Ofício nº. 1.203/2023 Jequié – BA, 24 de novembro de 2023.

Excelentíssimo Senhor Vereador
Emanuel Campos Silva
Md. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores Jequié-Ba

Senhor Presidente,

Cumprimentamos cordialmente V. Exª., e demais pares, em tempo, estamos encaminhando para apreciação o Projeto de Lei nº 28/2023, Altera a Lei Complementar N° 001, de 27 de dezembro de 2007, Que Aprovou o Plano Diretor Municipal de Jequié, a Lei Complementar N° 002, de 27 de dezembro de 2007, Que Instituiu o Código de Ordenamento do Usoe Ocupação do Solo e de Obras e Edificações do Município de Jequié e a Lei Complementar de N° 003, de 27 de dezembro de 2007, Que Instituiu o Código de Meio Ambiente e Disciplina as Posturas Municipais de Jequié a fim de que seja analisado, discutido e ao final aprovado pelos Ilustres Vereadores.

Na certeza de contar com a colaboração de Vossa Excelência, antecipamos nossos agradecimentos.

Respeitosamente,

ZENILDO BRANDAO SANTANA:91733103520

Assinado de forma digital por ZENILDO BRANDAO SANTANA:91733103520
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1, ou=AC ONLINE RFB v5, ou=AR ONLINE SOLUCOES DIGITAIS, ou=Videoconferencia, ou=11587975000184, cn=ZENILDO BRANDAO SANTANA:91733103520
Dados: 2023.11.27 13:21:34 -03'00'

ZENILDO BRANDÃO SANTANA
= PREFEITO =

MENSAGEM Nº 28/2023

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara,

Ínclitos Vereadores,

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o Projeto de Lei que "Altera a Lei Complementar n° 001, de 27 de dezembro de 2007, que aprovou o Plano Diretor Municipal de Jequié, a Lei Complementar n° 002, de 27 de dezembro de 2007, que instituiu o Código de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e de Obras e Edificações do Município de Jequié e a Lei Complementar de n° 003, de 27 de dezembro de 2007, que instituiu o Código de Meio Ambiente e Disciplina as Posturas Municipais de Jequié".

O presente projeto visa à adequação da legislação para cumprir as políticas de desenvolvimento urbano consubstanciada nos artigos 30 e 182 da Constituição, cujo objetivo é ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade ante as constantes evoluções, garantindo desenvolvimento econômico e social da cidade garantindo obem estar de seus habitantes.

Justifica-se o presente projeto ante a dinâmica urbana usada como referencial a criação das leis objeto de alteração, cujo foi lastreada pela realidade da cidade a época. Com o constante desenvolvimento urbano, influenciado por políticas públicas e pelo próprio setor imobiliário, vieram novas realidades ao funcionamento da logística da cidade. Sendo assim a legislação atual aprovada no ano de 2007 não mais se comporta com a realidade urbana atual, causando vários desarmoias e entraves para o desenvolvimento urbano e econômico.

Desta forma torna-se inequívoco a concepção de alterações que venham viabilizar a continuidade e surgimento de expansão urbana, influenciados diretamente pelas politicas públicas e pelas iniciativas do setor privado comercial, industrial e imobiliário, cabendo a nós, desburocratizar, incentivar e continuar atraindo novos investimentos, restando patente à necessidade de aprovação do presente projeto de Lei.

Ante todo o exposto e considerando a relevância do tema, solicito seja a matéria proposta encaminhada aos Nobres Vereadores para apreciação.

ZENILDO BRANDÃO SANTANA
PREFEITO =

ZENILDO BRANDAO SANTANA:91733103520

Assinado de forma digital por ZENILDO BRANDAO SANTANA:91733103520
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1, ou=AC ONLINE RFB v5, ou=AR ONLINE SOLUCOES DIGITAIS, ou=Videoconferencia, ou=11587975000184, cn=ZENILDO BRANDAO SANTANA:91733103520
Dados: 2023.11.27 13:21:55 -03'00'

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 28 DE 24 DE NOVEMBRO DE 2023.

