



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**

LEI COMPLEMENTAR Nº 203, DE 17 DE MARÇO DE 2010

Regulamenta os usos admitidos e índices urbanísticos da Área de Urbanização de Interesse Turístico - AUIT do município de Palmas

O PREFEITO DE PALMAS

Faço saber que a Câmara Municipal de Palmas decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DA ÁREA DE URBANIZAÇÃO DE INTERESSE TURÍSTICO**

Art. 1º A Área de Urbanização de Interesse Turístico - AUIT, constituída pelo art. 34 da Lei Complementar nº 155, de 28 de novembro de 2007, Plano Diretor Participativo de Palmas, é a faixa de terra ao longo da margem do Lago da UHE Lajeado, no município de Palmas, de projeção horizontal de 1.200m (mil e duzentos metros) a partir da cota 212, iniciando na Área de Serviço Regional Norte até o Córrego Mirindiba, tendo como limite máximo a Rodovia TO-010.

Parágrafo único. A Área de Urbanização de Interesse Turístico fica delimitada, conforme Mapa nº 1, Anexo Único a esta Lei.

Art. 2º A AUIT, definida no Plano Diretor Participativo de Palmas, em consideração aos objetivos e diretrizes de desenvolvimento da política de turismo, deve respeitar a vocação do solo e a vegetação natural existente na área.

Art. 3º Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se os seguintes conceitos e definições:

I - empreendimento turístico - empreendimento a ser implantado em gleba parcelada ou parte do parcelamento, cuja atividade econômica é de caráter urbano e que atenda as necessidades da indústria do turismo, tais como hotéis, pousadas, clubes, parques temáticos, campos de golfe, estruturas de apoio náutico, condomínios residenciais de veraneio, entre outros;

II - empreendedor - proprietário reconhecido da gleba destinada ao empreendimento;

III - gleba - área total da propriedade, ainda não parcelada, registrada no Cartório de Registro de Imóveis em nome do empreendedor;

IV - parcelamento do solo - realizado mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e as das legislações estaduais e municipais pertinentes;

V - área equivalente - parte da área bruta da gleba equivalente a cada condômino, excluídas as áreas de preservação permanente, calculada pela seguinte fórmula: $AE = AG : NC$; onde AE = Área Equivalente; AG = Área da Gleba; NC = Número de Condôminos;

VI - parâmetros urbanísticos - fatores que determinam a ocupação, a área construída, os afastamentos, as divisas, a área do lote, os usos e outros que sejam necessários para disciplinar a configuração do parcelamento do solo, da definição dos lotes e das edificações neles inseridas;

VII - taxa de ocupação máxima - fator pelo qual a área do lote ou da unidade autônoma deve ser multiplicada para se obter a área de projeção horizontal da edificação;

VIII - coeficiente de aproveitamento máximo - fator pelo qual a área do lote ou da unidade autônoma deve ser multiplicada para se obter a área total construída da edificação;

IX - área máxima construída - é a área total que pode ser edificada em um lote ou unidade autônoma, obedecidos os demais índices urbanísticos previstos em legislação pertinente;

X - afastamento mínimo obrigatório - distância mínima permitida entre o perímetro da projeção da edificação em relação às divisas do lote ou da unidade autônoma;

XI - taxa de permeabilidade mínima - é o fator pelo qual a área do lote ou da unidade autônoma deve ser multiplicada para se obter a mínima área que deve ser mantida, sem revestimento, com material que impeça ou dificulte a absorção das águas pluviais ou outras produzidas no interior deste;

XII - tecnologia alternativa - sistema de procedimentos ou processos de serviços não padronizados, aliando conhecimento técnico e materiais adequados que promovam o mesmo resultado esperado por estes, no atendimento à comunidade e ao ambiente;

XIII - testada mínima - é a menor dimensão possível da divisa frontal de uma unidade autônoma.

SEÇÃO I DA ÁREA DE URBANIZAÇÃO INTERESSE TURÍSTICO I - AUIT I

Art. 4º A Área de Interesse Turístico e Ambiental - AITA, criada pela Lei Complementar nº 96, de 9 de dezembro de 2004, assim classificada pela alta potencialidade passível de planos e programas de interesse turístico, em virtude da possibilidade de viabilização de infraestrutura turística urbana e ambiental satisfatórias, e por estar inserida nos limites da APA Serra do Lajeado, em parte da Área de Urbanização de Interesse Turístico compreendida entre o Córrego Ronca e o Córrego Mirindiba, na divisa com o município de Lajeado, passa a ser denominada Área de Urbanização de Interesse Turístico I.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Parágrafo único. A criação, delimitação, definição de parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo para a AITA, estão dispostos na Lei Complementar nº 96, 09 de dezembro de 2004.

SEÇÃO II DA ÁREA DE URBANIZAÇÃO DE INTERESSE TURÍSTICO II - AUIT II

Art. 5º A Área de Urbanização de Interesse Turístico II - AUIT II fica compreendida entre a Área de Serviço Regional Norte e o Córrego Ronca.

