(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

EMENDA ADITIVA DE Nº ____ /2024 AO PROJETO DE LEI N.º 024/2023

Emenda aditiva e modificativa do vereador Ivan Cordeiro da Silva Filho ao Projeto de Lei Complementar n.º 024/2023, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Vitória da Conquista – PDDU e dá outras providências.

Art. 1º O artigo 7º do Projeto de Lei Complementar n.º 024/2023 passa a ser acrescido do seguinte parágrafo:

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

Art. 2º Os arts. 9, 10, 11 e 34, inciso XXIII, do Projeto de Lei Complementar n.º 024/2023, passam a viger com a seguinte redação

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;

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

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;

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, conscientização ecológica e incentivo à reciclagem e reuso dos recursos naturais, contribuindo com ODS 4, ODS 12 e ODS 15;

VII - redução do consumo de energia elétrica e de combustíveis fósseis, 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;

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

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;

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, conscientização ecológica e incentivo à reciclagem e reuso dos recursos naturais, contribuindo com ODS 4, ODS 12 e ODS 15;

VII - redução do consumo de energia elétrica e de combustíveis fósseis, 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;

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

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 6 e ODS 11;

XII - fiscalização de parcelamentos irregulares, com campanhas de esclarecimento e 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 atendimento às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, contribuindo com ODS 10, ODS 11 e ODS 18;

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

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

Art. 34 [...]
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: Camín= 0,2; Cab= 1,0; e Cam= 2,0;

Art. 3º Os Anexos I, II, XV do Projeto de Lei Complementar n.º 024/2023 passa a vigorar na forma prevista no Anexo I dessa Lei.

Art. 4º Fica acrescido no Projeto de Lei Complementar n.º 024/2023 o Anexo XXXV – PROPOSTA DE VIAS ARTERIAIS.

Plenário Vereadora Carmem Lúcia, 03 de dezembro de 2024.

Ivan Cordeiro da Silva Filho

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

JUSTIFICATIVA

Senhores(as) Membros da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) é um instrumento estratégico que define as diretrizes para o funcionamento e o crescimento ordenado da cidade nos próximos 10 anos, devendo refletir as necessidades atuais e dinâmicas da cidade. Nesse sentido, é imprescindível que sua redação esteja alinhada com as normas e legislações vigentes, de forma a assegurar sua eficácia e aplicabilidade.

Cumpre destacar que o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) deve ser concebido como um instrumento estratégico que orienta o desenvolvimento sustentável da cidade, contribuindo com as metas e diretrizes da Agenda 2030 e seus Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) propostos pela Organização das Nações Unidas (ONU). Essa contribuição é essencial para garantir que as ações implementadas promovam uma cidade ativa, eficiente e justa, capaz de responder às demandas atuais e futuras de sua população.

Ao integrar os princípios da Agenda 2030, o PDDU assegurará um desenvolvimento urbano que equilibre crescimento econômico, inclusão social e preservação ambiental. A adoção dos ODS como referência promove a implementação de políticas públicas que fomentem a acessibilidade, a redução das desigualdades, o uso racional dos recursos naturais e a resiliência frente às mudanças climáticas. Dessa forma, o PDDU desempenhará um papel transformador, orientando as práticas urbanísticas para a construção de comunidades mais saudáveis, seguras e sustentáveis, conforme preconizado pelos objetivos globais.

Ademais, considerando a dinamicidade do crescimento urbano e o surgimento de novas cenas e a necessidade de adequação, no mês de junho de 2024, foi editada a Lei Municipal nº 2.907/2024, a qual estabelece disposições específicas relacionadas à proteção e uso das áreas no entorno do Rio Verruga. Logo, é fundamental que o PDDU incorpore as adequações necessárias para harmonizar-se com essa legislação, evitando que seu texto seja promulgado de forma desatualizada e garantindo maior coerência e efetividade nas políticas públicas municipais.

Em conclusão, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) representa um marco estratégico para o planejamento do município, delineando as bases para um crescimento ordenado e sustentável ao longo da próxima década.

