como uma tentativa de conter essa prática. Nesse período, também começaram a ser implementados os instrumentos municipais de planejamento urbano, com a função de organizar o território e atender à legislação vigente. No entanto, uma das críticas principais a esse modelo inicial foi a de que as políticas focavam principalmente na organização do território e nas atividades realizadas, sem considerar adequadamente a conexão entre as pessoas e a função sustentável do território.

Bassul (2002) menciona documento relevante sobre a política urbana brasileira: o Projeto de Lei nº 775/1983. O poder executivo enviou ao Congresso Nacional o que o autor considera ser o "pai" do Estatuto da Cidade, que tinha como principal objetivo transformar o princípio da função social da propriedade em uma realidade jurídica por meio de diretrizes e instrumentos para a política urbana. Vale ressaltar, no entanto, que a proposta foi barrada pela pressão de setores conservadores e nunca chegou a ser votada.

Em resposta a essa lacuna, a Constituição Federal de 1988 representou um marco significativo na política urbana nacional, especialmente ao definir o papel do Estado no contexto urbano. Os artigos 182 e 183, presentes no "Capítulo II - Da Política Urbana", introduziram uma mudança no pensamento até então vigente, conforme será detalhado a seguir:

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

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

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

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

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

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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

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

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

- § 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.
§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.
§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (Brasil, 1988)

De acordo com Libório (2016), aspecto notável nos artigos mencionados da Constituição de 1988 configura-se pelo rompimento com o pensamento urbano anterior, o que é evidenciado logo no caput do art. 182. Este artigo define a política de desenvolvimento urbano como responsável pelo pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e pela garantia do bem-estar de seus habitantes, distanciando-se de uma abordagem puramente ordenadora e incorporando novas discussões sobre o contexto urbano. Além disso, o próprio caput atribui ao ente municipal a responsabilidade pela implementação dessa política, uma responsabilidade que, até então, estava distante das discussões urbanísticas.

A mudança de paradigma, expressa nos artigos 182 e 183, é complementada por outros dispositivos constitucionais que marcam avanços significativos na política urbana a partir de 1988. Destaca-se, por exemplo, o disciplinamento do território urbano no art. 30, VIII, e a criação de regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões pelos estados, conforme o art. 25, §3º. Além disso, o art. 225, que garante o direito a um meio ambiente equilibrado, reforça essa nova perspectiva. Outro ponto importante é a função social da propriedade, que emerge da combinação do art. 5º com o art. 170, que aborda os princípios da atividade econômica, e com o art. 182, que estabelece a função social da cidade. Em conjunto, esses dispositivos constituem a base para o novo modelo de promoção de um ambiente urbano sustentável.

O art. 182 da Constituição, por sua vez, estabelece que a União seria responsável por definir as normas gerais sobre política urbana, que serviriam de parâmetro para as políticas municipais. Essas normas deveriam estabelecer os princípios a serem seguidos, as competências e as sanções pertinentes. Contudo, apesar da promulgação da Constituição de 1988, o avanço efetivo nas políticas urbanas demorou, com a promulgação da Lei nº 10.257/2001, conhecida como o Estatuto da Cidade, ocorrendo somente 13 anos depois. Durante esse intervalo, um marco importante foi a Emenda Constitucional nº 26, que incluiu o direito à moradia como direito social, ampliando o art. 6º da Constituição e incluindo quatro funções essenciais da cidade: moradia, transporte (mobilidade), trabalho e lazer.

A promulgação da Constituição de 1988, conforme observado por Bassul (2002), representa um marco na política urbana brasileira, tendo gerado diversos projetos de lei na tentativa de concretizar seus dispositivos sobre a temática urbana. Com o tempo, o setor político

que inicialmente via o urbanismo como uma proposta de caráter social passou a entender essas iniciativas como benéficas ao capitalismo, pois a retenção de terrenos ociosos poderia atender tanto ao interesse público quanto aos interesses privados.

Foi esse impulso das classes dominantes, juntamente com o crescente interesse por cidades com menor fragmentação social e acesso mais equitativo aos serviços públicos e ao meio ambiente sustentável, que possibilitou a criação da Lei nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade. Esta lei estabeleceu diretrizes para a política urbana no Brasil, bem como os instrumentos necessários para a gestão urbanística.

Oliveira (2001) define o Estatuto da Cidade como uma lei destinada a regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição de 1988, alinhando-se à política pública urbana. Ela busca regulamentar a propriedade urbana de forma a atender ao interesse público, garantir a segurança, equilibrar o meio ambiente e assegurar o bem-estar da população. Uma característica marcante dessa lei é a ampliação das responsabilidades do poder executivo municipal, considerado a esfera mais próxima da população e, portanto, a mais capacitada para administrar conflitos locais.

Libório (2016) argumenta que o Estatuto da Cidade consolidou instrumentos para lidar com a propriedade que não cumpre sua função social, estabelecendo sanções para as autoridades que descumprirem as ordens urbanísticas. A lei também condiciona a execução orçamentária dos municípios à implementação do Plano Diretor, o que é fundamental para a eficácia do Estatuto. O art. 43, IV, do Estatuto, que trata da democracia na elaboração dos Planos Diretores, é outro ponto importante, pois fortalece a participação popular nesse processo, tornando-a um requisito essencial para a validade do plano.

Bassul (2002) sustenta que o Estatuto da Cidade, enquanto política pública, visa o ordenamento das funções sociais da cidade, dividindo esse objetivo em quatro metas principais: promover a gestão democrática das cidades, oferecer mecanismos para a regularização fundiária, combater a especulação imobiliária e garantir a sustentabilidade dos núcleos urbanos nos aspectos sociais, econômicos e ambientais. Para alcançar esses objetivos, o Estatuto utiliza uma série de instrumentos, como a cooperação entre os setores público e privado, a proteção do patrimônio cultural e ambiental, o planejamento urbano e a participação popular. Estes instrumentos foram reunidos no quadro a seguir:

Quadro 1 - Instrumentos preconizados pelo Estatuto das Cidades

Instrumentos do Estatuto das Cidades	Descrição
Gestão democrática	Deverá ocorrer por meio da ação de conselhos de política urbana, da iniciativa popular de leis e da realização de debates, audiências e consultas públicas para a aprovação e a implementação dos planos diretores e das leis orçamentárias;
Plano diretor	Obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes e referência para o cumprimento da função social da propriedade (art. 182, §§ 1º e 2º, da CF), o plano diretor passa a ser exigido também para cidades integrantes de áreas de especial interesse turístico, para aquelas influenciadas por empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental e para as que pretendam utilizar os instrumentos do Estatuto;
Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios	A ociosidade de vastas extensões de terrenos urbanos já dotados de infra-estrutura é responsável por deseconomias como a elevação dos custos de prestação dos serviços públicos e a sobrevalorização fundiária. Previsto no art. 182, § 4º, da Constituição, como primeira penalidade pela retenção ociosa de terrenos, esse dispositivo carecia de regulamentação em lei federal para tornar-se aplicável;
IPTU progressivo no tempo	Segunda sanção prevista na sequência do § 4º do art. 182, para combater a ociosidade de terrenos urbanos, o IPTU progressivo no tempo será aplicado aos proprietários que descumprirem a primeira penalidade, pelo prazo de cinco anos, com progressão da alíquota, limitada ao dobro de um exercício para outro, até o máximo de 15%;
Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública	Trata-se da última das penalidades constitucionais previstas no capítulo da política urbana. Torna a desapropriação de imóveis urbanos ociosos semelhante à que ocorre para fins de reforma agrária;
Usucapião especial	A usucapião especial de imóvel urbano de propriedade particular constitui dispositivo auto-aplicável da Constituição. O Estatuto da Cidade, contudo, amplia a possibilidade de iniciativa para a usucapião coletiva, o que pode facilitar a regularização fundiária de áreas urbanas de difícil individualização, como as favelas;
Concessão de uso especial para fins de moradia	Instrumento inovador, permite que imóveis públicos ocupados há mais de cinco anos sem oposição tenham a posse regularizada de maneira assemelhada aos casos de usucapião de imóveis particulares, mas sem transferência da propriedade. O dispositivo foi vetado pelo presidente da República, mas reposto pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, que limita a fruição do benefício aos que satisfaziam as condições da lei na data de 30 de junho de 2001;
Direito de superfície	Permite a transferência, gratuita ou onerosa, por escritura pública, do direito de construir sem que este alcance o direito de propriedade do terreno. Torna mais flexível a utilização de terrenos urbanos;
Direito de preempção	Assegura preferência ao poder público na aquisição de imóveis urbanos desde que, devidamente notificado pelo proprietário, manifeste o interesse pela compra, no prazo de trinta dias, findo o qual o direito deixa de prevalecer. Objetiva permitir a formação de estoque de terras públicas sem a necessidade de procedimentos de desapropriação;
Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso	Consiste na possibilidade de o município estabelecer determinado coeficiente de aproveitamento dos terrenos a partir do qual o direito de construir excedente deve ser adquirido do poder público. O mesmo deverá ocorrer quando o uso for alterado e resultar na valorização do imóvel;
Operações urbanas consorciadas	Permite um conjunto de intervenções e medidas, consorciadas entre poder público e iniciativa privada, com vistas a alcançar transformações urbanísticas de maior monta. No âmbito das operações, o direito de construir pode ser expresso em certificados de potencial adicional de construção, vendidos em leilão ou utilizados para o pagamento de obras;
Transferência do direito de construir	Faculta o exercício desse direito em imóvel distinto do que originalmente o detinha. Mecanismo útil para a implantação de equipamentos urbanos (reduz os custos de desapropriação), para a preservação do patrimônio histórico e cultural e para a regularização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
Consórcio imobiliário	Poderá ser constituído nos imóveis alcançados pela obrigação de parcelar, construir ou utilizar. O proprietário transfere seu imóvel ao Poder Público e recebe como pagamento, após a realização das obras, unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas.

Estudo de impacto de vizinhança	Documento técnico a ser exigido, com base em lei municipal, para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam afetar a qualidade de vida da população residente na área ou nas proximidades.
---------------------------------	--

Fonte: Elaborado pelo autor

Como pode ser observado no quadro 1, o Estatuto da Cidade apresenta uma série de instrumentos voltados para o atendimento das diretrizes de políticas públicas urbanas. Dentre estes, o Plano Diretor se destaca, especialmente no contexto desta pesquisa.

De acordo com Libório (2016), após a promulgação da Lei nº 10.251 em 2001, houve uma mobilização significativa em todo o Brasil para a elaboração dos Planos Diretores. Um dos principais agentes incentivadores dessa movimentação foi o Ministério das Cidades, criado em 2003 com o objetivo de auxiliar os municípios nesse processo. Como resultado, o percentual de municípios com Plano Diretor passou de 15% em 2005 para aproximadamente 50% em 2015, um avanço considerável diante da complexidade envolvida na elaboração desses planos.

Além da promulgação do Estatuto da Cidade, diversas leis correlatas surgiram com o intuito de regulamentar os chamados serviços públicos estruturantes, incluindo saneamento (Lei Federal nº 11.445/07), habitação de interesse social (Lei Federal nº 11.124/05), mobilidade urbana (Lei Federal nº 12.587/12) e resíduos sólidos (Lei Federal nº 12.305/10), todas vinculadas ao Plano Diretor e suas respectivas vertentes.

Rolnik (1997) descreve o Estatuto da Cidade como uma "caixa de ferramentas" à disposição dos municípios, sendo o Plano Diretor a "chave" para abri-la. A autora destaca ainda que o Plano Diretor é um instrumento fundamental para a gestão das cidades e para garantir o cumprimento da função social das propriedades urbanas. Ela enfatiza, também, a importância da arena democrática presente na elaboração desses Planos, já que as demandas locais tornam imprescindível a participação popular, dada a complexidade e as particularidades de cada município.

Bassul (2002) menciona que os Planos Diretores devem estar integrados ao processo de planejamento existente em cada município. Segundo o autor, o Plano Diretor pode funcionar como uma alavanca para a institucionalização de um processo contínuo de planejamento, que se adapta à realidade de cada região ao longo do tempo. Por isso, sua revisão a cada 10 anos é legalmente exigida, garantindo sua atualização conforme as mudanças nas necessidades e contextos locais.

Em suma, os Planos Diretores são ferramentas essenciais para assegurar a função social da propriedade urbana, uma vez que suas diretrizes determinam os usos apropriados da terra,

equilibrando o uso urbano com a preservação dos recursos naturais. Nesse sentido, a elaboração dos Planos Diretores, conforme os princípios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, representa um passo fundamental para a construção de uma política nacional de desenvolvimento urbano sustentável.

2.3 Dos instrumentos legais à Política de Planejamento Urbano

Os estudos sobre a temática urbanística são amplos e envolvem uma série de fatores que influenciam direta e indiretamente a sustentabilidade dos núcleos urbanos. Nesse contexto, optou-se por concentrar o foco da pesquisa na análise do processo de revisão urbanística do município de Palmas/TO.

É importante destacar que o objetivo da referida revisão urbanística é atender aos princípios estabelecidos pela Constituição Federal, pela Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e pelo Plano Diretor Municipal (Lei nº 400/2018). Assim, os principais instrumentos de regulação urbanística estão sendo revisados, tendo em vista seu caráter integrado e fortemente vinculado ao planejamento urbano. Estes instrumentos incluem a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano, o Código de Obras e Edificações, além do Código de Posturas, os quais exigem uma definição inicial de conceitos para subsidiar as discussões subsequentes desta pesquisa.

Accioly (2008) define a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) como responsável por regular a localização das atividades urbanas e influenciar os diferentes usos do solo na cidade. Ela complementa o Plano Diretor, determinando aspectos como o porte das construções, a densidade construtiva e as formas permitidas de ocupação para cada área, com foco principal no mercado formal.

Vaz (1996) ressalta a importância fundamental da LUOS para a vida urbana, destacando seu papel na democratização do acesso à terra e na melhoria da qualidade de vida. Ao estabelecer normas para as construções e definir os usos dos terrenos urbanos, a lei impacta diretamente na formação da cidade e no estímulo à economia local. No entanto, o autor também aponta algumas críticas, como a dificuldade de aplicação e o entendimento, além de seu uso, em certos casos, para atender a interesses particulares, o que pode acentuar as desigualdades no espaço urbano.

Conforme estabelecido pela Lei nº 400/2018, no artigo 233, a LUOS complementa as diretrizes do Plano Diretor para os parcelamentos já aprovados ou a serem aprovados no

município de Palmas. A lei tem a função de definir os diferentes usos permitidos para o solo, criando zonas de uso residencial, comercial, de serviços, industriais e institucionais.

Entre os parâmetros definidos pela legislação da LUOS em Palmas, destacam-se: a) coeficientes de aproveitamento; b) altura máxima das edificações; c) taxa máxima de ocupação; d) taxa mínima de permeabilidade; e) afastamentos mínimos laterais, frontais e nos fundos dos lotes; f) tratamento das divisas; e g) diretrizes para grandes áreas e condomínios.

Vaz (2006) aponta que, embora o zoneamento tradicional busque organizar o espaço urbano com base nos usos específicos de cada área, a legislação tem como objetivo evitar conflitos e repercussões negativas entre diferentes usos do solo. No entanto, o autor critica a visão tradicional de zoneamento, por desconsiderar, de certa forma, a dinâmica das cidades. Destarte, uma nova abordagem surge, considerando três características centrais que devem ser levadas em conta no planejamento urbano:

- I) O rompimento dessa visão tradicional da cidade fragmentada em zonas especializadas, sendo substituída por um conceito de cidade como espaço de prática e convívio social. Dessa maneira, as legislações de Uso do Solo devem buscar uma maior flexibilidade de forma a acompanhar a dinâmica das cidades;
- II) A simplificação da legislação e a remoção do excesso de regulamentações com vistas a tornar o processo mais democratizado;
- III) Instrumentalização das regulações de forma que o particular assumira os ônus acerca dos impactos causados por sua ação individual.

A respeito do Parcelamento do Solo, a Lei do Plano Diretor Participativo do município de Palmas/TO faz referência à Lei Federal nº 6.766/79, conforme disposto em seu artigo 234. Esta lei regulamenta o parcelamento do solo, além de estabelecer diretrizes para a regulamentação das legislações urbanísticas municipais em vigor. Além disso, o artigo 235 do Plano Diretor municipal delineia as diretrizes para os projetos de parcelamento do solo, como segue:

I - priorizar a indicação de áreas verdes do parcelamento para os locais em que já existam vegetações remanescentes, de forma a conectá-las, quando possível, com outras áreas verdes existentes, exigindo nos novos parcelamentos que sejam preservadas as massas arbóreas que compõem os lotes e as áreas públicas, somente sendo permitida a supressão dos componentes arbóreos para a implantação do sistema viário e quando da execução da edificação no lote, desde que respeitado a taxa de permeabilidade;

II - promover a integração da gleba parcelada com seu entorno, visando a formação de espaços territoriais de qualidade e composição harmônica da paisagem urbana.

Parágrafo único. Nos projetos de parcelamento do solo, as vias de circulação internas obedecerão à disposição hierárquica, consideradas suas características e funções, estabelecidas de acordo com as diretrizes deste Plano Diretor, e serão integradas ao sistema viário existente ou projetado (Palmas, 2018).

Na visão de Silva (1981), o parcelamento do solo urbano tem como função primordial o ordenamento do espaço urbano destinado à habitação. Assim, ele é responsável por possibilitar a divisão e redivisão das áreas dentro dos ditames legais, cumprindo as funções urbanísticas essenciais. O autor também destaca que o parcelamento do solo pode ocorrer de duas maneiras: o desmembramento de áreas, aproveitando o sistema viário existente e a abertura de loteamentos, nos quais ocorre a modificação de logradouros públicos.

Um aspecto relevante sobre o parcelamento do solo é a alteração da Lei nº 6.766/79 pela Lei nº 9.785/99. Dentre as mudanças promovidas, destaca-se a modificação no percentual destinado a logradouros públicos, áreas verdes e equipamentos comunitários, que antes era fixado em 35%. Com a nova lei, esse percentual passou a ser definido por cada município, juntamente com as definições relacionadas às áreas mínimas de lotes, coeficientes de aproveitamento e outros pontos de inovação.

Outro aspecto importante da Lei nº 9.785/99 refere-se à possibilidade de o ente municipal exigir infraestrutura complementar ao mínimo estabelecido pela Lei nº 6.766/79, conforme o artigo 18, inciso V. Dentre as novas exigências, destaca-se a obrigatoriedade de execução das vias de circulação, sistemas de águas pluviais e a demarcação dos lotes, a critério de cada município, desde que haja legislação específica para tal.

A legislação sobre o parcelamento do solo ganha especial relevância quando tratamos de loteamentos e ocupações irregulares. As leis mencionadas, junto às leis municipais, têm como objetivo garantir as diretrizes do Estatuto das Cidades e as políticas do Plano Diretor, estabelecendo normas para promover a qualidade de vida nas novas regiões, assegurando condições dignas de habitação.

Um conceito diretamente relacionado ao parcelamento do solo é a regularização fundiária. Embora possua regulamentação própria, conforme a Lei nº 13.465/2017, está intimamente ligada à Política de Desenvolvimento Urbano Brasileira, como aponta Pereira (2017). O autor destaca que o próprio Estatuto da Cidade, em seu artigo 42, inciso V, traz diretrizes a serem incorporadas aos Planos Diretores para atender à regularização das ocupações irregulares, inserindo essas áreas no cenário oficial e na expansão urbana.

Essa busca pela inserção das ocupações irregulares nos planos diretores e nas áreas de expansão urbana visa reduzir a segregação das populações que habitam essas áreas, onde as leis e regramentos urbanos não são aplicados, mas crescem paralelamente às cidades "organizadas".

Oliveira (2023) aponta que o processo acelerado de urbanização no Brasil, que resultou em 85% da população vivendo nos centros urbanos, é responsável por diversos problemas sociais, como vulnerabilidade econômica, desemprego, degradação ambiental e déficit habitacional. Além disso, 36,8% dos municípios brasileiros possuem loteamentos irregulares ou ilegais, e 23% têm favelas, o que agrava ainda mais as preocupações urbanísticas.

Embora esses dados possam parecer distantes da realidade de Palmas/TO, um município com apenas 35 anos de existência, o estudo de Cordeiro e Chaves (2020) revela o contrário. Segundo a pesquisa, há 8.000 domicílios dependentes de regularização fundiária, 128 áreas públicas ocupadas por assentamentos precários e mais de 43 loteamentos irregulares, o que já representa uma preocupação relevante para a cidade.

Outro instrumento a ser analisado neste estudo é o Código de Obras e Edificações (COE) do município de Palmas/TO. De acordo com o artigo 237 da Lei nº 400/2018, o COE regula as obras e edificações públicas e privadas no município, disciplinando os procedimentos de licenciamento e fiscalização, sempre em conformidade com a legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Percebe-se que o Código de Obras está diretamente ligado à Legislação de Uso do Solo. Além disso, o próprio Plano Diretor de Palmas/TO traz alguns objetivos específicos para orientar a regulamentação dessa legislação, os quais são apresentados a seguir:

- I - fortalecer as ações do Município e da sociedade no controle urbano, na garantia do cumprimento dos parâmetros urbanísticos e na implantação e efetivação da política urbana do Município;
- II - estabelecer competências e responsabilidades do Município e seus agentes, dos responsáveis técnicos pelos projetos e obras e dos titulares do direito de construir em relação às obras e edificações;
- III - estabelecer regras para as edificações e seus acessos com especial enfoque nos espaços coletivos, sejam privados ou públicos;
- IV - manter a integridade e as condições de acessibilidade, segurança, conforto, higiene e salubridade do espaço construído;
- V - estabelecer regras e condições para a construção, reforma, requalificação e regularização de edificações;
- VI - garantir a acessibilidade em edificações públicas e privadas e na interface desta com os espaços livres de uso público (Palmas, 2018).

A mesma lei preconiza diretrizes básicas a serem consideradas quando forem efetuadas as revisões do citado Código, de forma a atender tanto à sistemática instituída pelo Estatuto das Cidades, quanto ao Plano Diretor municipal, sendo estas:

- I - incentivo às boas práticas para a construção sustentável, em especial nas edificações realizadas pelo poder Público, com a otimização do consumo de materiais e energia, a preferência ao uso de materiais e métodos construtivos de menor capacidade de reflexão e absorção de calor, a redução dos resíduos gerados, a preservação do ambiente natural e a melhoria da qualidade do ambiente construído;
- II - incentivo à adaptação gradual das edificações existentes em função dos efeitos decorrentes das condições climáticas;
- III - estímulo às construções sustentáveis, com a adoção de técnicas construtivas voltadas à racionalização do uso de energia e água, gestão sustentável de resíduos sólidos, aumento da permeabilidade do solo, entre outras práticas;
- IV - incentivo à instalação de empresas dedicadas à construção civil sustentável, com utilização de sistemas construtivos adaptados ao clima local, com técnicas e materiais compatíveis (Palmas, 2018).

De acordo com Oliveira (2023), os COEs constituem um dos pilares fundamentais da política urbana, desempenhando um papel crucial no fortalecimento das funções municipais e no ordenamento do espaço urbano. Eles estabelecem as competências dos responsáveis técnicos, proprietários de terrenos urbanos e dos agentes responsáveis pela organização do ambiente. A autora também destaca o caráter regulador desses códigos, que determinam as normas para os espaços coletivos, assegurando condições mínimas de acessibilidade, mobilidade e sustentabilidade.

Uma das principais discussões acerca dos COEs envolve a crítica de que, frequentemente, eles são vistos como um modelo de cidade ideal, que muitas vezes se revela utópico e desconectado da realidade urbana local. Nesse contexto, Oliveira (2023) aponta que, apesar dos esforços voltados para a simplificação das normas urbanísticas, os COEs ainda se mostram instrumentos distantes das necessidades reais das cidades.

Além disso, no conjunto dos instrumentos legais relacionados ao Plano Diretor, destaca-se o Código de Posturas Municipais. De acordo com a Lei nº 400/2018, especificamente em seu art. 239, esse código tem como objetivo regular o comportamento, organizar o meio urbano, e assegurar a função social, tanto da cidade quanto da propriedade, além de regular as relações entre os cidadãos e o poder público.

O escopo de atuação do Código de Posturas Municipais é abrangente, cobrindo diversas frentes com o intuito de suprir lacunas deixadas pelas legislações previamente mencionadas. Nesse sentido, o Código de Posturas do município de Palmas/TO estabelece normas para diversas áreas, incluindo, entre outras, a organização e regulamentação de temas como:

- I - uso dos espaços e logradouros públicos;
- II - construção de muros, cercas e divisórias;
- III - funcionamento de estabelecimentos;

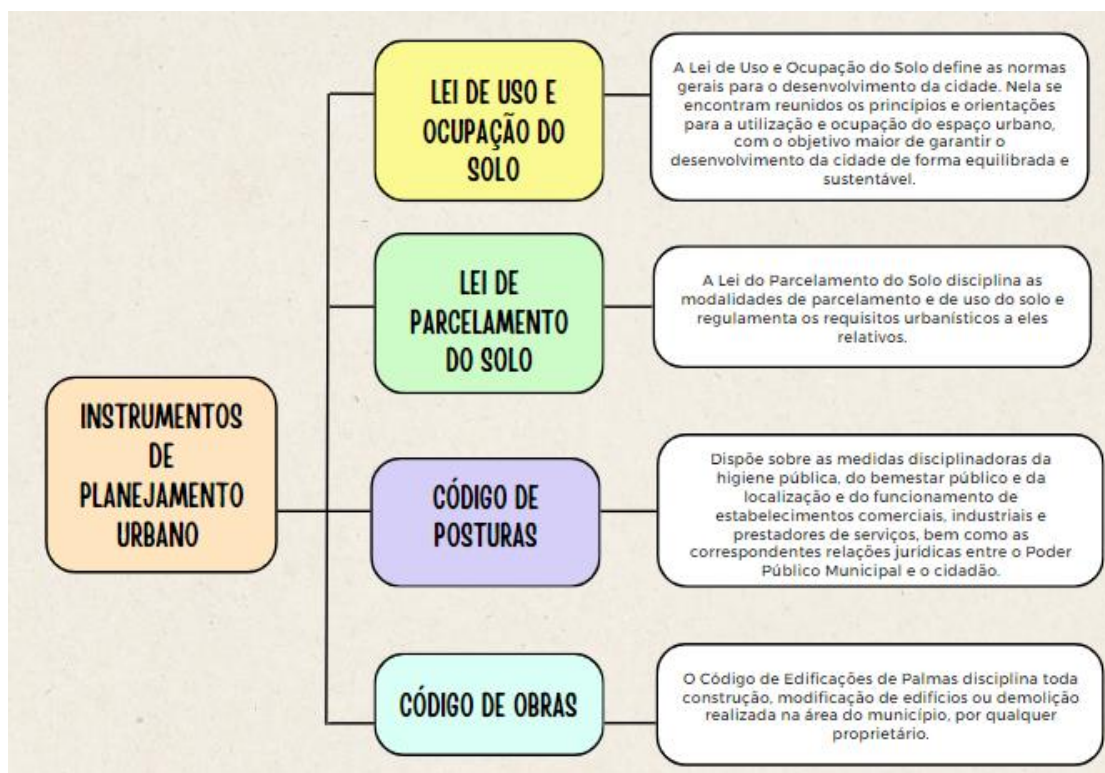
- IV - higiene dos espaços públicos e privados, inclusive dos terrenos, desocupados e na área rural;
- V - higiene dos poços e fontes para abastecimento domiciliar;
- VI - higiene da alimentação oferecida ao público;
- VII - animais em espaços públicos e insetos vetores de doenças;
- VIII - coleta e disposição do lixo em áreas públicas e privadas;
- IX - sossego público, com disciplina das atividades em áreas públicas e uso de propagandas sonoras;
- X - meios de publicidade e propaganda nos logradouros;
- XI - conservação dos edifícios;
- XII - comércio ambulante;
- XIII - infrações e penalidades, com os respectivos procedimentos visando disciplinar o uso dos direitos individuais e do bem-estar geral (Palmas, 1992).

De uma perspectiva mais ampla, Weber (1992) argumenta que os Códigos de Posturas surgiram como resposta aos processos de urbanização, funcionando como mecanismos de regulação e disciplina. Inicialmente, esses códigos foram utilizados para promover o controle e a vigilância sanitária, objetivando coibir a desordem e possibilitar uma nova configuração do convívio social. O autor complementa sua análise ao ressaltar que os Códigos de Posturas são responsáveis por regular o cotidiano da população, sendo elaborados e fiscalizados pelas autoridades municipais.

Por sua vez, Schmachtenberg (2008) observa que os Códigos de Posturas surgiram como um conjunto de normas destinadas a disciplinar o convívio social, regulando uma comunidade por meio da segurança pública, preservação da ordem e, principalmente, pelo controle de problemas relacionados à saúde pública. Nesse sentido, os Códigos de Posturas municipais funcionariam como ferramentas de prevenção e controle do espaço urbano, visando evitar que ele se tornasse um ambiente propício a problemas de saúde pública, garantindo, assim, a segurança da sociedade.

O autor também destaca um aspecto importante, que se aplica não apenas aos Códigos de Posturas, mas a diversos instrumentos urbanos: a coação normativa. Em outras palavras, a aplicação de multas para aqueles que descumprirem as normas estabelecidas. Esses dispositivos disciplinares e regulamentadores utilizam as penalidades como forma de garantir o cumprimento das leis, assegurando o ordenamento do espaço urbano, o bom funcionamento dos serviços e, acima de tudo, o controle das questões de saúde pública. A Figura 3 apresenta um fluxograma resumido dos institutos mencionados, com uma breve conceituação dos principais objetos da revisão urbanística:

Figura 3 - Leis que compõem a revisão urbanística da cidade de Palmas/TO



Fonte: Elaborada pelo autor

Por fim, além dos instrumentos já mencionados, é essencial destacar as legislações municipais relacionadas à temática ambiental, visto que as normativas discutidas estão diretamente conectadas ao planejamento urbano sustentável. Esse conceito refere-se à capacidade de suportar os desequilíbrios gerados pela ação humana, permitindo o crescimento dentro dos limites da capacidade de renovação do meio ambiente. De acordo com Zhou et al. (2020), as consequências ambientais do crescimento humano podem ser identificadas e previstas, o que possibilita sua mitigação e a promoção do equilíbrio da natureza.

No contexto dos instrumentos regulatórios voltados à questão ambiental, um aspecto de grande relevância, especialmente pelo seu caráter fiscalizatório, é o processo de licenciamento ambiental das atividades urbanas. Oliveira (2021) destaca que a licença ambiental, enquanto documento, é uma ferramenta de gestão que assegura, tanto o controle quanto a viabilização de atividades econômicas. Para o direito administrativo, a licença se caracteriza como um ato administrativo unilateral e vinculado, concedido pela administração pública àqueles que atendem aos requisitos legais para o exercício de determinada atividade.

Nascimento e Fonseca (2017) associam o licenciamento ambiental à avaliação de impacto ambiental, sendo esta última uma etapa crucial do processo de licenciamento. A

avaliação visa minimizar os impactos ambientais, potencializando as contribuições para a sustentabilidade e protegendo o meio ambiente. É importante ressaltar que a temática ambiental não deve ser analisada exclusivamente no âmbito municipal. As discussões ambientais possuem dimensão global, englobando desde os cenários internacionais, como os ODS da Agenda 2030, até as normativas locais, como os decretos de licenciamento ambiental de Palmas/TO, que são mais tangíveis no dia a dia.

Os ODS são definidos por Santos (2018) como um projeto global proposto pela Organização das Nações Unidas (ONU), com metas e objetivos a serem cumpridos em diversas áreas, incluindo a social, econômica, institucional e, principalmente, a ambiental. O Brasil, como signatário desse projeto global, compromete-se a implementar essas diretrizes nos instrumentos de planejamento municipal, o que representa, tanto um desafio quanto um compromisso para os entes federativos.

Oliveira (2021) observa que, desde a colonização portuguesa, já se manifestava a preocupação com as possíveis alterações no meio ambiente, resultando no surgimento das primeiras medidas regulamentadoras. Um dos marcos iniciais foi o Código Florestal de 1934, que introduziu o conceito de Áreas de Preservação Permanente (APP), presente nas legislações ambientais atuais. O desenvolvimento industrial e o crescimento das áreas urbanas geraram uma necessidade crescente de garantir a coexistência pacífica entre as atividades humanas e a preservação ambiental.

Outro marco importante na história da legislação ambiental foi a Lei nº 6.938/81, conhecida como a Política Nacional de Meio Ambiente (PNMA), que trouxe não apenas normas sobre licenciamento ambiental, mas também a criação de um sistema nacional de proteção ambiental, com a participação de órgãos nas esferas nacional, estadual e municipal. Posteriormente, a Resolução Conama nº 001 de 1986 estabeleceu que empreendimentos deveriam apresentar Estudos de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) para obter a licença ambiental, com o objetivo de mitigar os impactos das atividades econômicas.

A preocupação com as gerações futuras, que já estava presente nas normativas anteriores, foi formalizada com a Constituição Federal de 1988, como expresso no artigo 225, refletindo a conscientização do legislador sobre a necessidade de proteger o meio ambiente para as gerações vindouras.

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder

Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (Brasil, 1988).

Dessa forma, resta cristalina a preocupação do legislador com a questão ambiental, refletida nas normativas vigentes, que destacam a importância de promover um ambiente ecologicamente equilibrado. Essa promoção deve ser responsabilidade do poder público em todas as suas esferas (federal, estadual e municipal), com ênfase na participação popular nesse processo. A Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) nº 237/97, por exemplo, aprimora o papel fiscalizador do poder público em relação ao desenvolvimento econômico e à preservação ambiental. Ela estabelece normas mais recentes sobre o licenciamento ambiental no Brasil, criando um rol de atividades que exigem essa autorização, uma vez que a instalação, operação e desativação de empreendimentos, sejam eles voltados ou não para a economia, podem causar impactos ambientais em regiões específicas.

Assim, observa-se que a competência sobre a legislação ambiental é compartilhada entre as esferas federal, estadual e municipal. O Instituto Brasileiro do Meio Ambiente (IBAMA) é um dos principais responsáveis na esfera federal, enquanto o Instituto Natureza do Tocantins (Naturatins) atua na esfera estadual, garantindo a proteção ambiental. Já no nível municipal, a Lei Complementar nº 140/2011 estabelece que as legislações ambientais municipais devem ser mais rigorosas do que as normas estaduais e federais. Mais especificamente, no que se refere ao licenciamento ambiental, cabe aos municípios:

XIII - exercer o controle e fiscalizar as atividades e empreendimentos cuja atribuição para licenciar ou autorizar, ambientalmente, for cometida ao Município;

XIV - observadas as atribuições dos demais entes federativos previstas nesta Lei Complementar, promover o licenciamento ambiental das atividades ou empreendimentos:

a) que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local, conforme tipologia definida pelos respectivos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente, considerados os critérios de porte, potencial poluidor e natureza da atividade; ou 18

b) localizados em unidades de conservação instituídas pelo Município, exceto em Áreas de Proteção Ambiental (APAs); (Brasil, 2011)

A necessidade de regionalizar o licenciamento ambiental decorre da própria lógica dos impactos gerados por atividades no território. É mais adequado que a avaliação de tais impactos seja realizada por um órgão local, responsável por entender as especificidades e necessidades da região afetada. No entanto, o licenciamento municipal enfrenta um grande desafio em todo o Brasil: a escassez de capacidade técnica em muitos entes municipais para realizar essa fiscalização de forma eficaz. Oliveira (2021) destaca que, em Palmas/TO, o processo de

municipalização do licenciamento ambiental começou em 2002, por meio do Decreto Municipal nº 244. Este decreto estabeleceu normas, critérios e procedimentos que devem ser seguidos pela Fundação do Meio Ambiente de Palmas (FMA), órgão responsável pela execução desse processo.

2.4 Dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

A grande discussão desta pesquisa está centrada na revisão da legislação vigente na cidade de Palmas/TO, que, evidentemente, deve estar atualizada consoante os princípios modernos das políticas públicas. Nesse contexto, tanto a Agenda 2030 quanto os ODS precisam ser considerados para a implementação de diretrizes municipais que estejam alinhadas com o pensamento global.

Desde a Conferência Rio+20, que deu início aos debates sobre a Agenda 2030, as orientações voltadas ao planejamento urbano sustentável vêm sendo progressivamente incorporadas ao cotidiano das pessoas. Trata-se de um pacto global no qual todos desempenham um papel na sua implantação e execução ao redor do mundo. Seixas (2020) destaca que os ODS foram concebidos como a estratégia para atingir o objetivo geral da Agenda, por meio de metas e objetivos específicos em diversas áreas, a serem alcançados nos próximos 15 anos. A figura 4 apresenta um panorama geral dos 17 ODS, os quais estão divididos em 169 metas que são integradas e indivisíveis.

Figura 4 - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)



Fonte: ONU, 2016.

Como pode-se observar, os ODS abrangem diversas áreas da sustentabilidade, o que, como já mencionado, não deve ser analisado de forma isolada. O atingimento de metas e

objetivos em uma área impacta diretamente outras áreas correlatas. Nesse sentido, alguns dos objetivos listados acima recebem maior atenção nos processos de revisão urbanística, sendo eles:

Objetivo 3 – Saúde e bem estar: o que pode ser alcançado a partir do momento em que todos tenham o acesso às instituições de saúde pública, de forma fácil e eficiente;

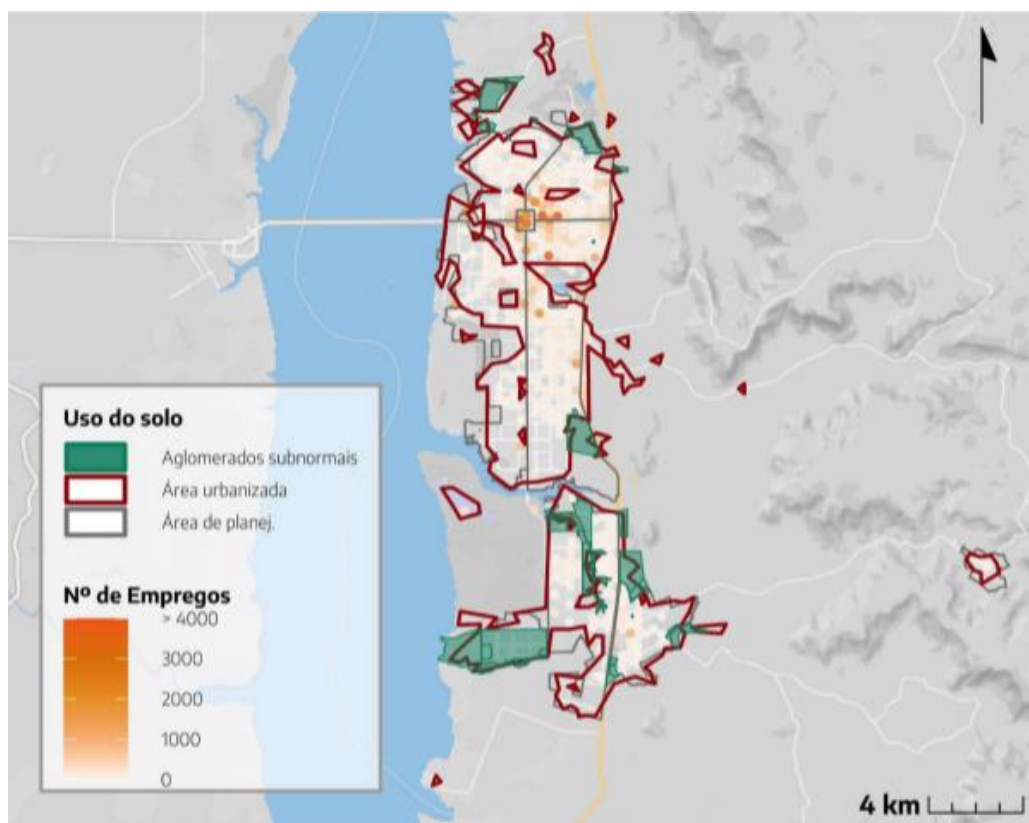
Objetivo 8 – Trabalho descente e crescimento econômico: diretamente relacionado ao crescimento econômico de uma determinada região, o que pode ser influenciado pelas políticas fiscais ou por mudanças no uso e ocupação do solo de determinada localidade;

Objetivo 9 – Indústria, inovação e infraestrutura: além de estar relacionado ao ponto anterior, correlaciona-se também à questão da infraestrutura urbana, o que abarca tanto a qualidade de vida nos centros urbanos, quanto à mobilidade urbana dos seus habitantes.

Objetivo 11 – Cidades e comunidades sustentáveis: talvez o objetivo que mais se adeque à discussão da presente pesquisa, já que a sustentabilidade dos centros urbanos é o principal neste caso (ONU, 2016).

Ao relacionar os ODS mencionados à sustentabilidade dos centros urbanos, é possível identificar correlações entre todos eles e a temática discutida, uma vez que, como já mencionado, a principal característica desses objetivos é sua indivisibilidade, o que faz com que todos interajam entre si. O Objetivo 9, por exemplo, trata de Indústria, Inovação e Infraestrutura, e está intimamente ligado ao Objetivo 11, que aborda as Cidades Sustentáveis. Uma das discussões relevantes que podem ser levantadas sobre ambos os temas se relaciona à mobilidade urbana, especialmente quando considerada sob a perspectiva de acesso aos postos de trabalho. A figura 5 ilustra a grande desigualdade existente em relação aos postos de trabalho na cidade:

Figura 5 - Empregos formais no município de Palmas/TO no ano de 2018



Fonte: PLANMOB (2024)

Esse tipo de cartografia mostra-se essencial para as discussões aqui propostas, tanto em relação ao cumprimento das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo municipal quanto aos ODS e à Agenda 2030. O ponto central que deve ser destacado é que o alcance dos objetivos da Agenda 2030 será viável somente quando as diretrizes das leis municipais estiverem alinhadas aos objetivos nacionais e globais.

Embora os ODS sejam relativamente recentes, sua implementação ainda é tímida, contudo necessária. Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), em 2016 foi instituído o Decreto nº 8.892, que criou a Comissão Nacional para os ODS (CNODS), com o principal objetivo de estabelecer estratégias para incorporar os ODS nos planos de governo em suas diferentes esferas. Vale destacar que esse decreto foi revogado pelo Art. 1º do Decreto nº 10.179/2019, sem que fosse apresentada qualquer substituição. No entanto, os objetivos da Agenda 2030 continuam válidos e ganham cada vez mais destaque, tanto em nível mundial quanto nacional, o que reforça a necessidade de sua influência no atual processo de revisão da legislação urbanística.

Com base nas informações acima, pode-se traçar um panorama geral da evolução da legislação urbanística, desde o início das discussões até os dias atuais. Nesse contexto, percebe-se que a criação da cidade de Palmas/TO, em 1989, ocorreu em uma época de transição entre a segunda e a terceira fase do planejamento urbano, conforme apresentado por Villaça (1999). Esse fato será evidenciado nas características da legislação municipal, que serão detalhadas nos capítulos seguintes. Além disso, a perspectiva adotada nesta fase inicial visa situar o leitor e prepará-lo para um recorte mais específico, relacionado ao planejamento urbano sustentável do município. Isso abrange suas dimensões econômica, social e ambiental, levando em consideração seu histórico de apenas 35 anos de existência e o cenário atual representado pelo “Palmas+30”, que está no centro das discussões em andamento, incluindo a revisão urbanística em curso.

3 DA REVISÃO URBANÍSTICA DA CIDADE DE PALMAS/TO

Após a apresentação dos principais conceitos relativos aos instrumentos urbanísticos, torna-se viável adentrar no caso concreto em questão: o município de Palmas/TO. A abordagem mais didática para realizar esse comparativo consiste em destacar os pontos relevantes das legislações vigentes em relação a cada instrumento. A partir dessa análise, será possível estabelecer conexões, tanto com as legislações anteriores, quanto com a proposta atualmente em discussão no contexto da revisão urbanística.

3.1 Do Código de Posturas

O primeiro instrumento selecionado para análise detalhada refere-se às Posturas Municipais. Ao consultar a legislação municipal, observa-se que o Código de Posturas vigente em Palmas/TO data de 1992, ou seja, apenas três anos após a criação da cidade, por meio da Lei nº 371/92. Em seu artigo 2º, a referida lei estabelece como sua principal finalidade a seguinte:

Art. 2º Este Código tem como finalidade instituir as normas disciplinadoras da higiene pública, do bem-estar público, da localização e do funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços, bem como as correspondentes relações jurídicas entre o Poder Público Municipal e os Municípios. (Palmas, 1992)

Diante da finalidade mencionada, o Código de Posturas é considerado o “manual de funcionamento da cidade”, ou seja, ele estabelece as normas que devem ser seguidas para garantir um convívio harmonioso entre os moradores. Observa-se que, assim como outros instrumentos urbanos, o Código de Posturas possui interface voltada para a sustentabilidade em suas diversas vertentes — social, econômica e ambiental. A disciplina imposta por essa legislação visa, principalmente, facilitar as relações entre os cidadãos e promover o bem-estar da população.

No aspecto econômico, o Código de Posturas desempenha um papel fundamental no que diz respeito ao uso e ocupação do solo, regulando a possibilidade de funcionamento de diversas atividades em diferentes áreas da cidade. Como é cediço, a operação de atividades comerciais e industriais pode gerar incômodos, como ruídos excessivos ou a produção de resíduos que precisam ser adequadamente descartados. O Código de Posturas de Palmas aborda essas questões de forma clara, estabelecendo normas para minimizar esses impactos. Um exemplo disso é o artigo 107, que segue detalhando tais regulações:

Art. 107 - Para ser concedida licença de funcionamento pela Prefeitura, o edifício e as instalações de qualquer estabelecimento comercial, deverão ser previamente vistoriados pelo órgão competente da Prefeitura, em particular o respeito das condições de higiene e saúde.
[...]

Art.108 - A fiscalização da Prefeitura, deverá ter a maior vigilância no que se refere aos estabelecimentos industriais cujo funcionamento possa tornar-se nocivo ou incômodo à vizinhança pela produção de odores, gases, fumaças e poeiras.

§ 1º - a construção ou instalação de estabelecimentos industriais a que se refere o presente artigo, só será permitido se os mesmos forem convenientemente isolados e afastados das residências vizinhas, bem como dotados de meios, aparelhos e instalações tecnicamente adequadas (Palmas, 1992, grifo nosso).

A normativa referente às posturas municipais abrange desde disposições mais gerais, como as mencionadas anteriormente, até normas mais específicas, voltadas para atividades com maior potencial causador de danos, tanto à coletividade quanto ao meio ambiente. Vale destacar que o Código de Posturas adotado pela cidade de Palmas é de 1992, ano que coincide com uma das conferências ambientais mais relevantes da história: a Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, também conhecida como Eco-92 ou Rio-92. Considerando que a questão ambiental já começava a ganhar destaque àquela época, é possível observar, já na legislação em vigor, elementos que refletem essa mudança de paradigma, incorporando conceitos que estavam sendo introduzidos globalmente.

A forma escolhida pelo legislador para garantir que os contribuintes, especificamente as pessoas jurídicas, cumpram rigorosamente o Código de Posturas foi vincular a obtenção da licença de funcionamento e localização ao cumprimento dos requisitos legais estabelecidos. Esse vínculo pode ser observado nos artigos 324 e 326, conforme segue:

CAPÍTULO I
Da Licença de Localização e Funcionamento
Art. 324 - Nenhum estabelecimento comercial, industrial, prestador de serviços ou similar poderá instalar-se no Município, mesmo transitoriamente, nem iniciar suas atividades, sem prévia licença de localização e funcionamento outorgada pela Prefeitura e sem que seus responsáveis tenham efetuado o pagamento da taxa devida.

[...]

Art. 326 - A concessão da licença de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, industrial, prestador de serviço ou similar, dependerá do preenchimento dos seguintes requisitos:

I - atender às prescrições do Código de edificações e da Lei do Plano Diretor Físico deste Município;

II - satisfazer as exigências legais de habitação e as condições de funcionamento.

[...]

§ 6º - Os galpões ou barracões não poderão ser destinadas a fábricas (Palmas, 1992, grifo nosso).

Destarte, fica evidente que o Código de Posturas, ainda vigente e instituído pela Lei nº 371/92, trouxe uma série de normas disciplinadoras em uma ampla variedade de aspectos, abrangendo desde a higiene pública até o bem-estar da população. Além disso, estabeleceu restrições relacionadas ao funcionamento de diversas atividades comerciais, industriais e de prestadores de serviços, com o objetivo de regular esse funcionamento e promover a harmonia entre a permissão para operar e o bem-estar geral.