CAPÍTULO II DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Art. 6º Na AUIT II são passíveis de implantação os empreendimentos turísticos que promoverem real desenvolvimento socioeconômico-ambiental da região, mitigando os impactos negativos de sua implantação.

Parágrafo único. Serão passíveis de aprovação nesta área também os empreendimentos de lazer e cultura previstos nas Áreas de Lazer e Cultura - ALC, constantes na Lei nº 386, de 17 de fevereiro de 1993, que dispõe sobre a divisão da área urbana do Município de Palmas.

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO

Art. 7º Para a AUIT II ficam estabelecidos os seguintes parâmetros urbanísticos para parcelamento, uso e ocupação do solo:

I - nas propriedades passíveis de parcelamento para instalação de um empreendimento turístico, pela natureza da sua atividade econômica, será tratada como urbano, cabendo obrigações de obras e posturas, taxações e impostos previstos no Código Tributário Municipal;

II - na parte remanescente do destacamento da propriedade, além das atividades de caráter turístico, até os limites do perímetro, podem ser executados projetos e atividades de âmbito rural;

III - manter uma faixa mínima de 120m (cento e vinte metros) paralelos à margem do lago (cota 212), sendo 100m (cem metros) referente à Área de Preservação Permanente - APP, mais faixa adicional de 20m (vinte metros) destinada à implantação da Avenida Orla;

IV - a partir dos 1.200m (um mil e duzentos metros) paralelos à margem do lago, respeitadas as características ambientais e geomorfológicas do solo, deve ser prevista a execução da Avenida Principal, com largura de 51m (cinquenta e um metros), sendo duas faixas de rolamento com largura de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) cada uma, canteiro central de 20m (vinte metros) e 5m (cinco metros) de passeio lateral em cada lado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

V - a critério do órgão competente, na expedição das diretrizes previstas para Análise Prévia do processo, serão indicadas a implantação de Avenidas Secundárias, dispostas no sentido leste-oeste, iniciando na Avenida Principal e finalizando na Avenida Orla, com largura de 36m (trinta e seis metros), sendo duas faixas de rolamento com largura de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) cada uma, canteiro central de 5m (cinco metros) e 5m (cinco metros) de passeio lateral em cada lado;

VI - a partir da APP, numa faixa de projeção horizontal com largura mínima de 20m (vinte metros), a critério do órgão competente e na expedição das diretrizes previstas quando da Análise Prévia do processo, será implantada a Avenida Orla, com duas faixas de rolamento com largura de 7m (sete metros) cada uma, canteiro central de 3m (três metros) no mínimo, e 3m (três metros) de passeio lateral em frente ao empreendimento;

VII - no limite externo das Unidades de Conservação - UC, presentes na área, será prevista execução da Avenida Verde, com largura mínima de 23m (vinte e três metros), com duas faixas de rolamento com largura de 7m (sete metros) cada uma, canteiro central de 3m (três metros) no mínimo, e 3m (três metros) em cada lateral das faixas de rolamento;

VIII - devem ser executadas vias locais nas divisas das propriedades com largura de 15m (quinze metros), com faixa de rolamento em duplo sentido com 9m (nove metros) de largura e calçadas nas laterais de 3m (três metros).

§1º Na Avenida Principal, onde for prevista implantação de bolsões de estacionamento, a largura mínima do mesmo deverá ser de 16m (dezesesseis metros), com mais 5m (cinco metros) de passeio público, separando este da divisa frontal dos lotes, e responsabilidade dos empreendedores.

§2º Nas Avenidas Secundárias a implantação de bolsões de estacionamento, a largura mínima deverá ser 16m (dezesesseis metros), com mais 5m (cinco metros) de passeio público, separando este da divisa frontal dos lotes, nos moldes das Av. LOs.

§3º A distância máxima entre Avenidas Secundárias será de 800m (oitocentos metros) a partir da Área de Serviço Regional Norte.

§4º Os empreendimentos do tipo condomínios residenciais de veraneio, devem obedecer à dimensão máxima de 800m (oitocentos metros) na divisa da Av. Orla.

~~§5º Na Avenida Orla e nas Avenidas Verdes, a largura mínima prevista deve ser expandida por questões de viabilidade técnica ou forem previstos a implantação de bolsão de estacionamento no seu canteiro central, garantindo disposição intercalada para acesso, com vagas a 45º (quarenta e cinco graus), resguardando 8m (oito metros) para este, fora da faixa de rolamento, mais 3m (três metros) de passeio público.~~

§ 5º Na Avenida Orla, em sua margem leste, e nas Avenidas Verdes, em uma de suas margens, deve ser prevista a implantação de bolsões de estacionamento, com a quantidade de vagas que respeite a proporção de uma vaga para cada 10 m (dez metros) de avenida, garantindo disposição para acesso, com vagas em 45º (quarenta e cinco graus),



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

resguardando 8 m (oito metros) para este, fora da faixa de rolamento, mais 3 m (três metros) de passeio público. ([Redação dada pela Lei Complementar nº 269, de 2012](#))