Sua elaboração deve refletir as demandas contemporâneas da cidade, incorporando as normativas e legislações vigentes, como a Lei Municipal nº 2.907/2024,

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

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

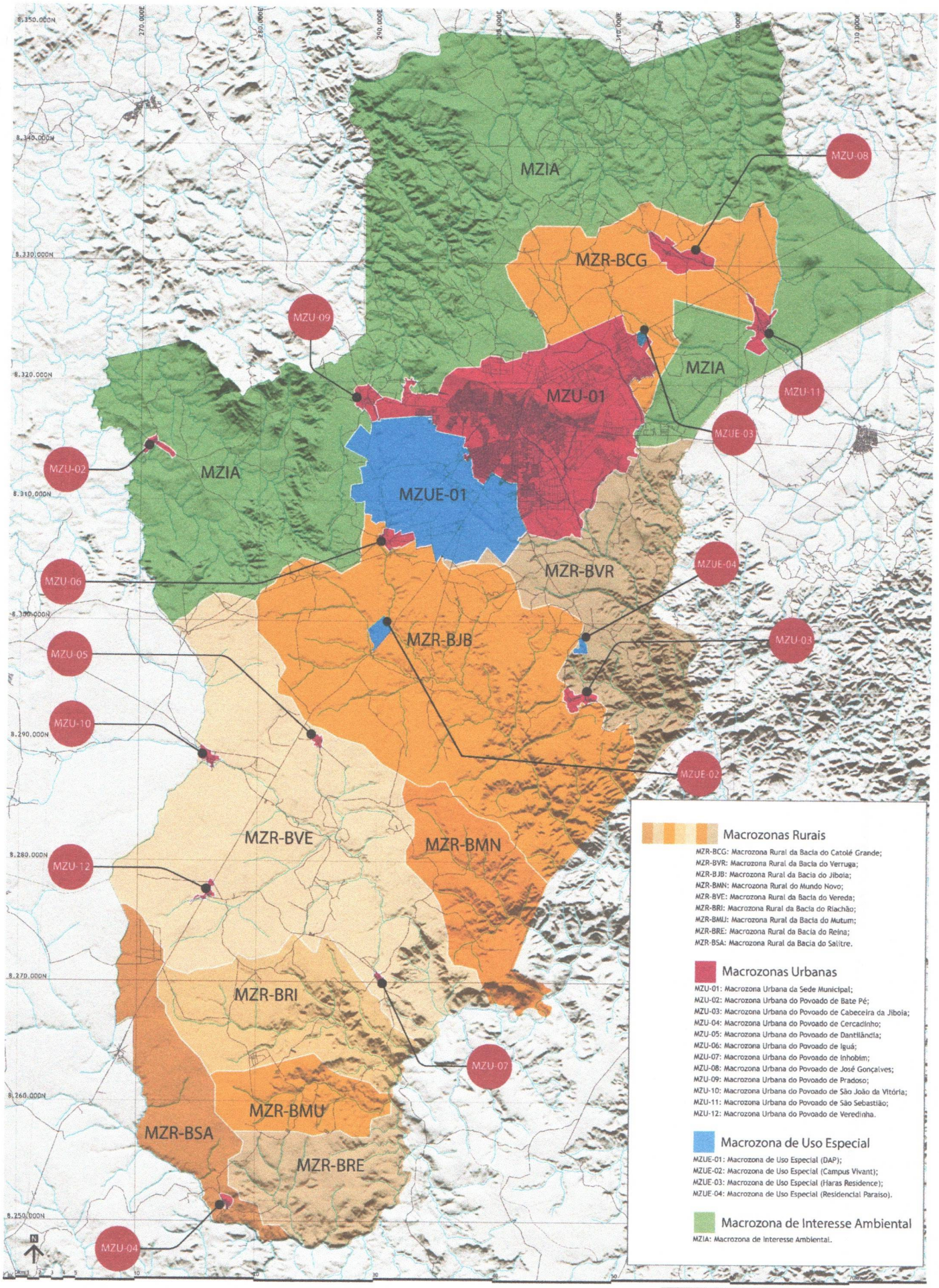
Art. 34 [...]
XXIII - Zona de Parque Urbano (ZPU) - área correspondente ao Parque do Rio Verruga, permitido uso misto, priorizando o comércio e serviços de nível local, conforme setorização do Projeto Urbanístico do Parque, a fim de controlar o adensamento populacional e o gabarito das edificações, bem 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: Camín= 0,2; Cab= 1,0; e Cam= 2,0;

Art. 3º Os Anexos I, II, XV do Projeto de Lei Complementar n.º 024/2023 passa a vigorar na forma prevista no Anexo I dessa Lei.