"ALTERA A LEI COMPLEMENTAR N° 001, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2007, QUE APROVOU O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE JEQUIÉ, A LEI COMPLEMENTAR N° 002, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2007, QUE INSTITUIU O CÓDIGO DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE JEQUIÉ E A LEI COMPLEMENTAR DE N° 003, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2007, QUE INSTITUIU O CÓDIGO DE MEIO AMBIENTE E DISCIPLINA AS POSTURAS MUNICIPAIS DE JEQUIÉ."

O PREFEITO MUNICIPAL DE JEQUIÉ, BAHIA, no uso de suas atribuições legais previstas na Lei Orgânica do Município de JEQUIÉ, faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e eu sanciono a seguinte Lei,

Art. 1° - A Lei Complementar n° 001, de 27 de dezembro de 2007, que aprovou o Plano Diretor Municipal de Jequié passa a viger com a seguinte redação:
Art. 45.....
II - .....
c) Macrozona de Expansão Urbana Preferencial I;
.....
e) Macrozona de Expansão Urbana Preferencial II. (NR)
.....
Subseção IV
Da Macrozona de Expansão Urbana Preferencial I

Art. 52. A Macrozona de Expansão Urbana Preferencial I, contígua à mancha urbana ocupada ou em processo de ocupação, corresponde ao vetor leste e norte da Cidade e se caracteriza pela presença de vazios urbanos e áreas de ocupação rarefeita, que requer qualificação da estrutura urbana relativa à infra-estrutura e equipamentos, sendo passível de ocupação, até o horizonte de 10 anos, atendendo a restrições ambientais.

Art. 53. São objetivos específicos da Macrozona de Expansão Urbana Preferencial I:
I – possibilitar transformações urbanísticas para obter melhor aproveitamento das condições do sítio e de acessibilidade;

II – absorver o incremento de população até o horizonte do Plano;
III – compatibilizar a ocupação com a proteção do patrimônio de valor ambiental da área.

Art. 54. A ocupação da Macrozona de Expansão Urbana Preferencial I obedecerá as seguintes diretrizes específicas:
I – controle de densidade condicionando o adensamento à qualificação de sua estrutura urbana, atendendo aos seguintes parâmetros:
a) densidade bruta média de 90 habitantes/ha;
b) densidade líquida máxima de 200 habitantes/ha;
c) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) 1,0 (um) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) 1,5 (um e meio);
II – consolidação da ocupação com parâmetros de caráter mais restritivo, compatíveis com a infra-estrutura e equipamentos urbanos e com a fragilidade do sitio;

III – preenchimento dos vazios urbanos mediante o parcelamento do solo de acordo com a qualificação da estrutura urbana local, principalmente a expansão do sistema viário, estabelecendo etapas de urbanização ao longo do tempo;
IV – constituição de reserva fundiária, observando critérios locacionais de áreas para equipamentos institucionais de grande porte, complexos de lazer e outros necessários ao desenvolvimento urbano;

V – contenção de processos desordenados de ocupação nas faixas de domínio de vias e nas áreas de preservação permanente.
Parágrafo único. A Macrozona de Expansão Urbana Preferencial I tem como prioridade a execução de projetos e intervenções para a implantação de infra-estrutura e equipamentos, tendo como meta um prazo de 10 (dez) anos.

Art. 57....
III - uso exclusivo para a implantação de lotes chácaras de até 2.000 m² (dois mil metros quadrados), evitando a criação de frentes de urbanização;
.... (NR)
Subseção VI
Da Macrozona de Expansão Urbana Preferencial II

Art. 57-A. A Macrozona de Expansão Urbana Preferencial II, contígua à mancha urbana ocupada ou em processo de ocupação, corresponde ao vetor leste e oeste da Cidade e se caracteriza pela presença de vazios urbanos e áreas de ocupação rarefeita, que requer qualificação da estrutura urbana relativa à infraestrutura e equipamentos, sendo passível de ocupação, até o horizonte de 10 anos, atendendo a restrições ambientais.(NR)

