

**DECRETO Nº 2.122, DE 5 DE NOVEMBRO DE 2021.**

Dispõe sobre os procedimentos a serem adotados para aprovação dos Planos de Ocupação de empreendimentos nas áreas definidas pela Lei Complementar nº 400, de 2 de abril de 2018, conforme especifica.

A PREFEITA DE PALMAS, no uso das atribuições que lhe confere o art. 71, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que versa sobre as regras gerais que norteiam as legislações municipais no tocante ao parcelamento do solo urbano, nas modalidades loteamento e desmembramento;

CONSIDERANDO os incisos IV e VI, do art. 1º, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), que elenca como uma de suas diretrizes a ordenação e controle do uso do solo, bem como o planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, respectivamente;

CONSIDERANDO que o conjunto de diretrizes referente ao macroparcelamento é de responsabilidade exclusiva do Poder Executivo Municipal, conforme se extrai do inciso I do art. 6º da Lei nº 468, de 6 de janeiro de 1994;

CONSIDERANDO que cabe à Pasta responsável pelo planejamento territorial do município de Palmas a elaboração dos estudos específicos para as Zonas de Serviço Norte, Leste, Sul, TO-020 e TO-030; Zonas de Interesse Turístico I a III; Zona de Transição Leste; Zona de Serviços Regional Sul, conforme § 2º do art. 9º do Plano Diretor Participativo Municipal (PD), instituído pela Lei Complementar nº 400, de 2 de abril de 2018;

CONSIDERANDO, também, que a ocupação denominada Orla Sudoeste, definida com Área Prioritária de Intervenção Urbanística, obedecerá a um plano urbanístico básico específico, a ser aprovado pela Pasta responsável pelo planejamento territorial do Município, conforme os preceitos do Plano Diretor Participativo, art. 16, *caput*, e §§ 1º e 3º do mesmo artigo;

CONSIDERANDO, ainda, como prioritária a regularização e intervenção urbanística da área denominada Setor de Clubes e Condomínios de Lazer, indicada no Anexo III do Plano Diretor, consoante preconizado no § 2º, do art.16, do Plano Diretor;

CONSIDERANDO que umas das diretrizes da Região de Planejamento Sul consiste em estruturar o uso e a ocupação de regiões do território contemplando o contexto regional, notadamente a Área Aeroportuária e seu entorno, aliando o desenvolvimento econômico à melhoria social;

CONSIDERANDO o avanço do desenvolvimento tecnológico e aproveitamento do potencial logístico por meio da viabilização da implantação do aeroporto em Palmas e que, por conseguinte, para atendimento desses ditames, será elaborado um Plano de Ocupação para a Área Aeroportuária, compatível com a Região de Planejamento de Interesse Logístico, mediante a aprovação de legislação específica, nos exatos termos do art. 22, inciso V, e § 1º, do Plano Diretor Participativo;

CONSIDERANDO que a Região de Planejamento de Interesse Logístico integrará a área do Aeroporto com a Zona de Serviços Regionais Sul, a qual obedecerá a um plano de ocupação, com limitação ao uso residencial em áreas geradoras de externalidades incômodas, permitindo-se a implantação de usos diversificados voltados ao apoio dos equipamentos logísticos e industriais implementados, sendo que tal plano deverá ser aprovado por meio de lei específica de iniciativa do Poder Executivo, segundo o disposto no art. 29, *caput* e parágrafo único, do Plano Diretor Participativo;

CONSIDERANDO, igualmente, que o uso e a ocupação do Solo da Zona de Interesse Turístico Sustentável III serão definidos por um Plano de Ocupação Específico que indicará as faixas de território e correspondentes parâmetros urbanísticos, além dos demais requisitos necessários ao ordenamento do território, de acordo com o art. 53, *caput* e § 1º, do Plano Diretor Participativo;

CONSIDERANDO, de igual maneira, que o art. 64, § 1º, do Plano Diretor Participativo, dispõe que deverá ser realizado um estudo específico para demarcação das zonas onde predominam as Áreas de Destinação Específica da Região de Planejamento Leste, bem como da zona onde não será permitido uso residencial;

CONSIDERANDO a previsão de um Plano de Ocupação Específico para as Regiões de Planejamento, a ser aprovado pelo Poder Público, a teor do indicado no art. 171, § 2º, do Plano Diretor Paritcipativo;

CONSIDERANDO que fazem parte do processo de planejamento da política de desenvolvimento de Palmas os planos, programas e projetos específicos, entre os quais: o Programa de Desenvolvimento das Áreas de Influência das Rodovias, sob dicção do art. 230, inciso XX, do Plano Diretor;