Art. 4º Fica acrescido no Projeto de Lei Complementar n.º 024/2023 o Anexo XXXV – PROPOSTA DE VIAS ARTERIAIS.

Plenário Vereadora Carmem Lúcia, 03 de dezembro de 2024.

Ivan Cordeiro da Silva Filho



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

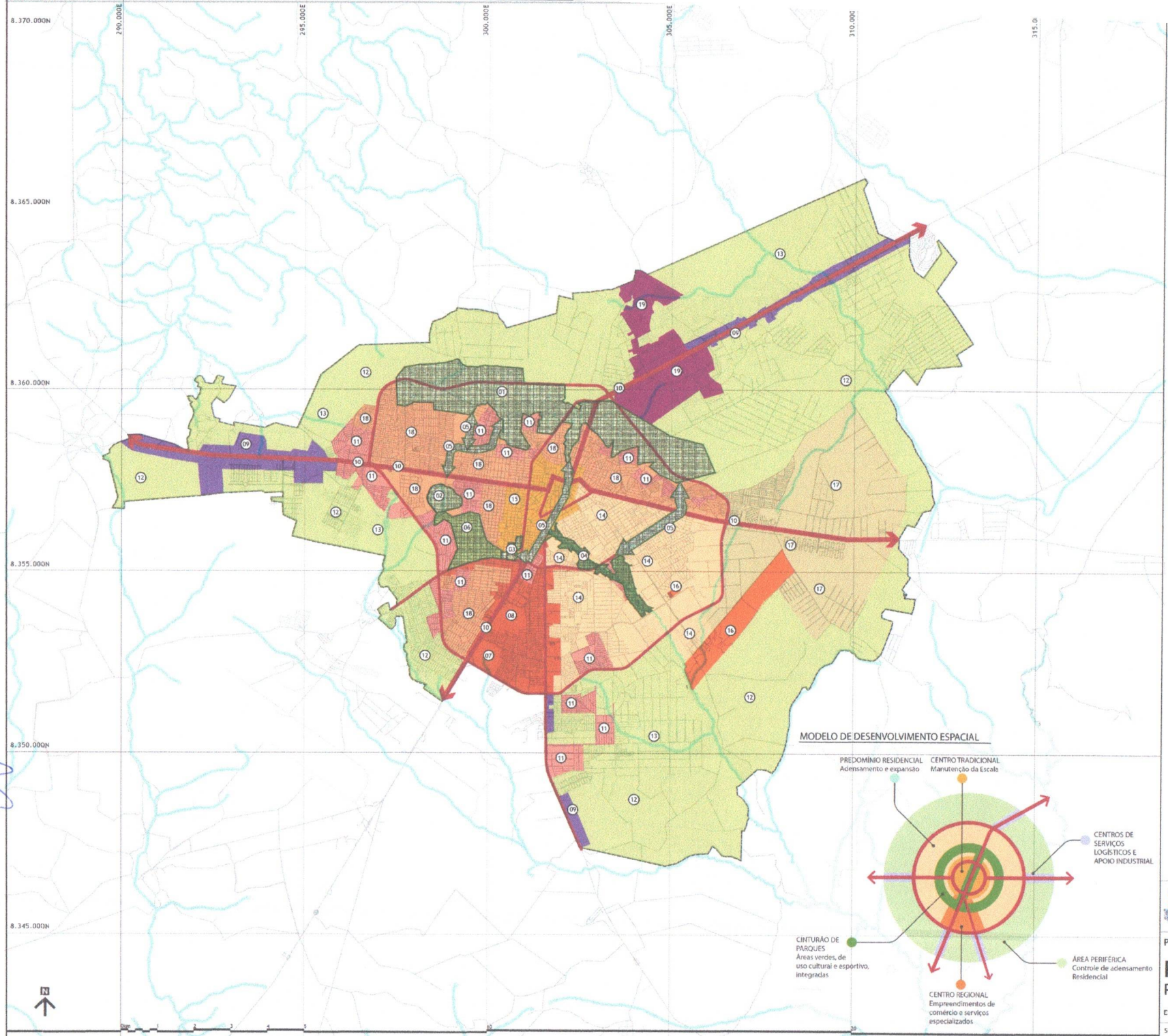
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