Art. 57-B. São objetivos específicos da Macrozona de Expansão Urbana

Preferencial II:
I – possibilitar transformações urbanísticas para obter melhor aproveitamento das condições do sítio e de acessibilidade;
II – absorver o incremento de população até o horizonte do Plano;
III – compatibilizar a ocupação com a proteção do patrimônio de valor ambiental da área.(NR)

Art. 57-C. A ocupação da Macrozona de Expansão Urbana Preferencial II obedecerá às seguintes diretrizes específicas:
I – controle de densidade condicionando o adensamento à qualificação de sua estrutura urbana, atendendo aos seguintes parâmetros:
a) densidade bruta média de 120 habitantes/ha;
b) densidade líquida máxima de 240 habitantes/ha;
c) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) 1,0 (um) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) 1,5 (um e meio);

II – consolidação da ocupação com parâmetros de caráter mais restritivo, compatíveis com a infraestrutura e equipamentos urbanos e com a fragilidade do sítio;

III – preenchimento dos vazios urbanos mediante o parcelamento do solo de acordo com a qualificação da estrutura urbana local, principalmente a expansão do sistema viário, estabelecendo etapas de urbanização ao longo do tempo;
IV – constituição de reserva fundiária, observando critérios locacionais de áreas para equipamentos institucionais de grande porte, complexos de lazer e outros necessários ao desenvolvimento urbano;

V – contenção de processos desordenados de ocupação nas faixas de domínio de vias e nas áreas de preservação permanente.
Parágrafo único. A Macrozona de Expansão Urbana Preferencial II tem como prioridade a execução de projetos e intervenções para a implantação de infraestrutura e equipamentos, tendo como meta um prazo de 10 (dez) anos.(NR)

Art. 59....
§ 1°....
II – Corredores de Usos Diversificados de Tipo I e II;
..... (NR)

Art. 61....
I - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) 1,0 (um) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) 3,0 (três);

Art. 63. Corredores de Usos Diversificados (C), os lotes lindeiras às ZR, que

fazem frente para via ... A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, delimitados no Anexo II desta lei.
§1 - Tipo I – Organização dos Corredores de Usos Diversificados de Tipo I destinando-os à implantação de empreendimentos Polos Geradores de Tráfego, com as respectivas medidas mitigadoras para o tráfego intensivo e consolidação dos seguintes corredores (C1):

▪ Avenida Deputado Luiz Eduardo Magalhães (BA-130)
▪ Avenida Ulisses Coelho
▪ Avenida Ipiaú (BA-330)
▪ Avenida Santos Dumond (BR-116)
▪ Rua Vovó Camila (Trecho 2)
▪ Avenida Barragem de Pedra (BA-330)
§2 - Tipo II- Corredores De Usos Diversificados De Tipo II se desenvolveram radialmente ao Centro Tradicional, por necessidade de descentralização de algumas atividades com o crescimento da cidade nos seguintes corredores (C2):
▪ Avenida César Borges
▪ Avenida Castelo Branco
▪ Rua Corredor Costa Brito
▪ Avenida Lomanto Junior
▪ Avenida Adolfo Ribeiro
▪ Rua Imbuí
▪ Rua Siqueira Campos
▪ Avenida Tote Lomanto
▪ Avenida Presidente Vargas
▪ Rua João Braga
▪ Avenida Lions Clube
▪ Rua Vovó Camila (Trecho 1)
▪ Rua 6
▪ Avenida Landulfo Caribé
▪ Avenida Frans Gedeon
▪ Avenida Arthur Moraes
▪ Avenida Exupério Miranda
▪ Avenida Professora Virgínia
▪ Seguimento da Rua José Augusto Barreto
▪ Rua Everaldo Santos
▪ Rua Missionário Gerson Cardoso Alves
▪ Rua B
▪ Rua A
§ 1° ..... (NR)

Art. 2° - A Lei Complementar n° 002, de 27 de dezembro de 2007, que instituiu o Código de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e de Obras e Edificações do

