LEI COMPLEMENTAR Nº 2.959, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2024.

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Vitória da Conquista – PDDU e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, no uso de suas atribuições legais, com arrimo no art. 74, inciso III, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e fica sancionada a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece diretrizes para o planejamento urbano e estratégico do Município de Vitória da Conquista e prevê instrumentos para efetivação da política urbana municipal.

§ 1º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município de Vitória da Conquista, determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

§ 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Vitória da Conquista aplica-se à totalidade do seu território.

Art. 2º A presente Lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição da República Federativa do Brasil, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Vitória da Conquista.

Parágrafo único. O Plano Diretor deverá considerar o disposto nos planos e leis nacionais e estaduais relacionados às políticas urbanas, incluindo saneamento básico, habitação, mobilidade e ordenamento territorial, além das leis relacionadas à política de meio ambiente.

Art. 3º Os objetivos deste Plano Diretor têm previsão de alcance até 2040, considerando os ajustes necessários em suas revisões.

Parágrafo único. O Poder Executivo deverá iniciar proposta de revisão deste Plano Diretor, conforme o previsto no Estatuto da Cidade, no prazo máximo de dez anos contados a de sua publicação.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Art. 4º O Plano Diretor orienta o planejamento urbano municipal e seus princípios, objetivos, diretrizes e prioridades, que deverão balizar os seguintes planos e normas:

I – Plano Plurianual;

II – Lei de Diretrizes Orçamentárias;

III – Lei Orçamentária Anual; e

IV – Plano de Metas.

Art. 5º O Plano Diretor instrumentaliza a Política Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, e será complementado pelas seguintes Leis e planos:

I - Lei do Perímetro Urbano;

II - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS);

III - Código de Obras e Edificações (COE);

IV - Código do Meio Ambiente;

V - Plano Municipal de Saneamento Básico;

VI - Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

VII - Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;

VIII - Planos de Bairros.

Art. 6º Integram esta Lei os seguintes Anexos:

I – Macrozoneamento Municipal;

II – Zoneamento Urbano da Sede;

III – Zoneamento Urbano de Bate Pé;

IV – Zoneamento Urbano de Cabeceira da Jiboia;

V – Zoneamento Urbano de Cercadinho;

VI – Zoneamento Urbano de Dantilândia;

VII – Zoneamento Urbano de Iguá;

VIII – Zoneamento Urbano de Inhobim;

IX – Zoneamento Urbano de José Gonçalves;

X – Zoneamento Urbano do Pradoso;

XI – Zoneamento Urbano de São João da Vitória;

XII – Zoneamento Urbano de São Sebastião;

XIII – Zoneamento Urbano de Veredinha;

XIV – Zoneamento Urbano do Distrito Aeroportuário;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

XV – Partido Urbanístico da Sede;

XVI – Partido Urbanístico do Distrito Aeroportuário;

XVII – Áreas Verdes e Espaços Públicos;

XVIII – Projetos Estratégicos;

XIX – Circuito Integrado de Parques Urbanos;

XX – Acesso ao Aeroporto Glauber Rocha;

XXI – Imóveis de Interesse Histórico Cultural;

XXII – Aplicação dos Instrumentos da Política Urbana – PEUC/IPTU Progressivo/Consórcio Imobiliário;

XXIII – Aplicação dos Instrumentos da Política Urbana – Direito de Preempção;

XXIV – Aplicação dos Instrumentos da Política Urbana – Outorga Onerosa do Direito de Construir;

XXV – Aplicação dos Instrumentos da Política Urbana – TRANSCON;

XXVI – Diagnóstico de Rede de Distribuição de Água;

XXVII – Diagnóstico de Rede Coletora de Esgoto na Sede Municipal;

XXVIII – Proposta de Implantação de Rede de Esgoto nos Distritos;

XXIX – Proposta de Setores e Frequência de Coleta;

XXX – Proposta de Galpões de Triagem e Compostagem;

XXXI – Diagnóstico de Bacias de Geração de Resíduos Orgânicos;

XXXII – Proposta de Expansão de Microdrenagem – Pontos de Alagamento;

XXXIII – Detalhe de Proposta de Implantação de Dispositivos Redutores de Escoamento;

XXXIV – Proposta de Implantação de Bacias de Detenção e ETA Alternativa;

XXXV – Glossário.

TÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS, ESTRUTURA E OBJETIVOS

PGM JONATAN NUNES MENEZES

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS E DA ESTRUTURA

Art. 7º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano é fundamentado no princípio da Sustentabilidade Urbana, estruturado nas vertentes do Ordenamento Territorial do Município e suas Aglomerações Urbanas, do Desenvolvimento Socioeconômico e do Desenvolvimento Institucional, concebidos de forma articulada e integrada, resultando em diretrizes e estratégias de intervenção urbana.

§ 1º A Sustentabilidade Urbana na vertente do Ordenamento Territorial do Município e suas Aglomerações Urbanas está relacionada às ações ou decisões que visam reduzir os impactos negativos das práticas urbanas, via utilização de tecnologias poupadoras de espaço, matéria e energia, voltadas para a reciclagem de materiais, bem como ao reconhecimento da cidade como um espaço de direitos às condições saudáveis de existência, do bem-estar físico, mental e emocional dos indivíduos em sociedade, pressupondo os seguintes aspectos:

I – melhor distribuição do espaço urbano, considerando a pressão que as populações e atividades exercem sobre as ofertas dos recursos ambientais urbanos, garantindo assim o direito à infraestrutura e mobilidade;

II – conhecimento dos fluxos de materiais que ligam os espaços urbanos e rurais, buscando o equilíbrio entre estoque, utilização dos recursos e geração de rejeitos, baseado em processos de reuso, reciclagem e reaproveitamento das matérias;

III – práticas urbanas e uso de tecnologias sanitárias, que contribuem para a melhoria das condições saudáveis da população;

IV – definição de estratégias de proteção de sítios naturais e construídos, como também dos aspectos imateriais relacionados ao fortalecimento do sentimento de pertencimento dos habitantes ao lugar, valores, culturas, imagens e suas heranças construídas ao longo do tempo, promovendo a convivência e a diversidade.

§ 2º A Sustentabilidade Urbana na vertente do Desenvolvimento Socioeconômico está relacionada à otimização da gestão e promoção do desenvolvimento por meio da adoção de estratégia de integração das atividades econômicas, à criação e consolidação do *cluster* municipal e à reversão de parte da riqueza gerada para fundos socioambientais, pressupondo os seguintes aspectos:

PGM JONATAN NUNES MENEZES

I – capacidade das políticas urbanas de priorizar mecanismos distributivos de acesso aos recursos, bens e serviços urbanos;

II – igualdade socioterritorial, dentro dos espaços urbanos e entre o urbano e o rural, no que se refere à disposição de equipamentos, programas e projetos fomentadores da economia urbana e que promovam o empreendedorismo e a geração de renda;

III – promoção da justiça ambiental, pautada na distribuição igual dos benefícios e ônus ambientais das atividades econômicas presentes no Município;

IV – nova cultura de "coopetição", lastreada em bases de cooperação e competição entre os mais diversos elementos, especialmente a cooperação entre o produtor rural e o comerciante local;

V – "ambiente amigável" para negócios, lastreado em infraestrutura e regras claras para investimentos no Município, fomentando a geração de riqueza e impostos e a consequente aplicação em fundos de desenvolvimento urbano e social.

§ 3º A Sustentabilidade Urbana na vertente do Desenvolvimento Institucional está relacionada aos aspectos da gestão do recurso público e mecanismos distributivos do acesso a redes e serviços urbanos, bem como no conjunto de políticas urbanas que contribuam para a construção e fortalecimento da cidadania, pressupondo os seguintes aspectos:

I – capacidade das políticas urbanas em imprimir eficiência na administração dos recursos públicos;

II – existência de um conjunto de políticas urbanas que favoreçam o processo de construção de direitos e de deveres da população em relação à integridade futura do urbano, além de garantir a prevalência do interesse coletivo sobre o individual;

III – sistema de planejamento e gestão urbana baseados em acompanhamento de indicadores e metas, flexibilidade nos instrumentos normativos para reagir às necessidades de adequação do planejamento, às alterações de cenários, tecnologias ou demandas sociais e independência operacional para a implementação de projetos.

§ 4º Os princípios da Sustentabilidade Urbana constantes neste Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano dialogam com princípios da Agenda 2030 e dos seus Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), e a sua localização neste instrumento contribui para a promoção de cidades e comunidades mais justas, saudáveis,

PGM JONATAN NUNES MENEZES

resilientes, seguras e sustentáveis, gerando impactos positivos no âmbito social, econômico, ambiental e institucional.

Art. 8º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano está estruturado em diretrizes de ordenamento territorial, estratégias de intervenção urbana e na modelagem do sistema de planejamento e gestão urbana.

§ 1º As diretrizes de ordenamento territorial têm caráter indutivo e coercitivo, possuindo base normativa que orienta as ações de agentes públicos e privados sobre o território, além de prover instrumentos para que a propriedade cumpra sua função social, privilegiando os interesses coletivos.

§ 2º As diretrizes de ordenamento territorial devem:

I – ter como princípio fundamental o direito à cidade e à sustentabilidade urbana;

II – estar lastreadas no ideário da gestão participativa, sendo elaboradas de acordo com as aspirações da coletividade;

III – estar refletidas nos instrumentos do macrozoneamento municipal, do zoneamento urbano e do partido urbanístico, complementados pelos parâmetros gerais de uso e ocupação do solo urbano e, caso necessário, pelos planos de bairros.

§ 3º As estratégias de intervenção urbana têm como objeto as questões mais relevantes relacionadas às estruturas econômica, social, cultural, urbana e ambiental, possuindo caráter programático, visando definir projetos direcionadores e impulsionadores para os eixos estruturantes do desenvolvimento municipal.

§ 4º As estratégias serão definidas a partir de escolhas sobre os temas que produzirão maiores impactos na sustentabilidade urbana, de acordo com a urgência e a efetividade de cada projeto, e que dependam da articulação dos atores sociais e políticos.

§ 5º A implementação dos projetos e ações ocorrerá pela intervenção direta na realidade, devendo priorizar a participação popular, em especial por intermédio do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana.

§ 6º A modelagem do sistema de planejamento e gestão urbana tem como base as estruturas política e institucional e objetiva a garantia da participação de todo cidadão, seja pelo

PGM JONATAN NUNES MENEZES

amplo acesso às informações relativas ao plano e aos projetos em andamento, seja pela possibilidade de expor problemas e sugerir soluções, ou ainda pela participação voluntária nos projetos quando está se mostrar viável.

§ 7º A gestão urbana, bem como sua modelagem, deverá:

I – ser baseada em acompanhamento de indicadores definidos no processo de planejamento, que permitam o acompanhamento dos objetivos por meio do atingimento de metas específicas de cada ação proposta;

II – promover a flexibilidade necessária ao planejamento, permitindo que o plano se adeque às frequentes transformações tecnológicas e do espaço urbano no tempo;

III – permitir a tomada de decisão célere e redefinições de vetores, modelagens espaciais e tendências de uso, bem como a reação rápida na contenção de processos de ocupação contrários ao interesse coletivo;

IV – primar pela transparência e participação social.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS DA SUSTENTABILIDADE URBANA

Art. 9º São objetivos da Sustentabilidade Urbana, na vertente do Ordenamento Territorial do Município e suas Aglomerações Urbanas:

I – atendimento às exigências fundamentais de ordenação territorial da cidade, contribuindo com ODS 11, de forma a garantir:

a) o atendimento às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, justiça social, desenvolvimento de atividades econômicas e cultura;

b) o estabelecimento de normas de ordenação e controle do uso do solo que evitem inadequações e ociosidade dos imóveis urbanos e assegurem infraestrutura, serviços públicos e proteção do patrimônio histórico, ambiental e cultural;

c) a acessibilidade da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida aos espaços urbanos;

d) o equilíbrio ambiental, com correção das distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

e) a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

II – promoção da integração das áreas urbanas por meio das conexões viárias, com prioridade para os modais de transporte coletivo e cicloviários articulados aos espaços públicos qualificados que possibilitem a caminhabilidade, contribuindo com ODS 11;

III – redução da quantidade de viagens e do tempo médio de deslocamento no Município, proporcionando melhoria no acesso ao serviço, qualidade e segurança nos meios de transporte, contribuindo com ODS 11;

IV – aplicação dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, contribuindo com ODS 11;

V – revitalização cultural e fortalecimento da identidade municipal, compreendendo os valores histórico-culturais e meios de subsistência das comunidades tradicionais, contribuindo com ODS 11 e ODS 18;

VI – valorização dos atributos naturais do Município e garantia da biodiversidade no território municipal, acompanhado do desenvolvimento de projetos de educação ambiental, conscien-tização ecológica e incentivo a reciclagem e reuso dos recursos naturais, contribuindo com ODS 4, ODS 12e ODS 15;

VII – redução do consumo de energia elétrica e de combustíveis fosseis, contribuindo com ODS 7, ODS 12 e ODS 13;

VIII – redução do consumo e implantação do controle da qualidade das águas, contribuindo com ODS 6 e ODS 12;

IX – redução da produção de resíduos sólidos urbanos e da emissão de gases poluentes, ampliação do sistema de coleta e estímulo à organização e funcionamento de associações de catadores de materiais reutilizáveis e recicláveis, observado o plano municipal de gestão integrada de resíduos sólidos, contribuindo com ODS 8, ODS 11, ODS 12 e ODS 13;

X – Incentivo ao uso de tecnologias ecoeficientes por meio de mecanismos que estimulem a instalação e funcionamento de empresas de tecnologias para reciclagem de materiais, empresas de produção de energias alternativas e tecnologias para reciclagem patenteadas, contribuindo com ODS 9 e ODS 12;

XI – incentivo das soluções alternativas para contribuir com a drenagem urbana, como fixação de taxa satisfatória para área permeável e reuso de água pluvial para fins não potáveis, em toda zona urbana, contribuindo com ODS 6e ODS 11;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

XII – fiscalização de parcelamentos irregulares, com campanhas de esclarecimento c conscientização de proprietários de terras sobre a ilegalidade a ser realizada em meios de comunicação, contribuindo com ODS 11;

XIII – implantação de sistema de monitoramento por aerofotogrametria através de mapeamento aéreo com drones e núcleo de fiscalização especial no Distrito Aeroportuário e nas áreas rurais dos Distritos, contribuindo com ODS 15 e ODS 16;

XIV – criação de mecanismos que promovam a redução da pressão técnica urbana, especialmente a pressão demográfica, industrial, automotiva e imobiliária, contribuindo com ODS 11;

XV – criação ou implementação de legislações municipais urbanísticas, ambientais e de preservação do patrimônio histórico e cultural, contribuindo com ODS 11 e ODS 16;

XVI – elaboração do Plano Municipal de Gerenciamento de Riscos Urbanos, contribuindo com ODS 11;

XVII – elaboração do Plano Municipal de Mitigação e Adaptação às mudanças climáticas, contribuindo com ODS 13;

XVIII – gestão integrada dos recursos hídricos e dos resíduos produzidos no Município, contribuindo com ODS 6.

Art. 10 São objetivos da Sustentabilidade Urbana, na vertente do Desenvolvimento Socioeconômico:

I – ampliação das alternativas econômicas possibilitando a diversificação de oportunidades de geração de renda, contribuindo com ODS 1, ODS 8 e ODS 10;

II – redução das desigualdades socioterritoriais dentro dos espaços urbano e rural do Município, dotando-os de equipamentos, infraestrutura e serviços urbanos nos bairros e sedes distritais, prioritariamente em comunidades tradicionais ou áreas carentes com grupos socialmente vulnerabilizados, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade e contemplando as especificidades étnico-raciais, de gênero, de faixa etária e cultural, assegurado o atendi-mento as pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, contribuindo com ODS 10,ODS 11 e ODS 18;

III – criação de condições para o exercício do direito à cidade pelos habitantes e visitantes, contribuindo com ODS 16;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

IV – consolidação do Município de Vitória da Conquista como polo regional do sudoeste baiano nos setores comercial, de serviços, industrial, de conhecimento, artístico, cultural e de saúde;

V – estruturação da sede municipal para que cumpra suas funções de cidade-polo na sua região de influência;

VI – cumprimento da função social da cidade e da propriedade, exercida em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos habitantes e visitantes, do equilíbrio ambiental e da justa distribuição dos benefícios do processo de urbanização;

VII – oferta universal da infraestrutura e dos serviços urbanos;

VIII – melhoria das condições de sustento das comunidades mais carentes, com promoção da economia dos setores populares e economia solidária como mecanismos de valorização das habilidades locais e geração de renda;

IX – criação de programas de incentivo às atividades econômicas regulares;

X – aumento da oferta de habitação de interesse social e melhoria das condições habitacionais dos aglomerados subnormais;

XI – melhoria do serviço público prestado na educação, com expansão e requalificação de equipamentos voltados ao atendimento de pessoas com deficiência (PCD), inclusive a formação de professores capacitados ao acompanhamento de alunos matriculados na Rede Municipal de Ensino;

XII – melhoria na segurança pública;

XIII – melhoria do acesso a serviços de saúde, com a expansão da rede dos equipamentos para realização de exames, do atendimento ambulatorial e de especialidades, de urgência e de emergência;

XIV – promoção da cultura por meio do conhecimento e difusão do potencial cultural do Município, com execução de políticas de incentivo à realização de atividades culturais em espaços públicos da cidade;

XV – estímulo para implantação de novas tecnologias em telecomunicações, ampliando o acesso à população.

Art. 11 São objetivos da Sustentabilidade Urbana, na vertente do Desenvolvimento Institucional:

I – cidadania plena, expressa na participação da sociedade nas decisões sobre a cidade e o território municipal, no direito à moradia, infraestrutura, serviços urbanos, ambiente saudável, cultura e lazer;

II – reconhecimento do direito à moradia e à segurança da posse como direitos fundamentais;

III – promoção do uso, apropriação e fruição dos espaços públicos, garantido o direito ao lazer, às práticas sociais e culturais e à manifestação política nesses espaços;

IV – gestão democrática da cidade, de forma a garantir a transparência das informações, a participação e o controle social na elaboração e execução de políticas públicas e no planejamento e gestão do uso e ocupação do solo;

V – modernização institucional e alocação otimizada de recursos públicos;

VI – participação e envolvimento cívico por meio da implementação de projetos envolvendo as comunidades e organizações militares, movimentos comunitários atuantes, projetos encaminhados ao órgão legislativo por iniciativa popular e projetos ambientais nos bairros;

VII – incentivo e apoio à criação de organizações da sociedade civil, objetivando sua efetiva participação na gestão ambiental;

VIII – acesso da comunidade à educação e à informação ambiental sistemática, inclusive para assegurar a sua participação no processo de tomada de decisões, devendo ser capacitada para o fortalecimento de consciência crítica e inovadora, voltada para a utilização sustentável dos recursos ambientais;

IX – articulação e integração entre as diversas esferas de governo, bem como entre os diversos órgãos da estrutura administrativa do Município, de modo a garantir a eficiência, eficácia, economicidade, transparência e qualidade dos serviços prestados à população;

X – incentivo a projetos urbanos municipais com menor dependência em relação às transferências de recursos governamentais;

XI – operação dos fundos municipais de habitação, de desenvolvimento urbano e do meio ambiente.

XII – (Vetado)

PGM JONATAN NUNES MENEZES

TÍTULO III

DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO E SUAS AGLOMERAÇÕES URBANAS

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS E PRINCÍPIOS

Art. 12 A ordenação territorial do Município e suas aglomerações urbanas está baseada nos instrumentos do Macrozoneamento Municipal, Zoneamento Urbano, Partido Urbanístico e Plano de Bairro.

Art. 13 O Macrozoneamento Municipal tem como objetivo o estabelecimento da ordenação espacial do Município e instituição das diretrizes de uso do solo considerando suas vertentes sociais, ecológicas e econômicas para diversos compartimentos territoriais.

Art. 14 O Zoneamento Urbano tem como objetivo a ordenação territorial dos aglomerados urbanos do Município, bem como dos macrozoneamentos de uso especial e abrange as indicações de predisposições ou restrições que um ambiente urbano deverá assumir, abarcando as diretrizes de uso e ocupação do solo e a aplicação dos instrumentos de política urbana.

Art. 15 O Partido Urbanístico tem como objetivo configurar a diretriz básica para definições relacionadas ao Zoneamento Urbano, significando a representação gráfica da cidade planejada, expressa na linguagem própria do desenho conceitual urbano, sendo utilizado como instrumento de consulta e de reflexão de possibilidades viáveis.

Parágrafo único. As proposições de intervenções espaciais, dispostas no Partido Urbanístico, visam promover a indução das diretrizes do Zoneamento Urbano.

Art. 16 O Plano de Bairro tem como objetivo a melhoria concreta do espaço urbano, sendo possível instrumento para implementação do planejamento de uma área específica, espacializando ações, programas e políticas públicas setoriais.

Art. 17 Os instrumentos de Ordenação Territorial têm como princípios:

I – promoção tangível da sustentabilidade urbana;

II – dotações e determinações aplicadas aos espaços urbanos;

III – visão estratégica do planejamento espacial:

a) respaldada em locais estratégicos da cidade, os quais apresentam potencial para funcionar como polos de atração de atividades de serviços e comércio no entorno, constituindo

elementos estruturantes para a organização da ocupação e uso do solo de seu entorno imediato; e

b) respaldada em projetos estratégicos, que envolvem intervenções ou obras civis de finalidade urbanística para os locais identificados, devendo ser visualmente reconhecidos na paisagem pela sua massa, aparência e configuração espacial;

IV – promoção do planejamento municipal permanente e contínuo, de caráter técnico e político, onde a participação, a negociação e a cooperação com a comunidade sejam práticas fundamentais, garantindo ao cidadão:

a) o direito à informação e comunicação sobre o planejamento e a gestão da cidade, pela instituição do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana; e

b) a participação nas decisões referentes à implementação do Plano Diretor, elaboração de leis correlatas e das leis orçamentárias.

CAPÍTULO II
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Seção I
Disposições Gerais

Art. 18 O Macrozoneamento das áreas municipais define as divisões internas do Município, estabelecendo, para os compartimentos criados, diretrizes básicas de uso do solo considerando suas vertentes sociais, ecológicas e econômicas.

Art. 19 O Macrozoneamento do território municipal servirá de base para diretrizes econômicas, ambientais, tributárias e políticas direcionadas à gestão e controle do solo e ao desenvolvimento econômico do Município.

Art. 20 O Macrozoneamento do Município de Vitória da Conquista se distribui em vinte e seis Macrozonas, categorizadas como Rurais, Urbanas, de Uso Especial e de Interesse Ambiental, na forma apresentada na planta MZ-01, Anexo I, desta Lei.

Art. 21 Sobre as Macrozonas que constituem áreas urbanas ou urbanizáveis, podem incidir parâmetros de ocupação e uso do solo, parâmetros ambientais e instrumentos de política urbana previstos na Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. Definem-se como áreas urbanas ou urbanizáveis as seguintes Macrozonas:

PGM JONATAN NUNES MENELES

I – Macrozonas Urbanas;

II – Macrozonas de Uso Especial.

Seção II
Diretrizes de Uso do Solo das Macrozonas Municipais

Art. 22 As diretrizes gerais de uso do solo das Macrozonas relacionam-se às características sociais, ambientais, físicas e econômicas de cada compartimento do território municipal.

Art. 23 As Macrozonas Rurais (MZR) são direcionadas a usos agrícolas, agroflorestais e atividades correlatas e tem como princípios:

I – a proibição de loteamentos urbanos;

II – a divisão e denominação conforme limites das principais sub e microbacias que compõem a hidrografia do Município, organizando-se em 9 (nove) territórios rurais, a saber:

a) Macrozona Rural da Bacia do Catolé Grande (MZR-BCG), referente ao território rural formado pelas vertentes contribuintes de afluentes do Rio Catolé Grande, destacando-se os riachos Serra Preta, Guigo, Anta Podre, Saquinho e Choça;

b) Macrozona Rural da Bacia do Verruga (MZR-BVR), compreendendo as vertentes contribuintes e riachos afluentes do Rio Verruga e do Rio Pardo;

c) Macrozona Rural da Bacia do Jiboia (MZR-BJB), definida pelas vertentes que compõem a bacia do Rio Jiboia no território municipal, incluindo os afluentes, principalmente os riachos do Quati, do Itabatinga, do Joazeiro e do Bananeira;

d) Macrozona Rural do Mundo Novo (MZR-BMN), que corresponde às vertentes do Riacho Mundo Novo em sua maior parte, contando ainda com alguns demais corpos hídricos que contribuem diretamente com o Rio Pardo;

e) Macrozona Rural da Bacia do Vereda (MZR-BVE), definida predominantemente pelas vertentes que compõem a bacia Rio Vereda e de outros pequenos trechos de drenagem que desaguam diretamente no Rio Pardo;

f) Macrozona Rural da Bacia do Riachão (MZR-BRI), definida predominantemente pelas vertentes que compõem a bacia do Riachão e de outros pequenos trechos de drenagem que desaguam diretamente no Rio Pardo;

g) Macrozona Rural da Bacia do Mutum (MZR-BMU), definida predominantemente pelas vertentes que compõem a bacia do Riacho do Mutum, afluente do Rio Pardo;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

h) Macrozona Rural da Bacia do Reina (MZR-BRE), que corresponde às vertentes do Riacho do Reina em parte do seu território, contando ainda com alguns demais corpos hídricos que contribuem diretamente com o Rio Pardo;

i) Macrozona Rural da Bacia do Salitre (MZR-BSA), que corresponde às vertentes contribuintes do Riacho do Salitre, afluente do Rio Pardo.

Art. 24 As Macrozonas Urbanas (MZU) delimitam os aglomerados urbanos dos Distritos Municipais e caracterizam-se por:

I – Zoneamento Urbano;

II – Partido Urbanístico;

III – aplicação de instrumentos de política urbana previstos na Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, conforme estabelecido nesta Lei**;**

IV – divisão em 12 (doze) macrozonas urbanas, a saber:

a) Macrozona Urbana 01 (MZU-01): determina a área urbana da Sede Municipal;

b) Macrozona Urbana 02 (MZU-02): determina a área urbana do povoado de Bate Pé;

c) Macrozona Urbana 03 (MZU-03): determina a área urbana do povoado de Cabeceira da Jiboia;

d) Macrozona Urbana 04 (MZU-04): determina a área urbana do povoado de Cercadinho;

e) Macrozona Urbana 05 (MZU-05): determina a área urbana do povoado de Dantilândia;

f) Macrozona Urbana 06 (MZU-06): determina a área urbana do povoado de Iguá;

g) Macrozona Urbana 07 (MZU-07): determina a área urbana do povoado de Inhobim;

h) Macrozona Urbana 08 (MZU-08): determina a área urbana do povoado de José Gonçalves;

i) Macrozona Urbana 09 (MZU-09): determina a área urbana do povoado do Pradoso;

j) Macrozona Urbana 10 (MZU-10): determina a área urbana do povoado de São João da Vitória;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

k) Macrozona Urbana 11 (MZU-11): determina a área urbana do povoado de São Sebastião;

l) Macrozona Urbana 12 (MZU-12): determina a área urbana do povoado de Veredinha;

Art. 25 As Macrozonas de Uso Especial (MZUE) relacionam-se ao território do Distrito Aeroportuário, destinado a usos diversos controlados a partir da estratégia de salvaguarda e ampliação das operações do aeródromo de Vitória da Conquista e aos parcelamentos aprovados por legislação municipal específica, tendo por características:

I – na MZUE-01 – Macrozona de Uso Especial Distrito Aeroportuário (DAP):

a) Zoneamento Urbano;

b) Partido Urbanístico;

c) aplicação de instrumentos de política urbana previstos na Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, conforme estabelecido nesta Lei;

d) volumes construtivos compatíveis com os Planos de Zona de Proteção estabelecido pelo Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo – CINDACTA;

e) índices específicos de configuração espacial que garantam a compatibilidade técnica com a operação do aeródromo e a permanência, bem-estar e qualidade ambiental das comunidades existentes;

f) estruturação das localidades do entorno com preservação da configuração espacial e dos modos de vida, garantindo que valores culturais associados à configuração dos territórios sejam preservados;

g) qualidade paisagística e ambiental, com elaboração e aplicação de plano de recuperação de áreas degradadas, com amplo controle social;

h) implantação de parcelamentos com configuração urbanística compatível com as características das comunidades.

II - na MZUE-02 – Macrozona de Uso Especial Campus Vivant, no Distrito de Iguá:

a) Zoneamento Urbano.

III - na MZUE-03 – Macrozona de Uso Especial Haras Residence, no Distrito Sede:

a) Zoneamento Urbano;

b) aplicação de instrumento de política urbana previsto na Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, conforme estabelecido nesta Lei.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

IV - na MZUE-04 – Macrozona de Uso Especial Residencial Paraíso, no Distrito Sede:

a) Zoneamento Urbano.

Art. 26 As Macrozonas de Interesse Ambiental (MZIA) definem as áreas de sensibilidade e importância ambiental de âmbito municipal, voltadas à proteção ecológica, melhoria da qualidade de vida do meio ambiente.

Parágrafo único. A proteção ecológica terá especial atenção às vertentes contribuintes do Rio Gavião, do Ribeirão da Caveira e do Rio do Peixe, afluentes Rio de Contas, ao norte e noroeste do Planalto de Vitória da Conquista e trechos contribuintes da bacia do Catolé Grande e do Riacho Serra Preta, afluentes do Rio Gaviãozinho.

Art. 27 O Código do Meio Ambiente deverá ser revisto e encaminhado à Câmara Municipal de Vitória da Conquista, em função da elaboração do Plano Diretor e do Macrozoneamento Municipal.

§1º o Código do Meio Ambiente deverá definir diretrizes e instrumentos para as Macrozonas Rurais (MZR) que garantam:

I - a fiscalização sobre técnicas agrícolas empregadas, visando reduzir os níveis de poluição e de processos erosivos que possam prejudicar as nascentes, rios ou córregos dominantes;

II - o controle da qualidade dos mananciais utilizados para consumo humano, por meio da redução de limites máximos de outorga de lançamento de efluentes específicos e limitação dos tipos de substâncias outorgadas por MZR, valendo-se da instituição de índices mais restritivos do que aqueles definidos em âmbito federal.

§2º A redução de limites ou restrição de substâncias deverá ser baseada em laudo técnico que comprove a real necessidade das medidas.

§3º o Código do Meio Ambiente, deverá definir as diretrizes e instrumentos para as Macrozonas de Interesse Ambiental (MZIA) que garantam:

I - a preservação de remanescentes florestais;

II - estímulos para recomposição de áreas degradadas e instituição de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs);

III - obrigatoriedade de licença ambiental em seu território para todo e qualquer empreendimento, observado o disposto nesta Lei;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

IV - constituição de corredor ecológico que conecte áreas preservadas e Áreas de Preservação Permanentes (APPs) e garanta o território necessário à reprodução da vida silvestre, podendo valer-se de composições integradas às áreas vizinhas;

V - regularização das Unidades de Conservação e definição de instrumentos de gestão e controle;

VI - instrumentos de incentivo e coerção que contribuam com os objetivos estratégicos da sustentabilidade urbana, com ênfase para o desenvolvimento do ecoturismo local e de projetos de cunho socioambiental e apoio institucional ao desenvolvimento de culturas agroflorestais sobre áreas antropizadas cultiváveis.

CAPÍTULO III
DO ZONEAMENTO AMBIENTAL E URBANO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 28 O Zoneamento Urbano se caracteriza pela subdivisão das Macrozonas Urbanas e das Macrozonas de Uso Especial.

Art. 29 O Zoneamento Urbano define espacialmente a aplicação de parâmetros, normas e políticas apropriadas a cada setor do território urbano e de uso especial.

Art. 30 Estão definidos parâmetros urbanísticos e ambientais de uso e ocupação do solo para as zonas, de acordo com o zoneamento estabelecido nos Anexos II a XIV desta Lei.

Art. 31 São parâmetros urbanísticos de ocupação do solo utilizados nesta Lei:

I - Parâmetros de intensidade de uso do solo urbano:

a) Coeficiente de Aproveitamento Básico (Cab);

b) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Cam);

c) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (Camín);

II - Parâmetros de parcelamento do solo:

a) Lote mínimo (Lmín) – na MZUE-01 e nas MZU-02 a MZU-12.