Além dos artigos já mencionados, alguns outros pontos da legislação merecem destaque devido à redação curiosa, especialmente porque, embora adequados à época e ao contexto histórico em que foram editados, muitas dessas normas hoje parecem obsoletas ou descoladas da realidade atual. A seguir, apresentamos alguns desses pontos que ilustram essa desconformidade com o momento presente.

- Não é permitido lavar roupas em chafarizes, fontes ou tanques situados nas vias públicas (artigo 10);
 - Não é permitido conduzir através do Município doentes, portadores de moléstias infecto-contagiosas, salvo com as necessárias precauções de higiene e para fins de tratamento (artigo 10);
 - Especificamente para moradores de apartamentos, é proibido: cuspir, lançar lixo, resíduos, detritos, caixas, latas, pontas de cigarros, líquidos, impurezas e objetos em geral, através de janelas, corredores e demais dependências comuns, estender, secar, bater ou sacudir tapetes ou quaisquer peças nas janelas, portas ou quaisquer lugares visíveis do exterior ou partes nobres do edifício, usar fogão a carvão ou a lenha (artigo 25);
 - Não é permitido aos condutores de veículos nem aos seus ajudantes descansarem sobre os gêneros alimentícios que transportarem, sob pena de multa (artigo 69);
 - É proibido aos estabelecimentos comerciais, às bancas de jornais e revistas e aos vendedores ambulantes a exposição a venda ou distribuição de gravuras, livros, revistas, jornais ou quaisquer outros impressos pornográficos ou obscenos (artigo 184);
 - Nos hotéis e pensões é vedado pendurar roupas nas janelas (artigo 201);
 - É proibido, em via pública, domar animal ou fazer prova de equitação, amarrar animal em poste, árvore grade ou porta, conduzir carro de bois sem guieiro (artigo 293);
 - Não é permitido fazer exercícios de patinação, futebol, peteca, diávoles ou de qualquer outro tipo nos passeios e nas pistas de rolamento (artigo 294);
 - É proibido castigar com rancor e excesso qualquer animal, transportar animais amarrados à traseira de veículos ou atados um ao outro pela cauda (artigo 314);
 - Todo proprietário de terreno, dentro do território deste Município, é obrigado a extinguir os formigueiros porventura existentes dentro de sua propriedade (artigo 321);
 - Em cinema, teatro, auditório e quaisquer outros recintos de divertimentos públicos não é permitido aos espectadores assistir a qualquer espetáculo de chapéu na cabeça (artigo 337);
 - O concessionário de banca de jornais e revistas é obrigado a tratar o público com urbanidade (artigo 394);
 - Não será permitido o comércio alternativo dos seguintes produtos aguardente ou qualquer bebida alcoólica diretamente ao consumidor, drogas, armas e munições, gasolina, querosene ou substâncias inflamáveis e ou explosivas (artigo 409).
- (Prefeitura de Palmas, 2024)

Após a apresentação de uma visão geral sobre o Código de Posturas é importante destacar que já se passaram 33 anos desde sua publicação, o que evidencia a necessidade de atualização. Esse é um dos motivos que torna o Código de Posturas central na revisão urbanística em curso na cidade de Palmas/TO. No que diz respeito à minuta do novo Código de Posturas, é fundamental observar a forma como ele estabelece sua conexão com o zoneamento urbano — elemento essencial para relacionar as permissões relativas ao funcionamento das atividades à possibilidade territorial de seu uso. Essa conexão é exemplificada no artigo 6º, conforme segue:

Art. 6º Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

I - Regiões de Planejamento: as regiões que correspondem às áreas de urbanização específica dos Distritos de Taquaruçu, Taquaruçu Grande e Buritirana;

II - Zona Urbana:

a) a Macrozona de Ordenamento Controlado (MOCont) e suas respectivas regiões de planejamento;

b) a Macrozona de Ordenamento Condicionado (MOCond) e suas respectivas regiões de planejamento;

III - Área Rural: a) a Macrozona de Ordenamento Rural (MOR), exceto a Região de Planejamento Buritirana;

b) a Macrozona de Conservação Ambiental (MCA), exceto as Regiões de Planejamento Taquaruçu e Taquaruçu Grande (Palmas, 2023, grifo nosso).

A interligação entre as permissões discutidas, que são um dos principais objetivos das Posturas Municipais, e o zoneamento urbano representa uma das inovações legislativas mais importantes trazidas pela proposta apresentada. A nova nomenclatura das zonas e áreas é fundamental para a análise sobre a viabilidade do funcionamento de determinadas atividades em locais específicos.

Além disso, outro ponto relevante da nova proposta de Código de Posturas é a fiscalização das propriedades privadas que impactam a coletividade. Esse aspecto foi abordado nos artigos seguintes:

Art. 56. Compete ao Poder Executivo Municipal zelar pelo bem-estar público, impedindo o mau uso da propriedade particular e o abuso no exercício de direitos individuais que possam afetar à coletividade.

[...]

Art. 58. É passível de multa, sem prejuízo de outras sanções, o mau uso da propriedade particular e o abuso no exercício dos direitos individuais que possam afetar a coletividade (Palmas, 2023, grifo nosso).

Os artigos mencionados anteriormente deixam claro que a legislação em questão possui o poder de fiscalizar e punir aqueles que, em sua esfera individual, interferem no bem-estar

coletivo. Esse aspecto é crucial, pois visa assegurar à população que os agentes responsáveis pela aplicação da legislação — ou seja, os fiscais de posturas — têm total legitimidade para agir em defesa do interesse público, inclusive aplicando punições àqueles que não cumprirem as normas estabelecidas.

Outro ponto que recebeu incrementos e atualizações relevantes está no artigo 79, que dispõe sobre o seguinte:

Art. 79. A licença para localização, em caráter precário, por prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, somente será concedida se atendidas às seguintes exigências:

I - não existir, num raio de 500m (quinhentos metros), estabelecimentos de saúde, templos religiosos, instituições de ensino ou repartições públicas;

II - receber aprovação expressa do órgão municipal responsável pela mobilidade urbana;

III - atender à proteção do meio ambiente, dos equipamentos, das instalações urbanas e outras exigências que se julgarem necessárias;

IV - disponibilizar ambulância no local, devidamente equipada conforme legislação específica;

V - possuir autorização do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Tocantins;

VI - atender aos recuos exigidos na Lei de Uso do Solo para o local;

VII - comprometer-se formalmente, mediante termo de compromisso, a promover a limpeza total do terreno ocupado e de suas imediações, compreendendo a remoção dos resíduos sólidos, entulhos, detritos, assim como a demolição e/ou aterramento de quaisquer instalações, inclusive as sanitárias, sendo exigida a prestação de caução, como garantia da execução dos serviços (Palmas, 2023, grifo nosso).

Percebe-se que a preocupação destacada acima se refere à realização de eventos temporários. As normativas presentes no Código vigente eram mais generalistas, enquanto na proposta apresentada, há uma abordagem mais detalhada e vinculativa, estabelecendo claramente os requisitos a serem atendidos. Por exemplo, a distância mínima exigida em relação aos hospitais, que antes era de 200 metros, foi aumentada para 500 metros. Além disso, a mobilidade urbana passou a ser um requisito expresso e obrigatório, juntamente com a proteção ao meio ambiente. Por fim, a limpeza do local após o encerramento do evento foi minuciosamente detalhada, incluindo a exigência de depósito caução para assegurar o cumprimento dos termos acordados.

Além da preocupação com eventos temporários, a proposta também aborda a questão dos serviços e obras em logradouros públicos. O Código vigente apenas estabelece que tais serviços devem ser realizados com autorização da prefeitura, mas a proposta enviada oferece uma regulamentação pormenorizada, reconhecendo que as obras em logradouros públicos podem causar grandes transtornos ao bem-estar da população. A proposta estabelece os seguintes requisitos:

Art. 83. Eventuais danos causados aos logradouros públicos deverão ser reparados pelo causador, a partir do ocorrido, dentro de 24h.

[...]

Art. 85. Durante a execução das obras, as empresas concessionárias de serviços públicos ficam obrigadas a prover com sinalização tátil de alerta os equipamentos e mobiliários urbanos, conforme normas estabelecidas pela ABNT.

Parágrafo único. Os equipamentos e mobiliários urbanos implantados nas calçadas com acesso à faixa de trânsito de pedestres deverão ser remanejados para local apropriado (Palmas, 2023, grifo nosso).

A preocupação com os prazos para a reparação dos danos causados por obras é um dos principais aspectos adicionados ao novo código. Isso é especialmente relevante, considerando que intervenções em ruas, avenidas e vias de circulação podem ocasionar sérios problemas e até mesmo acidentes. Além disso, a mobilidade urbana, um tema de crescente importância nos códigos atuais, foi igualmente abordada nessa proposta do novo Código de Posturas.

Dando continuidade à análise, a proposta do novo Código enfatiza um dos pontos centrais das Posturas Municipais: o controle sobre a localização e o funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços e similares. Esse aspecto pode ser claramente visualizado a seguir:

Art. 139. Para assegurar as indispensáveis condições de ordem social, o Poder Público Municipal fiscalizará todas as atividades econômicas comerciais, industriais, prestadores de serviços e similares.

[...]

Art. 140. Nenhum estabelecimento comercial, industrial, prestador de serviços e similares poderá iniciar suas atividades no Município, mesmo em caráter transitório, sem que tenha sido previamente obtida a licença para localização e funcionamento, expedida pelo órgão próprio do Município, exceto nas situações previstas do art. 3º da Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.

Parágrafo único. A eventual isenção de tributos municipais não implica na dispensa da licença de que trata o caput deste artigo.

Art. 141. A licença para localização e funcionamento deverá ser requerida ao órgão municipal competente antes do início das atividades, quando se verificar mudança de ramo, ou quando ocorrerem alterações nas características essenciais constantes da licença anteriormente expedida (Palmas, 2023, grifo nosso).

O artigo 139 oferece uma descrição concisa das atividades abrangidas por este Código, esclarecendo de forma objetiva as atribuições fiscalizatórias, a fim de evitar qualquer margem de subjetividade por parte dos contribuintes. O artigo 140, por sua vez, aborda um ponto crucial que frequentemente gera dificuldades para os fiscais: a exigência de licença prévia para o funcionamento das atividades. Esse artigo ressalta, no entanto, a única exceção prevista no

artigo 3º da Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conhecida como Lei de Liberdade Econômica (LLE).

É importante destacar essa adequação, pois, conforme a referida Lei da Liberdade Econômica, há uma exceção à exigência de licença para determinadas atividades, o que tem sido utilizado por muitos empreendedores para argumentar a dispensa dessa licença municipal. No entanto, a legislação é clara ao estabelecer que a isenção se aplica apenas a atividades que:

Art. 3º - São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País, observado o disposto no parágrafo único do art. 170 da Constituição Federal:

I - desenvolver atividade econômica de baixo risco, para a qual se valha exclusivamente de propriedade privada própria ou de terceiros consensuais, sem a necessidade de quaisquer atos públicos de liberação da atividade econômica (Palmas, 2023, grifo nosso);

A novação trazida pela referida lei é clara ao estabelecer a possibilidade de exceção apenas às empresas que se enquadrem no trazido acima. Dessa forma, inúmeras atividades estão excluídas dos requisitos apresentados, necessitando do seguimento dos trâmites de aprovação normais.

Outro ponto de modificação foi trazido pelos artigos 146 e 147, relativos aos horários de funcionamento dos estabelecimentos, como segue:

Art. 146. A abertura e o fechamento dos estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços e similares situados no Município obedecerá aos seguintes horários, observados os preceitos da legislação federal pertinente: I - para a indústria, de modo geral: a) de segunda a sexta-feira, abertura às 7h (sete horas) e fechamento às 18h (dezoito horas); b) aos sábados, abertura às 7h (sete horas) e fechamento às 13h (treze horas); II - para o comércio, a prestação de serviço ou similares, de modo geral: a) de segunda a sexta-feira, abertura às 8h (oito horas) e fechamento às 18:00h (dezoito horas); b) aos sábados, abertura às 8h (oito horas) e fechamento às 13h (treze horas); III - para os shoppings centers, diariamente, abertura às 10h (dez horas) e fechamento às 22h (vinte e duas horas); IV - os clubes noturnos, boates e similares, diariamente, terão abertura às 22h (vinte e duas horas) e fechamento às 8h (oito horas) do dia seguinte, vedado o funcionamento no período diurno.

Parágrafo único. Excetuam-se da determinação do caput deste artigo os estabelecimentos regidos pela Lei nº13.874, de 2019.

Art. 147. Por motivo de conveniência pública, todas as atividades não residenciais poderão funcionar sem limitação de horário, mediante licença especial para funcionamento em horário diferenciado, desde que não se perturbe o sossego público e observada a legislação trabalhista, conforme regulamentado por NTRcp específica. Parágrafo único. Os estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço autorizados em lotes residenciais, deverão obedecer aos horários de funcionamento determinados neste Código, sendo proibida a expedição de licença especial (Palmas, 2023, grifo nosso).

Uma das principais funções do Código de Posturas é promover o bem-estar da população, e a regulação do horário de funcionamento das atividades comerciais e industriais é um dos pontos revisados. No novo código, o horário de funcionamento das indústrias foi estendido, permitindo que funcionem até as 18 horas de segunda a sexta-feira, um acréscimo em relação ao horário atual, que vai até as 17 horas. Aos sábados, o funcionamento também foi ampliado até as 13 horas, sendo que, anteriormente, era limitado às 12 horas. O comércio, por sua vez, continua podendo operar das 08:00 às 18:00 horas, com a possibilidade de estender seu funcionamento até as 13:00 horas aos sábados, o que, de acordo com as regras atuais, limitava-se o horário até as 12:00 horas.

Essa nova regulamentação de horários, seja por influência da Lei de Liberdade Econômica ou pela necessidade de simplificação no processo de fiscalização, traz uma abordagem mais objetiva, com menos classificações e maior flexibilidade quanto ao horário de funcionamento. Por exemplo, os clubes noturnos, que antes tinham autorização para funcionar entre 20:00 e 04:00 horas, agora podem operar entre 22:00 e 08:00 horas, como detalhado no artigo 147 supracitado.

Outra novidade importante trazida pela revisão do Código de Posturas diz respeito à cobrança de estacionamento, uma mudança que pode ser observada nos artigos 197 e 198, conforme segue:

Art. 197. Nos imóveis onde existam atividades comerciais que, para o seu funcionamento, a lei determine licença prévia do Município, **não será permitida a cobrança de estacionamento de veículos nas vagas ofertadas em cumprimento de quantitativo exigido para a concessão do Alvará de Execução do imóvel e para a concessão da licença de localização e funcionamento da atividade.**

Art. 198. **Ficam dispensados do pagamento dos valores referentes ao uso do estacionamento, cobrados por shoppings centers e hipermercados instalados no Município, os consumidores que comprovarem gasto correspondente a pelo menos 10 (dez) vezes o valor cobrado pelo estacionamento,** considerando-se, para isso, que:

I - a dispensa de pagamento só será efetivada mediante a apresentação de comprovante da despesa efetuada em estabelecimento ao qual pertence o estacionamento;

II - o comprovante de despesa a que se refere o inciso deverá, necessariamente, datar do dia no qual o consumidor fará jus à dispensa de pagamento (Palmas, 2023, grifo nosso).

Por fim, insta salientar dois outros pontos trazidos pelo novo Código de Posturas municipal no que concerne às atividades com potencial lesivo ao meio ambiente, como trazido a seguir:

Art. 208. **A localização e o funcionamento de oficinas de conserto e fabricação de bens de qualquer natureza, tais como: de veículos, embarcações, reboques em geral, eletrônicos, eletrodomésticos, móveis, motores e outros, somente serão permitidos mediante o atendimento das seguintes exigências:** I – estarem situadas em local compatível, tendo em vista a legislação pertinente; II - possuírem dependências e áreas devidamente fechadas e revestidas de pisos impermeáveis, suficientes para a permanência e o reparo dos veículos; III - possuírem, quando for o caso, compartimentos adequados para a execução dos serviços de pintura e lanternagem; IV - não possuírem portão cujas folhas se abram para o exterior, quando construídos no alinhamento do terreno; V - dispuserem de local apropriado, devidamente fechado, para recolhimento temporário de sucatas; VI - serem mantidas em perfeito estado de limpeza e conservação; VII - observarem as normas relativas à preservação do sossego público.

[...]

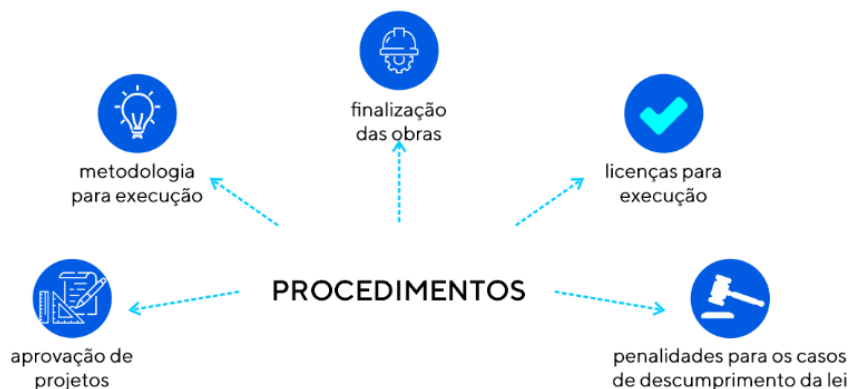
Art. 216. **A licença para localização e funcionamento de lava-jatos e similares dependerá de autorização do órgão ambiental do Município,** além do disposto neste Código (Palmas, 2023, grifo nosso).

A legislação apresentada aborda diversas preocupações contemporâneas, como, por exemplo, a compatibilidade do uso do solo com atividades de potencial lesivo, que pode gerar impactos como ruídos, odores e riscos à segurança dos moradores. Além disso, a questão ambiental se destaca como um dos pilares centrais desta minuta do Código de Posturas. Isso é especialmente relevante, pois as políticas públicas atuais estão cada vez mais voltadas para a sustentabilidade e a preservação ambiental. A necessidade de adequações é ainda mais evidente ao se considerar que o código atual esteve em vigor por 33 anos, enquanto a nova proposta está sendo formulada com a perspectiva de atender às necessidades da cidade nos próximos 30 anos.

3.2 Do Código de Obras e Edificações

Passando ao segundo instrumento urbanístico abordado neste estudo, temos o Código de Obras, ou, como é denominado na cidade de Palmas, o Código de Edificações Municipal. Esse código estabelece os procedimentos necessários para a aprovação de projetos, a metodologia de execução e fiscalização das obras, além das licenças exigidas para a realização de construções e as penalidades em caso de descumprimento das normas estabelecidas. A figura a seguir ilustra de forma clara o escopo dessa legislação:

Figura 6 - Procedimentos contidos no Código de Edificações



Fonte: <https://blueprint.apto.vc/o-que-e-o-codigo-de-obras-e-qual-sua-importancia>

No que diz respeito à sua fundamentação legal, o Código de Edificações de Palmas/TO foi instituído pela Lei nº 45/1990, com o objetivo de regulamentar todas as construções, modificações e demolições realizadas no município. O artigo 2º do referido código especifica claramente esse propósito, ao trazer a seguinte literalidade: “Art. 2º O objetivo deste Código é disciplinar a aprovação, a construção e a fiscalização, assim como as condições mínimas que satisfaçam a segurança, o conforto e a higiene dos usuários e dos demais cidadãos” (Palmas, 1990).

Percebe-se, a partir do objetivo estabelecido, que o Código de Edificações municipal vigente, embora datado de 1990 – um ano após a criação da cidade de Palmas/TO – já demonstrava certa interdisciplinaridade. Isso porque, além de apresentar as diretrizes relativas à construção em si, o código exige que as obras atendam a condições mínimas de segurança, conforto e higiene, tanto para os usuários quanto para os demais cidadãos. Ademais, o artigo 3º do código ainda possibilita sua adaptação permanente ao Plano Diretor Municipal.

Seguindo com a análise do Código de Edificações de Palmas, ponto relevante refere-se ao disposto no art. 11º, conforme segue:

Art. 11 - Será expedido **alvará de licença, independente de aprovação do projeto, para acréscimo de até 27,00m²** (vinte e sete metros quadrados) em habitação mediante apresentação de memorial justificativo.
 § 1º O acréscimo deverá atender a todas as determinações deste Código e especificações do Plano Diretor de Palmas.
 § 2º **A licença para acréscimo só será concedida para edificações cujo projeto tenha sido devidamente aprovado pela Prefeitura, sendo permitida apenas uma licença de acréscimo para a mesma edificação** (Palmas, 1990, Grifo nosso).

O artigo mencionado estabelece uma prática comum no contexto nacional, relacionada ao acréscimo de construções em projetos previamente aprovados. A legislação determina que é permitido um acréscimo de até 27 m² sem a necessidade de aprovação de um novo projeto, desde que este seja um adicional ao projeto original.

Embora os 27 m² representem um limite considerável para esse tipo de expansão, a restrição, na prática, mostra-se desafiadora ao controle. O conhecido “puxadinho”, devido às suas características de tamanho reduzido e localização, frequentemente na parte posterior das residências, tende a ser construído sem o devido acompanhamento da fiscalização. Isso torna praticamente impossível monitorar simultaneamente a obra enquanto ela está em andamento.

O Código de Edificações também traz normas relevantes para a regulação das construções, com o intuito de promover uma paisagem urbana mais harmoniosa, conforme detalhado a seguir:

Art. 17 - A ocupação e aproveitamento dos lotes estarão de acordo com as diretrizes do Plano Diretor de Palmas, conforme determinação da Prefeitura.

Art. 18 - Além do disposto no artigo anterior, as edificações deverão atender ao seguinte:

I - terão área de iluminação e ventilação conforme o disposto no Capítulo IV deste Título;

II - quando afastados das divisas não poderão distar das mesmas menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

III - quando houver mais de uma edificação no lote as mesmas atenderão ao seguinte:

a) distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre as edificações;

b) cada edificação deverá atender às demais especificações deste Código;

c) todas as edificações obedecerão às determinações fixadas para a zona quanto ao uso e ocupação do solo conforme a Lei do Zoneamento.

Art. 19 - O pavimento térreo, quando sob pilotis, **terá pé direito mínimo de 3,00m** (três metros).

Art. 20 - Em zonas do município indicadas pela Prefeitura, os terrenos não edificados deverão ter, no alinhamento, fechos de alvenaria ou concreto com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de altura.

Art. 21 - Em terrenos edificados, as divisas deverão ser dotadas de fechamento.

§ 1º Os fechamentos que constituírem divisas laterais ou de fundo, deverão obedecer a Plano Diretor de Palmas.

§ 2º As edificações construídas com recuo de frente deverão ter a testada fechada ou gradil de altura igual ou inferior a 1, 00m (um metro), ou cerca viva, ou ainda poderão ser dispensadas do fechamento da frente desde que nos terrenos seja mantido um ajardinamento rigoroso.

§ 3º A altura do gradil poderá ser de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) nas zonas onde houver obrigatoriedade de recuos de frente, e nas demais, quando a mureta ou gradil estiverem recuados, no mínimo 1,00m (um metro) do alinhamento (Palmas, 1990, grifo nosso).

Em relação aos artigos citados, é interessante notar que a preocupação com o conforto das moradias estava claramente expressa na legislação. Isso justifica, por exemplo, a normativa que prevê o afastamento mínimo de 1,50 m entre as edificações, garantindo uma ventilação adequada. Outro ponto abordado refere-se à previsão para mais de uma edificação em um único lote, mantendo a exigência do afastamento de 1,5 m entre elas. No entanto, essa exigência "entre edificações" foi, de certa forma, contornada com o surgimento das conhecidas "quitinetes" — habitações, geralmente em único bloco, com várias unidades. Embora ainda dentro da lei, esse modelo não assegura o conforto térmico e acústico adequado entre as unidades.

A questão do conforto ambiental também é abordada no artigo 19, que estabelece a altura mínima do pé-direito de 3,00 metros. Como a legislação foi editada em 1990, os artigos seguintes, que tratam das alturas para fechamentos em alvenaria, concreto ou gradil, com variação de 1,00 m a 1,80 m, refletem as necessidades de segurança à época. Contudo, essas normas acabaram se tornando obsoletas com o tempo, já que, atualmente, muros mais altos e outros dispositivos de segurança passaram a ser adotados, em substituição a essas medidas.

Art. 45 - Para efeito de iluminação e ventilação, todo compartimento, seja qual for o seu destino, deverá dispor de aberturas comunicando diretamente com os logradouros ou com espaços livres dentro do lote.
Parágrafo Único - Para efeito de ventilação, será exigido, no mínimo, a metade da abertura iluminante.

[...]

Art. 47 - Nenhum compartimento poderá ser iluminado através do outro, seja qual for a largura e a natureza da abertura de comunicação, excetuando-se os vestíbulos e as salas de espera.

Art. 48 - Não poderão existir aberturas em paredes levantadas sobre as divisas do lote, bem como a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

Art. 49 - As aberturas de compartimentos de permanência prolongada, quando confrontantes, com economias distintas, não poderão ter, entre elas, distância inferior a 3,00 (três metros) embora sejam da mesma edificação.

[...]

Art. 56 - Nos compartimentos de permanência prolongada, os vãos destinados a iluminação e ventilação deverão ter área mínima de 1/6 (um sexto) da área do piso do compartimento.

Art. 57 - Nos compartimentos de permanência transitória, os vãos destinados à iluminação e ventilação deverão ter área mínima de 1/8 (um oitavo) da área do piso do compartimento.

[...]

Art. 59 - As áreas dos vãos de iluminação e ventilação fixadas para os compartimentos de permanência prolongadas e transitória, serão alteradas respectivamente para 1/4 (um quarto) e 1/6 (um sexto) da área do piso sempre que a abertura der para terraço coberto, alpendre com mais de 2,00 (dois metros) de profundidade.

[...]

Art. 62 - Para efeito de ventilação dos compartimentos de que trata o artigo interior à área mínima de aberturas terá equivalente a 1/6 (um sexto) da área do piso (Palmas, 1990, grifo nosso).

Os artigos mencionados destacam novamente a preocupação do legislador com o conforto térmico das residências, um dos principais objetivos do Código de Edificações. As exigências mínimas para as aberturas visam garantir a ventilação cruzada e a iluminação natural adequadas para cada ambiente, buscando reduzir o uso de ventilação mecânica e otimizar o consumo de energia. Isso é especialmente relevante considerando as altas temperaturas médias de Palmas/TO. Além do conforto térmico, outro aspecto importante abordado diz respeito à acessibilidade, especificamente no que se refere às rampas de acesso aos ambientes, conforme estabelecido na legislação.

Art. 77 - Serão admitidas rampas de acesso, internas ou externa, desde que atendam ao seguinte:

- I - deverão ser do material incombustível ou tratadas para tal;
- II - O piso deverá ser antiderrapante;
- III - a inclinação máxima será de 15% (quinze por cento);
- IV - a largura mínima deverá ser de 1,20 (um metro e vinte centímetros);
- V - a altura mínima livre deverá ser de 2,00 (dois metros)

Art. 78 - A obrigatoriedade de assentamento de elevadores é regulamentada de acordo com os diversos parágrafos deste artigo, entendendo-se que o pavimento aberto em pilotis, a sobreloja e o pavimento da garagem são considerados, para efeito deste artigo, como paradas de elevador ou pavimentos

§ 1º Os elevadores deverão obedecer às normas da ABNT em vigor na ocasião da aprovação do projeto pela Municipalidade, seja em relação ao seu dimensionamento, à sua instalação ou à sua utilização.

§ 2º **Será obrigatória a instalação de elevadores nas edificações de mais de 5 (cinco) pavimentos, compreendido o térreo, e contatos a partir deste, num só sentido, e naqueles em que a distância vertical, medida a partir da soleira do acesso principal até o piso do último pavimento, excede a 10,00m (dez metros), para efeito de elevadores, a 15,00m (quinze metros) para efeito de escadas de incêndio.**

§ 3º **Nos edifícios de 8 (oito) ou mais pavimentos será obrigatória a instalação de dois elevadores.**

§ 4º **Nos casos de obrigatoriedade de assentamento de dois elevadores ou mais, todos os pavimentos deverão ser servidos por, pelo menos, dois elevadores** (Palmas, 1990, grifo nosso).

Percebe-se que, nesse caso, a preocupação com a acessibilidade aparece de forma ainda tímida, abordando de maneira literal a necessidade de rampas de acesso às edificações. Embora a Lei de Acessibilidade (Lei nº 10.098/2000) tenha sido promulgada apenas em 2000, ou seja, uma década após a promulgação do Código de Obras vigente, este já trazia disposições sobre rampas e elevadores, antecipando, em certa medida, as diretrizes dessa legislação.

A questão dos elevadores é particularmente relevante, pois o regulamento sobre este aspecto impacta diretamente os estudos de viabilidade dos projetos de construção. Frequentemente, o dilema entre aumentar o número de pavimentos e os custos de instalação e manutenção dos elevadores é um dos principais fatores determinantes para a viabilidade de um empreendimento. Esse aspecto envolve, ainda, o conforto dos moradores e a desvalorização das unidades localizadas nos andares superiores de edifícios sem elevador.

Seguindo essa análise dos principais pontos do Código de Edificações, destaca-se o que é abordado nos seguintes artigos:

Art. 87 - Toda habitação terá **no mínimo 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados) de construção e um quarto, uma sala, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviço e um local para guarda de veículos.**

[...]

Art. 91 - Os dormitórios deverão ter:
I - Área mínima de 11,00m² (onze metros quadrados);
II - forma tal que permita a inscrição no plano dos piso, de um círculo de diâmetro de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros);
III - pé-direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

§ 1º No caso de haver mais de um dormitório na mesma moradia, os demais poderão ter área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados), com forma tal que permita a inscrição no plano do piso, de círculo de diâmetro de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) (Palmas, 1990, grifo nosso).

Os artigos mencionados abordam dois aspectos cruciais, que em revisões recentes de Códigos de Edificações de outras cidades, passaram por modificações devido às mudanças culturais e às novas demandas do mercado. O tamanho das edificações e dos cômodos é um dos pontos mais alterados, não apenas pelas necessidades da população, mas também pela busca por otimização e viabilidade dos empreendimentos. O aumento do preço do metro quadrado nas áreas mais valorizadas gera a necessidade de unidades cada vez menores, como forma de compensar a escassez de espaços nas regiões centrais.

Outro ponto abordado pelo Código refere-se às normativas relacionadas à pluralidade de unidades residenciais, como será detalhado a seguir:

Art. 97 - Consideram-se residências isoladas as habitações uni-familiares com 1 (um) ou 2(dois) pavimentos, ou em função da topografia, no máximo 3 (três) pavimentos.

Art. 98 - A cada residência isolada deverá corresponder 1 (um) lote.

Art. 99 - As edículas ou dependências de serviço poderão existir separadas da edificação principal quando:
I - respeitarem a: condições de ocupação estabelecida pela Lei de Zoneamento;
II - tiverem área máxima construída de 30,00m²(trinta metros quadrados);
III - fizerem, obrigatoriamente, parte integrante da habitação.

[...]

Art. 100 - Consideram-se residências geminadas 2 (duas) unidades de moradia contíguas, que possuam uma parede comum.

Art. 101 - Será permitida, em cada lote, a edificação de, no máximo 2 (duas) casas geminadas, desde que satisfaçam às seguintes condições:

I - constituírem, especialmente no seu aspecto estético, uma unidade arquitetônica definida;

II - observarem condições de ocupação fixada pela Lei de Zoneamento;

III - **a parede comum às residências deverá ser de alvenaria com espessura mínima de 0,25 m (vinte e cinco centímetros), alcançando o ponto mais alto da cobertura;**

IV - Cada uma das unidades deverá obedecer às demais normas estabelecidas por este Código;

V - **seja indicada no projeto a fração ideal de terreno de cada unidade, que não poderá ser inferior a 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados).**

Art. 102 - A propriedade das residências geminadas só poderá ser desmembrada quando cada unidade:

I - **tiver área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros);**

II - Atender às condições de ocupação estabelecidas pela Lei de Zoneamento (Palmas, 1990, grifo nosso).

Percebe-se que o Código de Edificações, em sua versão inicial, já indicava uma tendência futura, ao prever que as residências isoladas, como estipulado pela legislação, seriam gradualmente substituídas por residências geminadas, especialmente devido à especulação imobiliária nas áreas mais centralizadas da cidade. Ponto interessante é a preocupação expressa no artigo 101, que estabelece um limite de até duas unidades para esse tipo de edificação. Além disso, o item III, que exige uma parede comum com espessura maior, demonstra a preocupação com o conforto acústico entre as construções. Em uma linha semelhante, os artigos seguintes introduzem outras alternativas para a multiplicidade de unidades residenciais, como pode ser observado a seguir:

Art. 103 - Consideram-se residências em série transversais ao alinhamento predial o agrupamento de 3 (três) ou mais moradias cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de unidade de moradia no mesmo alinhamento.

[...]

Art. 105 - consideram-se residências em série, paralelas ao alinhamento predial, aquelas que, situando-se ao longo do logradouro público oficial, dispensam a abertura de corredor de acesso às unidades de moradia não podendo ser em número superior a 20 (vinte) ou inferior a 3 (três).

[...]

Art. 107 - Consideram-se conjuntos residências aqueles que tenham 50 (cinquenta) ou mais unidades de moradia, respeitadas as seguintes condições:

I - o conjunto deverá atender ao estabelecimento na Lei de Zoneamento e às diretrizes do Plano Diretor de Palmas;

II - **O terreno deverá ter 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados no mínimo;**

III - a largura dos acessos às moradias será determinada em função do número de moradias a que se irá servir, sendo de 6,00m (seis metros) a largura mínima;

IV - cada moradia terá área livre igual à área de projeção da moradia;

VI - para cada 20 (vinte) unidades de moradias ou fração haverá "play ground" comum, com área equivalente a 1/5 (um quinto) da soma das áreas de projeção das moradias;

VII - além de 100 (cem) unidades de moradias, será reservada área para escola e comércio vicinal;

[...]

Art. 109 - Os edifícios que, obrigatoriamente, forem servidos por elevadores, ou os que tiverem mais de 15 (quinze) apartamentos, deverão ser dotados de apartamentos para moradia do zelador. § 1º o programa e as áreas mínimas deverão ser: sala com 9,00m² (nove metros quadrados), dormitórios com 9,00m² (nove metros quadrados), cozinha com 5,00m² (cinco metros quadrados), sanitário - CHBWC com 2,70m² (dois vírgula setenta metros quadrados) e local para tanque.

Art. 110 - As garagens dos edifícios residenciais, além de atender aos dispostos no Capítulo VII do Título II, terão o número de vagas fixado em função da área de construção:

I - para edifícios com apartamentos de área até 60,00m² (sessenta metros quadrados), uma vaga para cada 2 (dois) apartamentos;

II - para edifícios com apartamentos de área entre 60,00m² (sessenta metros quadrados), uma vaga para cada apartamento;

III - para edifícios com apartamentos de área entre 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados), 1 1/2 (uma e meia) vaga para cada apartamento;

IV - para edifícios com apartamento de área acima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), 2 (duas) vagas para cada apartamento;

V - o recuo de frente obrigatório não poderá ser utilizado com área de estacionamento de veículos (Palmas, 1990, grifo nosso).

Os artigos mencionados foram selecionados por sua relevância para o tema deste estudo. A metragem mínima para terrenos destinados à habitações populares, assim como as regulamentações sobre o número de unidades, impactam diretamente o potencial das áreas para empreendimentos imobiliários, além de influenciar sua atratividade. Uma preocupação destacada é a exigência de áreas destinadas a escolas e comércios locais, demonstrando um compromisso com o bem-estar da população, especialmente no que se refere ao acesso à educação.

Outro ponto importante refere-se ao número de vagas de garagem, que, em 1990, seguia uma lógica diferente da atual, que privilegia a maximização de recursos por meio da economia compartilhada. Esse modelo reduz a necessidade de vagas individuais para cada unidade e aponta para uma tendência de diminuição dessa exigência ao longo do tempo.

Após evidenciar os principais pontos do Código de Edificações vigente em Palmas desde 1990, passamos agora à análise da proposta de atualização normativa, focando nos principais aspectos trazidos pela minuta do novo Código de Obras e Edificações (COE). Para iniciar a análise dessa atualização, destaca-se o primeiro artigo:

Art.1. Este Código dispõe sobre obras e edificações do Município de Palmas, referente a regras gerais e medidas disciplinadoras dos procedimentos administrativos e de

execução, **relativos a projeto, implantação, licenciamento e utilização de edificações novas, bem como construção, reforma, modificação, ampliação ou demolição.**

§ 1º As edificações que estiverem sujeitas à regulamentação por meio de normas de outros órgãos, **sejam eles municipais, estaduais ou federais, deverão atender tanto este Código quanto às normas a que estiverem sujeitas**, conforme o parâmetro mais restritivo.

§ 2º Para garantir o desempenho adequado das etapas descritas no caput, bem como das características satisfatórias às edificações, este Código **também regula a responsabilidade dos intervenientes em serviços de engenharia e arquitetura.**

§ 3º Este código **prima pela simplificação dos procedimentos administrativos, para melhor aplicabilidade e eficiência das normas estabelecidas pelo município** (Palmas, 2023, grifo nosso).

No primeiro artigo, já é possível perceber mudanças significativas em relação ao Código anterior. A inclusão de reformas, modificações, ampliações e demolições reflete a transição de um cenário onde a principal preocupação eram as novas construções, para um contexto onde as modificações nas edificações existentes também passaram a ser relevantes. Outro aspecto importante está no §1º, que destaca a necessidade de licenciamento para obras como, por exemplo, “*piers na área do lago*”. Essas construções devem não apenas seguir as normas do código, mas também observar as regulamentações ambientais e outras normativas pertinentes, garantindo a conformidade com ambas as regras.

Além disso, o §3º aborda a responsabilidade dos profissionais envolvidos nos serviços de engenharia e arquitetura. Essa mudança reflete uma tentativa de desburocratizar o processo de licenciamento de obras, facilitando o acesso para o contribuinte leigo, ao mesmo tempo em que aumenta a responsabilidade dos profissionais habilitados. Essa abordagem parece ser uma alternativa inteligente, pois simplifica a aprovação dos projetos e incentiva a contratação de profissionais qualificados.

Considerando a necessidade de atualizações constantes no Código de Obras do município, o artigo 3º do novo código se mostra uma iniciativa estratégica ao incluir a possibilidade de complementação por meio das Normas Técnicas Regulamentadoras do Código de Obras (NTRCO). Essas normas permitem adicionar especificidades que não estão contempladas na estrutura inicial, mas que complementam as questões já abordadas pelo Código. A seguir, podemos observar sua literalidade.

Art.3. Os assuntos abrangidos neste Código serão complementados pelas Normas Técnicas Regulamentadoras do Código de Obras (NTRCO), que se constituirão em regulamentos catalogados e sistematizados por meio do Sistema Municipal de Normas Técnicas Regulamentadoras (SMNTR), conforme legislação pertinente (Palmas, 2023).

Dando sequência à análise da minuta do novo Código, percebe-se a inserção de diversos conceitos inovadores no que tange à concepção de projetos de obras e edificações, assim como a apresentação de diretrizes que irão fazer parte da análise desses projetos como pode ser observado a seguir:

Art.4. Os profissionais incumbidos da produção do habitat humano por meio da arquitetura e engenharia deverão implantar edificações em harmonia com o entorno urbano natural, construídas com base no conhecimento das características ambientais, topográficas e geológicas do terreno, com base nos seguintes princípios:

I - a segurança estrutural;

II - a proteção contra incêndio;

III - o conforto térmico adequado ao clima;

IV - o desempenho acústico adequado;

V - a iluminação e ventilação naturais e artificiais suficientes;

VI - o dimensionamento adequado dos espaços;

VII - a sustentabilidade e a eficiência energética da edificação;

VIII - a mitigação dos impactos ambientais.

Art.5. Todos os projetos deverão promover a sustentabilidade e a eficiência energética da edificação, com o objetivo de reduzir as emissões de gases de efeito estufa - GEE e os impactos ambientais gerados pela construção e pela sua utilização ao longo do tempo, a partir das seguintes diretrizes:

[...]

Art.6. Poderá haver por parte da municipalidade incentivo tributário às edificações que dispuserem de tecnologias e instalações de reuso de água e geração de energia limpa, conforme norma específica e legislações pertinentes.

Art.7. As construções a serem executadas no Município de Palmas atenderão também às seguintes disposições legais ou normativas específicas, sempre que couber:

I - disposições do Plano Diretor e legislações de parcelamento e uso e ocupação do solo; II - normas de segurança contra incêndio e pânico do Corpo de Bombeiros e da Defesa Civil;

III - normas de segurança e saúde do trabalhador;

IV - disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de saúde;

V - disposições normativas estabelecidas pelo Ministério da Educação e demais órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela política de educação;

VI - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais de meio ambiente;

VII - disposições normativas estabelecidas pelos órgãos federais, estaduais e municipais do patrimônio histórico e cultural;

VIII - disposições normativas referentes a acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

IX - disposições normativas estabelecidas pelo planejamento de tráfego e trânsito municipal, estadual e federal;

X - disposições normativas estabelecidas pelas concessionárias de serviços públicos no Município;

XI - normas Técnicas Brasileiras - NBR – da ABNT aplicáveis à edificação;

XII - diretrizes e regulamentos sobre conforto ambiental e eficiência energética.

Parágrafo único. As instalações temporárias estarão sujeitas a cumprir, no mínimo, os parâmetros relativos a segurança, solidez, salubridade, conforto ambiental e acessibilidade da edificação (Palmas, 2023, grifo nosso).

Pode-se perceber que uma das principais preocupações do novo COE refere-se à sustentabilidade. Embora as diretrizes propostas não sejam obrigatórias, elas têm um impacto significativo ao fomentar a reflexão sobre os modelos de construção adotados. Apesar de não se tratarem de requisitos impositivos, é importante destacar o que estabelece o art. 6º, que trata da possibilidade de incentivos fiscais e tributários para edificações e obras sustentáveis. Tal medida abre uma oportunidade para que os gestores possam subsidiar a mudança nos parâmetros construtivos, promovendo práticas mais sustentáveis.

Os artigos a seguir, evidenciam uma mudança no pensamento acerca do dimensionamento das construções, como segue:

Art.12. As dimensões mínimas de compartimentos e equipamentos, terminologias, especificações e controle de qualidade dos materiais, componentes e elementos que integram a edificação, serão de inteira responsabilidade do profissional projetista, que deverá garantir aos usuários a estabilidade e o desempenho funcional das edificações, assim como o cumprimento das demais legislações municipais relativas e a correta aplicação dos regulamentos contidos nessa norma.

Art.13. As licenças concedidas pelo Município serão analisadas conforme critérios urbanísticos como permeabilidade, uso e ocupação do solo, acessibilidade, conforto ambiental, paisagem urbana, entre outros relevantes e de interesse público, não importando em anuência aos demais aspectos da edificação que deverão ser resolvidas entre fornecedores, profissionais e usuários nos termos das legislações de direito privado

Art.14. Na área urbana, somente será licenciada a edificação em lotes oriundos de parcelamento do solo regular, que tenham acesso para logradouros públicos oficiais, e em obediência às condições previstas nas Leis de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Poderão ser licenciadas as edificações localizadas em zona rural, desde que emitidas as diretrizes de ocupação pelo órgão de planejamento do município.

[...]

Art.16. O afastamento da edificação em relação às divisas do lote deverá observar os parâmetros de ocupação do solo.

[...]

Art.19. As edificações deverão atender ao seguinte: I - quando afastadas das divisas não poderão distar das mesmas menos de 1,50m. (um metro e cinquenta centímetros); II - quando houver mais de uma edificação isolada no lote, com até dois pavimentos, pertencentes a unidades distintas, a distância entre elas deverá ser de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), exceto os casos previstos na Legislação de Uso e Ocupação do Solo. III - As torres no mesmo lote, terão afastamento mínimo de 6,00 m (seis metros) entre elas, ainda que edificadas sobre pavimentos comuns.

DO ENDEREÇAMENTO

Art.20. Todas as edificações existentes e as que vierem a ser construídas serão obrigatoriamente identificadas com seu endereçamento, conforme certidão de matrícula do imóvel (Palmas, 2023, grifo nosso).

A leitura da minuta do novo Código de Obras revela mudanças significativas em relação à versão vigente. A primeira alteração relevante diz respeito às dimensões mínimas exigidas para cada cômodo. Enquanto o Código atual especifica essas dimensões de acordo com a classificação e a utilização do ambiente, a nova versão, no art. 12, confere ao profissional responsável a discricionariedade para dimensionar os cômodos, estabelecendo apenas os parâmetros mínimos relativos à funcionalidade e ao desempenho da edificação. O art. 13 complementa esses parâmetros, mostrando-se essencial para a emissão das licenças no município.

O art. 14, por sua vez, embora traga um ponto óbvio, adiciona requisito crucial à normativa de obras da cidade: a regularidade do lote onde a edificação será construída. Este artigo surge como uma resposta aos inúmeros loteamentos e assentamentos irregulares que surgiram ao longo dos 35 anos de existência da cidade, impedindo qualquer possibilidade de regularização de obras em terrenos irregulares.

O art. 19, que trata dos afastamentos, mantém o afastamento padrão de 1,50 m da divisa, assim como entre edificações isoladas no mesmo lote. Contudo, o item III traz uma inovação legislativa, refletindo a realidade dos novos condomínios residenciais na cidade, garantindo ventilação e circulação adequadas entre as unidades.

O art. 20 acrescenta um ponto de extrema importância para a atividade fiscalizatória do município. A correta identificação das unidades não só facilita o envio de correspondências, mas também é fundamental para a identificação das unidades e seus proprietários, especialmente nos casos de notificações e procedimentos sancionatórios relacionados a transgressões.

Os artigos seguintes evidenciam a crescente preocupação com o meio ambiente. A minuta do novo Código de Obras destaca a importância da arborização urbana e da reposição da vegetação removida durante as construções, refletindo uma conscientização ambiental dos legisladores.

DO PLANTIO, DA SUPRESSÃO E REPOSIÇÃO DA VEGETAÇÃO

Art.21. A construção de edificação ensejará, obrigatoriamente, o plantio de árvore, realizado conforme o Plano de Arborização Municipal, na proporção a seguir estabelecida:

I - uso residencial, uma muda a cada 100m² ou fração;

II - demais usos, exceto o uso industrial, duas mudas a cada 100m² ou fração;

III - uso industrial ou especial, uma muda para cada 20 m² (vinte metros quadrados) ou fração;

[...]

Art.22. O interessado em realizar supressão de árvore ou vegetação nativa do interior do lote, gleba ou calçada adjacente, deverá solicitar a autorização junto

ao **órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente**, conforme regramento específico.

Art.23. **Cada árvore suprimida será substituída pelo plantio de duas outras no mesmo imóvel**, com espécies recomendadas pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

[...]

Art.25. **No ato da solicitação do Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento emitido pelo órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente, que comprove o plano de reposição de vegetação objeto de supressão** (Palmas, 2023, grifo nosso).

A exigência de execução do plano de reposição vegetal como condição para a emissão da licença de construção representa uma das principais inovações do novo Código Municipal. Além disso, a determinação de que a fiscalização dessa execução ficará a cargo do órgão ambiental reforça a intenção do legislador de garantir a efetividade dessa medida.

Na proposta do novo Código de Obras Municipal, observa-se uma preocupação com as intervenções que precisam ser reguladas, especialmente aquelas que poderiam ficar em um “limbo” jurídico. Essas intervenções, muitas vezes, não se enquadravam de forma clara, nem no Código de Posturas, nem no Código de Edificações vigente. Para resolver essa questão, o legislador incluiu no art. 34 a especificação dessas situações, conforme segue:

DAS INTERVENÇÕES

Art.34. As intervenções a serem realizadas no terreno, dividem-se em:

I. **instalação:** locação de equipamentos ou construção temporária, licenciada mediante alvará de instalação.

II. **construção:** obra nova, licenciada pelo alvará de construção;

III. **modificação:** alteração do projeto aprovado com ou sem modificação de área construída ou perímetro, antes ou durante a execução da obra, licenciada pelo alvará de construção;

IV. **ampliação:** obra nova, anexa à edificação existente regular; licenciada pelo alvará de construção;

V. **reforma:** alteração estrutural e/ou dos ambientes com ou sem modificação de área construída aprovada, licenciada pelo alvará de construção;

VI. **reparação:** troca de materiais sem alteração estrutural ou de compartimentação, com a finalidade de manutenção, licenciada mediante comunicado de reparação;

VII. **legalização:** obra executada sem projeto previamente aprovado, porém que seja passível de aprovação de acordo com a legislação vigente, licenciada pelo alvará de aceite;

VIII. **demolição:** desmanche de parte ou todo de edificação regular, irregular ou clandestina, licenciada mediante comunicado de demolição ou alvará de projeto e/ou construção; Parágrafo único: Poderá ser solicitada a aprovação de mais de uma intervenção ao mesmo tempo (Palmas, 2023, grifo nosso).