Município de Jequié passa a viger com a seguinte redação:
Art. 15...
I - .....
c) ZR-3, correspondente a área de Expansão Urbana Preferencial I
.....
e) ZR-5, correspondente a área de Expansão Urbana Preferencial II
II - .....
b) Corredores de Usos Diversificados (C), cuja principal característica é viabilizar a diversificação de usos, constituído dos lotes lindeiras às ZR, que fazem frente para vias delimitadas no Anexo II desta lei:

§1 - Tipo I – Organização dos Corredores de Usos Diversificados de Tipo I destinando-os à implantação de empreendimentos Pólos Geradores de Tráfego, com as respectivas medidas mitigadoras para o tráfego intensivo e consolidação dos seguintes corredores (C1):
▪ Avenida Deputado Luiz Eduardo Magalhães (BA-130)
▪ Avenida Ulisses Coelho
▪ Avenida Ipiaú (BA-330)
▪ Avenida Santos Dumond (BR-116)
▪ Rua Vovó Camila (Trecho 2)
▪ Avenida Barragem de Pedra (BA-330)

§2 - Tipo II - Corredores e Usos Diversificados de Tipo II, que se desenvolveram radialmente ao Centro Tradicional por necessidade de descentralização de algumas atividades com o crescimento da cidade nos seguintes corredores (C2):

▪ Avenida César Borges
▪ Avenida Castelo Branco
▪ Rua Corredor Costa Brito
▪ Avenida Lomanto Junior
▪ Avenida Adolfo Ribeiro
▪ Rua Imbuí
▪ Rua Siqueira Campos
▪ Avenida Tote Lomanto
▪ Avenida Presidente Vargas
▪ Rua João Braga
▪ Avenida Lions Clube
▪ Rua Vovó Camila (Trecho 1)
▪ Rua 6
▪ Avenida Landulfo Caribé
▪ Avenida Frans Gedeon
▪ Avenida Arthur Moraes
▪ Avenida Exupério Miranda

▪ Avenida Professora Virgínia
▪ Seguimento da Rua José Augusto Barreto
▪ Rua Everaldo Santos
▪ Rua Missionário Gerson Cardoso Alves
▪ Rua B
▪ Rua A
..... (NR)

Art. 3° - A Lei Complementar n° 003, de 27 de dezembro de 2007, que instituiu o Código de Meio Ambiente e Disciplina as Posturas Municipais de Jequié passa a viger com a seguinte redação:

Art. 38. Constituem Área de Proteção Ambiental, aquelas caracterizadas por grande restrição de ocupação, destinando-se à proteção do sistema hídrico, à preservação e recuperação ambiental, bem como ao desenvolvimento econômico sustentável e das atividades de lazer de forma compatível com os atributos da Zona.

I - São diretrizes específicas para a Área de Proteção Ambiental:

Implantação de Parques Urbanos conforme Anexo II desta Lei:

I - Parque da Cidade;
II - Parque da Orla do Rio das Contas;

elaboração de projeto estabelecendo o perímetro dos parques e bosques, promovendo a melhoria da imagem ambiental urbana e resgatando o potencial desses recursos para o lazer público;
promoção do ordenamento territorial com vistas à conservação da natureza, permitindo-se, exclusivamente e com base em projeto específico, a implantação de equipamentos de apoio ao desenvolvimento das atividades dos parques, compatibilizados com o uso sustentável dos recursos ambientais;
incorporação imediata das áreas desocupadas incluídas no perímetro estabelecido, para a implantação do Parque;
estabelecimento da taxa de ocupação de 0,5% (meio por cento) para a área dos Parques Urbanos.

Art. 4° - Fica alterado no Anexo IV – Plantas, da Lei Complementar n° 001, de 22 de dezembro de 2007, a Planta 4 - Macrozoneamento, que passa a viger na forma do Anexo II desta Lei.

Art. 5° - Fica alterado no Anexo IV – Planta 05 Uso do solo, da Lei Complementar n° 001, de 22 de dezembro de 2007, a Planta 5 – Uso do solo, que passa a viger

na forma do Anexo II desta Lei.