Art. 32 Serão definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Parâmetros de ocupação do solo urbano:

PGM JONATAN NUNES MENEZES

a) Coeficiente de Ocupação (Co);

b) Coeficiente de Permeabilidade (Cp);

c) Recuos mínimos laterais da edificação no lote (Rla);

d) Recuo mínimo frontal da edificação no lote (Rfr);

e) Recuo mínimo de fundo da edificação no lote (Rfu);

f) Gabarito de altura da edificação (Gae);

II - Parâmetros de parcelamento do solo:

a) Lote mínimo (Lmín) – nas MZU-01, MZUE-02, MZUE-03 e MZUE-04;

b) Lote máximo (Lmáx);

c) Frente ou testada mínima de lote (Frmín).

III - Percentuais mínimos de áreas transferidas ao Município em parcelamentos urbanos, como garantia da função social e da integração urbanística da propriedade urbana:

a) Percentual Mínimo de Áreas Verdes e Lazer;

b) Percentual Mínimo de Áreas Institucionais;

c) Percentual Mínimo de Sistema Viário.

Parágrafo Único. A Lei de Parcelamento do Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e Código de Obras e Edificações (COE) deverão prever diretrizes básicas e parâmetros para a legalização de obras concluídas e que também sejam consolidadas.

Art. 33 Para demarcação das zonas constantes nos Anexo II a XIV desta Lei, estão considerados:

I - predominância de uso e ocupação e suas tendências;

II - aspectos geomorfológicos;

III - questões de funcionalidade dentro do contexto urbano;

IV - valores ambientais, culturais e paisagísticos das áreas;

V - acesso aos sistemas urbanos;

VI - compatibilidade entre a densidade e a infraestrutura instalada ou sua capacidade de ampliação.

Art. 34 São características e diretrizes básicas dos diversos tipos de Zonas instituídas nas áreas urbanas e de uso especial do Município:

I - Zona Predominantemente Residencial 01 (ZPR-01) – áreas voltadas à expansão imobiliária e adensamento, tratando-se de área estruturada para tal, devendo haver estímulos a investimentos em empreendimentos de comércio e serviços concentrados nos corredores de usos diversificados, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,3; Cab= 1,0; e Cam= 3,0;

II - Zona Predominantemente Residencial 02 (ZPR-02) – áreas em processo de consolidação e verticalização, com boas condições de infraestrutura, onde deverá ser estimulada a ocupação e o adensamento de lotes e glebas vazias, com atividades de comércio e serviços concentrados nos corredores de usos diversificados, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,3; Cab= 1,0; e Cam= 2,5;

III - Zona Predominantemente Residencial 03 (ZPR-03) – áreas caracterizadas por ocupação consolidada, sendo preemente a requalificação da infraestrutura e paisagem urbana, bem como a concentração de comércio e serviços concentrados em corredores de usos diversificados, para manutenção do tecido urbano, melhoria da mobilidade e da qualidade de vida, com permanência da população, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,2; Cab= 1,0; e Cam= 1,5;

IV - Zona Predominantemente Residencial 04 (ZPR-04) - áreas consolidadas que conformam uma tendência de continuidade das zonas predominantemente residenciais 01 e 02, com uso de comércio e serviços locais distribuídos de maneira uniforme e aprovação de empreendimentos privados condicionados à investimentos em infraestrutura, ampliação da mobilidade urbana para melhoria da qualidade de vida e permanência da população, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,2; Cab= 1,0; e Cam= 1,5;

V - Zona Predominantemente Residencial 05 (ZPR-05) - áreas em processo de adensamento por loteamentos bem estruturados, de médio e alto padrão, apresentando novos modelos de urbanização que inspiram cuidados, a fim de evitar rupturas no tecido e na função social do território urbano, atraindo atividades de comércio e serviços para os corredores de usos diversificados e ocupações de baixa e média densidade, condicionados à investimentos em infraestrutura e ampliação da mobilidade urbana para melhoria da qualidade de vida, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,1; Cab= 1,0; e Cam= 1,5;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

VI - Zona Predominantemente Residencial 06 (ZPR-06) - áreas que conformam uma tendência de espraiamento da mancha urbana da cidade de Vitória da Conquista, devendo manter a baixa densidade, proteger e recuperar os assentamentos precarizados, ampliar a mobilidade urbana e estruturar a área em função da funcionalidade do Aeroporto Glauber Rocha, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,1; Cab= 1,0; e Cam= 1,5;

VII - Zona Predominantemente Residencial 07 (ZPR-07) - áreas das vilas com ocupações urbanas mais intensas, tendências de adensamento, demandando requalificação de infraestrutura, paisagem e melhor distribuição de equipamentos sociais, com a manutenção da média densidade, permitindo comércio e serviço de pequeno porte, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 1,0; e Lote mín= 200,00m²;

VIII - Zona Predominantemente Residencial 08 (ZPR-08) - áreas suburbanizadas das vilas, com configuração de baixa densidade e infraestrutura urbana precária ou inexistente a ser ampliada, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 0,4; e Lote mín= 500,00m²;

IX - Zona de Transição Rururbana 01 (ZTR-01) - áreas de caráter transitório rural-urbano, no Distrito Sede, com ocupações de baixa densidade e baixo impacto no meio ambiente, configuradas pela presença de loteamentos urbanos e condomínios de casas, proteção e recuperação dos territórios populares e das comunidades de perfil rural e incentivo às atividades agrícolas de base agroecológica, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,1; Cab= 0,8; e Cam= 1,0;

X - Zona de Transição Rururbana 02 (ZTR-02) - áreas de caráter transitório rural-urbano, no Distrito Aeroportuário, de baixa densidade, configuradas pela implantação de loteamentos urbanos residenciais, investimento em saneamento adequado para região de características rurais, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 0,5; Cam=1,0; e Lote mín= 500,00m²;

XI - Zona de Transição Rururbana 03 (ZTR-03) - áreas de caráter transitório rural-urbano, no Distrito Aeroportuário, de baixa densidade, configuradas pela presença de residências e sítios, devendo ser evitado o adensamento, controlado o gabarito das edificações e preservada as características culturais das comunidades tradicionais, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 0,5; Cam= 1,0; e Lote mín= 1.000,00m²;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

XII - Zona de Transição Rururbana 04 (ZTR-04) - áreas de caráter transitório rural-urbano, no Distrito Aeroportuário, com controle de adensamento, devendo prevalecer apenas usos destinados a loteamentos ou condomínios de sítios ou residências, evitando-se a urbanização ostensiva, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 0,3; e Lote mín= 3.000,00m²;

XIII - Zona de Transição Rururbana 05 (ZTR-05) - áreas de caráter transitório rural-urbano nas vilas, de baixa densidade, configuradas pela implantação de loteamentos residenciais apenas de lotes-chácaras, com incentivo à produção agrícola, agropastoril, agricultura familiar e de base agroecológica e preservação das características culturais dos assentamentos rurais ainda existentes em comunidades tradicionais, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 0,3; e Lote mín= 500,00m²;

XIV - Zona de Ocupação Controlada 01 (ZOC-01) - áreas ocupadas com baixa densidade e uso predominantemente residencial, de comércio e serviço de pequeno porte, no Distrito Aeroportuário, demandando a implementação e qualificação da infraestrutura urbana existente, a organização do trânsito e transporte coletivo e o controle sobre tendências de expansão que gerem conflitos com os usos planejados para o desenvolvimento da MZUE-01, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 1,0; Cam= 1,5; e Lote mín= 200,00m²;

XV - Zona de Ocupação Controlada 02 (ZOC-02) - povoados localizados no entorno do Aeroporto Glauber Rocha (Campinhos, Simão, Lagoa do Boi e Pé de Galinha), que se caracterizam pela baixa densidade, ocupação residencial, de comércio e serviços de pequeno porte, demandando a implementação e a qualificação da infraestrutura urbana existente, a organização do trânsito e do transporte coletivo, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 1,0; Cam= 1,5; e Lote mín= 200,00m²;

XVI - Zona de Ocupação Controlada 03 (ZOC-03) - áreas de baixa densidade e características rurais nas vilas, com manutenção de baixa densidade, otimização e qualificação da infraestrutura existente, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 1,0; Cam= 1,5; e Lote mín= 250,00m²;

XVII - Zona de Uso Misto 01 (ZUM-01) - centralidades consolidadas, devendo manter sua dinâmica a partir do estímulo a empreendimentos de uso misto, preferencialmente voltados à prestação de serviços e comércio diversificados, com alcance municipal ou regional e indicação de fachada ativa para empreendimentos verticalizados, induzindo um modelo de

PGM JONATAN NUNES MENEZES

maior densidade e dinamismo econômico na sede de Vitória da Conquista, devendo seu espaço ser acrescido de acessibilidade, mobilidade e qualidade urbana, observando o controle e organização do tráfego de veículos para fluidez do sistema viário, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,5; Cab= 1,0; e Cam= 2,0;

XVIII - Zona de Uso Misto 02 (ZUM-02) - áreas de uso consolidado predominantemente voltadas a empreendimentos de uso misto, com prestação de serviços e comércio especializados, de alcance municipal ou regional, devendo ser promovida a melhoria da qualidade urbana, da acessibilidade e da mobilidade, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,5; Cab= 1,0; e Cam= 3,0;

XIX - Zona de Uso Misto 03 (ZUM-03) - áreas de uso preferencialmente voltadas a empreendimentos de uso misto, com prestação de serviços e comércio especializados, de alcance municipal ou regional, promovendo a estruturação dos corredores de usos diversificados e o adensamento dos loteamentos implantados, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,3; Cab= 1,0; e Cam= 3,0;

XX - Zona de Uso Misto 04 (ZUM-04) - área do antigo aeroporto Pedro Otacílio de Figueiredo e entorno da Lagoa das Bateias, prevendo uso misto, com fortalecimento do uso institucional, de comércio e serviços, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,3; Cab= 1,0; e Cam= 2,0;

XXI - Zona de Interesse Histórico e Cultural 01 (ZIHC-01) - área da sede de Vitória da Conquista relacionada a seu traçado original, na qual se concentram os principais edifícios históricos, com alguma manutenção da paisagem original e práticas culturais importantes, que direcionam a uma maior prevenção por interferências que possam desconfigurar a paisagem histórica e identitária da cidade, com uso misto, fachada ativa e proteção rigorosa ao patrimônio histórico cultural, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,5; Cab= 1,0; e Cam= 3,0;

XXII - Zona de Interesse Histórico e Cultural 02 (ZIHC-02) - centros originais das vilas, sobre as quais ressalta-se a necessidade de preservação e valorização da paisagem urbana, como forma de resguardar a história e a identidade local, com uso misto de baixo impacto,

PGM JONATAN NUNES MENEZES

ampliação e requalificação da infraestrutura existente de abastecimento de água, coleta de resíduos, esgotamento sanitário, telecomunicações e espaços públicos abertos e áreas verdes, com arborização, possuindo o seguinte parâmetro urbanístico: Cab= 1,0;

XXIII - Zona de Parque Urbano (ZPU)-área correspondente ao Parque do Rio Verruga, permitido uso misto, priorizando o comércio e serviços de nível local, conforme setorização do Projeto Urbanístico do Parque, a fim de controlar o adensamento populacional e o gabarito das edificações, bem como garantir a permeabilidade visual e a segurança ambiental, a partir de soluções e práticas sustentáveis; o gabarito máximo das edificações, nesta zona, não poderá ultrapassar os 9 (nove) metros e deverá ser considerado o limite da altura do gabarito, para novas construções, numa margem exterior a poligonal do parque em 300 metros, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camin=0,2;Cab=1,0;e Cam=2,0;

XXIV - Zona Unidade de Conservação (ZUC) - áreas correspondentes às Unidades de Conservação do Parque da Lagoa das Bateias, Parque da Lagoa do Jurema e Parque da Serra do Periperi, com execução de projetos de recuperação ambiental, ciclovias e equipamentos culturais de baixo impacto e implantação de trilhas ecológicas, possuindo o-seguinte parâmetro urbanístico: Cab= 1,0;

XXV - Zona Industrial Urbana (ZIU) - áreas urbanas com atividades industriais, logísticas e de comércio e serviços, sobre as quais deverá ser dedicado rígido controle sobre ocupações irregulares, garantia de circulação conveniente de transportes, adequação de infraestrutura e operações não conflitantes com usos previstos ou existentes no seu entorno, assegurando condições ambientais e de segurança adequadas, favorecendo o fortalecimento do Distrito Industrial, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 1,0; e Cam= 3,0;

XXVI - Zona de Serviços e Facilidades Logísticas 01 (ZSFL-01) - áreas urbanas limítrofes a trechos de corredores rodoviários, voltadas ao desenvolvimento de empreendimentos relacionados ao setor industrial de médio e baixo impacto, serviços de logística, armazenamento, comércio e serviços, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,2; Cab= 0,8; e Cam= 2,0;

XXVII - Zona de Serviços e Facilidades Logísticas 02 (ZSFL-02) - trechos de corredores rodoviários no Distrito Aeroportuário, voltados ao desenvolvimento de empreendimentos relacionados ao setor industrial de baixo impacto, serviços de logística, comércio e serviços,

possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,2; Cab= 1,0; Cam= 1,5; e Lote mín= 2.000,00m²;

XXVIII - Zona de Operações Aeroportuárias (ZOA) - área específica do aeródromo reservada à equipamentos de serviço e apoio aeroportuários, garantindo a segurança do aeroporto, com parâmetros observando especialmente as portarias do Comando da Aeronáutica;

XXIX - Zona Especial de Interesse Social 01 (ZEIS-01) - áreas caracterizadas por padrão subnormal de habitabilidade, às quais deverão ser destinados programas de requalificação ou implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) e de infraestrutura urbana, regulamentada e regularizada por meio de processo participativo que envolva toda a comunidade do território, contemplando a urbanização local, a regularização fundiária e ações sociais, sendo permitido remembramento de lotes apenas quando destinados à implantação de equipamentos comunitários de interesse coletivo, de apoio ao uso residencial ou quando juridicamente necessário para a conformidade deste com a área exigida para a titulação individual da habitação social, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 1,0; e Lote mín= 125,00m²;

XXX - Zona Especial de Interesse Social 02 (ZEIS-02) - áreas subutilizadas ou vazios urbanos que deverão se destinar a programas de Habitação de Interesse Social (HIS) e de infraestrutura urbana, onde serão permitidos remembramento de lotes apenas quando destinados à implantação de equipamentos comunitários de interesse coletivo, de apoio ao uso residencial ou quando juridicamente necessário para a conformidade deste com a área exigida para a titulação individual da habitação social, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 1,0; e Lote mín= 125,00m²;

XXXI - Zona Especial de Interesse Social 03 (ZEIS-03) - áreas de sensibilidade ambiental ou riscos de alagamento ocupadas por habitações caracterizadas por padrão subnormal de habitabilidade, às quais deverão ser destinados programas de requalificação de infraestrutura urbana, recomposição ambiental ou relocação, com parâmetros especiais para Habitação de Interesse Social (HIS), regulamentada e regularizada por meio de processo participativo que envolva toda a comunidade do território, contemplando urbanização local, regularização fundiária e ações sociais, sendo permitido remembramento de lotes apenas quando destinados à implantação de equipamentos comunitários de interesse coletivo, de apoio ao uso residencial ou quando juridicamente necessário para a conformidade deste com a área exigida para a titulação

PGM JONATAN NUNES MENEZES

individual da habitação social, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 1,0; e Lote mín= 125,00m²;

XXXII - Zona de Uso Especial Campus Vivant (ZUE-02) - área de expansão urbana aprovada pela Lei Complementar 1.975, de 03 de abril de 2014 e alterada pela Lei 2.352, de 24 de outubro de 2019, localizada no Distrito de Iguá, possuindo o seguinte parâmetro urbanístico: Cab= 1,00;

XXXIII - Zona de Uso Especial Haras Residence (ZUE-03) - área de expansão urbana aprovada pela Lei 1.948, de 06 de novembro de 2013, localizada no Distrito Sede, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 0,50; e Cam= 1,00;

XXXIV - Zona de Uso Especial Residencial Paraíso (ZUE-04) - área de expansão urbana aprovada pela Lei 2.432, de 12 de novembro de 2020, localizada no Distrito Sede, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Cab= 1,0; e Cam= 2,0.

§ 1º - Nas zonas ZUM-01, ZUM-02 e ZIHC-01 deverão ser estimuladas soluções alternativas de drenagem urbana, como fixação de taxa satisfatória para área permeável e reuso de água pluvial para fins não potáveis.

§ 2º - Nas zonas ZUM-02 e ZIHC-01, a utilização do potencial construtivo acima do básico será condicionada a estudo de impacto de vizinhança (EIV) que inclua estudos de comprometimento do conforto do ambiente urbano, impactos de sombreamento, ventilação e interferência no patrimônio histórico e cultural.

§ 3º - Os Corredores de Usos Diversificados (COUD) são vias de uso misto, com variações das proporções entre uso comercial, de serviço, industrial de médio e baixo risco, institucional e residencial, que possibilitam que os empreendimentos propostos com acessos para estas vias assumam maior abrangência em suas atividades, bem como a possibilidade de parâmetros urbanísticos diferenciados, assim considerados:

I - Nível 01 - corredores localizados em vias de maior porte e hierarquia, nos trechos urbanos das rodovias que cortam a sede, sendo permitido uso de comércio, serviço, institucional e industrial de médio e baixo risco, atividades de ruído noturno, e estimulada a utilização de fachada ativa, o qual compreende a Av. Presidente Dutra (BR-116, trecho urbano dentro do anel viário); o Anel Rodoviário Jadiel Matos; a Av. Brumado (trecho dentro do anel viário); a Av. Juracy Magalhães (trecho dentro do anel viário); a Av. Presidente Vargas (trecho entre Av. Rosa Cruz e o limite do perímetro urbano); a Av. Luís Eduardo Magalhães; e a Av. Bartolomeu

PGM JONATAN NUNES MENEZES

de Gusmão, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,4; Cab= 1,0; e Cam= 3,0;

II - Nível 02 - corredores localizados na ZIHC-01 e entorno, sendo permitido uso misto para comércio, serviços e institucional de baixo impacto, o qual compreende a Av. Antônio Nascimento (trecho entre Praça Sá Barreto até início da Serra do Periperi); a Av. Fernando Spínola; a Av. Lauro de Freitas; a Av. Régis Pacheco; a Av. Crescêncio Silveira; a Av. São Geraldo; a Av. Ascendino Melo; a Av. Otávio Santos; a Rua Sifredo Pedral Sampaio (antiga Rua 10 de Novembro); a Rua Waldemar Sá Porto; a Travessa João Pessoa; a Rua Siqueira Campos; a Av. Vivaldo Mendes; a Av. Presidente Vargas (trecho entre ZICH-01 e a aAv. Rosa Cruz); a Av. Frei Benjamin (trecho dentro da ZUM-01); a Av. Alagoas (trecho dentro da ZUM-01); a Av. Maceió (trecho dentro da ZUM-01); a Av. Itabuna (trecho dentro da ZUM-01); e a Av. Ilhéus (trecho dentro da ZUM-01), possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,4; Cab= 1,0; e Cam= 3,0;

III - Nível 03 - corredores de apoio a zonas de uso misto, intensificando o uso de comércio, serviço e institucional de médio impacto socioambiental, favorecendo utilização de fachada ativa e permitindo atividades de ruído noturno, o qual compreende a Av. José Pequeno; a Av. Paraná; a Av. Olívia Flores; a Av. Brasil; a Av. Rosa Cruz; a Av. J. Pedral; a 5ª Avenida; a Rua Santiago; a Av. Harley Guimarães; a Rua N (Loteamento Morada dos Pássaros III); a Av. Deputado Ulisses Guimarães; a Av. Frei Benjamin (trecho fora da ZUM-01); a Av. Maranhão; e a Av. Dr. Jadiel Matos, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,4; Cab= 1,0; e Cam= 2,5;

IV - Nível 04 - corredor de apoio a zonas de uso predominantemente residencial unifamiliar e plurifamiliar, com uso de comércio, serviços e institucional de baixo impacto socioambiental, sendo indicados em legislação específica, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,3; Cab= 1,0; e Cam= o mesmo adotado na zona onde se localiza;

V - Especial - corredores que viabilizam o acesso ao aeroporto Glauber Rocha com segurança e fluidez do tráfego, proteção das áreas de valor ambiental e histórico-cultural, apoio a zonas predominantemente residenciais e qualidade paisagística, sendo permitido nos lotes muro frontal com altura máxima de 1,0m, completado com elemento vazado e exigida calçada com largura mínima de 5,50m – 2,50m de passeio e 3,0m de área verde, comtemplando a via de acesso pelos Campinhos/ZSFL-02; a via de acesso pelos Campinhos/ZOC-01 e 02; a via de

PGM JONATAN NUNES MENEZES

acesso pelo bairro Ayrton Senna; e a via de acesso pela Rodovia Herzem Gusmão, possuindo os seguintes parâmetros urbanísticos: Camín= 0,3; Cab= 1,0; e Cam= 2,5.

Art. 34-A (Vetado)

I. (Vetado);

II. (Vetado)

III. (Vetado)

Parágrafo Único. (Vetado)

I. (Vetado)

II. (Vetado)

Seção II
Divisão da Sede de Vitória da Conquista (MZU-01) em Zonas

Art. 35 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas dezenove zonas que subdividem o Distrito Sede de Vitória da Conquista (MZU-01), conforme Anexo II, a saber:

I - ZPR-01: Zona Predominantemente Residencial 01;

II - ZPR-02: Zona Predominantemente Residencial 02;

III - ZPR-03: Zona Predominantemente Residencial 03;

IV - ZPR-04: Zona Predominantemente Residencial 04;

V - ZPR-05: Zona Predominantemente Residencial 05;

VI - ZPR-06: Zona Predominantemente Residencial 06;

VII - ZTR-01: Zona de Transição Rururbana 01;

VIII - ZUM-01: Zona de Uso Misto 01;

IX - ZUM-02: Zona de Uso Misto 02;

X - ZUM-03: Zona de Uso Misto 03;

XI - ZUM-04: Zona de Uso Misto 04;

XII - ZIHC-01: Zona de Interesse Histórico Cultural 01;

XIII - ZPU: Zona de Parque Urbano;

XIV - ZUC: Zona Unidade de Conservação;

XV - ZIU: Zona Industrial Urbana;

XVI - ZSFL-01: Zona de Serviços e Facilidades Logísticas 01;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

XVII - ZEIS-01: Zona Especial de Interesse Social 01;

XVIII - ZEIS-02: Zona Especial de Interesse Social 02;

XIX - ZEIS-03: Zona Especial de Interesse Social 03.

Seção III
Divisão das Áreas Urbanas das Vilas de Vitória da Conquista em Zonas

Art. 36 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas três zonas que subdividem o povoado de Bate Pé (MZU-02), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano de Bate Pé, Anexo III, a saber:

I - ZIHC-02: Zona de Interesse Histórico Cultural 02;

II - ZPR-07: Zona Predominantemente Residencial 07;

III - ZPR-08: Zona Predominantemente Residencial 08.

Art. 37 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas quatro zonas que subdividem o povoado de Cabeceira da Jiboia (MZU-03), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano de Cabeceira da Jiboia, Anexo IV, a saber:

I - ZIHC-02: Zona de Interesse Histórico Cultural 02;

II - ZPR-07: Zona Predominantemente Residencial 07;

III - ZPR-08: Zona Predominantemente Residencial 08;

IV - ZTR-05: Zona de Transição Rururbana 05.

Art. 38 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas três zonas que subdividem o povoado de Cercadinho (MZU-04), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano de Cercadinho, Anexo V, a saber:

I - ZIHC-02: Zona de Interesse Histórico Cultural 02;

II - ZPR-07: Zona Predominantemente Residencial 07;

III - ZPR-08: Zona Predominantemente Residencial 08.

Art. 39 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas quatro zonas que subdividem o povoado de Dantilândia (MZU-05), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano de Dantilândia, Anexo VI, a saber:

I - ZIHC-02: Zona de Interesse Histórico Cultural 02;

II - ZPR-07: Zona Predominantemente Residencial 07;

III - ZPR-08: Zona Predominantemente Residencial 08;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

IV - ZTR-05: Zona de Transição Rururbana 05.

Art. 40 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas cinco zonas que subdividem o povoado de Iguá (MZU-06), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano de Iguá, Anexo VII, a saber:

I - ZIHC-02: Zona de Interesse Histórico Cultural 02;

II - ZPR-07: Zona Predominantemente Residencial 07;

III - ZPR-08: Zona Predominantemente Residencial 08;

IV - ZOC-03: Zona de Ocupação Controlada 03;

V - ZTR-05: Zona de Transição Rururbana 05.

Art. 41 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas duas zonas que subdividem o povoado de Inhobim (MZU-07), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano de Inhobim, Anexo VIII, a saber:

I - ZIHC-02: Zona de Interesse Histórico Cultural 02;

II - ZPR-07: Zona Predominantemente Residencial 07.

Art. 42 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas quatro zonas que subdividem o povoado de José Gonçalves (MZU-08), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano de José Gonçalves, Anexo IX, a saber:

I - ZIHC-02: Zona de Interesse Histórico Cultural 02;

II - ZPR-07: Zona Predominantemente Residencial 07;

III - ZPR-08: Zona Predominantemente Residencial 08;

IV - ZTR-05: Zona de Transição Rururbana 05.

Art. 43 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas quatro zonas que subdividem o povoado do Pradoso (MZU-09), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano de Pradoso, Anexo X, a saber:

I - ZIHC-02: Zona de Interesse Histórico Cultural 02;

II - ZPR-07: Zona Predominantemente Residencial 07;

III - ZOC-03: Zona de Ocupação Controlada 03;

IV - ZTR-05: Zona de Transição Rururbana 05.

Art. 43-A (Vetado)

Parágrafo único. (Vetado)

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Art. 44 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas quatro zonas que subdividem o povoado de São João da Vitória (MZU-10), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano de São João da Vitória, Anexo XI, a saber:

I - ZIHC-02: Zona de Interesse Histórico Cultural 02;

II - ZPR-07: Zona Predominantemente Residencial 07;

III - ZPR-08: Zona Predominantemente Residencial 08;

IV - ZTR-05: Zona de Transição Rururbana 05.

Art. 45 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas quatro zonas que subdividem o povoado de São Sebastião (MZU-11), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano de São Sebastião, Anexo XII, a saber:

I - ZIHC-02: Zona de Interesse Histórico Cultural 02;

II - ZPR-07: Zona Predominantemente Residencial 07;

III - ZPR-08: Zona Predominantemente Residencial 08;

IV - ZTR-05: Zona de Transição Rururbana 05.

Art. 46 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas quatro zonas que subdividem o povoado de Veredinha (MZU-12), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano de Veredinha, Anexo XIII, a saber:

I - ZIHC-02: Zona de Interesse Histórico Cultural 02;

II - ZPR-07: Zona Predominantemente Residencial 07;

III - ZPR-08: Zona Predominantemente Residencial 08;

IV - ZTR-05: Zona de Transição Rururbana 05.

Seção IV

Divisão das Macrozonas especiais (MZUE) em Zonas

Art. 47 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas dez zonas que subdividem o Distrito Aeroportuário (MZUE-01), conforme apresentado na Planta do Zoneamento Urbano e Ambiental do Distrito Aeroportuário, Anexo XIV, a saber:

I - ZOC-01: Zona de Ocupação Controlada 01;

PGM JONATAN NUNES MENDES

II - ZOC-02: Zona de Ocupação Controlada 02;

III - ZTR-02: Zona de Transição Rururbana 02;

IV - ZTR-03: Zona de Transição Rururbana 03;

V - ZTR-04: Zona de Transição Rururbana 04;

VI - ZEIS-01: Zona Especial de Interesse Social 01;

VII - ZEIS-03: Zona Especial de Interesse Social 03;

VIII - ZOA: Zona de Operações Aeroportuárias;

IX - ZSFL-01: Zona de Serviços e Facilidades Logísticas 01;

X - ZSFL-02: Zona de Serviços e Facilidades Logísticas 02.

Art. 48 Aplicam-se os diversos instrumentos de modelagem urbana definidos por este Plano Diretor nas três zonas que caracterizam as nucleações aprovadas no Município (MZUE-02, localizada no Distrito de Iguá; MZUE-03 e MZUE-04 localizadas no Distrito Sede), conforme apresentado na Planta do Macrozoneamento Urbano (MZ-01), Anexo I, desta Lei, a saber:

I - ZUE-02: Zona de Uso Especial Campus Vivant;

II - ZUE-03: Zona de Uso Especial Haras Residence;

III - ZUE-04: Zona de Uso Especial Residencial Paraíso.

CAPÍTULO IV
DO PARTIDO URBANÍSTICO E PROJETO DE CIDADE

Seção I
Distrito Sede de Vitoria da Conquista (MZU-01)

Art. 49 O Partido Urbanístico da sede municipal de Vitória da Conquista determina como principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

I - estruturação adequada da cidade para que a sua modelagem espacial esteja de acordo com as estratégias de desenvolvimento do Município, contribuindo para a promoção do desenvolvimento social, econômico e cultural, por meio de diretrizes de intervenção que garantam o direito à cidadania, a melhoria da urbanidade, da paisagem e, por consequência, da atratividade de investimentos;

II - estímulo da expansão para uma ocupação mais concentrada dentro do Anel Rodoviário, garantindo a distribuição equilibrada de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e facilitando a mobilidade urbana sustentável;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

III - contenção e controle de espraiamento da mancha urbana em áreas mais periféricas, com medidas de fiscalização, controle do uso e ocupação do solo e implementação dos instrumentos de política urbana que assegurem a função social da propriedade;

IV - garantia de proteção, recuperação de áreas de valor ambiental e dos recursos hídricos, como nascentes, rios ou riachos;

V - qualificação dos espaços públicos priorizando o acesso de todos os cidadãos às áreas verdes, praças, espaços comunitários e de lazer;

a) As áreas institucionais dos parcelamentos do solo projetados às margens da poligonal, de qualquer forma de que se revistam, inclusive condomínio de lotes, deverão ser localizadas extramuros do parcelamento (em se tratando de parcelamento murado).

b) Pelo menos 50% das áreas verdes previstas em projetos de parcelamento de condomínios murados deverão localizar-se extramuros.

VI - regulamentação da implantação de parcelamentos, considerando:

a) em áreas não loteadas, doação obrigatória da área verde e lazer fora do perímetro fechado dos condomínios horizontais que ocupem área superior ao lote máximo a ser estabelecido na LPUOS;

b) implantação de vias estruturais planejadas pela municipalidade, após aprovação de estudo e projeto básico pelo Poder Executivo municipal, no ato do licenciamento;

c) inclusão de ciclovias em toda testada de acesso dos condomínios e nas vias principais dos loteamentos, desmembramentos, conjuntos habitacionais, remembramentos, reloteamentos e desdobros, como continuidade das existentes ou projetadas pelo Município;

d) previsão de passeio com faixa livre e de serviço, conforme normas técnicas de acessibilidade e sinalização tátil vigentes;

e) incentivo à adoção de fachadas ativas e restrição de faces de quadra sem abertura em empreendimentos com testada de extensão superior a 50,0m (cinquenta metros), utilizando muros com aberturas ou fachadas ativas onde configurar uso coletivo e tratamento de volumetria ou paisagismo nas testadas onde for caracterizado uso privativo da unidade, independentemente do acesso;

f) implantação de projeto de paisagismo com arborização nas vias principais e espaços livres, públicos e privados;

g) possibilidade de qualificação de área para utilização pública coletiva com entrega de equipamentos, a exemplo de praças, ciclovias etc., a critério do Poder Público municipal;

VII - previsão de Estudos de Impacto de Vizinhança para empreendimentos públicos ou privados com potencial de impacto negativo sobre o espaço urbano e de Estudo de Impacto de Retirada de Uso para situações de fechamento de empreendimentos ou equipamento público, prevendo-se perdas sociais e econômicas, ociosidade da infraestrutura e outros impactos indicados em regulamentação específica, considerando medidas mitigadoras e compensatórias cabíveis;

VIII - produção, regularização e qualificação de habitação de interesse social com melhorias nas condições de habitabilidade em assentamentos precários;

IX - recuperação da infraestrutura do Distrito Industrial, definindo área junto ao governo do estado para pequenas indústrias e assunção da gestão pelo Poder Executivo municipal;

X - manutenção da qualidade dos *campi* universitários, preservação ambiental do território e controle da ocupação do entorno;

XI - estímulo para implantação de Centros Tecnológicos;

XII - conservação da tipologia dos conjuntos habitacionais que possuem características originais conservadas, incluindo as Vilas Serranas I, II e III, as Urbis I, II, III, IV, V e VI, o Parque Candeias, o BNH, a Morada do Bem Querer, o Inocoop I e II, onde não serão permitidos os remembramentos de lotes.