Além das especificações mencionadas, uma importante inovação trazida pelo novo COE refere-se à possibilidade de utilização de novos materiais de construção provenientes de evoluções tecnológicas. Esse ponto mostra-se relevante, pois o código vigente não abordava a utilização desses materiais, que surgiram nas últimas décadas e acabaram substituindo diversos

materiais tradicionais na construção civil. De acordo com o artigo 35, as especificações dos materiais escolhidos devem ser detalhadas no projeto para aprovação, garantindo que o uso desses materiais esteja em conformidade com as normas estabelecidas.

DO SISTEMA CONSTRUTIVO

Art.35. Para fins de denominação nos projetos, bem como para aplicação dos tributos incidentes sobre a construção, os sistemas construtivos poderão ser os seguintes: I. alvenaria; II. madeira; III. concreto; IV. metálica; V. elementos pré-fabricados. VI. mista; § 1º O sistema construtivo indicado para classificar a edificação será aquele que predominar em sua composição.

§ 2º Serão classificadas como construções mistas aquelas que apresentarem junção de dois ou mais sistemas construtivos.

§ 3º Poderão ser definidos novos sistemas construtivos para classificar as edificações de acordo com o avanço das tecnologias na construção civil, desde que esses sistemas estejam de acordo com as exigências do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), por intermédio do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (Simac) (Palmas, 2023, grifo nosso).

Uma previsão importante no novo COE diz respeito à atualização sobre a adequação da acessibilidade nas edificações, em conformidade com a NBR 9050/2020. Como essa norma é mais recente do que o Código vigente, ela já era exigida para a aprovação dos projetos. Contudo, agora, foi incorporada formalmente ao novo Código, conforme estabelece o artigo 49, com a seguinte literalidade “As edificações de uso público ou coletivo deverão ser acessíveis à pessoa portadora de necessidades especiais, conforme determina a legislação federal brasileira e NBR 9050” (Palmas, 2023).

Além da adequação mencionada, outra inovação importante no novo Código refere-se à promoção da eficiência energética nas edificações, conforme estabelecido pela NBR 15220/2022, que também foi incorporada ao novo Código. Vale ressaltar que essa norma técnica define parâmetros a serem seguidos para otimizar o desempenho térmico das construções. No entanto, é importante destacar que, na minuta analisada, não há uma especificação clara sobre como será feita a cobrança dessa adequação, nem em que ponto isso poderá ser um fator impeditivo para a aprovação dos projetos. Essa questão pode ser observada na literalidade do artigo 51, que traz: “Todos os projetos e processos de execução no município de Palmas deverão promover a eficiência energética das edificações, conforme NBR 15220” (Palmas, 2023).

Já o art. 66 traz novação acerca da área destinada ao *Playground* de habitações multifamiliares, como pode ser visto a seguir:

Art.66. Para habitações multifamiliares com mais de 05 (cinco) unidades será exigido 3% (três por cento) do total de área construída destinada a playground de uso comum das unidades, o qual deverá: I - conter no plano do piso, um círculo de diâmetro mínimo de 3,00m (três metros); II - conter equipamentos de recreação infantil; III - estar separado fisicamente do local de circulação e estacionamento de veículo;

Parágrafo único. **A área da piscina e seu entorno poderão ser considerados como equipamentos de recreação infantil** (Palmas, 2023, grifo nosso).

A exigência no Código vigente é mais restritiva para os construtores, pois obriga que o espaço destinado ao playground tenha a mesma área de uma das unidades residenciais construídas. Com a alteração proposta no novo Código, essa exigência será flexibilizada. Se considerarmos que, atualmente, para cada cinco unidades de 100 m² cada, seria necessário destinar 100 m² para o *playground*, a mudança trazida pela minuta reduz essa área para apenas 15 m². Embora essa alteração beneficie a área privativa destinada à venda, ela reduz a área comum de lazer, o que pode afetar a qualidade de vida dos moradores a longo prazo.

Os parágrafos a seguir extraídos da minuta analisada abordam os empreendimentos habitacionais de interesse social:

DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art.67. A prefeitura assegurará assistência técnica pública e gratuita para o projeto, a legalização e a correta execução de habitações de interesse social, conforme legislação federal.

Parágrafo único. Os projetos elaborados pelos Serviços de Assistência Técnica, consoante a Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, **ficam dispensados do pagamento das taxas municipais referente à aprovação das intervenções previstas neste código** (Palmas, 2023, grifo nosso).

Os artigos mencionados visam assegurar o cumprimento da legislação federal vigente, fato que se evidencia na literalidade do art. 67, que prevê a assistência técnica pública para habitações de interesse social, em conformidade com a Lei Federal nº 11.888/2008. Essa lei, promulgada após a implementação do Código de Edificações vigente, é fundamental para garantir o bem-estar social.

A seguir, os artigos tratam da iluminação e ventilação das edificações:

Art.81. Deverá ser priorizado, nos projetos de edificações, o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar, assegurando o conforto lumínico e térmico das edificações, conforme norma específica.

Art.82. Todas as aberturas dispostas nas paredes paralelas, em relação à divisa do terreno, deverão guardar distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

§ 1º Quando perpendiculares à divisa, as aberturas não poderão distar a menos de 75cm (setenta e cinco centímetros).

§ 2º Em caso de fachada construída sobre a testada do lote, as aberturas deverão atender ao previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, quanto à fachada ativa. (Palmas, 2023, grifo nosso).

Percebe-se que o novo Código optou por simplificar os requisitos em relação ao tema, regulamentando-os por meio de uma norma específica complementar. Destaca-se o que é trazido pelo artigo 81, que estabelece como diretrizes principais da norma a iluminação natural, a renovação natural do ar, e o conforto lumínico e térmico das edificações.

Por sua vez, o artigo 82 mantém a exigência do afastamento mínimo de 1,5 m das divisas, ao mesmo tempo em que introduz a novação referente à fachada ativa. Esse conceito, que não era contemplado na edição anterior do Código, tem se tornado cada vez mais comum nos projetos atuais. Outra importante inovação presente na minuta do novo Código diz respeito à obrigatoriedade de adoção de elevadores, conforme será detalhado a seguir:

Art.84. Será obrigatória a instalação de elevadores nas edificações de mais de 4 (quatro) pavimentos, ou altura acima de 12,00m (doze metros).

§ 1º O pavimento aberto em pilotis, o pavimento da garagem e mezanino serão considerados como paradas de elevador (Palmas, 2023, grifo nosso).

O artigo mencionado foi adaptado para refletir uma mudança significativa em relação ao Código anterior, no qual elevadores eram obrigatórios apenas em edificações com mais de cinco pavimentos. No entanto, o novo código estabelece que a instalação de elevadores se torna necessária para edificações com mais de quatro pavimentos ou superiores a 12 metros de altura, o que torna a exigência mais restritiva. Essa mudança impacta diretamente a viabilidade de construções populares, uma vez que muitas dessas edificações não incluem elevadores. Por outro lado, a instalação de elevadores proporciona maior conforto para os moradores, além de aumentar a rentabilidade de imóveis destinados ao aluguel e facilitar a rotina diária.

Outra novação trazida pela minuta aqui analisada concerne às novas tipificações previstas para as licenças concedidas pela prefeitura, as quais podem ser visualizadas no art. 97, que diz: “ Serão emitidos pela municipalidade as seguintes licenças: I - Alvará de Instalação; II - Alvará de Projeto; III - Alvará de Construção; IV - Alvará de Aceite” (Palmas, 2023).

Estipuladas as formas de alvará contidas na sugestão de código, os artigos a seguir trazem as principais nuances de cada tipo:

Art.99. Ficam sujeitas à solicitação de **Alvará de Instalação** as seguintes intervenções: I - edificações transitórias - As instalações com finalidades temporárias, com tempo determinado para término de suas atividades, tais como contêineres, estandes de venda, tendas, toldos e coberturas leves; II - construção e reparação de

calçadas - a troca do pavimento do piso, a instalação de rebaixos nas esquinas, a instalação de calçada ecológica, a mudança de guia rebaixada, alocação e relocação de mobiliário urbano; III - ocupação de logradouro público - ocupações tais como, Instalação de canteiros de obras e avanço de tapumes. IV - dispositivos, instalações e sistemas acessórios à edificação - aqueles que venham a atender alguma regra ou exigência de interesse da Municipalidade, tais como os dispositivos de infiltração e captação de águas pluviais, e outros que vierem a ser exigidos. V - torres de transmissão - a instalação de estações rádio-base.

Art.100. O **alvará de projeto** poderá ser solicitado antes do alvará de construção para fins de viabilidade edilícia e urbanística do empreendimento, cujos procedimentos são regulamentados conforme norma específica.

§ 1º. Poderão ser emitidos diversos Alvarás de Projeto para um mesmo imóvel.

§ 2º. **O Alvará de Projeto terá validade até que haja alteração na legislação urbanística e edilícia do Município que atinja o lote ou comprometa o projeto arquitetônico da edificação.**

Art.101. O **Alvará de Construção** é obrigatório para o início de qualquer obra de construção, modificação, ampliação ou reforma de edificação, cuja solicitação está regulamentada conforme norma específica.

[...]

§ 4º **O Alvará de Construção terá validade de 12 (doze) meses para o início da obra, podendo após esse período ser solicitada a renovação.**

[...]

Art.103. **Toda obra de reforma estará sujeita a nova análise de projeto, para a emissão de alvará de construção conforme norma específica.**

§ 1º. Somente será emitido alvará de construção para reformas de edificações regulares.

§ 2º. **Para reformas estruturais sem alteração de área será emitido alvará de construção sem informação de área construída contendo apenas a informação do serviço a ser executado.**

Art.104. O **Alvará de Aceite** poderá ser emitido **para toda edificação irregular ou clandestina para efeito de legalização da mesma junto à municipalidade**, conforme norma específica.

§ 1º **Somente será emitido o Alvará de Aceite, se forem atendidos os parâmetros das legislações edilícias e urbanísticas vigentes, bem como as normas de acessibilidade** (Palmas, 2023, grifo nosso).

No Código vigente, apenas o Alvará de Construção e o Alvará de Licença estão previstos. A introdução de quatro tipos de alvará visa aprimorar a eficiência dos processos de análise e preencher lacunas que anteriormente existiam, especialmente para edificações especiais, como canteiros de obras, torres de transmissão e stands de vendas, que antes não possuíam classificação específica e não eram contemplados na categoria de obras.

Além disso, destaca-se a inovação do Alvará de Projeto, que tem o objetivo de colaborar com a viabilidade de novos empreendimentos. Em muitos casos, a falta de estudos prévios resultava em problemas e atrasos nas obras. Com essa novidade, os empreendedores locais terão a oportunidade de realizar quantos estudos forem necessários antes de submeter o projeto para aprovação em um lote específico, o que representa uma grande melhoria no processo.

O Alvará de Construção, por sua vez, mantém sua validade de 12 meses após a aprovação para o início da obra. O artigo 103 é claro ao estabelecer que o alvará de construção será necessário para todo tipo de obra, exceto aquelas classificadas no Alvará de Instalação, como as realizadas em calçadas. Este artigo também determina que, para reformas estruturais sem alteração de área, o alvará será emitido sem a informação da área construída, uma vez que a área original deve ser preservada.

Por fim, o Alvará de Aceite figura como uma modalidade especial de regularização, crucial para os assentamentos e outras áreas que precisam ser regularizadas na municipalidade. Esse tipo de alvará é especialmente importante, pois muitos solicitantes não se enquadram nas condições para obter um novo alvará, o que pode gerar problemas e atrasos na análise desses casos específicos.

O artigo 110 aborda a temática das demolições e merece destaque pelo fato de que as normas relacionadas a esse assunto serão tratadas em legislação específica. Outro ponto relevante é que as demolições parciais agora exigem um alvará de construção, o que possibilitará a fiscalização das obras, conforme explicitado no artigo.

Art.110. Toda obra, regular, irregular ou clandestina, que vise demolição total de edificação, ficará sujeita à prévia comunicação à Municipalidade por meio do **Comunicado de Demolição, que será regulamentado por norma específica.**

§ 1º Demolições parciais serão tratadas como reformas e estarão sujeitas a análise para emissão de alvará de construção.

§ 2º Antes da demolição, o profissional responsável técnico deverá observar se a edificação constitui patrimônio histórico ou artístico de interesse da coletividade.

§ 3º Os resíduos provenientes das demolições deverão possuir destinação ambiental correta, conforme exigido pelos órgãos ambientais pertinentes.

§ 4º A Prefeitura não se manifestará em razão de aprovação ao Comunicado de Demolição (Palmas, 2023, grifo nosso).

Além disso, é possível perceber a preocupação do legislador com a preservação do patrimônio histórico e artístico de interesse da coletividade. A preocupação ambiental também é destacada, especialmente no que diz respeito à destinação dos resíduos, problema que não era tão evidente no início da cidade, mas que se tornou uma questão importante à medida em que as obras de reforma aumentaram e tendem a crescer nos próximos anos.

Quanto ao “Habite-se”, o novo Código propôs algumas mudanças em relação à normativa anterior, conforme será detalhado a seguir:

Art.118. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem a emissão do Habite-se pela municipalidade.

§ 1º O Habite-se permite a ocupação da edificação, **baseada no Atestado Técnico de Conclusão de Obras ou Atestado Técnico de Regularidade de Edificação, fornecido pelo responsável técnico.**

§ 2º **Será obrigatória a apresentação de Relatório Fotográfico pelo responsável técnico que retrate as condições da obra no ato de sua conclusão,** sendo as exigências do referido relatório estabelecidas por norma específica.

Art.119. **Para emissão do Habite-se, toda obra deverá: I - ser dotadas de local para recebimento de correspondências; II - possuir placa de endereçamento; III - possuir calçada executada conforme norma específica, com árvore e lixeira** (Palmas, 2023, grifo nosso).

Novamente, observa-se a necessidade de uma norma específica para regulamentar as inovações relativas ao "habite-se", como a possibilidade de emissão do documento com base em um Atestado Técnico fornecido pelo próprio profissional responsável. Essa mudança possui o potencial de simplificar o processo de emissão, alinhando-se à tendência nacional de desburocratização, ao transferir ao profissional a responsabilidade pela veracidade das informações prestadas.

Além disso, o art. 119 reflete outra inovação legislativa, resultado das necessidades identificadas ao longo dos anos. Considerando que a emissão do "habite-se" é essencial para a ocupação do imóvel, a exigência de calçada com árvore e lixeira é um exemplo claro da preocupação ambiental presente na proposta. Outro ponto relevante abordado pelo artigo é o endereçamento e as caixas de correspondência, que frequentemente são negligenciados pela legislação, mas são fundamentais para a identificação de irregularidades. Esse cuidado facilita o trabalho das equipes de fiscalização e garante que as notificações sejam entregues, especialmente em casos em que é difícil localizar os moradores.

Com o objetivo de apoiar o trabalho de fiscalização, e tendo em vista as limitações de profissionais em uma cidade em expansão, o art. 129 surge como uma solução prática, autorizando a vistoria remota para a emissão do "habite-se". Esse artigo estabelece as diretrizes para esse processo em uma norma específica, como segue:

Art.129. A vistoria para emissão de Habite-se **poderá ser realizada remotamente mediante Relatório Fotográfico apresentado pelo profissional responsável técnico, conforme norma específica.**

§ 1º. **A apresentação do relatório fotográfico não exclui a necessidade de vistoria in loco, caso haja dúvidas por parte do profissional analista** (Palmas, 2023, grifo nosso).

Ainda sobre a fiscalização da aplicação do novo Código de Obras, outro ponto que merece destaque é a inclusão de mais um tipo de penalidade, a qual pode ser visualizada no art. 159 da minuta aqui analisada, como segue:

Art.159. No exercício do poder de polícia o setor municipal competente aplicará ao infrator, nos casos de violação das disposições deste Código e da legislação urbanística, as seguintes penalidades: I – embargo; II – multa; **III – apreensão de ferramentas ou equipamentos**; IV – cassação do alvará de construção; V – interdição; VI – demolição administrativa (Palmas, 2023, grifo nosso).

A inovação trazida pelo artigo mencionado reforça a afirmação de que houve uma participação significativa do setor fiscalizatório na elaboração do novo Código. O item III, por exemplo, ilustra claramente uma penalidade que impacta diretamente o cotidiano da fiscalização. Isso se deve ao fato de que, enquanto o embargo de uma construção exige a documentação formal referente à paralisação, ele frequentemente é acompanhado de medidas simbólicas, como a colocação de fita de isolamento ou adesivos de embargo na obra. Na prática, essas ações nem sempre impedem a continuidade da construção. Portanto, a apreensão de ferramentas e equipamentos se mostra essencial para garantir a efetividade da sanção.

Além disso, a minuta do novo Código apresenta detalhes específicos sobre a demolição administrativa, uma previsão ausente no Código atual. Embora essa possibilidade já existisse, não havia clareza sobre o procedimento a ser seguido. Nesse contexto, merecem destaque os seguintes artigos do novo Código:

Art.165. A demolição administrativa total ou parcial de uma obra será imposta como penalidade, **à custa dos responsáveis pela construção**, nos casos de:
I - incompatibilidade com a legislação vigente, que não admita regularização;
II - risco para a segurança pública que, no caso de sua iminência, implicará o seu cumprimento imediato (Palmas, 2023, grifo nosso).

Por fim, dentre os artigos que merecem um destaque maior no procedimento de revisão do Código de edificações, figuram aqueles relativos às multas e seus respectivos valores. Os artigos a seguir trazem a literalidade da sugestão realizada:

Art.169. As multas **a profissional ou firma**, responsáveis pelo projeto ou pela execução de obras, serão aplicáveis quando:
I - construir em desacordo com os dispositivos do Código Municipal de Obras ou da legislação sobre o uso do solo: a) 200 (duzentas) UFIPs para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 200 (duzentas) UFIPs, somada 1 (uma) UFIP por m² ou fração para construção acima de 100 m² (cem metros quadrados);
II - apresentar projeto em desacordo, falseando medidas, cotas e demais indicações: a) 200 (duzentas) UFIPs para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 200 (duzentas) UFIPs, somada 1,5 (uma e meia) UFIP por m² ou fração;
III - falsear cálculos do projeto e documentos ou por viciar projeto aprovado, introduzindo lhe, ilegalmente, alterações de qualquer espécie: a) 200 (duzentas) UFIPs para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 200 (duzentas) UFIPs, somada 2 (duas) UFIP por m² ou fração para construção acima de 100 m² (cem metros quadrados);

IV - assumir a responsabilidade da obra e entregar sua execução a terceiros sem a devida habilitação: a) 200 (duzentas) UFIPs para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 200 (duzentas) UFIPs, somada 1 (uma) UFIP por m² ou fração para construção acima de 100 m² (cem metros quadrados);

V - não cumprimento do plantio e reposição de árvore obrigatória para construção: a) 200 (duzentas) UFIPs para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 200 (duzentas) UFIPs, somada 1 (uma) UFIP por m² ou fração para construção acima de 100 m² (cem metros quadrados).

Art.170. Poderão ser aplicáveis multas, simultaneamente, a **profissional ou firma responsável e ao proprietário da obra**, pelos seguintes motivos:

I - inobservância das prescrições técnicas e da garantia de vida e de bens de terceiros nas execuções de obras ou suas demolições: a) 30 (trinta) UFIPs para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 30 (trinta) UFIPs, somadas 2 (duas) UFIPs por m² ou fração para construção acima de 100 m² (cem metros quadrados);

II - iniciar ou executar obras de qualquer tipo sem a devida licença ou em desacordo com o projeto aprovado ou qualquer dispositivo do Código Municipal de Obras: a) 100 (cem) UFIPs para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 100 (cem) UFIPs, somadas 2 (duas) UFIPs por m² ou fração para construção acima de 100 m² (cem metros quadrados);

III - inexistência no local da obra de cópia do projeto e da licença para edificar ou demolir: a) 30 (trinta) UFIP para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 30 (trinta) UFIP, somadas 1,5 (uma e meia) UFIP por m² ou fração para construção acima de 100 m² (cem metros quadrados);

IV - não cumprimento da intimação em virtude de vistoria ou de qualquer determinação fixada nesta Lei: a) 200 (duzentas) UFIPs para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 200 (duzentas), somadas 2 (duas) UFIPs por m² ou fração para construção acima de 100 m² (cem metros quadrados).

Art.171. As multas aplicáveis a **proprietários** de edificações ocorrerão nos seguintes casos:

I - Habitar, fazer habitar ou ocupar edificações sem a concessão do devido "Habite-se" ou a referida autorização de ocupação pelo órgão competente da Prefeitura: a) 500 (quinhentas) UFIPs para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 500 (quinhentas), somadas 2 (duas) UFIPs por m² ou fração para construção acima de 100 m² (cem metros quadrados);

II - Subdividir compartimentos sem a devida licença do órgão competente da Prefeitura: a) 200 (duzentas) UFIPs para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 200 (duzentas) UFIPs, somadas 2 (duas) UFIPs por m² ou fração para construção acima de 100 m² (cem metros quadrados);

III - Por dia de não cumprimento da ordem, nos casos de obras embargadas e não paralisadas: a) 40 (quarenta) UFIPs para construção com até 100 m² (cem metros quadrados); b) 40 (quarenta) UFIPs, somadas 1 (uma) UFIP por m² ou fração para construção acima de 100 m² (cem metros quadrados) até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); c) 40 (quarenta) UFIPs, somadas 2 (duas) UFIPs por m² ou fração para construção acima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) (Palmas, 2023, grifo nosso).

Pode-se perceber que não houveram grandes acréscimos em relação às possibilidades de aplicação de sanções, mantendo-se praticamente as mesmas ocorrências previstas no Código vigente. Uma das poucas alterações identificadas diz respeito à possibilidade de aplicar multa ao profissional ou à empresa responsável pelo projeto e execução da obra, caso seja constatado o não cumprimento das obrigações relacionadas ao plantio e reposição de árvores. Isso

demonstra uma medida adicional para assegurar o cumprimento das diretrizes de sustentabilidade nos projetos a serem implementados na municipalidade.

Além disso, o Código proposto, ao introduzir normas regulamentares auxiliares como uma de suas principais inovações, especifica no artigo 183 de forma clara o processo de transição entre o Código vigente e a proposta apresentada, como pode ser observado a seguir:

Art.183. Os assuntos a serem tratados em norma específica somente serão exigidos após a publicação destas.

Parágrafo único. **Até que não se institua os regulamentos tratados no caput, permanece em vigência a legislação específica que trata dos assuntos a serem regulamentados** (Palmas, 2023, grifo nosso).

Por fim, outra novação trazida pela minuta analisada trata da possibilidade de aprovação de projetos que utilizem o sistema BIM (*Building Information Model*), como evidenciado no art. 184 a seguir:

Art.184. O órgão responsável pelo Desenvolvimento Urbano poderá aprovar, a seu critério, projetos e alvarás de execução de obras, pelo Sistema BIM (*Building Information Model*).

Parágrafo único. Os procedimentos técnicos serão regulamentados em norma específica. (Palmas, 2023)

Conforme estabelecido no artigo mencionado, os procedimentos para essa evolução serão regulamentados por meio de norma específica. A adoção do sistema BIM representa um avanço significativo na análise de projetos, refletindo um dos principais impulsionadores da revisão urbanística proposta. Essa atualização das legislações visa garantir a adaptação às inovações tecnológicas emergentes. É importante ressaltar que a implementação do BIM, além de alinhar-se a uma tendência global, facilita o processo de aprovação de projetos, agilizando a análise das informações submetidas e, assim, aprimorando a eficiência do processo como um todo.

3.3 Do Uso e Ocupação e do Parcelamento do Solo

Passo agora à análise da legislação municipal relativa a dois institutos intimamente ligados: as leis de Uso do Solo e de Parcelamento do Solo. Embora relacionados, o que justificaria sua regulamentação em um único dispositivo legal, cada um possui objetivos distintos. O Uso do Solo tem como finalidade principal definir o porte das edificações e as

atividades permitidas em cada localidade, enquanto o Parcelamento do Solo estabelece os sistemas viários e sua relação com os lotes e áreas públicas.

É importante destacar que o Parcelamento do Solo desempenha um papel fundamental no processo de revisão urbanística em curso no município de Palmas – TO. Sua relevância se evidencia pelas diversas referências a ele nos Códigos de Posturas e de Obras já discutidos. Esse instituto é essencial porque o Uso do Solo estabelece as diretrizes básicas para os demais, garantindo um desenvolvimento ordenado e planejado. Assim, o Parcelamento do Solo deve atender ao crescimento populacional de maneira sustentável, assegurando infraestrutura adequada, serviços públicos e equipamentos urbanos.

Dentre as leis que regulamentam o Uso do Solo na capital, destacam-se a Lei nº 386/1993, responsável pelo Plano Urbanístico Básico, vigente há 31 anos, e a Lei Complementar nº 94/2004, que regula a região sul de Palmas e está em vigor há 21 anos. Além disso, a importância desse regramento é evidenciada pelas inúmeras alterações realizadas ao longo dos 35 anos de existência da cidade, conforme se observa a seguir:

Quadro 2 - Legislação municipal que rege o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Palmas/TO

Nº DA LEI/ANO	ASSUNTO
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 - 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: Prefeitura de Palmas, 2017.

Considerando as inúmeras alterações realizadas na legislação de Uso do Solo do município para acompanhar o crescimento da cidade, sua análise se torna mais complexa em comparação com os demais institutos mencionados anteriormente, que mantêm o mesmo regramento desde a fundação do município. Dessa forma, foram destacados os aspectos mais

relevantes para o recorte desta pesquisa, de modo a contribuir para a discussão proposta, como será evidenciado a seguir.

Desde a Lei nº 386/1993, adotou-se a divisão do município em Zonas de Uso, critério que permanece vigente até os dias atuais. Os artigos a seguir ilustram como essa definição foi estabelecida na referida lei:

Art. 3º Para efeito de organização e controle do Uso do Solo **a Área da Sede Urbana do Município de Palmas é delimitada em Zonas de Uso** que se especificam de acordo com a sua destinação predominante.

Art. 4º As Zonas de Uso resultam do relacionamento entre o exercício das funções da cidade e a ocupação urbana, **definindo, conforme a destinação do solo urbano, as atribuições programadas com relação ao uso e ocupação.**

Art. 5º **As funções da cidade, públicas e privadas compreendem o exercício de atividades voltadas ao atendimento da população, com seus diversos níveis e setores de organização, abrangendo o comércio, indústria e serviços, assim como a prestação por parte do setor público de benefícios à saúde, educação e também a administração de serviços municipais e urbano** (Palmas, 1993, grifo nosso).

Desde o primeiro regramento sobre o Uso do Solo municipal, percebe-se que o legislador deixou claro seu caráter ordenador. O artigo 5º é explícito ao estabelecer a influência dessa legislação, tanto na esfera pública quanto na privada, sempre tendo a população como principal beneficiária.

Outro aspecto relevante nos artigos mencionados é a estreita relação entre a Lei de Uso do Solo e as diretrizes do Plano Diretor de Palmas, à época denominado Plano Diretor Urbano de Palmas (PDUP). Essa vinculação foi essencial para definir os usos da cidade, garantindo que o espaço urbano fosse organizado de forma a favorecer o melhor desempenho de suas funções pela população, regulando o índice de aproveitamento permitido para uma edificação, pois esse parâmetro determina, por exemplo, a metragem máxima que pode ser construída em determinado lote

No que concerne às zonas de uso anteriormente citadas, inicialmente sua divisão foi estipulada da seguinte maneira:

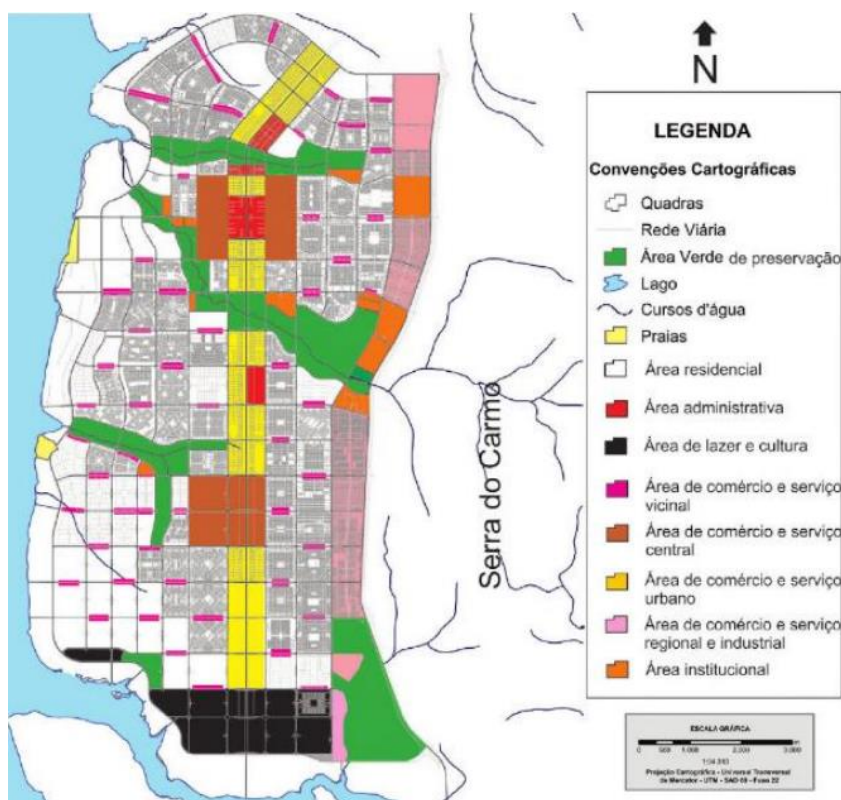
Art. 15. As **Zonas de Uso na Área Urbana de Palmas** se definem de acordo com as características determinadas pelo Plano Diretor Urbano de Palmas (PDUP), sendo as seguintes:

- I - Área Administrativa - AA;**
 - II - Área de Comércio e Serviço - ACS;**
 - III - Área de Lazer e Cultura - ALC;**
 - IV - Área Residencial - AR;**
 - V - Área Verde - AV.**
- [...]

Art. 16. As zonas de uso definidas no artigo anterior estão organizadas para permitir e garantir o exercício das funções a que se destinam (Palmas, 2011, grifo nosso).

De forma a facilitar a compreensão acerca do zoneamento inicialmente previsto para a cidade de Palmas/TO, o mapa a seguir exemplifica a estrutura pensada como primeiro direcionamento urbanístico da cidade. Merece destaque o fato de que as áreas comerciais foram distribuídas de maneira uniforme nesse cenário inicial, como segue:

Figura 7 - Zoneamento inicial da cidade de Palmas/TO



Fonte: Kneib, 2014.

Em relação às áreas de comércio, destacam-se os seguintes artigos da mencionada lei:

Art. 24. As Áreas de Comércio e Serviço Local estão delimitadas, de acordo com o projeto específico de microparcelamento de cada Área Residencial e de Comércio e Serviço Regional;

[...]

ÁREA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL - AC

Art. 33. A Área de Comércio e Serviço Central caracteriza-se pela obrigatoriedade de incorporar a edificações colunatas ou varandas, conforme especificado no Artigo 37, incisos I e II.

[...]

Art. 34. Para a Área Central, os usos admitidos são:

I – Habitação Coletiva

II - Comércio e Serviço Central Composto pelas atividades abarcadas pela lista da lei.

[...]

Art. 36. O índice máximo de aproveitamento para a Área Central é 2,5 (dois vírgula cinco).

Art. 36. O índice máximo de aproveitamento para a Área Central será de 3,5 (três vírgula cinco) vezes a área do lote. (Redação dada pela Lei Nº 986 de 2001) (Palmas, 2011, grifo nosso).

A localização fixa inicialmente estabelecida para os lotes comerciais foi sendo ajustada ao longo do tempo, acompanhando o crescimento da cidade e suas demandas. O artigo 36 ilustra esse processo ao demonstrar a necessidade de aumentar o índice de aproveitamento dos lotes destinados ao comércio. Nesse contexto, a Lei Complementar nº 230/2011 promoveu diversas alterações na Lei nº 386/1993, reformulando grande parte dos dispositivos originalmente instituídos.

No que se refere ao comércio na capital, destaca-se o zoneamento da Área de Comércio e Serviços Urbanos (ACSU), responsável pela maior concentração comercial da cidade. Essa área se encontra ao longo da principal avenida que corta a capital no sentido norte-sul, consolidando-se como eixo estratégico para o desenvolvimento econômico. Sobre as ACSUs, destaca-se o seguinte:

ÁREA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS URBANOS - ACSU

Art. 38. A Área de Comércio e Serviço Urbano - ACSU, está organizada para localização de **estabelecimentos que atendam a cidade e também à região especificados em comércio e serviços** em relação às seguintes atividades: (...)

[...]

Art. 40. **A taxa máxima de ocupação para Área de Comércio e Serviços Urbanos - ACSU é 100% (cem por cento) para o subsolo, 50% (cinquenta por cento) para o térreo e 1o. andar, 30% (trinta por cento) para os demais andares, excetuando os afastamentos;**

Art. 41. **Os índices máximos de aproveitamento para a Área de Comércio e Serviço Urbano - ACSU são: I - Para as quadras ACSU SO 10, ACSU SE 10, ACSU NO 10, ACSU NE 10 são os seguintes: a - Conjunto 01 - 4,0 (quatro) b - Conjunto 02 - 3,0 (três) II - Para as demais Áreas de Comércio e Serviço Urbano: a - Conjunto 01 - 3,5 (três vírgula cinco) b - Conjunto 02 - 3,0 (três) (Palmas, 2011, grifo nosso).**

Os artigos mencionados foram apresentados com o objetivo de subsidiar uma análise comparativa entre as modificações já realizadas nos índices de aproveitamento máximo e na taxa máxima de ocupação de empreendimentos comerciais, no contexto da revisão urbanística em andamento.

Além das ACSUs, outro zoneamento de grande relevância é o das Áreas de Comércio e Serviço Vicinal (ACSV), cuja importância no cenário local pode ser observada nos itens a seguir:

ÁREA DE COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL - ACSV

Art. 43. A Área de Comércio e Serviço Vicinal - ACSV está organizada para a localização de **estabelecimentos que atendem às necessidades imediatas das áreas habitacionais, em relação às seguintes atividades:** a. Venda de produtos e utensílios de higiene e uso pessoal, domiciliar, profissional e empresarial b. Manutenção e recuperação de produtos e utensílios de uso pessoal, domiciliar, profissional e empresarial c. Venda de produtos alimentícios d. Profissionais e. Manutenção e recuperação de veículos automotores

Art. 44. Para a Área de Comércio e Serviço Vicinal, os usos admitidos são: **a) Habitação Unifamiliar - no primeiro andar. b) Comércio e Serviço Vicinal** (Palmas, 2011, grifo nosso).

O comércio vicinal desempenha um papel fundamental na cidade de Palmas, pois está presente em praticamente todas as quadras, contribuindo para a descentralização das atividades comerciais. Esse princípio, aliás, é reforçado na revisão urbanística, como será abordado adiante. Além do comércio vicinal, também estava prevista a criação das Áreas de Comércio e Serviço Regional (ASR), destinadas a estabelecimentos de maior porte, conforme estabelecido nos seguintes artigos:

ÁREA DE COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL - ASR

Art. 48. A Área de Comércio e Serviço Regional - ASR está organizada para a **localização de estabelecimentos de maior porte que atendam à região de influência da cidade e também a si própria, especificados em comércio, serviço e atividades industriais** de transformação em relação aos seguintes produtos:
[...]

Art. 50. **A taxa máxima de ocupação para Área de Comércio e Serviço Regional é 50%** (cinquenta por cento) para qualquer pavimento, excetuando os afastamentos.

Art. 51. O índice máximo de aproveitamento para Área de Comércio e Serviço Regional é 1 (um) (Palmas, 2011, grifo nosso).

Outro zoneamento trazido pela Lei nº 386/1993 diz respeito às Áreas de Comércio e Serviço Local (QC), como segue:

DA ÁREA DE COMÉRCIO E SERVIÇO LOCAL - QC

Art. 53. A Área de Comércio e Serviço Local - QC, está organizada para **a localização de estabelecimentos de comércio e serviço localizados no interior das Áreas Residenciais e das Áreas de Comércio e Serviço Regional**, em relação às seguintes atividades: a. Venda de produtos e utensílios de higiene e uso pessoal e domiciliar. b. Manutenção e recuperação de produtos e utensílios de uso pessoal e domiciliar. c. Venda de produtos alimentícios em pequena escala (Palmas, 1993, grifo nosso).

Conforme se pode inferir dos artigos mencionados, o conceito de Área de Comércio e Serviço Local tem origem na Lei nº 386/93. No entanto, uma análise de seus dispositivos revela

que grande parte deles foi posteriormente alterada por outras legislações, como a LC nº 183/2009. Além da vertente comercial abordada até o momento, essa mesma lei também introduziu um novo zoneamento, denominado Área de Lazer e Cultura (ALC), conforme detalhado a seguir:

DA ÁREA DE LAZER E CULTURA - ALC

Art. 58. A Área de Lazer e Cultura está organizada para localização de estabelecimentos que atendam a cidade e a região com relação às seguintes atividades: a. Entretenimento b. Recreativas c. Culturais d. Esportivas e. Educacionais f. Turismo g. De Saúde e Repouso

Art. 59. Para a Área de Lazer e Cultura - ALC, os usos admitidos são: (Redação dada pela Lei Complementar nº 273, de 2012). - centros esportivos; - centro olímpico; - clínicas de repouso; - clubes; - escolas especiais; - parques públicos; - universidades; - autódromos; - estádios.

Art. 60. A taxa máxima de ocupação para as Áreas de Lazer e Cultura - ALC é de 20% (vinte por cento) para qualquer pavimento, excetuando os afastamentos. Parágrafo Único. Só as áreas cobertas serão consideradas para o cálculo do índice de ocupação.

Art. 61. O índice máximo de aproveitamento para a Área de Lazer e Cultura é 0,4 (zero vírgula quatro). Parágrafo Único. Somente as áreas cobertas serão consideradas para o cálculo do índice de aproveitamento (Palmas, 2009, grifo nosso).

Desde cedo, percebe-se a preocupação do legislador em estabelecer diretrizes para espaços de convivência social, como os mencionados anteriormente. Ao analisar os índices de aproveitamento e a taxa de ocupação, nota-se que esses espaços se distanciam dos zoneamentos comerciais previamente apresentados. Fica evidente, portanto, que sua viabilidade está atrelada à disponibilidade de grandes áreas, como aquelas localizadas em zonas rurais, destinadas à instalação de clubes de recreação e similares.

Deixando de lado a análise do setor comercial, passa-se agora à Área Residencial (AR), com destaque para os seguintes artigos:

DA ÁREA RESIDENCIAL - AR

Art. 63. Área Residencial está organizada para localização de unidades habitacionais diferenciadas, conforme sua classificação em **Unifamiliar e Multifamiliar**.

Art. 64. Para as Áreas Residenciais (AR), os usos admitidos são:

I - Para a Habitação Unifamiliar os usos admitidos são os seguintes: a) Habitação Singular; b) Habitação Geminada; c) Habitação Seriada.

[...]

Parágrafo 2º. **Habitação Geminada é definida por duas unidades habitacionais justapostas ou superpostas em uma mesma edificação em lote exclusivo e com acesso direto e independente.**

§ 3º Habitação seriada é definida como a edificação com no mínimo de três unidades habitacionais superpostas, justapostas ou isoladas, quando isoladas a distância mínima entre as edificações é de 3,00m (três metros) em lote exclusivo, cuja fração ideal será de 86,50m² (oitenta e seis vírgula cinquenta metros quadrados). (Redação dada pela Lei Complementar nº 230, 2011)

§ 4º. Habitação Coletiva é definida por mais de duas unidades habitacionais, superpostas em uma ou mais edificações isoladas, em lote exclusivo.

[...]

Art. 65. As taxas máximas de ocupação para as Áreas Residenciais (AR) são as seguintes: (Redação dada pela Lei Complementar nº 230, 2011)

I - Para Habitação Unifamiliar – 60% (sessenta por cento) do lote no térreo e demais andares, respeitando os afastamentos mínimos obrigatórios e no pavimento subsolo 75% (setenta e cinco por cento) de ocupação, observando o recuo frontal obrigatório e o índice de permeabilidade do solo de 25% (vinte e cinco por cento), conforme identificado em projeto;

II - Para Habitação Multifamiliar 1 e 2 – 40% (quarenta por cento) do lote no térreo e demais andares, respeitando os afastamentos mínimos obrigatórios e no pavimento subsolo 100% (cem por cento) da área do lote, desde que seja todo edificado abaixo do nível do passeio público fronteiro e apresentado mecanismo de drenagem para contenção de águas pluviais; **ou 75% (setenta e cinco por cento) de ocupação, observando o recuo frontal obrigatório e o índice de permeabilidade do solo de 25% (vinte e cinco por cento),** conforme identificado em projeto;

Art. 66. Os índices máximos de aproveitamento para as Áreas Residenciais (AR) são os seguintes:

I - Para Habitação Unifamiliar - 1 (um); II - Para Habitação Multifamiliar 1 - 1,5 (um vírgula cinco); II – Para Habitação Multifamiliar do tipo 1 e 2 – 2,5 (dois e meio): (Redação Dada Pela Lei Complementar Nº 147 De 2007) **III - Para Habitação Multifamiliar 2 - 2 (dois). III – para Habitação Multifamiliar 2 – 2,5 (dois e meio)** (Redação Dada Pela Lei Nº 1315 De 2004) (Palmas, 1993, grifo nosso).

Considerando que os artigos mencionados impactam diretamente a vida da população na construção de imóveis residenciais, é importante destacar que, desde o zoneamento inicial em 1993, diversas alterações foram realizadas, tanto nas classificações residenciais quanto nos índices permitidos para construção. A existência de habitações unifamiliares, geminadas e seriadas evidencia a diversidade tipológica presente na cidade.

Dentre as regulamentações vigentes, destaca-se o coeficiente aplicado às habitações seriadas com fração ideal de 86,50 m², utilizado para determinar a quantidade máxima de unidades por lote. Esse coeficiente, contudo, não foi estabelecido pela lei originária, mas sim introduzido pela LC nº 230/2011, o que demonstra que tal índice passou a ser adotado quase duas décadas após a promulgação da primeira Lei de Uso do Solo da capital.

Outro ponto relevante é que a LC nº 94/2004 estipulou a fração mínima de 125 m² para habitações geminadas ou seriadas, parâmetro que, seis anos depois, foi reduzido em resposta à necessidade de adequação às demandas populacionais. Além disso, o conceito de "edícula" foi introduzido apenas com a LC nº 94/2004, sendo definido como "a edificação confrontante com uma das divisas do lote, isolada do bloco principal da unidade funcional, destinada a abrigar compartimentos com funções complementares à atividade principal". Posteriormente, a LC nº

243/2012 modificou essa definição, estabelecendo que a edícula deve estar situada ao fundo da edificação e possuir área inferior a 40 m².

Adicionalmente, a LC nº 183/2009 trouxe uma exceção à regra da fração ideal de 60 m², aplicável exclusivamente às quadras ARNO 31, ARNO 32, ARNO 33, ARNO 41, ARNO 43 e ARNO 44, desde que atendido o requisito de área do lote. Por fim, no contexto da Lei nº 386/1993, dois outros artigos merecem destaque:

Art. 85º. O uso identificado como **Posto de Abastecimento de Combustíveis (PAC)** somente será admitido, **caso sua localização esteja de acordo com a planta de equipamentos do plano Diretor Urbano de Palmas**, discriminada na planta de microparcelamento **ou em área cujo uso foi aprovado pelo Poder Público Municipal**. (Redação dada pela Lei Complementar nº 267, de 2012)
[...]

Art. 87. **Fica suspensa a partir da promulgação desta lei a aprovação, por parte da Prefeitura de Palmas, de qualquer parcelamento de terras com fim urbano no âmbito do Município, exceto na área do Plano Diretor Urbanístico de Palmas (PDUP)** definido no Art. 1o. deste instrumento (Palmas, 1993, grifo nosso).

A alteração introduzida pela LC nº 267/2012 incluiu a determinação de áreas destinadas a postos de combustíveis sob a responsabilidade do poder público municipal, ampliando as possibilidades de uso para esse tipo de área, considerada de grande valor estratégico. Além disso, a mesma lei estabeleceu novas diretrizes para a instalação dos chamados PAC (Postos de Abastecimento de Combustíveis), conforme detalhado a seguir:

§ 9º Os Postos de Abastecimentos de Combustíveis (PAC) poderão ser instalados nas áreas previstas nos projetos de microparcelamento e, quando estes forem omissos, o uso poderá ser adquirido através de Outorga Onerosa **desde que o lote seja lindeiro a uma via coletora ou arterial, podendo ser instalado 1 (um) PAC a uma distância considerada em um raio de 1.500,00m (um mil e quinhentos metros), em relação a outro com localização já aprovada pelo Poder Público**, obedecidas as demais leis pertinentes (Palmas, 2012, grifo nosso).

No entanto, uma legislação subsequente trouxe uma nova alteração ao artigo mencionado, removendo a exigência da distância mínima de 1.500 metros entre um PAC e outro. Com essa modificação, a redação foi atualizada da seguinte forma:

§ 9º A instalação de Postos de Abastecimentos de Combustíveis (PAC) será permitida em áreas previstas nos projetos de microparcelamento e naquelas cujo uso originário venha a ser alterado mediante a outorga onerosa, prevista na Lei Complementar nº 274, de 28 de dezembro de 2012 (Palmas, 2017).

Além disso, desde a primeira Lei de Uso do Solo do município, percebe-se a intenção da administração municipal em coibir a implantação de loteamentos irregulares. Esse objetivo

fica evidente no artigo 87, que restringe a criação de novos loteamentos às áreas previamente delimitadas pelo PDUP.

Um dos aspectos mais relevantes introduzidos pela LC 94/2004, que a coloca entre as principais legislações sobre o Uso do Solo municipal, é o conceito de nível de incomodidade das atividades. Esse conceito pode ser melhor compreendido a partir da literalidade do artigo 2º:

Art. 2º Para os efeitos desta Lei Complementar, devem ser observados os seguintes conceitos e definições: **I - nível de incomodidade - compreende o grau de impacto que determinada atividade pode causar em relação à habitação unifamiliar** (Palmas, 2004, grifo nosso).

Por fim, a leitura da referida lei revela uma preocupação significativamente maior com o conceito de sustentabilidade municipal em comparação à primeira Lei de Uso do Solo da capital. Esse avanço pode ser observado no seguinte trecho:

Art. 14. Esta Lei faz parte do conjunto de leis que integram o Plano Diretor do Município de Palmas, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, **sob o aspecto físico, ambiental, social, econômico e administrativo, objetivando o desenvolvimento sustentável do Município, tendo em vista as aspirações da coletividade e de orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada** (Palmas, 2004, grifo nosso).