Art. 6° - Fica alterado no Anexo III – Plantas, da Lei Complementar n° 002, de 22 de dezembro de 2007, a Planta 1 - Zoneamento do Uso e Ocupação Obras e Edificações, que passa a viger na forma do Anexo II desta Lei.

Art. 7°- Fica alterado no Anexo II – Quadros, da Lei Complementar n° 002, de 22 de dezembro de 2007, o Quadro 2.2 - Restrições de Uso e Ocupação do Solo, segundo o Zoneamento, que passa a viger na forma do Anexo I desta Lei.

Art. 8° - Fica alterado no Anexo II – Quadros, da Lei Complementar n° 002, de 22 de dezembro de 2007, a Quadro 2.5 – Parâmetros mínimos para o dimensionamento das áreas de uso público e de uso comum dos condôminos em parcelamento do solo urbano, que passa a viger na forma do Anexo III desta Lei.

Art. 9° - Fica alterado no Anexo III – Planta 02 Área de Proteção Ambiental Urbana do Município, da Lei Complementar n° 003, de 27 de dezembro de 2007, a Planta 2 – Área de Proteção Ambiental, que passa a viger na forma do Anexo II desta Lei.

Art. 10 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se e Publique-se.

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO EM, 24 DE NOVEMBRO DE 2023

ZENILDO BRANDÃO SANTANA
PREFEITO MUNICIPAL

ZENILDO BRANDAO SANTANA:91733103520

Assinado de forma digital por ZENILDO BRANDAO SANTANA:91733103520
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1, ou=AC ONLINE RFB v5, ou=AR ONLINE SOLUCOES DIGITAIS, ou=Videoconferencia, ou=11587975000184, cn=ZENILDO BRANDAO SANTANA:91733103520
Dados: 2023.11.27 13:22:26 -03'00'

ANEXO I

CÓDIGO DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

QUADRO - RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO DO SOLO SEGUINDO ZONEAMENTO

ZONAS E CORREDORES DE USO		GRUPOS DE USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO								
			Ca(1)		Cp (4)	.Co (5)	Lote mínimo		Recuo mínimo		
			Cab (2)	Cam (3)			Área (m²)	Testada (m)	Frente	Lateral	Fundo
Predominância de Uso Residencial	ZR-1	G1, G2 e G3	1,50	2,00	0,20	0,70	200,00	10,00	3,00	1,50	2,50
	ZR-2	G1, G2 e G3	1,00	1,50	0,20	0,80	125,00	7,00	2,00	1,50	2,00
	ZR-3	G1, G2 e G3	1,00	1,50	0,30	0,70	250,00	10,00	3,00	2,00	2,50
	ZR-4	G1 e G2	0,30	0,30	0,70	0,30	2000,00	20,00	10,00	6,00	5,00
	ZR-5	G1, G2 e G3	1,00	1,50	0,30	0,70	160,00	8,00	2,00	1,50	2,00
Usos Diversificados	CT - Centro Tradicional	G1, G2, G3, G4, G7, G8, G9	1,00	3,00	0,20	0,80	160,00	10,00	1,00	1,00	2,00
	C - Tipo1 - Corredor de Usos diversificados	G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9	1,00	2,00	0,20	0,60	750,00	15,00	7,50	2,50	5,00
	C - Tipo2 - Corredor de Usos diversificados	G1, G2, G3, G4, **(G5*)**, G7, G8, G9	1,50	2,00	0,20	0,60	250,00	10,00	5,00	2,00	2,50
	Distrito Industrial 1	G5, G6, G7, G8, G9	1,00	2,00	0,20	0,60	750,00	15,00	7,50	2,50	5,00
	Distrito Industrial 2	G5, G6, G7, G8, G10	1,00	2,00	0,20	0,60	500,00	15,00	7,50	2,50	5,00

Observações:

(1) Coeficiente de aproveitamento;

(2) Coeficiente de aproveitamento básico;

