

METODOLOGIA

Faseamento do Trabalho – Estão previstas 6 etapas, nas quais as atividades a serem desenvolvidas estarão contidas, quais sejam:

Fase 1: Planejamento dos Trabalhos;

Fase 2: Estudos técnicos pelos membros da Comissão Técnica de Revisão;

Fase 3: Elaboração da Proposta de Minuta Preliminar de Lei pela Comissão Técnica de Revisão:

- Aprovação pelo Comitê Gestor;

Fase 4: Discussões com os técnicos e gestores das Secretarias Municipais envolvidas;

- Compilação da Proposta de Minuta de Lei do Poder Executivo pela Comissão técnica de Revisão;
- Apresentação do Plano de Trabalho ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Habitação;

Fase 5: Seminário, consultas públicas e participação da comunidade;

Fase 6: Encaminhamento do Projeto de Lei ao Legislativo.

A revisão da lei municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo em Palmas será conduzida mediante as seguintes atividades:

1) VISITAS DE CAMPO:

Levantamento de situações reais, contendo levantamento fotográfico.

2) SEMINÁRIOS INTERNOS:

Seminário com docentes, pesquisadores, empreendedores,

associações, incorporadores, arquitetos, dentre outros.

3) ANÁLISE TÉCNICA DA LEGISLAÇÃO EXISTENTE:

Avaliação da lei municipal atual para identificar suas deficiências, inconsistências e lacunas em relação às demandas atuais, inclusive memoriais descritivos de loteamentos.

4) ESTUDO DA LEGISLAÇÃO DE OUTROS MUNICÍPIOS:

notadamente exemplos de regulamentação de condomínios, loteamentos de acesso controlado, reparcelamento, reloteamento, requalificação urbana, instrumentos urbanísticos, parâmetros urbanísticos, ocupação incentivada, dentre outros.

5) ANÁLISE TÉCNICA COMPARATIVA DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS VIGENTES:

O objetivo dessa análise centra-se na avaliação do conteúdo das legislações vigentes em interface às leis ora alteradas, ou seja, busca-se, primeiramente, destacar os assuntos de cada lei pertinente à LUOS ou à LEPAR, mediante planilhas comparativas.

Cumprе ressaltar as leis objeto de análise, quais sejam:

- Lei nº. 468, de 06 de janeiro de 1994 - Aprova o Plano Diretor Urbanístico de Palmas (PDUP) e dispõe sobre a divisão do solo do Município, para fins urbanos;
- Lei Complementar nº. 005, de 13 de abril de 1999 - Dispõe sobre a criação do Distrito Eco-Industrial de Palmas, com a denominação de Polo Eco-Industrial e Atacadista e dá outras providências;
- Lei Complementar nº. 068, 13 de maio de 2003 - Dispõe sobre a criação do Distrito Industrial de Taquaralto e dá outras providências;
- Lei Complementar nº. 094, 17 de novembro de 2004 - Dispõe

sobre o uso e ocupação do solo da Área de Urbanização Prioritária II e dá outras providências;

- Lei Complementar nº. 081, 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;
- 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;
- Lei Complementar nº. 096, 09 de dezembro de 2004 - Cria no entorno do Lago de Palmas, a primeira zona de urbanização específica, para fins de desenvolvimento turístico e ambiental e dá outras providências;
- Lei Complementar nº. 201, de 30 de dezembro de 2009 - Cria o Programa de Requalificação Urbana de Palmas - ProUrb e dá outras providências - LEI REVOGADA;
- Lei Complementar nº. 400, de 02 de abril de 2018 - Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Palmas-TO.

6) ESTUDOS COMPARATIVO DOS NÍVEIS DE INCOMODIDADE:

Baseia-se em uma análise comparativa das atividades já consolidadas pela legislação municipal, sendo os usos toleráveis constantes da Lei Complementar nº 95/2004 para os lotes residenciais HU e HM da Área de Urbanização Prioritária I; os lotes lindeiros, conforme LC nº 81/2004; os usos dos lotes classificados como Comércio Local - QC; ainda os usos da Área de Comércio e Serviço Vicinal - ACSV; Área de Serviço Regional - ASR; Área Administrativa; Área de Comércio e Serviço Central - AC; Área de Lazer e Cultura - ALC; e Área de Comércio e Serviço Urbano - ACSU, da LC nº 321/2015, e os níveis de incomodidade, previstos na Lei Complementar nº 94/2004, visando

uma unificação dos usos, bem como promover o controle do uso e ocupação do solo integrado ao sistema hierarquizado das vias, com o intuito de proporcionar um menor impacto ao uso habitacional. Contribuiu ainda para a construção dos diversos níveis de incomodidade, a avaliação das atividades incômodas em funcionamento e a vocação de algumas centralidades. Além destes níveis de incomodidades, foram definidas listagem de atividades para as novas zonas criadas pelo Plano Diretor, conforme as categorias de uso definidas para a região de planejamento, macrozona ou zona, buscando a harmonia e isonomia das áreas semelhantes. Destaca-se que as atividades de grande porte/impacto foram definidas como atividades especiais por demandar uma análise específica.