Cabe destacar que essa mesma preocupação também esteve presente na Lei nº 155/2007, que dispõe sobre a política urbana do município. Essa legislação foi elaborada com o objetivo de promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Além disso, a LC nº 155/2007 demonstrou preocupações de caráter social ao instituir as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Durante os estudos de revisão do Plano Diretor, diversas áreas foram sugeridas para essa finalidade, resultando na seguinte configuração no momento de sua aprovação:

Quadro 3 - Zonas de Interesse Social (ZEIS) de Palmas/TO

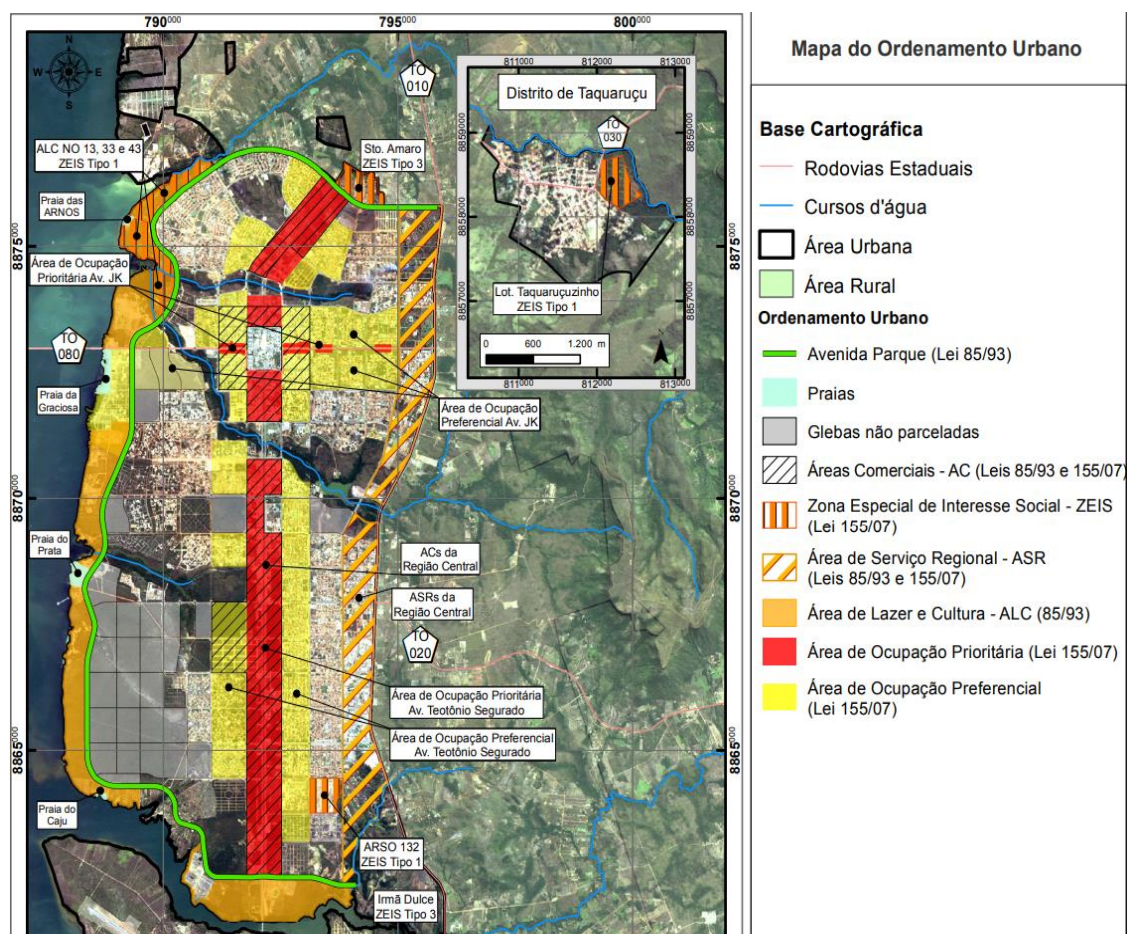
TIPO DE ZEIS	DESCRIÇÃO	SITUAÇÃO FINAL
ZEIS tipo 1	Glebas urbanas, públicas ou particulares, para fins de loteamentos de interesse social.	Permaneceram somente as quadras ALCNO-33, ALCNO 43 e ARSE-132, sendo incluída a quadra ALCNO-13.
ZEIS tipo 2	Loteamentos regulares aprovados ou não, sem infraestrutura completa, passível de consórcio e parcerias com o poder público,	Morada do Sol (Setor I, Setor II, e Setor III), Jardim Janaína, Jardim Aeroporto, Santa Fé - 2ª Etapa, Lago Sul, Jardim Santa Helena, Jardim Sônia Regina e Jardim Irenilda.

	visando à construção de habitações de interesse social.	
ZEIS tipo 3	Loteamentos irregulares para fins de regularização.	Irmã Dulce e União Sul, localizados na região sul de Palmas, e o Santo Amaro, na região norte.
ZEIS tipo 4	Lotes multifamiliares (HM), vazios e/ou subutilizados, com infraestrutura básica localizados em quadras dentro da Área de Ocupação Preferencial Avenida JK e da Área de Ocupação Preferencial Av. Teotônio Segurado.	Proposta totalmente eliminada do texto da proposta de lei.

Fonte: CORIOLOANO, 2013.

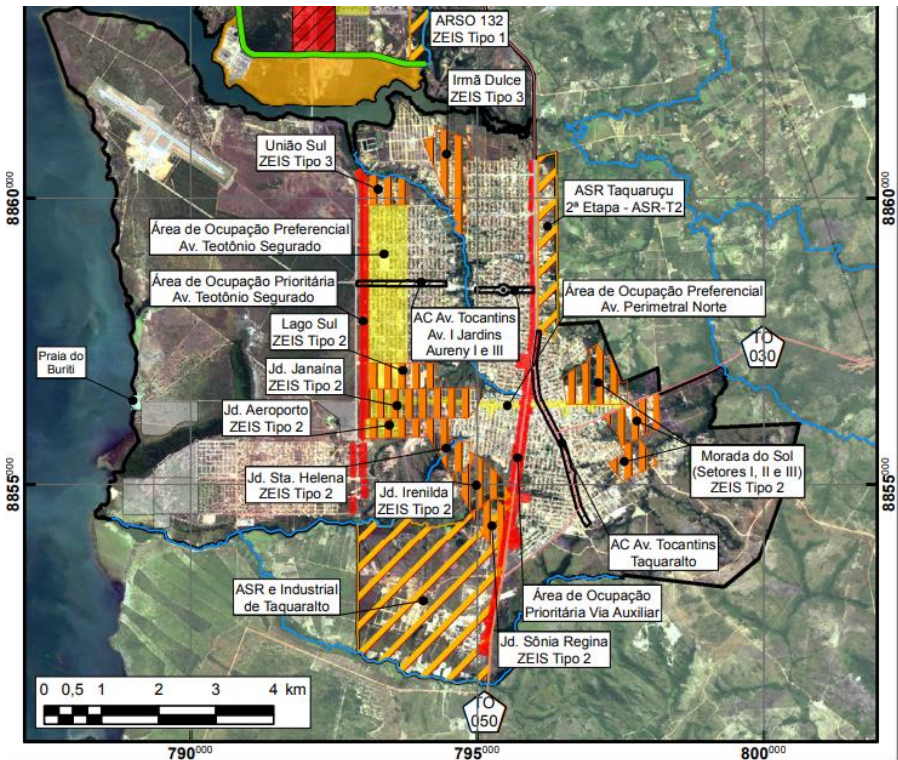
Outra legislação que contribuiu para a definição do macrozoneamento atual da cidade de Palmas foi a Lei Complementar nº 96/2004. Essa lei estabeleceu, no entorno do Lago de Palmas, a primeira zona de urbanização específica, voltada para o desenvolvimento turístico e ambiental, além de outras providências. A combinação das três leis mencionadas resultou em mudanças significativas na proposta inicial de zoneamento urbano da capital, culminando na seguinte configuração para o macrozoneamento urbano:

Figura 8 - Macrozoneamento urbano de Palmas após a Lei nº 155/07 – Região central



Fonte: Prefeitura de Palmas/TO

Figura 9 - Macrozoneamento urbano de Palmas após a Lei nº 155/07 – Região Sul



Fonte: Prefeitura de Palmas/TO

Conforme abordado no início deste capítulo, há uma relação estreita entre as Leis de Uso do Solo e as Leis de Parcelamento do Solo, o que resulta na interdependência de muitos de seus artigos. Essa conexão leva à aplicação conjunta dessas normas em diversos aspectos.

A primeira Lei de Parcelamento do Solo de Palmas foi a Lei nº 468/1994, que aprovou o PDUP e regulamentou a divisão do solo para fins urbanos. Após sua promulgação, o parcelamento do solo urbano passou por diversas alterações, conforme detalhado a seguir:

Quadro 4 - Alterações da Lei de Parcelamento do Solo urbano de Palmas/TO

LEI Nº 468, DE 06 DE JANEIRO DE 1994
(Alterada pela Lei Complementar nº 412, de 7/01/2019).
(Alterado pela Lei Complementar nº 388 de 25/10/2017)
(Alterado pela Lei Complementar nº 185 de 10/06/2009)
(Alterado pela Lei Complementar nº 74 de 06/10/2003)
(Alterado pela Lei Complementar nº 58 de 16/09/2002)
(Alterado pela Lei Complementar nº 38 de 27/07/2001)
(Alterado pela Lei Complementar nº 012, de 30/12/1999)

Fonte: Elaborado pelo autor

Nota-se que uma das principais preocupações da referida lei diz respeito à regularização dos parcelamentos instituídos na cidade de Palmas, que trazia, dentre seus conceitos, a definição de parcelamentos irregulares. A Lei de Parcelamentos trouxe alguns requisitos básicos para a instituição de loteamentos urbanos, merecendo destaque os seguintes pontos:

Art. 7º - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, os seguintes requisitos podendo incorporar outros além destes se fizerem parte explícita de seus memoriais, referindo-se a condições adicionais e eventuais características específicas de uso e ocupação a vigorar após o registro:

I - as Glebas Urbanas a serem micro-parceladas para uso predominantemente residencial deverão propiciar uma densidade mínima de 300 habitantes por hectare, calculada em função das médias nacionais atualizadas de elementos por família;

[...]

III - deverão ser previstas Áreas de Comércio e Serviço Vicinais, (ACSV) servindo a duas ou mais áreas loteadas contíguas, e voltadas para o sistema viário principal, tendo pelo menos 10% (dez por cento) de área destinada a estacionamento lindeira a via;

IV - as áreas de Equipamentos Urbanos e Comunitários deverão, sempre que possível, estar agrupadas e não poderão somar menos do que 5% (cinco por cento) da Gleba Urbana micro-parcelada, situando-se preferencialmente no interior do loteamento;

V - podem ser previstas áreas de comércio local, destinadas exclusivamente a instalação de atividades ligadas ao dia-a-dia das famílias, no interior dos loteamentos, não podendo ultrapassar 3% (três por cento) da área bruta a ser loteada.

[...]

Art. 9º - **Somente será permitido o parcelamento do solo municipal, para fins urbanos, nas áreas "Urbana" e de "Expansão" Urbana definidas nos desenhos do Plano Diretor Urbano de Palmas (PDUP) e nas áreas urbanas dos distritos e povoados do Município definidas no art. 3º desta Lei (Palmas, 2017, grifo nosso).**

No que se refere ao tamanho mínimo dos lotes urbanos, os artigos a seguir apresentam, tanto as disposições da legislação original sobre o tema quanto as modificações posteriores:

Art. 14 - Fica estabelecida, para Lotes, a área mínima de 360 m² e para a Gleba Urbana a dimensão mínima de 30 ha.

Art. 14. Fica estabelecida a área mínima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), para lotes urbanos, nas áreas atendidas pela Lei Complementar nº 94, de 17 de novembro de 2004, e para as contidas nas ARNOS 31, 32, 33, 41, 42, 43, 44, 61, 71, 72 e 73, obedecendo aos recuos dos lotes originários. (Redação dada pela Lei Complementar nº 185, de 10/06/2009)

§ 1º Para as demais áreas de lotes no perímetro urbano, a área mínima será de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e para a gleba urbana, a dimensão mínima de 30ha (trinta hectares). (NR) (Acrescido pela Lei Complementar nº 185, de 10/06/2009)

§ 1º Para as demais áreas de lotes no perímetro urbano, a área mínima será de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e para a gleba urbana, a dimensão mínima será de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados). (NR) (Redação dada pela Lei Complementar nº 388, de 25/10/2017)

§ 1º Para as demais áreas de lotes no perímetro urbano, a área mínima será de 200m² (duzentos metros quadrados) e, para a gleba urbana, a dimensão mínima

será de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados). (NR) (Redação dada pela Lei Complementar nº 412, de 7/01/2019).

§ 2º Para os lotes resultantes de desdobro, a área mínima será de 170m² (cento e setenta metros quadrados). (Acrescido pela Lei Complementar nº 185, de 10/06/2009)

§ 3º Fica estabelecida a testada mínima de 6m (seis metros) em todos os lotes do Município de Palmas. (Acrescido pela Lei Complementar nº 185, de 10/06/2009). (Prefeitura de Palmas, Grifo nosso).

Observa-se uma redução gradual da metragem mínima permitida para os lotes urbanos da capital. Como será discutido adiante, essa tendência decorre, tanto da valorização crescente do espaço urbano quanto da pressão exercida por grupos empresariais em busca da maximização do lucro sobre os loteamentos a serem implantados.

Após a análise dos principais aspectos relacionados ao Uso e Parcelamento do Solo Urbano em Palmas desde 1989, passa-se agora à discussão dos pontos mais relevantes da nova proposta legislativa. A minuta da Lei que disciplinará o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no município de Palmas/TO traz inovações significativas, sendo a primeira delas a unificação das leis de Uso do Solo e de Parcelamento em um único regramento. Essa fusão se justifica pela estreita relação entre essas normativas. Os primeiros artigos da nova legislação estabelecem o seguinte:

Art. 1º Esta Lei estabelece critérios e parâmetros sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Palmas, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais relativas à matéria.

Art. 2º A presente Lei complementa as diretrizes previstas no Plano Diretor Participativo de Palmas em vigor, para o uso e ocupação do solo dos parcelamentos aprovados ou a serem aprovados pelo Poder Público Municipal.

§ 1º. Para alcançar estas diretrizes, o Poder Público Municipal promove o controle do uso e ocupação do solo integrado ao sistema hierarquizado das vias, observado o nível de incomodidade das atividades e as diretrizes do Sistema de infraestrutura verde (SisMIV), visando preservar, proteger e recuperar os recursos naturais do município.

§ 2º. O adensamento, os usos e atividades permitidas, submetem-se às características de cada Macrozona e ao Sistema de Infraestrutura verde (SisMIV), orientando a oferta de infraestrutura e serviços, reduzindo os custos de administração da cidade (Palmas, 2023, grifo nosso).

Além da preocupação já existente com a regularidade dos loteamentos implantados na cidade, a nova proposta legislativa incorporou elementos do Plano Diretor Participativo de Palmas (Lei nº 400/2018). Essa integração reforça o principal objetivo da revisão urbanística proposta, que visa adequar a legislação vigente às novas diretrizes estabelecidas em 2018.

Um exemplo significativo desse alinhamento é a inclusão do Sistema Municipal de Infraestrutura Verde (SisMIV), que reforça a busca pela sustentabilidade. Esse sistema consiste

em redes multifuncionais de fragmentos permeáveis e vegetados, preferencialmente arborizados, podendo abranger, tanto espaços públicos quanto privados, em áreas urbanas e rurais. Sua estruturação em escala urbana e regional permite a interconexão desses espaços, reconfigurando o mosaico da paisagem para manter ou restaurar processos naturais e serviços ecossistêmicos. Dessa forma, o SisMIV contribui para a qualidade de vida da população e aumenta a resiliência dos ecossistemas urbanos e rurais diante das mudanças climáticas.

Outro ponto relevante, destacado logo nos primeiros artigos, refere-se ao adensamento populacional e às atividades permitidas, que devem observar as macrozonas estabelecidas. Essas macrozonas têm como função orientar a oferta de infraestrutura e serviços, além de contribuir para a redução dos custos administrativos da cidade. Por fim, um dos aspectos que merece destaque na nova minuta da lei são seus objetivos e princípios, conforme apresentado a seguir:

Art. 4º Esta Lei tem por objetivos:

- I – Orientar sustentavelmente as diferentes atividades, estimulando e guiando o desenvolvimento do município mediante controle de uso e ocupação do solo, observadas as disposições das demais legislações pertinentes;**
- II – Promover o exercício da função social da cidade e da propriedade;**
- III – Disciplinar a localização de atividades no município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da comunidade;**
- IV – Regulamentar a implantação das edificações nos lotes e sua relação com o entorno;**
- V - Disciplinar os procedimentos no processo de solicitação e análise do parcelamento do solo no município;**
- VI – Minimizar o impacto de atividades potencialmente geradoras de incômodo e efeitos nocivos sobre a vizinhança;**
- VII – Simplificação das regras e dos processos administrativos;**
- VIII - compatibilizar a proteção ambiental com o desenvolvimento econômico e a qualidade de vida da população, promovendo o desenvolvimento sustentável do município quando do parcelamento, uso e ocupação do solo;**
- IX- incentivar a conservação e a manutenção dos serviços ecossistêmicos prestados pelas áreas verdes.**

Art. 5º Esta Lei tem por princípios:

- I – A harmonia e a isonomia na aplicação das regras, contemplando todo o território do município;**
- II – A intensificação da humanização da cidade e das atividades econômicas, promovendo a diversificação do uso do solo, respeitando os aspectos ambientais e sociais (Palmas, 2023, grifo nosso).**

Os objetivos apresentados na minuta analisada demonstram uma forte preocupação com o crescimento sustentável da cidade, especialmente ao enfatizar a necessidade de orientar as atividades de maneira ambientalmente responsável. Isso ocorre por meio do controle do Uso e

Ocupação do Solo, disciplinando a localização das atividades de forma a garantir a prevalência do interesse coletivo sobre o particular.

Além de regulamentar as edificações a serem implantadas nos lotes considerando sua relação com o entorno, a proposta legislativa também busca minimizar os impactos de atividades potencialmente incômodas ou nocivas à vizinhança. Nesse sentido, seus objetivos incluem a ampliação da proteção ambiental, refletindo a tentativa de conciliar o crescimento econômico da cidade com a sustentabilidade ambiental.

No que se refere aos princípios, destaca-se a isonomia do regramento para todo o território municipal, o que representa uma mudança significativa em relação ao histórico legislativo da cidade, marcado por normas diferenciadas para determinadas regiões. Outro aspecto relevante é a inclusão do conceito de "humanização da cidade", um termo amplamente discutido na atualidade e alinhado às tendências globais de planejamento urbano.

Por fim, no que diz respeito às modalidades de parcelamento, os artigos a seguir apresentam definições importantes:

Art. 11. Parcelamento consiste na subdivisão de uma gleba registrada em lotes independentes destinados à ocupação urbana.

Parágrafo Único. **O Parcelamento poderá ser realizado por Desmembramento, Loteamento, Loteamento de Acesso Controlado (LAC), Condomínio de Lotes (CL) e Reparcelamento, o qual contempla as modalidades de Reloteamento, Remembramento, Desdobro e Requalificação.**

[...]

Art. 13. **Não será permitido o parcelamento do solo:**

[...]

V - Em categorias específicas que compõem o SisMIV ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - Em glebas distantes da área urbana, sem conexão com parcelamentos aprovados, cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, de abastecimento de água e outros conexos nas áreas adjacentes, salvo se tais obras ou serviços forem executados pelo interessado, às suas próprias expensas.

Art. 14. Os parcelamentos deverão contemplar, pelo menos, os seguintes requisitos:

[...]

III - Distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;

IV - As glebas a serem parceladas deverão propiciar uma densidade conforme previsto pelo Plano Diretor Participativo a qual deverá ser calculada e apresentada no pedido de parcelamento.

[...]

§ 13 Os loteamentos do tipo Industrial presentes no Anexo IV poderão ser realizados nas Zonas de Serviços.

[...]

Art. 17. Nos parcelamentos urbanos será exigida Infraestrutura Urbana Básica, contendo no mínimo:

[...]

VIII - Calçadas acessíveis e ciclovias no entorno do empreendimento com respectiva arborização e paraciclos e em conformidade às diretrizes do plano de mobilidade urbana;

IX - Calçadas acessíveis nas áreas públicas e áreas verdes, com respectiva arborização;

X - Implantação das calçadas em todas as vias internas do empreendimento, garantindo, minimamente, a execução da faixa livre, conforme NR específica;

XI - Arborização das calçadas, ciclovias e áreas verdes do empreendimento, de acordo com projeto devidamente aprovado pelo órgão gestor da política municipal de meio ambiente, consoante premissas do Plano Municipal de Arborização e do Plano Diretor Participativo (Palmas, 2023, grifo nosso).

É fundamental destacar a vedação imposta pelo artigo 13, que proíbe o parcelamento do solo em áreas desprovidas de infraestrutura. Essa restrição busca evitar a repetição de situações já observadas em diversas regiões da cidade, onde parcelamentos irregulares resultaram na formação de vazios urbanos ¹e no aumento dos custos de manutenção para a prefeitura.

A minuta analisada também introduz inovações importantes, como a exigência de permeabilidade visual e acessibilidade nas calçadas, reforçando o compromisso com a adequação às normas vigentes de acessibilidade e conforto ambiental. Além disso, a proposta apresenta forte alinhamento com a política municipal de meio ambiente, aproximando a nova legislação dos princípios da sustentabilidade ambiental.

No que se refere às formas de reparcelamento, duas modalidades merecem destaque:

DO DESMEMBRAMENTO VINCULADO

Art. 27. A implantação e instalação de empreendimentos não habitacionais em glebas inseridas nas Zonas de Serviços, podem ser autorizadas por meio de um parcelamento do solo do tipo desmembramento vinculado, desde que a gleba não ultrapasse área de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados), que não incida sobre a área eixos viários previstos no Sistema Viário Estruturante e faixas de domínio das rodovias, bem como aplicando os parâmetros equivalentes aos da zona a que pertence.

§1º O Desmembramento constante do caput é uma modalidade de parcelamento em que a aprovação só ocorre se este estiver vinculado diretamente à uma atividade específica e à construção de suas instalações, devendo tais características estarem averbadas na matrícula do imóvel.

(Palmas, 2023, grifo nosso).

A figura do desmembramento vinculado integra os esforços para facilitar a instalação de empreendimentos comerciais e industriais. Conforme apresentado na minuta, essa medida

¹ De acordo com Bazolli (2007), caracteriza-se como fenômeno decorrente da retenção fundiária com fins especulativos, introduzindo uma valorização excessiva da terra que beneficia o proprietário em detrimento dos interesses públicos e da comunidade. Contribui para o crescimento descontínuo da mancha urbana, encarecendo a implantação ou manutenção dos serviços públicos nas áreas periféricas, como a pavimentação de ruas e avenidas, redes de águas, esgoto e de energia elétrica, iluminação pública, transporte urbano, escolas, creches, posto policial, praças e estruturas de lazer.

tem o potencial de desburocratizar a regularização de áreas ocupadas por empresas nas zonas de serviços, garantindo maior eficiência no ordenamento territorial.

Conforme já mencionado, a nova lei de parcelamento introduz inovações ao tratar das possibilidades de reparcelamento, que agora pode ocorrer por meio do reloteamento ou da requalificação, além das modalidades já existentes, como remembramento e desdobro.

No que diz respeito ao reparcelamento, reloteamento e requalificação, a proposta legislativa estabelece os seguintes pontos:

DO REPARCELAMENTO

Art. 40. O reparcelamento é a modificação total ou parcial do parcelamento, que implique ou não em alteração do sistema viário aprovado ou existente, com nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lote.

[...]

DO RELOTEAMENTO

Art. 44. O reloteamento trata-se de um método de intervenção urbanística, tendo como principal objetivo a alteração dos lotes privados que implique em modificação do sistema viário aprovado ou existente bem como a realocação das áreas públicas quando necessário.

[...]

DA REQUALIFICAÇÃO

Art. 48. A requalificação consiste em uma intervenção urbanística tendo como principal objetivo a adequação e/ou ampliação das áreas públicas e das áreas componentes do SisMIV, de modo a corrigir distorções ou atender demandas da população, buscando a renovação do tecido urbano e a melhoria da qualidade socioambiental da área afetada.

Art. 49. São objetivos da requalificação:

- I - promover adequações nos projetos urbanísticos das quadras e setores já implantados na capital;**
- II - alterar o sistema viário urbano, visando melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade;**
- III - atendimento à legislação ambiental quanto a proteção das áreas do SisMIV;**
- IV - criar espaços urbanos qualificados;**
- V - promover mudanças e a implantação de padrões de infraestrutura em áreas densamente povoadas;**
- VI - realizar alterações no uso do solo para fins de implantação de habitações de interesse social;**
- VII - preservação e conservação dos ecossistemas naturais, manutenção dos serviços ambientais, proteção dos recursos hídricos, melhoria da qualidade de vida, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens, recuperação, restauração e revitalização de áreas degradadas;**
- VIII - instalação de novos modais de transporte coletivo.**

[...]

Art. 51. As requalificações deverão prever mecanismos de consulta pública específicos, sob responsabilidade do órgão proponente, de acordo com a natureza da intervenção urbanística pretendida (Palmas, 2023, grifo nosso).

Outro aspecto de destaque é o instituto da requalificação, criado com o objetivo de viabilizar alterações urbanísticas em áreas críticas da cidade, promovendo a melhoria da qualidade de vida da população. A requalificação surge como uma ferramenta para corrigir

distorções existentes e atender às demandas sociais, o que justifica a exigência de consultas públicas para sua implementação, garantindo transparência e participação popular no processo decisório.

Além disso, o legislador reforça que há certa discricionariedade na aprovação de novos projetos de parcelamento urbano, condicionando a negativa à inviabilidade do empreendimento, conforme estabelecido nos artigos a seguir:

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

Art. 53. O Poder Público do Município, por meio do órgão de planejamento urbano, **poderá se recusar a aprovar projetos de parcelamento ou reparcimento onde for técnica, ambientalmente ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de coleta de lixo, transporte coletivo ou equipamentos comunitários.**

Parágrafo único: Poderá também ser fixado o número máximo e mínimo, bem como o tamanho e o aproveitamento dos lotes de determinados projetos.

DA VIABILIDADE LOCACIONAL

Art. 54. **Deverá ser solicitada a viabilidade locacional de implantação do empreendimento antes da elaboração do projeto de parcelamento, conforme NR específica, devendo o Poder Público Municipal, por meio do órgão de planejamento urbano, manifestar-se favorável ou não** (Palmas, 2023, grifo nosso).

Conforme explicitado, a viabilidade de um loteamento é verificada por meio do estudo de viabilidade local, realizado previamente à análise formal do parcelamento. Caso sejam identificados impedimentos, como restrições ambientais ou deficiências de infraestrutura, o processo de análise do parcelamento, em tese, sequer será iniciado.

No que se refere ao nível de incomodidade de determinadas atividades, a minuta apresenta os seguintes apontamentos:

DO NÍVEL DE INCOMODIDADE

Art. 68. **O nível de incomodidade compreende o grau de impacto que determinada atividade pode causar em relação ao entorno**, conforme disposto no Anexo VII, observado o seguinte:

I - **NI-1 (nível de incomodidade um)** corresponde ao uso residencial, sendo admitidas atividades de baixíssima incomodidade, tais como comércios varejistas de pequeno porte, prestação de serviços locais e atividades administrativas;

II - **NI-2 (nível de incomodidade dois)** corresponde ao uso residencial, sendo admitidas atividades de baixa incomodidade, tais como comércios varejistas de pequeno porte, prestação de serviços locais, atividades administrativas, culturais, de saúde e educacionais, indústrias não poluentes e atividade religiosa;

III - **NI-3 (nível de incomodidade três)** corresponde às atividades de média incomodidade, tais como comércios atacadistas de pequeno porte, comércios varejistas, prestação de serviços, atividades de lazer, cultura e templos religiosos, atividades administrativas, institucionais e pequenas indústrias, admitindo-se também o uso residencial;

IV - **NI-4 (nível de incomodidade quatro)** corresponde às atividades de média alta incomodidade, tais como comércios atacadistas, comércios varejistas, prestação de

serviços urbanos, atividades administrativas, de lazer, cultura e institucionais de grande porte, admitindo-se também o uso residencial;

V - **NI-5 (nível de incomodidade cinco)** corresponde às atividades de alta incomodidade, tais como comércios atacadistas e varejistas de grande porte, prestação de serviços regionais e indústrias de grande porte, sendo tolerado também o uso residencial;

VI - **NI-6 (nível de incomodidade seis)** corresponde às atividades não residenciais e de altíssima incomodidade, tais como prestação de serviços incômodos, comércios atacadistas e indústrias de grande porte;

VII - **NI-Turístico (nível de incomodidade turístico)** corresponde às atividades de comércio e serviço que atendam às demandas da indústria do turismo;

VIII - **NI-Agro (nível de incomodidade agro)** corresponde às atividades de agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura, bem como os serviços de apoio às unidades de produção das mesmas.

Art. 69. **Os níveis de incomodidade das atividades são determinados em função da hierarquia e das características das vias:** I - lotes adjacentes às vias locais 1 e coletoras 1: NI-1; II - lotes adjacentes às vias locais 2 e coletoras 2: NI-1 e NI-2; III - lotes adjacentes às vias coletoras 3 e arteriais: NI-1, NI-2, NI-3; IV - lotes adjacentes às vias auxiliares: NI-1, NI-2; NI-3, NI-4 e NI-5; V - lotes adjacentes às vias de ligação regional: NI-1, NI-2; NI-3, NI-4 e NI-5; VI – lotes adjacentes à Av. Teotônio Segurado: NI-4

DAS ATIVIDADES

Art. 70. Todas as atividades a serem desenvolvidas no Município serão implantadas de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, **vinculadas aos seus respectivos níveis de incomodidade, estabelecidos no ANEXO VII desta lei** (Palmas, 2023, grifo nosso).

Com base nos artigos mencionados, observa-se que o nível de incomodidade exerce efeito significativo na autorização ou restrição do funcionamento de determinadas atividades. Esse critério se torna, portanto, elemento central na definição dos usos permitidos, motivo pelo qual a minuta apresenta especificações essenciais para sua incorporação ao parcelamento urbano da cidade. Além disso, esse fator está diretamente interligado à estrutura viária e à circulação urbana. No que se refere ao uso residencial, destaca-se o seguinte artigo:

DO USO RESIDENCIAL

Art. 71. As edificações residenciais são classificadas de acordo com as seguintes categorias: [...]VI - **Quitinete: conjunto de unidades habitacionais edificadas no mesmo lote, sem a exigência de observância da fração ideal e área mínima das unidades estabelecidas na legislação, não sendo permitida a individualização da matrícula em cartório nem do Código de Cadastro de Imóvel - CCI por unidade** (Palmas, 2023, grifo nosso).

Destaca-se como inovação na legislação vigente a regulamentação do uso das “quitinetes”, que agora prevê a impossibilidade de individualização das unidades em cartório. Além disso, diferentemente das residências seriadas, as quitinetes podem ser aprovadas sem a exigência de fração ideal mínima. Essa flexibilização, contudo, levanta questionamentos sobre

a qualidade de vida das pessoas que ocuparão esse tipo de habitação, especialmente considerando a prática comum de implantação de cinco ou seis unidades em um mesmo lote.

Outro uso que merece atenção refere-se à regulamentação dos postos de combustíveis, com destaque para a exigência estabelecida no artigo 74, que prevê:

DOS POSTOS DE COMBUSTÍVEIS

Art. 73. A instalação de postos de combustíveis deve sujeitar-se às exigências contidas nesta lei, demais legislações pertinentes e nos seguintes requisitos:

I - terreno com área mínima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);

[...]

IV - a frente do empreendimento deve ser pela via coletora 3 ou de superior nível hierárquico;

V - possuir aprovação do Corpo de Bombeiros e do órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente.

Art. 74. **Será exigida Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU, para todos os Postos de Combustíveis, salvo os casos já aprovados nos projetos de parcelamento até a data de publicação desta Lei** (Palmas, 2023, grifo nosso).

No que tange ao zoneamento, a minuta de lei aqui discutida traz, primeiramente, aquele relativo ao uso residencial, como segue:

DA MALHA URBANA CENTRO E SUAS ÁREAS DE USO

Art. 75. A Malha Urbana Centro - MUC corresponde à área urbana designada para implantação do plano básico originário do projeto da capital, caracterizada pela malha viária ortogonal.

Art. 76. As Áreas de Uso na Malha Urbana Centro - MUC se definem de acordo com as características determinadas pelo Plano Diretor original de Palmas e as incorporadas posteriormente, sendo as seguintes: **I - Área Administrativa - AA; II - Área de Comércio e Serviço Central - AC; III - Área de Comércio e Serviços Urbanos - ACSU; IV - Área de Comércio e Serviço Vicinal - ACSV; V - Área de Comércio e Serviço Local - QC; VI - Área Residencial - AR; VII - Área de Comércio e Serviço Regional - ASR; VIII - Área de Lazer e Cultura - ALC; IX - Áreas Verdes Urbanas - AVU; X - Áreas Públicas - AP; XI - Área de Equipamentos Urbanos.**

[...]

Art. 79. A Área Residencial - AR é caracterizada pela predominância de uso residencial, de acordo com sua classificação, conforme memorial descritivo do loteamento.

§1º. Aplicam-se para a Área Residencial - AR as atividades referentes ao NI-1, NI-2 e NI-3, conforme hierarquização de vias, sendo os parâmetros urbanísticos definidos nos termos do Anexo V

[...]

§3º. Aplicam-se para a Área de Comércio e Serviço Vicinal - ACSV as atividades referentes ao NI-3, sendo os parâmetros urbanísticos definidos conforme Anexo V

[...]

Art. 80. A Área de Comércio e Serviço Regional - ASR é destinada às atividades de comércio, prestação de serviço e indústria que atendam à região de influência da cidade e também a si própria.

§1º. Aplicam-se para a Área de Comércio e Serviço Regional - ASR as atividades referentes ao NI-5, sendo os parâmetros urbanísticos definidos conforme Anexo V (Palmas, 2023, grifo nosso).

Observa-se que o zoneamento consolidado nesta nova versão legislativa mantém os conceitos previamente estabelecidos sobre o nível de incomodidade, organizando as atividades conforme seu uso permitido. Essa abordagem reforça a delimitação adequada dos espaços urbanos, garantindo maior equilíbrio entre as diferentes funções da cidade.

No que se refere às zonas de serviços, merecem destaque os seguintes artigos:

DAS ZONAS DE SERVIÇO

Art. 82. As Zonas de Serviços são destinadas às atividades de comércio, serviço e indústria de grande porte, sendo composta por: I - Zona de Serviços Leste; II - Zona de Serviços Oeste I; III - Zona de Serviços Oeste II; IV - Zona de Serviços Sul; V - Zona de Serviços Regional Sul; VI - Zona de Serviços Norte; VII - Zonas de Serviços TO-020 e TO-030; e VIII - Distrito Industrial de Taquaralto

§1º. **Aplicam-se para as Zonas de Serviços, exceto para a Zona de Serviços Regional Sul, as atividades referentes ao NI-6**, sendo os parâmetros urbanísticos definidos conforme Anexo V.

§2º. **Para a Zona de Serviços Regional Sul, aplicam-se as atividades referentes ao NI-6, NI-Turístico e NI-Agro**, sendo os parâmetros urbanísticos definidos em um Plano de Ocupação aprovado em lei específica de iniciativa do Poder Executivo.

DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 83. São consideradas zonas de urbanização específica as seguintes:

I - Polo Logístico Fluvial;

II - Parque Tecnológico Sul;

III - Porto Seco, incluindo Área de Transbordo;

IV - Ampliação do Condomínio Industrial Empresarial e Logístico - CIEL;

DA MALHA URBANA SUL

Art. 84. **A Malha Urbana Sul - MUS é caracterizada predominantemente pelo uso misto, composto por atividades comerciais, de serviços e industriais, bem como pelo uso residencial.**

Parágrafo único. Aplicam-se para a Malha Urbana Sul - MUS as atividades referentes ao NI-1, NI-2, NI-3, NI-4, NI-5 e NI-6, conforme hierarquização de vias, sendo os parâmetros urbanísticos definidos nos termos do Anexo V.

Art. 85. As Áreas de Uso na MUS são as seguintes: I - Área de Influência da Av. Tocantins; II - Área de influência aeroportuária

[...]

DA ZONA DE TRANSIÇÃO LESTE

Art. 88. **A Zona de Transição Leste destina-se prioritariamente a atividades rurais de pequeno porte e ao turismo de natureza**, bem como atividades recreativas, institucionais, comerciais e de prestação de serviços.

DA REGIÃO DE PLANEJAMENTO DE INTERESSE LOGÍSTICO - RPILogístico

Art. 89. **A Região de Planejamento de Interesse Logístico destina-se especialmente à implantação de equipamentos logísticos e industriais de abrangência regional e nacional**, bem como suas atividades de apoio, sendo tolerável o uso residencial para as edificações já existentes até a aprovação desta lei. (Palmas, 2023, grifo nosso).

Fica evidente que, tanto a zona residencial quanto as zonas de serviços, consolidadas ao longo do tempo, agora incorporam os níveis de incomodidade estabelecidos pelo Plano Diretor

Participativo. Essa incorporação demonstra o alinhamento da nova legislação com a norma fundamental que orienta os demais instrumentos de planejamento urbano e logístico.

No que se refere aos parâmetros consolidados sobre a ocupação do solo, a minuta apresenta os seguintes pontos:

DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 97. Os critérios de ocupação da edificação serão definidos pela tipologia do lote ou pela zona em que estiverem inseridos, sendo estabelecidos pelas seguintes exigências e parâmetros urbanísticos: **I – coeficiente de aproveitamento básico e máximo; II – taxa de ocupação máxima; III – altura máxima; IV – taxa de permeabilidade mínima do solo; V – afastamento mínimo de frente, de fundo e lateral; VI – avanços de frente, de fundo e lateral; VII – marquises, varandas e colonatas; VIII – beirais; IX – elementos de proteção e composição de fachada; X – tratamento das divisas; XI – subsolo; XII – vagas para veículos; XIII – fração ideal.**

Art. 98. O coeficiente de aproveitamento básico é o fator outorgado gratuitamente pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima permitida a ser edificada nesse lote.

Art. 99. **O coeficiente de aproveitamento máximo é o resultado da soma do coeficiente de aproveitamento básico e do adquirido através de outorga onerosa,** pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima permitida a ser edificada nesse lote.

Parágrafo único. O valor do coeficiente máximo poderá ser excedido por meio dos incentivos concedidos pelos instrumentos de qualificação urbana previstos nesta lei.

[...]

§2º. Podem ser construídos na área dos afastamentos mínimos os seguintes elementos:

[...]

IV - **vagas de veículos descobertas ou com cobertura leve;**

(Palmas, 2023, grifo nosso).

Observa-se que os parâmetros de Uso do Solo permaneceram, em grande parte, os mesmos já aplicados anteriormente, com pequenas alterações. Um exemplo disso está no parágrafo único do art. 99, que prevê a possibilidade de alteração dos coeficientes máximos de aproveitamento de determinado lote em função de incentivos concedidos por lei.

Além disso, foi incluída no rol de construções permitidas, especificamente nos recuos, a possibilidade de vaga para veículo com cobertura leve. No entanto, a minuta não especifica quais tipos de coberturas seriam aplicáveis a essa regra. Essa alteração surgiu da constatação de que o clima da cidade torna inviável a existência de garagens sem cobertura, o que levava a população a instalá-las somente após a emissão do *habite-se*, ou seja, após as vistorias de conclusão de obra.

No que se refere à tipologia dos lotes, a minuta analisada propõe uma simplificação das nomenclaturas anteriormente utilizadas, buscando facilitar as classificações,

independentemente das vias de acesso, como era feito anteriormente. A nova nomenclatura sugerida pode ser visualizada a seguir:

DAS TIPOLOGIAS DOS LOTES

Art. 114. As tipologias dos lotes pertencentes aos loteamentos aprovados, de acordo com a área do terreno no ato de sua aprovação, do porte da via confrontante e da região ou zona em que este está inserido, a partir da data de publicação desta lei, classificam-se em: **I - lote tipo 1 e tipo 2; II - lote de interesse turístico; III - lote industrial; IV - área pública municipal.**

Art. 115. Para os novos parcelamentos, os lotes tipo 1 e tipo 2 localizados na malha urbana centro, malha urbana sul, RP Taquaruçu Grande, RP Taquaruçu e RP Buritirana, são classificadas da seguinte forma:

I - tipo 1: lotes com área inferior a 600m² (seiscentos metros quadrados) independente da via confrontante e lotes com área a partir de 600m² (seiscentos metros quadrados) em vias locais e coletoras 1 e 2.

II - tipo 2: lote com área a partir de 600m² (seiscentos metros quadrados) em via coletora 3 ou arterial.

§1º. Equiparam-se ao lote Tipo 1 todos os lotes anteriormente aprovados como unifamiliares, além dos lotes da Região Sul classificados com nível de incomodidade NI-0, NI-1 e NI-2.

§2º. Equiparam-se ao lote Tipo 2 todos os lotes anteriormente aprovados como multifamiliares, além dos lotes da Região Sul classificados com nível de incomodidade NI-3, NI-4 e NI-5.

Art. 116. As Áreas Públicas Municipais se dividem em Área Verde Urbana - AVU, Área de Interesse Público - AIP e Área de Equipamento Público - AEP (Palmas, 2023, grifo nosso).

Passa-se agora à análise dos pontos relacionados à ocupação incentivada (ou condicionada), conforme definido na própria minuta da lei. Os artigos a seguir ilustram de forma clara os institutos selecionados:

DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA OU CONDICIONADA

Art. 130. **São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a garantir uma melhor integração entre espaços públicos e privados: I - fruição pública; II - fachada ativa; III - permeabilidade visual.**

[...]

DA FRUIÇÃO PÚBLICA

Art. 132. **A Área de Fruição Pública (AFP) é o espaço privado destinado à formação de faixas, passagens de pedestres, praças e espaços de convivência interconectados aos logradouros públicos adjacentes, com vistas à qualificação da paisagem urbana, ao convívio coletivo e ao fortalecimento da concepção sistêmica de mobilidade.**

Art. 133. **A AFP será facultativa, sendo concedido como incentivo o acréscimo de potencial construtivo correspondente ao dobro da área de fruição, não sendo esta área computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento.**

[...]

DA FACHADA ATIVA

Art. 136. **Considera-se fachada ativa aquela localizada no nível térreo voltada para o logradouro público com permeabilidade física e visual, permitindo o acesso direto de pedestres às atividades não residenciais.**

Art. 137. **A Fachada Ativa será obrigatória nos lotes AC e ACSU Conj. 01.**

[...]

DA PERMEABILIDADE VISUAL

Art. 139. **A permeabilidade visual busca a interação entre o lote e o logradouro público, sendo considerada aquela realizada com elementos de vedação para fechamento de terrenos que não constituam barreiras visuais** que obstruam a relação destes com o logradouro (Palmas, 2023, grifo nosso).

Conforme exposto na minuta analisada, os instrumentos mencionados trazem diversos benefícios para a cidade, sobretudo ao promoverem a melhoria da qualidade de vida da população. A criação de espaços integrados contribui significativamente para a mobilidade urbana e a acessibilidade, tornando o ambiente urbano mais funcional e equilibrado.

Além disso, a minuta de lei apresenta considerações relevantes sobre os instrumentos urbanísticos, com destaque para os estudos de impacto de vizinhança (EIV) e impacto de trânsito (EIT). Entre os principais pontos abordados, destacam-se:

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Art. 141. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, instrumento previsto no Plano Diretor Participativo de Palmas, é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, mitigação, compensação e potencialização dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, tendo como objetivo precípuo assegurar a qualidade de vida da população direta ou indiretamente atingida.

Art. 142. Devem ser objeto do EIV, os projetos de implantação, modificação, ampliação ou regularização dos empreendimentos e atividades dispostas no Anexo VI, conforme sua localização, usos e porte.

Art. 143. Os procedimentos para análise e aprovação do EIV serão regulamentados em NR específica.

[...]

Art. 147. A partir da análise do EIV, o Poder Executivo deverá exigir medidas mitigadoras e/ou compensatórias para todos os impactos negativos gerados, necessários para a busca de reequilíbrio entre o interesse privado e as novas demandas sócio ambientais necessárias, e a oferta dos serviços e infraestruturas públicas, como condição para sua aprovação, podendo serem exigidas compensações em outras áreas da cidade.

[...]

§2º A emissão do Alvará de Construção ficará condicionada à assinatura de Termo de Acordo e Compromisso, assim como à apresentação de garantia pelo interessado, o qual deverá arcar com as despesas oriundas das obras e serviços necessários à mitigação e/ou compensação dos impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento.

Art. 148. É indispensável para a emissão da Certidão de Habite-se ou Alvará de Funcionamento a comprovação da execução das medidas mitigadoras e/ou compensatórias previstas no EIV aprovado.

[...]

DO ESTUDO DE IMPACTO DE TRÂNSITO - EIT

Art. 150. O Estudo de Impacto de Trânsito - EIT é instrumento capaz de apresentar, avaliar e definir tecnicamente os prováveis impactos que um empreendimento causará no trânsito e na segurança viária de seu entorno e área

de influência, bem como estabelecer as medidas mitigadoras e/ou compensatórias decorrentes de sua implantação.

Art. 151. **Estarão sujeitos a apresentação do EIT os empreendimentos de impacto sobre o tráfego urbano, existentes, novos, ampliados ou modificados conforme sua localização**, usos e porte previstos no Anexo VI (Palmas, 2023, grifo nosso).

Os institutos urbanísticos mencionados acima refletem a consolidação das preocupações já manifestadas durante os estudos para a elaboração do Plano Diretor de Palmas (Lei nº 400/2018). A forma como esses instrumentos estão sendo regulamentados na minuta analisada evidencia a preocupação da prefeitura em garantir sua correta aplicação, tornando obrigatória a realização desses estudos às expensas dos empreendedores. Dessa maneira, busca-se viabilizar tanto os empreendimentos já existentes quanto aqueles que serão implantados no futuro.

Além disso, a minuta também introduz outros mecanismos voltados à regularização de situações anteriores que estejam em desacordo com as normativas vigentes. Adicionalmente, prevê mecanismos que podem ser considerados "exceções" à regra, conforme exemplificado nos pontos a seguir transcritos:

DA OUTORGA ONEROSA

Art. 157. A **Outorga Onerosa** poderá ser exercida dentro das seguintes modalidades: I – para ampliação do coeficiente de aproveitamento básico, com a fixação do coeficiente de aproveitamento máximo, conforme Plano Diretor Participativo de Palmas, definida como Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC; II – para alteração de uso do solo nas glebas rurais passíveis de urbanização inseridas nas Zonas de Serviço e na Macrozona de Ordenamento Condicionado, bem como para permissão de funcionamento de atividades específicas elencadas no Plano Diretor Participativo de Palmas, definida como Outorga Onerosa da Alteração de Uso – OOAU; III – para regularização de imóveis edificados irregularmente no que se refere aos seus parâmetros urbanísticos, definida como Outorga Onerosa de Regularização de Edificação – OORE.

[...]

§2º. Para aplicação da Outorga Onerosa será realizado análise de viabilidade pelo órgão responsável pelo desenvolvimento urbano, sendo que o detalhamento dos procedimentos administrativos e a listagem de documentos exigidos serão definidos em NR específica.

§3º. Todos os valores aferidos por meio da Outorga Onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC

Art. 160. **Aplica-se a OODC em toda aprovação de projeto arquitetônico que utilizar o aumento do coeficiente de aproveitamento estabelecido por esta lei**, através de requerimento do interessado, inseridas nas áreas definidas no PDP e seguindo os seguintes limites máximos de aumento do potencial construtivo:

I - até 50% (cinquenta por cento) em lotes do tipo 2;

II - até 50% (cinquenta por cento) em lotes das ACs e ACSUs;

III - até o limite de quatro pavimentos em ACSVs.

[...]

Art. 162. O órgão de planejamento urbano deverá realizar estudo para definir o **Estoque de Potencial Construtivo** de cada quadra ou setor do Município,

considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento da densidade esperada em cada área.

Parágrafo único. O Estoque de Potencial Construtivo será periodicamente reavaliado em atendimento aos princípios e objetivos do Plano Diretor Participativo de Palmas, sendo publicado no Diário Oficial do Município

[...]

ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO NAS GLEBAS PASSÍVEIS DE URBANIZAÇÃO

Art. 165. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU rege-se por esta lei, sendo um instrumento para a aprovação de parcelamento do solo em glebas passíveis de urbanização, quando da alteração do uso rural para o urbano, mediante contrapartida financeira a ser paga pelo beneficiário, conforme Plano Diretor Participativo de Palmas. Parágrafo único. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU incidirá na Macrozona Condicionada e nas Áreas de Serviços, conforme Plano Diretor Participativo de Palmas, para fins de efetivação da alteração do uso rural para o uso urbano na aprovação de parcelamento do solo.

Parágrafo Único. **As Áreas de Serviços e os empreendimentos localizados na Região de Planejamento de Interesse Logístico se submeterão a regime diferenciado de incidência mais benéfica com desconto de 70% sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.**

ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO PARA PERMISSÃO DE FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES ESPECÍFICAS

Art. 169. **Aplica-se a OOAU para permissão de funcionamento de atividades específicas previstas no Plano Diretor Participativo de Palmas, respeitando o adequado índice de incomodidade, hierarquia da via, porte da edificação e os parâmetros urbanísticos: I - shopping center; II - posto de abastecimento de combustível; III - hipermercado; IV - hospital; V - universidade.**

[...]

DA OUTORGA ONEROSA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

Art. 171. A Outorga Onerosa de Regularização de Edificação - OORE é um instrumento destinado a possibilitar a regularização, a qualquer tempo, de edificações que tenham sido construídas em desacordo com a legislação municipal.

[...]