Art. 50 A implantação do Partido Urbanístico da sede do Município de Vitória da Conquista, correspondente à Macrozona Urbana 01(MZU-01), constante do Anexo XV, será calcado nas seguintes proposições:

I - promoção do crescimento da malha urbana e adensamento prioritariamente na ZPR-01 e ZPR-02, com infraestrutura apropriada, garantindo condições adequadas de mobilidade, acessibilidade urbana, higiene e atendimento equilibrado de serviços públicos;

II - reestruturação de corredores urbanos principais a partir de conceitos de transporte de massa, mobilidade ativa, acessibilidade e requalificação paisagística;

III - reforço de centralidades consolidadas e reforço do ordenamento do uso e ocupação do solo, com controle da circulação de veículos e pedestres, destinação de área para implantação de Secretarias Municipais, criação de pequenos espaços de descanso arborizado com

mobiliário urbano adequado, sinalização, substituição progressiva de rede elétrica aérea por rede subterrânea, melhoria das condições urbanísticas do comércio de rua e preservação do patrimônio cultural, valorizando as volumetrias, cores e texturas;

IV - fortalecimento do sentido de comunidade por meio da melhoria de oferta de equipamentos urbanos, áreas verdes e espaço públicos de uso coletivo;

V - incentivo ao turismo de negócios, religioso e ecológico;

VI - desenvolvimento e implantação do projeto de Circuito Integrado de Parques Urbanos, envolvendo a urbanização de áreas, favorecendo a ligação entre os parques da Lagoa das Bateias, da Lagoa do Jurema e do Parque do Rio Verruga;

VII - (Vetado)

VIII - implantação do Parque do Rio Verruga, com previsão de recuperação e inserção da Biblioteca Municipal José de Sá Nunes, do Estádio Lomanto Junior e das lagoas de estabilização da antiga estação de tratamento de esgoto da Embasa; via em todo comprimento do parque; horto, orquidário e catedral de flores; praças, playgrounds, academias e núcleo gastronômico; e área destinada à produção habitacional;

IX - estruturação do Parque da Serra do Periperi, com execução de projetos de recuperação ambiental, ciclovias e equipamentos culturais, implantação de trilhas ecológicas, inclusive na Reserva do Poço Escuro;

X - reestruturação do Centro de Abastecimento (CEASA) localizado no Centro, com modernização das suas estruturas, mantendo as características e valores culturais e utilizando conceitos de desenho universal que permitam a acessibilidade nas suas funções;

XI - implantação do Centro Administrativo de Vitória da Conquista, concentrando as funções administrativas do Município e integrando o conceito de espaço público aberto e democrático, que estimule a urbanidade e a dinâmica social, possibilitando a realização de eventos e manifestações cívicas;

XII - reestruturação do Mirante do Cristo de Mário Cravo devendo considerar sua dimensão cultural, reconfigurando o entorno de forma a estimular a visitação e usufruto do lugar, contando com programa que inclua, no mínimo, agenda regular de eventos culturais, feiras e atividades de educação ambiental, com o objetivo de manter o uso e a frequência no local;

XIII - contenção da expansão desordenada e dos problemas associados à ocupação urbana, relativos ao saneamento básico, vulnerabilidade social e deterioração da qualidade ambiental dos Parques Municipais;

XIV - recuperação dos leitos dos rios, das várzeas e das matas ciliares, por meio de contenção dos processos de erosão e assoreamento, contaminação por efluentes e resíduos sólidos e eutrofização;

XV - reestruturação urbana e habitacional nas áreas alagáveis ou de vulnerabilidade social, identificadas como assentamentos em condições subnormais de habitabilidade, caracterizadas por irregularidade das vias de circulação, tamanho e forma dos lotes, residências com estrutura precária, carência de serviços públicos essenciais e consideradas como de interesse social;

XVI - proteção efetiva das margens dos rios, com rígido controle sobre ocupações ou deposição de resíduos sólidos, dejetos ou efluentes domésticos sobre as faixas de APPs, conforme orientação do Código do Meio Ambiente do Município, de acordo com a Lei federal nº 12.651, de maio de 2012, que estabelece o Código Florestal Brasileiro;

XVII - conservação da área no entorno da lagoa entre o Anel Rodoviário Jadiel Matos Leite e a BR-116, considerando a sensibilidade hídrica e ambiental do local;

XVIII - modernização da infraestrutura e modelagem institucional de gestão e atração de investimentos para Zona Industrial (ZIU), considerando:

a) a integração entre usos industriais e logísticos;

b) as possibilidades de saturação da infraestrutura, modernização e ampliação da oferta;

c) as estratégias de atração de investimentos;

d) a conexão com os projetos estruturantes denominados como Ferrovia Oeste-Leste (FIOL), Porto Sul e Zona de Processamento de Exportação (ZPE) de Ilhéus.

XIX - (Vetado)

XX - (Vetado)

XXI - (Vetado)

XXII – Destinação da área institucional onde fica localizado o Assentamento Dandara (situado às margens da BA 262, próximo ao aterro sanitário), como Zona Especial de Interesse Social-01.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Seção II
Áreas Urbanas dos Povoados

Art. 51 São diretrizes gerais de Partido Urbanístico das Macrozonas Urbanas definidas para os povoados do Município de Vitória da Conquista:

II – aprimoramento da infraestrutura viária para atendimento das novas demandas de acesso e circulação de pessoas e cargas, com pavimentação e sinalizações vertical e horizontal;

III – melhoria da acessibilidade e do sistema viário interno, garantindo recursos de mobilidade, em especial por transporte ativo, além do transporte regular adequado;

IV – elaboração de plano de contenção para aplicação nas margens das vias da Zona Rural, voltado ao tratamento e recuperação de encostas com o intuito de proteção das estradas e vias vicinais a fim de garantir segurança e evitar o alto custo e frequência de obras de manutenção;

V – requalificação das ZIHC-02, a partir de projetos de requalificação de praças e locais de socialização, contemplando paisagismo, iluminação de edifícios históricos e implantação de equipamentos urbanos;

VI – prioridade para ocupação de vazios nas malhas urbanas consolidadas, direcionando a expansão das ocupações de modo a não interferir na paisagem histórica e cultural, além de combater ocupações espontâneas em áreas de risco ou de sensibilidade ambiental, garantindo a distribuição equilibrada de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;

VII – melhoria nas condições de habitabilidade em assentamentos precários;

VIII – melhoria das condições de estudo e emprego, contribuindo com o desenvolvimento socioeconômico;

IX – ampliação e qualificação de infraestrutura de abastecimento de água, disposição de resíduos sólidos, coleta e tratamento de esgoto, energia elétrica e telecomunicações;

X – coibição e fiscalização dos parcelamentos para fins urbanos em zona rural;

XI – fiscalização e preservação de áreas de valor ambiental, a fim de evitar degradação, supressão de vegetação nativa e assoreamento de corpos hídricos;

XII – fiscalização e regulamentação da silvicultura de eucalipto e outras práticas de cultivos com o intuito de evitar a degradação ambiental e do solo;

XIII – incentivo à produção agrícola, agropastoril, agricultura familiar e de base agroecológica fortalecendo cultivos e práticas características de cada região.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

§1º No Distrito de Bate Pé deverá ser mantida a tradição da feira e transformado em espaço público o entorno da lagoa, mantendo e recuperando as áreas verdes e matas ciliares.

§2º No Distrito de Cabeceira da Jiboia deverá ser estruturado o entorno do campo de futebol e criado espaço público complementar às atividades da escola e do posto de saúde.

§3º No Distrito de Cercadinho deverá ser estruturado o entorno do campo de futebol e ampliado e qualificado o abastecimento de água, manutenção e recuperação de áreas verdes, auxiliando a redução térmica do clima árido da localidade.

§4º Nos Distritos de Dantilândia e Pradoso, deverá ser realizada manutenção e qualificação das vias periféricas sem pavimentação.

§5º No Distrito de Iguá deverá ser realizada fiscalização e controle de loteamentos na ZPR-08, fiscalização e manutenção do barramento do riacho dos Quatis (lagoa do Cearense) e das áreas verdes e matas ciliares no entorno, com a aprovação dos empreendimentos de grande porte, na vila e na Lagoa do Boi, condicionados a Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§6º No Distrito de Inhobim deverá ser realizado investimento em pavimentação viária com implementação e adequação de passeios e ciclovias, e ordenamento do uso de comércio e serviços de modo a não obstruir espaços de uso público.

§7º No Distrito de José Gonçalves deverá ser realizada manutenção e requalificação das vias periféricas sem pavimentação, implantação de novos equipamentos e melhoria dos espaços públicos para preservação dos festejos locais, estimulada a criação de novos empregos para diminuição da evasão demográfica e realizado controle e planejamento das ZPR-07 e 08.

§8º No Distrito de São João da Vitória deverá ser realizada manutenção e qualificação das vias periféricas sem pavimentação, estudo de cota de inundação em corpo hídrico e levantamento de afluentes que cortam a vila a fim de orientar a ocupação do solo com segurança e estudo para implementação de parque linear no entorno dos corpos hídricos para evitar a ocupação de suas margens e servir como suporte para vida urbana.

§9º No Distrito de São Sebastião deverá ser realizado o controle e o planejamento das áreas de expansão, incentivo a indústrias de pequeno e médio porte que atendem à produção local de mandioca e derivados, manutenção e qualificação das vias periféricas sem pavimentação, realização de estudo de cota de inundação em corpo hídrico e afluentes que cortam a vila a fim de orientar a ocupação do solo com segurança e estudo para implementação de parque

PGM JONATAN NUNES MENEZES

linear no entorno do corpo hídrico para evitar a ocupação de suas margens e servir de suporte para a vida urbana.

§10º No Distrito de Veredinha deverá ser implementada travessia segura para acesso aos dois lados da via cortada pela BR-116 e incentivo de ocupação das áreas próximas à BR-116 com uso comercial e de serviços e manutenção e qualificação das vias periféricas sem pavimentação.

Seção III
Macrozona de Uso Especial Distrito Aeroportuário (MZUE-01)

Art. 52 As diretrizes do Partido Urbanístico da Macrozona de Uso Especial Distrito Aeroportuário (MZUE-01) deverão orientar de forma basilar o Plano Urbanístico do Distrito Aeroportuário (PDAP).

Art. 53 O Partido Urbanístico da MZUE-01, determina como principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

I - estruturação adequada do Distrito Aeroportuário (DAP) para que a sua modelagem espacial esteja de acordo com as estratégias de desenvolvimento do Município, contribuindo para a promoção do desenvolvimento social, econômico e cultural por meio de diretrizes de intervenção que garantam o direito à cidadania, a melhoria da urbanidade, da paisagem e, por consequência, da atratividade de investimentos;

II - direcionamento da expansão de ocupações sem conflitos com operações aeroportuárias, garantindo a distribuição equilibrada de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, facilitando a mobilidade urbana e a logística;

III - demarcação dos eixos de expansão urbana e hierarquias viárias, evitando a ocupação inadequada do território e garantindo as faixas para implantação de infraestrutura viária e transporte público de massa;

IV - contenção e controle de expansões de aglomerações urbanas consolidadas em áreas expostas a riscos ou que causem comprometimento do desenvolvimento aeroportuário;

V - coibição e fiscalização dos parcelamentos irregulares, com implantação de um núcleo de fiscalização especial;

VI - proteção, recuperação e combate à ocupação de áreas ambientalmente sensíveis;

VII - melhorias nas condições de habitabilidade em assentamentos precários;

PGM JONATAN NUNES MENELES

VIII - proteção dos recursos hídricos presentes no território, com observação das normas ambientais referentes às áreas de preservação permanente nas margens das lagoas, dos rios, das áreas alagáveis e nas áreas de mata nativa;

IX - definição de áreas de apoio logístico e outros serviços complementares às funções do aeroporto, incluindo hotelaria e outros serviços de apoio turístico;

X - aprovação de empreendimentos na faixa de 150,0m da via a norte da ZOA (na ZSFL-02) aprovados após viabilidade de execução da via de acesso que conecta o aeroporto à Rodovia Herzem Gusmão, condicionando o funcionamento à sua execução, acompanhado de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 54 O Partido Urbanístico do DAP, correspondente à Macrozona de Uso Especial (MZUE-01), no Anexo XVI, será orientado nas seguintes proposições:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, particularmente aqueles destinados ao lazer, ao esporte e à cultura nas ocupações já consolidadas;

II - implementação de parques urbanos, para preservação de espécies nativas e recomposição vegetal, assim como para lazer dos moradores e visitantes;

III - implantação de infraestrutura adequada na ZSFL-02 para atração de serviços logísticos, indústrias de baixo impacto, entre outros complementares à operação aeroportuária a exemplo de serviços de hotelaria;

IV - estruturação de corredores de circulação urbana e acesso ao aeroporto que permitam a mobilidade ativa, acessibilidade e requalificação paisagística, além do desenvolvimento futuro de sistemas eficientes de transporte de massa;

V - exigência de Licença Ambiental para licenciamento de qualquer empreendimento, podendo ser dispensada a critério do órgão competente.

CAPÍTULO V
DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO URBANA

Art. 55 Entende-se por Projetos Estratégicos de Intervenção Urbana os projetos definidos nesta Lei, que atendam o máximo possível dos seguintes requisitos:

PGM JONATAN NUNES MENEZES

I – envolvam ações ou obras de transformações urbanas com capacidade de atração de atividades de serviços e comércio em seu contexto espacial e entorno, constituindo-se em elementos estruturantes e dinamizadores do espaço da cidade;

II – estejam adequados ao conjunto de programas e ações definidas no Capítulo I, do Título IV, desta Lei, que trata dos princípios e programas das estratégias de intervenção urbana;

III – sejam capazes de atrair capitais e polarizar empreendimentos menores em seu entorno, em complementação aos programas existentes;

IV – estejam alinhados com os objetivos estratégicos da sustentabilidade urbana definidos no Capítulo II, do Título II, desta Lei.

Art. 56 Os Projetos Estratégicos de Intervenção Urbana deverão ser desenvolvidos a partir da concepção básica de modelagem espacial, do Partido Urbanístico e das estratégias estabelecidas para o desenvolvimento municipal.

CAPÍTULO VI
DO PLANO DE BAIRRO

Art. 57 Os Planos de Bairro poderão integrar, quando necessário, o Sistema de Planejamento e Gestão Urbana do Município, subordinando-se às diretrizes gerais definidas nesta Lei e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), podendo remanejar os índices e parâmetros urbanísticos definidos por zona para adequá-los às especificidades do bairro.

§1º Os Planos de Bairro poderão ser elaborados pelo Poder Executivo com a participação de associações de moradores, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e das associações de empresas do setor imobiliário.

§2º Os Planos de Bairro aprovados deverão ser considerados no Plano Plurianual do Município (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), na Lei Orçamentária Anual (LOA) e na revisão do Plano Diretor.

Art. 58 Os Planos de Bairro, quando elaborados, deverão fortalecer o planejamento e o controle social local e promover melhorias urbanísticas, ambientais, paisagísticas e habitacionais, por meio de ações, investimentos e intervenções previamente programadas.

§1º Os Planos de Bairro serão elaborados, quando necessário, a partir de subdivisões ou agregados compatíveis com as Zonas Urbanas previstas neste PDDU.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

§2º As áreas de abrangência dos Planos de Bairro deverão ser definidas a partir de identidades comuns, reconhecidos por seus moradores, e usuários em relação a aspectos socioeconômicos, culturais e religiosos.

§3º Os Planos de Bairro integrarão as proposições urbanísticas, projetos estratégicos de intervenção urbana e planos estratégicos setoriais contendo ações, programas e políticas na direção dos objetivos estratégicos da sustentabilidade urbana definidos no Capítulo II, do Título II, desta Lei.

§4º Os Planos de Bairro deverão ser aprovados mediante processo participativo envolvendo a sociedade civil, as entidades de classe (CAU e CREA) e as associações de moradores locais.

§5º Após a aprovação do Plano de Bairro, a regulamentação do uso e ocupação do solo, alinhamento viário, criação de ZEIS, dentre outras, respeitando os limites previstos no caput do art. 57 desta Lei, deverão ser objeto de decreto municipal.

§6º Após aprovação do Plano de Bairro, as alterações nos índices e parâmetros urbanísticos detalhados, definidos no plano, prevalecerão em relação aos previstos uniformemente para as zonas urbanas neste PDDU e na LPUOS.

Art. 59 Os conteúdos do Plano de Bairro deverão ser elaborados a partir das seguintes diretrizes:

I – identificação de diferentes demandas urbanas, sociais e ambientais a partir de:

a) pesquisas de campo realizadas junto aos moradores dos bairros;

b) análises de dados secundários produzidos por diferentes órgãos de pesquisa;

c) análises de estudos existentes.

II – utilização de metodologias participativas nas diferentes etapas de elaboração;

III – utilização de abordagens interdisciplinares.

Art. 60 Os Planos de Bairro têm como objetivos:

IV – articular as questões locais com as questões estruturais da cidade;

V – fortalecer a economia local e estimular as oportunidades de trabalho;

VI – estabelecer diretrizes para a implantação de mobiliário urbano, padrões de piso e de equipamentos de infraestrutura, garantindo acessibilidade e mobilidade dos pedestres, sobretudo aqueles portadores de necessidades especiais;

VII – levantar as necessidades locais por equipamentos públicos, sociais e de lazer;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

VIII – relacionar as unidades de paisagem em que se ambientam os equipamentos, políticas e projetos, considerando os planos setoriais no que se refere às questões físico-territoriais;

IX – identificar as manifestações artísticas e culturais, a fim de fomentar a preservação da memória dos bairros, as identidades culturais e geográficas, bem como apoiar a preservação do patrimônio imaterial;

X – identificar o patrimônio ambiental local, propondo estratégias para sua conservação.

Art. 61 O Plano de Bairro poderá conter, entre outras, propostas para melhorar:

I – a infraestrutura de microdrenagem e de iluminação pública;

II – a oferta e o funcionamento de equipamentos urbanos e sociais de saúde, educação, cultura, esporte, lazer e assistência social, entre outros, adequados às necessidades dos moradores de cada bairro;

III – a acessibilidade aos equipamentos urbanos e sociais públicos;

IV – os passeios públicos, o mobiliário urbano e as condições de circulação de pedestres, ciclistas e de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

V – a qualidade ambiental das áreas residenciais e comerciais;

VI – o sistema viário local e o controle de tráfego;

VII – os espaços de uso público e as áreas verdes, de lazer e de convivência social;

VIII – a conectividade entre os parques, praças e áreas verdes particulares;

IX – as condições do comércio de rua;

X – a limpeza, arborização e jardinagem de passeios, espaços e praças públicas;

XI – o manejo de resíduos sólidos, principalmente no tocante à coleta seletiva e compostagem local de resíduos orgânicos;

XII – as condições de segurança pública, em especial no entorno dos equipamentos educacionais;

XIII – a proteção, recuperação e valorização do patrimônio histórico, cultural, religioso e ambiental;

XIV – as condições para o desenvolvimento de atividades econômicas;

XV – a sinalização para veículos e adequação nas principais esquinas e travessias, favorecendo a segurança da circulação de pedestres;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

XVI – a implantação de hortas urbanas;

XVII – a circulação de bicicletas, além de prever um sistema cicloviário local, articulado com o sistema de transporte coletivo, áreas verdes e principais equipamentos urbanos e sociais.

Parágrafo único. O Plano de Bairro poderá indicar áreas necessárias para a implantação de equipamentos urbanos e sociais, espaços públicos, áreas verdes, vias locais novas e a gestão de resíduos sólidos, inclusive para cooperativas de catadores de materiais recicláveis.

Art. 62 Os Planos de Bairro deverão ser elaborados na forma de Plano Urbanístico, contendo Projetos Estratégicos desenvolvidos até a fase de Anteprojeto e Projetos Arquitetônicos Conceituais.

§1º Os Planos de Bairro deverão ser elaborados contendo programas, projetos e ações que contribuam para a sustentabilidade urbana e pautem a implementação do urbanismo tático nos espaços públicos.

§2º O Plano de Bairro deverá ter abordagem setorial, apresentando, para cada programa, projeto ou ação:

I – resultados esperados;

II – prioridade estratégica;

III – custo estimado e fontes de recurso;

IV – prazo para resultados (metas);

V – indicadores de controle.

CAPÍTULO VII
DAS DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I
Disposições Gerais

Art. 63 A aplicação dos instrumentos de política urbana atenderá aos dispositivos do Estatuto da Cidade e às diretrizes desta Lei.

§1º A aplicação dos instrumentos de política urbana presentes neste Plano Diretor está relacionada ao Zoneamento Urbano de acordo com o estabelecido nesta Lei.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

§2º As condições e prazos para a implementação dos seguintes instrumentos serão estabelecidas por Lei específica, quando necessário:

I – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);

II – Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo;

III – Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública;

IV – Direito de Preempção;

V – Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;

VI – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VII – Operações Urbanas Consorciadas;

VIII – Transferência do Direito de Construir;

IX – Regularização Fundiária;

X – Assistência Técnica e Jurídica às Populações em Situação de Vulnerabilidade Social;

XI – Contribuição de Melhoria;

XII – Consórcios Imobiliários; e

XIII – Direito de Superfície.

Seção II
Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Art. 64 O Poder Executivo, na forma definida em Lei específica, deverá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena da aplicação, sucessivamente e nesta ordem, dos seguintes instrumentos indutores da função social da propriedade:

I – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);

II – Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo;

III – Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

Parágrafo Único. São considerados passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados,

PGM JONATAN NUNES MENEZES

situados inicialmente em áreas a partir de 5.000,0m^2 (cinco mil metros quadrados) e dotadas de infraestrutura, localizadas no interior do Anel Rodoviário Jadiel Matos Leite e na área de abrangência correspondente à faixa externa ao Anel, com largura de 250,0m (duzentos e cinquenta metros), delimitada a partir da sua borda.

Art. 65 Será disponibilizada ao público, no Diário Oficial Eletrônico do Município, a listagem dos imóveis cujos proprietários serão notificados, na forma da legislação específica.

§ 1º A primeira versão da listagem, prevista no *caput* deste artigo, deverá ser publicada pela Secretaria Municipal de Finanças e Execução Orçamentária, em conjunto com a Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, no prazo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da publicação da Lei que definir o procedimento do PEUC, devendo esta listagem ser atualizada a cada 6 (seis) meses.

§ 2º O imóvel permanecerá na listagem até que o proprietário promova seu parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso.

§ 3º Na hipótese de não realização do parcelamento, da edificação ou da utilização, será imposta multa a ser definida na legislação específica.

§ 4º Na listagem deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

I - Endereço do imóvel;

II - Data da notificação;

III - Identificação do instrumento para cumprimento da função social aplicado no momento;

IV - Data de início da aplicação do respectivo instrumento;

V - Data de protocolo do processo de análise do projeto junto ao órgão competente, se for o caso;

VI - Data da expedição do alvará de execução, se for o caso;

VII - Data da comunicação da ocupação do imóvel, se for caso;

VIII - Data da comunicação da conclusão da obra ou primeira etapa, na hipótese de empreendimentos de grande porte, se for caso.

§ 5º Caso o imóvel se encontre na fase de aplicação de IPTU Progressivo no Tempo, a listagem também deverá conter:

I - Data da primeira aplicação de alíquota progressiva, com o respectivo valor;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

II - Valor da alíquota de cada ano subsequente.

§ 6º Caso o imóvel encontre-se na fase de aplicação de Desapropriação mediante pagamento em título da dívida pública, a listagem também deverá conter:

I - Data de propositura de ação de desapropriação;

II - Data da publicação do decreto de desapropriação;

III - Data da efetiva imissão da posse;

IV - Destinação do imóvel após a desapropriação.

§ 7º Tão logo decorram os prazos previstos sem que o proprietário cumpra as obrigações neles estabelecidas, o Poder Executivo municipal deverá atualizar as informações presentes na listagem.

Art. 66 Visando a otimização da infraestrutura urbana existente, compreende-se como:

I – Imóvel não edificado: terrenos com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero);

II – Imóvel subutilizado: terrenos com coeficiente de aproveitamento superior a 0 (zero) e inferior ao mínimo definido para o zoneamento;

III – Imóvel não utilizado: edificações inacabadas ou paralisadas por mais de cinco anos, bem como, edificações abandonadas ou em ruínas.

§1º Só poderão ser submetidos aos instrumentos previstos nos incisos I, II e III do art. 64 os imóveis que possuem acesso a pelo menos duas das infraestruturas básicas, conforme previsão da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, construídas ou mantidas pelo Poder Público, quais sejam:

I - vias de circulação pavimentadas, com meio-fio e escoamento das águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotamento sanitário;

IV - rede de iluminação pública;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel.

§2º A tipificação estabelecida no caput se estende inicialmente aos lotes com metragem inferior a 5.000,0m2 (cinco mil metros quadrados), quando:

PGM JONATAN NUNES MENEZES

I - originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta Lei, desde que o terreno original contasse com área igual ou superior a 5.000,0m² (cinco mil metros quadrados);

II – que, somados a outros contíguos do mesmo proprietário, perfaçam área igual ou superior a 5.000,0m² (cinco mil metros quadrados).

§3º O abandono da edificação, de que trata o inciso III do *caput*, caracteriza-se pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais como água, luz e gás ou pela inadimplência do IPTU por, no mínimo, 05 anos.

§4º Ficam excluídos das categorias de não edificados, subutilizados ou não utilizados, os imóveis que:

I - abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades;

II - estejam em área de proteção ambiental ou em programas de pagamentos por serviços ambientais.

§5º O disposto no §4º não se aplica aos imóveis localizados fora das Zonas ZUM-01, ZUM-02 e ZIHC-01, delimitadas na planta MZU-01, conforme definidas pelo Anexo II desta Lei, salvo quando comprovadamente exercerem sua função social, nos termos da legislação.

§6º A classificação do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado poderá ser suspensa na hipótese de impossibilidades jurídicas de adequação do imóvel, desde que efetivamente comprovada e apenas enquanto estas perdurarem, conforme regulamentação a ser expedida pelo Poder Executivo.

Art. 67 A transmissão do imóvel por ato intervivos, ou por causa *mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 68 Os prazos para a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

Subseção I
Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Art. 69 Fica determinada a possibilidade da aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC) do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nas zonas onde são estabelecidos coeficientes de aproveitamento mínimo (Camín) por esta lei.

Parágrafo único. A lei específica necessária à efetivação deste instrumento será editada no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, considerando os princípios e objetivos do PDDU.

Art. 70 Para a utilização o instrumento de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC) o proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para cumprimento da obrigação que lhe compete, no prazo e forma estabelecidos em legislação específica.

Art. 71 Caso os proprietários dos imóveis atingidos pelo instrumento do PEUC não cumpram as obrigações contidas nesta Lei, dentro dos prazos estabelecidos, o Poder Executivo municipal deverá aplicar alíquotas de IPTU majoradas progressivamente, de acordo com o instrumento previsto na Subseção II, Seção II, Capítulo VII, Título III, desta Lei.

Subseção II
Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo

Art. 72 O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo consiste na aplicação de aumentos sucessivos no valor do IPTU, como sanção pelo descumprimento de condições e prazos para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), e será disciplinado pela legislação tributária do Município, respeitando os seguintes critérios:

I – a majoração da alíquota se dará pelo prazo máximo de 5 (cinco) anos consecutivos.

II – a alíquota máxima do IPTU está fixada em 15% (quinze por cento).

III – o valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será correspondente a uma vez e meio o valor referente ao ano anterior.

Art. 73 Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida nos prazos estabelecidos na legislação em vigor, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública de acordo com o instrumento previsto na Subseção III, Seção II, Capítulo VII, Título III, desta Lei.

Art. 74 É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos à tributação progressiva.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Parágrafo Único. Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 75 Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta Lei no exercício seguinte.

Art. 76 A lei específica necessária à efetivação deste instrumento será editada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, considerando os princípios e objetivos do PDDU.

Subseção III
Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 77 Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, o Poder Executivo municipal poderá proceder à desapropriação desses imóveis mediante pagamento em títulos da dívida pública.

§1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§2º Findo o prazo previsto no caput deste artigo, o Poder Executivo municipal deverá publicar o respectivo Decreto de desapropriação do imóvel em até 1 (um) ano, salvo em caso de ausência de interesse público na desapropriação e desde que devidamente justificada.

§3º Caso o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, a Poder Executivo municipal deverá proceder à desapropriação, sem a necessidade de qualquer pagamento, ou à execução da cobrança da diferença devida.

§4º Na hipótese de não haver interesse público, o imóvel poderá ser alienado ou concedido a terceiros, mediante procedimento licitatório.

§5º Ficam mantidas para o adquirente ou concessionário do imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

§6º Nos casos de alienação do imóvel previstas no §4º deste artigo, os recursos auferidos deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

§7º Os imóveis desapropriados mediante o pagamento em títulos da dívida pública poderão ser revertidos para habitação de interesse social, sendo convertidos em ZEIS.

§8º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

Art. 78 O valor real da indenização será apurado observando os seguintes critérios:

I - refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde este se localiza, após a notificação de que trata o §1º do art. 68 desta Lei;

II - não computar as expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios;

Parágrafo único. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

Art. 79 Adjudicada a propriedade do imóvel, o Poder Público municipal deverá indicar a destinação urbanística do bem, vinculada à implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão, nos termos do art. 8º do Estatuto da Cidade.

Seção III
Direito de Preempção

Art. 80 O Poder Executivo municipal poderá exercer o direito de preempção, nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor, observada a aplicação do instrumento por zona, conforme Anexo XXIII desta Lei.

§1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§2º O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – executar programas e projetos habitacionais de interesse social;

II – realizar regularização fundiária;

III – constituir reserva fundiária;

IV – ordenar e direcionar a expansão urbana;

V – implantar equipamentos urbanos e comunitários;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

VI – criar espaços públicos de lazer ou áreas verdes;

VII – criar unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteger as áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 81 O Poder Executivo municipal instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, e ao seu critério, o controle por:

I - sistemas informatizados;

II - averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos, mediante expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

III – declaração ou anotação nos documentos de cobrança do IPTU.

Parágrafo único. O Poder Executivo dará publicidade à incidência do direito de preempção a todos os proprietários dos imóveis indicados, que serão notificados:

I – por servidor do órgão competente do Poder Executivo municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede, no caso de pessoa jurídica, fora do território do Município;

III – por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelos incisos I e II deste artigo.

Art. 82 O Poder Público municipal terá preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de 3 (três) anos.

§1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão competente da Poder Executivo municipal em até 30 (trinta) dias, contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado.

§2º A declaração de intenção de venda do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II – comprovante de endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da Lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória.

Art. 83 Recebida a declaração de intenção de venda a que se refere o §2º, do art. 83, desta Lei, a Poder Executivo municipal deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§1º A manifestação de interesse da Poder Executivo municipal na aquisição do imóvel conterá a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e ações prioritárias deste Plano Diretor.

§2º A Poder Executivo municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§3º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação da Poder Executivo municipal, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito de a Poder Executivo municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Poder Executivo municipal cópia da Certidão de Inteiro Teor, emitida por cartório, com o registro de transferência ou a devida alienação do imóvel, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

Art. 84 Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Poder Executivo municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

I – anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;

II – imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros, apesar da manifestação de interesse da Poder Executivo municipal em exercer o direito de preferência.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Parágrafo único. Em caso de anulação da venda do imóvel efetuada pelo proprietário, a Poder Executivo municipal poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IV
Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

Art. 85 O Município poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, de acordo com os critérios gerais estabelecidos nesta Lei, nos termos dos arts. 28 a 31 do Estatuto da Cidade.