CONSIDERANDO, por fim, que as terminologias constantes do Plano Diretor Participativo, quais sejam: Estudos Específicos - Zonas de Serviço Norte, Leste, Sul, TO-020 e TO-030, Zonas de Interesse Turístico I, II e III, Zona de Transição Leste, Zona de Serviços Regional Sul (art. 9º, § 2º); Plano Urbanístico Básico Específico - Orla Sudoeste (art. 16, *caput*, e seus §§ 1º e 3º), Regularização e Intervenção Urbanística - Setor de Clubes e Condomínios de Lazer (art.16, § 2º); Planos de Ocupação da Região de Planejamento de Interesse Logístico e da Área Aeroportuária (art. 22, § 1º, e art. 29, *caput* e parágrafo único); Planos de Ocupação Específicos das Regiões de Planejamento e da Zona de Interesse Turístico Sustentável III (art. 53, *caput* e § 1º, e art. 171, § 2º); Estudos Específicos - Região de Planejamento Leste (art. 64, § 1º); Programa de Desenvolvimento das Áreas de Influência das Rodovias (art. 230, inciso XX), possuem a finalidade de prever estudos detalhados, com as diretrizes e parâmetros de uso e ocupação do espaço territorial, bem como a estruturação do sistema viário e das áreas verdes, em conformidade com as premissas ambientais e de sustentabilidade urbana, pelo que se depreende do § 1º do art. 231, também do Plano Diretor Participativo,

DECRETA:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Os procedimentos a serem adotados para aprovação dos Planos de Ocupação de empreendimentos, nas áreas definidas pela Lei Complementar nº. 400, de 2 de abril de 2018 (Plano Diretor Participativo), serão regidos por este Decreto.

Art. 2º Para efeitos deste Decreto, conforme a Lei Complementar nº 400, de 2018:

I - denomina-se Plano de Ocupação aquele referente à visão geral de área, contendo diretrizes e parâmetros de uso e ocupação do espaço territorial, bem como a estruturação do sistema viário e áreas verdes, fornecendo informações para a elaboração dos projetos urbanísticos, na forma do § 1º do art. 231;

II - constituem Planos de Ocupação, os estudos específicos para:

a) Região de Planejamento Leste;

b) Zonas de Interesse Turístico I, II e III;

- c) Zona de Serviço Leste;
- d) Zona de Serviço Norte;
- e) Zona de Serviços Regional Sul;
- f) Zona de Serviço Sul;
- g) Zonas de Serviço TO-020 e TO-030;
- h) Zona de Transição Leste;
- i) Área Aeroportuária;
- j) Região de Planejamento de Interesse Logístico;
- k) Regiões de Planejamento;
- l) Zona de Interesse Turístico Sustentável III;
- m) o Programa de Desenvolvimento das Áreas de Influência das Rodovias;
- n) Regularização e Intervenção Urbanística:
- o) o Setor de Clubes e Condomínios de Lazer.
- p) o Plano Urbanístico Básico Específico, o Setor Orla Sudoeste.

§ 1º Considera-se sinônimo da terminologia Plano de Ocupação, por expressar similar finalidade, o termo *masterplan*.

§ 2º Outros estudos específicos podem ser incluídos na conceituação de Plano de Ocupação, de acordo com o entendimento da Pasta responsável pelo planejamento urbano, desde que respeitada a legislação aplicável.

Art. 3º Fica criada a Comissão Permanente dos Planos de Ocupação (CPPO), tendo como atribuição a emissão de diretrizes urbanísticas e ambientais gerais, composta por uma equipe multidisciplinar a ser regulada em regimento próprio.

Art. 4º O processo para aprovação dos Planos de Ocupação deve obedecer às etapas a seguir:

I - manifestação de interesse e consulta prévia ao órgão responsável pelo planejamento urbano do Município sobre a viabilidade de implantação do empreendimento, instruída conforme o disposto no art. 5º;

II - manifestação prévia de viabilidade, por meio de parecer técnico da Pasta responsável pelo planejamento urbano do Município;

III - expedição das diretrizes urbanísticas e ambientais gerais pela CPPO, consoante o previsto no art. 6º;

IV - apresentação da proposta do Plano de Ocupação pelo interessado, instruída em conformidade com o art. 7º, após consulta pública;

V - análise e aprovação prévia do Plano de Ocupação pela Pasta responsável pelo planejamento urbano do Município, por meio de parecer;

VI - análise e deliberação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Cidade de Palmas;

VII - pactuação em audiência pública, nos termos do art. 10;

VIII - análise e aprovação final do Plano de Ocupação pelas Pastas de planejamento e de desenvolvimento urbano do Município, por meio de parecer conjunto;

IX - manifestação da Procuradoria-Geral do Município quanto à legalidade dos Planos de Ocupação, por meio de parecer;

X - expedição de Decreto de aprovação pelo Chefe do Poder Executivo;

XI - aprovação mediante Lei, nos casos específicos previstos na Lei Complementar nº 400, de 2018.