DO BENEFÍCIO POR PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 178. O benefício por produção de habitação de interesse social (BPHIS) constitui outorga gratuita de potencial construtivo adicional em decorrência da implantação de unidades habitacionais de interesse social, cuja faixa de renda familiar, tipologia e valor de venda serão definidos pelo poder público, considerando a compatibilidade entre tais valores e o público passível de sua aquisição cadastrado pelo município.

§ 1º - Para cada metro quadrado de área edificada nas unidades habitacionais descritas no caput deste artigo, será outorgado um metro quadrado transferível, passível de ser utilizado, inclusive, para superação do coeficiente de aproveitamento máximo do terreno.

§ 2º - O potencial construtivo a ser transferido não poderá superar o equivalente a 20% (vinte por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo do terreno receptor (Palmas, 2023, grifo nosso).

Os artigos supramencionados evidenciam a consolidação de institutos urbanísticos já introduzidos anteriormente pelo Plano Diretor Participativo de Palmas, especialmente no que se refere às tipologias de outorga disponibilizadas à população para atender a diversas situações específicas.

Destacam-se, entre essas outorgas, o direito de construir, que permite o aumento da taxa de ocupação máxima de determinados empreendimentos, e o benefício por produção de habitação de interesse social, que incentiva a iniciativa privada a firmar convênios para a criação de novas habitações sociais, contribuindo para a redução do déficit habitacional.

No que se refere às disposições finais e transitórias, merecem destaque os seguintes pontos, que têm como propósito assegurar uma transição viável entre as regras estabelecidas pelos novos regramentos e aquelas anteriormente vigentes. Destacam-se os seguintes aspectos:

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 203. O uso considerado desconforme ao disposto nessa lei, deverá atender às suas disposições, se adequando ao espaço apropriado à sua atividade, para converter-se em uso conforme, no prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 1º. Após 3 (três) anos de tolerância concedidos aos usos considerados desconformes por esta Lei Complementar, o interessado deverá providenciar um Estudo de Impacto de Vizinhança e atender às ações mitigadoras fixadas neste estudo, para que possa dar continuidade às suas atividades.

§ 2º. Para o uso desconforme, que não atenda às condições estabelecidas nesta lei, não será emitido o respectivo Alvará de Licença para Funcionamento (Palmas, 2023, grifo nosso).

A estipulação de um prazo de transição de três anos entre o regramento vigente e as modificações introduzidas revela uma abordagem equilibrada, garantindo tempo suficiente para que a população se adapte de maneira gradual às novas normas. Além disso, a vinculação da liberação dos alvarás ao cumprimento desse prazo demonstra a intenção dos legisladores de implementar as diretrizes apresentadas de forma efetiva assim que possível.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1 A revisão urbanística e o planejamento urbano sustentável da cidade de Palmas/TO

Conforme destacado no início deste estudo, todo o processo de revisão da legislação urbanística aqui discutido decorre da necessidade imposta pelo Plano Diretor Participativo de Palmas/TO, com o objetivo de readequar a legislação complementar aos parâmetros por ele estabelecidos.

O fato de o Plano Diretor (Lei nº 400/2018) ter sido aprovado em 2018 e, até o momento, o processo de revisão das leis complementares não ter sido concluído, evidencia um grande atraso. Esse cenário compromete a eficácia das diretrizes traçadas pela legislação norteadora, especialmente considerando que a próxima revisão do Plano Diretor está prevista para ocorrer dentro de três anos, ou seja, até 2028.

A denominação de "lei norteadora" para o Plano Diretor Participativo se justifica pelo seu papel de estabelecer as diretrizes essenciais para o crescimento sustentável da cidade. Essa função pode ser claramente observada em seus princípios e objetivos, conforme apresentado a seguir:

Art. 5º Constituem princípios deste Plano Diretor:

I - a função social e ambiental da propriedade e da cidade;

II - inclusão social;

III - a preservação e a conservação do meio ambiente e de seus recursos naturais;

IV - a preservação e valorização da paisagem e do patrimônio cultural e a humanização da cidade;

V - a garantia do direito a uma cidade sustentável, entendida como aquela que proporciona o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

VI - a função social e ambiental da propriedade e da cidade;

VII - a gestão democrática;

VIII - a adaptação e a mitigação dos impactos relacionados às mudanças climáticas do Município, perpassando transversalmente os temas abrangidos nesta Lei Complementar;

IX - a gestão dos recursos hídricos, de forma a garantir o fornecimento, acesso, qualidade e quantidade de água à população urbana e rural;

X - a sustentabilidade e equidade social, econômica e ambiental.

Parágrafo único. A função social da cidade de Palmas corresponde ao direito à terra, à moradia, ao saneamento ambiental, a uma cidade humanizada, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho, à cultura, ao lazer e ao meio ambiente sustentável, para as presentes e futuras gerações.

DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR

Art. 6º São objetivos deste Plano Diretor:

I - democratizar o acesso à terra, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, revertendo o processo de segregação socioespacial;

II - promover a qualidade de vida e do ambiente urbano e rural, por meio da preservação, conservação, manutenção e recuperação dos recursos naturais, em especial a água, do uso de energias e tecnologias sustentáveis e da promoção e manutenção do conforto ambiental;

III - adotar medidas mitigadoras e de adaptação para a resiliência climática;

IV - promover o desenvolvimento sustentável do Município, integrando a política físico-territorial e ambiental com a política socioeconômica;

V - fomentar, promover, desenvolver e aprimorar atividades e processos tecnológicos que resultem na redução das emissões de gases de efeito estufa - GEE;

VI - reafirmar os compromissos para com o desenvolvimento urbano sustentável;

VII - promover o reordenamento do território priorizando-se a racionalização, a sustentabilidade e a ocupação dos vazios urbanos;

VIII - fomentar a diversidade econômica no Município disciplinando a instalação de usos e atividades e criando mecanismos para a disseminação e fortalecimento de centralidades no território;

IX - estimular vetor de crescimento voltado ao adensamento da malha urbana, criando mecanismos para o fortalecimento da estruturação e requalificação da Região de Planejamento Centro e Região de Planejamento Sul;

X - promover a distribuição dos equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso público e das áreas verdes, de forma a atender à população residente em todas as áreas do Município;

XI - universalizar a mobilidade e acessibilidade, aliada às condições de conforto térmico;

XII - proporcionar à população o acesso à rede de transporte coletivo eficiente e de qualidade, bem como disponibilizar infraestrutura de suporte à utilização de modos de transporte não motorizados;

XIII - promover a captação de recursos que possibilitem o cumprimento das estratégias, planos, programas e projetos, inclusive mediante a criação de incentivos

XIV - coibir o uso especulativo do imóvel urbano de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Parágrafo único. Os compromissos referidos no inciso VI deste artigo são expressos, entre outros, pela implementação da Nova Agenda Urbana integrada à Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, com o alcance das metas e objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial o ODS 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis. (Palmas, 2018)

Como se pode perceber, os princípios do Plano Diretor de Palmas/TO abrangem aspectos essenciais da sustentabilidade urbana, alinhando-se aos parâmetros estabelecidos pela ODS 11. Esse alinhamento indica, à primeira vista, um compromisso com os anseios globais na busca por cidades e comunidades sustentáveis.

Os princípios, por sua natureza, são diretrizes generalistas sobre determinado tema, o que muitas vezes distancia a realidade urbana das proposições idealizadas pelos estudiosos da área. Nesse contexto, os objetivos desempenham um papel fundamental, pois traduzem essas diretrizes em ações concretas que aproximam o cenário ideal – sustentável – da realidade do cidadão. Ao analisar os objetivos estabelecidos pela Lei nº 400/2018, percebe-se a inclusão de medidas práticas voltadas à sustentabilidade urbana de Palmas/TO, abordando seus principais desafios e propondo soluções para enfrentá-los.

Com base nos princípios e objetivos do Plano Diretor, resta evidente que a revisão dos instrumentos de zoneamento urbano deve seguir as diretrizes estabelecidas, de modo a justificar sua atualização. Afinal, o objetivo da revisão é evitar possíveis contradições entre o que preconiza o Plano Diretor e as legislações complementares vigentes. Dessa forma, os princípios e objetivos mencionados servem como importantes referenciais para o processo de revisão urbanística analisado neste estudo.

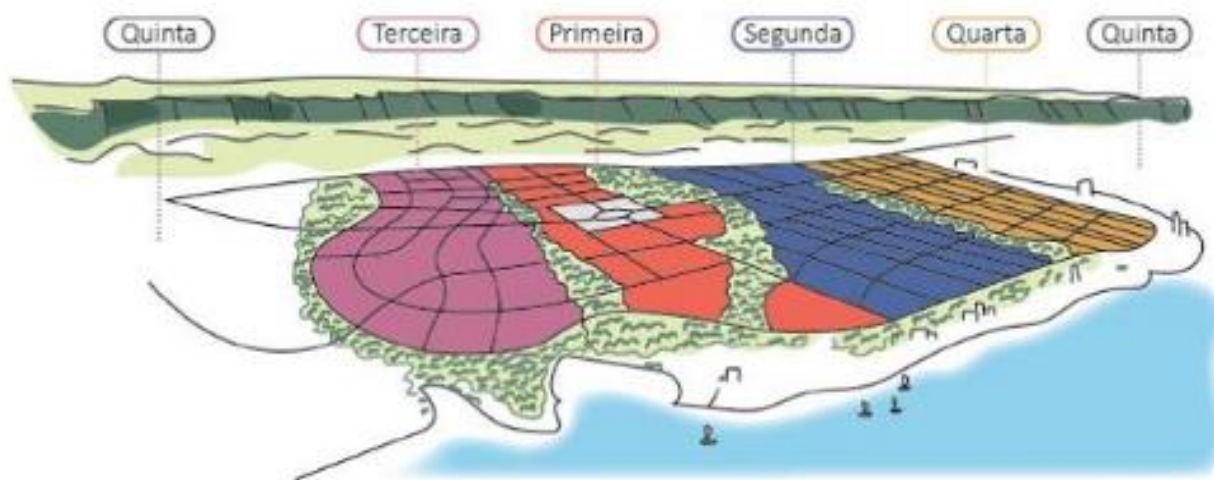
Quando se trata do planejamento urbano sustentável de uma cidade, as teorias urbanísticas discutidas no início deste estudo encontram paralelos significativos na trajetória urbanística de Palmas/TO. Criada em 1989, a cidade foi planejada com um traçado que reflete influências de diferentes correntes urbanísticas, abrangendo tanto conceitos anteriores quanto elementos do modernismo.

O higienismo presente na primeira fase do urbanismo – muito antes da criação de Palmas – evidencia-se em seu traçado inicial, que separa as áreas residenciais daquelas destinadas ao comércio e à indústria. Essa abordagem, característica dessa fase, buscava afastar atividades consideradas incômodas para locais mais remotos. Como consequência, as indústrias foram alocadas em áreas menos valorizadas e afastadas das classes dominantes, atraindo para suas proximidades comunidades trabalhadoras que, em sua maioria, compunham a força de trabalho desses setores.

Embora Palmas tenha sido concebida na chamada segunda fase do urbanismo – caracterizada por um planejamento técnico rigoroso, no qual cada área da cidade deveria cumprir uma função específica (residencial, comercial, industrial ou rural) –, ainda se percebe forte influência do higienismo da fase anterior. Isso explica a localização periférica das habitações populares, priorizando o conforto das classes mais favorecidas e relegando a um segundo plano a preocupação com a distribuição equilibrada das atividades comerciais.

Ao abordar o planejamento da cidade de Palmas/TO, é importante destacar que seu projeto original previa uma ocupação gradual, respeitando o adensamento estabelecido nas diretrizes iniciais. Dessa forma, a expansão da cidade ocorreria de maneira progressiva, promovendo sua compactação ao longo do tempo. O plano inicial de ocupação pode ser observado a seguir:

Figura 10 - Etapas de ocupação de Palmas/TO de acordo com o plano inicial



Fonte: Grupo Quatro

Sobre as supracitadas etapas de ocupação da cidade, o instituto de Planejamento Urbano de Palmas (IPUP), trouxe os seguintes apontamentos:

O processo de ocupação de Palmas foi sugerido no projeto inicial por meio de cinco etapas, as quais foram determinadas da seguinte forma: a primeira, localizada entre os Córregos Brejo Comprido ao sul e Sussuapara ao norte, com seus 2100 ha abrigaria cerca de 200.000 pessoas; a segunda, localizada entre os Córregos Brejo Comprido ao norte e do Prata ao sul, com seus 2500 ha abrigaria em torno de 260.000 habitantes; a terceira, localizada entre o Córrego Sussuapara ao sul e o Ribeirão Água Fria ao norte, com aproximadamente 1700 hectares abrigaria 185.000 habitantes; a quarta, ocupação ao sul da segunda fase (entre Córrego da Prata ao norte e Ribeirão Taquaruçu Grande ao sul, com aproximadamente 4500 hectares e 440.000 habitantes; e a quinta etapa, área de expansão ao sul e ao norte do projeto piloto de Palmas (ao sul do Ribeirão Taquaruçu Grande) que completariam a ocupação com mais 800.000 habitantes (BID; IPUP; Palmas, 2015).

Ao observar a cidade na atualidade, 35 anos após sua criação, percebe-se que o planejamento inicial se revelou, em certa medida, utópico, pois não considerou a dinâmica imposta pela pressão imobiliária, assim como as influências políticas inerentes ao planejamento urbano. Como consequência, o projeto-piloto, que previa uma população de 1 milhão de habitantes ao final da quarta etapa de ocupação, não se concretizou. Atualmente, Palmas possui pouco mais de 300.000 habitantes, com as cinco etapas de ocupação ainda em andamento, além da existência de inúmeras áreas irregulares fora do plano original, resultando nos conhecidos vazios urbanos dentro do perímetro do Plano Diretor.

Como reflexo dessa ocupação "fora do planejamento", a cidade se estrutura em torno de sua região central e, paralelamente à segunda fase de implantação, da região sul – esta última

caracterizada como uma periferia surgida a partir dos primeiros movimentos segregacionistas. Nesse contexto, a ocupação do centro ficou restrita às classes mais influentes, enquanto as demais camadas da população foram direcionadas para as áreas periféricas.

A figura 11 apresenta um panorama geral das áreas irregulares não contempladas pelo Plano Diretor original, mas que hoje fazem parte da configuração urbana de Palmas:

Figura 11 - Mapeamento de ocupações irregulares em Palmas/TO



Fonte: Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Regularização Fundiária e Serviços, Prefeitura de Palmas, 2017

Observa-se um grande número de áreas irregulares ao redor da malha urbana planejada, espaços que não foram previstos no plano inicial da cidade, mas que surgiram em resposta às demandas e dinâmicas socioeconômicas ao longo dos 35 anos de existência de Palmas. Essas áreas estão atualmente sob a atenção do poder público, tanto para ações de desapropriação quanto para iniciativas de regularização fundiária.

Outro aspecto relevante a ser abordado neste estudo refere-se à vertente econômica do desenvolvimento sustentável da cidade. Como mencionado anteriormente, o planejamento inicial negligenciou, em certa medida, o comércio, delimitando áreas para sua instalação muitas vezes desalinhadas com a realidade da população. Esse fator contribuiu para o surgimento de ocupações irregulares destinadas a atividades comerciais, evidenciando a necessidade de ajustes na estruturação urbana.

Ao analisar a sustentabilidade de Palmas/TO sob as perspectivas social, ambiental e econômica, destaca-se o fato de a capital apresentar baixos índices de industrialização, apesar de ocupar uma posição geograficamente estratégica no centro do país. Essa localização privilegiada poderia proporcionar vantagens logísticas em relação a outras cidades, que hoje apresentam maior desenvolvimento industrial. A teoria da causação circular cumulativa pode, em certa medida, explicar essa deficiência, uma vez que a instalação de grandes indústrias depende de incentivos específicos. Essas, por sua vez, estimulariam a criação de indústrias menores complementares, impulsionando o desenvolvimento econômico local.

Nesse contexto, o relatório Palmas Sustentável, elaborado em 2015, identificou o fortalecimento da competitividade do município como um dos principais pilares para a promoção de estratégias sustentáveis. A diversificação da base econômica, atualmente influenciada pelo setor público e caracterizada por atividades de baixa produtividade, é um dos desafios a serem enfrentados. Entre as estratégias sugeridas pelo relatório, destacam-se a reestruturação e o reordenamento territorial, visando o aproveitamento das potencialidades logísticas da cidade, além do incentivo à inovação como motor para a atração de novos investimentos externos.

Diante desse panorama, percebe-se que Palmas, apesar de sua jovem existência, já enfrenta desafios típicos de grandes metrópoles. A busca pelo planejamento urbano sustentável tem sido alvo de amplas discussões, revelando fragilidades econômicas, sociais e ambientais – a tríade fundamental para um crescimento equilibrado. Como se observa, a sustentabilidade urbana não pode ser analisada sob um único critério isolado; mas sim sob a égide da interação entre diferentes variáveis que proporcionam uma avaliação abrangente e eficaz sobre o tema.

Para orientar esse processo, o relatório Palmas Sustentável elencou 13 diretrizes essenciais para o ordenamento urbano do município, as quais podem ser visualizadas a seguir:

Figura 12 - Diretrizes essenciais para o ordenamento urbano de Palmas/TO

Reordenamento da ocupação urbana	1
Incentivo à novas centralidades	2
Urbanização e requalificação urbana	3
Preservação e recuperação ambiental	4
Integração urbana dos assentamentos informais	5
Melhoria do transporte coletivo	6
Qualificação do sistema viário	7
Implantação de serviços de transporte hidroviário	8
Implantação de infraestrutura para o transporte ciclovitário	9
Melhoria das condições de acessibilidade	10
Aperfeiçoamento da gestão municipal	11
Implementação da segurança viária	12
Prevenção como estratégia para promoção da segurança pública	13

Fonte: Elaborada pelo autor

Ainda no contexto da sustentabilidade de Palmas/TO, é importante destacar que a cidade ocupa atualmente a primeira posição no ranking das cidades mais sustentáveis da região Norte do Brasil, posição que mantém desde 2022. No entanto, apesar desse reconhecimento regional, seu desempenho em nível nacional ainda está aquém de um modelo ideal de desenvolvimento sustentável, figurando em 1.039º lugar no ranking das cidades mais sustentáveis do país, conforme levantamento elaborado pelo *Bright Cities*.

A avaliação da sustentabilidade de uma cidade vai muito além de sua posição em rankings específicos, pois envolve uma análise aprofundada de múltiplas variáveis. Pesquisas como esta são fundamentais para evidenciar os diversos fatores que influenciam a sustentabilidade urbana, indo além dos indicadores quantitativos e considerando aspectos qualitativos essenciais para um planejamento equilibrado.

Nesse sentido, a forma como os núcleos urbanos são projetados exerce um impacto significativo sobre a sustentabilidade das cidades. O conceito de urbanismo sustentável tem ganhado destaque como um agente transformador dos espaços urbanos, promovendo cidades mais humanas, socialmente justas e com maior qualidade de vida. Dessa forma, o urbanismo sustentável está diretamente vinculado aos instrumentos de planejamento urbano e regional, uma vez que diretrizes bem estruturadas são essenciais para garantir o planejamento urbano sustentável.

Para Farr (2013), o urbanismo sustentável está intimamente ligado ao movimento conhecido como crescimento urbano inteligente, cujos princípios já podem ser observados em algumas iniciativas legislativas da capital. De acordo com o autor, os principais fundamentos desse movimento são os seguintes:

Quadro 5 - Princípios do crescimento urbano inteligente

Caminhabilidade	Se configura em conjunção com a existência da variedade de meios de locomoção e espaços abertos com lugares que criem senso de identidade
Diversidade de usos	Condicionada pela mistura dos usos e pelas variedades de habitações
Compacidade	Dada por projetos compactos, e com variedades de habitação
Biofilia	Preservação dos espaços naturais e reforcem ações que ampliem as áreas verdes nos espaços urbanos
Projetos urbanos sustentáveis	Utilizem de urbanizações previsíveis, justas e econômicas

Fonte: Farr, 2013.

Com base no exposto, a pesquisa passa a focar em discussões pontuais sobre os instrumentos de zoneamento e sua influência no cotidiano da população. O objetivo principal é avaliar o planejamento sustentável dos 35 anos passados e projetar a cidade para os próximos 30 anos, garantindo um planejamento urbano mais eficiente e alinhado às necessidades da sociedade.

O processo de revisão urbanística teve suas primeiras discussões logo após a instituição do Plano Diretor Participativo de 2018 (Lei nº 400/2018), especificamente no ano de 2019. Inicialmente, a revisão previa apenas a adequação dos Códigos de Posturas e de Obras do município. No entanto, após os primeiros levantamentos, constatou-se que a alteração isolada dessas leis seria insuficiente, tornando necessária a postergação das modificações relativas ao Uso do Solo e ao Parcelamento Urbano. Esse atraso na definição do escopo das leis a serem revisadas foi um dos principais fatores que contribuíram para o prolongamento do processo, cujos estudos só foram disponibilizados para discussão em 2023, com a realização do 1º Seminário de Revisão da Legislação Urbanística de Palmas/TO, ocorrido em 24 de outubro daquele ano.

Muito embora a participação popular no processo de elaboração do Plano Diretor Participativo de 2018 tenha sofrido diversas críticas, durante o processo de revisão urbanística aqui discutido pode-se observar o respeito a esse requisito pela Prefeitura de Palmas, evidenciado pelos diversos documentos que registram os seminários, reuniões setoriais, encontros do Conselho de Desenvolvimento Urbano e audiências públicas promovidas. Um

ponto interessante é que, ao analisar as atas de contribuições, torna-se evidente a manifestação dos interesses de cada categoria consultada. Em muitos casos, os apontamentos refletem interesses específicos, colocando a coletividade em segundo plano.

Conforme destacado no início deste capítulo, o cerne da revisão urbanística discutida refere-se à adequação dos instrumentos de zoneamento aos princípios e objetivos do Plano Diretor Participativo de Palmas/TO. Essa adequação é fundamental, pois o Plano Diretor está alinhado a diretrizes nacionais e internacionais, incluindo a Agenda Urbana e os ODS. Nesse contexto, alguns pontos merecem atenção ao se discutir os resultados dos estudos sobre os instrumentos de zoneamento urbano, os quais serão detalhados a seguir.

4.2 As contribuições do Código de Posturas para o planejamento urbano sustentável do município de Palmas/TO

Ao analisar os instrumentos legislativos em processo de revisão, conforme abordado no capítulo anterior, diversos pontos foram identificados como alterações com potencial de impactar diretamente a qualidade de vida da população. No que se refere ao Código de Posturas do município, os principais destaques apresentados na minuta analisada podem ser consultados no Apêndice A.

Quanto às modificações sugeridas na proposta do novo Código de Posturas, percebe-se grande esforço da administração municipal em modernizar a legislação e adequá-la às demandas do dia a dia da população. Essa necessidade de atualização se justifica, sobretudo, pelo fato de o Código vigente datar de 1992, totalizando 33 anos de vigência.

De acordo com a Prefeitura de Palmas, o processo de revisão contou com os seguintes marcos:

Figura 13 - Cronologia do processo de revisão da legislação urbanística de Palmas/TO



Fonte: IMPUP, 2023

Com base na cronologia apresentada, observa-se que o processo de revisão teve início com a adequação dos Códigos de Posturas e Obras, impulsionado por uma demanda da própria fiscalização municipal, com o objetivo de aprimorar e subsidiar suas atividades. É importante ressaltar que, mesmo antes da promulgação do Plano Diretor de 2018, já haviam sido realizados estudos voltados à atualização desses códigos, embora sem conclusão.

Além disso, ao analisar a cronologia, percebe-se que a revisão do Código de Posturas foi diretamente impactada pela promulgação da Lei nº 13.874/19, conhecida como Lei de Liberdade Econômica (LLE), sancionada em setembro daquele ano. A nova legislação representou um dos desafios para a finalização do processo de revisão, pois exigiu adaptações significativas nos estudos que já estavam em estágio avançado à época.

Sobre a aplicação da LLE nos Códigos de Posturas, Lustoza e Lazari (2023) destacam que algumas controvérsias ainda cercam sua implementação, gerando incertezas, tanto para os municípios, quanto para a fiscalização. O principal ponto de discussão decorre da mudança no modelo de autorização para o funcionamento de atividades econômicas. Anteriormente, nenhuma atividade poderia iniciar sem a devida autorização municipal, ou seja, o funcionamento só era permitido após a emissão do Alvará. Esse aspecto foi modificado, conforme estabelecido pelo artigo 140 da minuta analisada, como segue:

Art. 140. Nenhum estabelecimento comercial, industrial, prestador de serviços e similares poderá iniciar suas atividades no Município, mesmo em caráter transitório, sem que tenha sido previamente obtida a licença para localização e funcionamento, expedida pelo órgão próprio do Município, **exceto nas situações previstas do art. 3º da Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019** (Palmas, 2023, grifo nosso).

A exceção prevista no artigo supracitado busca adequar a legislação municipal às diretrizes da LLE, que dispensa a exigência de licenciamento prévio para atividades consideradas de baixo risco, sujeitando-as apenas à fiscalização posterior. Em termos gerais, ao tentar desburocratizar o sistema de licenciamento, a legislação federal impacta diretamente o poder de polícia dos municípios, que tradicionalmente eram responsáveis por conceder o Alvará de Funcionamento. Esse processo permitia à administração municipal verificar o cumprimento das normas urbanísticas, de segurança, higiene e uso e ocupação do solo, entre outras exigências que determinam a viabilidade da abertura de um empreendimento.

Ainda segundo Lustoza e Lazari (2023), a principal questão levantada nessa discussão diz respeito ao impacto dessa nova abordagem no controle das atividades em nível municipal.

Como observado no artigo 140, a exceção à exigência do Alvará de Funcionamento já está prevista na minuta a ser aprovada. No entanto, as implicações dessa mudança provavelmente serão percebidas na prática, à medida que o novo Código for aplicado no dia a dia da fiscalização municipal.

Isso se deve, em grande parte, à necessidade de adaptação aos princípios estabelecidos pela Lei nº 13.874/2019, conforme detalhado a seguir:

Art. 2º. São princípios que norteiam o disposto nesta Lei: I -a liberdade como uma garantia no exercício de atividades econômicas; II -a boa-fé do particular perante o poder público; III -a intervenção subsidiária e excepcional do Estado sobre o exercício de atividades econômicas; e IV -o reconhecimento da vulnerabilidade do particular perante o Estado (Palmas, 2019).

Os princípios mencionados anteriormente, de certa forma, contrapõem a função essencial dos Códigos de Posturas Municipais. Isso ocorre porque a liberdade incondicionada, a intervenção excepcional e subsidiária do Estado sobre as atividades econômicas e o reconhecimento da vulnerabilidade do particular perante o poder público vão na contramão do princípio do poder de polícia estabelecido por esse tipo de normativa, gerando debates sobre possíveis implicações negativas.

Os mesmos autores citam que essa discussão não configura uma crítica à Declaração dos Direitos de Liberdade Econômica em sua totalidade, uma vez que os objetivos da lei são legítimos e compatíveis com o fomento econômico. No entanto, a preocupação central reside no risco de que a desregulação pretendida possa gerar distorções prejudiciais à sociedade no médio e longo prazo.

A desregulação econômica, ao contrariar competências constitucionais dos municípios, pode comprometer a validade das disposições dessa lei, gerando insegurança jurídica para a própria aprovação do Código de Posturas. Um caso semelhante ocorreu com a simplificação do licenciamento ambiental para empresas classificadas como de risco médio. Por violar normas constitucionais de proteção ao meio ambiente, essa medida foi declarada inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal na Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 6.808. O entendimento da Corte foi de que, embora a flexibilização buscasse atender às diretrizes da liberdade econômica, representava um retrocesso no controle ambiental. Como a discussão abordada aqui pode seguir a mesma lógica, uma incerteza jurídica persiste sobre o tema, e sua solução dependerá do posicionamento das instâncias superiores.

Apesar das inseguranças relacionadas à aplicação da LLE, alguns de seus princípios estão evidentes na proposta do novo Código de Posturas. Isso se deve ao fato de que uma de

suas premissas fundamentais é a definição da política de licenciamento com base no nível de risco de cada atividade econômica. Esse critério visa promover maior transparência sobre a viabilidade da instalação de determinadas atividades, ao mesmo tempo em que desburocratiza o processo de concessão de licenças.

Esse ponto foi crucial para a redistribuição de atividades na proposta do novo Código, uma vez que a permissão para funcionamento de determinados estabelecimentos estará vinculada não apenas ao macrozoneamento, mas também ao nível de incomodidade da atividade. Essa regulamentação é especialmente relevante para empreendimentos de maior porte, considerando ainda a hierarquia viária em que a atividade será instalada.

Percebe-se, portanto, algumas vantagens na revisão simultânea dos instrumentos urbanísticos, pois esses apresentam interconexões essenciais que impactam diferentes áreas de planejamento. Um exemplo disso se observa na relação entre a permissão de atividades e sua classificação, aspecto que pode sofrer mudanças significativas com a aprovação da nova legislação na forma como constam as minutas analisadas. A Figura 14 exemplifica uma dessas possíveis alterações:

Figura 14 - Cenário atual e cenário pós aprovação das leis urbanísticas da quadra ARNE 12



Fonte: Prefeitura de Palmas (2023)

Na Figura 14, é possível visualizar as alterações decorrentes da nova classificação dos lotes pelo sistema proposto, que considera tanto o Uso do Solo quanto o sistema viário existente. Segundo a Prefeitura de Palmas/TO, essa nova abordagem permitirá a unificação da

classificação para atividades, uma vez que o sistema viário assume um papel determinante na viabilização de determinadas atividades em certas localidades.

Cabe destacar que, apesar da importância do Código de Posturas para a regulamentação do cotidiano da população, as discussões sobre seus pontos foram praticamente inexistentes durante o processo de revisão. Observa-se um certo "desinteresse", tanto da população quanto dos técnicos envolvidos sobre essa temática. A análise das minutas dos seminários, audiências públicas e outros eventos revela que o foco da participação pública esteve direcionado ao Código de Obras e à proposta da LPU, deixando o Código de Posturas em segundo plano.

A combinação entre a tímida participação popular e a vigência da LLE influenciou diretamente a atualização do novo Código de Posturas, que acabou priorizando os interesses da fiscalização municipal. Isso ocorre porque a fiscalização de Posturas representa a maior parte dos atendimentos e processos do setor, tornando sua atualização um ponto estratégico para a gestão pública.

Dessa forma, a minuta do novo Código de Posturas foi fortemente influenciada pelas necessidades internas da prefeitura, mais do que pelas demandas diretas da população. Sua formulação baseou-se, principalmente, no levantamento dos principais problemas cotidianos da cidade e no fortalecimento do embasamento jurídico para a fiscalização, evitando lacunas que pudessem levar ao cancelamento de multas ou outras penalidades relacionadas a incômodos públicos. Como mencionado na introdução deste estudo, o fato de essa legislação ter como principal função a regulamentação de atividades no meio urbano pode ter sido um dos fatores responsáveis pelo desinteresse da população na temática.

Apesar da participação limitada da sociedade no processo de elaboração da minuta, alguns pontos merecem destaque no que se refere à sustentabilidade do novo Código. A criação de novas regras para a concessão de licenças especiais para eventos, exigindo uma distância mínima de 500 metros de escolas, postos de saúde, templos religiosos e repartições públicas, demonstra uma preocupação da fiscalização com a manutenção do sossego público, realocando algumas áreas hoje utilizadas para essa finalidade. Além disso, ao tratar da referida licença, o novo Código também inclui exigências ambientais relacionadas aos equipamentos e instalações necessárias para a realização dos eventos.

Embora existam muitas críticas ao planejamento inicial de Palmas/TO devido à separação rígida entre zonas comerciais, industriais e residenciais, esse modelo de zoneamento ajudou a minimizar problemas de perturbação do sossego público causados por atividades irregulares. Esse tipo de transtorno é comum em cidades não planejadas, onde a instalação de

empreendimentos comerciais ou industriais em áreas predominantemente residenciais gera conflitos entre moradores e empresários.

Outro ponto relevante é a exigência de que danos causados a logradouros públicos sejam reparados no prazo de 24 horas. Essa medida reforça o poder coercitivo da fiscalização, garantindo que o interesse coletivo prevaleça sobre o privado. A simples estipulação desse prazo fortalece a atuação fiscalizatória e evita problemas decorrentes do uso indevido de espaços públicos, como ocorre em obras de reparo na rede de esgoto e serviços similares.

No caso citado, o poder coercitivo embasado pelo Código de Posturas se mostra essencial para a proteção do interesse público, em contraste com a LLE que busca flexibilizar a regulação estatal sobre as atividades econômicas. De qualquer forma, percebe-se que, apesar da baixa participação popular no processo de revisão, as alterações propostas no novo Código impactam a vida da população de Palmas, embora em menor escala do que as modificações trazidas pelo Código de Obras e pela LPU. A atualização do Código de Posturas se concentrou, sobretudo, na remoção de artigos obsoletos e no fortalecimento das atividades fiscalizatórias, que foram as principais beneficiadas por essa revisão.

Por fim, para consolidar os principais pontos discutidos, foi elaborado um quadro comparativo entre a legislação vigente e a proposta para o novo Código de Posturas municipal. Esse quadro apresenta, além das particularidades já mencionadas, as seguintes diretrizes gerais:

Quadro 6 - Comparativo entre a lei vigente e proposta analisada – Código de Posturas

Item	Lei N° 371/92 (Vigente)	Lei Complementar N° 11/2024 (nova legislação)
Estrutura e Objetivos	Estabelece normas para construção, reforma e manutenção de edificações, com foco na organização urbana e segurança das edificações.	Amplia as disposições da lei anterior, abrangendo também posturas municipais, higiene pública, bem-estar e regras para localização e funcionamento de estabelecimentos.
Procedimentos Administrativos	Define regras gerais, mas sem um sistema específico para regulamentação técnica.	Cria o Sistema Municipal de Normas Técnicas Regulamentadoras para Edificações e Urbanização (SMNTR), que sistematiza as normas e facilita a fiscalização.
Higiene Pública e Acessibilidade	Contém normas básicas sobre limpeza de terrenos e higiene das edificações.	Expande a regulamentação de higiene pública, incluindo regras detalhadas sobre coleta de resíduos, limpeza de logradouros, abastecimento de água, saneamento e manutenção de sanitários públicos.
Fiscalização e Penalidades	Penalidades limitadas e fiscalização descentralizada.	Aprimora os mecanismos de fiscalização, cria penalidades mais rigorosas, incluindo multas de até 5.000 Unidades Fiscais de Palmas (Ufips) para infrações urbanísticas.
Bem-Estar Público e Uso do Espaço Urbano	Regulamenta apenas aspectos construtivos das edificações.	Introduz regras sobre poluição sonora, moralidade pública, utilização de logradouros, eventos e ocupação de áreas públicas.
Regras para Construção e Reformas	Estabelece normas gerais sobre afastamentos, altura e volumetria das edificações.	Atualiza os critérios, integrando exigências ambientais e regras para terrenos urbanos e rurais, incluindo áreas de preservação.

Fonte: Elaborado pelo autor

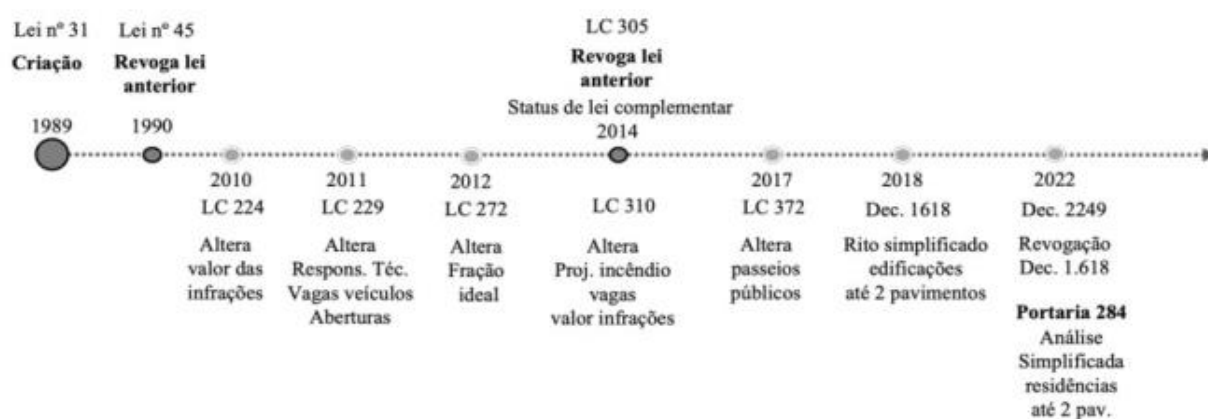
4.3 As contribuições do Código de Obras para o planejamento urbano sustentável do município de Palmas/TO

A análise do Código de Edificações da cidade de Palmas/TO ao longo de seus primeiros 35 anos de existência revela que o diagnóstico desse instrumento urbanístico segue uma lógica distinta daquela adotada na proposta do novo Código de Obras municipal. Essa evolução decorre da experiência adquirida com a ocupação do espaço urbano, bem como do avanço das preocupações relacionadas ao planejamento e à organização da cidade.

No Capítulo 2, ao apresentar os principais pontos do Código de Obras vigente, percebe-se uma ênfase maior nas questões internas das edificações. Esse enfoque abrange aspectos como dimensões mínimas de determinados ambientes, tamanho de aberturas e outras especificações técnicas. Essa abordagem prioriza elementos da propriedade privada, mas acaba deixando em segundo plano os aspectos mais amplos do urbanismo. Como consequência, a grande quantidade de exigências legais gera um processo moroso de aprovação, frequentemente considerado excessivamente burocrático nos dias atuais.

Ao analisar a evolução da legislação sobre obras em Palmas/TO, observa-se que algumas mudanças foram implementadas ao longo desses 35 anos, sendo essas modificações fundamentais para compreender os princípios norteadores da proposta do novo Código de Obras. A linha do tempo apresentada na Figura 15 traz as principais alterações desse instrumento urbanístico ao longo dos anos:

Figura 15 - Linha do tempo COE cidade de Palmas/TO



Fonte: Oliveira (2023)

Com base na linha do tempo apresentada, observa-se que diversas alterações foram implementadas ao longo da existência da cidade, visando a adaptação às demandas dinâmicas que um centro urbano exige. Entre essas mudanças, destacam-se a redução da fração ideal mínima permitida para construções e a diminuição da metragem mínima dos terrenos, atualmente fixada em 170,00 m² para lotes resultantes de desmembramento urbano e 200 m² para aqueles originados de parcelamento do solo.

Ao analisar a evolução do Código de Edificações da cidade de Palmas/TO, é importante ressaltar que, em 2018, foi aprovado o Plano Diretor Participativo (PDP). Por ser o Código de Obras uma legislação complementar ao Plano Diretor, o PDP estabeleceu diretrizes

fundamentais para sua adequação aos novos objetivos urbanos. A literalidade desses objetivos está disposta no artigo 238 da Lei nº 400/2018, cuja transcrição é apresentada a seguir:

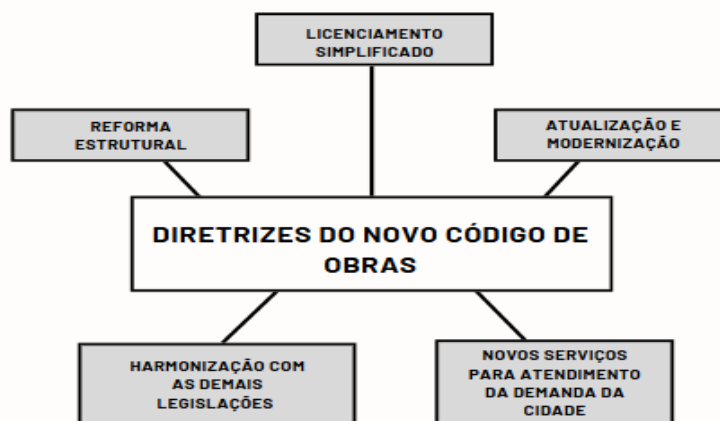
Art. 238. O COE tem por objetivos:
 I - fortalecer as ações do Município e da sociedade no controle urbano, na garantia do cumprimento dos parâmetros urbanísticos e na implantação e efetivação da política urbana do Município;
 II - estabelecer competências e responsabilidades do Município e seus agentes, dos responsáveis técnicos pelos projetos e obras e dos titulares do direito de construir em relação às obras e edificações;
 III - estabelecer regras para as edificações e seus acessos com especial enfoque nos espaços coletivos, sejam privados ou públicos;
 IV - manter a integridade e as condições de acessibilidade, segurança, conforto, higiene e salubridade do espaço construído;
 V - estabelecer regras e condições para a construção, reforma, requalificação e regularização de edificações;
 VI - garantir a acessibilidade em edificações públicas e privadas e na interface desta com os espaços livres de uso público (Palmas, 2018).

No mesmo ano da promulgação do novo Plano Diretor, foi editado o Decreto nº 1.618, de 14 de junho de 2018, por meio do qual a prefeitura buscou simplificar os trâmites para aprovação de projetos. A medida estabelecia que edificações com até dois pavimentos poderiam ser aprovadas por meio de um sistema de autodeclaração, no qual profissionais e proprietários assumiam total responsabilidade pelas informações prestadas sobre as obras.

No entanto, a revogação desse decreto em 2022, pelo Decreto nº 2.249, restabeleceu o processo anterior de aprovação de projetos, evidenciando a fragilidade das regulamentações feitas exclusivamente por decreto. Menos de um mês após essa revogação, a prefeitura publicou a Portaria/Sedusr nº 284, de 12 de setembro de 2022, reinstituindo a "Aprovação Simplificada" para residências com até dois pavimentos, nos mesmos moldes do decreto original, porém com a inclusão da obrigatoriedade de um relatório fotográfico.

As iniciativas relacionadas à simplificação dos procedimentos demonstram uma mudança de mentalidade impulsionada pelo Plano Diretor Participativo de 2018, que serviu como grande balizador para as propostas do novo Código de Obras analisado neste estudo. Em relação à proposta do novo Código de Obras, cujos principais artigos estão reunidos no Apêndice B, foram identificadas diretrizes fundamentais que orientaram sua elaboração. Dentre elas, destacam-se cinco vertentes primordiais, apresentadas a seguir:

Figura 16 - Diretrizes do novo Código de Obras de Palmas/TO



Fonte: Elaborada pelo autor

A primeira diretriz identificada na proposta do novo Código de Obras refere-se à reformulação estrutural dos procedimentos de licenciamento de obras no município. Essa racionalização torna-se evidente na definição clara das regras sobre os direitos e deveres relativos às atividades edilícias e ao processo de licenciamento, introduzindo o conceito de responsabilidade compartilhada entre os profissionais da construção, o proprietário e o poder público. Esse novo modelo estabelece uma matriz de responsabilização, delimitando as atribuições de cada agente envolvido.

O Capítulo VII da proposta do novo Código de Obras é categórico ao individualizar as responsabilidades dos diferentes agentes. Os artigos 135 e seguintes determinam as obrigações do proprietário, que incluem: garantir a estabilidade e o desempenho funcional das edificações, cumprir as normas técnicas e legislações municipais, estaduais e federais relativas ao licenciamento de obras e assegurar a correta aplicação dos regulamentos urbanísticos.

Já as responsabilidades do profissional responsável técnico estão elencadas nos artigos 141 e seguintes, abrangendo aspectos como o cumprimento das dimensões mínimas dos compartimentos e equipamentos, a padronização das terminologias e especificações dos projetos, o controle de qualidade dos materiais e elementos construtivos, além do incentivo ao uso de novas tecnologias.

Por outro lado, a proposta também estabelece as atribuições do poder público, que passa a ter uma menor interferência nas questões internas das edificações, concentrando-se nos aspectos urbanísticos com impacto na coletividade e na vizinhança. O foco principal recai sobre elementos como taxa de ocupação, recuos, acessibilidade, vagas de garagem, áreas de lazer comuns, permeabilidade das construções e compensação ambiental.

Uma questão que chamou atenção durante a análise comparativa entre a legislação vigente e a proposta apresentada foi a redução das áreas destinadas a *playgrounds*. Inicialmente, essa diminuição parecia contradizer a ideia de promover uma cidade mais viva e integrada. No entanto, ao revisar os debates, seminários e reuniões públicas sobre a revisão urbanística, percebe-se que essa mudança atende aos interesses das construtoras que atuam na cidade. O argumento apresentado é que os edifícios residenciais modernos passaram a incorporar novos espaços de uso comum, como espaços *wellness*, academias e ambientes de convivência, que não se enquadram na definição tradicional de *playgrounds*. Dessa forma, a redução da exigência visa equilibrar essa mudança de paradigma na percepção da qualidade de vida em habitações multifamiliares.

Quanto aos índices de ocupação, a proposta do novo Código apresenta uma flexibilização em relação às normas vigentes, permitindo um aumento das áreas construídas para otimizar as possibilidades construtivas e melhorar o adensamento populacional da cidade. Exemplos dessa flexibilização incluem as novas regras para os lotes vicinais, destinados ao comércio local, que atualmente só podem ter dois pavimentos, mas, caso a proposta seja aprovada, poderão ter até quatro pavimentos. Além disso, lotes classificados como Habitações Multifamiliares (HM) e Áreas de Comércio e Serviços Urbanos (ACSU) poderão receber acréscimos construtivos quando destinados à habitação social, incentivando a ocupação de áreas atualmente subutilizadas.

Essa diretriz aponta para uma mudança de foco do novo Código de Obras, que transfere a responsabilidade sobre questões micro (relativas às edificações) para os agentes privados, enquanto o poder público passa a se preocupar mais com aspectos macro urbanos. Dentro desse escopo, destaca-se a preocupação com polos geradores de tráfego e outros empreendimentos que possam impactar a cidade como um todo. Essa preocupação se reflete na proposta de regulamentação do EIV e do EIT, dois instrumentos fundamentais para a gestão sustentável dos núcleos urbanos.

A regulamentação do EIV e do EIT é essencial para o planejamento urbano sustentável da cidade, pois esses estudos permitem avaliar previamente os possíveis impactos negativos das edificações na vizinhança. A ausência desses instrumentos já gerou diversas situações problemáticas em Palmas, sendo o caso do Colégio Olimpo um exemplo ilustrativo.

O Colégio Olimpo foi implantado na Quadra 110 Norte, uma área predominantemente residencial, onde já existiam duas outras escolas no interior da mesma quadra. Isso significa que todas utilizam os mesmos acessos para entrada e saída, sobrecarregando a infraestrutura

viária local e causando transtornos à população. A ilustração a seguir apresenta a localização das três escolas, facilitando o entendimento da problemática gerada pela falta de planejamento adequado:

Figura 17 - Localização das escolas na quadra 110 Norte



Fonte: Google Earth (2025)

Figura 18 - Colégio Olimpo localizado na quadra 110 Norte



Fonte: Vistoria realizada pelo autor em 30 de jan. 2025

Conforme observado na imagem de satélite, o Colégio Olimpo de Palmas está situado na parte central da quadra, resultado da aprovação de um projeto de remembramento de lotes originalmente destinados ao uso exclusivamente residencial. Essa modificação gerou distorções na ocupação do solo urbano, alterando sua destinação em relação ao planejamento inicial.

No que se refere à possibilidade de mudança do uso do lote, esse fator, por si só, não configura irregularidade, pois a legislação vigente prevê a possibilidade de alteração por meio da outorga onerosa. No entanto, a irregularidade no caso em questão decorre do fato de que essa mudança de uso só é permitida quando a nova atividade implantada não gera impactos negativos para o entorno. Esse critério não foi respeitado, resultando em um conflito de uso que compromete a organização urbana e a qualidade de vida da vizinhança. A figura 19 ilustra de forma clara o problema gerado por essa alteração:

Figura 19 - Congestionamentos existentes na quadra 110 Norte



Fonte: Vistoria realizada pelo autor em 29 de jan. 2025

Na Figura 19 é possível visualizar as consequências da autorização para o funcionamento de uma terceira escola em uma quadra predominantemente residencial. Essa implantação resultou em congestionamentos significativos nos horários de entrada e saída dos alunos, impactando negativamente o fluxo viário no interior da quadra. A aplicação dos instrumentos do EIV e do EIT teriam sido essenciais para impedir autorizações como esta, pois, com base em análises técnicas, os estudos provavelmente apontariam para a inviabilidade da instalação de uma terceira instituição de ensino naquele local. A avaliação prévia do fluxo de pessoas e veículos teria possibilitado a mitigação dos impactos negativos dessa decisão.