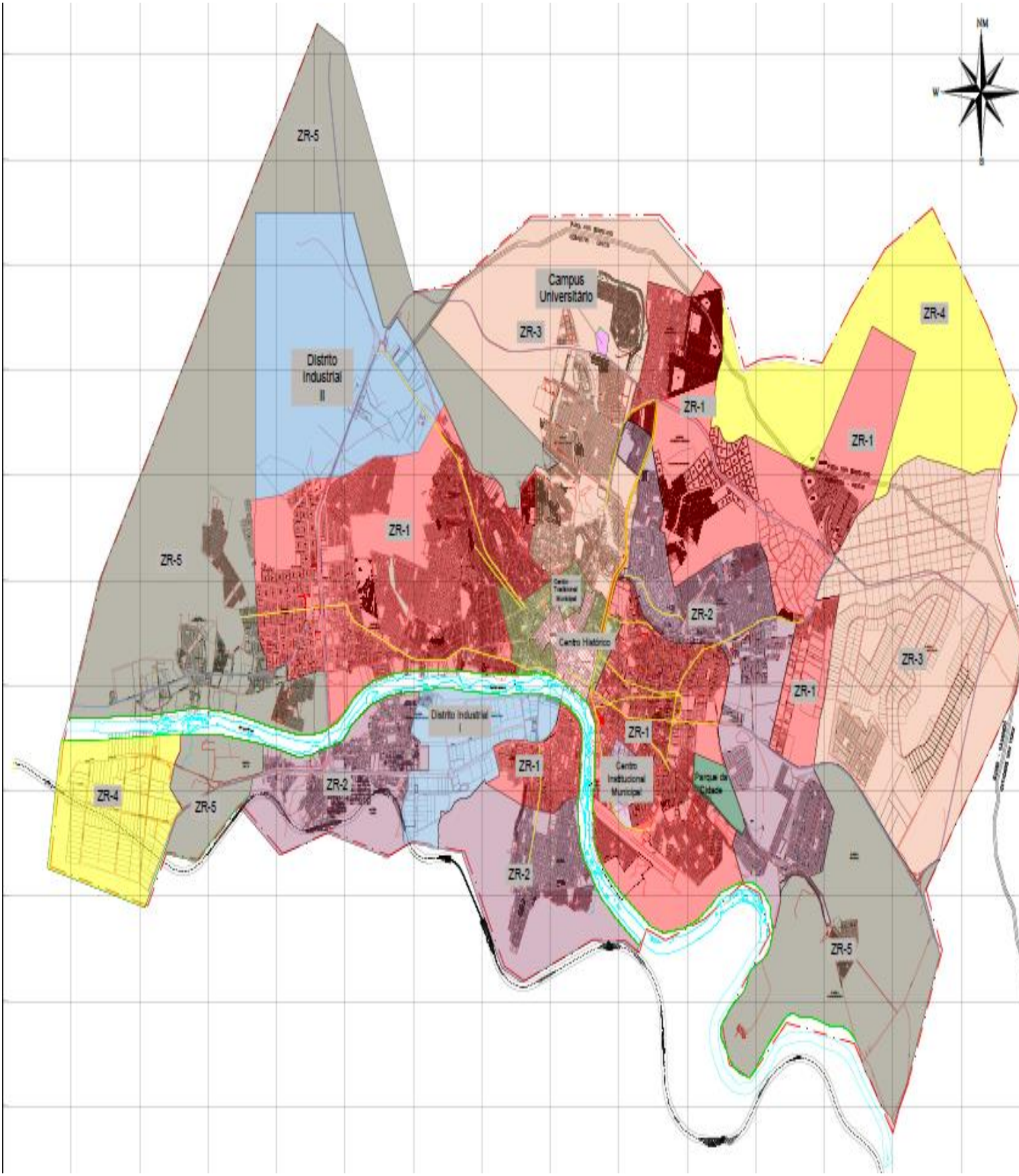
(3) Coeficiente de aproveitamento máximo;