CAPÍTULO II CONSULTA PRÉVIA

Art. 5º Para a consulta prévia, o interessado, pessoa física ou jurídica, deve apresentar os seguintes documentos e informações:

I - requerimento, com a descrição clara da proposta apresentada com a delimitação do perímetro do Plano de Ocupação, em arquivos *shapefile* e *dwg/dxf*;

II - certidão de matrícula de inteiro teor atualizada das glebas constantes do perímetro;

III - memorial prévio explicativo;

IV - cópia autenticada dos documentos pessoais (RG, CPF ou CNPJ);

V - cópia autenticada do contrato social ou estatuto das associações, sociedades e demais organizações e entidades, se pessoa jurídica.

Parágrafo único. A Pasta responsável pelo planejamento urbano do Município deve emitir parecer técnico prévio, manifestando-se sobre a conveniência do empreendimento quanto aos aspectos urbanísticos.

CAPÍTULO III DIRETRIZES TÉCNICAS

Art. 6º Após a emissão do expediente prévio previsto no parágrafo único do art. 5º, o processo deve ser encaminhado à CPPO para a propositura de diretrizes urbanísticas e ambientais gerais, contendo, no mínimo:

I - indicação das áreas que compõem o Sistema Municipal de Infraestrutura Verde, quais sejam: Áreas de Preservação Permanentes (APPs), Áreas Especiais de Relevante Interesse Ambiental (AERIAS), Unidades de Conservação (UC) e Faixas Verdes adjacentes às Áreas Preservação Permanentes;

II - localização das áreas inseridas nas AERIAS, a saber, Áreas Ambientalmente Protegidas (AAPs), Áreas Verdes Urbanas (AVUs), Corredores Verdes (CVs), Áreas Ambientalmente Controladas (AACs) e Áreas Prioritárias para Conservação (APCs);

III - previsão do percentual mínimo das áreas públicas e das áreas verdes não edificáveis, conforme Leis de Parcelamento do Solo e Plano Diretor Participativo Municipal;

IV - localização ideal das áreas públicas e das áreas verdes não edificáveis, neste último caso, nos locais em que existam vegetações remanescentes com maiores concentrações de espécies nativas, conforme Leis de Parcelamento do Solo e Plano Diretor Participativo Municipal;

V - descrição das zonas de uso predominantes da área objeto do empreendimento, com indicação dos usos compatíveis;

VI - indicação do sistema viário existente e planejado, relacionado com o empreendimento, incluindo calçadas e ciclovias, bem como o prolongamento dos principais eixos sobre a área do Plano de Ocupação;

VII - dimensões mínimas para o sistema viário em geral;

VIII - linhas de transporte público e pontos de parada de ônibus adjacentes à área do Plano de Ocupação.

§ 1º Além das diretrizes constantes dos incisos I a VIII do *caput* deste artigo, observadas as características peculiares do tipo empreendimento, podem ser estabelecidas outras diretrizes a critério da CPPO.

§ 2º As diretrizes urbanísticas e ambientais podem ser revogadas, a qualquer tempo, nos seguintes casos:

I - se ocorrer motivo relevante de ordem pública, devidamente comprovado;

II - em caso de desapropriação da área pelo poder público;

III - quando se constatar que o título de domínio não corresponde a gleba em questão.

CAPÍTULO IV REQUISITOS EXIGIDOS

Art. 7º Com fundamento nas diretrizes urbanísticas e ambientais emitidas pela CPPO, a proposta de elaboração dos Planos de Ocupação deve ser instruída, contendo, no mínimo:

I - delimitação do perímetro de abrangência e entorno georreferenciados;

II - memorial, incluindo justificativa e finalidade;

III - levantamento planialtimétrico com curvas de nível a cada 5,00m (cinco metros);

IV - mapa com a distribuição das declividades na área;

V - delimitação das microbacias de drenagem pluvial;

VI - diretrizes e parâmetros de uso e ocupação;

VII - projeção das densidades esperadas em consonância aos parâmetros de uso e ocupação do solo propostos;

VIII - estruturação do sistema viário e dimensionamento das vias, incluindo calçadas e ciclovias;

IX - proposta de localização dos pontos de parada do transporte público coletivo, bem como a criação ou prolongamento de linhas para atendimento a área;

X - simulação do microparcelamento, com definição do detalhamento do empreendimento, por meio do mapeamento do uso e ocupação do solo, com os índices de ocupação e de aproveitamento, bem como as volumetrias esperadas para o empreendimento, observados os percentuais mínimos de áreas públicas e áreas verdes previstas nas Leis de Parcelamento Urbano e no Plano Diretor Participativo;

XI - instrumentos urbanísticos aplicáveis;

XII - ata da consulta pública, conforme § 4º deste artigo;

XIII - declaração de anuência dos interessados, nos termos dos §§ 4º a 6º deste artigo;

XIV - assinatura dos profissionais responsáveis pelo empreendimento, devidamente habilitados.