Cabe destacar que o EIV, previsto no artigo 258 do Plano Diretor Participativo, chegou a ser implementado por meio da Lei Complementar nº 245, de 17 de fevereiro de 2012, que determinava sua obrigatoriedade para determinadas atividades, conforme seu porte. No entanto, essa legislação foi revogada apenas quatro meses depois pela Lei Complementar nº 253/2012, deixando de ser aplicada desde então. A ausência desse instrumento resultou na aprovação de diversos empreendimentos com alto potencial de incômodo urbano, levando à sobrecarga da infraestrutura existente, ao aumento do tráfego, à poluição sonora e à desvalorização de áreas contíguas, comprometendo a harmonia da paisagem urbana.

A segunda diretriz identificada na proposta do novo Código de Obras do município diz respeito à sua harmonização com as demais legislações, evidenciada pela preocupação com a sustentabilidade e a eficiência energética – diretrizes fundamentais trazidas pelo PDP. A análise dos artigos da minuta do novo Código de Obras revela um direcionamento voltado à racionalização dos projetos, incentivando o uso de materiais sustentáveis, sejam eles tradicionais, regionais ou reciclados. Além disso, o texto mantém aberta a possibilidade de que a prefeitura promova incentivos para projetos que priorizem a economia de energia e a redução do consumo de água.

Apesar dessas diretrizes, observa-se que a proposta do novo Código de Obras ainda se apresenta genérica quanto às práticas sustentáveis incentivadas. Em comparação, a revisão de Códigos de Obras de outros municípios apresenta abordagens mais concretas. Um exemplo notável é o Código de Obras de São José dos Campos/SP, que incluiu um rol de 87 estratégias sustentáveis a serem adotadas por profissionais e proprietários, permitindo a adaptação às necessidades específicas de cada empreendimento.

Embora a aplicação de muitas dessas estratégias sustentáveis ainda esteja incerta no contexto de Palmas/TO, a minuta do novo Código de Obras também introduz obrigatoriedades que geraram debates durante as audiências públicas. Entre elas, destaca-se a exigência de que os loteadores realizem a arborização dos parcelamentos urbanos e implantem passeios que garantam acessibilidade aos pedestres. Além disso, uma das novas exigências é a obrigatoriedade de que cada proprietário plante uma árvore em seu lote, preferencialmente na calçada, como requisito essencial para obtenção do licenciamento da obra.

Enquanto a exigência relativa ao parcelamento urbano enfrentou resistência durante as audiências públicas, sob a alegação de que o aumento das condicionantes poderia encarecer ainda mais o preço final dos lotes, a obrigatoriedade individual de reposição vegetal foi amplamente aceita, principalmente devido à sua fácil implementação. Essa medida contribui

significativamente para a sustentabilidade do município, uma vez que todas as novas construções deverão contar com uma árvore para cada 100 m² de construção. Essa exigência promove o conforto ambiental e melhora a paisagem urbana da capital, especialmente considerando que algumas quadras de Palmas possuem um baixíssimo nível de arborização, como pode ser observado no exemplo a seguir:

Figura 20 - Rua da quadra 505 sul sem arborização



Fonte: Vistoria realizada pelo autor em 01 de fev. 2025

Figura 21 - Rua da quadra 505 sul sem arborização



Fonte: Vistoria realizada pelo autor em 01 de fev. 2025

Deve-se reiterar aqui um dos aspectos mais positivos identificados neste processo de revisão legislativa: a aprovação das novas normas de forma praticamente unificada. Esse alinhamento promove a integração entre as legislações, evidenciada pelo fato de que elementos previstos na Lei de Uso e Parcelamento do Solo também estão presentes no Código de Obras, como os regramentos sobre recuos e afastamentos, estacionamentos e qualificação urbana.

Uma das lacunas que a proposta analisada busca suprir está diretamente relacionada ao Código de Posturas Municipal, especificamente quanto à instalação de canteiros de obras com tapumes, que representa um problema recorrente, especialmente quando essas estruturas ocupam áreas públicas. Para mitigar esse impacto, a proposta estabelece a criação de um alvará específico para essa finalidade, com o objetivo de evitar que construtoras se aproveitem das falhas da legislação vigente para extrapolar os limites toleráveis de ocupação.

A inadequação no uso de áreas públicas para canteiros de obras foi exemplificada por Oliveira (2023), que destacou o caso do Edifício Urban Raro, da construtora Urban, localizado na Quadra 404 Sul. Conforme pontuado pela autora, a fragilidade da legislação vigente gerava incertezas sobre a possibilidade de utilização de áreas contíguas para a instalação dessas estruturas, criando uma subjetividade que, muitas vezes, resultava em impactos negativos para o entorno.

Figura 22 - Colocação dos tapumes em área pública



Fonte: Oliveira (2023)

Figura 23 - Vista superior que demonstra a utilização inadequada dos tapumes em área pública



Fonte: Oliveira (2023)

Figura 24 - Vista superior que demonstra a utilização inadequada dos tapumes em área pública



Fonte: Oliveira (2023)

De acordo com Oliveira (2023), não foram encontrados registros de qualquer licença da construtora para a utilização da referida área, evidenciando a irregularidade no uso de aproximadamente 1.200 m² de espaço público que deveria estar disponível para a coletividade. Com o objetivo de regulamentar essa ocupação, o novo Código de Obras propõe a criação de um alvará específico para canteiros de obras, facilitando a fiscalização e estabelecendo regras claras para evitar abusos por parte das construtoras.

O terceiro direcionamento identificado na proposta do novo Código de Obras refere-se à atualização e modernização da legislação urbanística, buscando alinhamento com os processos de modernização administrativa, especialmente no que se refere à informatização dos procedimentos de licenciamento de obras e à incorporação de novas tecnologias construtivas.

No âmbito das discussões sobre a revisão urbanística, verifica-se que a modernização dos procedimentos também levou em consideração a defasagem do Código vigente em relação a outras legislações complementares. Um dos argumentos defendidos durante o processo foi que a modernização evitaria divergências entre as exigências da prefeitura e as regulamentações de outros órgãos, como o Corpo de Bombeiros e a Vigilância Sanitária, promovendo uma maior complementaridade entre as normas e eliminando possíveis conflitos regulatórios.

O quarto direcionamento identificado diz respeito à simplificação do licenciamento, que pode ser considerada a principal inovação da proposta do novo Código de Obras. Essa diretriz não apenas atende às premissas do Plano Diretor Participativo, mas também segue as diretrizes

do governo federal, que, em 2022, lançou dois guias (Ministério da Economia, 2022) com orientações sobre a revisão dos Códigos de Obras em nível nacional. Esses documentos apresentam conceitos fundamentais e destacam as melhores práticas adotadas em diversos municípios, entre elas o licenciamento por autodeclaração, modelo incorporado à minuta analisada.

Desde o início das discussões públicas sobre a revisão do Código de Obras, em 2023, algumas resistências a essa mudança foram registradas, especialmente por parte do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU). A principal crítica levantada pelo órgão foi a possível desproporção de responsabilidades imposta aos profissionais responsáveis técnicos, que passariam a assumir riscos que antes eram compartilhados com o poder público. No entanto, a prefeitura sustentou que a simplificação do processo segue um posicionamento consolidado nacionalmente e está em conformidade com modelos já testados anteriormente em Palmas, como os estabelecidos pelo Decreto nº 1.618/2018 e posteriormente pela Portaria nº 284/2022.

Com essa justificativa, a prefeitura conseguiu defender a proposta de simplificação do licenciamento, destacando que a convergência com as práticas de outros municípios, as recomendações federais e o próprio Plano Diretor Participativo reforçam a viabilidade do modelo proposto. Um dos argumentos mais relevantes apresentados foi o fato de que, sob o sistema atual, a aprovação de uma edificação residencial leva, em média, cinco meses entre o protocolo do processo, a análise das pendências e a emissão do alvará de construção. Essa burocracia excessiva está em desacordo com as diretrizes modernas de desburocratização e eficiência administrativa. Dessa forma, ao invés de direcionar esforços para a fiscalização de aspectos individuais, como dimensões de cômodos e aberturas, a nova abordagem foca em questões urbanísticas mais amplas, com impacto direto na coletividade.

O quinto e último direcionamento identificado na proposta do novo Código de Obras diz respeito à implantação de serviços inovadores, representados pelas tipologias listadas no artigo 97 da proposta. A introdução de diferentes tipos de alvarás tem o objetivo de adequar a legislação às necessidades práticas do cotidiano, além de facilitar os trâmites administrativos para situações menos complexas. Entre os exemplos de flexibilização, destacam-se a regulamentação do alvará específico para canteiros de obras, já mencionado anteriormente, e a criação de uma categoria para reformas estéticas (sem alteração estrutural), que atualmente não se enquadram em nenhuma classificação do Código vigente.

Diante de todo o exposto, percebe-se uma forte conexão entre a proposta do novo Código de Obras e as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo (Lei nº

400/2018), especialmente no que se refere à promoção da sustentabilidade urbana, um dos pilares centrais do Plano. Essa convergência também se alinha com metas globais, como os ODS, destacando-se a ODS 11, que trata da construção de cidades sustentáveis.

A mudança de paradigma observada na minuta do novo Código, ao reduzir a fiscalização sobre aspectos individuais e direcionar esforços para a regulação de questões que afetam a coletividade, representa um dos principais avanços dessa revisão legislativa. Essa nova abordagem se reflete em diversas diretrizes analisadas ao longo deste estudo.

Para consolidar os principais pontos discutidos, foi elaborado um quadro comparativo entre a legislação vigente e a proposta do novo Código de Obras municipal, apresentando, além das particularidades já mencionadas, as seguintes diretrizes gerais:

Quadro 7 - Comparativo entre a lei vigente e proposta analisada – Código de Obras

Item	Lei Nº 45/90 (Vigente)	Lei Complementar Nº 14/2024 (nova legislação)
Estrutura e Objetivos	Define normas para construção, reforma, ampliação e demolição de edificações, além de estabelecer diretrizes gerais para urbanização.	Mantém a base da legislação anterior, mas amplia a regulamentação, moderniza conceitos e inclui diretrizes mais detalhadas sobre responsabilidade técnica, eficiência energética e sustentabilidade.
Procedimentos Administrativos	Possui processos burocráticos mais rígidos e menos flexíveis para aprovação de projetos.	Visa simplificação dos procedimentos administrativos, com a criação do Sistema Municipal de Normas Técnicas Regulamentadoras (SMNTR) para facilitar a regulamentação.
Responsabilidade Técnica	Define obrigações para engenheiros e arquitetos, mas sem aprofundamento nas penalidades.	Traz maior rigor na responsabilidade dos profissionais técnicos, incluindo novas penalidades e exigências de segurança e fiscalização das obras.
Sustentabilidade e Eficiência Energética	Não aborda diretamente questões ambientais e de sustentabilidade.	Introduz exigências de uso racional de água e energia, reutilização de recursos e incentivos fiscais para construções sustentáveis.
Acessibilidade	Possui diretrizes mínimas para acessibilidade, sem referência às normas mais recentes.	Adota a NBR 9050, tornando obrigatória a acessibilidade em edifícios públicos e privados.
Fiscalização e Penalidades	Possui penalidades, mas sem mecanismos claros de fiscalização.	Estabelece multas, embargos e até demolição de obras irregulares, além da criação da Comissão Permanente do Código de Obras para análise de infrações e regulamentações.
Requisitos para Construção e Reformas	Regula afastamentos, altura das edificações e limites construtivos de forma genérica.	Atualiza essas regras, incluindo exigências para arborização urbana, plantio obrigatório de árvores e parâmetros técnicos detalhados.

Fonte: Elaborado pelo autor

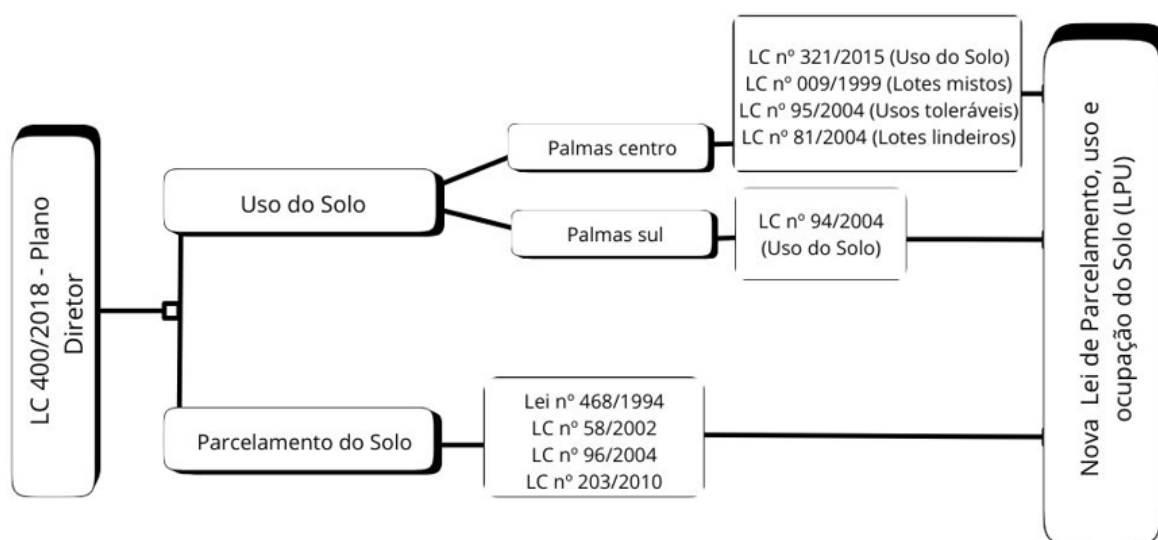
4.4 As contribuições da Lei de Parcelamento e Uso do Solo (LPU) para o planejamento urbano sustentável da cidade de Palmas/TO

Após a análise da legislação referente ao Parcelamento do Solo e ao Uso do Solo da cidade de Palmas/TO, verifica-se que, ao longo dos 35 anos de existência do município, diversas normativas (leis, decretos, portarias) foram instituídas com o objetivo de adequar a regulamentação à realidade urbana em constante transformação.

Uma das principais inovações trazidas pela proposta legislativa analisada é a fusão das Leis de Parcelamento e Uso do Solo, justificada pela relação intrínseca entre esses instrumentos e sua complementaridade. Essa junção busca promover uma regulamentação mais integrada e coerente, consolidando as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Participativo de 2018 e demais legislações correlatas.

O gráfico da Figura 25 exemplifica essa proposta de unificação, destacando as necessidades que fundamentam essa mudança e sua conformidade com as diretrizes urbanísticas vigentes:

Figura 25 - Revisão das Leis de Parcelamento e Uso do Solo de Palmas/TO



Fonte: Elaborada pelo autor

Conforme se observa na Figura 25, a legislação referente ao Uso e Parcelamento do Solo era segmentada em diferentes zonas – zona central, zona sul e outras zonas (turísticas, rurais, etc.). Essa divisão, embora estruturada para atender às particularidades de cada região, acabou

gerando dificuldades na aplicação das normas urbanísticas, especialmente devido às discrepâncias entre as possibilidades construtivas em diferentes áreas da cidade.

A busca por uma aplicação isonômica das normas em todo o município foi um dos princípios que nortearam a nova proposta legislativa. Essa reformulação visa simplificar o entendimento dos processos de regulamentação para cada localidade, reduzindo distorções e desigualdades no tratamento das diferentes regiões. Além disso, a fusão das legislações de Uso e Parcelamento do Solo em uma única norma surgiu da constatação de que ambos os instrumentos se complementam, tornando desnecessária a manutenção de regramentos distintos.

No início do processo de revisão urbanística, especialmente no que diz respeito às Leis de Uso e Parcelamento do Solo, a Prefeitura de Palmas realizou um diagnóstico abrangente. Esse levantamento incluiu a compilação da legislação vigente, visitas técnicas a campo e discussões com especialistas, com o objetivo de identificar os principais entraves para a adequação do ordenamento urbano aos princípios estabelecidos pela Lei nº 400/2018 (Plano Diretor Participativo).

Além da distinção entre as regiões sul e central da cidade, diversos outros desafios foram identificados pela prefeitura. Esses pontos críticos foram amplamente divulgados nos seminários e discussões públicas realizadas desde o início do processo de revisão. A seguir, apresentam-se os principais aspectos levantados durante essas consultas:

Figura 26 - Diagnóstico das Leis de Parcelamento e Uso do Solo vigentes na cidade de Palmas/TO



Fonte: Elaborada pelo autor

Diante dos problemas identificados na capital como reflexo das legislações aplicadas até o momento, o processo de revisão busca apresentar soluções viáveis para as inconsistências

levantadas, tendo como perspectiva o cenário "Palmas+30", ou seja, medidas que possam mitigar os impactos e contribuir para o desenvolvimento sustentável da cidade nos próximos 30 anos.

Após um extenso período de estudos sobre o tema, iniciado entre 2019 e 2020, chegou-se à proposta de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPU) aqui analisada. Os principais pontos dessa proposta foram discutidos no Capítulo 2, e um compilado das principais inovações identificadas foi disponibilizado no Apêndice C. Para orientar sua elaboração, algumas diretrizes fundamentais foram estabelecidas, servindo como base para todo o processo de revisão. Essas diretrizes estão representadas na Figura 27:

Figura 27 - Princípios norteadores da nova LPU de Palmas/TO



Fonte: Elaborada pelo autor

A primeira diretriz estabelecida no processo de revisão da LPU diz respeito à mistura de usos na cidade de Palmas/TO. Essa mudança reflete a necessidade de adaptação do planejamento urbano da capital a diretrizes mais modernas e humanizadas.

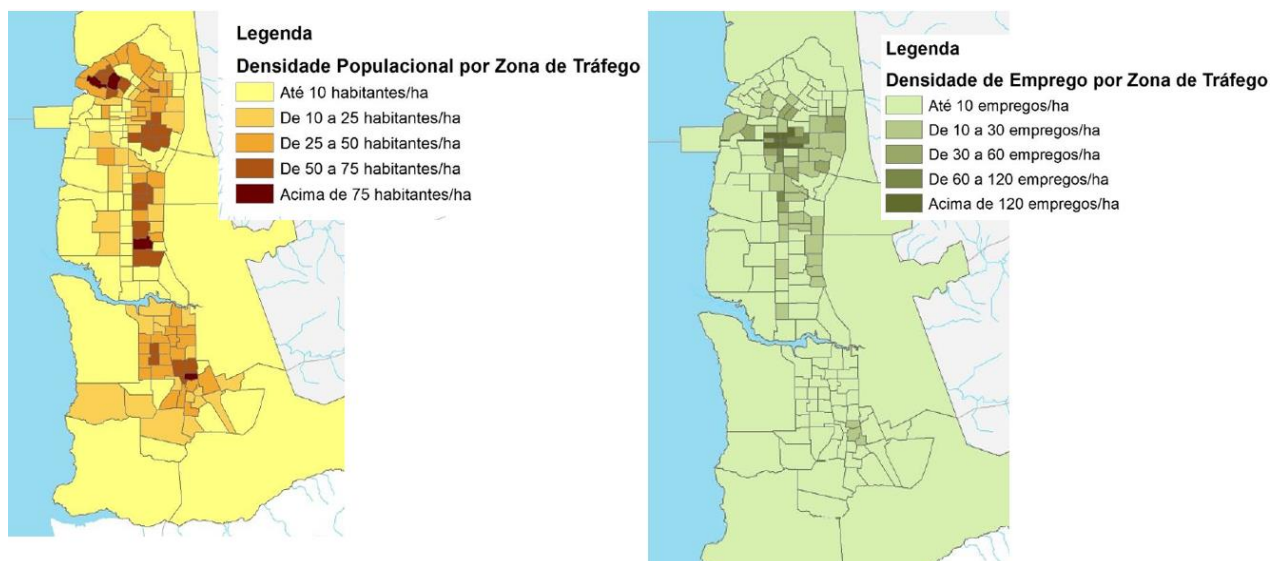
Durante o 1º Seminário de Revisão da Legislação Urbanística de Palmas/TO, um dos técnicos responsáveis pela revisão destacou a seguinte frase: "*Começamos separando, mas precisamos unir*". Essa afirmação corrobora a percepção de que o planejamento inicial da cidade seguiu modelos tradicionais de segregação de usos, isolando atividades consideradas "incômodas" das áreas residenciais, principalmente daquelas mais bem localizadas. Esse tipo de planejamento, no entanto, se distancia da abordagem contemporânea de urbanismo, que busca maior integração entre diferentes funções urbanas.

Essa diretriz está expressamente contemplada nos artigos 12 e 14 da proposta da LPU, que focam especialmente nas Macrozonas de Ordenamento Controlado (MOCONT) e na região central. A promoção da mistura de usos no tecido urbano está alinhada com diretrizes modernas de crescimento urbano, aproximando as atividades comerciais — grandes polos geradores de tráfego diário — das áreas residenciais. Esse modelo facilita o acesso a empregos e serviços, reduzindo o tempo de deslocamento diário da população e, conseqüentemente, melhorando sua qualidade de vida.

Complementando essa estratégia, a regulamentação dos lotes lindeiros representa um avanço significativo na promoção da mistura de usos urbanos. Esse tipo de comércio tem se tornado cada vez mais presente no cenário urbano de Palmas, mas, até então, estava regulamentado apenas por decretos, o que gerava dificuldades na aplicação das normas devido às variações de tamanho e configuração das quadras da cidade. Com uma regulamentação mais robusta, esse modelo comercial poderá ser incentivado de forma mais eficaz, aproximando as residências de estabelecimentos comerciais e contribuindo diretamente para uma ocupação urbana mais integrada e dinâmica.

A mobilidade urbana em Palmas foi um dos fatores-chave considerados nos estudos para a implantação do *Bus Rapid Transit (BRT)* em 2018, mesmo ano da aprovação do Plano Diretor Participativo. A proposta do BRT buscou integrar o planejamento urbano da cidade, visando otimizar os deslocamentos diários da população e reduzir a dependência do transporte individual. Dentre os estudos que fundamentaram essa iniciativa, destaca-se a análise da densidade populacional por quadra e a densidade de empregos formais, parâmetros essenciais para o planejamento de um sistema de transporte eficiente. A Figura 28 ilustra esses indicadores, fornecendo um panorama da distribuição populacional e da concentração de empregos na cidade:

Figura 28 - Densidade populacional e densidade de empregos por quadras em Palmas/TO



Fonte: Prefeitura de Palmas (2018) – Estudo de Viabilidade do BRT

O comparativo apresentado evidencia tanto a questão abordada na primeira diretriz da LPU, relativa à mistura de usos na malha urbana, quanto a problemática que acompanha Palmas/TO desde seus primeiros anos de criação: as baixas taxas de ocupação urbana no Plano Diretor, tema central da segunda diretriz da nova LPU, que busca a promoção do adensamento urbano.

A baixa taxa de ocupação resultou nos conhecidos “vazios urbanos”, um problema amplamente debatido que tem suas raízes na ocupação inicial do município. Esse fenômeno provocou a segregação de determinadas quadras urbanas devido à existência de áreas desocupadas em regiões intermediárias, impactando diretamente os custos de infraestrutura urbana e dificultando a mobilidade em uma cidade que se distancia do conceito de cidade compacta.

Um dos principais questionamentos que surgem na análise da proposta da LPU diz respeito à estratégia de adensamento urbano. Embora a nova legislação tenha o objetivo de se adequar às diretrizes do Plano Diretor de 2018, é importante lembrar que esse mesmo Plano ampliou a zona urbana do município, o que, em certa medida, contradiz a diretriz do adensamento populacional. Afinal, a expansão urbana é uma das principais responsáveis pelo baixo adensamento, sendo, inclusive, a justificativa para a redução do perímetro urbano estabelecida pelo Plano Diretor de 2007.

Por outro lado, os artigos 53 e 54 da proposta da LPU trazem um contraponto relevante ao prever a recusa da autorização de novos parcelamentos em locais onde os estudos técnicos

indicarem inviabilidade locacional. Assim, embora a própria Lei nº 400/2018 não imponha uma contenção explícita ao crescimento urbano, a nova LPU confere poder à prefeitura para restringir novos parcelamentos dentro da zona urbana, estabelecendo critérios técnicos para a liberação ou não de empreendimentos.

No mesmo sentido, a nova LPU também apresenta, nos artigos 40 e seguintes, alguns mecanismos urbanísticos essenciais para o parcelamento do solo, como: a) Reparcelamento; b) Reloteamento e c) Requalificação.

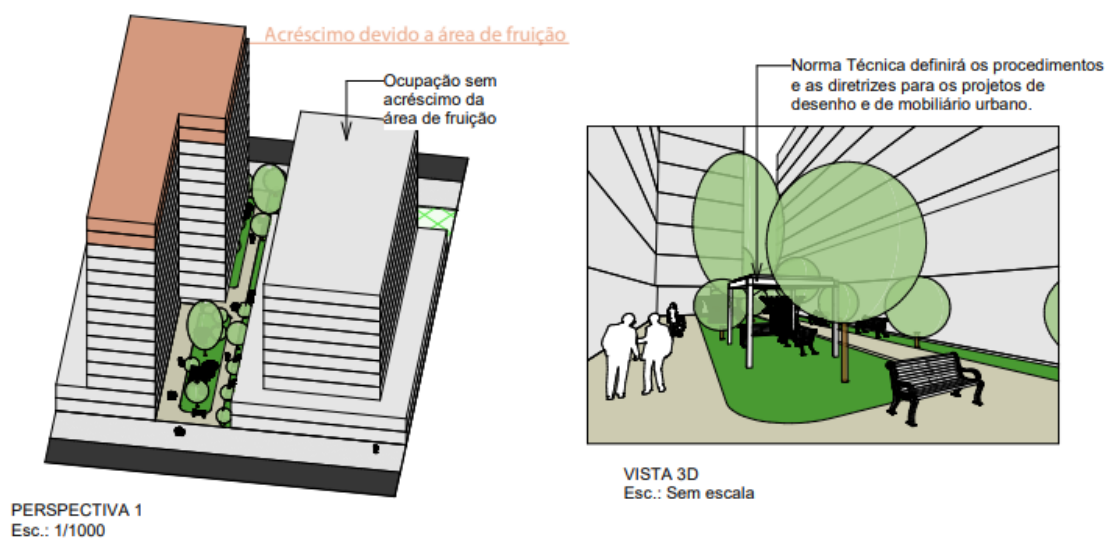
Dentre esses institutos, merece destaque a figura do reloteamento, que se configura como um método de intervenção urbanística que altera os lotes privados e pode implicar modificações no sistema viário aprovado. Essa técnica tem o potencial de aumentar o número de lotes por quadra, promovendo um incremento no adensamento local e permitindo ajustes na configuração da cidade de maneira mais eficiente.

A terceira diretriz identificada na nova LPU trata da humanização dos espaços urbanos, ou seja, uma mudança na forma de enxergar a cidade, que passa a ser vista como um espaço integrado, e não apenas como uma estrutura composta por lotes, quadras e zoneamentos. Essa diretriz está claramente expressa nos artigos 130 a 140 da proposta, que estabelecem parâmetros qualificadores da ocupação, visando garantir uma melhor integração entre os espaços públicos e privados. Entre os principais conceitos trazidos pela proposta, destacam-se: 1) Fruição pública; 2) Fachada ativa e 3) Permeabilidade visual.

O conceito de fruição pública refere-se a uma solução projetual que busca um melhor aproveitamento das áreas de transição entre o logradouro e a edificação. Essa estratégia permite a passagem de pedestres, a criação de praças e a instalação de espaços de convivência interconectados, fortalecendo a mobilidade urbana sistêmica.

A proposta da nova LPU não impõe a fruição pública como obrigatoriedade, mas a insere como uma faculdade do projetista, sendo regulamentada pela prefeitura através de incentivos. O principal benefício oferecido é a concessão de acréscimo no potencial construtivo correspondente ao dobro da área de fruição pública, que não será computada no coeficiente de aproveitamento do lote. A Figura 29 exemplifica como funcionaria esse incentivo, demonstrando uma possibilidade de implantação da área de fruição pública:

Figura 29 - Ilustração de área de fruição pública



Fonte: IMPUP (2023)

É interessante destacar que a regulamentação de incentivos para esse tipo de solução projetual desempenha um papel essencial na mudança da mentalidade de construtores e projetistas. Os padrões construtivos de Palmas já vinham evoluindo naturalmente para a adoção de parâmetros qualificadores da ocupação, uma vez que áreas de fruição pública eram percebidas como um diferencial de valor agregado, especialmente por sua contribuição para a mobilidade urbana e a sustentabilidade das edificações.

Com a regulamentação desse incentivo, é provável que a inserção de áreas de fruição pública seja ainda mais considerada nos novos projetos da cidade, visto que o benefício concedido torna essa solução altamente atrativa para empreiteiros e incorporadoras. Além de agregar valor aos empreendimentos, a fruição pública promove o uso qualificado do espaço urbano, incentivando a criação de áreas urbanizadas, arborizadas e sustentáveis, que contribuem para o estabelecimento de microclimas urbanos e colocam o pedestre como elemento central na dinâmica da cidade.

A Figura 30 exemplifica uma área de fruição pública já existente em Palmas, que, provavelmente, foi implementada sem qualquer tipo de incentivo formal, demonstrando como essa estratégia pode ser adotada espontaneamente como um diferencial urbanístico:

Figura 30 - Exemplo de área de fruição pública já existente na cidade de Palmas/TO (Quadra 204 sul)



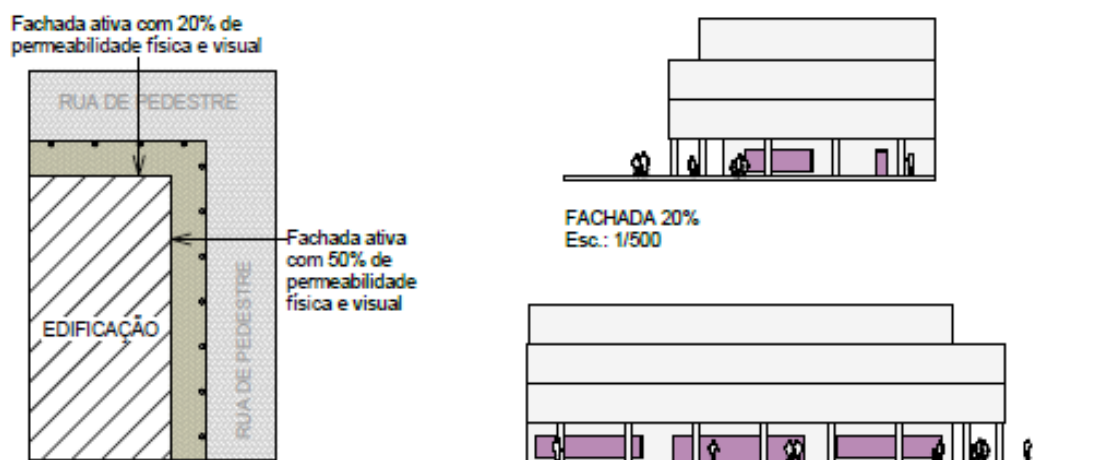
Fonte: Vistoria realizada pelo autor em 01 de fev. 2025

O segundo parâmetro qualificador incentivado pela proposta da LPU refere-se à fachada ativa, conceito definido pelo artigo 136 da nova legislação como aquela localizada no nível térreo voltada para o logradouro público, caracterizada por permeabilidade física e visual e permitindo o acesso direto de pedestres a atividades não residenciais.

Diferentemente da discricionariedade conferida às áreas de fruição pública, a proposta da LPU torna obrigatória a implantação de fachadas ativas nos lotes classificados como AC e ACSU Conj. 01. As fachadas ativas promovem um uso mais dinâmico dos passeios públicos, incentivando a interação entre os espaços privados e a vida urbana no térreo dos edifícios. Além disso, essa estratégia contribui para a segurança urbana, tornando as ruas mais movimentadas e convidativas para pedestres, reduzindo a sensação de isolamento.

Já é possível identificar empreendimentos que optaram voluntariamente pelo uso de fachadas ativas, reconhecendo o valor agregado que essa solução confere aos espaços projetados. A Figura 32 ilustra um exemplo de empreendimento que adotou esse conceito antes mesmo da sua regulamentação formal:

Figura 31 - Ilustração da regulamentação de fachada ativa pela LPU



Fonte: Prefeitura de Palmas (2022) – Caderno ilustrado da LPU

Figura 32 - Exemplo de fachada ativa já existente na cidade de Palmas/TO (Quadra 204 sul)



Fonte: Vistoria realizada pelo autor em 01 de fev. 2025

O terceiro e último parâmetro qualificador urbano definido na proposta da LPU refere-se à permeabilidade visual, conforme estabelecido no artigo 139 da legislação. Esse conceito visa promover a interação entre o lote e o logradouro público, incentivando o uso de elementos de vedação que não constituam barreiras visuais.

Diferentemente da fachada ativa, que se aplica predominantemente a empreendimentos comerciais, a permeabilidade visual também se estende a residências e demais construções.

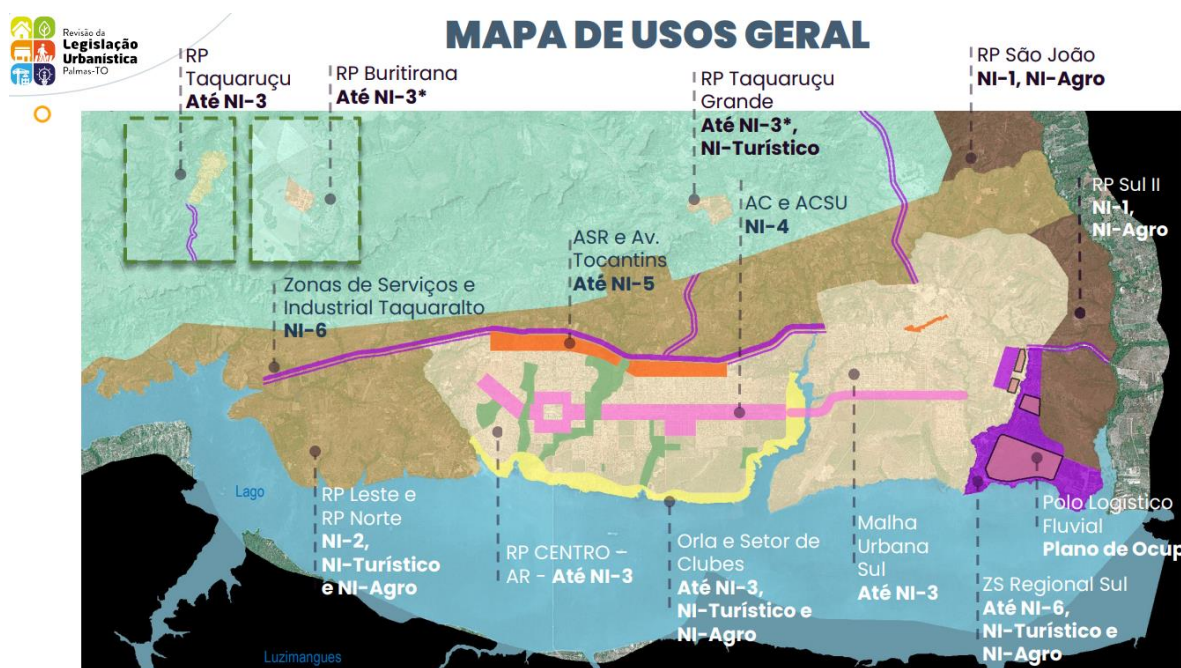
Esse princípio está alinhado à concepção de que “a segurança se dá pelos olhos da rua”, ou seja, a transparência visual entre espaços privados e públicos contribui para a sensação de segurança ao aumentar a vigilância natural do ambiente urbano.

Além de proporcionar mais segurança aos pedestres e contribuir para uma paisagem urbana mais agradável, a permeabilidade visual evita fachadas totalmente fechadas na interface entre edificações e passeios públicos, promovendo uma maior integração visual entre os espaços interno e externo das construções. Essa diretriz foi estabelecida como obrigatória para todos os lotes da cidade, com exceção de algumas tipologias específicas de uso comercial ou industrial.

A quarta diretriz identificada como balizadora da proposta da LPU trata da uniformização do tratamento de áreas contíguas. O objetivo é garantir um tratamento igualitário para todo o território, reduzindo a necessidade de análises individualizadas para definir o uso do solo.

Além disso, essa diretriz está diretamente relacionada às áreas passíveis de urbanização e zonas rurais, uma vez que, até então, territórios com condições de infraestrutura semelhantes recebiam tratamentos diferenciados, resultando em discrepâncias artificiais criadas exclusivamente por questões legislativas. Com a nova proposta da LPU, o mapa de usos geral passa a ter a seguinte composição:

Figura 33 - Mapas de usos geral da cidade de Palmas/TO



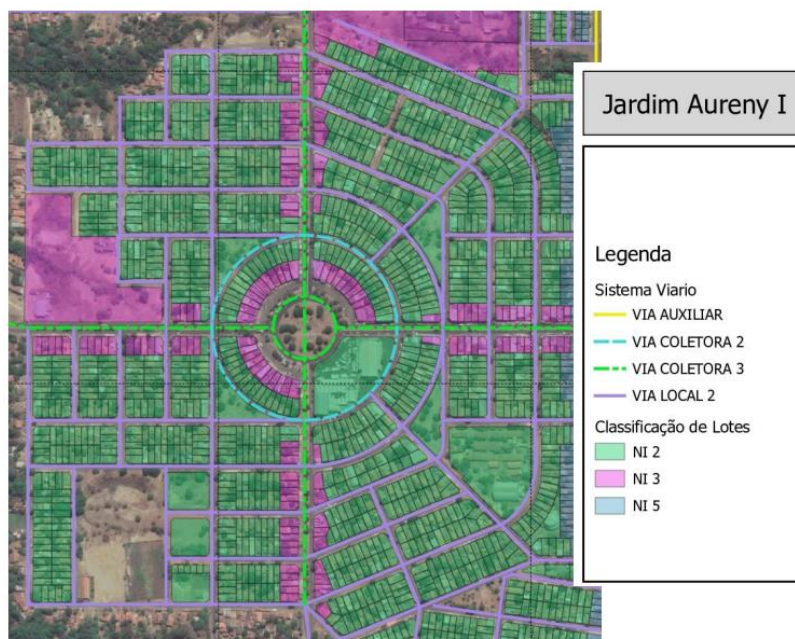
Fonte: Prefeitura de Palmas (2023)

Conforme observado na Figura 33, a proposta promove uma uniformização clara das áreas contíguas, eliminando restrições isoladas e garantindo maior coerência no planejamento urbano. Essa diretriz está fortemente interligada à mescla de usos, discutida anteriormente, pois, ao incentivar essa integração, torna-se inviável manter a separação de espaços que, na prática, já se conectam. Esse modelo busca corrigir a fragmentação urbana resultante de um planejamento inicialmente setorizado, que promovia a segregação entre diferentes regiões da cidade.

De acordo com a Prefeitura de Palmas/TO, o maior desafio na implementação dessa diretriz foi realizar uma leitura detalhada da cidade em sua conjuntura atual, a fim de estabelecer um denominador comum para a nova estruturação urbana. O critério escolhido para essa reorganização foi a hierarquização de usos conforme os níveis de incomodidade, associada à hierarquia das vias. Esse método já vinha sendo aplicado na Região Sul da cidade desde sua implantação em 1990, tornando-se a base para a reformulação da área central, que possui uma estrutura mais organizada e setorizada. A escolha desse critério permitiu que a reorganização fosse aplicada de forma mais fluida e eficiente em toda a capital.

Com a aprovação dessa nova abordagem, as áreas centrais serão readequadas por meio de um mapeamento detalhado das vias e uma readequação dos lotes existentes, seguindo um raciocínio único aplicável a toda a cidade. A figura 34 ilustra a aplicação dessa metodologia em uma quadra do Setor Sul, demonstrando como essa reformulação promove uma organização mais fluida e alinhada às dinâmicas urbanas contemporâneas:

Figura 34 - Ilustração da regulamentação por níveis de incomodidade (NI)



Fonte: Prefeitura de Palmas (2023)

Contudo, é importante destacar que a aplicação do zoneamento por níveis de incomodidade é um conceito que já fora discutido por Ermínia Maricato. Esse modelo, adotado em outras cidades planejadas, como Goiânia/GO, enfrentou desafios significativos devido à sua amplitude e à falta de critérios específicos, o que gerou incertezas na aplicação e dificuldades no controle urbano.

A experiência de Goiânia demonstrou que a vagueza dos critérios pode resultar em usos conflitantes e desordem urbana, especialmente em áreas com características distintas. Esse cenário levanta um questionamento relevante sobre a aplicabilidade do modelo na realidade de Palmas/TO, particularmente quando se propõe a adoção da mesma legislação tanto para o Centro de Palmas – uma região planejada –, quanto para a região Palmas Sul – uma área historicamente mais desordenada. Essa abordagem foi amplamente debatida nas discussões públicas realizadas durante o processo de revisão.

Entre as principais preocupações levantadas, destaca-se o risco de que o uso dos níveis de incomodidade como padrão geral para toda a cidade possa ignorar as especificidades locais, comprometendo o ordenamento urbano das áreas mais estruturadas. A ideia de utilizar as normas de uma área desordenada como base para toda a cidade, na expectativa de que isso resulte em maior organização urbana, foi uma das maiores críticas ao sistema proposto.

A principal objeção a esse modelo decorre da preocupação de que a falta de distinção entre áreas planejadas e áreas mais desordenadas possa comprometer a organização urbana,

permitindo que regiões já consolidadas sofram implicações negativas, como usos inadequados e conflitos urbanísticos.

Portanto, para que a proposta da LPU seja realmente eficaz, é essencial que o zoneamento por níveis de incomodidade seja claramente definido e controlado, assegurando que cada região da cidade seja regulamentada de acordo com suas características e necessidades específicas. Sem essa diferenciação, há o risco de que a legislação, em vez de promover um desenvolvimento sustentável e harmonioso para Palmas, acabe perpetuando problemas de desordem urbana.

A última diretriz identificada no processo de revisão da LPU está fortemente relacionada à definição mais clara dos procedimentos aplicáveis, tanto ao Parcelamento do Solo, quanto ao Uso do Solo. O objetivo dessa simplificação normativa é fornecer transparência sobre a viabilidade construtiva de cada lote, incentivando a ocupação de áreas atualmente desocupadas. De acordo com os argumentos apresentados pela própria Prefeitura de Palmas durante as discussões públicas, a incerteza sobre o que pode ou não ser construído em determinado local afeta diretamente o potencial atrativo de certas regiões, tornando-se um fator crítico na capacidade de atrair novos empreendimentos e fomentar a economia local.

Nesse contexto, insere-se a análise sobre a dinâmica do que pode ser considerado o “novo polo industrial de Palmas/TO”, localizado às margens da TO-080, na porção leste da cidade. Essa região foi incluída na área de expansão urbana pelo Plano Diretor de 2018 e, desde então, tem experimentado um crescimento acelerado na instalação de edificações comerciais, incluindo galpões industriais e empreendimentos logísticos.

Figura 35 - Polo industrial irregular na região leste de Palmas/TO



Fonte: Google Earth – adaptado (2025)

Conforme observado, o Plano Diretor de 2007 havia excluído a porção leste da TO-050 da área de expansão urbana de Palmas/TO, classificando-a como zona rural e parte da Área de Preservação Ambiental da Serra do Lajeado. No entanto, essa restrição foi revogada com a implementação do Plano Diretor Vigente (LC nº 400/2018), quando a área passou a integrar a expansão urbana da capital. Apesar dessa incorporação ter ocorrido em 2018, as diretrizes de ocupação e regulamentação para a região foram estabelecidas apenas com a nova LPU, que, no entanto, ainda aguarda aprovação.

A região se tornou atrativa para empresários devido ao acesso facilitado, à infraestrutura favorável para o escoamento de mercadorias, aos preços mais acessíveis e à localização estratégica em relação às demais zonas urbanas da capital. Como resultado, muitas empresas já se instalaram no local, algumas regularizadas por meio de decretos específicos, enquanto outras ainda operam sem respaldo legal, devido à ausência de normativas definitivas. A figura 36 ilustra os diferentes tipos de ocupação atualmente existentes na área:

Figura 36 - Concentração de galpões na área de expansão leste da cidade de Palmas/TO



Fonte: Vistoria realizada pelo autor em 15 de dez. 2024

A partir das observações realizadas em visitas ao local, percebe-se que a maior parte das instalações já implantadas, bem como as que estão em construção, possuem perfil industrial e logístico, predominando a presença de galpões industriais destinados a empresas desse setor.

Com a implementação da nova LPU, a região poderá ser regularizada por meio de parâmetros urbanísticos unificados, garantindo a adequação das vias dos novos parcelamentos e a definição dos níveis de incomodidade permitidos para a área. A regulamentação proposta busca incentivar o crescimento ordenado da região, promovendo a instalação de atividades industriais e comerciais em geral e ampliando as oportunidades de emprego. Dessa forma, espera-se que essa área em franca expansão se consolide como um novo polo de desenvolvimento econômico para a cidade.

Além da regulamentação da área leste de Palmas, um dos instrumentos introduzidos na nova LPU que se relaciona diretamente com essa região é o "Desmembramento Vinculado", cujas regras estão estabelecidas no artigo 27. Esse mecanismo permitirá a implantação de

empreendimentos comerciais em glebas inseridas nas zonas de serviços, desde que possuam área de até 60.000 m².

O desmembramento vinculado possui critérios específicos para sua aplicação, sendo o principal deles a exigência de que a área desmembrada mantenha a mesma finalidade para a qual foi inicialmente projetada – razão pela qual recebe a denominação de "vinculado". Esse instrumento tem como objetivo atender a um dos principais anseios econômicos da cidade de Palmas/TO, que é a atração de novos investimentos e a diversificação da economia local. Atualmente, o município ainda depende fortemente do setor público, e incentivos como esse podem facilitar o processo de instalação de empresas e indústrias, estimulando um ambiente econômico mais dinâmico.

Além disso, a proposta reduz a necessidade de decisões baseadas na subjetividade da gestão municipal, criando um marco regulatório claro e previsível para empresas que necessitam de áreas amplas para suas operações. Algumas dessas empresas já se instalaram na região utilizando-se de decretos específicos e outros mecanismos administrativos. A figura 37 ilustra algumas das empresas que já se estabeleceram nessa área:

Figura 37 - Grandes empresas já instaladas na área de expansão leste da cidade de Palmas/TO



Fonte: Vistoria realizada pelo autor em 15 de dez. 2024

Outro ponto de extrema importância abordado na nova LPU refere-se à regulamentação das outorgas já existentes, garantindo conformidade com o Plano Diretor de 2018 e demais legislações urbanísticas.

Historicamente, a regulamentação da outorga onerosa em Palmas começou com a Lei Complementar nº 274/2012, que disciplinava a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), em conformidade com o Plano Diretor de 2007. Posteriormente, essa legislação foi modificada pela LC nº 316/2015, que trouxe ajustes e melhorias para a sua aplicação.

Com a nova LPU, mais especificamente a partir do artigo 157, a outorga onerosa ganha novos desdobramentos, consolidando e expandindo sua regulamentação. A proposta analisada prevê os seguintes tipos de outorga: 1) Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); 2) Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU); 3) Outorga Onerosa de Regularização de Edificação (OORE) e 4) Benefício por Produção de Habitação de Interesse Social (BPHIS).

A OODC permite o aumento dos índices construtivos da cidade, promovendo o adensamento urbano. Esse instrumento possibilita, por exemplo, a construção de até quatro pavimentos em lotes vicinais, onde atualmente o limite é de dois pavimentos, além de viabilizar prédios de grande altura, como o Edifício Excalibur Residence, que impressiona com projeto de 54 andares, chegando a 200 metros de altura na orla de Palmas – um empreendimento aprovado por meio desse mecanismo.

A regulamentação desse instrumento é essencial para garantir um crescimento urbano controlado. O artigo 162 da nova LPU estabelece que a OODC só será concedida quando o potencial construtivo da região permitir, levando em consideração o adensamento máximo da área e os EIV e EIT.