7) ESTUDO DOS USOS HOMOGÊNEOS:

Versa sobre análise do Plano Diretor, com mapeamento das áreas com vocações semelhantes para fins de padronização de regramentos urbanísticos.

8) ESTUDO DAS ATIVIDADES:

Este estudo visa analisar o rol de atividades previstas nas leis de uso do solo municipal enquadrando-as por porte, categoria de uso e correspondência ou similaridade às atividades econômicas definidas na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, elaborada pela Comissão Nacional de Classificação - CONCLA, observando seus códigos na estrutura da CNAE, incluindo o desdobramento de subclasses CNAE e as Notas Explicativas de seu conteúdo. O enquadramento foi instituído com ponderação a cada Zona prevista e o Nível de Incomodidade permitido em cada via.

9) ESTUDO DOS LOTES LINDEIROS:

Levantamento de todas as Quadras da Região de Planejamento Centro, a fim de se fazer um novo enquadramento da conceituação estabelecida na LC nº. 081/2004 para os lotes lindeiros, com base nos seguintes critérios: lotes confrontantes diretamente com a via arterial;

confrontantes com a via arterial e separados desta por uma área verde com profundidade máxima de 10m; lotes defronte a um bolsão de estacionamento; que estejam no mesmo alinhamento, em sequência na mesma área verde; que componham um desenho urbanístico harmônico em uma mesma quadra, entendido este como a continuidade do alinhamento dos lotes em relação às avenidas. Além disso, estes estudos visam apontar as melhores alternativas e instrumentos de qualificação da área verde adjacente aos lotes lindeiros.

10) OCUPAÇÃO INCENTIVADA:

Estudos de fruição pública, fachada ativa, alargamento de calçada, permeabilidade física e visual, primando pela qualidade socioambiental, bem como pela requalificação da paisagem urbana e estimulando a apropriação coletiva desses espaços, de forma a torná-los humanizados, seguros e inclusivos.

11) ATIVIDADES PASSÍVEIS DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E IMPACTO DE TRÂNSITO:

Estudo comparativo com legislações de outros municípios, bem como levantamento das atividades e empreendimentos concretos causadores de impacto efetivo na vizinhança, devendo ser objeto de EIV ou EIT.

12) ESTUDO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

Estudo comparativo com legislações de outros municípios, assim como análise de todos os parâmetros previstos no arcabouço urbanístico e edilício municipal com vistas a propor alterações condizentes à realidade atual e aos novos vetores de crescimento e desenvolvimento a serem previstos. Além disso, nesta fase, torna-se necessário proceder a uma avaliação dos parâmetros estabelecidos para as novas Macrozonas, Regiões de Planejamento e Zonas de que trata o PDP, buscando uma simplificação e uniformização desses parâmetros, tendo em vista a similaridade de característica dessas áreas.

13) DISCUSSÕES TÉCNICAS:

Reuniões com os profissionais envolvidos no dia-a-dia do planejamento e do licenciamento, visando o levantamento de casos e de problemas reais.

14) REUNIÕES TÉCNICAS COM AS SECRETARIAS MUNICIPAIS:

Apresentação da minuta de lei elaborada pela Comissão de Revisão a todas as Secretarias Municipais envolvidas com temáticas semelhantes, a fim de que as mesmas possam propor alterações e contribuições pertinentes, as quais serão objeto de avaliação pela referida Comissão.

15) SEMINÁRIO DE APRESENTAÇÃO PARA OS AGENTES EXTERNOS:

Marco do início da discussão pública da revisão da legislação urbanística, com a apresentação dos conceitos que orientaram a revisão e da minuta de lei preliminar elaborada pela Prefeitura de Palmas aos agentes externos.

16) REUNIÃO COM O CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO.

17) CONSULTAS PÚBLICAS:

Realização de consultas públicas para envolver a comunidade e partes interessadas na revisão da lei, buscando obter contribuições, sugestões e demandas da população, no seguinte formato:

- a) **Reuniões Setoriais**
- b) **Audiências Públicas**

18) ELABORAÇÃO DE PROPOSTA:

Com base nas análises realizadas e nas contribuições obtidas, será elaborada uma proposta de revisão da lei municipal de parcelamento,

uso e ocupação do solo, considerando os aspectos legais, técnicos e participativos.

19) ANÁLISE E AJUSTES:

A proposta será submetida a análise técnica e jurídica, considerando a viabilidade e conformidade com as normas municipais, estaduais e federais aplicáveis.

20) ENCAMINHAMENTO À CÂMARA MUNICIPAL:

A proposta será encaminhada à Câmara Municipal de Palmas para análise, debate e aprovação por meio de um processo legislativo transparente e participativo.

Importante ressaltar que o trabalho desenvolvido faz parte do desdobramento do processo de revisão do PDP, ou seja, utiliza os parâmetros ali estudados, como diagnósticos, leitura da cidade, leitura comunitária, potencialidades, diretrizes e propostas. Aliado a isto, as leis que estão sendo revisadas apresentam um caráter estritamente técnico, motivo pelo qual tomou-se a decisão de se trabalhar com uma minuta preliminar para subsidiar a estrutura da discussão pública.