§1º A Lei específica, que estabelecerá os procedimentos administrativos necessários à efetivação desse instrumento de outorga, deverá ser editada no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados do início da vigência do PDDU.

§2º Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras, oriundas da outorga onerosa de potencial construtivo adicional, serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, a ser criado em Lei específica, no prazo de 18 (dezoito) meses, contados do início da vigência do PDDU.

Art. 86 A Outorga Onerosa do Direito de Construir, que autoriza o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (Cab) estabelecido por esta Lei, mediante contrapartida financeira prestada pelo beneficiário, só será permitida para as zonas onde estão estabelecidos coeficientes de aproveitamento máximo.

§1º O exercício do direito de construir será limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Cam) previsto para a mesma zona.

§2º A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo, que será estabelecida na forma da Lei específica mencionada no §1º, do art. 86, deverá considerar a seguinte equação:

VO = VVT*(Cae – Cab)*IPTU%*F, sendo VO = Valor da Outorga; VVT = Valor Venal do Terreno; Cae = Coeficiente de Aproveitamento do Empreendimento; Cab = Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno; IPTU% = Alíquota Percentual do IPTU; e F = Fator de Outorga.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Art. 87 O potencial construtivo adicional, que corresponde à diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico, é bem jurídico dominial, de titularidade da Município, com funções urbanísticas e socioambientais.

§1º O fator de outorga do direito de construir poderá ser revisto a cada 4 (quatro) anos por meio de Lei específica.

§2º O impacto na infraestrutura e no meio ambiente advindo da utilização do potencial construtivo adicional deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo municipal.

§3º Deverão ser estabelecidos os enquadramentos previstos para isenção do pagamento desta outorga em legislação específica.

Art. 88 O Poder Executivo municipal poderá, no uso do seu Poder Discricionário, outorgar onerosamente a alteração do uso em condições diversas do estabelecido nesta Lei, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, desde que tenha aprovado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos dos arts. 29 a 30 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. Sendo deferida a outorga onerosa para alteração do uso, será emitido o Certificado de Alteração de Uso, vinculado ao imóvel para o qual foi concedido, não sendo transferível para outro imóvel, mesmo que este se localize na área objeto de Operação Urbana Consorciada.

Art. 89 A Lei específica, que estabelecerá os critérios e os procedimentos administrativos necessários à efetivação desse instrumento de Alteração de Uso, deverá ser regulamentada, por meio de decreto, pelo Poder Executivo municipal, a ser expedido no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados do início da vigência da legislação específica.

§1º Os critérios para o cálculo do valor da contrapartida financeira, prevista no *caput* do art. 89, serão definidos na Lei específica de definição deste instrumento de outorga, utilizando-se da metragem quadrada objeto da Alteração de Uso, considerando os impactos do empreendimento e prevendo a mitigação destes impactos, inclusive no tráfego.

§2º Deverão ser estabelecidos os enquadramentos previstos para isenção do pagamento da outorga na Lei que definirá este instrumento.

Subseção I
Prêmios e Fatores de Redução da Contrapartida Financeira à Outorga

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Art. 90 Terão redução da contrapartida financeira à outorga onerosa os empreendimentos que:

I – adotem tecnologias e procedimentos construtivos que coadunem com o princípio da Sustentabilidade Urbana definido no Capítulo I, Título II, desta Lei;

II – contenham o uso de energias renováveis, eficiência energética e cogeração de energia;

III – utilizem equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;

IV – contenham o uso racional e o reuso da água;

V – utilizem materiais de construção sustentáveis;

VI – contenham soluções para diminuição do lançamento das águas pluviais em via pública; e

VII – optem pelo aproveitamento da gleba, no momento do parcelamento, menor que o máximo permitido na Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, estabelecido em 65% (sessenta e cinco por cento), ofertando mais áreas verdes, vias, praças ou áreas institucionais.

§1º Os critérios para o cálculo de redução do valor da contrapartida financeira, prevista neste artigo, serão definidos na Lei específica de definição deste instrumento de outorga.

§2º Terão maior redução ou maiores prêmios os parcelamentos na forma de Loteamento, que não seja fechado e que não controle acesso público.

Seção V
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 91 A construção, ampliação, instalação, modificação, operação e retirada de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão dos alvarás de implantação de obras ou funcionamento.

§1º Os empreendimentos ou equipamentos públicos cuja retirada potencialmente produzam impactos paisagísticos, urbanísticos, ambientais ou socioeconômicos, estarão obrigados

PGM JONATAN NUNES MENEZES

à apresentação de EIV/RIV, que contemple estudos de perdas sociais e econômicas, de alterações na paisagem e ociosidade da infraestrutura, a fim de definir medidas mitigadoras e compensatórias cabíveis.

§2º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação; e

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, bem como no Sistema de Informações Municipais a qualquer interessado.

§4º A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança, que deverá ser analisado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental, instrumento de análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§5º Fora das Zonas Urbanas, o EIV/RIV será exigido sempre que o empreendimento estiver situado na área de influência direta de comunidades tradicionais, quilombolas e outras, sendo, nestes casos, exigido o estudo antropológico acompanhado de medidas que eliminem ou mitiguem os impactos negativos a essas comunidades e seus territórios.

§6º O conteúdo mínimo, bem como os empreendimentos sujeitos à EIV serão definidos no Código de Obras e Edificações (COE), em conformidade com o Estatuto da Cidade e com esta Lei, que definirá os procedimentos para análise pelos órgãos municipais competentes.

§7º Será criada a Comissão Multidisciplinar permanente para a análise de projetos de grande porte ou geradores de tráfego passíveis de impacto de vizinhança para acompanhamento conjunto da análise da liberação do Alvará de Implantação.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

§8º O Poder Executivo municipal deverá exigir dos responsáveis pela realização dos empreendimentos a instalação de atividades e implantação das intervenções urbanísticas públicas e privadas obrigadas, as quais serão apresentadas por meio de estudo e relatório, assim como a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no EIV/RIV.

Seção VI
Operações Urbanas Consorciadas

Art. 92 As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser estabelecidas para as zonas regulamentadas por Lei específica.

§1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§2º Poderão constar das operações urbanas consorciadas, dentre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização nas construções e uso de edificações urbanas.

Art. 93 Da Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do §2º do art. 93, desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da Lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 94 A Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em Leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§1º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§2º O CEPAC deverá cumprir as determinações contidas na Instrução 401 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

§3º Apresentado pedido de licença para construir, o CEPAC será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões básicos estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção VII
Transferência do Direito de Construir

Art. 95 A transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, ou alienado mediante escritura pública, prevista nos termos do art. 35 da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e disciplinada em Lei municipal, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos nesta Lei.

Art. 96 O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei, quando o imóvel de sua propriedade for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – destinação a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§2º As condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir serão disciplinadas por meio de Lei específica prevista no caput.

§3º O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§4º O Poder Executivo regulamentará as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, equação, fatores de incentivo e critérios de aplicação, observados os parâmetros estabelecidos na Legislação específica.

Art. 97 Nos casos em que a doação for proposta pelo proprietário, deverá ser avaliada a conveniência e o interesse público no recebimento da área.

Art. 98 Nos casos de desapropriação amigável os bens poderão ser indenizados exclusivamente mediante a transferência do potencial construtivo, mediante anuência do proprietário.

Art. 99 A transferência do direito de construir em nenhuma hipótese ultrapassará o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Cam) estabelecido para a Zona onde se localiza o imóvel que será edificado.

Art. 100 Será possível a expedição de sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo derivadas de uma mesma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, ficando a expedição das certidões, quando não houver doação do imóvel ao Município, condicionada à comprovação do estado de conservação e preservação do imóvel.

Seção VIII
Regularização Fundiária

Subseção I
Regularização Fundiária Urbana

Art. 101 Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária Urbana, destinado à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Art. 102 A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, conforme as políticas e os princípios de sustentabilidade urbana, estruturada nas vertentes do ordenamento territorial, do desenvolvimento econômico e do desenvolvimento institucional, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando o seu uso de forma funcional.

Art. 103 A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016, na forma do art. 9º, § 2º, Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 104 Constituem objetivos gerais da Reurb:

I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II -criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 105 A Reurb compreende as seguintes modalidades:

I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim considerada aquela cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a três salários mínimos vigentes;

II - Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.

§1º Na Reurb, o Município admitirá o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

§2º Ato do Poder Executivo municipal definirá critérios para classificação das atividades econômicas que poderão se beneficiar das dispensas de que trata a Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, desde que a renda líquida mensal, proveniente da atividade econômica, não seja superior ao triplo do salário-mínimo vigente no país e reconhecido o interesse público.

§3º A classificação da modalidade da regularização visa exclusivamente a identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e o reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§4º No mesmo núcleo urbano informal poderá haver mais de uma modalidade de Reurb, desde que a parte ocupada predominantemente por população de baixa renda seja regularizada por meio de Reurb-S, e o restante do núcleo, por meio de Reurb-E, conforme o caso.

§5º A Reurb não ficará restrita às ZEIS identificadas no Plano Diretor, ficando o Executivo Municipal encarregado da identificação de todas as áreas públicas ou privadas passíveis de serem incluídas no Programa de Regularização Fundiária Urbana que atendam aos requisitos de caracterização como núcleos urbanos informais a serem regularizados.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Art. 106 Ato do Poder Executivo disciplinará o processamento e o procedimento da Reurb, que competirá ao órgão municipal responsável pela habitação, obedecidas as premissas estabelecidas nesta Lei Municipal e na Lei federal nº 13.465/2017.

Art. 107 Poderão requerer a instauração da Reurb:

I - a União, o Estado da Bahia e o Município, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;

III - os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

§1º Os legitimados poderão promover os atos necessários à regularização fundiária, inclusive requerer os atos de registro.

§2º Nas hipóteses de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da Reurb confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e as suas obrigações, contra os legitimados responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§3º O requerimento de instauração da Reurb pelos proprietários de terreno, pelos loteadores ou pelos incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

Art. 108 Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados:

I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017;

II - a usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973;

III - a desapropriação por interesse social em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

IV - a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil, e art. 64 da Lei nº13.465, de 2017;

V - o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;

VI - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII - o direito de preempção, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VIII - a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001;

IX - a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

X - a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI - a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, juntamente com o art. 76, I, "f", da Lei nº14.133 de 1 de abril de 2021;

XII - a concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM);

XIII - a concessão de direito real de uso (CDRU);

XIV - a doação;

XV - a compra e venda;

XVI - o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VII do Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018;

XVII - o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 2º, § 8º, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterado pelo art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017;

XVIII - o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo IX do Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018; e

XIX - a permuta com áreas de prioridade do Município de Vitória da Conquista, mediante compromisso dos proprietários de imóveis ou terrenos, loteados ou incorporadores.

Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Subseção II

Regularização Fundiária Rural

Art. 109 O Município de Vitória da Conquista poderá, por meio de lei específica, promover a regularização fundiária dos imóveis rurais, observado o disposto no Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018 e o Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. Serão definidas em lei específica as diretrizes e normas para a regularização fundiária do parcelamento ilegal do solo localizados no Município de Vitória da Conquista.

Seção IX
Assistência Técnica e Jurídica às Populações em Situação de Vulnerabilidade Social

Art. 110 O Poder Público promoverá assistência técnica e jurídica gratuitas, diretamente ou mediante convênio com instituições de ensino, organizações não governamentais ou com associações profissionais, às pessoas e entidades comprovadamente em situação de pobreza, na forma de Lei específica a ser elaborada, a qual conterá, no mínimo:

I – orientação técnica para elaboração de projeto, implantação e construção de edificações;

II – orientação técnica para debates de programas e projetos a serem realizados;

III – orientação técnica para a discussão dos projetos da Lei do Plano Plurianual (PPA), da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e da Lei Orçamentária Anual (LOA); e

IV – a orientação jurídica e defesa dos direitos individuais e coletivos para a regularização fundiária.

Seção X
Contribuição de Melhoria

Art. 111 A Contribuição de Melhoria será exigida pelo Poder Público municipal quando houver:

I - a realização de uma obra pública; e

II - uma valorização imobiliária decorrente desta obra.

Art. 112 Lei específica estabelecerá os critérios para a aplicação da Contribuição de Melhoria, bem como, para fixação do seu valor.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Seção XI
Consórcios Imobiliários

Art. 113 O Poder Público municipal, observados os critérios a serem estabelecidos em legislação específica, poderá facultar ao proprietário de área cuja localização esteja abrangida nos termos do parágrafo único, do art. 64, desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º do Estatuto da Cidade.

Seção XII
Direito de Superfície

Art. 114 O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, o direito de superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos nesta Lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo, relativos ao terreno.

Art. 115 O Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público a ser indicada no instrumento firmado entre os interessados, o direito de superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, relativos ao terreno.

Art. 116 O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis, observadas as regras constantes na legislação em vigor, especialmente no Estatuto da Cidade.

Art. 117 Lei municipal específica definirá os parâmetros de aplicação deste instrumento.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

TÍTULO IV

DOS PROGRAMAS E PROJETOS ESTRATÉGICOS

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS E PROGRAMAS

Art. 118 Os programas e projetos estratégicos desenvolvidos pelo Poder Executivo devem seguir as diretrizes de Sustentabilidade Urbana, estabelecidas nesta Lei.

Art. 119 A vertente de caráter estratégico da Sustentabilidade Urbana relacionará programas que contribuirão para a transformação das estruturas sociais, histórico-culturais, ambientais, econômicas e urbanas, e deverá possuir eixos de articulação das propostas relacionando programas a partir dos seguintes princípios:

V – escolhas estratégicas: os projetos devem ter impacto reestruturaste, permitindo que os esforços se traduzam em resultados efetivos para a sustentabilidade urbana;

VI – convergência de ações: as ações devem ser eficientes para produzirem resultados que possuam sinergia ao serem reunidos, propiciando atingir os objetivos;

VII – exequibilidade: os projetos devem ser viáveis, com custo compatível com a realidade fiscal do Município, podendo ainda ser custeados por outros agentes públicos e privados;

VIII – gerenciabilidade: os projetos deverão possuir indicadores para acompanhamento da eficiência e eficácia das ações, visando aferir se os resultados e objetivos estão sendo atingidos;

IX – prospecção de cenários: deverão ser definidas hipóteses de cenário que, caso se concretizem, propiciem condições adequadas para que os resultados e objetivos sejam alcançados;

X – participação popular: os projetos deverão priorizar o engajamento voluntário dos cidadãos.

Art. 120 A estruturação dos programas e projetos estratégicos deverá considerar:

I - Ordenamento Territorial, contendo:

a) diretrizes estratégicas para o desenvolvimento territorial, balizada no Partido Urbanístico contido nesta Lei;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

b) diretrizes estratégicas que serão referência para revisão do Plano Municipal de Habitação;

c) diretrizes estratégicas que serão referência para elaboração do Plano Municipal de Mobilidade;

d) diretrizes estratégicas que serão referência para revisão do Plano Municipal de Saneamento;

II - Desenvolvimento Socioeconômico;

III - Desenvolvimento Institucional.

TÍTULO V

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS E ESTRUTURA

Art. 121 Fica facultada ao Município a possibilidade de instituir o seu Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, cuja composição será definida na legislação de regência da matéria, a ser editada oportunamente.

Parágrafo único. Para a composição do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana, deverá ser levada em consideração, além dos órgãos municipais com atuação na área, também os conselhos municipais competentes, permitindo uma interlocução entre a administração pública e a sociedade civil organizada visando o desenvolvimento do Município.

Art. 122 O processo de implantação e gestão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Vitória da Conquista funcionará de acordo com os seguintes princípios:

I – o Poder Executivo municipal atuará de forma integrada com os Conselhos Municipais visando a implantação do planejamento urbano do Município;

II – a Assessoria de Planejamento e Informação coordenará a integração da estrutura administrativa do Poder Executivo municipal no que se refere a implantação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, do Cadastro Técnico e do Sistema de Informações;

III – as secretarias componentes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana darão suporte aos trabalhos dos Conselhos, sendo orientadas por eles no desenvolvimento dos trabalhos específicos das áreas de cada Conselho;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

IV – a Assessoria de Planejamento e Informação e a Secretaria Municipal de Comunicação - SECOM serão responsáveis pelo "Espaço do Cidadão", que deverá prover as informações à população.

Art. 123 A Assessoria de Planejamento e Informação, ligada à Secretaria de Municipal de Infraestrutura Urbana, será a principal responsável pela articulação dos diferentes atores públicos e privados, tanto internos quanto externos ao Poder Executivo municipal visando a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, do Cadastro Técnico, do Sistema de Informações e da institucionalização dos processos de planejamento participativo dos bairros.

Art. 124 O departamento responsável pelo planejamento possui como objetivo operacionalizar o processo de planejamento municipal, tendo ainda como atribuições específicas:

I – implementação e atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano;

II – promoção do Planejamento Setorial Integrado na gestão municipal;

III – atuação da Secretaria de Municipal de Infraestrutura Urbana nos Conselhos;

IV – realização de Projetos urbanísticos.

Art. 125 O departamento responsável pelo licenciamento de obras tem como objetivo a gestão do espaço urbano, através da aplicação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e Edificações, do Código de Posturas do Município e do Código do Meio Ambiente, tendo como atribuições específicas:

I – implementação das normas relativas ao parcelamento do solo e à realização de construções na cidade, segundo as determinações:

a) em parcelamentos, deverá conceder o Alvará de Implantação de Obras, fazer fiscalização dos trabalhos e, ao final, conceder licença para ocupação;

b) em construções, deverá conceder o Alvará de Implantação de Obras e, ao final, conceder o Certificado de Conclusão de Obras ou Habite-se;

II – implementação das normas relativas ao Uso do Solo e à Zona, sendo responsável pelas distribuições dos usos no solo urbano da cidade, fiscalizando a adequação do uso aos parâmetros urbanísticos definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras e Edificações;

III – fiscalização das obras e edificações, de forma a garantir o funcionamento dentro dos parâmetros definidos para a zona em que se encontra o empreendimento;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

IV – fiscalização do cumprimento do Código do Meio Ambiente, em relação à poluição no meio urbano;

V – concessão de alvarás provisórios e definitivos de funcionamento de atividades;

VI – implementação e atualização do Cadastro de Logradouros, acompanhando as obras realizadas no meio-urbano.

Art. 126 O departamento responsável pela aplicação do Código do Meio Ambiente em zonas urbanas do Município, tendo como atribuições específicas:

I – licenciamento e fiscalização de intervenções no meio-ambiente urbano, localizadas nas zonas urbanas;

II – solicitação e avaliação de estudo de impacto de vizinhança para empreendimento urbano de grande porte, potencial poluidor ou polo gerador de tráfego;

III – promoção da Educação Ambiental.

Parágrafo único. Intervenções localizadas em zonas rurais, unidades de conservação e zonas de interesse ambiental previstas no zoneamento urbano serão licenciadas e fiscalizadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, de acordo com o Código de Meio Ambiente do Município.

Art. 127 O departamento responsável pela Informação possui como objetivo a sistematização, atualização e veracidade das informações municipais, tendo como base inicial o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e o Cadastro Técnico Municipal para viabilizar a concretização das seguintes atribuições específicas:

I – operacionalização do Sistema de Informações Municipais, utilizando inclusive ferramentas de Geoprocessamento, visando facilitar a gestão do espaço urbano, a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e a democratização de informações;

II – manutenção do Cadastro Imobiliário e do Cadastro de Atividades Econômicas, visando a cobrança dos impostos municipais, IPTU e Imposto Sobre Serviços (ISS) respectivamente;

III – elaboração de relatórios visando fundamentar as ações de gestão urbana;

IV – disponibilização de informações para os diversos órgãos da administração direta e para todo o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

CAPÍTULO II
DOS FUNDOS MUNICIPAIS

Seção I
Das Fontes de Recursos

Art. 128 O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB será constituído de recursos provenientes de:

I – dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;

II – repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado da Bahia a ele destinados;

III – empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;

IV – contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;

V – contribuições ou doações de entidades internacionais;

VI – acordos, contratos, consórcios e convênios;

VII – rendimentos, correção monetária e juros obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;

VIII – outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso e transferência de potencial construtivo;

IX – contribuição de melhoria, nos termos do art. 118 da Lei Orgânica do Município, decorrente de obras públicas, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas;

X – receitas provenientes de concessão urbanística;

XI – contrapartidas referentes ao impacto da implantação de empreendimentos;

XII – retornos e resultados de suas aplicações;

XIII – multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;

XIV – outras receitas eventuais.

Art. 129 Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão depositados em conta corrente especial, aberta para esta finalidade e de movimentação privativa da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, mantida em instituição financeira.

Art. 130 A Lei específica, que estabelece os procedimentos administrativos necessários à efetivação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, deverá ser regulamentada pelo Poder Executivo no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados da aprovação desta Lei.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Seção II
Da Aplicação dos Recursos

Art. 131 Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB serão aplicados com base em Lei regulamentadora específica.

§1º Percentual dos recursos arrecadados deverão ser destinados à requalificação das zonas industriais e logísticas.

§2º É vedada a aplicação dos recursos financeiros do FUNDURB em despesas de custeio administrativo, operacional e projetos, ressalvadas aquelas relacionadas com a elaboração de projetos destinados à execução das obras e intervenções de que trata o *caput*.

Art. 132 O Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB será administrado pela estrutura estabelecida em Lei regulamentadora específica.

CAPÍTULO III
DOS CONSELHOS MUNICIPAIS

Art. 133 Os Conselhos Municipais, se e quando instituídos pelo poder executivo, serão órgãos consultivos e deliberativos de assessoramento, com atribuição de analisar e propor medidas de concretização da política urbana, bem como verificar a execução das diretrizes e projetos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. As decisões dos Conselhos Municipais, no âmbito de suas competências, deverão ser homologadas pelo Prefeito Municipal.

Art. 134 O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano terá a seguinte composição:

I – o Secretário da pasta responsável pelos assuntos de desenvolvimento urbano, que o presidirá;

II – o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos ao meio ambiente;

III – o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos às finanças públicas;

IV – 2 (dois) representantes relacionados aos movimentos populares ou associações de bairro;

V – 1 (um) representante do CAU;

VI – 1 (um) representante do CREA;

VII – 1 (um) representante de entidades empresariais do setor imobiliário, indicados em assembleia própria;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

VIII – 1 (um) representante de entidades empresariais do setor industrial, indicado em assembleia própria;

§1º os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano serão representados em suas faltas e impedimentos, por suplentes por eles indicados.

§2º a função de membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será considerada como relevante serviço prestado à comunidade e será exercida gratuitamente.

§3º são membros natos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano os representantes do Poder Público, cujo mandato coincidirá com o das respectivas gestões.

§4º nas faltas ou impedimentos do Presidente, a Presidência do Colegiado caberá ao seu suplente.

§5º o Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano participará das reuniões.

§6º quando uma Secretaria Municipal acumular responsabilidade relativa a dois dos assuntos indicados nos incisos de I a III deste artigo, o Secretário da pasta deverá indicar outro representante do poder público municipal para compor o conselho, garantindo o total de 3 (três) membros do poder público municipal.

Art. 135 São atribuições gerais dos Conselhos:

I – auxiliar na manutenção do processo de planejamento contínuo no Município, que prime pela participação popular;

II – analisar e propor medidas de concretização de políticas setoriais;

III – participar da gestão do fundo previsto nesta Lei Complementar, propondo prioridades na aplicação dos recursos e fiscalizando sua utilização;

IV – realizar ou solicitar ao Poder Público a realização de audiências públicas, no âmbito de sua competência, para prestar esclarecimentos à população.

Art. 136 Outras atribuições específicas dos Conselhos Municipais poderão ser regulamentadas por decreto do Poder Executivo.

CAPÍTULO IV
DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES AOS CIDADÃOS

Art. 137 Deverá ser criado o Espaço do Cidadão, cujo objetivo é democratizar as informações do Município e ampliar as possibilidades de participação popular na gestão da Cidade.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Art. 138 São objetivos do Espaço do Cidadão:

I – disponibilizar as informações sobre o Município em seus diferentes aspectos: história, cultura, socioeconomia, características físico-geográficas, meio-ambiente, recursos naturais, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários e uso e ocupação do solo;

II – compatibilizar e sistematizar as informações produzidas pela administração do Município, no tocante ao planejamento urbano, seus projetos e obras;

III – disponibilizar informações sobre a Administração Pública municipal e seus diversos órgãos: educação, saúde, planejamento, finanças e obras, transporte urbano, infraestrutura, entre outros;

IV – disponibilizar legislação urbanística, cadastro imobiliário, planta genérica de valores e outras informações necessárias para orientar a população na realização de obras no espaço urbano;

V – receber denúncias e disponibilizar informações referentes aos processos de apuração de denúncias relativas a descumprimentos desta Lei e suas Leis complementares;

VI – disponibilizar informações relativas aos processos de aprovação de alvarás e licenças ambientais.

§1º o Espaço do Cidadão deverá utilizar tecnologias de informação disponíveis que facilitem atingir os objetivos e prestar atendimento de qualidade à população.

§2º o Espaço do Cidadão não poderá cobrar por serviços de democratização de informações, podendo definir cobrança por serviços específicos.

§3º o Poder Executivo deverá disponibilizar todas as informações necessárias ao bom funcionamento do Espaço do Cidadão.

TÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 139 A elaboração, pelo órgão municipal competente, dos Planos Plurianuais, das Leis de Diretrizes Orçamentárias e dos Orçamentos Anuais, deve refletir obrigatoriamente as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e contar com intensa participação dos cidadãos através do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Art. 140 A Lei do Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e as Leis Orçamentárias Anuais serão adaptadas para possibilitar a execução dos programas constantes nesta Lei.

Art. 141 O Poder Executivo municipal deverá promover a revisão e atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano a cada decurso de 10 (dez) anos após a sua aprovação pela Câmara Municipal, com a devida participação popular, podendo o mesmo sofrer complementações e ajustamentos antes do prazo estabelecido neste artigo.

Art. 142 Não são consideradas revisões do Plano Diretor os atos que tenham por objeto:

I – a regulamentação das normas desta Lei;

II – a aprovação de programas e projetos governamentais;

III – as decisões exaradas em processos administrativos de aprovação de projetos e licenciamento de construção de edificações;

IV – a implantação de usos considerados especiais;

V – os atos e decisões exarados nos processos administrativos referentes ao parcelamento do solo.

Art. 143 As revisões do Plano Diretor não se aplicam aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposição em contrário no texto da revisão.

Art. 144 Esta Lei entrará em vigência na data de sua publicação.

Art. 145 Revogam-se as disposições em contrário.

Vitória da Conquista – BA, 26 de dezembro de 2024.

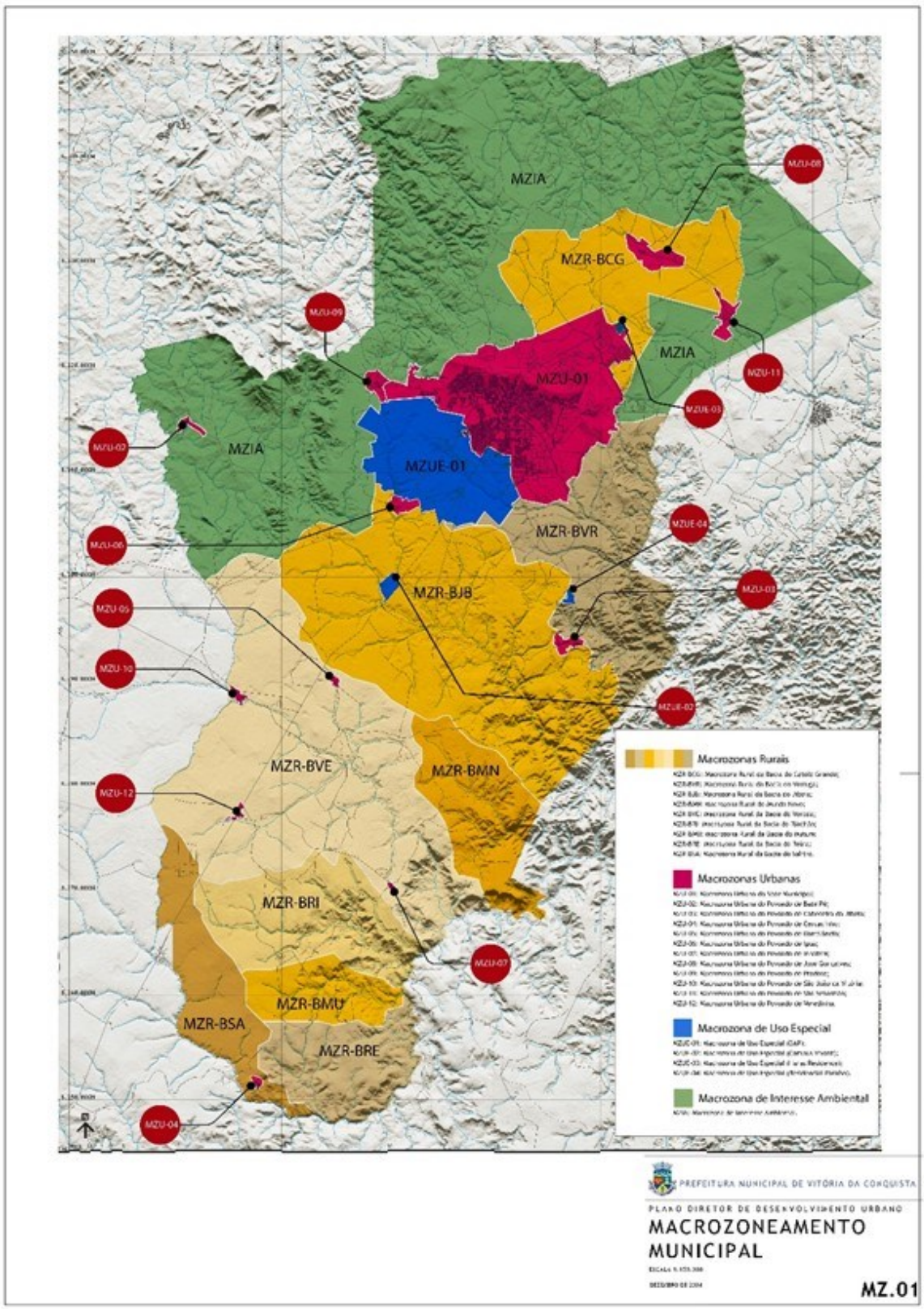
Assinado digitalmente por ANA SHEILA LEMOS ANDRADE:60360771572
DN: cn=ANA SHEILA LEMOS ANDRADE:60360771572, c=BR, o=ICP-Brasil, ou=presencial, email=SHEU06@HOTAIL.COM