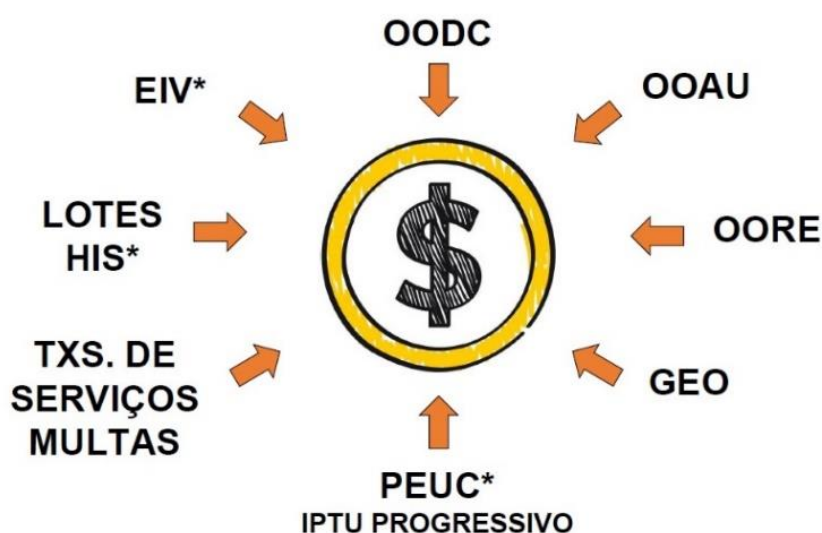
A OOAU permite a alteração do uso do solo em glebas passíveis de urbanização, como a área de expansão leste mencionada anteriormente e outras áreas da Macrozona Condicionada (Mcond). Um ponto interessante da nova LPU está no parágrafo único do artigo 165, que prevê descontos de até 70% no valor da outorga para áreas de interesse logístico. Esse incentivo visa atrair empresas para regiões estratégicas, promovendo a transformação de áreas rurais em zonas urbanizadas com vocação logística. Além disso, a OOAU também regulamenta a alteração de uso para a instalação de postos de combustíveis, supermercados, hospitais, shopping centers e universidades, sendo sua aplicação condicionada à realização dos EIV e EIT para garantir a viabilidade do empreendimento.

A OORE tem como objetivo a regularização de construções irregulares, alterando a prática anterior de concessão desse tipo de regularização por meio de decretos periódicos. A proposta da LPU busca estabelecer critérios claros e permanentes, definindo quais situações podem ou não ser regularizadas. Além disso, há a previsão de majoração dos valores da OORE, como forma de desestimular o uso proposital desse mecanismo por construtores, que, no passado, frequentemente burlavam as regras construtivas aguardando decretos de anistia.

O BPHIS representa uma novidade na legislação urbanística de Palmas, sendo um mecanismo de incentivo à construção de habitações de interesse social. Esse benefício concede outorga gratuita de potencial construtivo para construtoras que promovam empreendimentos voltados à população de baixa renda. Nas discussões públicas, o BPHIS foi amplamente elogiado, tanto pela população quanto pelos construtores, que enxergam nele um incentivo concreto para a ampliação da oferta de moradia acessível na cidade.

Diante dessas regulamentações, fica evidente que a outorga onerosa funciona como um instrumento de flexibilização urbanística, permitindo exceções às regras usuais para estimular o desenvolvimento da cidade e solucionar desafios urbanos. No entanto, há um ponto de atenção que precisa ser cuidadosamente observado: a linha tênue entre o incentivo ao crescimento urbano e o aumento da arrecadação municipal. A figura 38, retirada do próprio material fornecido pela Prefeitura de Palmas, ilustra a argumentação utilizada para defender esses instrumentos:

Figura 38 - Possibilidade de aumento da arrecadação da cidade de Palmas/TO



Fonte: Prefeitura de Palmas (2023) – Seminário de Revisão Urbanística

Além das outorgas mencionadas, percebe-se que outros instrumentos, como o EIV, também foram citados como possíveis fontes de arrecadação municipal. No entanto, é fundamental ressaltar que, nesses casos, as regulamentações e os objetivos de cada outorga devem ser constantemente revisados para garantir que a arrecadação não se torne um fim em si mesma, sobrepondo-se aos princípios originalmente estabelecidos.

A realização periódica de estudos técnicos e avaliações urbanísticas mostram-se essenciais para garantir a manutenção do caráter desenvolvimentista da proposta, assegurando que as outorgas mencionadas sejam aplicadas quando realmente necessárias e, sobretudo, quando contribuírem para o desenvolvimento sustentável de Palmas/TO.

Com base em todo o exposto, fica evidente que a proposta da nova LPU representa um esforço para modernizar e unificar as legislações anteriores sobre Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, consolidando-as em um regulamento único, mais eficiente e alinhado aos princípios da sustentabilidade urbana. Essa consolidação normativa visa simplificar a gestão urbana, otimizar a atividade fiscalizatória e promover um crescimento ordenado da capital, garantindo que a cidade se desenvolva de maneira mais equilibrada e planejada.

Seguindo a mesma abordagem utilizada nos comparativos do Código de Posturas e do Código de Obras apresentados na revisão urbanística, foi elaborado um quadro comparativo entre as leis vigentes e a proposta da nova LPU, cujas principais nuances podem ser observadas no Quadro 8:

Quadro 8 - Comparativo entre a lei vigente e proposta analisada – Leis de Parcelamento e Uso do Solo

Item	Legislações Vigente USO DO SOLO LC 321/2015 – Uso do Solo LC 009/1989 – Lotes Mistos LC 95/2004 – Usos Toleráveis LC 81/2004 – Lotes Lindeiros LC 94/2004 – Uso do Solo Legislações Vigente PARCELAMENTO LC 203/2010 – Parcelamento do Solo Urbano LC 96/2004 – Parcelamento do Solo em Áreas Rurais LC 58/2002 – Regramento de Parcelamentos Específicos LO 468/1994 – Normas Gerais de Parcelamento do Solo	Lei Complementar Nº 10/2024 (nova legislação)
Estrutura e Objetivos	• O parcelamento, uso e ocupação do solo são regulados por diversas leis complementares separadas, dificultando a aplicação e interpretação conjunta das normas. (LC 321/2015, LC 94/2004) • Não há uma legislação única consolidada, o que gera sobreposição de regras e lacunas regulatórias. (LC 321/2015, LC 009/1989, LC 95/2004, LC 81/2004, LC 94/2004) • As normas não incorporam totalmente as diretrizes do Plano Diretor Participativo de Palmas. (LC 321/2015)	• Consolida todas as leis vigentes em um único instrumento normativo, eliminando contradições e facilitando sua aplicação. • Alinha as regras ao Plano Diretor Participativo de Palmas, garantindo maior integração com o planejamento urbano. • Estabelece diretrizes mais modernas para o ordenamento territorial, priorizando sustentabilidade e eficiência urbana.
Uso do Solo e Zoneamento	• O zoneamento era regulado por normas separadas, dificultando a aplicação uniforme das regras. (LC 321/2015, LC 94/2004, LC 203/2010, LC 96/2004) • Os critérios para uso misto e usos toleráveis não eram completamente detalhados. (LC 009/1989, LC 95/2004, LC 81/2004, LC 96/2004) • Não havia um sistema único para classificar as atividades econômicas conforme o impacto urbano. (LC 321/2015, LC 95/2004, LC 96/2004)	• Introduz macrozonas urbanísticas, organizando o território de forma mais clara e funcional. • Define níveis de incomodidade para classificar atividades conforme o impacto na vizinhança, garantindo melhor equilíbrio entre usos residencial, comercial e industrial. • Regulamenta zonas de interesse especial, como áreas turísticas, logísticas e de preservação ambiental.

Item	Legislações Vigente USO DO SOLO LC 321/2015 – Uso do Solo LC 009/1989 – Lotes Mistos LC 95/2004 – Usos Toleráveis LC 81/2004 – Lotes Lindeiros LC 94/2004 – Uso do Solo Legislações Vigente PARCELAMENTO LC 203/2010 – Parcelamento do Solo Urbano LC 96/2004 – Parcelamento do Solo em Áreas Rurais LC 58/2002 – Regramento de Parcelamentos Específicos LO 468/1994 – Normas Gerais de Parcelamento do Solo	Lei Complementar Nº 10/2024 (nova legislação)
Parcelamento do Solo	• As normas sobre parcelamento do solo estavam dispersas em diferentes legislações, tratando de loteamentos, desmembramentos e parcelamentos rurais separadamente. (LC 321/2015, LC 203/2010, LC 96/2004, LC 58/2002, Lei 468/1994) • Não havia uma regulamentação unificada para novos modelos de parcelamento, como condomínios de lotes e loteamentos de acesso controlado. (LC 321/2015, LC 203/2010, LC 96/2004) • Pouca integração com a infraestrutura e os serviços públicos municipais. (LC 321/2015, LC 94/2004, LC 203/2010)	• Revoga e unifica todas as legislações anteriores sobre parcelamento do solo, criando um regramento único. • Define novas modalidades de parcelamento, incluindo: ◦ Loteamentos de acesso controlado; ◦ Condomínios de lotes; ◦ Reparcelamentos e reloteamentos para requalificação urbana. • Estabelece exigências para infraestrutura obrigatória em novos parcelamentos, como abastecimento de água, energia, drenagem e transporte. • Permite ajustes urbanos para adequação das áreas já ocupadas, facilitando regularização fundiária e habitação de interesse social.
Sustentabilidade e Infraestrutura Verde	• Não havia exigências detalhadas sobre preservação de áreas verdes e compensação ambiental em novos empreendimentos. (LC 321/2015, LC 94/2004, LC 203/2010) • Pouca ênfase em soluções sustentáveis para drenagem, aproveitamento de água e eficiência energética. (LC 321/2015, LC 203/2010, LC 96/2004)	• Obriga empreendimentos a garantir medidas de compensação ambiental e preservação de áreas verdes. • Integra o planejamento territorial ao Sistema Municipal de Infraestrutura Verde (SisMIV), priorizando a proteção ambiental. • Estabelece normas para a implantação de infraestrutura sustentável, incluindo gestão de resíduos, drenagem pluvial e arborização urbana.
Fiscalização e Penalidades	• A fiscalização das normas urbanísticas ocorria de forma fragmentada, sem um órgão centralizador. (LC 321/2015, LC 94/2004, LC 203/2010, LC 96/2004, Lei 468/1994) • Penalidades e sanções para irregularidades eram limitadas e pouco efetivas. (LC 321/2015, LC 81/2004, LC 203/2010, LC 96/2004)	• Fortalece a fiscalização urbanística com o Sistema Municipal de Normas Técnicas Regulamentadoras (SMNTR). • Aumenta as penalidades para descumprimento das normas, incluindo multas, embargos e demolições de construções irregulares. • Amplia o controle do município sobre parcelamentos, usos irregulares do solo e ocupações não autorizadas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O principal objetivo deste estudo foi compreender como as mudanças propostas na revisão dos instrumentos de planejamento urbano podem impactar no desenvolvimento sustentável da cidade de Palmas/TO. Para isso, a metodologia adotada focou em analisar o histórico legislativo da cidade, as propostas de atualização dos Códigos de Posturas, de Obras e da LPU, e, a partir dessa comparação entre a legislação vigente e as novas diretrizes, discutir as implicações concernentes ao planejamento urbano sustentável.

Em consonância com esse objetivo, a hipótese da pesquisa sustentava que as alterações trazidas pela revisão urbanística de Palmas/TO teriam um impacto positivo no planejamento urbano sustentável do município, promovendo um crescimento harmonioso e ordenado, evitando a repetição de erros cometidos em outras cidades brasileiras, planejadas ou não.

O primeiro instituto analisado foi o Código de Posturas do município, que normatiza a organização do meio urbano e a função social da cidade e da propriedade, regulando a relação entre os cidadãos e o poder público. A comparação entre a legislação vigente e a proposta de atualização revelou um forte viés de modernização, alinhado aos interesses da Prefeitura e da fiscalização municipal, buscando dar mais efetividade às ações de controle urbano.

Uma das principais inovações da proposta desse novo código foi a incorporação dos critérios de níveis de incomodidade para a liberação do alvará de funcionamento de atividades, seguindo os parâmetros estabelecidos na nova LPU. No entanto, um dos desafios enfrentados na em sua revisão foi a necessidade de adequação à Lei nº 13.874/2019, conhecida como Lei de Liberdade Econômica. Essa legislação extinguiu diversas restrições anteriormente impostas às atividades comerciais, gerando incertezas sobre a aplicabilidade de normas municipais diante do regramento federal.

Apesar dessas dificuldades, a revisão do Código de Posturas apresentou grande convergência com os princípios do Plano Diretor Participativo de Palmas, cuja base é a sustentabilidade urbana. Assim, um dos principais objetivos do novo código traduz-se no fortalecimento da fiscalização municipal, contribuindo para garantir o cumprimento das normativas e coibir práticas prejudiciais à coletividade, reforçando assim a ordem pública.

O Código de Obras, assim como o Código de Posturas, necessitava de atualização e modernização. A proposta manteve a base da legislação anterior, ampliando a regulamentação, introduzindo conceitos modernos e detalhando diretrizes sobre responsabilidade técnica, eficiência energética e sustentabilidade.

Uma das maiores inovações identificadas no âmbito dessa proposta ao novo Código diz respeito à simplificação dos procedimentos administrativos, reduzindo a burocracia na aprovação de projetos e criando novas tipologias construtivas para preencher lacunas do código vigente.

Apesar da adoção de normativas modernas, a proposta enfrentou críticas durante as discussões públicas, especialmente quanto à transferência de responsabilidade para os profissionais da construção para a efetividade da aprovação simplificada de projetos. No entanto, essa mudança visa agilizar os processos e direcionar o foco da Prefeitura para questões macro, priorizando a qualidade de vida da coletividade em vez de questões individuais, como dimensões de cômodos e regramentos sobre tamanhos mínimos de aberturas.

A nova abordagem também reforça a importância da regulamentação do EIV e do EIT, ferramentas essenciais para prevenir transtornos urbanos e garantir a viabilidade de novos empreendimentos. Além disso, a proposta inclui incentivos financeiros para práticas sustentáveis e a polêmica exigência de plantação de árvores como requisito para obtenção de alvará de construção, medida que gerou discussões, mas que reforça o compromisso da cidade com a sustentabilidade.

Ao analisar o novo Código de Obras, percebe-se uma forte conexão com as diretrizes do Plano Diretor Participativo (Lei nº 400/2018), especialmente no cumprimento das metas de sustentabilidade urbana. A mudança de paradigma ao reduzir esforços em situações individuais e aumentar a regulação em pontos que impactam a coletividade é um dos aspectos mais significativos da proposta.

A análise da nova LPU revelou uma importante inovação, ao reunir os dois regramentos – Parcelamento e Uso do Solo – em uma única legislação. O ponto de partida para essa revisão foi um diagnóstico da cidade, que identificou baixa resposta às dinâmicas urbanas, o excesso de restrições para novas atividades industriais e a desvinculação entre áreas residenciais e comerciais, dificultando a mobilidade e reduzindo a qualidade de vida.

A nova LPU busca unificar e simplificar as normas urbanísticas, organizando o território de forma mais funcional. Para isso, propõe a instituição dos níveis de incomodidade, promovendo isonomia nas regras urbanísticas, antes diferenciadas entre as regiões central e sul da cidade. A Prefeitura defende que esse modelo possibilita um equilíbrio entre usos residenciais, comerciais e industriais, garantindo maior flexibilidade ao planejamento urbano. No entanto, discussões públicas levantaram preocupações sobre a complexidade do sistema e

sua aplicabilidade na prática. Um ponto de alerta foi a experiência negativa de Goiânia, onde a adoção desse mesmo modelo gerou conflitos de uso e desordem urbana.

Diante desse cenário, um dos pontos trazidos no estudo refere-se ao fato de que, embora a proposta tenha, tecnicamente, diversas vantagens, sua implementação exige cautela e zoneamentos bem definidos, além de mecanismos eficazes de controle para garantir um crescimento urbano organizado e sustentável.

Outro ponto relevante da nova LPU refere-se à regulamentação clara dos procedimentos e atividades permitidas para cada tipo de lote, promovendo segurança jurídica para novos empreendimentos. Essa iniciativa é essencial para incentivar atividades industriais, especialmente aquelas que se beneficiarão do Desmembramento Vinculado, mecanismo criado para atrair grandes empresas e impulsionar o crescimento econômico da cidade, diversificando a base econômica do município.

Além disso, a proposta reforça a humanização dos espaços urbanos, incentivando a criação de ambientes mais dinâmicos e integrados. Elementos como fruição pública, fachadas ativas e permeabilidade visual mostram-se essenciais para promover a interação social e mobilidade acessível, alinhando-se às diretrizes modernas de sustentabilidade urbana.

Desse modo, percebe-se que a revisão urbanística de Palmas/TO vai além da simples adequação ao Plano Diretor Vigente (LC nº 400/2018), promovendo uma modernização dos instrumentos de planejamento urbano e incorporando conceitos alinhados às diretrizes globais de sustentabilidade. Além de resolver problemas já identificados nesses primeiros 35 anos da cidade, a proposta foca no planejamento para os próximos 30 anos, garantindo um crescimento ordenado e sustentável.

Ponto que merece destaque na análise dessas propostas refere-se justamente à finalização desse processo de aprovação das leis urbanísticas, ou seja, relativo ao cenário de incertezas entre as minutas disponibilizadas nessa etapa e as legislações que serão efetivamente aprovadas pelo legislativo municipal. Este ponto destaca-se ao considerar que, embora as diretrizes seguidas no processo de revisão sigam aquelas trazidas no Estatuto das Cidades, a efetividade da operacionalização destas novas leis depende muito mais da operacionalização destas do que do seu conteúdo em si, já que resta evidente o conflito de interesses entre, de um lado, a cidade e o espaço urbano de uma maioria, e de outro, os interesses políticos e imobiliários.

Ao analisar o conjunto de normativas sugeridas por meio das minutas analisadas, percebe-se que todas possuem um objetivo comum: garantir o planejamento urbano sustentável da cidade de Palmas, incentivando o crescimento econômico sem comprometer as questões sociais e ambientais, além de resolver problemas que surgiram nesses 35 anos de existência. Não obstante essas diretrizes se mostrem alinhadas com os ODS, o Estatuto da Cidade e com a PNDU, deve-se considerar que a análise sobre implicações positivas ou negativas da sua implementação depende muito mais da sua operacionalização como políticas públicas do que dos próprios termos da lei, ressalta-se aqui os instrumentos efetivamente aprovados pela Câmara Municipal.

Dito isso, com base nas características identificadas neste estudo, pode-se perceber que as minutas de leis propostas possuem um grande potencial de incentivar o planejamento urbano sustentável, ao mesmo tempo que resolvem problemas estruturais e propõem melhorias que só poderão ser totalmente avaliadas a longo prazo devido ao seu caráter dinâmico e dependente de inúmeras variáveis além do texto legal.

5.1 Contribuições da pesquisa e sugestão para trabalhos futuros

A pesquisa cumpriu seu objetivo principal de contribuir para os estudos sobre planejamento urbano, ampliando o diálogo sobre o papel dos instrumentos urbanísticos na efetivação das políticas de planejamento municipal. Além disso, trouxe importantes reflexões sobre o planejamento urbano de Palmas/TO, destacando problemas existentes na legislação vigente, bem como pontos positivos e inovações presentes nas propostas para os novos Códigos de Posturas, Obras e na nova LPU.

Além de ressaltar aspectos positivos, a pesquisa também evidenciou críticas levantadas durante as discussões públicas, promovendo uma reflexão sobre as alterações propostas e seus impactos no planejamento da cidade. Frisa-se mais uma vez que uma das principais limitações do estudo foi a incerteza sobre o momento de aprovação das minutas analisadas, uma vez que as propostas estudadas são aquelas disponibilizadas ainda em 2023, antes da fase de audiências públicas, mas que, até a finalização desse estudo ainda aguardam aprovação.

Diante desse cenário, a pesquisa identificou possibilidades de aprofundamento e continuidade por meio de estudos futuros, que podem incluir:

- a) Comparação entre as minutas elaboradas pelo corpo técnico e as leis efetivamente aprovadas, analisando eventuais alterações realizadas pela Prefeitura ou pela Câmara Municipal e seus impactos no conteúdo final da legislação;
- b) Avaliação das primeiras implicações das novas leis na cidade de Palmas/TO, após sua aprovação, relacionando-os com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável previstos no Plano Diretor Participativo;
- c) Análise da efetividade dos novos instrumentos de qualificação urbana no contexto pós-aprovação, por meio de avaliações quantitativas e qualitativas, verificando como essas ferramentas contribuem para a humanização da cidade e para a melhoria da qualidade de vida da população.

Esses estudos complementares permitirão um acompanhamento contínuo da implementação das novas diretrizes urbanísticas que venham a ser efetivadas como leis, possibilitando ajustes e aperfeiçoamentos conforme a cidade evolui e responde às mudanças propostas.

Por fim, percebe-se que o estudo realizado se soma aos estudos já realizados sobre a dinâmica urbana de Palmas/TO, afastando-se da vertente voltada à temática puramente imobiliária e especulativa, abrangendo outros fatores que influenciam diretamente no cenário urbano municipal. Dessa maneira, a sustentabilidade mostra-se como o grande foco das diretrizes estabelecidas, as quais, só poderão ser eficazmente implementadas caso haja o monitoramento contínuo da sua implementação e execução, o que pode motivar outras pesquisas na grande área do Desenvolvimento Regional, sendo estas ramificações das reflexões aqui provocadas.

REFERÊNCIAS

ABREU, Giselle Kristina Mendonça. **Planejamento urbano e atividades econômicas: balanço das experiências na cidade de São Paulo** / Giselle Kristina Mendonça Abreu. — São Paulo, 2017. 280 p.

ACCIOLY, V. M. (2008). **Planejamento, planos diretores e expansão urbana: Fortaleza 1960-1992** (tese de doutorado). Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia, Salvador.

AMARAL FILHO, Jair. **A endogeneização no desenvolvimento econômico regional e local**. Planejamento e Políticas Públicas, Brasília, n. 23, p. 261-286, jun. 2001.

BASTOS, Suzana Quinet de Andrade. **Disritmia Espaço-Tempo: análise das estratégias de desenvolvimento adotadas em Juiz de Fora (MG), pós anos 70**. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA ECONÔMICA E SOCIAL DA ZONA DA MATA MINEIRA, 1., 2005, Juiz de Fora, MG. Anais... Juiz de Fora, MG, 2005. 1 CD-ROM. BASSUL, José Roberto. **Reforma urbana e Estatuto da Cidade**. EURE (Santiago), Santiago, v. 28, n. 84, p. 133-144, sept. 2002. Disponível em <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008400008&lng=es&nrm=iso>. Acessado em 10 agosto 2024. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008400008>.

BAZOLLI, J.A. **A dialética da expansão urbana de Palmas-TO**. Minha Cidade, v.12, n.135.6, 2011. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/12.135/4088>>. Acesso em: 18 abr. 2024.

BAZOLLI, João Aparecido. **A Influência dos Vazios Urbanos de Palmas-TO no Custo da Cidade**. Anais ENANPUR, v. 12, n. 1, 2007.

BAZZOLI, J. A. **Os 20 anos do Estatuto da Cidade**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU, Belo Horizonte: Fórum, v. 8, n. 14, p. 83–102, 2022. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/index.php/direitourbanistico/article/view/286>. Acesso em: 2 maio. 2024.

BENKO, Georges; PECQUEUR, Bernard. **Os recursos de territórios e os territórios de recursos**. Geosul, Florianópolis, v. 16, n. 32, p. 31-50, jul./dez. 2001.

BOTTURA, Ana; JUNIOR, José. **Palmas: abordagens acerca do Urbanismo Sustentável**. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ENANPUR). XIX., 2023, Belém.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001: regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Lex: ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. Vademecum universitário de direito. 5. ed. rev. ampl. São Paulo: Editora Jurídica Brasileira 2002.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. **Lei nº 6.938**, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Brasília, DF. 19881.

BRASIL. **Decreto no 6.047**, de 22 de fevereiro de 2007. Institui a Política Nacional de Desenvolvimento Regional – PNDR e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 2007. Disponível em: < <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/decreto-n-11.962-de-22-de-marco-de-2024-549865340>>. Acesso em 14/04/2024.

BRASIL. **Lei complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011**. Brasília: Subchefia para Assuntos Jurídicos, 2011. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp140.htm. Acesso em: 10 set. 2024.

BRASIL. **Lei de Liberdade Econômica**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm. Acesso em: 20 jan. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000**. Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 20 dez. 2000. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10098.htm>. Acesso em: 18 dez. 2024.

Bright Cities. **Ranking de cidades sustentáveis**. Bright Cities. Disponível em <<https://blog.brightcities.city/pt-br/ranking-de-cidades-sustentaveis-2024/>>. Acesso em 14 de dezembro de 2024.

CORIOLO, G. P.; RODRIGUES W.; OLIVEIRA, A. F. **Estatuto da Cidade e seus Instrumentos de Combate às Desigualdades Socioterritoriais: o Plano Diretor Participativo de Palmas (TO)**. In: Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana 2013. p. 131-145.

DE OLIVEIRA, L. A.; CRUZ, S. N.; PEREIRA, A. P. B. **Mobilidade urbana em Palmas – TO**. Revista UFG, Goiânia, v. 14, n. 12, 2017. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/revistaufg/article/view/48419>. Acesso em: 1 maio. 2024.

DURIGUETTO, Maria Lúcia. **A lógica mercantil do planejamento estratégico de cidades**. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA, 24., 2007, São Leopoldo. Anais... São Leopoldo, 2007. v. 1.

Em processo de revisão, Código de Posturas traz artigos com redação e teor curioso. **Prefeitura de Palmas**, 2024. Disponível em: < <https://www.palmas.to.gov.br/em-processo-de-revisao-codigo-de-posturas-traz-artigos-com-redacao-e-teor-curioso/>>. Acesso em: 10 de out. de 2024.

FARR, Douglas. **Urbanismo Sustentável: desenho urbano com a natureza – Porto Alegre**: Bookman, 2013.

FELDMAN, S. **Planejamento e zoneamento**: São Paulo, 1947-1972. São Paulo: Edusp/Fapesp, 2005.

FERNANDES, Maria Esther (Coord.). **A cidade e seus limites**: as contradições do urbano na "Califórnia Brasileira". São Paulo: Annablume; FAPESP; Ribeirão Preto: UNAERP, 2004.

FUJITA, Masahisa; KRUGMAN, Paul; VENABLES, Anthony J. **Economia espacial**. São Paulo: Futura, 2002.

FURTADO, Celso. **Pequena introdução ao desenvolvimento**: enfoque interdisciplinar. São Paulo: Nacional, 1980.

HUNT, Emery Kay. **História do pensamento econômico**. 7. ed. Rio de Janeiro: Campus, 1981.

IMPUP. **Nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**. 2023. Apresentação de slides no Power Point. Disponível em:
<https://docs.google.com/presentation/d/1DE7fFfqQgrMmw6X_wTJEYE9bVDcc49bs/edit?rt=pof=true> Acesso em 04/10/2024.

KNEIB, E. C., Organizadora. **Projeto e Cidade**: Centralidade e Mobilidade Urbana. Universidade Federal de Goiás. 2014. p. 169-215.

LEME, M. C. S. **A formação do urbanismo no Brasil 1895-1964**. V Seminário História da Cidade e do Urbanismo, 1998, Campinas. Anais V Seminário História da Cidade e do Urbanismo, 1998. v. 1.

LATOUCHE, Serge. **Padrão de vida**. In: SACHS, Wolfgang (Org.). Dicionário do desenvolvimento: guia para o conhecimento como poder. Petrópolis: Vozes, 2000.

LIBÓRIO, Daniela Campos. **Estatuto das Cidades**: 15 anos da Lei nº 10.257/2001. Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU, Belo Horizonte, ano 2, n. 3, p. 9-17, jul./dez. 2016.

LIMA, Ana Carolina da Cruz; SIMÕES, Rodrigo Ferreira. **Teorias clássicas do desenvolvimento regional e suas implicações de política econômica**: o caso do Brasil. Revista de Desenvolvimento Econômico, Salvador, v. 12, n. 21, p. 5-19, jul. 2010.

LUSTOZA, H., & LAZARI, R. de. (2023). **A Lei de Liberdade Econômica e seus reflexos no licenciamento de atividades econômicas pelos municípios**. *Revista Eletrônica Da PGE-RJ*, 6(1). <https://doi.org/10.46818/pge.v6i1.337>.

MARICATO, E. **A metrópole na periferia do capitalismo**: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo (SP): Hucitec, 1996.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MARSHALL, Alfred. **Princípios de economia**. São Paulo: Abril Cultural, 1982.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA. **Meta Convergência dos Códigos de Obras e Edificações (COE)**. Portal do Ministério da Economia, [s.l], abr. 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/produtividade-e-comercio-exterior/pt-br/ambiente-denegocios/competitividade-industrial/construa-brasil/metas/convergencia-dos-codigos-deobras-e-edificacoes-coe>. Acesso em: 11 dez. 2024.

NASCIMENTO, Thiago; FONSECA, Alberto. **A descentralização do licenciamento ambiental na percepção de partes interessadas de 84 municípios brasileiros**. Revista Desenvolvimento e Meio Ambiente, Vol. 43, Edição Especial: Avaliação de Impacto Ambiental, dezembro de 2017.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade**: para compreender. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001. 64p.

OLIVEIRA, Mariana Calasans de. **Planejamento e contradições**: o código de obras e a produção do espaço urbano de Palmas (TO). 2023. 149f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Tocantins, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Porto Nacional, 2023.

OLIVEIRA, R., ZHOURI, A. e MOTTA, Luana. **Os Estudos de Impacto Ambiental e a Economia de Visibilidades do Desenvolvimento**. Revista Brasileira de Ciências Sociais, Vol. 36, No. 105, Junho de 2020.

ONU. **Transformando Nosso Mundo**: A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. 2016. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/pos2015/agenda2030/> Acesso em: agosto. 2024.

PALMAS. **Decreto Municipal nº 244**, de 5 de março de 2002. Regulamenta a Lei Municipal nº 1.011, de 4 de junho de 2001 e dá outras providências. 2002.

PALMAS. **Decreto nº 1.618, de 14 de junho de 2018**. Implanta e regulamenta os procedimentos a serem adotados para solicitação de licenciamento visando a concessão de alvará de projeto e execução, para obras de até dois pavimentos, por meio do Projeto de Implantação de Edificação e Habite-se. Palmas, TO: Prefeitura de Palmas, 2018b. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/decreto-1618-2018-06-14-29-8-2022-16-18-58.pdf> Acesso em: 02 jan. 2025.

PALMAS. **Decreto nº 2.249, de 26 de agosto de 2022**. Revoga o Decreto nº 1.618, de 14 de junho de 2018, e adota outra providência. Palmas, TO: Prefeitura de Palmas, 2022b. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/decreto-2.249-2022-08-26-29-8-2022-16-9-5.pdf>. Acesso em: 03 jan. 2025.

PALMAS. **Lei Complementar nº 009, de 30 de dezembro de 1999**. Altera o uso do solo dos lotes que especifica, e dá outras providências. Palmas, TO: Prefeitura Municipal, 1999. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/LEI%20COMPLEMENTAR%20N%C2%BA%2009%20de%2030-12-1999%2014-36-0.pdf>. Acesso em: 29 jan. 2025.

PALMAS. **Lei Complementar nº 081, de 19 de fevereiro de 2004**. Estabelece os usos toleráveis para os lotes lindeiros às avenidas da Área de Urbanização Prioritária I, e dá outras

providências. Palmas, TO: Prefeitura Municipal, 2004. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-complementar-81-2004-02-19-11-1-2019-16-28-5.pdf>. Acesso em: 27 jan. 2025.

PALMAS. Lei Complementar nº 094, de 17 de novembro de 2004. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo da Área de Urbanização Prioritária II e dá outras providências. Palmas, TO: Prefeitura Municipal, 2004. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-complementar-94-2004-11-17-3-5-2017-9-46-51.pdf>. Acesso em: 27 jan. 2025.

PALMAS. Lei Complementar nº 095, de 09 de dezembro de 2004. Estabelece os usos toleráveis para os lotes residenciais HU e HM da Área de Urbanização Prioritária I, e dá outras providências. Palmas, TO: Prefeitura Municipal, 2004. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/LEI%20COMPLEMENTAR%20N%C2%BA%2009%20de%2030-12-1999%2014-36-0.pdf>. Acesso em: 29 jan. 2025.

PALMAS. Lei Complementar nº 155 de 28 de dezembro de 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, conforme estabelece a Constituição Federal/88, em seus arts. 182 e 183, e o Estatuto da Cidade, Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Palmas, 2007. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-complementar-155-2007-12-28-6-12-2017-16-23-28.pdf>. Acesso 10 jul. de 2024.

PALMAS. Lei Complementar nº 245, de 17 de fevereiro de 2012. Dispõe sobre a regulamentação e aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, na forma que especifica. Palmas, TO: Prefeitura Municipal, 2012. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/LEI%20COMPLEMENTAR%20N%C2%BA%20245%20de%2017-02-2012%2015-46-3.pdf>. Acesso em: 05 jan. 2025.

PALMAS. Lei Complementar nº 253, de 21 de junho de 2012. Revoga a Lei Complementar nº 245, de 17 de fevereiro de 2012, na forma que especifica. Palmas, TO: Prefeitura Municipal, 2012. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/LEI%20COMPLEMENTAR%20N%C2%BA%20253%20de%2021-06-2012%2012-52-46.pdf>. Acesso em: 05 jan. 2025.

PALMAS. Lei Complementar nº 274, de 28 de dezembro de 2012. Dispõe sobre a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Mudança de Uso, altera o art. 81 e o §2º do art. 82 da Lei Complementar nº 155, de 28 de dezembro de 2007, e acresce o parágrafo único ao art. 1º da Lei Complementar nº 190, de 18 de setembro de 2009, na forma que especifica. Palmas, TO: Prefeitura Municipal, 2012. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/LEI%20COMPLEMENTAR%20N%C2%BA%20274%20de%2028-12-2012%2016-46-4.pdf>. Acesso em: 04 jan. 2025.

PALMAS. Lei Complementar nº 316, de 01 de abril de 2015. Altera a Lei Complementar nº 274, de 28 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Mudança de Uso, na parte que especifica. Palmas, TO: Prefeitura Municipal, 2015. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-complementar-316-2015-04-01-24-4-2015-17-17-55.pdf>. Acesso em: 04 jan. 2025.

PALMAS. Lei Complementar nº 321, de 13 de agosto de 2015. Dispõe sobre a divisão da Área Urbana da Sede do Município de Palmas em Zonas de Uso e dá outras providências. Palmas, TO: Prefeitura Municipal, 2015. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-complementar-321-2015-08-13-29-10-2015-9-36-35.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2025.

PALMAS. Lei Complementar nº 400 de 2 de abril de 2018. Plano Diretor Participativo do Município de Palmas-TO. Palmas: Câmara Municipal, [2018]. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-complementar-400-2018-04-02-11-1-2019-18-10-50.pdf>. Acesso em: 02 jul 2024.

PALMAS. Lei nº 45, de 22 de março de 1990. Altera a Lei nº 31, de 07 de dezembro de 1989, que estabelece o Código Municipal de Obras. Palmas, TO: Câmara Municipal, 1990. Disponível em: [//legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-ordinaria-045-1990-03-22-29-10-2014-15-11-14.pdf](https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-ordinaria-045-1990-03-22-29-10-2014-15-11-14.pdf). Acesso em: 16 jan. de 2024.

PALMAS. Lei nº 371, de 04 de novembro de 1992. Institui o Código de Posturas do Município de Palmas e dá outras providências. Palmas, TO: Câmara Municipal, 1992. Disponível em: [//legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-ordinaria-371-1992-11-04-8-11-2021-16-27-56.pdf](https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-ordinaria-371-1992-11-04-8-11-2021-16-27-56.pdf). Acesso em: 15 jan. 2024.

PALMAS. Lei nº 386, de 17 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a divisão da Área Urbana da Sede do Município de Palmas em Zonas de Uso e dá outras providências. Palmas, TO: Câmara Municipal, 1993. Disponível em: <https://legislativo.palmas.to.gov.br/media/leis/lei-ordinaria-386-1993-02-17-26-8-2015-16-44-5.pdf>. Acesso em: 02 dez. de 2024.

PALMAS. Minuta de Projeto de Lei. Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Palmas e dá outras providências. Palmas, TO: Prefeitura de Palmas, 2023. Disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/1QJIVcs0oBrmcah0ZCzzAaGJJNolZEhN7>. Acesso em: 11 de dez. 2023

PALMAS. Minuta de Projeto de Lei. Dispõe sobre o Código de Posturas do Município de Palmas e dá outras providências. Palmas, TO: Prefeitura de Palmas, 2023. Disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/1QJIVcs0oBrmcah0ZCzzAaGJJNolZEhN7>. Acesso em: 20 de dez. 2023

PALMAS. Minuta de Projeto de Lei. Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Palmas/TO: Prefeitura de Palmas, 2023. Disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/1BDN8giHDBfCPdwZt6OAulXLhH8ulKZ2u>. Acesso em: 05 de jan. 2024.

PALMAS. Plano de ação Palmas sustentável. Iniciativa Cidades Emergentes e Sustentáveis (ICES) Brasil, Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), Caixa Econômica Federal, Instituto Pólis, Prefeitura Municipal de Palmas –TO, 2015. Disponível em: http://polis.org.br/wp-content/uploads/PA-Palmas-Sustentavel_FINAL_low-1.pdf. Acesso em: dezembro. 2024.

PALMAS. **Portaria/SEDUSR nº 284, de 12 de setembro de 2022.** Implanta e regulamenta os procedimentos a serem adotados para solicitação de APROVAÇÃO SIMPLIFICADA, para obras residenciais de até dois pavimentos. Diário Oficial de Palmas, Palmas, TO, ano 13, n. 3.059, p. 11-14, 12 set. 2022. Disponível em: <http://diariooficial.palmas.to.gov.br/media/diario/3059-12-9-2022-22-31-47.pdf>. Acesso em: 03 jan. 2025.

PEREIRA, Reginaldo; BISSANI, Karen. **A Regularização do Parcelamento do Solo de Loteamentos Públicos: Um Estudo Baseado no Projeto do Loteamento de Interesse Social Vila Betinho** em Chapecó/Sc. Rev. Bras. Polít. Públicas (Online), Brasília, v. 7, nº 2, 2017 p. 203-214

PLANMOB. **Produto 3 – Diagnóstico da capacidade Institucional.** Junho/2024. Apresentação em PDF. Pg. 76. Disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/1YvnaqM-aE6ccZmqcEGPRr1C_3apKzz7v>. Acesso em 08/07/2024.

POLÊSE, Mario. **Economia urbana e regional: lógica espacial das transformações econômicas.** Coimbra: APDR, 1998.

PREFEITURA DE PALMAS. **Caderno ilustrado da LPU.** 2022. Disponível em: <<https://drive.google.com/drive/folders/1BDN8giHDBfCPdwZt6OAulXLhH8ulKZ2u>>. Acesso em 08/07/2024.

PREFEITURA DE PALMAS. **Estudo de viabilidade Técnica, Econômica e Ambiental do corredor de transporte de Passageiros (EVTEA BRT).** 2018. Disponível em: <<https://doceru.com/doc/n510505>> Acesso em 10/09/2024.

PREFEITURA DE PALMAS. **Seminário acerca da revisão da legislação urbanística.** 2023. Apresentação de slides no Power Point. Disponível em: <<https://drive.google.com/drive/folders/1BDN8giHDBfCPdwZt6OAulXLhH8ulKZ2u>> Acesso em 25/09/2024.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1997.

Rolnik, R. (1997). "**Planejamento Urbano nos Anos 90: Novas Perspectivas para Velhos Temas**". Ribeiro, Luiz César de Queiroz e Orlando Alves dos Santos Jr. (orgs.). Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: 351-360.

SACHS, Wolfgang. **Meio Ambiente.** In: SACHS, Wolfgang (Org.). Dicionário do desenvolvimento: guia para o conhecimento como poder. Petrópolis: Vozes, 2000.

SACHS, Wolfgang. **Desenvolvimento: incluyente, sustentável, sustentado.** Rio de Janeiro: Garamond, 2008.

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Manual de Estratégias Sustentáveis.** São Paulo: Prefeitura de São José Dos Campos, 2022. Disponível em <https://www.sjc.sp.gov.br/media/183656/manualcompleto-publicacao.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2024

SCHIAVO, Victor Rizo; BUSSINGUER, Elda Coelho de Azevedo. **O licenciamento ambiental como política pública e o poder das empresas**. Opinião Jurídica, 2019.

SEIXAS, Cristina Simão; PRADO, Deborah Santos; JOLY, Carlos Alfredo; MAY, Peter Herman; NEVES, Estela M. Souza Costa; TEIXEIRA, Leonardo Ribeiro. **Governança Ambiental no Brasil: Rumo aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS)?**. Cadernos Gestão Pública e Cidadania. São Paulo. V.25, n.81. 2020.

SILVA, Jorge Antonio Santos. **Turismo, crescimento e desenvolvimento: uma análise urbano-regional baseada em cluster**. 2004. 480f. Tese (Doutorado em Ciências da Comunicação) – Escola de Comunicações e Artes, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **ADI 6808**. Relatora: Min. Cármen Lúcia. Disponível em: < <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=6160181>>. Acesso em 10 de janeiro de 2025.

VALE, Mario. **Globalização e competitividade das cidades: uma crítica teórica na perspectiva da política urbana**. Geophilia: uma Geografia dos Sentidos, Lisboa, p. 465-474, 2007.

VAZ, José Carlos. **Legislação de uso e ocupação do solo**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2006. Disponível em: < <http://www2.fpa.org.br/formacao/pt-no-parlamento/textos-e-publicacoes/legislacao-de-uso-e-ocupacao-do-solo>>. Acesso em: 20 Jul. 2024.

VAZ, José Carlos. **Legislação de uso e ocupação do solo**. 1996.

VÁZQUEZ BARQUERO, Antonio. **Desenvolvimento endógeno em tempos de globalização**. Porto Alegre: FEE, 2001

VEENHOVEN, Ruut. **The four qualities of life**. Journal of happiness Studies, v. 1, p. 1-39, 2000.

VIEIRA, Rafaela Barcellos de Oliveira. **Análise Legislativa Do Licenciamento Ambiental De Palmas (TO) Em Concomitância Com Os Objetivos De Desenvolvimento Sustentável**. 36 fl. Monografia (Graduação). Curso de Engenharia Ambiental. Universidade Federal do Tocantins.

VILLAÇA, F. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (org.). O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: FUPAM/Edusp, 1999.

WEBER, Beatriz Teixeira. **Códigos de posturas e regulamentação do convívio social em Porto Alegre no século XIX**. Dissertação de Mestrado, Curso de Pós-Graduação em História da UFRGS, 1992, pp. 11-12.