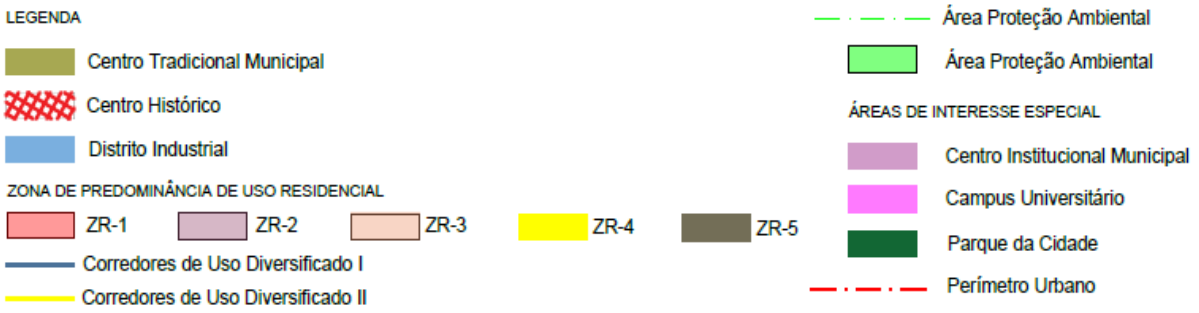
(4) Coeficiente de permeabilidade mínimo;

(5) Coeficiente de ocupação máximo;

(G5*) Confere as atividades/empreendimentos de G5-CA, G5-S (Conforme quadro 2.1 do Anexo II Lei 002).

ANEXO II


NM
W
ZR-5
Campus Universitário
ZR-3
ZR-4
Distrito Industrial II
ZR-1
ZR-1
ZR-1
ZR-5
ZR-2
Centro Histórico
ZR-3
ZR-1
Distrito Industrial I
ZR-1
ZR-1
Centro Institucional Municipal
Parque da Cidade
ZR-4
ZR-5
ZR-2
ZR-2
ZR-5


LEGENDA
Centro Tradicional Municipal
Centro Histórico
Distrito Industrial
ZONA DE PREDOMINÂNCIA DE USO RESIDENCIAL
ZR-1
ZR-2
ZR-3
ZR-4
ZR-5
Corredores de Uso Diversificado I
Corredores de Uso Diversificado II
Área Proteção Ambiental
Área Proteção Ambiental
ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL
Centro Institucional Municipal
Campus Universitário
Parque da Cidade
Perímetro Urbano

ANEXO III

CÓDIGO DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE EDIFICAÇÕES E OBRAS

QUADRO – PARÂMETROS MÍNIMOS PARA O DIMENSIONAMENTO DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO E DE USO COMUM DOS CONDÔMINOS EM PARCELAMENTOS DO SOLO URBANO

ZONAS E CORREDORES DE USO		Usos Complementares (%) ([1])					Sistema de Circulação (%) ([1])
		Áreas Escolares	**Áreas Verdes e de Lazer**	**Saúde**	**Outros Usos ([2])**		
					Comercio e Serviços	**Centro Comunitário**	
Predominância	• ZR-1	5,0	15,0	2,5	1,0	1,5	11,0
	• ZR-2	5,0	15,0	2,0	1,5	1,5	11,0
	• ZR-3	5,0	15,0	2,5	1,5	1,0	11,0
	• ZR-4	3,5	15,0	0,5	-	-	16,0
	• ZR-5	5,0	15,0	2,0	1,5	1,5	11,0
Usos Diversificados	• CT – Centro Tradicional	-	15,0	5,0	-	-	15,0
	• (C) Tipo 1 – Corredor de Usos Diversificados		15,0		-		15,0
	• (C) Tipo 2 – Corredor de Usos Diversificados	5,0	15,0	2,5	1,0	1,5	11,0
	• Distrito Industrial I		15,0				15,0
	• Distrito Industrial II		15,0				15,0

Observação:

(1) Percentual da gleba de terra objeto do parcelamento.

(2) Usos Comunitários

Nota:

- O percentual de terreno destinado à abertura de vias será resultante do projeto do loteamento, atendidos os parâmetros do **Quadro 2.4 deste Anexo**, e as diretrizes estabelecidas pelo órgão competente.

Convenção:

– Não existe

... Não definido