Ana Sheila Lemos Andrade

Prefeita Municipal

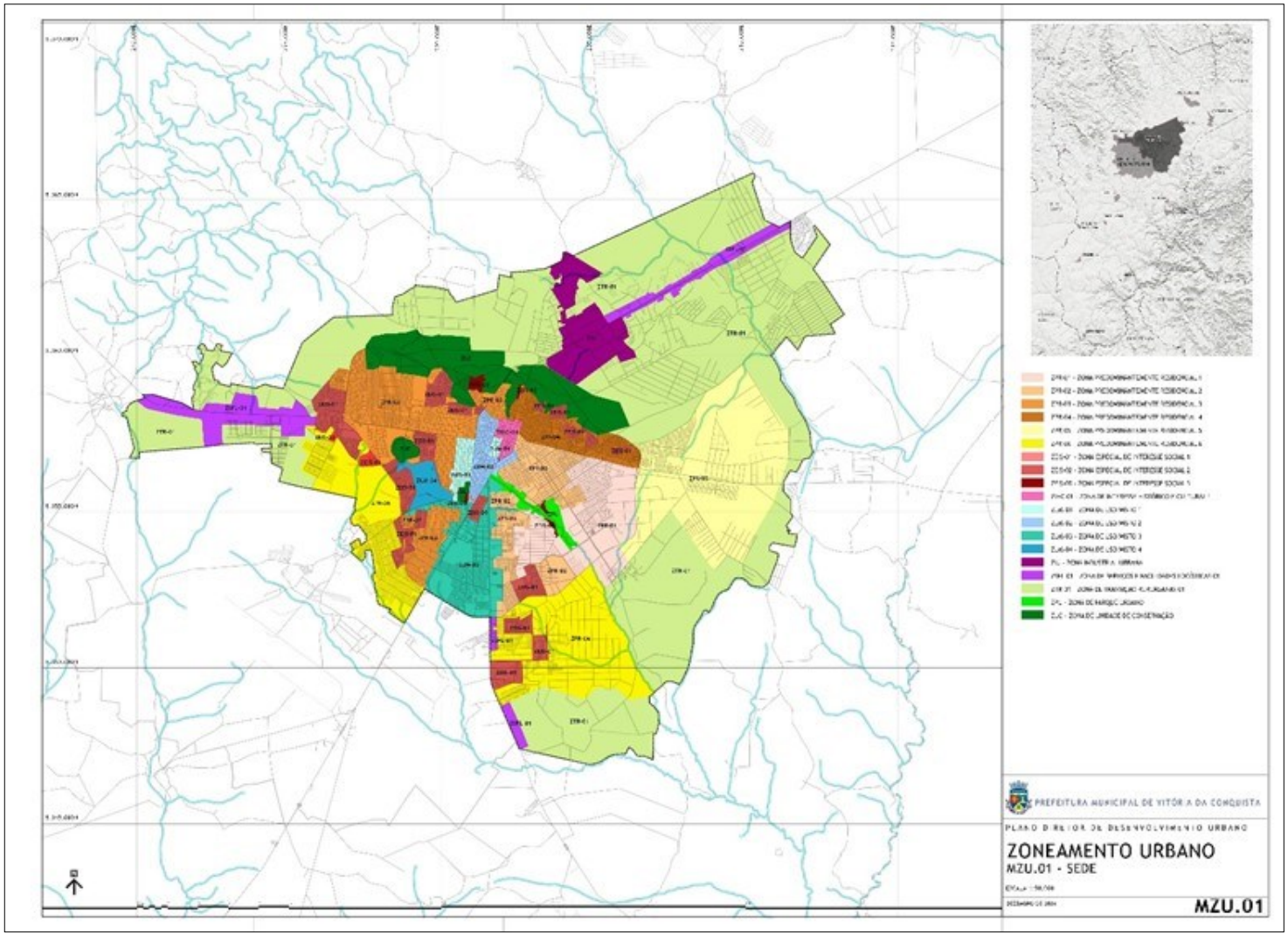
PGM JONATAN NUNES MENEZES

Anexo I – MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo II - ZONEAMENTO URBANO DA SEDE

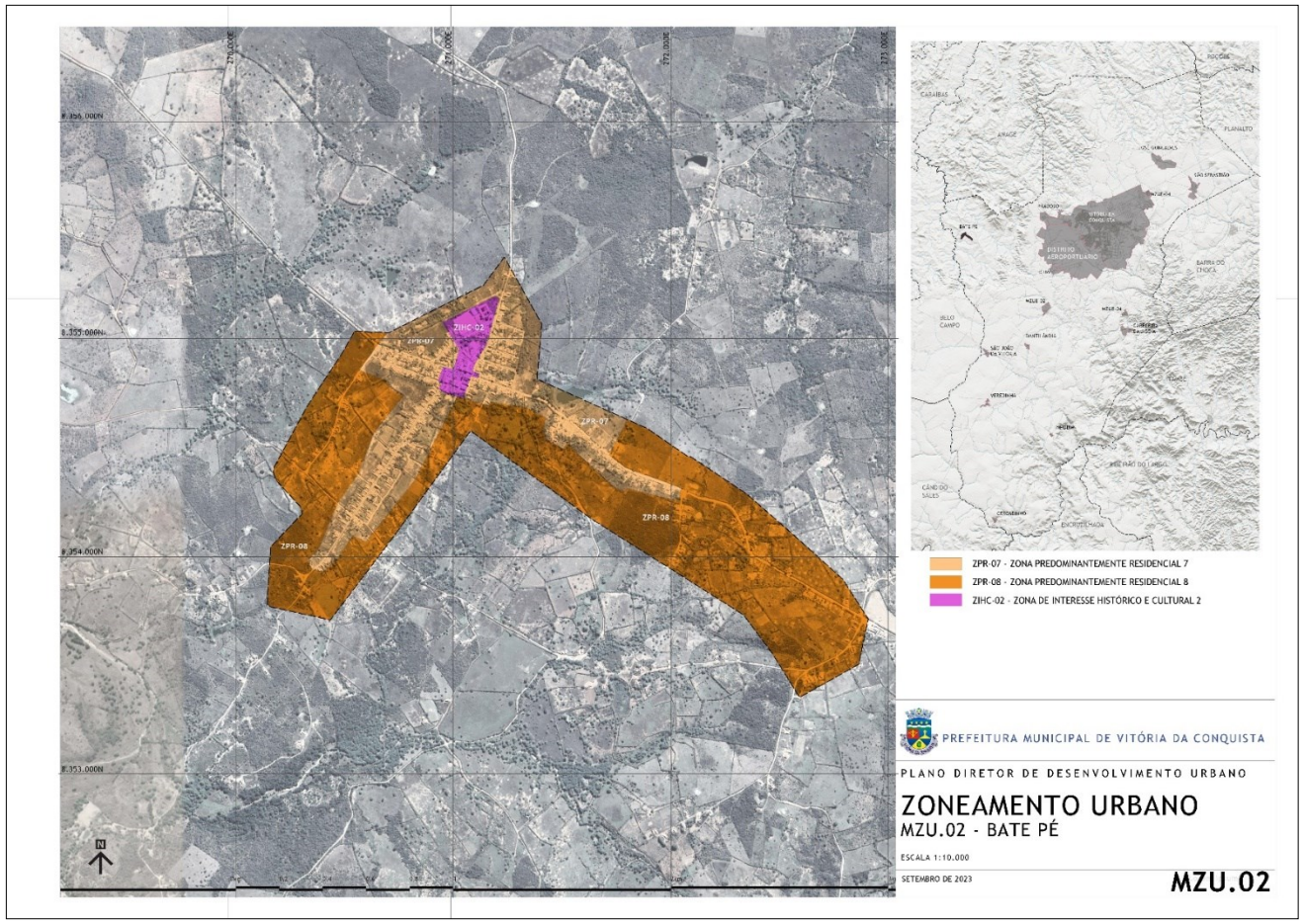


PGM

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo II.I (Vetado)

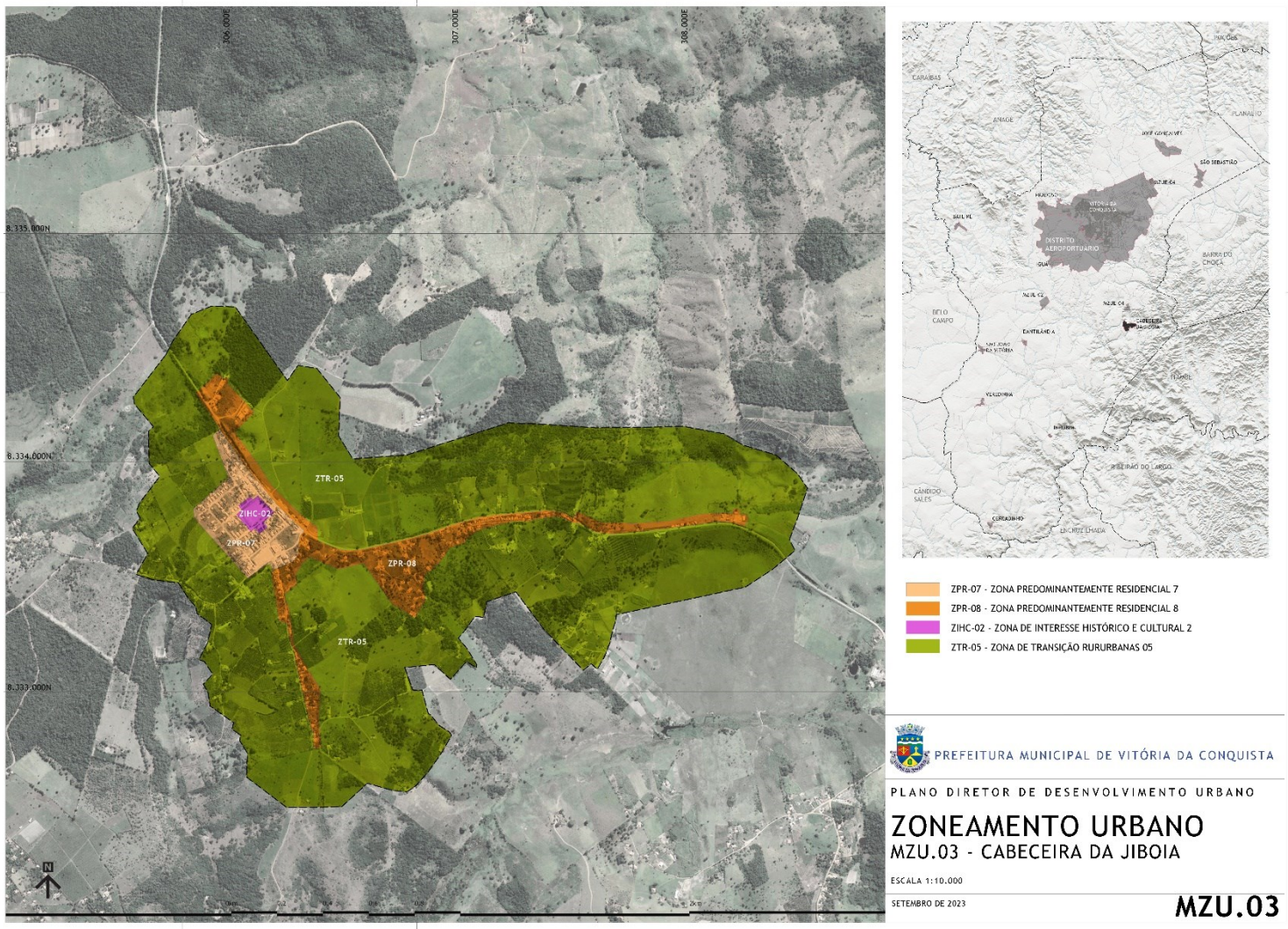
Anexo III - ZONEAMENTO URBANO DE BATE PÉ



PGM

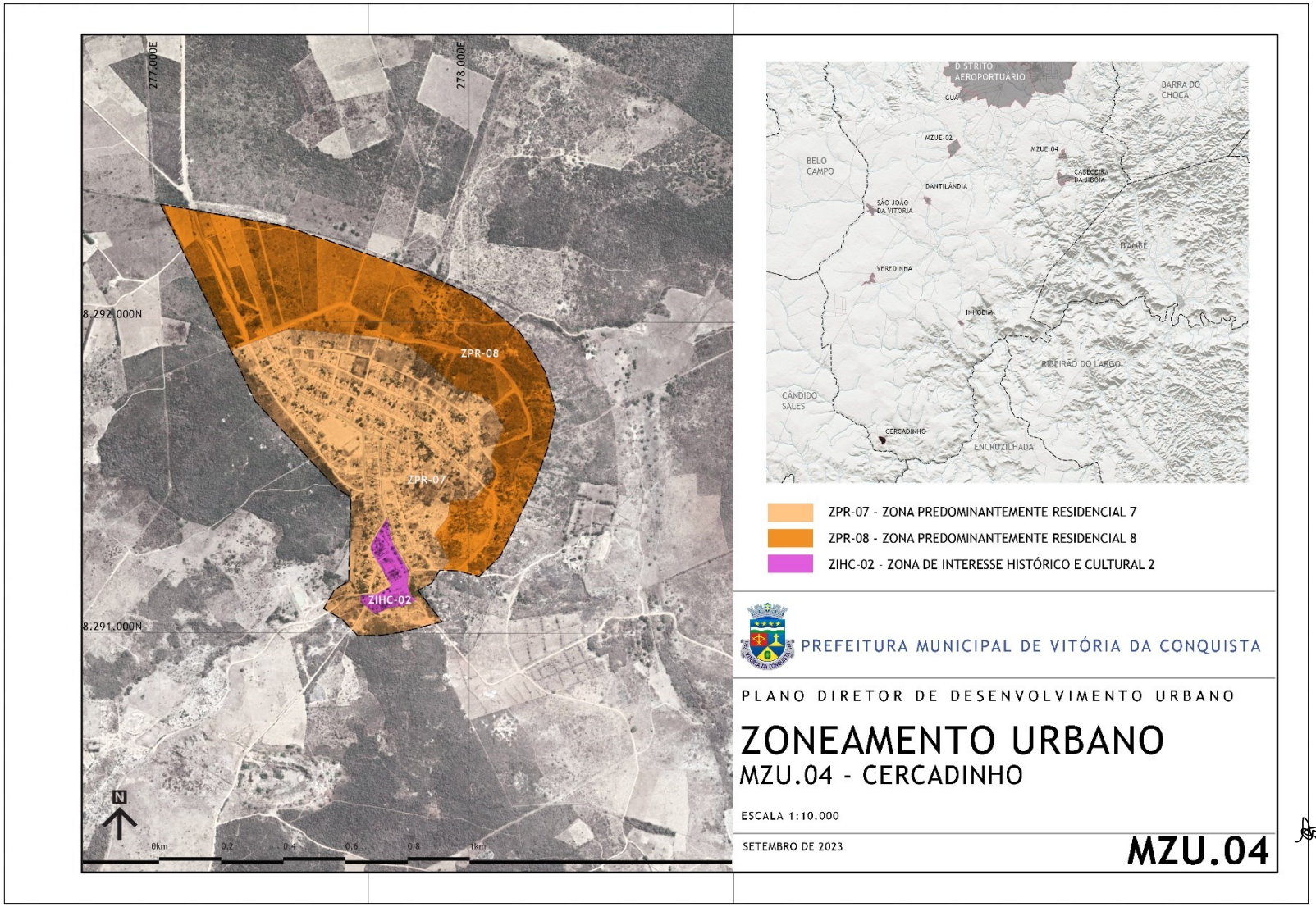
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo IV - ZONEAMENTO URBANO DE CABECEIRA DA JIBOIA



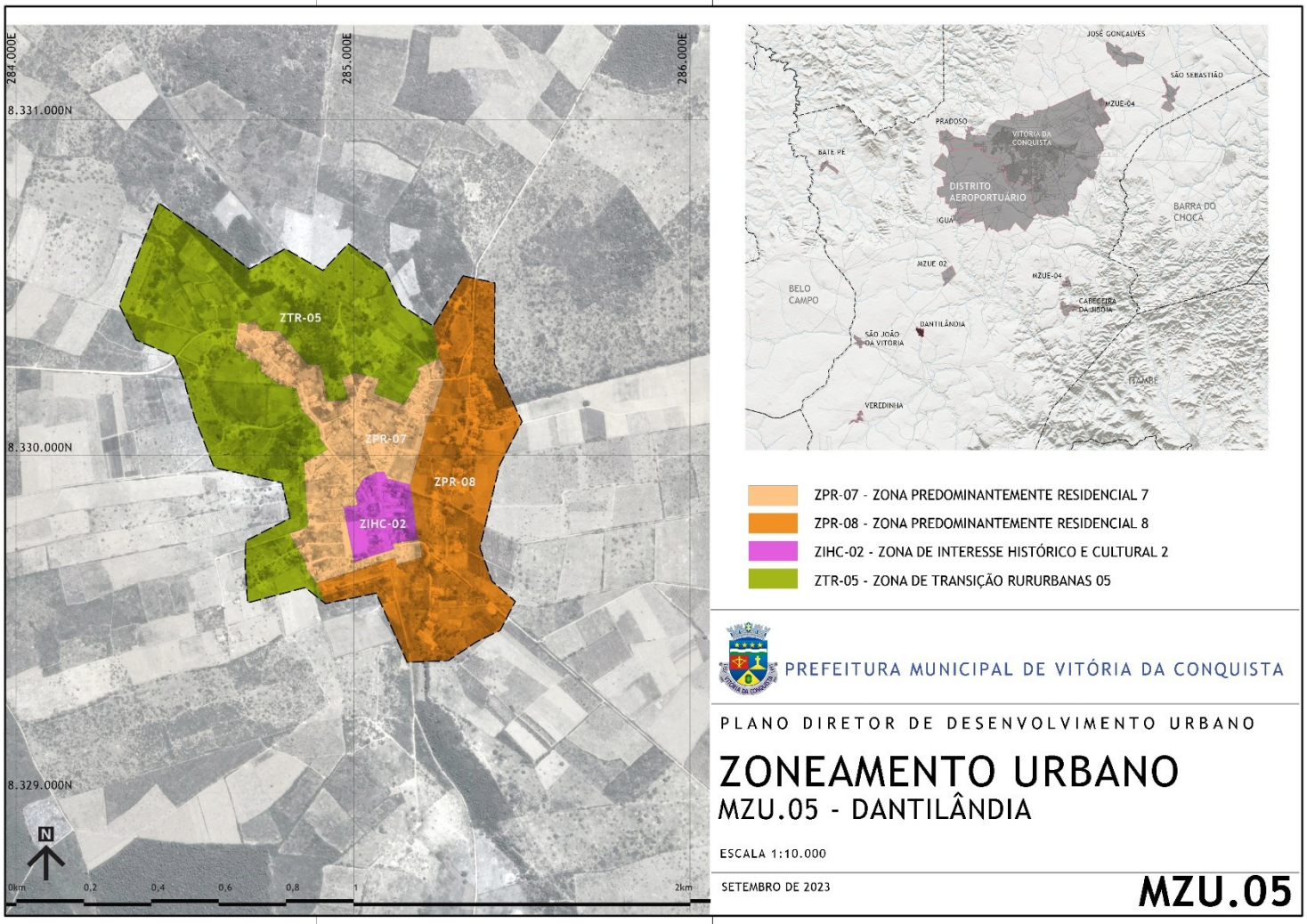
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo V - ZONEAMENTO URBANO DE CERCADINHO



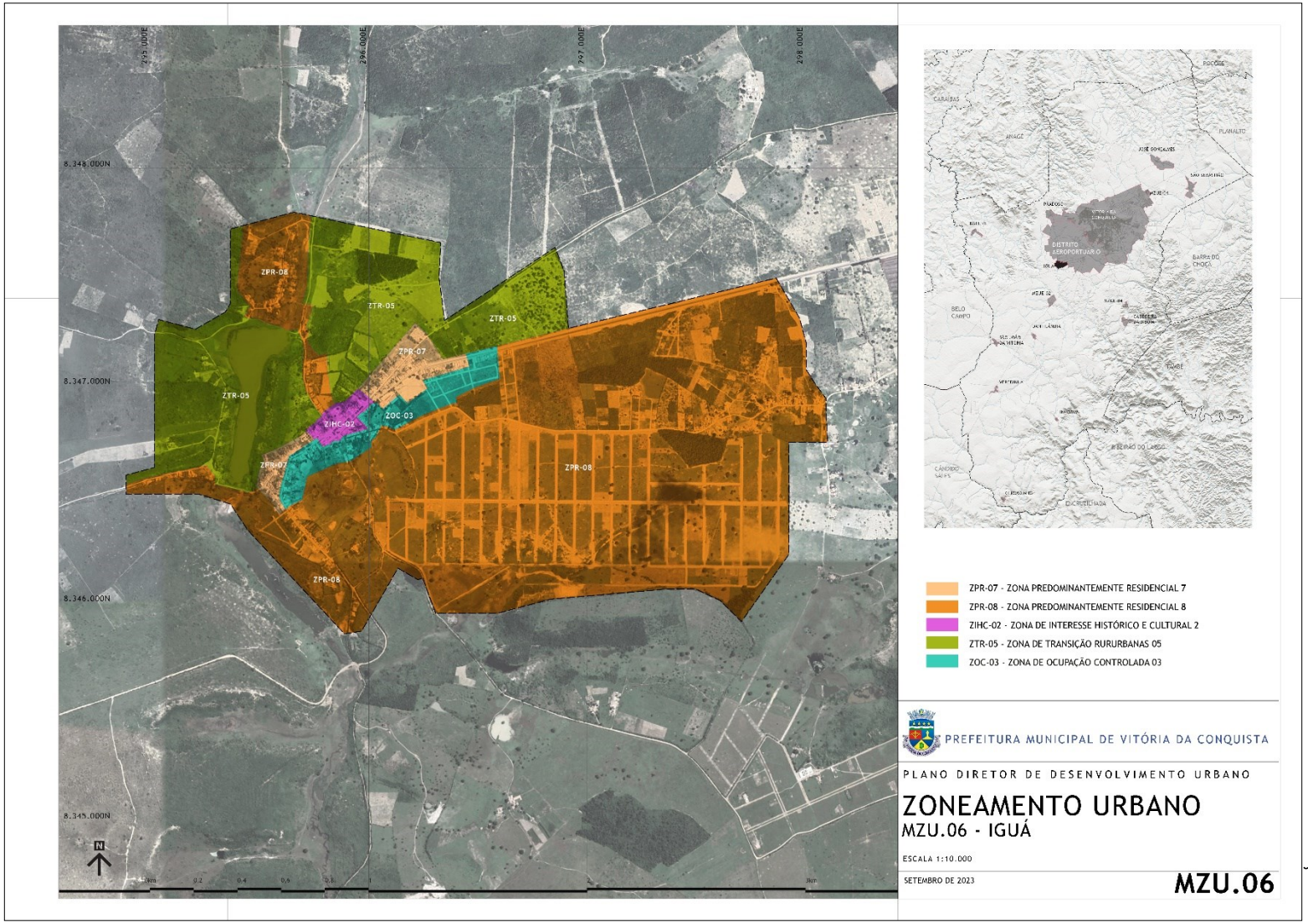
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo VI - ZONEAMENTO URBANO DE DANTILÂNDIA



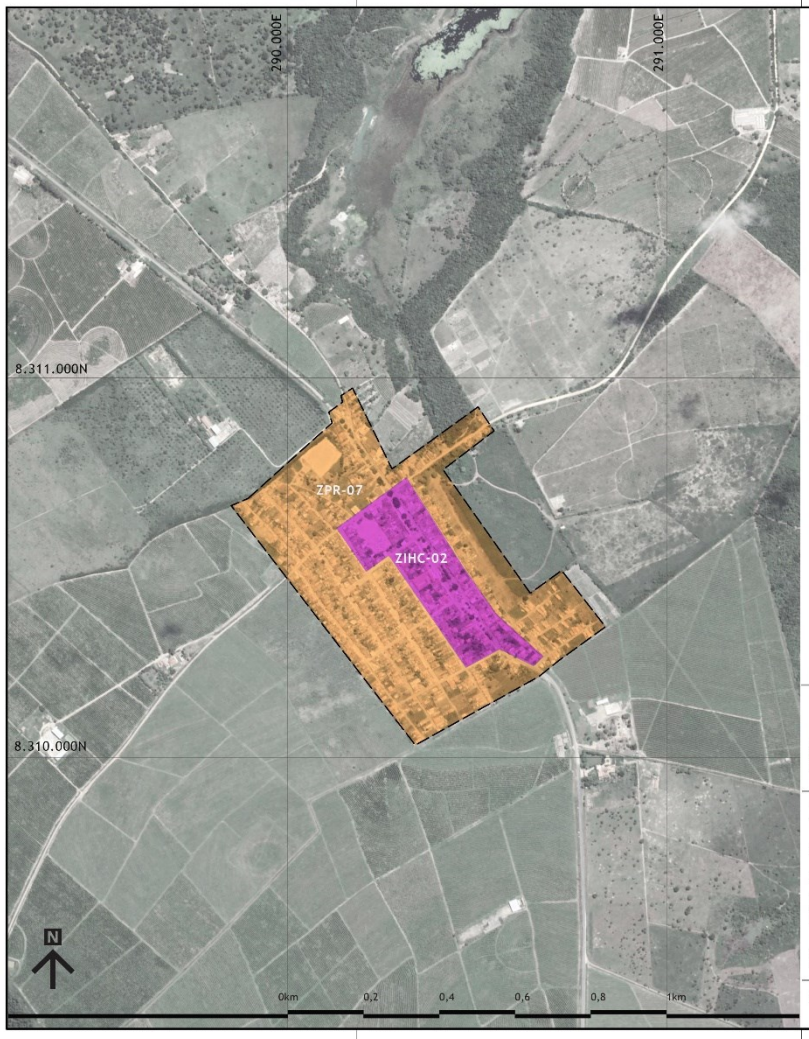
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

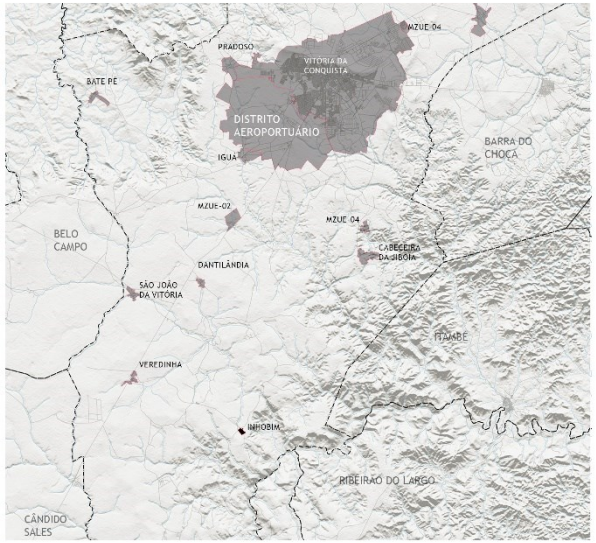
Anexo VII - ZONEAMENTO URBANO DE IGUÁ



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo VIII - ZONEAMENTO URBANO DE INHOBIM





ZPR-07 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 7

ZIHC-02 - ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL 2

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ZONEAMENTO URBANO

MZU.07 - INHOBIM

ESCALA 1:10.000

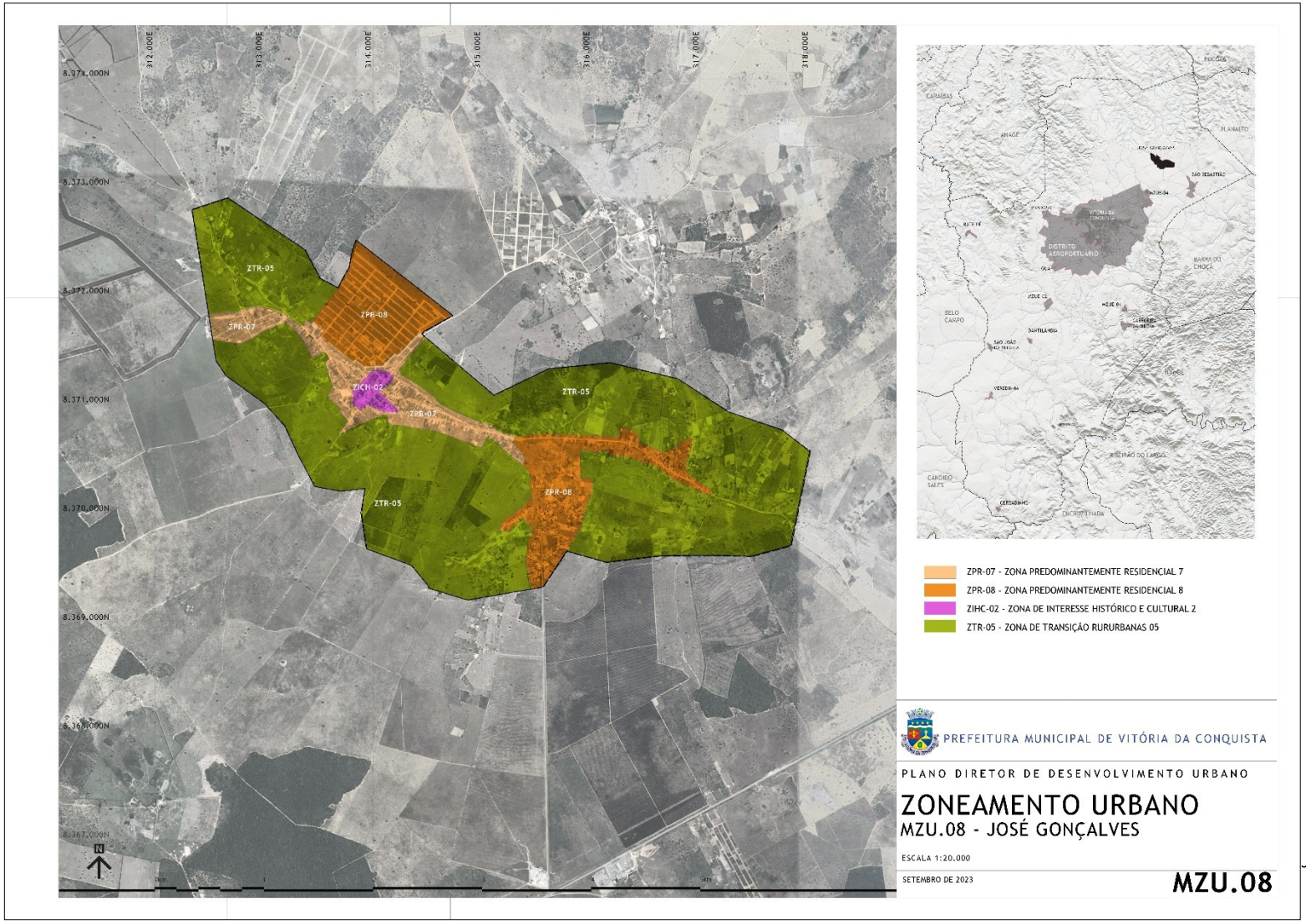
SETEMBRO DE 2023

MZU.07

PGM

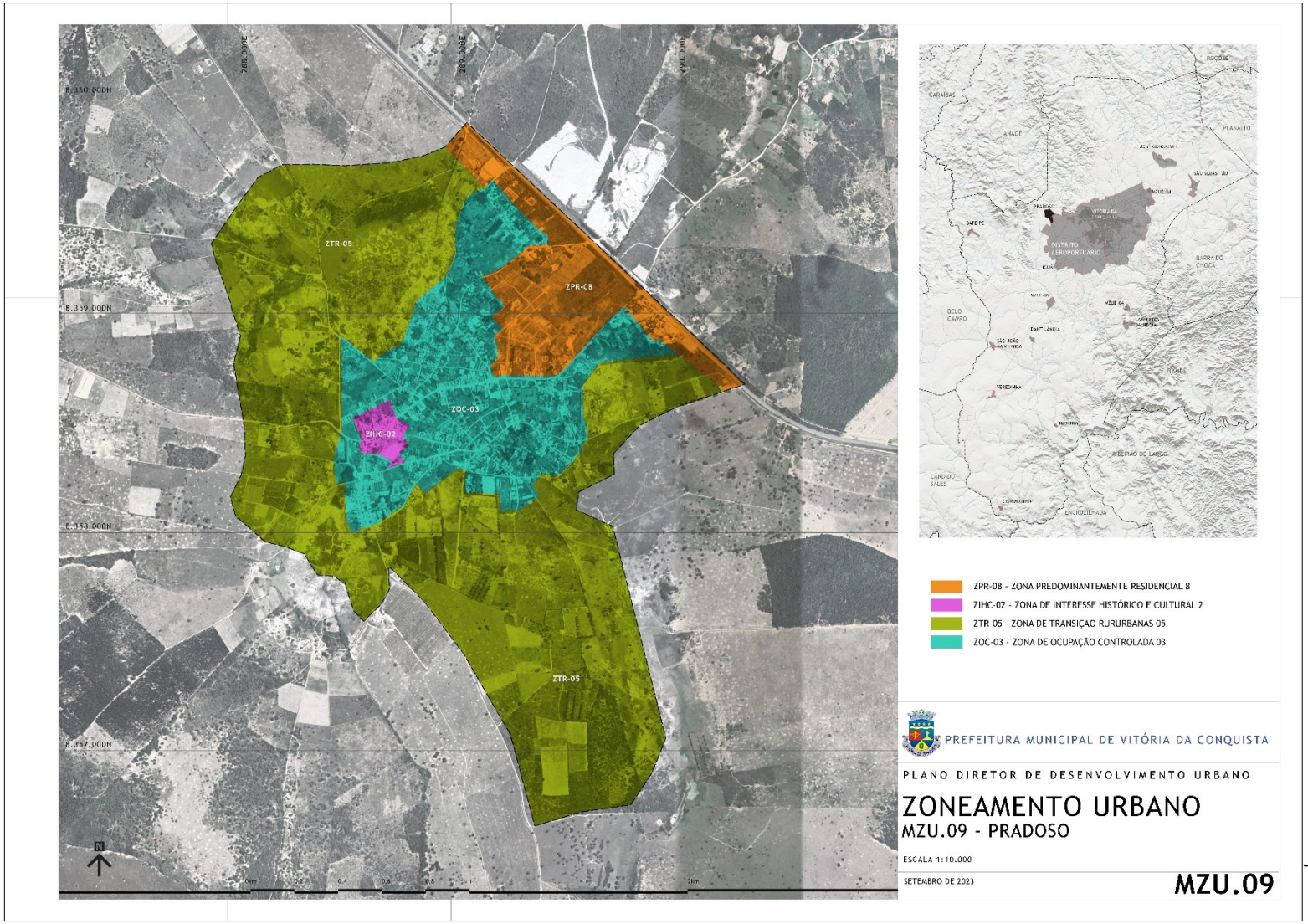
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo IX - ZONEAMENTO URBANO DE JOSÉ GONÇALVES