Art. 8º Só poderão ser implantados empreendimentos turísticos em glebas com:

I - área mínima de 6.000m² (seis mil metros quadrados);

II - área máxima de 60ha (sessenta hectares);

Art. 9º Nos parcelamentos do solo da AUIT II para instalação de empreendimentos turísticos devem ser observados:

I - os empreendimentos turísticos só poderão ser estabelecidos em propriedades lindeiras à projeção da Avenida Orla, podendo estas se estenderem ao longo da faixa de terra até os 1.200m (um mil e duzentos metros) paralelos à margem do lago, quando sua atividade econômica assim definir;

II - confecção de Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV, conforme disposições previstas no Plano Diretor Participativo de Palmas e sua respectiva lei específica;

III - execução de infraestrutura própria, de responsabilidade exclusiva do empreendedor, de no mínimo:

- a) sistema de escoamento de águas pluviais;
- b) sistema de captação, tratamento e destinação final do esgoto;
- c) sistema de coleta e destinação final dos resíduos sólidos;
- d) sistema de captação e distribuição de água potável;
- e) rede de energia elétrica;
- f) sistema de iluminação pública;
- g) vias de circulação pavimentadas;
- h) sistema de circulação do transporte público.

IV - resguardar no mínimo 10% (dez por cento) da área bruta da gleba para áreas verdes, excluídas da Área de Preservação Permanente - APP, e destinadas à implantação de mobiliário público de apoio turístico, tais como parques, praças de lazer e esportes e similares;

V - resguardar no mínimo 5% (cinco por cento) da área bruta da gleba, excluídas da APP, que permita em sua superfície a inscrição de um círculo de 15m (quinze metros) de diâmetro, e destinadas para instalação de equipamentos públicos comunitários de apoio turístico;

VI - resguardar acesso público e direto à margem do lago;

VII - a área destacada para implantação do empreendimento deve ser considerada após a APP e a Avenida Orla.

§1º Nos casos em que as concessionárias e empresas de serviços públicos não possuem previsão de atendimento, de abastecimento ou de esgotamento ao empreendimento, deve ser executada tecnologia alternativa, a qual deve ter seus projetos previamente aprovados pelo executivo municipal, antes da expedição do licenciamento de instalação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

§2º As áreas destinadas a áreas verdes e para instalação de equipamentos públicos, conforme destacadas nos incisos IV e V deste artigo, serão definidas pelo Poder Público Municipal na expedição das diretrizes técnicas, previstas pelo órgão competente.

§3º Os acessos públicos e diretos à margem do lago devem ocorrer nas laterais dos empreendimentos, perpendiculares à Avenida Orla.

§4º Fica facultado ao empreendedor repassar ao Poder Público Municipal, na forma legal e a título não oneroso, as áreas destacadas como APP e a faixa para implantação da Avenida Orla inseridas na sua propriedade.

SEÇÃO I DA OCUPAÇÃO

Art. 10. Ficam estabelecidas como diretrizes básicas para ocupação dos parcelamentos para implantação de empreendimentos turísticos, exceto nos casos de condomínios residenciais de veraneio ou complexos turísticos com previsão de implantação de unidades autônomas de veraneio, na AUIT II, conforme segue:

I - taxa de ocupação máxima: 25% (vinte e cinco por cento);

II - coeficiente de aproveitamento máximo: de 0,3 (zero vírgula três);

III - afastamento mínimo entre edificação e divisas ou demais edificações: 5m (cinco metros);

IV - taxa de permeabilidade mínima: 50% (cinquenta por cento).

Art.11. Para os empreendimentos turísticos do tipo condomínios residenciais de veraneio e complexos turísticos com previsão de implantação de unidades autônomas de veraneio, na AUIT II, devem ser observados:

I - unidades autônomas dos condomínios residenciais de veraneio devem ter área mínima conforme o § 3º do art. 35 da Lei Complementar nº 155, de 28 de dezembro de 2007.

II - taxa de ocupação máxima: 40% (quarenta por cento);

III - coeficiente de aproveitamento máximo: 0,8 (zero vírgula oito);

IV - afastamento mínimo entre edificação e divisa frontal, ou demais edificações: 5m (cinco metros);

V - afastamento mínimo entre edificação e demais divisas: 3m (três metros);

VI - taxa de permeabilidade mínima: 40% (quarenta por cento);

VII - testada mínima para as unidades autônomas: 15m (quinze metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

Art. 12. A emissão do Alvará de Construção para execução de edificações em unidades autônomas e a emissão de licença de operações, bem como as vendas das unidades autônomas ficam condicionadas à conclusão da execução de toda infraestrutura necessária e implantação do empreendimento complementar, previsto no § 2º do art. 9º desta Lei, podendo ser liberado segundo aprovação do órgão competente por etapas.

Art. 13. Esta Lei será implementada em consonância com o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Participativo de Palmas e a legislação urbanística vigente.

Art. 14. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PALMAS, aos 17 dias do mês de março de 2010.

RAUL FILHO
Prefeito de Palmas