§ 1º O sistema viário proposto deve articular-se com o sistema viário existente ou projetado e obedecer sua hierarquia e, no que for possível, harmonizar-se com a topografia dos locais de sua implantação.

§ 2º Observadas as características peculiares do tipo de empreendimento, poderão ser exigidas outras informações e requisitos a critério da Pasta responsável pelo planejamento urbano.

§ 3º Os documentos e informações deverão ser apresentados, em meio impresso e digital, em arquivos shapefile e dwg/dxf.

§ 4º Para fins de validade do processo de aprovação, deve ser realizado um chamamento público para oitiva e manifestação dos proprietários das áreas inseridas no perímetro do Plano de Ocupação, mediante edital convocatório promovido pelos interessados, com a participação do Poder Executivo do Município.

§ 5º Os interessados pelo empreendimento e demais proprietários das glebas devem firmar um acordo quanto à proposta a ser apresentada à municipalidade e prever compromissos e obrigações entre as partes.

§ 6º O acordo disposto no § 5º será formalizado mediante declaração de anuência de elaboração dos Planos de Ocupação, nos termos consignados na consulta pública prevista no § 4º deste artigo, a ser assinada pela maioria dos proprietários das glebas.

CAPÍTULO V APROVAÇÃO FINAL

Art. 8º A Pasta responsável pelo planejamento urbano do Município, de posse dos documentos e da proposta, especificados nos arts. 5º e 7º, respectivamente, emitirá parecer técnico, manifestando-se sobre a possibilidade de implantação do empreendimento, nos termos apresentados pelo requerente.

Art. 9º Finalizada a manifestação pelo Poder Público, o processo deve ser encaminhando ao Conselho de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Cidade de Palmas para análise, deliberação e emissão de parecer.

Art. 10. De posse dos pareceres expedidos, é realizada audiência pública, coordenada pela Pasta responsável pelo planejamento urbano e promovida e custeada pelo empreendedor para a apresentação da proposta por meio de linguagem acessível e ilustrada, de modo a possibilitar o entendimento das vantagens e desvantagens, bem como as consequências da implantação do empreendimento.

Parágrafo único. A audiência pública deve ser convocada no prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis e o material referente à reunião deve ser disponibilizado para consulta no site da Prefeitura.

Art. 11. Após a pactuação em audiência pública, os Planos de Ocupação serão submetidos à aprovação final pelas Pastas responsáveis pelo planejamento e desenvolvimento urbano do Município, por meio de parecer técnico conjunto.

Art. 12. À Procuradoria-Geral do Município incumbe a análise quanto à legalidade do procedimento de aprovação dos Planos de Ocupação e a emissão de parecer jurídico, com o devido encaminhamento ao Chefe do Poder Executivo.

Art. 13. Os Planos de Ocupação serão aprovados por ato do Chefe do Poder Executivo, mediante Decreto, exceto aqueles referentes a Área Aeroportuária e a Região de Planejamento de Interesse Logístico, que serão submetidos à aprovação mediante lei específica, conforme previsto no art. 22, § 1º e no art. 29, parágrafo único, ambos da Lei Complementar nº 400, de 2018, além de outros constantes da mesma norma.

Casa Civil



**PREFEITURA DE
PALMAS**

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14. Os procedimentos para o licenciamento e estudos ambientais, junto ao órgão ou entidade responsável pela política ambiental do Município, serão apresentados, respectivamente, em cada etapa, quando do respectivo processo de aprovação do microparcelamento do solo.

Art. 15. Os procedimentos para aprovação do microparcelamento junto ao órgão responsável pelo desenvolvimento urbano do Município devem obedecer a cada etapa prevista nas leis e regulamentos que tratam do parcelamento do solo urbano.

Art. 16. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palmas, 5 de novembro de 2021.

CINTHIA ALVES CAETANO RIBEIRO
Prefeita de Palmas

Agostinho Araújo Rodrigues Júnior
Secretário da Casa Civil do
Município de Palmas

Carlos Roberto Braga do Carmo
Secretário Municipal de Desenvolvimento
Urbano e Serviços Regionais

Denise de Moraes Rech
Presidente do Instituto de Planejamento Urbano
de Palmas - Interina