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

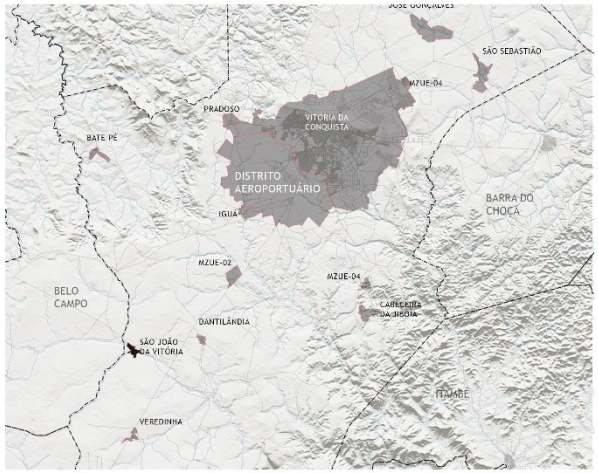
Anexo X - ZONEAMENTO URBANO DO PRADOSO



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XI - ZONEAMENTO URBANO DE SÃO JOÃO DA VITÓRIA





ZPR-07 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 7
ZPR-08 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 8
ZIHC-02 - ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL 2
ZTR-05 - ZONA DE TRANSIÇÃO RURURBANAS 05

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

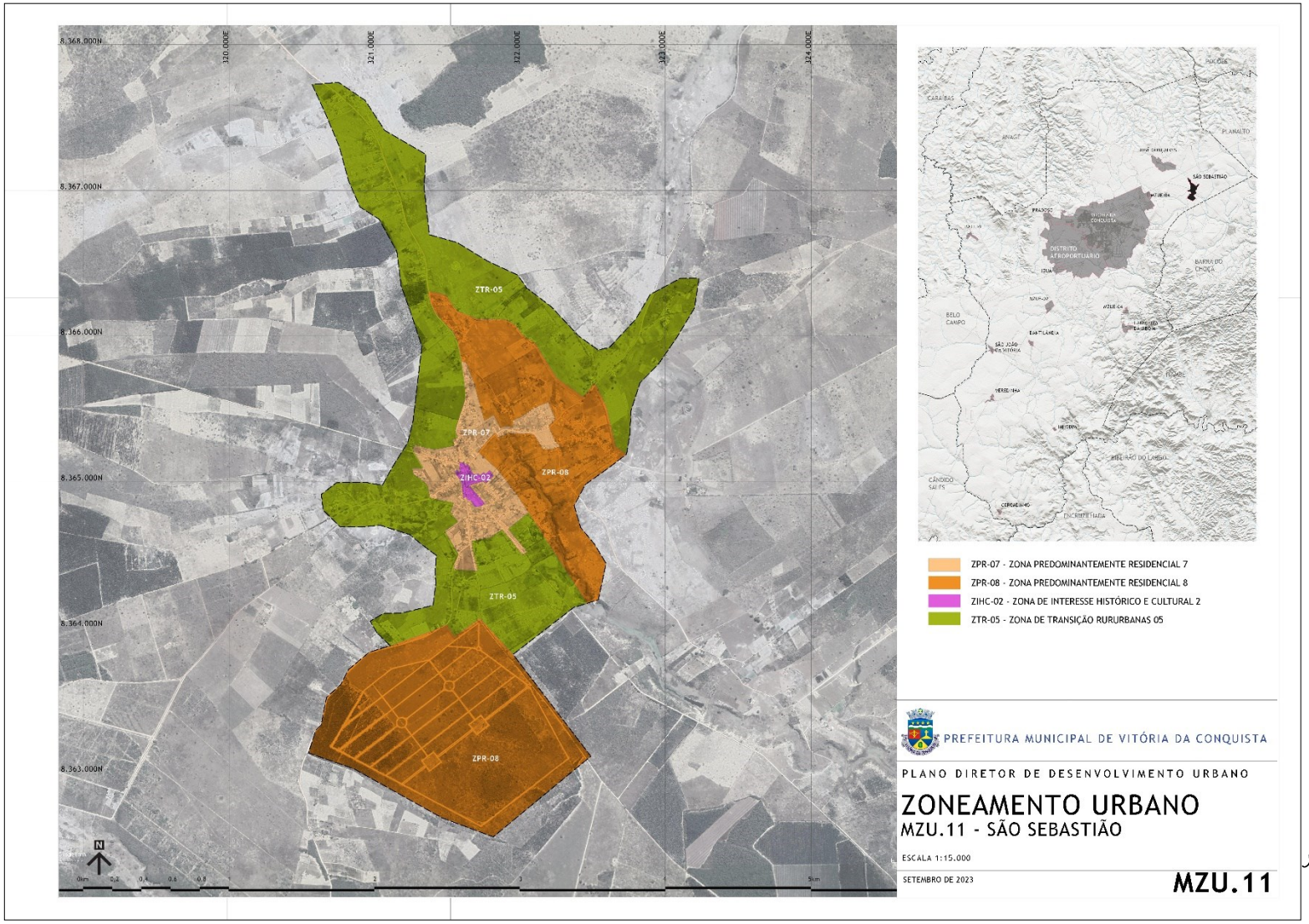
ZONEAMENTO URBANO
MZU.10 - SÃO JOÃO DA VITÓRIA

ESCALA 1:10.000

SETEMBRO DE 2023

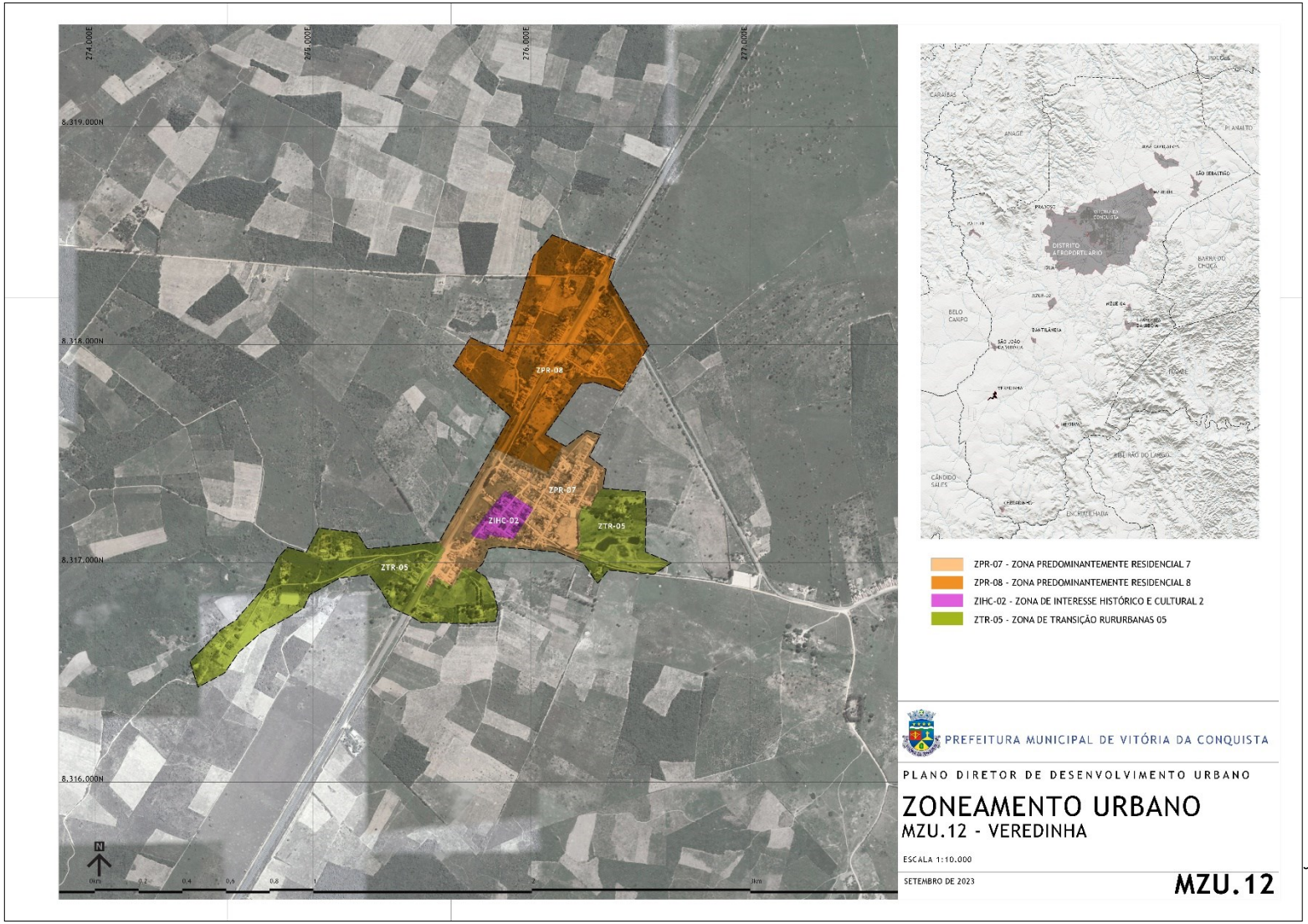
MZU.10

Anexo XII - ZONEAMENTO URBANO DE SÃO SEBASTIÃO



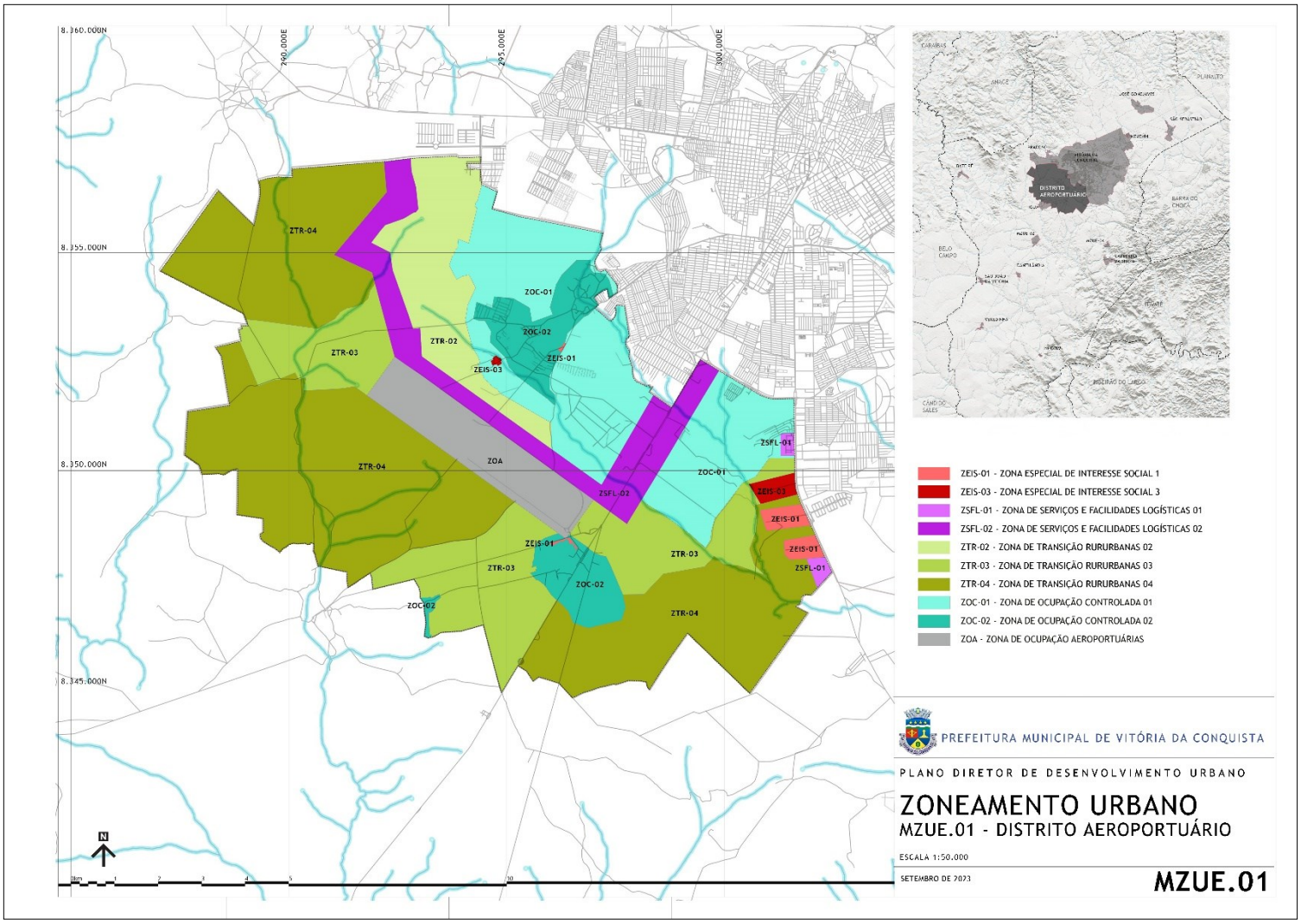
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XIII - ZONEAMENTO URBANO DE VEREDINHA

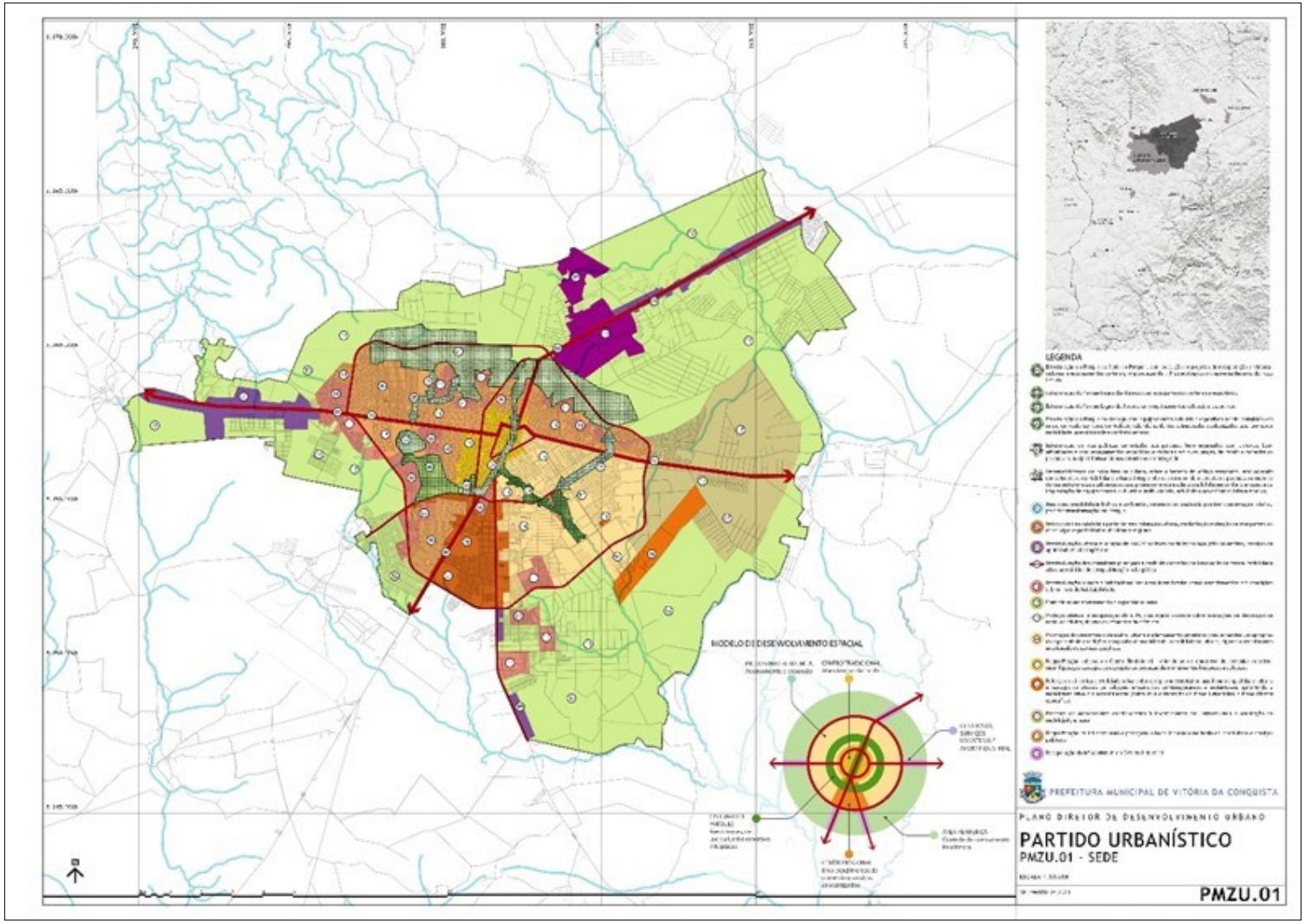


PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XIV- ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO AEROPORTUÁRIO

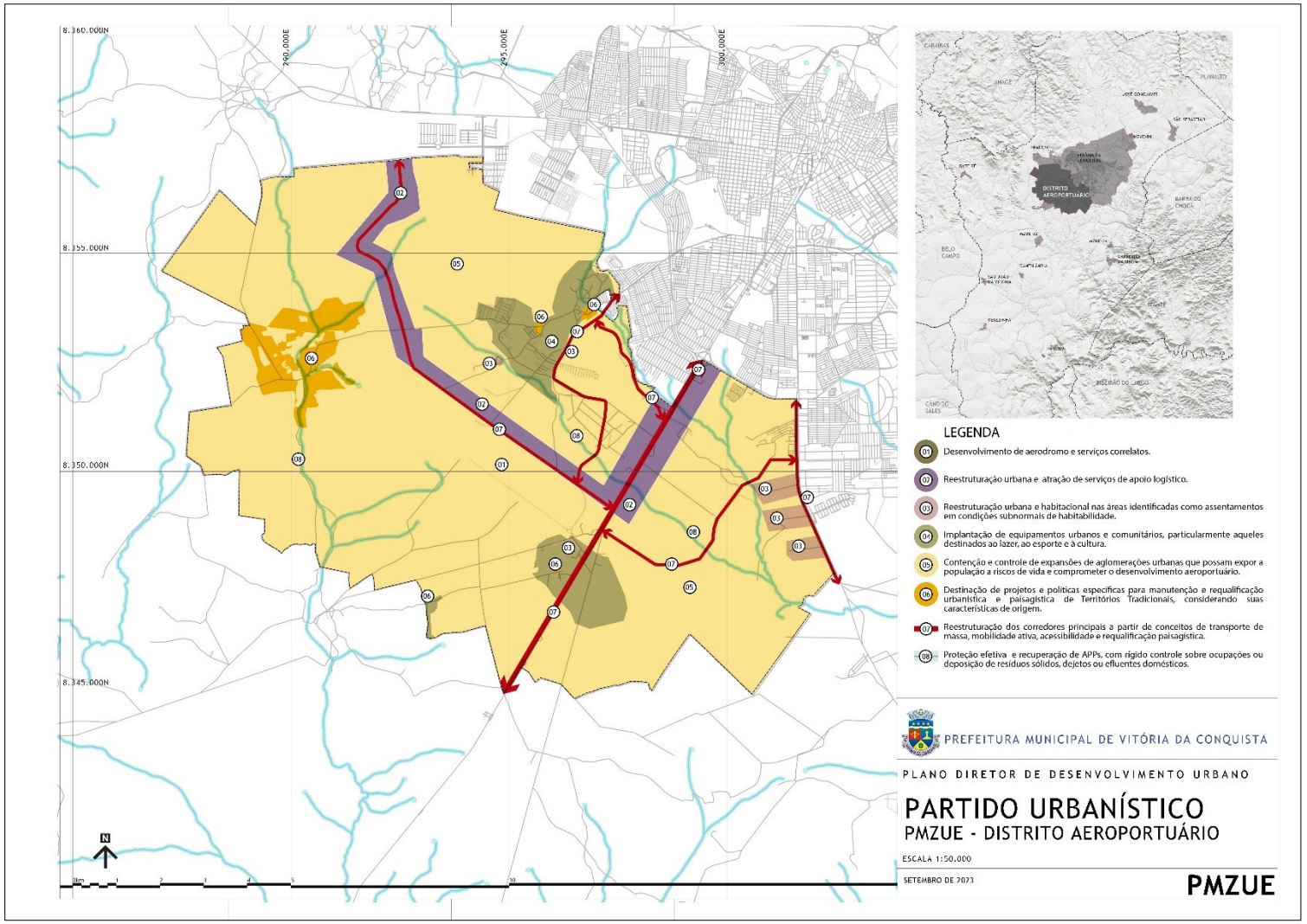


Anexo XV – PARTIDO URBANÍSTICO DA SEDE



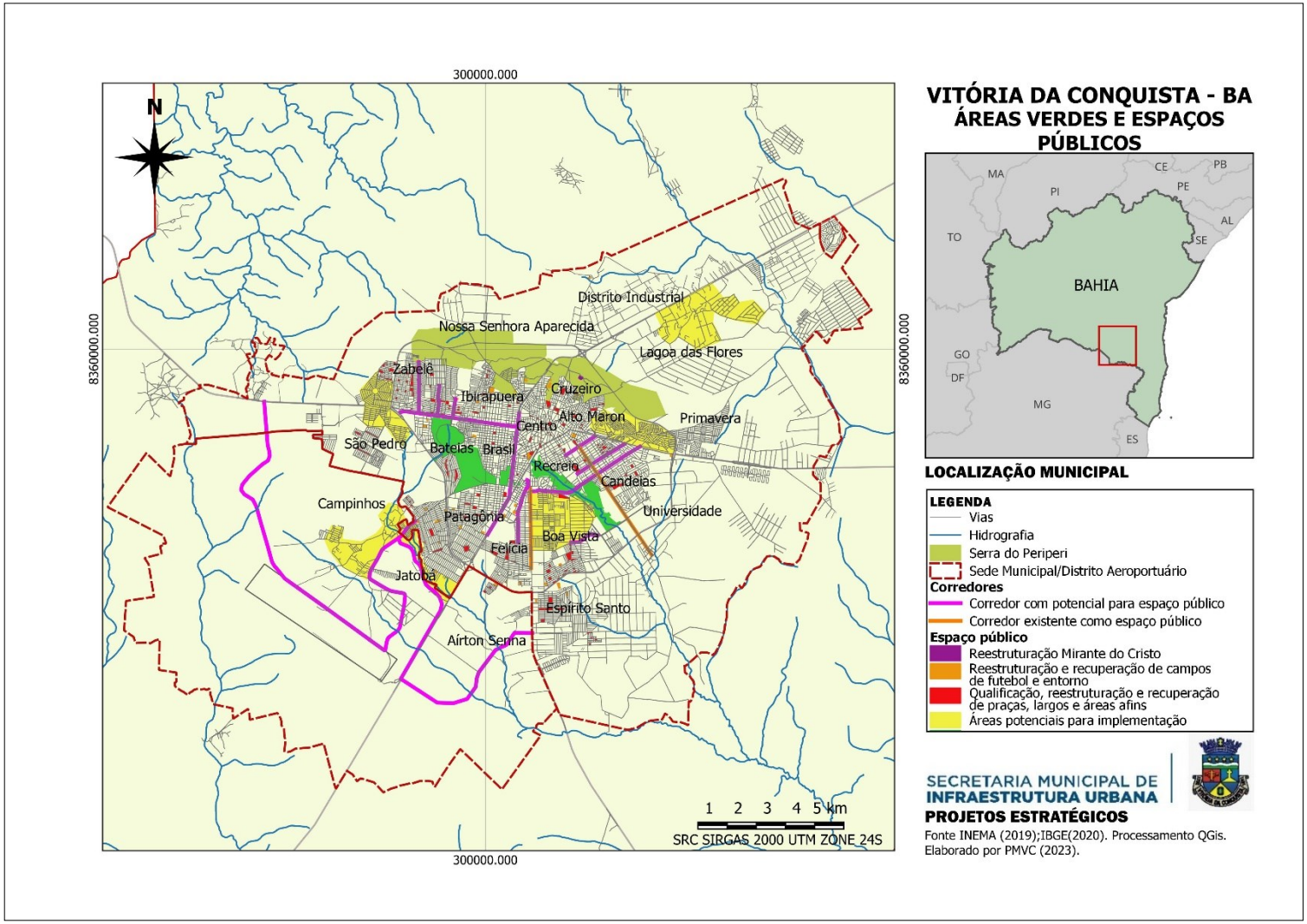
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XVI – PARTIDO URBANÍSTICO DO DISTRITO AEROPORTUÁRIO



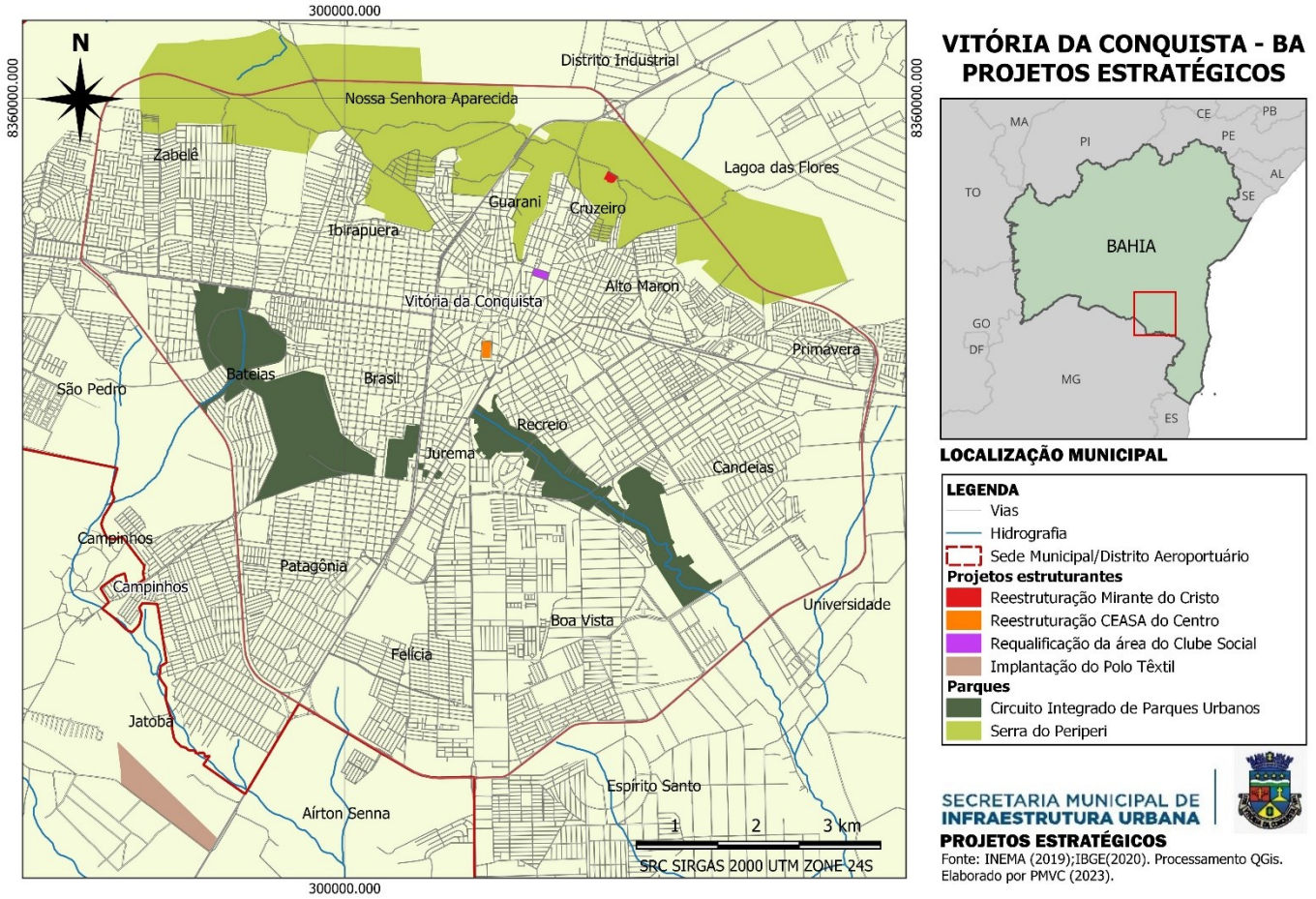
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XVII – ÁREAS VERDES E ESPAÇOS PÚBLICOS



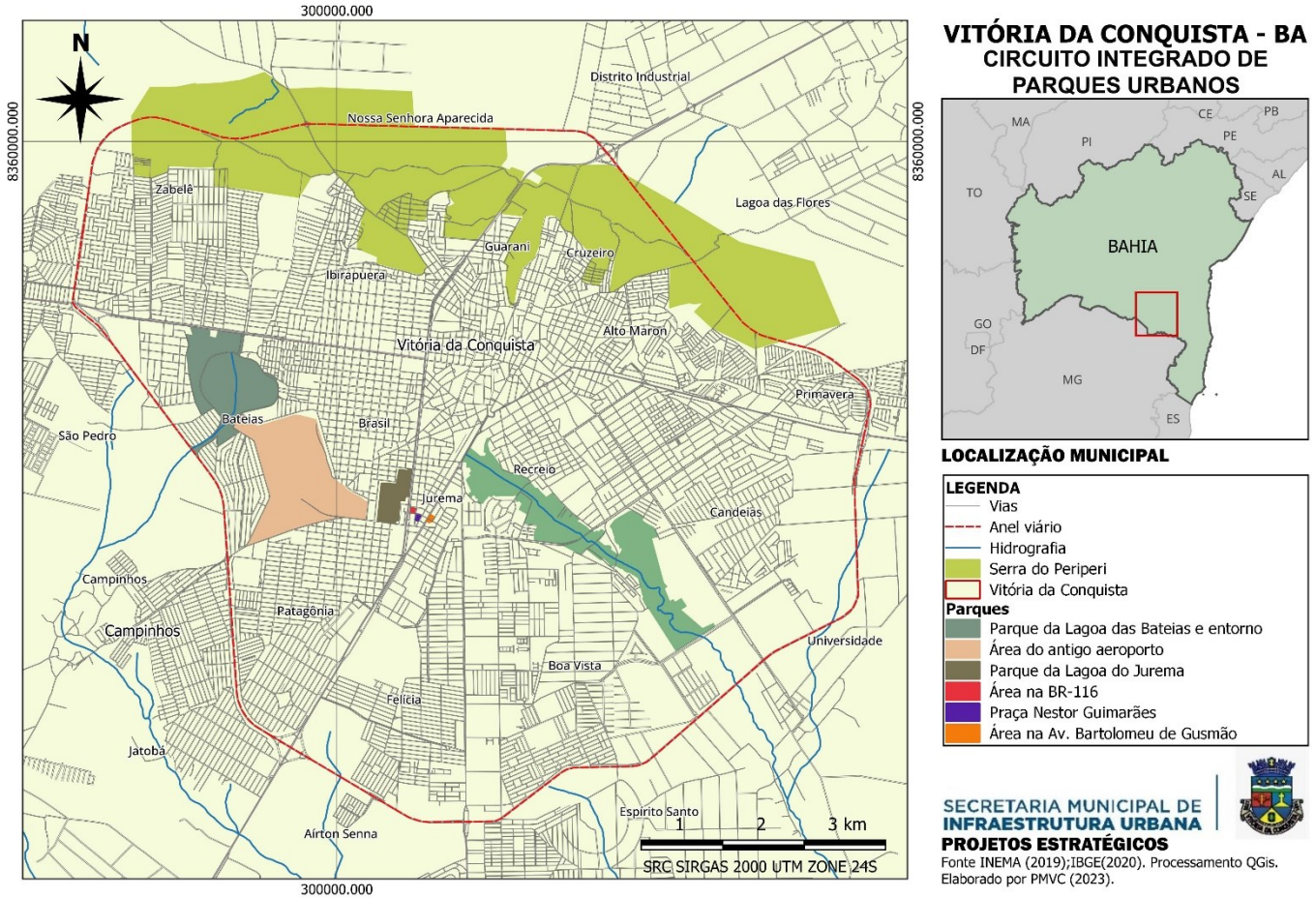
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XVIII – PROJETOS ESTRATÉGICOS