APÊNDICE A – Destaques da proposta do novo Código de Posturas

CÓDIGO DE POSTURAS	
Assunto	Artigo/ Inciso/literalidade da lei
Macrozoneamento	Art. 6º Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se: I - Regiões de Planejamento: as regiões que correspondem às áreas de urbanização específica dos Distritos de Taquaruçu, Taquaruçu Grande e Buritirana; II - <u>Zona Urbana</u>: a) a Macrozona de Ordenamento Controlado (MOCont) e suas respectivas regiões de planejamento; b) a Macrozona de Ordenamento Condicionado (MOCond) e suas respectivas regiões de planejamento; III - <u>Área Rural</u>: a) a Macrozona de Ordenamento Rural (MOR), exceto a Região de Planejamento Buritirana; b) a Macrozona de Conservação Ambiental (MCA), exceto as Regiões de Planejamento Taquaruçu e Taquaruçu Grande.
Abastecimento de água	Art. 35. <u>Quando o sistema de abastecimento público de água não promover o pleno suprimento a qualquer edificação, este poderá ser feito por meio de poços, segundo as condições hidrológicas do local, mediante autorização expressa do órgão ambiental competente.</u>
Interesse comum sobre o privado	Art. 56. <u>Compete ao Poder Executivo Municipal zelar pelo bem-estar público, impedindo o mau uso da propriedade particular e o abuso no exercício de direitos individuais que possam afetar à coletividade.</u> [...] Art. 58. <u>É passível de multa, sem prejuízo de outras sanções, o mau uso da propriedade particular e o abuso no exercício dos direitos individuais que possam afetar a coletividade.</u>
Licença de localização em caráter precário	Art. 79. <u>A licença para localização, em caráter precário, por prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, somente será concedida se atendidas às seguintes exigências:</u> <u>I - não existir, num raio de 500m (quinhentos metros), estabelecimentos de saúde, templos religiosos, instituições de ensino ou repartições públicas;</u> <u>II - receber aprovação expressa do órgão municipal responsável pela mobilidade urbana;</u> <u>III - atender à proteção do meio ambiente, dos equipamentos, das instalações urbanas e outras exigências que se julgarem necessárias;</u> <u>IV - disponibilizar ambulância no local, devidamente equipada conforme legislação específica;</u> <u>V - possuir autorização do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Tocantins;</u> <u>VI - atender aos recuos exigidos na Lei de Uso do Solo para o local;</u> <u>VII - comprometer-se formalmente, mediante termo de compromisso, a promover a limpeza total do terreno ocupado e de suas imediações, compreendendo a remoção dos resíduos sólidos, entulhos, detritos, assim como a demolição e/ou aterramento de quaisquer instalações, inclusive as sanitárias, sendo exigida a prestação de caução, como garantia da execução dos serviços.</u>
Reparação de danos aos logradouros públicos	Art. 83. <u>Eventuais danos causados aos logradouros públicos deverão ser reparados pelo causador, a partir do ocorrido, dentro de 24h.</u> [...] Art. 85. <u>Durante a execução das obras, as empresas concessionárias de serviços públicos ficam obrigadas a prover com sinalização tátil de alerta os equipamentos e mobiliários urbanos, conforme normas estabelecidas pela ABNT.</u>
Controle sobre localização e funcionamento de atividades	Art. 139. <u>Para assegurar as indispensáveis condições de ordem social, o Poder Público Municipal fiscalizará todas as atividades econômicas comerciais, industriais, prestadores de serviços e similares.</u> [...] Art. 140. <u>Nenhum estabelecimento comercial, industrial, prestador de serviços e similares poderá iniciar suas atividades no Município, mesmo em caráter transitório, sem que tenha sido previamente obtida a licença para localização e funcionamento, expedida</u>

	pelo órgão próprio do Município, exceto nas situações previstas do art. 3º da Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019. Art. 141. <u>A licença para localização e funcionamento deverá ser requerida ao órgão municipal competente antes do início das atividades, quando se verificar mudança de ramo, ou quando ocorrerem alterações nas características essenciais constantes da licença anteriormente expedida.</u>
Horário de funcionamento dos estabelecimentos comerciais	Art. 146. <u>A abertura e o fechamento dos estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços e similares situados no Município obedecerá aos seguintes horários, observados os preceitos da legislação federal pertinente:</u> I - para a indústria, de modo geral: a) de segunda a sexta-feira, abertura às 7h (sete horas) e fechamento às 18h (dezoito horas); b) aos sábados, abertura às 7h (sete horas) e fechamento às 13h (treze horas); II - para o comércio, a prestação de serviço ou similares, de modo geral: a) de segunda a sexta-feira, abertura às 8h (oito horas) e fechamento às 18:00h (dezoito horas); b) aos sábados, abertura às 8h (oito horas) e fechamento às 13h (treze horas); III - para os shoppings centers, diariamente, abertura às 10h (dez horas) e fechamento às 22h (vinte e duas horas); IV - os clubes noturnos, boates e similares, diariamente, terão abertura às 22h (vinte e duas horas) e fechamento às 8h (oito horas) do dia seguinte, vedado o funcionamento no período diurno. Parágrafo único. Excetuam-se da determinação do caput deste artigo os estabelecimentos regidos pela Lei nº 13.874, de 2019. Art. 147. <u>Por motivo de conveniência pública, todas as atividades não residenciais poderão funcionar sem limitação de horário, mediante licença especial para funcionamento em horário diferenciado, desde que não se perturbe o sossego público e observada a legislação trabalhista, conforme regulamentado por NTRcp específica.</u> Parágrafo único. Os estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço autorizados em lotes residenciais, deverão obedecer aos horários de funcionamento determinados neste Código, sendo proibida a expedição de licença especial.
Cobrança de estacionamento	Art. 197. Nos imóveis onde existam atividades comerciais que, para o seu funcionamento, a lei determine licença prévia do Município, <u>não será permitida a cobrança de estacionamento de veículos nas vagas ofertadas em cumprimento de quantitativo exigido para a concessão do Alvará de Execução do imóvel e para a concessão da licença de localização e funcionamento da atividade.</u> Art. 198. <u>Ficam dispensados do pagamento dos valores referentes ao uso do estacionamento, cobrados por shoppings centers e hipermercados instalados no Município, os consumidores que comprovarem gasto correspondente a pelo menos 10 (dez) vezes o valor cobrado pelo estacionamento, considerando-se, para isso, que:</u> I - a dispensa de pagamento só será efetivada mediante a apresentação de comprovante da despesa efetuada em estabelecimento ao qual pertence o estacionamento; II - o comprovante de despesa a que se refere o inciso deverá, necessariamente, datar do dia no qual o consumidor fará jus à dispensa de pagamento
Atividades com potencial lesivo	Art. 208. <u>A localização e o funcionamento de oficinas de conserto e fabricação de bens de qualquer natureza, tais como: de veículos, embarcações, reboques em geral, eletrônicos, eletrodomésticos, móveis, motores e outros, somente serão permitidos mediante o atendimento das seguintes exigências:</u> I – estarem situadas em local compatível, tendo em vista a legislação pertinente; II - possuírem dependências e áreas devidamente fechadas e revestidas de pisos impermeáveis, suficientes para a permanência e o reparo dos veículos; III - possuírem, quando for o caso, compartimentos adequados para a execução dos serviços de pintura e lanternagem; IV - não possuírem portão cujas folhas se abram para o exterior, quando construídos no alinhamento do terreno; V - dispuserem de local apropriado, devidamente fechado, para recolhimento temporário de sucatas; VI - serem mantidas em perfeito estado de limpeza e conservação; VII - observarem as normas relativas à preservação do sossego público. [...] Art. 216. <u>A licença para localização e funcionamento de lava-jatos e similares dependerá de autorização do órgão ambiental do Município, além do disposto neste Código.</u>

APÊNDICE B – Destaques da proposta do novo Código de Obras

CÓDIGO DE OBRAS	
Assunto	Artigo/ Inciso/literalidade da lei
Normas regulamentadoras	Art.3. Os assuntos abrangidos neste Código serão complementados pelas Normas Técnicas Regulamentadoras do Código de Obras (NTRCO), que se constituirão em regulamentos catalogados e sistematizados por meio do Sistema Municipal de Normas Técnicas Regulamentadoras (SMNTR), conforme legislação pertinente.
Nova diretrizes projetuais	<u>Art.4. Os profissionais incumbidos da produção do habitat humano por meio da arquitetura e engenharia deverão implantar edificações em harmonia com o entorno urbano natural, construídas com base no conhecimento das características ambientais, topográficas e geológicas do terreno, com base nos seguintes princípios:</u> I - a segurança estrutural; II - a proteção contra incêndio; <u>III - o conforto térmico adequado ao clima;</u> IV - o desempenho acústico adequado; <u>V - a iluminação e ventilação naturais e artificiais suficientes;</u> <u>VI - o dimensionamento adequado dos espaços;</u> <u>VII - a sustentabilidade e a eficiência energética da edificação;</u> <u>VIII - a mitigação dos impactos ambientais.</u> <u>Art.5. Todos os projetos deverão promover a sustentabilidade e a eficiência energética da edificação, com o objetivo de reduzir as emissões de gases de efeito estufa - GEE e os impactos ambientais gerados pela construção e pela sua utilização ao longo do tempo, a partir das seguintes diretrizes:</u> I - racionalidade do projeto e do planejamento do processo de execução das obras; II - gestão sustentável das obras e das práticas de construção, de forma a evitar o desperdício de materiais; <u>III - uso de materiais de construção e acabamentos sustentáveis, tradicionais e originários da região e materiais reaproveitados ou de demolição, desde que certificados ou de comprovada responsabilidade ambiental do fabricante;</u> IV - ativação do uso de edificações de valor cultural, histórico ou arquitetônico, maximizando as condições de preservação do bem imóvel na interação com as premissas de conforto ambiental, eficiência energética e acessibilidade; V - aplicação de estratégias bioclimáticas de acordo com o Zoneamento Bioclimático Brasileiro para concepção arquitetônica, implantação no lote, orientação solar dos ambientes, localização de aberturas e especificação de materiais de construção em prol do desempenho térmico da edificação; VI - arborização e planejamento paisagístico como elemento auxiliar para o conforto ambiental da edificação, através de: a) estabelecimento de barreiras ou direcionamento dos ventos dominantes; b) criação de áreas de sombra; c) criação de microclimas e umidificação; d) drenagem do solo e fixação de encostas; e) filtragem de ruídos; f) filtragem do ar e de poluentes, entre outros. <u>VII - adoção de materiais construtivos e especificação de equipamentos, mecanismos e instalações que favoreçam a economia de energia elétrica e a redução do consumo de água, a saber: a) sistema de coleta e armazenamento das águas pluviais com distribuição para limpeza de áreas externas e irrigação de jardins; b) sistema de tratamento para reutilização de águas servidas em descargas de bacias sanitárias; c) pisos drenantes em áreas externas a serem impermeabilizadas; d) dimensionamento dos circuitos elétricos e das instalações hidráulicas de modo a evitar o desperdício em sua operação; e) emprego de equipamentos e mecanismos para gestão eficiente da água e energia elétrica; f) implantação de equipamentos e sistemas de aquecimento de água com energia solar ou de produção de energia elétrica (fotovoltaica ou outra); g) sistema de alimentação de eletricidade por intermédio de fontes renováveis.</u>

	<u>Art.6. Poderá haver por parte da municipalidade incentivo tributário às edificações que dispuserem de tecnologias e instalações de reuso de água e geração de energia limpa, conforme norma específica e legislações pertinentes.</u>
Função social e função ambiental	Art.10. Ao ser implantada, a edificação não poderá, em atendimento a interesse particular, <u>obstruir ou impedir o acesso à função social da cidade, nem ao desempenho das funções ambientais adequadas da urbanização</u>, bem como aos planos públicos de expansão.
Disposições gerais sobre as construções	Art.12. <u>As dimensões mínimas de compartimentos e equipamentos, terminologias, especificações e controle de qualidade dos materiais, componentes e elementos que integram a edificação, serão de inteira responsabilidade do profissional projetista, que deverá garantir aos usuários a estabilidade e o desempenho funcional das edificações, assim como o cumprimento das demais legislações municipais relativas e a correta aplicação dos regulamentos contidos nessa norma.</u> <u>Art.13. As licenças concedidas pelo Município serão analisadas conforme critérios urbanísticos como permeabilidade, uso e ocupação do solo, acessibilidade, conforto ambiental, paisagem urbana, entre outros relevantes e de interesse público, não importando em anuência aos demais aspectos da edificação que deverão ser resolvidas entre fornecedores, profissionais e usuários nos termos das legislações de direito privado</u> Art.14. <u>Na área urbana, somente será licenciada a edificação em lotes oriundos de parcelamento do solo regular, que tenham acesso para logradouros públicos oficiais, e em obediência às condições previstas nas Leis de Parcelamento e Uso e Ocupação do Solo. Parágrafo único. Poderão ser licenciadas as edificações localizadas em zona rural, desde que emitidas as diretrizes de ocupação pelo órgão de planejamento do município.</u> [...] Art.19. As edificações deverão atender ao seguinte: <u>I - quando afastadas das divisas não poderão distar das mesmas menos de 1,50m. (um metro e cinquenta centímetros); II - quando houver mais de uma edificação isolada no lote, com até dois pavimentos, pertencentes a unidades distintas, a distância entre elas deverá ser de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), exceto os casos previstos na Legislação de Uso e Ocupação do Solo. III - As torres no mesmo lote, terão afastamento mínimo de 6,00 m (seis metros) entre elas, ainda que edificadas sobre pavimentos comuns.</u> DO ENDEREÇAMENTO Art.20. <u>Todas as edificações existentes e as que vierem a ser construídas serão obrigatoriamente identificadas com seu endereçamento, conforme certidão de matrícula do imóvel.</u>
Plantio, supressão e reposição da vegetação	Art.21. <u>A construção de edificação ensejará, obrigatoriamente, o plantio de árvore, realizado conforme o Plano de Arborização Municipal, na proporção a seguir estabelecida:</u> I - uso residencial, uma muda a cada 100m² ou fração; II - demais usos, exceto o uso industrial, duas mudas a cada 100m² ou fração; III - uso industrial ou especial, uma muda para cada 20 m² (vinte metros quadrados) ou fração; Art.22. <u>O interessado em realizar supressão de árvore ou vegetação nativa do interior do lote, gleba ou calçada adjacente, deverá solicitar a autorização junto ao órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente, conforme regramento específico.</u> Art.23. <u>Cada árvore suprimida será substituída pelo plantio de duas outras no mesmo imóvel, com espécies recomendadas pelo órgão municipal responsável pelo meio ambiente.</u> Art.24. <u>O plantio ou a reposição de vegetação, referidos nesta Seção, serão fiscalizados pelo órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente e o não cumprimento sujeitará às penalidades previstas neste Código.</u>

	Art.25. <u>No ato da solicitação do Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento emitido pelo órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente, que comprove o plano de reposição de vegetação objeto de supressão.</u>
Intervenções possíveis de acordo com o Código de Obras	Art.34. As intervenções a serem realizadas no terreno, dividem-se em: I. <u>instalação</u> : locação de equipamentos ou construção temporária, licenciada mediante alvará de instalação. II. <u>construção</u> : obra nova, licenciada pelo alvará de construção; III. <u>modificação</u> : alteração do projeto aprovado com ou sem modificação de área construída ou perímetro, antes ou durante a execução da obra, licenciada pelo alvará de construção; IV. <u>ampliação</u> : obra nova, anexa à edificação existente regular; licenciada pelo alvará de construção; V. <u>reforma</u> : alteração estrutural e/ou dos ambientes com ou sem modificação de área construída aprovada, licenciada pelo alvará de construção; VI. <u>reparação</u> : troca de materiais sem alteração estrutural ou de compartimentação, com a finalidade de manutenção, licenciada mediante comunicado de reparação; VII. <u>legalização</u> : obra executada sem projeto previamente aprovado, porém que seja passível de aprovação de acordo com a legislação vigente, licenciada pelo alvará de aceite; VIII. <u>demolição</u> : desmanche de parte ou todo de edificação regular, irregular ou clandestina, licenciada mediante comunicado de demolição ou alvará de projeto e/ou construção; Parágrafo único: Poderá ser solicitada a aprovação de mais de uma intervenção ao mesmo tempo.
Novações em sistemas construtivos	Art.35. Para fins de denominação nos projetos, bem como para aplicação dos tributos incidentes sobre a construção, os sistemas construtivos poderão ser os seguintes: I. alvenaria; II. madeira; III. concreto; IV. metálica; V. elementos pré-fabricados. VI. mista; § 1º O sistema construtivo indicado para classificar a edificação será aquele que predominar em sua composição. § 2º Serão classificadas como construções mistas aquelas que apresentarem junção de dois ou mais sistemas construtivos. § 3º <u>Poderão ser definidos novos sistemas construtivos para classificar as edificações de acordo com o avanço das tecnologias na construção civil, desde que esses sistemas estejam de acordo com as exigências do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), por intermédio do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (Simac).</u>
Abastecimento de água e destinação de esgoto sanitário	Art.39. Toda edificação urbana será conectada às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis, ressalvadas as disposições em contrário das normas da entidade de regulação e de meio ambiente. <u>Parágrafo único. Na ausência de redes públicas de saneamento básico, serão admitidas soluções individuais de abastecimento de água e de afastamento e destinação final dos esgotos sanitários, observadas as normas editadas pela entidade reguladora e pelos órgãos responsáveis pela política ambiental, sanitária e de recurso hídrico.</u>
Pé-direito das edificações	Art.44. <u>As edificações deverão ter pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).</u>
Acessibilidade das edificações	Art.49. <u>As edificações de uso público ou coletivo deverão ser acessíveis à pessoa portadora de necessidades especiais, conforme determina a legislação federal brasileira e NBR 9050.</u> Parágrafo único: Para efeitos de aprovação de projetos, serão analisados, os banheiros, os acessos horizontais e verticais coletivos e estacionamentos.
Eficiência energética	Art.51. <u>Todos os projetos e processos de execução no município de Palmas deverão promover a eficiência energética das edificações, conforme NBR 15220.</u>
Novação relativa à área destinada aos playgrounds	Art.66. <u>Para habitações multifamiliares com mais de 05 (cinco) unidades será exigido 3% (três por cento) do total de área construída destinada a playground de uso comum das unidades, o qual deverá: I - conter no plano do piso, um círculo de diâmetro mínimo de 3,00m (três metros); II - conter equipamentos de recreação infantil; III - estar separado fisicamente do local de circulação e estacionamento de veículo;</u> Parágrafo único. A área da piscina e seu entorno poderão ser considerados como equipamentos de recreação infantil.

Empreendimentos habitacionais de interesse social	Art.67. <u>A prefeitura assegurará assistência técnica pública e gratuita para o projeto, a legalização e a correta execução de habitações de interesse social, conforme legislação federal.</u>
Iluminação e ventilação das edificações	Art.81. <u>Deverá ser priorizado, nos projetos de edificações, o uso de iluminação natural e a renovação natural de ar, assegurando o conforto lumínico e térmico das edificações, conforme norma específica.</u>
Uso de elevadores	Art.84. <u>Será obrigatória a instalação de elevadores nas edificações de mais de 4 (quatro) pavimentos, ou altura acima de 12,00m (doze metros).</u> § 1º O pavimento aberto em pilotis, o pavimento da garagem e mezanino serão considerados como paradas de elevador.
Tipos de licenças	Art.97. Serão emitidos pela municipalidade as seguintes licenças: <u>I - Alvará de Instalação; II - Alvará de Projeto; III - Alvará de Construção; IV - Alvará de Aceite.</u>
Habite-se	Art.118. Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem a emissão do Habite-se pela municipalidade. § 1º O Habite-se permite a ocupação da edificação, <u>baseada no Atestado Técnico de Conclusão de Obras ou Atestado Técnico de Regularidade de Edificação, fornecido pelo responsável técnico.</u> § 2º <u>Será obrigatória a apresentação de Relatório Fotográfico pelo responsável técnico que retrate as condições da obra no ato de sua conclusão, sendo as exigências do referido relatório estabelecidas por norma específica.</u> Art.119. Para emissão do Habite-se, toda obra deverá: I - ser dotadas de local para recebimento de correspondências; II - possuir placa de endereçamento; III - possuir calçada executada conforme norma específica, com árvore e lixeira.
Vistoria remota para habite-se	Art.129. <u>A vistoria para emissão de Habite-se poderá ser realizada remotamente mediante Relatório Fotográfico apresentado pelo profissional responsável técnico, conforme norma específica.</u> § 1º. <u>A apresentação do relatório fotográfico não exclui a necessidade de vistoria in loco, caso haja dúvidas por parte do profissional analista.</u>
Penalidades aplicáveis	Art.159. No exercício do poder de polícia o setor municipal competente aplicará ao infrator, nos casos de violação das disposições deste Código e da legislação urbanística, as seguintes penalidades: I – embargo; II – multa; <u>III – apreensão de ferramentas ou equipamentos;</u> IV – cassação do alvará de construção; V – interdição; VI – demolição administrativa.
Transição entre Código vigente para o novo Código	Art.183. Os assuntos a serem tratados em norma específica somente serão exigidos após a publicação destas. Parágrafo único. <u>Até que não se institua os regulamentos tratados no caput, permanece em vigência a legislação específica que trata dos assuntos a serem regulamentados.</u>
Incorporação de tecnologias	Art.184. <u>O órgão responsável pelo Desenvolvimento Urbano poderá aprovar, a seu critério, projetos e alvarás de execução de obras, pelo Sistema BIM (Building Information Model).</u> Parágrafo único. Os procedimentos técnicos serão regulamentados em norma específica.

APÊNDICE C – Destaques da proposta da nova LPU

USO E PARCELAMENTO DO SOLO	
Assunto	Artigo/ Inciso/literalidade da lei
Critérios da lei de uso e parcelamento do solo – atendimento às diretrizes do Plano Diretor – Inclusão do SisMIV	<u>Art. 1º Esta Lei estabelece critérios e parâmetros sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Palmas, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais relativas à matéria.</u> <u>Art. 2º A presente Lei complementa as diretrizes previstas no Plano Diretor Participativo de Palmas em vigor, para o uso e ocupação do solo dos parcelamentos aprovados ou a serem aprovados pelo Poder Público Municipal.</u> <u>§ 1º. Para alcançar estas diretrizes, o Poder Público Municipal promove o controle do uso e ocupação do solo integrado ao sistema hierarquizado das vias, observado o nível de incomodidade das atividades e as diretrizes do Sistema de infraestrutura verde (SisMIV), visando preservar, proteger e recuperar os recursos naturais do município.</u> <u>§ 2º. O adensamento, os usos e atividades permitidas, submetem-se às características de cada Macrozona e ao Sistema de Infraestrutura verde (SisMIV), orientando a oferta de infraestrutura e serviços, reduzindo os custos de administração da cidade.</u>
Objetivos e princípios da lei	<u>Art. 4º Esta Lei tem por objetivos:</u> <u>I – Orientar sustentavelmente as diferentes atividades, estimulando e guiando o desenvolvimento do município mediante controle de uso e ocupação do solo, observadas as disposições das demais legislações pertinentes;</u> <u>II – Promover o exercício da função social da cidade e da propriedade;</u> <u>III – Disciplinar a localização de atividades no município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da comunidade;</u> <u>IV – Regular a implantação das edificações nos lotes e sua relação com o entorno;</u> <u>V - Disciplinar os procedimentos no processo de solicitação e análise do parcelamento do solo no município;</u> <u>VI – Minimizar o impacto de atividades potencialmente geradoras de incômodo e efeitos nocivos sobre a vizinhança;</u> <u>VII – Simplificação das regras e dos processos administrativos;</u> <u>VIII - compatibilizar a proteção ambiental com o desenvolvimento econômico e a qualidade de vida da população, promovendo o desenvolvimento sustentável do município quando do parcelamento, uso e ocupação do solo;</u> <u>IX- incentivar a conservação e a manutenção dos serviços ecossistêmicos prestados pelas áreas verdes.</u> <u>Art. 5º Esta Lei tem por princípios:</u> <u>I – A harmonia e a isonomia na aplicação das regras, contemplando todo o território do município;</u> <u>II – A intensificação da humanização da cidade e das atividades econômicas, promovendo a diversificação do uso do solo, respeitando os aspectos ambientais e sociais.</u>
Diretrizes gerais sobre o parcelamento urbano	<u>Art. 11. Parcelamento consiste na subdivisão de uma gleba registrada em lotes independentes destinados à ocupação urbana.</u> <u>Parágrafo Único. O Parcelamento poderá ser realizado por Desmembramento, Loteamento, Loteamento de Acesso Controlado (LAC), Condomínio de Lotes (CL) e Reparcelamento, o qual contempla as modalidades de Reloteamento, Remembramento, Desdobro e Requalificação.</u> [...] <u>Art. 13. Não será permitido o parcelamento do solo:</u> [...] <u>V - Em categorias específicas que compõem o SisMIV ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;</u> <u>VI - Em glebas distantes da área urbana, sem conexão com parcelamentos aprovados, cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, de abastecimento de água e outros conexos nas áreas adjacentes, salvo se tais obras ou serviços forem executados pelo interessado, às suas próprias expensas.</u>

	Art. 14. Os parcelamentos deverão contemplar, pelo menos, os seguintes requisitos: [...] <u>III - Distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;</u> <u>IV - As glebas a serem parceladas deverão propiciar uma densidade conforme previsto pelo Plano Diretor Participativo a qual deverá ser calculada e apresentada no pedido de parcelamento.</u> [...] <u>§ 13 Os loteamentos do tipo Industrial presentes no Anexo IV poderão ser realizados nas Zonas de Serviços.</u> [...] Art. 17. <u>Nos parcelamentos urbanos será exigida Infraestrutura Urbana Básica, contendo no mínimo:</u> [...] <u>VIII - Calçadas acessíveis e ciclovias no entorno do empreendimento com respectiva arborização e paraciclos e em conformidade às diretrizes do plano de mobilidade urbana;</u> <u>IX - Calçadas acessíveis nas áreas públicas e áreas verdes, com respectiva arborização;</u> <u>X - Implantação das calçadas em todas as vias internas do empreendimento, garantindo, minimamente, a execução da faixa livre, conforme NR específica;</u> <u>XI - Arborização das calçadas, ciclovias e áreas verdes do empreendimento, de acordo com projeto devidamente aprovado pelo órgão gestor da política municipal de meio ambiente, consoante premissas do Plano Municipal de Arborização e do Plano Diretor Participativo.</u>
Do desmembramento vinculado	Art. 27. <u>A implantação e instalação de empreendimentos não habitacionais em glebas inseridas nas Zonas de Serviços, podem ser autorizadas por meio de um parcelamento do solo do tipo desmembramento vinculado, desde que a gleba não ultrapasse área de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados), que não incida sobre a área eixos viários previstos no Sistema Viário Estruturante e faixas de domínio das rodovias, bem como aplicando os parâmetros equivalentes aos da zona a que pertence. §1º O Desmembramento constante do caput é uma modalidade de parcelamento em que a aprovação só ocorre se este estiver vinculado diretamente à uma atividade específica e à construção de suas instalações, devendo tais características estarem averbadas na matrícula do imóvel.</u> <u>§2º Só será permitida esta modalidade de desmembramento para os casos de implantação e instalação de um único empreendimento na gleba</u>
Reparcelamento, Reloteamento e Requalificação	Art. 40. <u>O reparcelamento é a modificação total ou parcial do parcelamento, que implique ou não em alteração do sistema viário aprovado ou existente, com nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lote.</u> Art. 41. <u>Poderão ser lembrados os lotes privados de domínio do mesmo proprietário: I - Com mesma tipologia e nível de incomodidade; II - Com nível de incomodidade diferente, recebendo o nível de incomodidade mais permissivo; III - Com tipologia diferente, conservando os parâmetros urbanísticos do lote mais restritivo.</u> [...] Art. 44. <u>O reloteamento trata-se de um método de intervenção urbanística, tendo como principal objetivo a alteração dos lotes privados que implique em modificação do sistema viário aprovado ou existente bem como a realocação das áreas públicas quando necessário.</u> Parágrafo único. As alterações previstas no reloteamento tem como objetivo, a critério do Poder Público Municipal, promover: I - alterações no adensamento local por meio do aumento ou redução do número de lotes; II - alterações no sistema viário com a abertura de novas vias ou ampliação das existentes, buscando a aplicação de novos índices de incomodidade ou modificação da localização das áreas públicas; III - Renovação de áreas, que pelo uso ou desenho urbano, se tornaram inservíveis; IV - Implantação de equipamentos comunitários; V - Implantação de áreas do SisMIV. [...]

	Art. 48. <u>A requalificação consiste em uma intervenção urbanística tendo como principal objetivo a adequação e/ou ampliação das áreas públicas e das áreas componentes do SisMIV, de modo a corrigir distorções ou atender demandas da população, buscando a renovação do tecido urbano e a melhoria da qualidade socioambiental da área afetada.</u> Art. 49. São objetivos da requalificação: I - <u>promover adequações nos projetos urbanísticos das quadras e setores já implantados na capital;</u> II - <u>alterar o sistema viário urbano, visando melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade;</u> III - <u>atendimento à legislação ambiental quanto a proteção das áreas do SisMIV;</u> IV - <u>criar espaços urbanos qualificados;</u> V - <u>promover mudanças e a implantação de padrões de infraestrutura em áreas densamente povoadas;</u> VI - <u>realizar alterações no uso do solo para fins de implantação de habitações de interesse social;</u> VII - <u>preservação e conservação dos ecossistemas naturais, manutenção dos serviços ambientais, proteção dos recursos hídricos, melhoria da qualidade de vida, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens, recuperação, restauração e revitalização de áreas degradadas;</u> VIII - <u>instalação de novos modais de transporte coletivo.</u> Art. 50. <u>Os projetos de requalificação serão de responsabilidade do órgão interessado pela respectiva intervenção, submetido às diretrizes estabelecidas pelo órgão de planejamento urbano, sendo propostos e implantados, prioritariamente, pelo próprio município ou, ainda, em parceria com a iniciativa privada.</u> Art. 51. <u>As requalificações deverão prever mecanismos de consulta pública específicos, sob responsabilidade do órgão proponente, de acordo com a natureza da intervenção urbanística pretendida.</u>
Aprovação de parcelamento urbano	Art. 53. <u>O Poder Público do Município, por meio do órgão de planejamento urbano, poderá se recusar a aprovar projetos de parcelamento ou reparcelamento onde for técnica, ambientalmente ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de coleta de lixo, transporte coletivo ou equipamentos comunitários.</u> Parágrafo único: <u>Poderá também ser fixado o número máximo e mínimo, bem como o tamanho e o aproveitamento dos lotes de determinados projetos.</u> Art. 54. <u>Deverá ser solicitada a viabilidade locacional de implantação do empreendimento antes da elaboração do projeto de parcelamento, conforme NR específica, devendo o Poder Público Municipal, por meio do órgão de planejamento urbano, manifestar-se favorável ou não.</u>
Níveis de incomodidade	Art. 68. <u>O nível de incomodidade compreende o grau de impacto que determinada atividade pode causar em relação ao entorno, conforme disposto no Anexo VII, observado o seguinte:</u> I - <u>NI-1 (nível de incomodidade um)</u> corresponde ao uso residencial, sendo admitidas atividades de baixíssima incomodidade, tais como comércios varejistas de pequeno porte, prestação de serviços locais e atividades administrativas; II - <u>NI-2 (nível de incomodidade dois)</u> corresponde ao uso residencial, sendo admitidas atividades de baixa incomodidade, tais como comércios varejistas de pequeno porte, prestação de serviços locais, atividades administrativas, culturais, de saúde e educacionais, indústrias não poluentes e atividade religiosa; III - <u>NI-3 (nível de incomodidade três)</u> corresponde às atividades de média incomodidade, tais como comércios atacadistas de pequeno porte, comércios varejistas, prestação de serviços, atividades de lazer, cultura e templos religiosos, atividades administrativas, institucionais e pequenas indústrias, admitindo-se também o uso residencial; IV - <u>NI-4 (nível de incomodidade quatro)</u> corresponde às atividades de média alta incomodidade, tais como comércios atacadistas, comércios varejistas, prestação de serviços urbanos, atividades administrativas, de lazer, cultura e institucionais de grande porte, admitindo-se também o uso residencial;

	V - <u>NI-5 (nível de incomodidade cinco)</u> corresponde às atividades de alta incomodidade, tais como comércios atacadistas e varejistas de grande porte, prestação de serviços regionais e indústrias de grande porte, sendo tolerado também o uso residencial; VI - <u>NI-6 (nível de incomodidade seis)</u> corresponde às atividades não residenciais e de altíssima incomodidade, tais como prestação de serviços incômodos, comércios atacadistas e indústrias de grande porte; VII - <u>NI-Turístico (nível de incomodidade turístico)</u> corresponde às atividades de comércio e serviço que atendam às demandas da indústria do turismo; VIII - <u>NI- Agro (nível de incomodidade agro)</u> corresponde às atividades de agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquíicultura, bem como os serviços de apoio às unidades de produção das mesmas. <u>Art. 69. Os níveis de incomodidade das atividades são determinados em função da hierarquia e das características das vias:</u> I - lotes adjacentes às vias locais 1 e coletoras 1: NI-1; II - lotes adjacentes às vias locais 2 e coletoras 2: NI-1 e NI-2; III - lotes adjacentes às vias coletoras 3 e arteriais: NI-1, NI-2, NI-3; IV - lotes adjacentes às vias auxiliares: NI-1, NI-2; NI-3, NI-4 e NI-5; V - lotes adjacentes às vias de ligação regional: NI-1, NI-2; NI-3, NI-4 e NI-5; VI – lotes adjacentes à Av. Teotônio Segurado: NI-4 Art. 70. Todas as atividades a serem desenvolvidas no Município serão implantadas de acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, <u>vinculadas aos seus respectivos níveis de incomodidade, estabelecidos no ANEXO VII desta lei.</u>
Habitações residenciais – quitinetes sem atendimento à fração ideal	Art. 71. As edificações residenciais são classificadas de acordo com as seguintes categorias: [...] <u>VI - Quitinete: conjunto de unidades habitacionais edificadas no mesmo lote, sem a exigência de observância da fração ideal e área mínima das unidades estabelecidas na legislação, não sendo permitida a individualização da matrícula em cartório nem do Código de Cadastro de Imóvel - CCI por unidade.</u>
Postos de combustíveis	Art. 73. A instalação de postos de combustíveis deve sujeitar-se às exigências contidas nesta lei, demais legislações pertinentes e nos seguintes requisitos: <u>I - terreno com área mínima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados);</u> II - terreno com testada mínima de 25,00m (vinte e cinco metros) para a via de maior nível hierárquico; III - recuo mínimo de 3,00m (três metros) em todas as divisas; <u>IV - a frente do empreendimento deve ser pela via coletora 3 ou de superior nível hierárquico;</u> V - possuir aprovação do Corpo de Bombeiros e do órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente. <u>Art. 74. Será exigida Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU, para todos os Postos de Combustíveis, salvo os casos já aprovados nos projetos de parcelamento até a data de publicação desta Lei.</u>
Zoneamento e níveis de incomodidade residenciais	Art. 75. A Malha Urbana Centro - MUC corresponde à área urbana designada para implantação do plano básico originário do projeto da capital, caracterizada pela malha viária ortogonal. Art. 76. As Áreas de Uso na Malha Urbana Centro - MUC se definem de acordo com as características determinadas pelo Plano Diretor original de Palmas e as incorporadas posteriormente, sendo as seguintes: <u>I - Área Administrativa - AA; II - Área de Comércio e Serviço Central - AC; III - Área de Comércio e Serviços Urbanos - ACSU; IV - Área de Comércio e Serviço Vicinal - ACSV; V - Área de Comércio e Serviço Local - QC; VI - Área Residencial - AR; VI - Área de Comércio e Serviço Regional - ASR; VII - Área de Lazer e Cultura - ALC; VIII - Áreas Verdes Urbanas - AVU; IX - Áreas Públicas - AP; X - Área de Equipamentos Urbanos.</u> [...] Art. 79. A Área Residencial - AR é caracterizada pela predominância de uso residencial, de acordo com sua classificação, conforme memorial descritivo do loteamento. <u>§1º. Aplicam-se para a Área Residencial - AR as atividades referentes ao NI-1, NI-2 e NI-3, conforme hierarquização de vias, sendo os parâmetros urbanísticos definidos nos termos do Anexo V</u> [...]

	<u>§3º. Aplicam-se para a Área de Comércio e Serviço Vicinal - ACSV as atividades referentes ao NI-3, sendo os parâmetros urbanísticos definidos conforme Anexo V, obedecendo ainda o seguinte: I - é permitida a edificação de subsolo, térreo e primeiro andar, podendo ser autorizada a aplicação de outorga onerosa para a construção de mais 2 (dois) pavimentos. II - nos casos em que a edificação for constituída de mais de 1 (um) andar acima do térreo, poderão ser instalados pilares sobre o logradouro, conforme modelo do Anexo V.</u> Art. 80. A Área de Comércio e Serviço Regional - ASR é destinada às atividades de comércio, prestação de serviço e indústria que atendam à região de influência da cidade e também a si própria. <u>§1º. Aplicam-se para a Área de Comércio e Serviço Regional - ASR as atividades referentes ao NI-5, sendo os parâmetros urbanísticos definidos conforme Anexo V.</u>
Zonas de serviços	Art. 82. As Zonas de Serviços são destinadas às atividades de comércio, serviço e indústria de grande porte, sendo composta por: I - Zona de Serviços Leste; II - Zona de Serviços Oeste I; III - Zona de Serviços Oeste II; IV - Zona de Serviços Sul; V - Zona de Serviços Regional Sul; VI - Zona de Serviços Norte; VII - Zonas de Serviços TO-020 e TO-030; e VIII - Distrito Industrial de Taquaralto <u>§1º. Aplicam-se para as Zonas de Serviços, exceto para a Zona de Serviços Regional Sul, as atividades referentes ao NI-6, sendo os parâmetros urbanísticos definidos conforme Anexo V.</u> <u>§2º. Para a Zona de Serviços Regional Sul, aplicam-se as atividades referentes ao NI-6, NI-Turístico e NI-Agro, sendo os parâmetros urbanísticos definidos em um Plano de Ocupação aprovado em lei específica de iniciativa do Poder Executivo.</u> <u>DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA</u> Art. 83. São consideradas zonas de urbanização específica as seguintes: <u>I - Polo Logístico Fluvial;</u> <u>II - Parque Tecnológico Sul;</u> <u>III - Porto Seco, incluindo Área de Transbordo;</u> <u>IV - Ampliação do Condomínio Industrial Empresarial e Logístico - CIEL;</u> <u>DA MALHA URBANA SUL</u> Art. 84. <u>A Malha Urbana Sul - MUS é caracterizada predominantemente pelo uso misto, composto por atividades comerciais, de serviços e industriais, bem como pelo uso residencial.</u> Parágrafo único. Aplicam-se para a Malha Urbana Sul - MUS as atividades referentes ao NI-1, NI-2, NI-3, NI-4, NI-5 e NI-6, conforme hierarquização de vias, sendo os parâmetros urbanísticos definidos nos termos do Anexo V. Art. 85. As Áreas de Uso na MUS são as seguintes: I - Área de Influência da Av. Tocantins; II - Área de influência aeroportuária [...] <u>DAS ZONAS DE INTERESSE TURÍSTICO SUSTENTÁVEL - ZITS</u> <u>Art. 87. As Zonas de Interesse Turístico Sustentável - ZITS, são destinadas principalmente a empreendimentos turísticos, de lazer, recreação e cultura, bem como atividades rurais, sempre condicionadas ao uso sustentável do território.</u> <u>DA ZONA DE TRANSIÇÃO LESTE</u> <u>Art. 88. A Zona de Transição Leste destina-se prioritariamente a atividades rurais de pequeno porte e ao turismo de natureza, bem como atividades recreativas, institucionais, comerciais e de prestação de serviços.</u> <u>DA REGIÃO DE PLANEJAMENTO DE INTERESSE LOGÍSTICO - RPILogístico</u> <u>Art. 89. A Região de Planejamento de Interesse Logístico destina-se especialmente à implantação de equipamentos logísticos e industriais de abrangência regional e nacional, bem como suas atividades de apoio, sendo tolerável o uso residencial para as edificações já existentes até a aprovação desta lei.</u> <u>DA REGIÃO DE PLANEJAMENTO SUL II - RPSUL II</u>

	Art. 90. <u>A Região de Planejamento Sul II destina-se prioritariamente a atividades rurais de pequeno porte</u>, sendo permitido o uso institucional, comercial e de serviços de apoio à produção e criação de subsistência, desde que respeite os condicionantes ambientais. <u>DA REGIÃO DE PLANEJAMENTO RURAL – RPRURAL</u> Art. 91. <u>A Região de Planejamento Rural destina-se a atividades rurais e ao turismo de natureza, aliados à proteção do patrimônio ambiental, histórico-cultural e conservação do meio ambiente</u>, sendo permitido o uso institucional, comercial e de serviços de apoio.
Parâmetros de ocupação do solo	Art. 97. Os critérios de ocupação da edificação serão definidos pela tipologia do lote ou pela zona em que estiverem inseridos, sendo estabelecidos pelas seguintes exigências e parâmetros urbanísticos: <u>I – coeficiente de aproveitamento básico e máximo; II – taxa de ocupação máxima; III – altura máxima; IV – taxa de permeabilidade mínima do solo; V – afastamento mínimo de frente, de fundo e lateral; VI – avanços de frente, de fundo e lateral; VII – marquises, varandas e colunatas; VIII – beirais; IX - elementos de proteção e composição de fachada; X – tratamento das divisas; XI – subsolo; XII – vagas para veículos; XIII - fração ideal.</u> Art. 98. O coeficiente de aproveitamento básico é o fator outorgado gratuitamente pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima permitida a ser edificada nesse lote. Art. 99. O coeficiente de aproveitamento máximo é o resultado da soma do coeficiente de aproveitamento básico e do adquirido através de outorga onerosa, pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área máxima permitida a ser edificada nesse lote. <u>Parágrafo único. O valor do coeficiente máximo poderá ser excedido por meio dos incentivos concedidos pelos instrumentos de qualificação urbana previstos nesta lei.</u> [...] §2º. Podem ser construídos na área dos afastamentos mínimos os seguintes elementos: [...] <u>IV - vagas de veículos descobertas ou com cobertura leve;</u> [...] §3º. <u>Nos lotes lindeiros, é obrigatório o recuo para os logradouros públicos, conforme Anexo V.</u>
Tipologia dos lotes	Art. 114. As tipologias dos lotes pertencentes aos loteamentos aprovados, de acordo com a área do terreno no ato de sua aprovação, do porte da via confrontante e da região ou zona em que este está inserido, a partir da data de publicação desta lei, classificam-se em: <u>I - lote tipo 1 e tipo 2; II - lote de interesse turístico; III - lote industrial; IV- área pública municipal.</u> Art. 115. Para os novos parcelamentos, os lotes tipo 1 e tipo 2 localizados na malha urbana centro, malha urbana sul, RP Taquaruçu Grande, RP Taquaruçu e RP Buritirana, são classificadas da seguinte forma: <u>I - tipo 1: lotes com área inferior a 600m² (seiscentos metros quadrados) independente da via confrontante e lotes com área a partir de 600m² (seiscentos metros quadrados) em vias locais e coletoras 1 e 2.</u> <u>II - tipo 2: lote com área a partir de 600m² (seiscentos metros quadrados) em via coletora 3 ou arterial.</u> <u>§1º. Equiparam-se ao lote Tipo 1 todos os lotes anteriormente aprovados como unifamiliares, além dos lotes da Região Sul classificados com nível de incomodidade NI-0, NI-1 e NI-2.</u> <u>§2º. Equiparam-se ao lote Tipo 2 todos os lotes anteriormente aprovados como multifamiliares, além dos lotes da Região Sul classificados com nível de incomodidade NI-3, NI-4 e NI-5.</u> Art. 116. As Áreas Públicas Municipais se dividem em Área Verde Urbana - AVU, Área de Interesse Público – AIP e Área de Equipamento Público – AEP.
Parâmetros qualificadores da ocupação	Art. 130. <u>São parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a garantir uma melhor integração entre espaços públicos e privados: I - fruição pública; II - fachada ativa; III - permeabilidade visual.</u> <u>DA FRUIÇÃO PÚBLICA</u>

	<u>Art. 132. A Área de Fruição Pública (AFP) é o espaço privado destinado à formação de faixas, passagens de pedestres, praças e espaços de convivência interconectados aos logradouros públicos adjacentes, com vistas à qualificação da paisagem urbana, ao convívio coletivo e ao fortalecimento da concepção sistêmica de mobilidade.</u> <u>Art. 133. A AFP será facultativa, sendo concedido como incentivo o acréscimo de potencial construtivo correspondente ao dobro da área de fruição, não sendo esta área computável no cálculo do coeficiente de aproveitamento.</u> [...] <u>DA FACHADA ATIVA</u> <u>Art. 136. Considera-se fachada ativa aquela localizada no nível térreo voltada para o logradouro público com permeabilidade física e visual, permitindo o acesso direto de pedestres às atividades não residenciais.</u> <u>Art. 137. A Fachada Ativa será obrigatória nos lotes AC e ACSU Conj. 01.</u> [...] <u>DA PERMEABILIDADE VISUAL</u> <u>Art. 139. A permeabilidade visual busca a interação entre o lote e o logradouro público, sendo considerada aquela realizada com elementos de vedação para fechamento de terrenos que não constituam barreiras visuais que obstruam a relação destes com o logradouro.</u>
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto de Trânsito (EIT)	<u>DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV</u> <u>Art. 141. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, instrumento previsto no Plano Diretor Participativo de Palmas, é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, mitigação, compensação e potencialização dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, tendo como objetivo precípuo assegurar a qualidade de vida da população direta ou indiretamente atingida.</u> <u>Art. 142. Devem ser objeto do EIV, os projetos de implantação, modificação, ampliação ou regularização dos empreendimentos e atividades dispostas no Anexo VI, conforme sua localização, usos e porte.</u> <u>Art. 143. Os procedimentos para análise e aprovação do EIV serão regulamentados em NR específica.</u> [...] <u>Art. 147. A partir da análise do EIV, o Poder Executivo deverá exigir medidas mitigadoras e/ou compensatórias para todos os impactos negativos gerados, necessários para a busca de reequilíbrio entre o interesse privado e as novas demandas sócio ambientais necessárias, e a oferta dos serviços e infraestruturas públicas, como condição para sua aprovação, podendo serem exigidas compensações em outras áreas da cidade.</u> [...] <u>§2º A emissão do Alvará de Construção ficará condicionada à assinatura de Termo de Acordo e Compromisso, assim como à apresentação de garantia pelo interessado, o qual deverá arcar com as despesas oriundas das obras e serviços necessários à mitigação e/ou compensação dos impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento.</u> <u>Art. 148. É indispensável para a emissão da Certidão de Habite-se ou Alvará de Funcionamento a comprovação da execução das medidas mitigadoras e/ou compensatórias previstas no EIV aprovado.</u> [...] <u>DO ESTUDO DE IMPACTO DE TRÂNSITO - EIT</u> <u>Art. 150. O Estudo de Impacto de Trânsito - EIT é instrumento capaz de apresentar, avaliar e definir tecnicamente os prováveis impactos que um empreendimento causará no trânsito e na segurança viária de seu entorno e área de influência, bem como estabelecer as medidas mitigadoras e/ou compensatórias decorrentes de sua implantação.</u> <u>Art. 151. Estarão sujeitos a apresentação do EIT os empreendimentos de impacto sobre o tráfego urbano, existentes, novos, ampliados ou modificados conforme sua localização, usos e porte previstos no Anexo VI.</u>

Outorga Onerosa	<u>Art. 157. A Outorga Onerosa poderá ser exercida dentro das seguintes modalidades: I – para ampliação do coeficiente de aproveitamento básico, com a fixação do coeficiente de aproveitamento máximo, conforme Plano Diretor Participativo de Palmas, definida como Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC; II – para alteração de uso do solo nas glebas rurais passíveis de urbanização inseridas nas Zonas de Serviço e na Macrozona de Ordenamento Condicionado, bem como para permissão de funcionamento de atividades específicas elencadas no Plano Diretor Participativo de Palmas, definida como Outorga Onerosa da Alteração de Uso – OOAU; III – para regularização de imóveis edificadas irregularmente no que se refere aos seus parâmetros urbanísticos, definida como Outorga Onerosa de Regularização de Edificação – OORE.</u> §1º. Somente o proprietário do imóvel ou representante legalmente constituído através de procuração pública poderá requerer a Outorga Onerosa. §2º. <u>Para aplicação da Outorga Onerosa será realizado análise de viabilidade pelo órgão responsável pelo desenvolvimento urbano, sendo que o detalhamento dos procedimentos administrativos e a listagem de documentos exigidos serão definidos em NR específica.</u> §3º. <u>Todos os valores aferidos por meio da Outorga Onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.</u> <u>DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC</u> <u>Art. 160. Aplica-se a OODC em toda aprovação de projeto arquitetônico que utilizar o aumento do coeficiente de aproveitamento estabelecido por esta lei, através de requerimento do interessado, inseridas nas áreas definidas no PDP e seguindo os seguintes limites máximos de aumento do potencial construtivo:</u> <u>I - até 50% (cinquenta por cento) em lotes do tipo 2;</u> <u>II - até 50% (cinquenta por cento) em lotes das ACs e ACSUs;</u> <u>III - até o limite de quatro pavimentos em ACSVs.</u> <u>Art. 162. O órgão de planejamento urbano deverá realizar estudo para definir o Estoque de Potencial Construtivo de cada quadra ou setor do Município, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento da densidade esperada em cada área.</u> Parágrafo único. O Estoque de Potencial Construtivo será periodicamente reavaliado em atendimento aos princípios e objetivos do Plano Diretor Participativo de Palmas, sendo publicado no Diário Oficial do Município [...] <u>ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO NAS GLEBAS PASSÍVEIS DE URBANIZAÇÃO</u> <u>Art. 165. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU rege-se por esta lei, sendo um instrumento para a aprovação de parcelamento do solo em glebas passíveis de urbanização, quando da alteração do uso rural para o urbano, mediante contrapartida financeira a ser paga pelo beneficiário, conforme Plano Diretor Participativo de Palmas.</u> Parágrafo único. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso - OOAU incidirá na Macrozona Condicionada e nas Áreas de Serviços, conforme Plano Diretor Participativo de Palmas, para fins de efetivação da alteração do uso rural para o uso urbano na aprovação de parcelamento do solo. Parágrafo Único. <u>As Áreas de Serviços e os empreendimentos localizados na Região de Planejamento de Interesse Logístico se submeterão a regime diferenciado de incidência mais benéfica com desconto de 70% sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.</u> <u>ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO PARA PERMISSÃO DE FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES ESPECÍFICAS</u> <u>Art. 169. Aplica-se a OOAU para permissão de funcionamento de atividades específicas previstas no Plano Diretor Participativo de Palmas, respeitando o adequado índice de incomodidade, hierarquia da via, porte da edificação e os parâmetros urbanísticos: I - shopping center; II - posto de abastecimento de combustível; III - hipermercado; IV - hospital; V - universidade.</u> <u>DA OUTORGA ONEROSA DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO</u> <u>Art. 171. A Outorga Onerosa de Regularização de Edificação - OORE é um instrumento destinado a possibilitar a regularização, a qualquer tempo, de edificações que tenham sido construídas em desacordo com a legislação municipal.</u> [...]
-----------------	--

	<u>DO BENEFÍCIO POR PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL</u> <u>Art. 178. O benefício por produção de habitação de interesse social (BPHIS) constitui outorga gratuita de potencial construtivo adicional em decorrência da implantação de unidades habitacionais de interesse social, cuja faixa de renda familiar, tipologia e valor de venda serão definidos pelo poder público, considerando a compatibilidade entre tais valores e o público passível de sua aquisição cadastrado pelo município.</u> <u>§ 1º - Para cada metro quadrado de área edificada nas unidades habitacionais descritas no caput deste artigo, será outorgado um metro quadrado transferível, passível de ser utilizado, inclusive, para superação do coeficiente de aproveitamento máximo do terreno.</u> <u>§ 2º - O potencial construtivo a ser transferido não poderá superar o equivalente a 20% (vinte por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo do terreno receptor.</u>
Convênio Urbanístico de Interesse Social	<u>Art. 179. O convênio urbanístico de interesse social é uma forma de acordo de cooperação firmado entre o poder público e a iniciativa privada para execução de empreendimentos de interesse social, no qual o poder público disponibiliza terrenos para empreendedores privados interessados em implantar habitações de interesse social.</u>
Da Comissão Técnica de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (CTPU)	<u>Art. 198. Fica criada a Comissão Técnica de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – CTPU, de caráter técnico e permanente, responsável pela análise de casos omissos, conflitantes e outros expressamente citados nesta lei, bem como propor e revisar as Normas Técnicas Regulamentadoras de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.</u> <u>Art. 199. A CTPU será composta por profissionais habilitados nas áreas correlatas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, possuindo a seguinte distribuição: I. Dois representantes do órgão responsável pelo desenvolvimento urbano; II. Dois representantes do órgão responsável pelo planejamento urbano; III. Dois representantes do órgão responsável pelo desenvolvimento econômico; IV. Dois representantes do órgão responsável pela mobilidade urbana; V. Dois representantes do órgão responsável pelo meio ambiente; VI. Dois representantes do órgão responsável pela Infraestrutura.</u> <u>Art. 200. São competências da CTPU: I. Emitir pareceres, em especial, quanto ao EIT e EIV; II. Sugerir formulação e revisão de normas regulamentadoras e instruções normativas pertinentes; III. Implementar, por meio de estudos técnicos, diretrizes a fim de sanar casos específicos não previstos nesta Lei Complementar; IV. Elaborar estudos, diagnósticos e relatórios pertinentes; V. Promover avaliações periódicas da legislação, reunindo os resultados dos trabalhos técnicos que serão desenvolvidos para a sua modernização e atualização; VI. Estabelecer rotinas sistemáticas de consulta a órgãos técnicos e entidades representativas da comunidade.</u>
Adequação legislativa	<u>Art. 203. O uso considerado desconforme ao disposto nessa lei, deverá atender às suas disposições, se adequando ao espaço apropriado à sua atividade, para converter-se em uso conforme, no prazo máximo de 3 (três) anos.</u> <u>§ 1º. Após 3 (três) anos de tolerância concedidos aos usos considerados desconformes por esta Lei Complementar, o interessado deverá providenciar um Estudo de Impacto de Vizinhança e atender às ações mitigadoras fixadas neste estudo, para que possa dar continuidade às suas atividades.</u> <u>§ 2º. Para o uso desconforme, que não atenda às condições estabelecidas nesta lei, não será emitido o respectivo Alvará de Licença para Funcionamento.</u> <u>Art. 204. Os procedimentos para a emissão de Certidão de Uso e Ocupação do Solo serão regulamentados por NR específica, sendo que o documento deverá conter no mínimo informações relativas a: I - taxa de ocupação; II - coeficiente de aproveitamento; III - altura máxima da edificação; IV - recuos e afastamentos mínimos; V - situação esquemática do lote; VI - outras pertinentes ao caso</u>