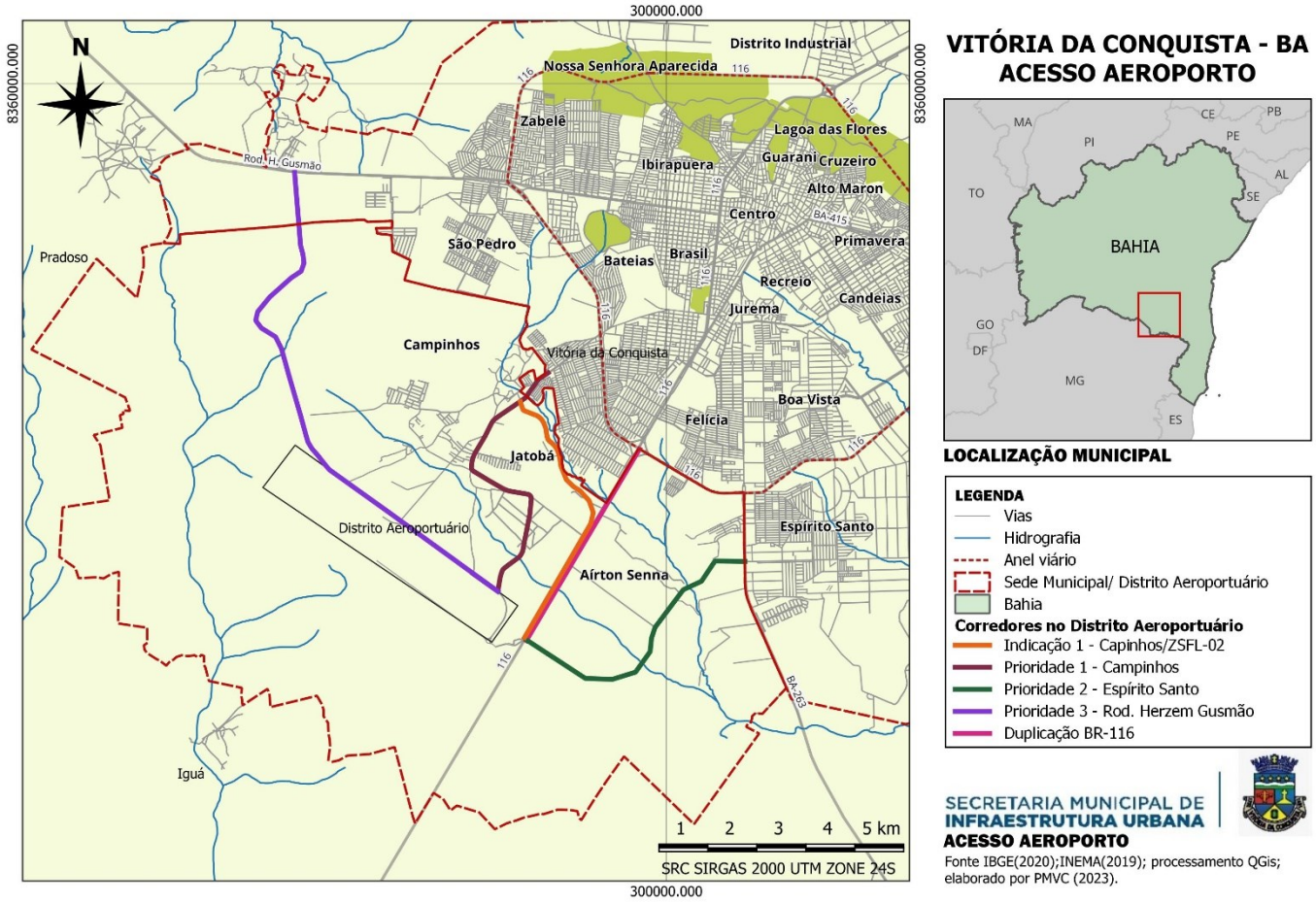
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XIX – CIRCUITO INTEGRADO DE PARQUES URBANOS



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XX –ACESSOS AO AEROPORTO GLAUBER ROCHA

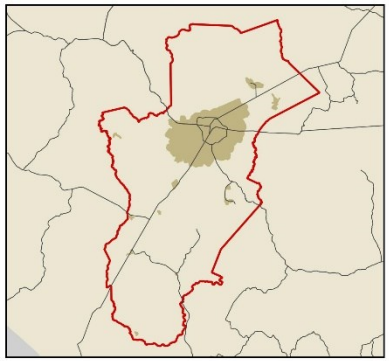


PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XXI – IMÓVEIS DE INTERESSE HISTÓRICO CULTURAL



VITÓRIA DA CONQUISTA - BA
INTERESSE HISTÓRICO CULTURAL



LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL

LEGENDA

- Vias
- Hidrografia
- Serra_Periperi
- Área urbana ou urbanizável
- Imóveis de interesse histórico cultural
- Vitória da Conquista

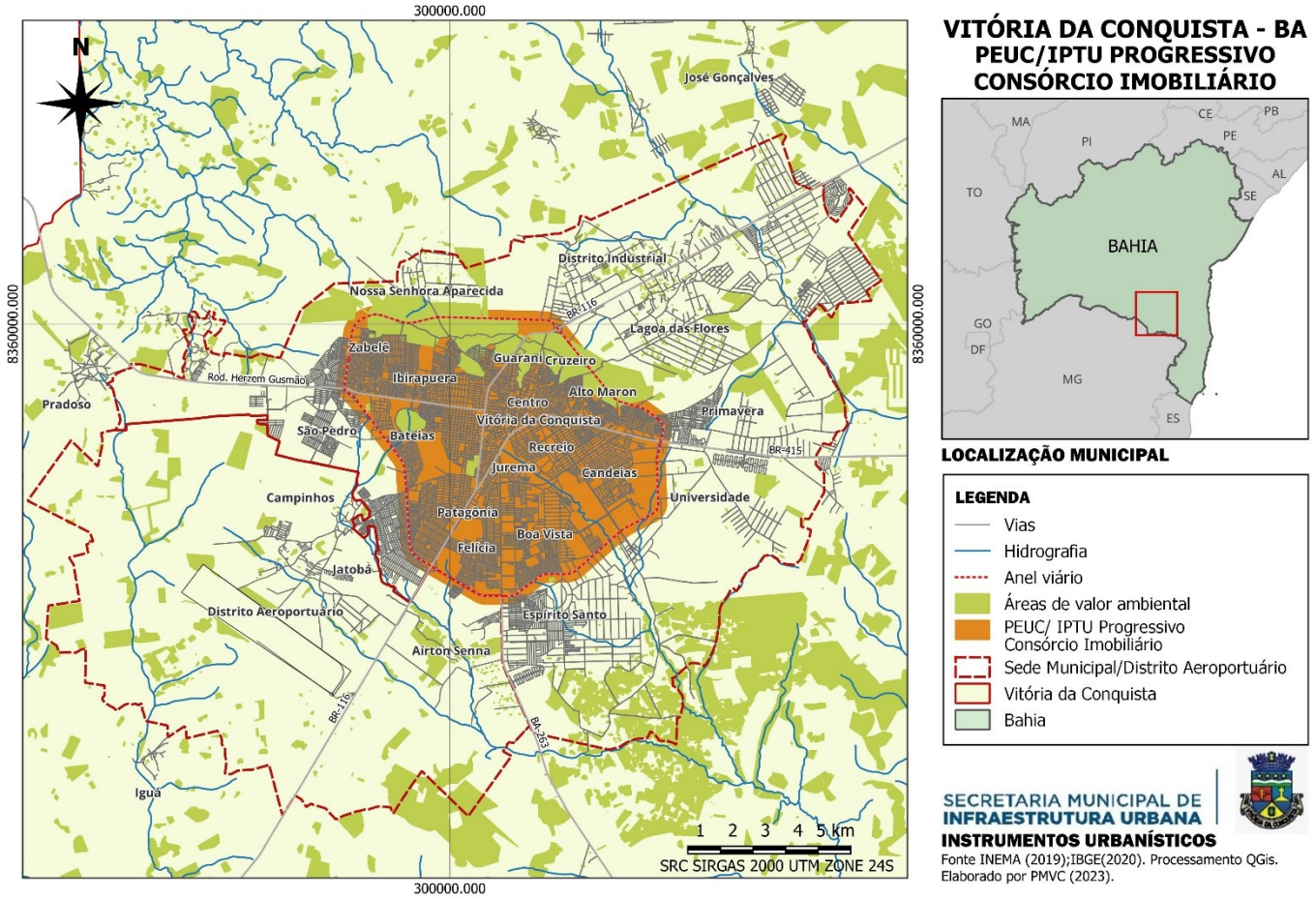
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA

IMÓVEIS DE INTERESSE HISTÓRICO CULTURAL

Fonte INEMA (2019);IBGE(2020). Processamento QGis.
Elaborado por PMVC (2023).

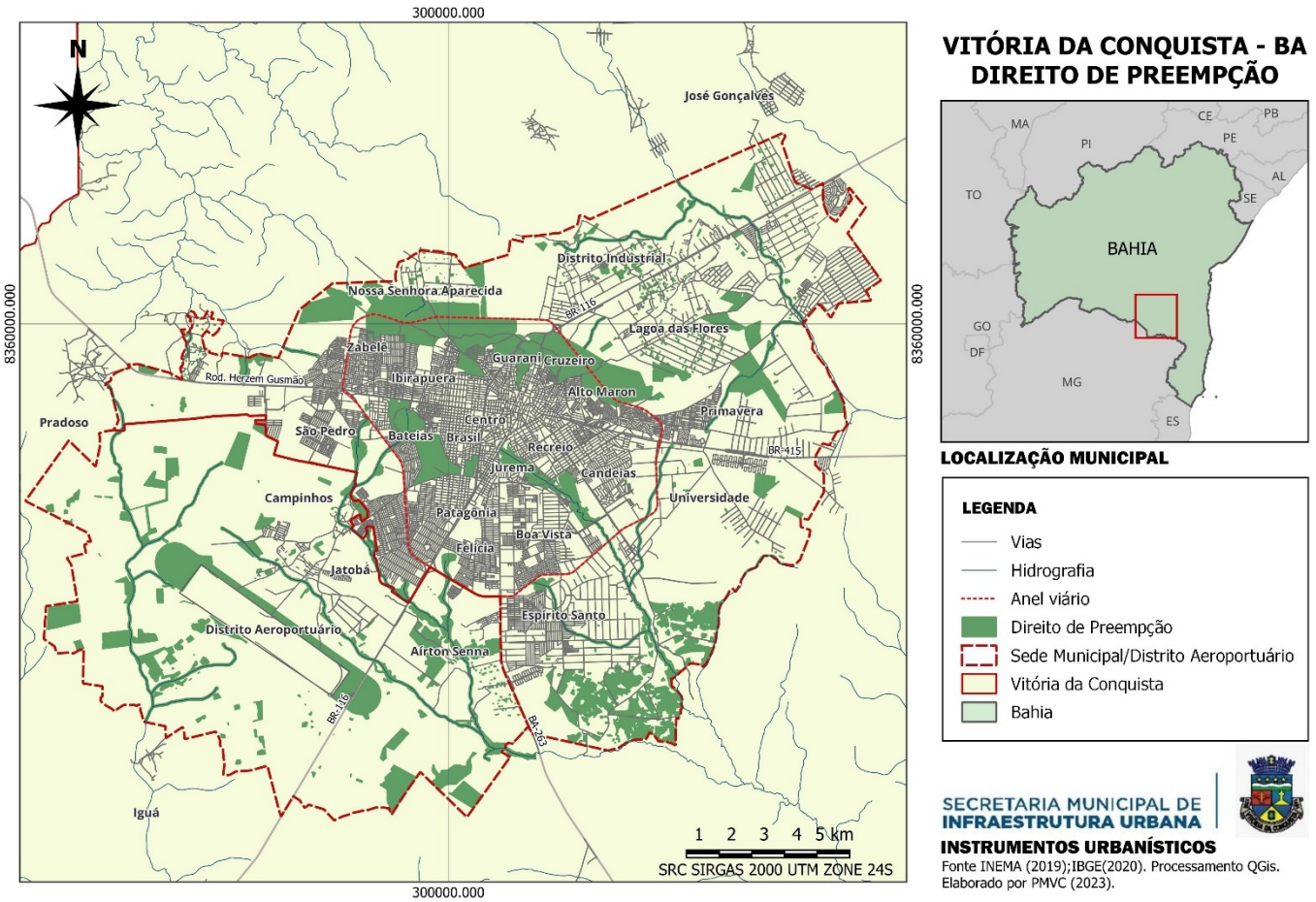
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XXII – APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA – PEUC/IPTU PROGRESSIVO/CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO



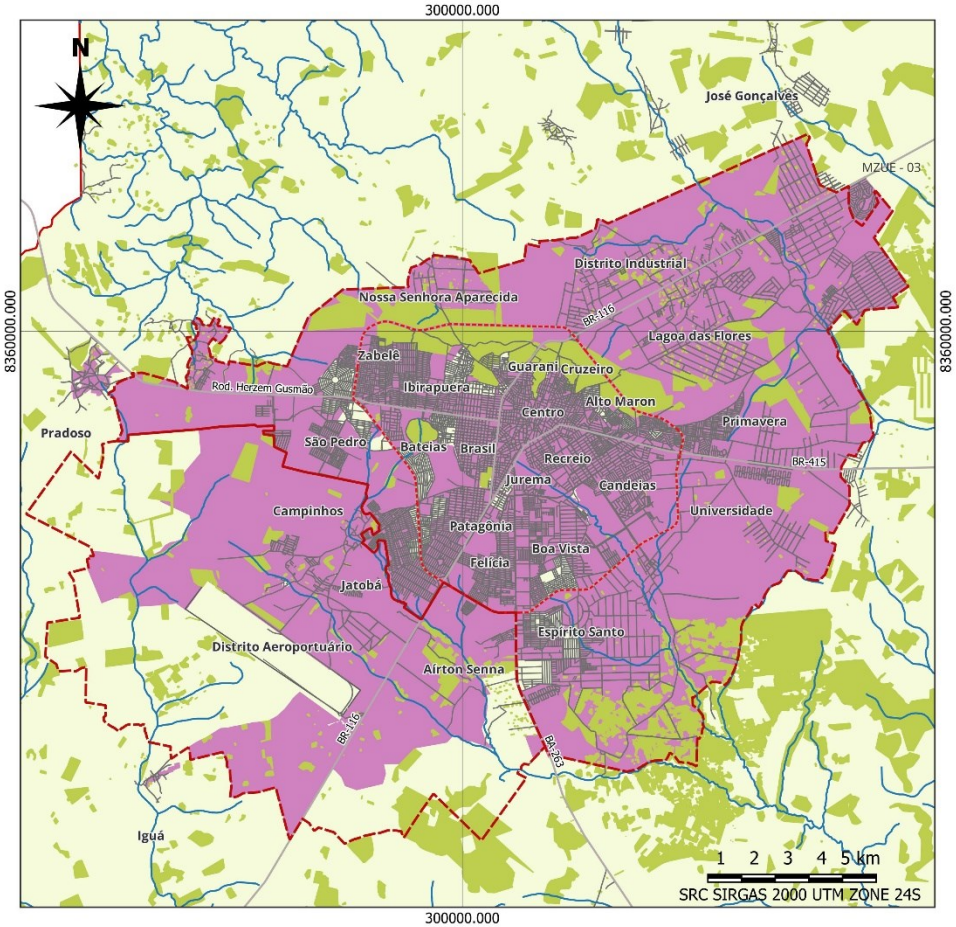
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XXIII – APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA – DIREITO DE PREEMPÇÃO



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XXIV – APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



VITÓRIA DA CONQUISTA - BA
OUTORGA ONEROSA



LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL

LEGENDA

- Vias
- Hidrografia
- Anel viário
- Área de valor ambiental
- Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Sede Municipal/Distrito Aeroportuário
- Vitória da Conquista
- Bahia

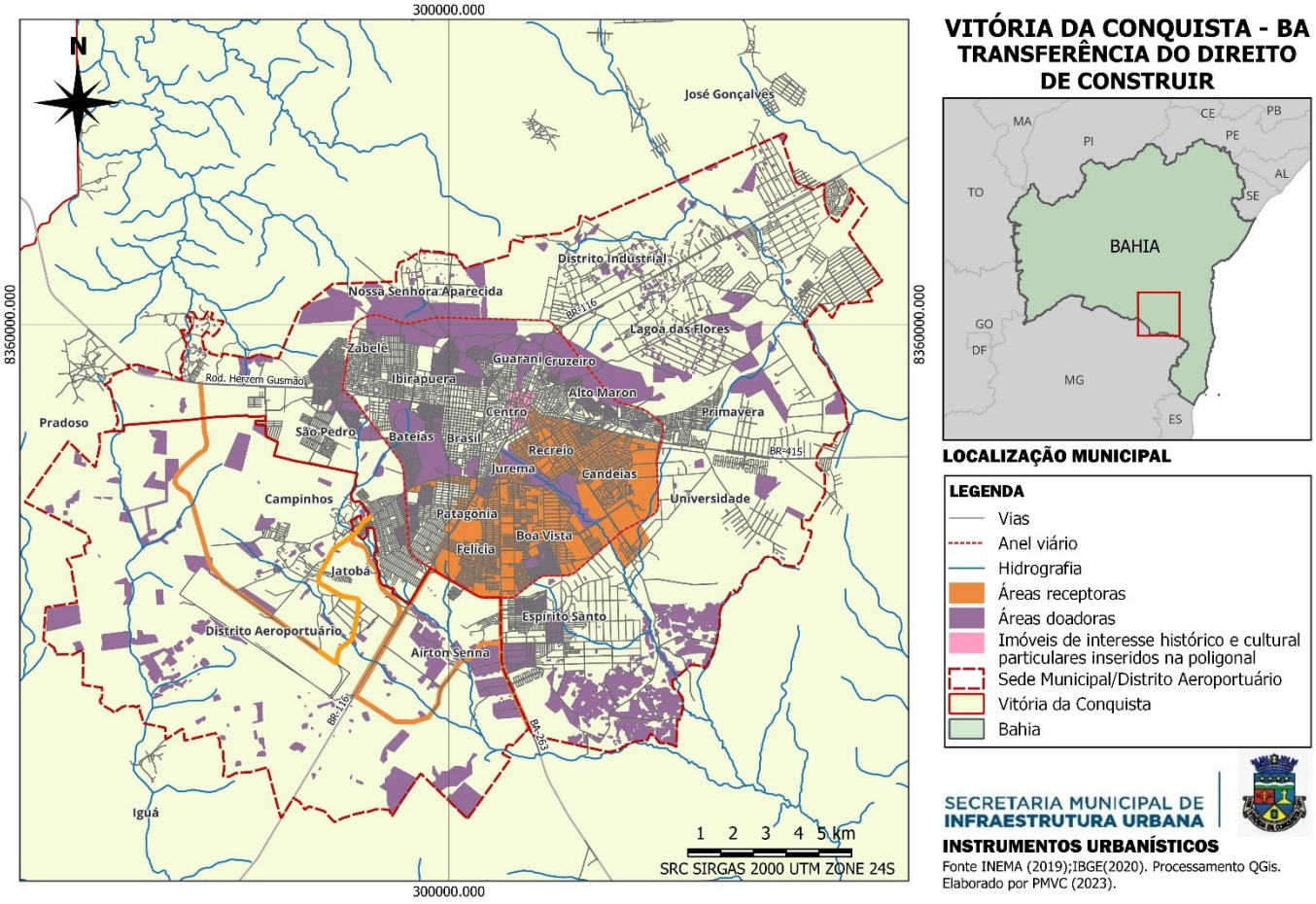
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Fonte INEMA (2019);IBGE(2020). Processamento QGis.
Elaborado por PMVC (2023).

PGM

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

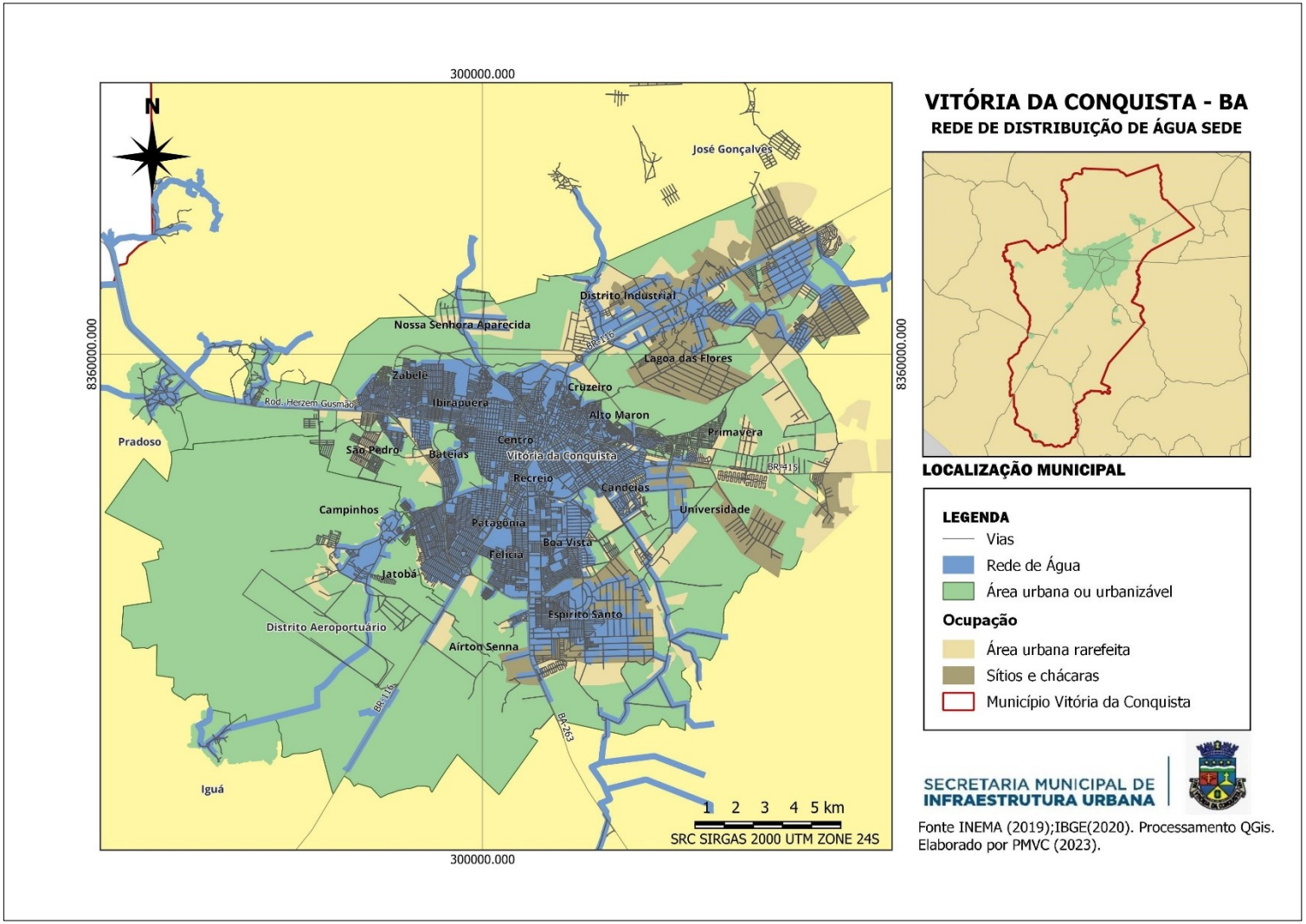
Anexo XXV – APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA – TRANSCON



PGM

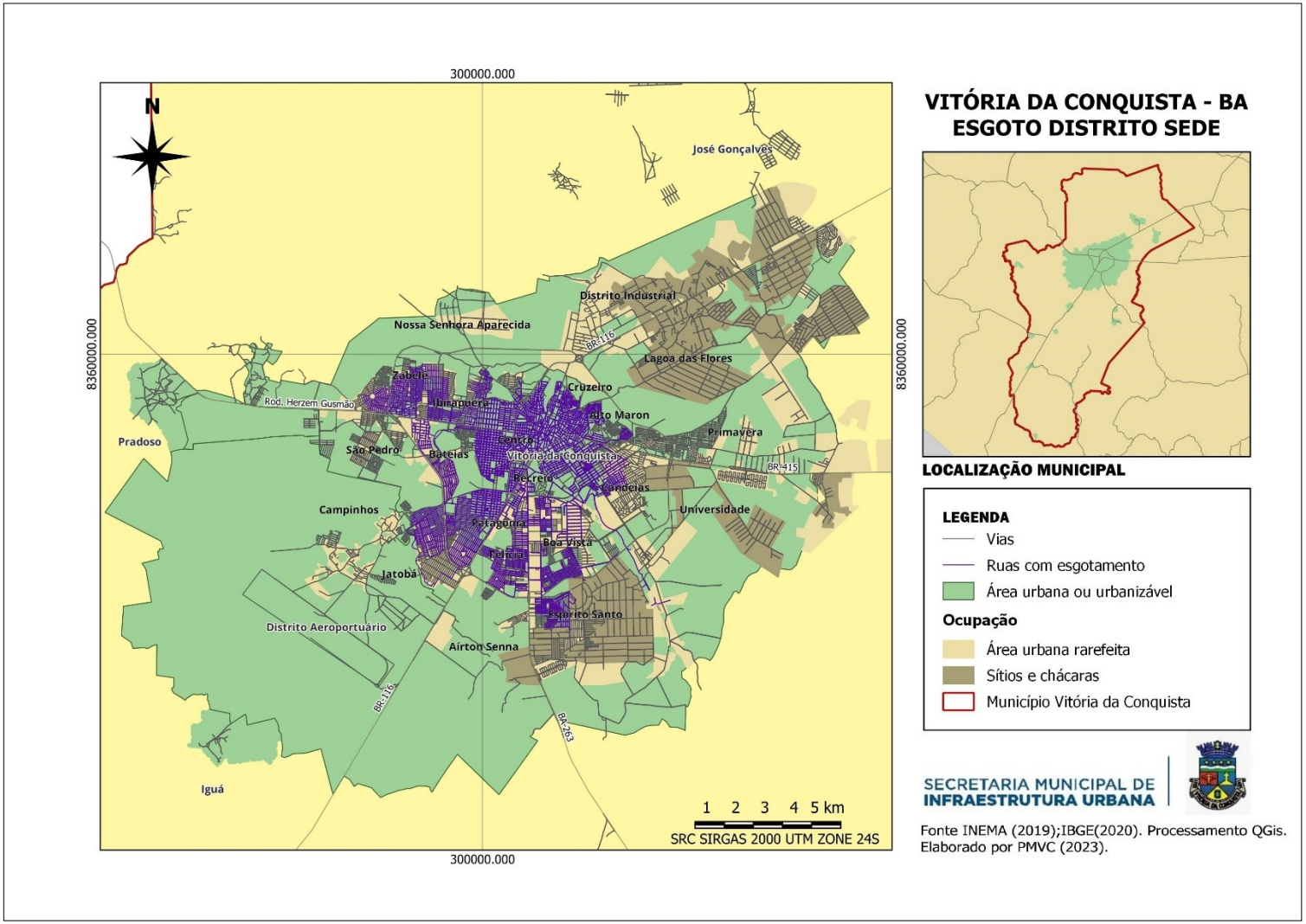
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XXVI – DIAGNÓSTICO DE REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA



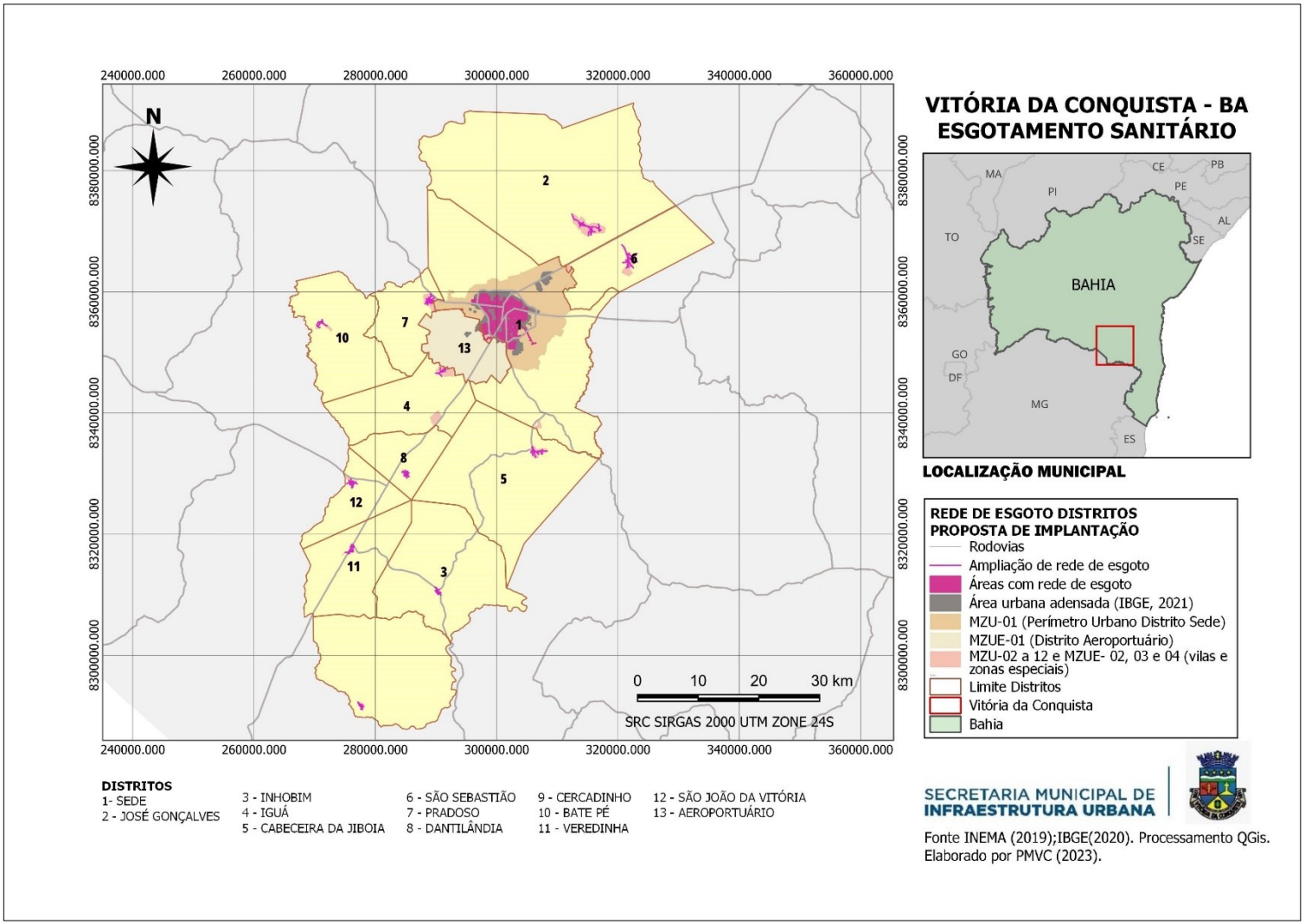
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XXVII – DIAGNÓSTICO DA REDE COLETORA DE ESGOTO NA SEDE MUNICIPAL



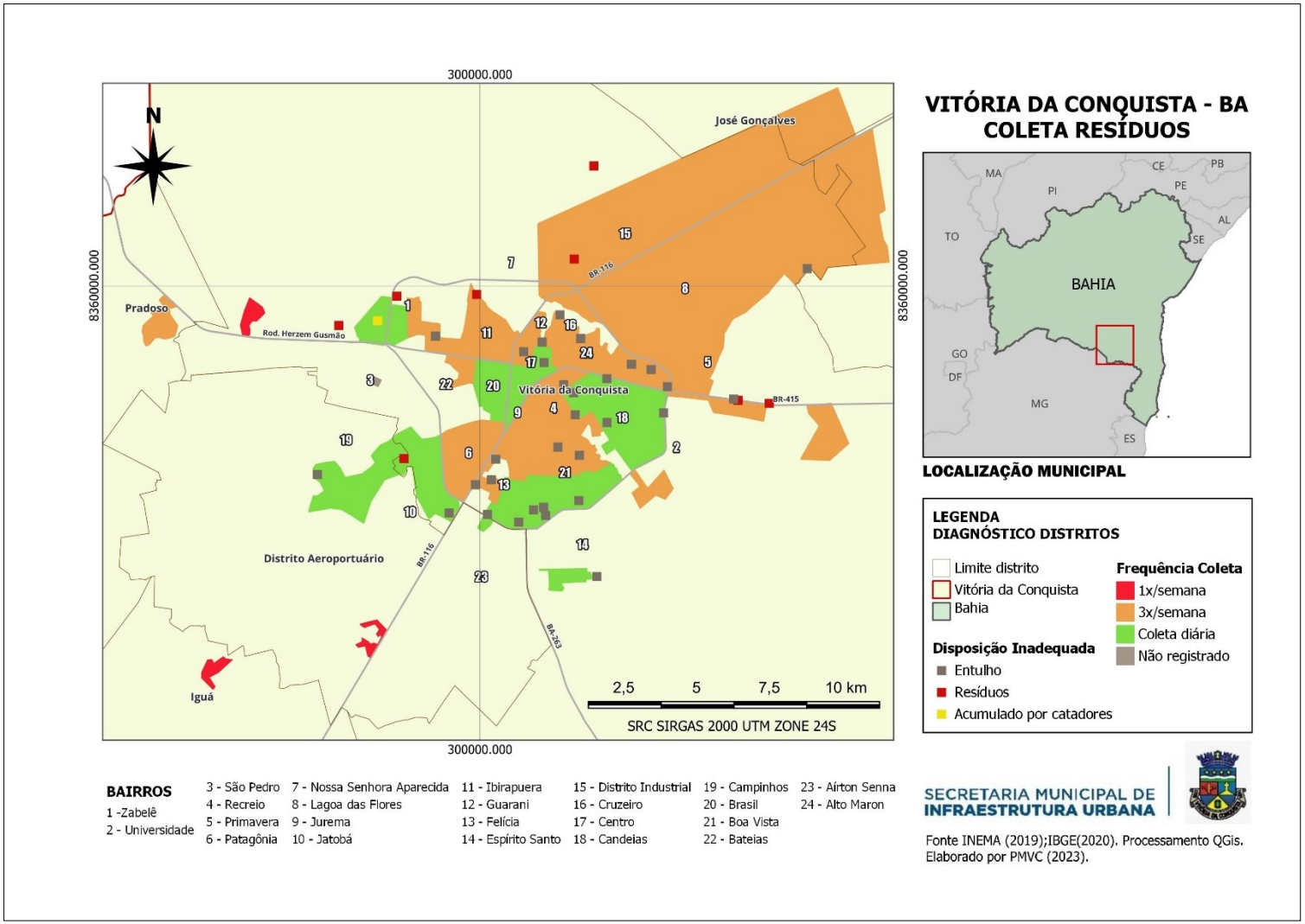
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XXVIII – PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO DE REDE DE ESGOTO NOS DISTRITOS



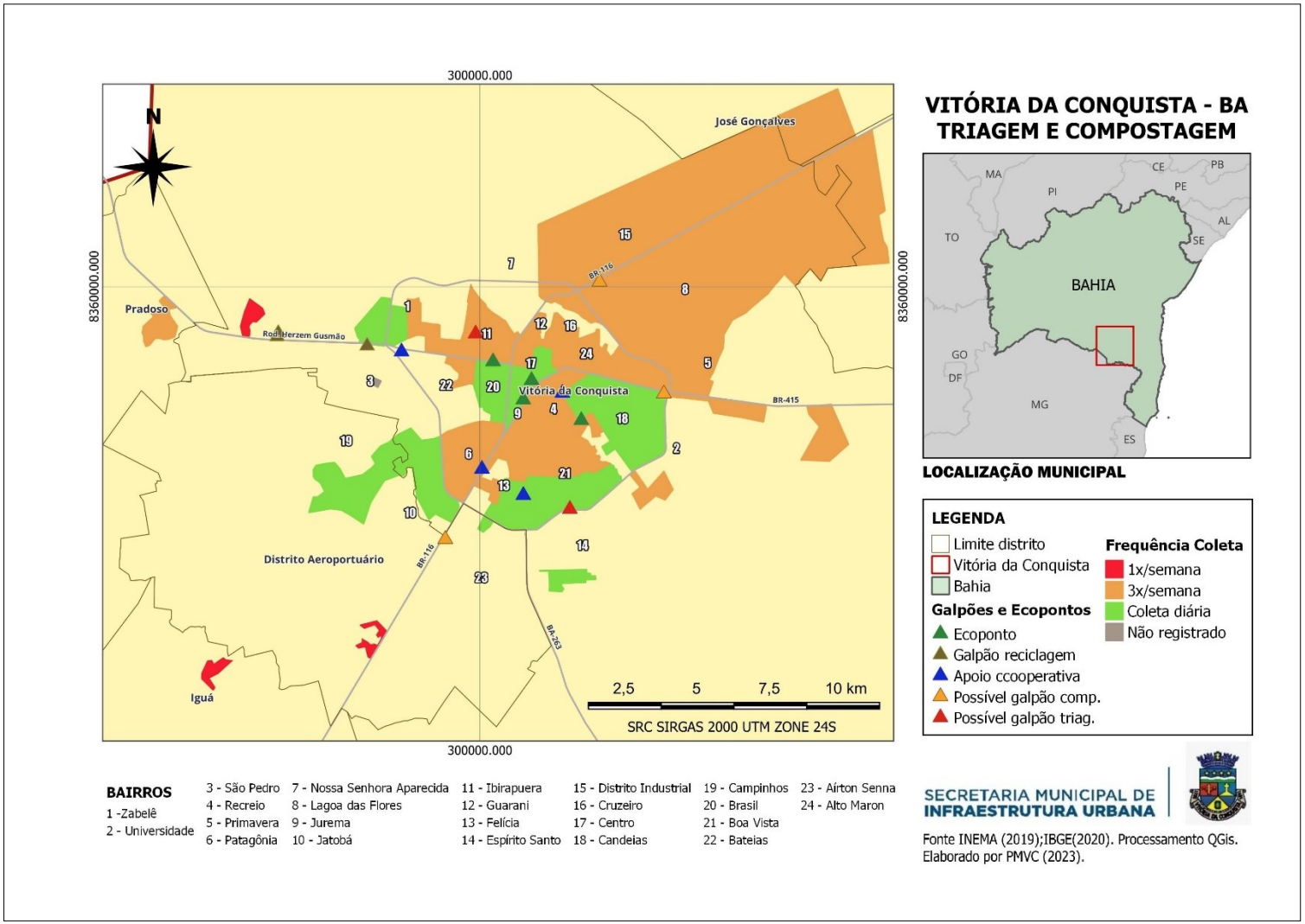
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XXIX – PROPOSTA DE SETORES E FREQUÊNCIA DE COLETA



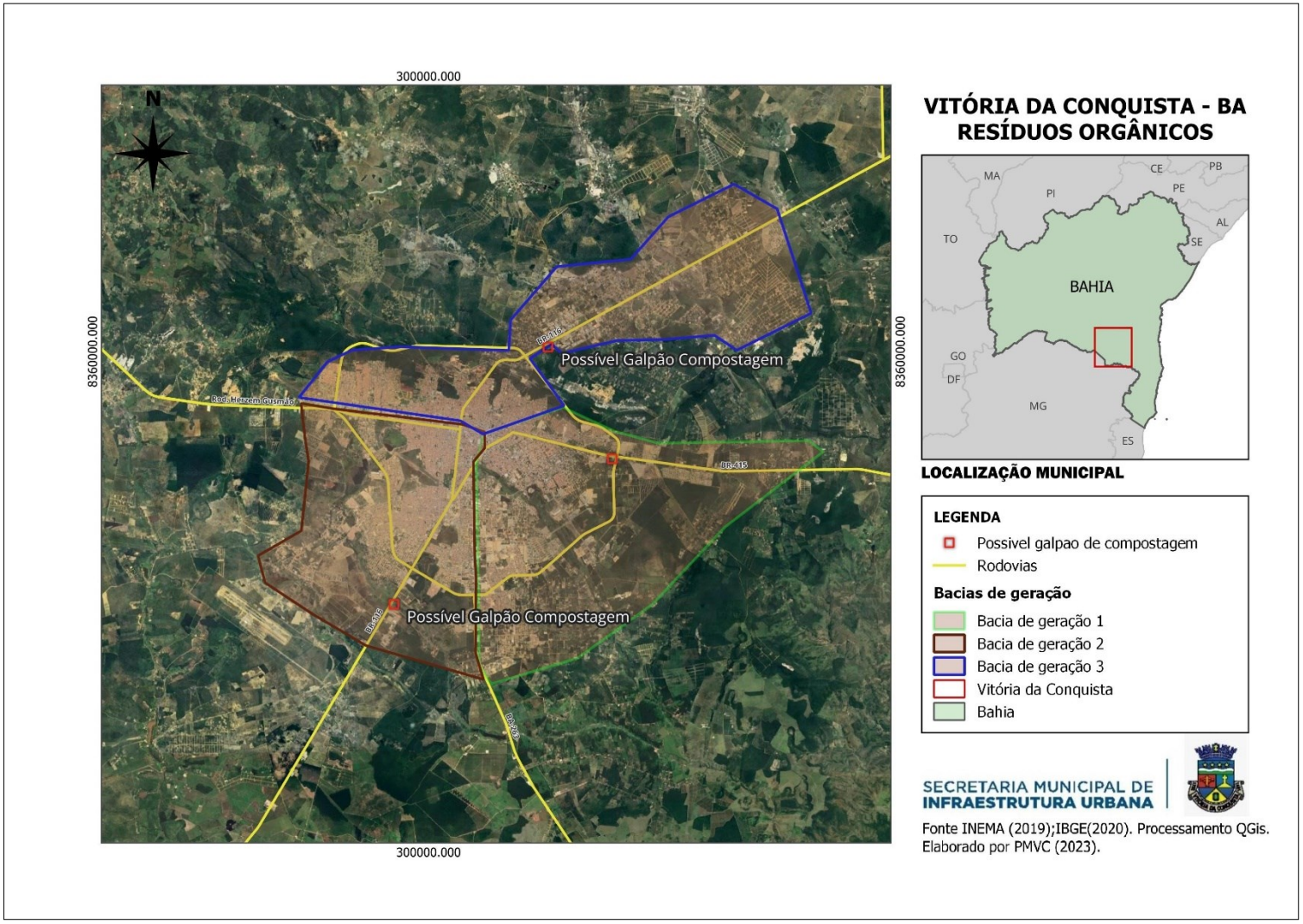
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XXX – PROPOSTA DE GALPÕES DE TRIAGEM E COMPOSTAGEM



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

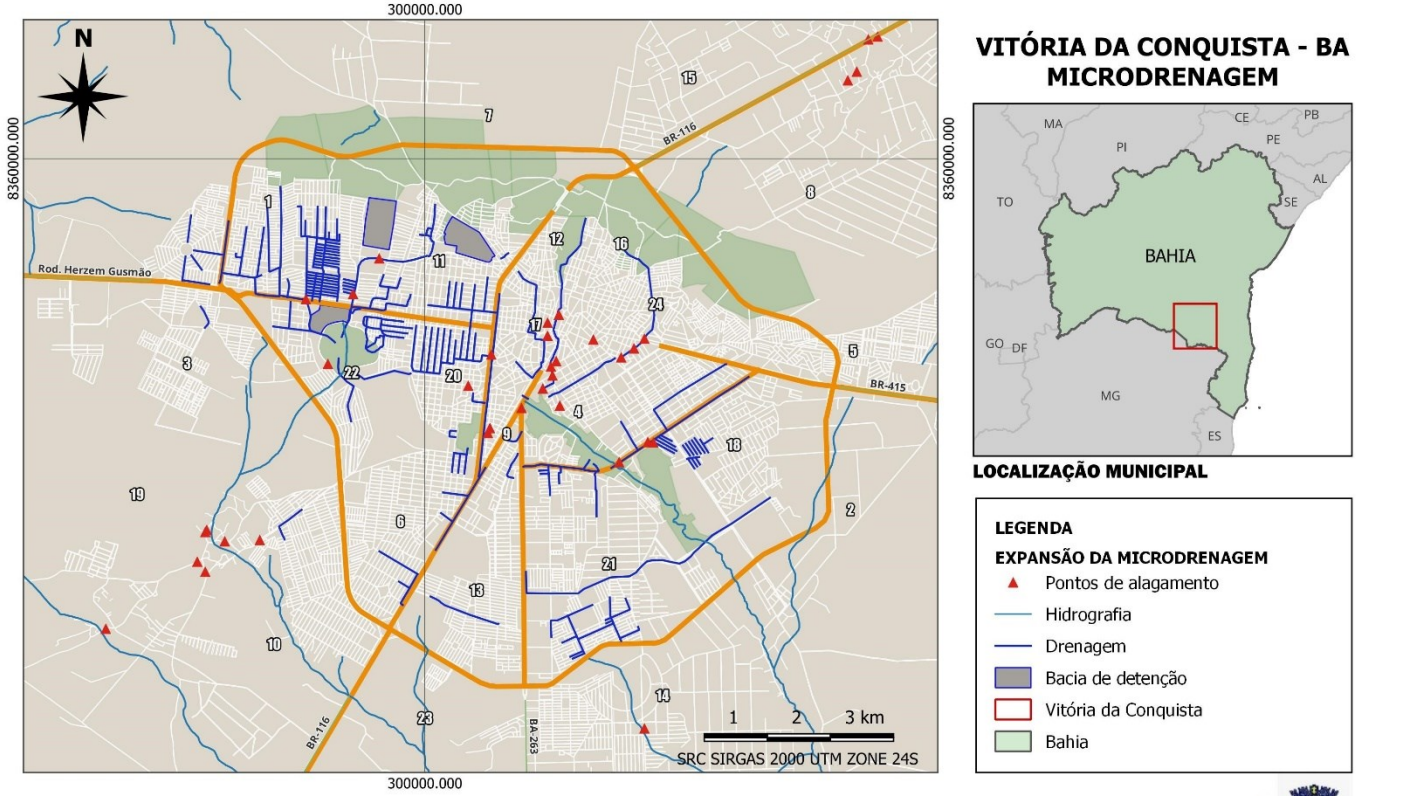
Anexo XXXI – DISGNÓSTICO DE BACIAS DE GERAÇÃO DE RESÍDUOS ORGÂNICOS



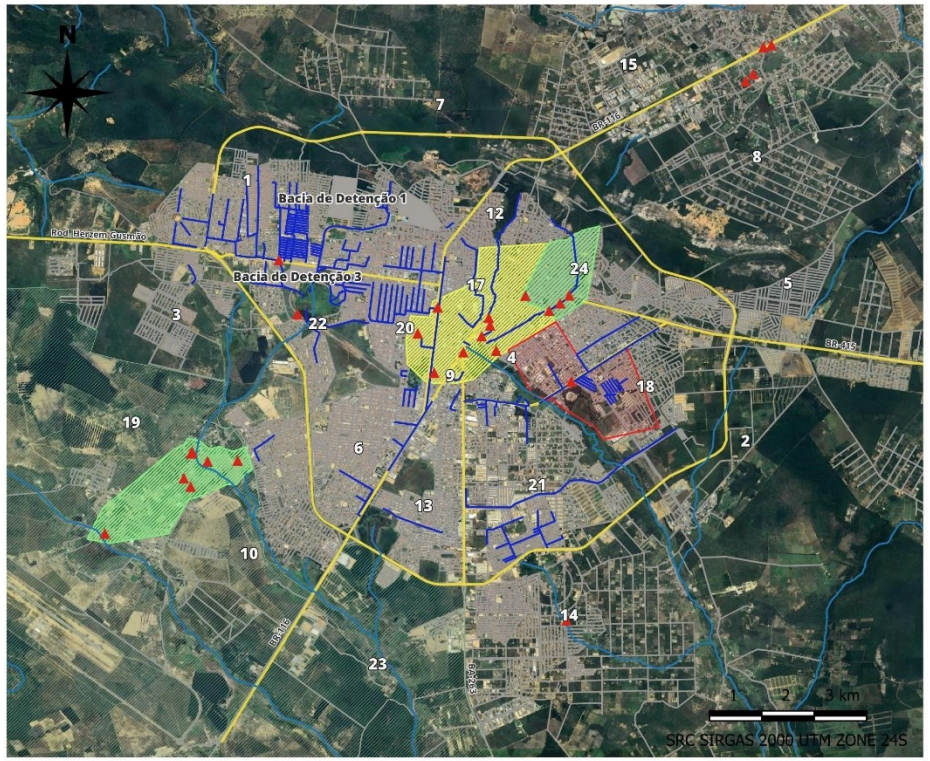
PGM
JONATAN NUNES MENEZES

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XXXII – PROPOSTA DE EXPANSÃO DE MICRODRENAGEM – PONTOS DE ALAGAMENTO



Anexo XXXIII – DETALHE DE PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO DE DISPOSITIVOS REDUTORES DE ESCOAMENTO



VITÓRIA DA CONQUISTA - BA
REDUTORES DE ESCOAMENTO



LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL

LEGENDA
- Pontos de alagamento
- Hidrografia
- Drenagem
- Bacia de detenção
- Ampliação da microdrenagem
- Canais ocultos
- Jardins filtrantes
- Distrito Aeroportuário
- Vitória da Conquista
- Bahia

BAIRROS

1 -Zabelê
2 - Universidade
3 - São Pedro
4 - Recreio
5 - Primavera
6 - Patagônia
7 - Nossa Senhora Aparecida
8 - Lagoa das Flores
9 - Jurema
10 - Jatobá
11 - Ibirapuera
12 - Guarani
13 - Felícia
14 - Espírito Santo
15 - Distrito Industrial
16 - Cruzeiro
17 - Centro
18 - Candeias
19 - Campinhos
20 - Brasil
21 - Boa Vista
22 - Bateias
23 - Airton Senna
24 - Alto Maron

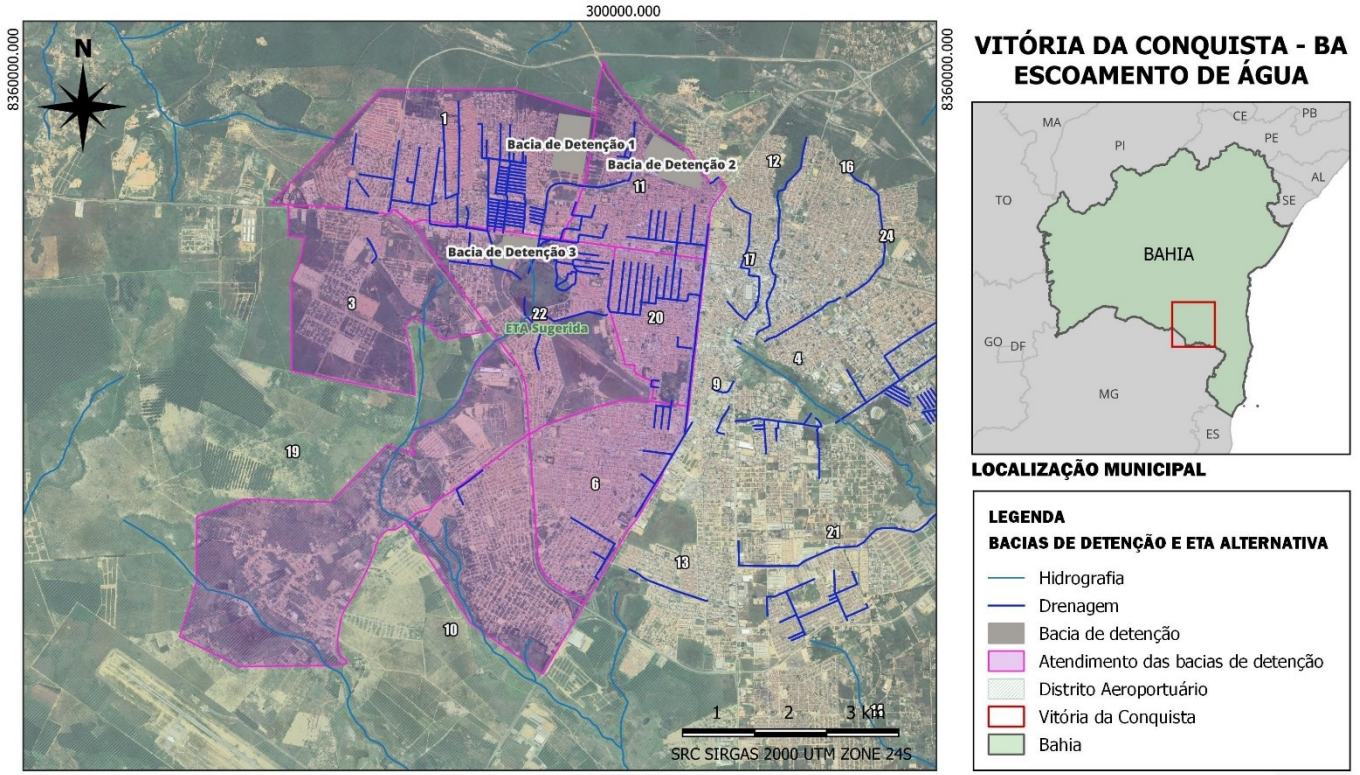
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA

Fonte INEMA (2019);IBGE(2020). Processamento QGis.
Elaborado por PMVC (2023).

PGM JONATAN NUNES MENEZES

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24, DE 11 DE OUTUBRO DE 2023.

Anexo XXXIV – PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO DE BACIAS DE DETENÇÃO E ETA ALTERNATIVA



Anexo XXXV – GLOSSÁRIO

A

Acessibilidade – condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, para o público em geral e, também, para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Acessibilidade universal – garantia de oportunidade de acesso facilitado a todos os espaços físicos da cidade a qualquer pessoa humana.

Área de Proteção Ambiental (APA) – categoria de área, integrante do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), geralmente extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais, especialmente importantes para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar das populações humanas, e que tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.

Áreas de Preservação Permanente (APP) – área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Áreas de Valor Urbano-Ambiental – são espaços do Município, públicos ou privados, dotados de atributos materiais e/ou simbólicos relevantes do ponto de vista ambiental e/ou cultural, significativos para o equilíbrio e o conforto ambiental, para a conservação da memória local, das manifestações culturais e também para a sociabilidade no ambiente urbano.

Área Urbana – áreas do território do Município já urbanizadas ou passíveis de urbanização, a curto e médio prazo.

B

Bacia hidrográfica – unidade geográfica compreendida entre divisores de águas, que contém um conjunto de terras drenadas por um rio principal, seus afluentes e subafluentes.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

C

Calçada – parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

Certificado de Potencial Construtivo Adicional (CEPAC) – valor mobiliário de livre circulação no mercado, correspondente à contrapartida do direito adicional de construir e modificar uso no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada.

Coeficiente de aproveitamento – relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote.

Coeficiente de aproveitamento básico (Cab) – resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos.

Coeficiente de aproveitamento máximo (Cam) – define o limite máximo, acima do Cab, que poderá ser autorizado pelo Poder Público por meio da aplicação dos instrumentos da Política Urbana definidos no Plano Diretor.

Coeficiente de aproveitamento mínimo (Camín) – estabelece o limite mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.

Conservação ambiental – prática por meio da qual se protege o meio ambiente, sem negar a possibilidade da sua utilização em função de um interesse humano.

Conservação da natureza – manejo do uso humano da natureza, compreendendo a preservação, a manutenção, a utilização sustentável, a restauração e a recuperação do ambiente natural, para que possa produzir o maior benefício, em bases sustentáveis, às atuais gerações, mantendo seu potencial de satisfazer as necessidades e aspirações das gerações futuras, garantindo a sobrevivência dos seres vivos em geral.

Consórcio Imobiliário – instrumento da política urbana para viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

Corredores de Usos Diversificados – vias de uso misto, com variações das proporções entre uso comercial, de serviço, industrial de médio e baixo risco, institucional e residencial, sendo que a hierarquia entre os corredores pode variar de via local a via arterial.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

D

Direito de Preempção – instituto que confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, respeitado seu valor de mercado, desde que haja manifestação previa, na forma da Lei, a partir de indicações do Plano Diretor.

Direito de Superfície – instituto mediante o qual o proprietário de imóvel urbano concede a outrem o direito para utilizar o solo, subsolo ou espaço aéreo relativo ao terreno de sua propriedade, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação vigente.

E

Equipamentos comunitários – instalações públicas destinadas a atender às necessidades do modo de viva de uma determinada comunidade.

Equipamentos sociais – instalações públicas ou privadas destinadas à prestação de serviços voltados ao atendimento das necessidades básicas da população em saúde, educação, cultura, esportes, lazer, abastecimento e segurança.

Equipamentos urbanos – instalações públicas ou privadas destinadas ao apoio às necessidades da comunidade atendida localizada dentro de uma área urbana.

Estacionamento – espaço público ou privado destinado à guarda ou permanência prolongada de veículos automotores.

Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) – instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente exigidos para o licenciamento de determinadas atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente.

Estudo de Impacto de Vizinhança/Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) – estudo e relatório do qual dependerão alguns empreendimentos e atividades, privados ou públicos, para obter as licenças ou autorizações do Executivo para construção, ampliação ou funcionamento em área urbana.

F

Fachada – face externa da edificação, voltada para um logradouro público ou espaço aberto.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Fachada Ativa – fachada da edificação ocupada por uso não residencial, localizada no nível do logradouro público, com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados, sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

G

Gabarito de altura máxima – limite máximo, expresso em metros, estabelecido pela legislação urbanística para a altura das edificações de uma determinada área.

H

Habitação de Interesse Social (HIS) – voltada para o atendimento da população de baixa renda, conforme definido em legislação específica, ou que mora em assentamentos de ocupação precária ou popular adensada.

I

Impacto ambiental – efeito, positivo ou negativo, resultante de uma ação ou conjunto de ações sobre o ambiente.

Impacto de vizinhança – efeito, positivo ou negativo, resultante de uma ação ou conjunto de ações numa dada vizinhança.

Interdisciplinar – estabelece relações ou é comum entre pelo menos duas disciplinas ou ramos do conhecimento.

Intergovernamental – realizado entre governos ou governadores.

L

Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) – instrumento legislativo que tem por objetivo orientar a elaboração do orçamento público, estabelecendo metas e prioridades para o exercício financeiro subsequente.

Lei do Orçamento Anual (LOA) – instrumento legislativo que define a programação anual de gastos do Setor Público.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

M

Macrozona – unidade espacial de estruturação do território do Município definida de acordo com critérios pré-estabelecidos, que considera as características ambientais e geológicas relacionadas à aptidão para a urbanização.

Macrozoneamento – instrumento que define a estruturação do território em face das condições do desenvolvimento socioeconômico e espacial do Município, consideradas a capacidade de suporte do ambiente e das redes de infraestrutura para o adensamento populacional e a atividade econômica, devendo orientar a Política de Desenvolvimento Urbano no sentido da consolidação ou reversão de tendências de uso e ocupação do solo.

Manancial – local onde há descarga e concentração natural de água doce originada de lençóis subterrâneos e de águas superficiais.

Manejo – todo e qualquer procedimento que vise assegurar a conservação da diversidade biológica e dos ecossistemas.

Mobilidade urbana – capacidade de locomoção de pessoas ou mercadorias no espaço da cidade, utilizando um ou mais modos de deslocamento em função dos motivos de viagem.

Multidisciplinar – que contém, envolve ou distribui-se por várias disciplinas e pesquisas.

O

Operação Urbana Consorciada – conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Outorga Onerosa do Direito de Construir – instrumento pelo qual o Poder Público Municipal, mediante pagamento de contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, poderá autorizar a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (Cab) até o limite correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Cam), estabelecido pelo Plano Diretor para a zona onde se localiza o imóvel.

P

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Parâmetro urbanístico – critério, geralmente definido mediante instrumento legislativo, para a organização e controle do uso e ocupação do solo em áreas urbanas.

Parcelamento do solo – qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.

Parque urbano – área pública, dotada de atributos naturais parcialmente preservados, antropizados ou descaracterizados em relação às suas condições originais, parcial ou completamente urbanizada, destinada ao lazer ativo e contemplativo, à prática de esportes e às atividades recreativas e culturais da população.

Pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida – pessoa que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo.

PEUC – instrumento que obriga o parcelamento, edificação ou utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado.

Preservação ambiental – conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visam a proteção, no longo prazo, das espécies, habitats e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais.

Prevenção dos riscos – compreende as ações destinadas a eliminar ou reduzir o risco, evitando a apresentação do evento ou impedindo os danos, por exemplo, ao evitar ou limitar a exposição do sujeito à ameaça.

R

Regularização fundiária – ação ou conjunto de ações visando a regularização urbanística e jurídico-legal de um terreno ou assentamento.

Reurb – trata-se do procedimento, atualizado pela Lei federal 13.465/2017, por meio do qual se garante o direito à moradia daqueles que residem em assentamentos informais localizados nas áreas urbanas, consistindo no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Reurbanização – processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Risco – probabilidade de que se produzam consequências prejudiciais, eventuais perdas de vidas, feridos, destruição de propriedades e meios de vida, transtornos da atividade econômica ou danos ao meio ambiente, como resultado da interação entre as ameaças de um evento adverso que pode ser natural ou provocado pelo homem (atividades humanas) e as condições de vulnerabilidade.

S

Saneamento básico – compreende o abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem/manejo de águas pluviais e a limpeza urbana/manejo de resíduos sólidos.

T

Transferência do Direito de Construir – instrumento pelo qual o Poder Público Municipal pode permitir ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente.

U

Unidade de Conservação Ambiental – espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção, conforme o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC), criado pela Lei federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

Uso sustentável – exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável (Lei nº 9.985/00, art. 2º, XI).

V

Volumetria – conjunto de dimensões que determinam o volume de uma edificação ou de um grupo de edificações.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Vulnerabilidade – fator interno do risco, que corresponde à suscetibilidade ou predisposição intrínseca de um elemento ou de um sistema a ser afetado gravemente.

Z

Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) – zonas destinadas à implementação de programas de regularização fundiária e urbanísticos, produção, manutenção ou qualificação de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP).

Zonas de Uso do Solo – porções em que se divide o território do Município estabelecidas e delimitadas por Lei, para as quais são atribuídas, diferencialmente, permissões e restrições de uso e de ocupação do solo, visando o ordenamento geral do assentamento.

Zoneamento – instrumento de planejamento urbano utilizado para delimitar territórios com o objetivo de caracterizá-los, definir estratégias e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambientais ou ainda incidir regras diferenciadas para parcelamento, uso e ocupação do solo.

PGM JONATAN NUNES MENEZES