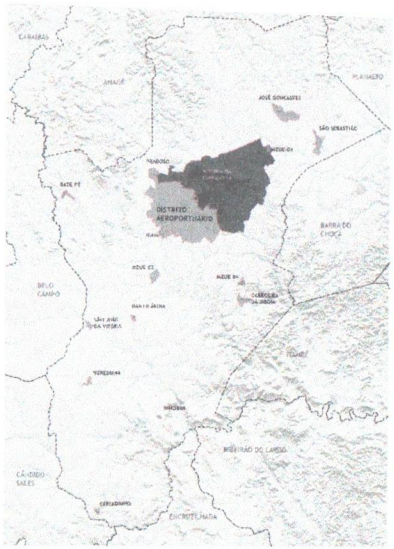
MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

ESCALA 1:150.000

DEZEMBRO DE 2024

MZ.01





LEGENDA

01 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.

02 Estruturação do Parque Lagoa das Bateias com equipamentos culturais e esportivos.

03 Estruturação do Parque Lagoa do Jurema com equipamentos culturais e esportivos.

04 Estruturação do Parque do Verruga com equipamentos culturais e esportivos sendo permitido uso misto, com adensamento controlado, valendo-se de vias estruturadas e arborizadas para promover mobilidade, acessibilidade e conforto urbano.

05 Estruturação de vias públicas conectadas aos parques, bem equipadas com ciclovias, bem arborizadas e com equipamentos esportivos e culturais em suas praças, de modo a conectar os parques municipais formando um circuito verde integrado.

06 Desenvolvimento de nova área na cidade, sobre o terreno do antigo aeroporto, incorporando conceitos de sustentabilidade urbana, integrando-se e compondo o circuito de parques, valendo-se de vias estruturadas e arborizadas para promover mobilidade, acessibilidade conforto urbano, e da implantação de equipamentos culturais e institucionais, incluindo o novo Centro Administrativo.

07 Área com sensibilidade hídrica e ambiental, devendo ser analisada possível conservação total ou parcial e transformação em parque.

08 Reforço de Centralidade a partir de reestruturação urbana, implantação e atração de equipamentos de serviços especializados, de alcance regional.

09 Reestruturação urbana e atração de indústrias leves ou de tecnologia (não poluentes), serviços de apoio industrial e logísticos.

10 Reestruturação dos corredores principais a partir de conceitos de transporte de massa, mobilidade ativa, acessibilidade e requalificação paisagística.

11 Reestruturação urbana e habitacional nas áreas identificadas como assentamentos em condições subnormais de habitabilidade.

12 Controle sobre adensamento e expansão urbana.

13 Proteção efetiva e recuperação de APPs, com rígido controle sobre ocupações ou deposição de resíduos sólidos, dejetos ou efluentes domésticos.

14 Promoção do crescimento da malha urbana e adensamento prioritário com infraestrutura apropriada e garantindo condições adequadas de mobilidade, acessibilidade urbana, higiene e atendimento equilibrado de serviços públicos.

15 Requalificação urbana do Centro Tradicional, valendo-se de conceitos de desenho acessível, reconfiguração paisagística e projeto de proteção de monumentos históricos e culturais.

16 Reforço de dinâmica e vitalidade urbana dos câmpus universitários, ampliando a qualidade urbana e paisagística através de soluções urbanísticas contemporâneas e sustentáveis, garantindo a mobilidade ativa e a acessibilidade (estímulo à elaboração de Plano Urbanístico e Plano Diretor específico).

17 Processo de adensamento condicionados à investimentos em infraestrutura e ampliação da mobilidade urbana.

18 Requalificação da infraestrutura e paisagem urbana, incluindo melhoria da mobilidade e serviços públicos.

19 Recuperação da infraestrutura do Distrito Industrial

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

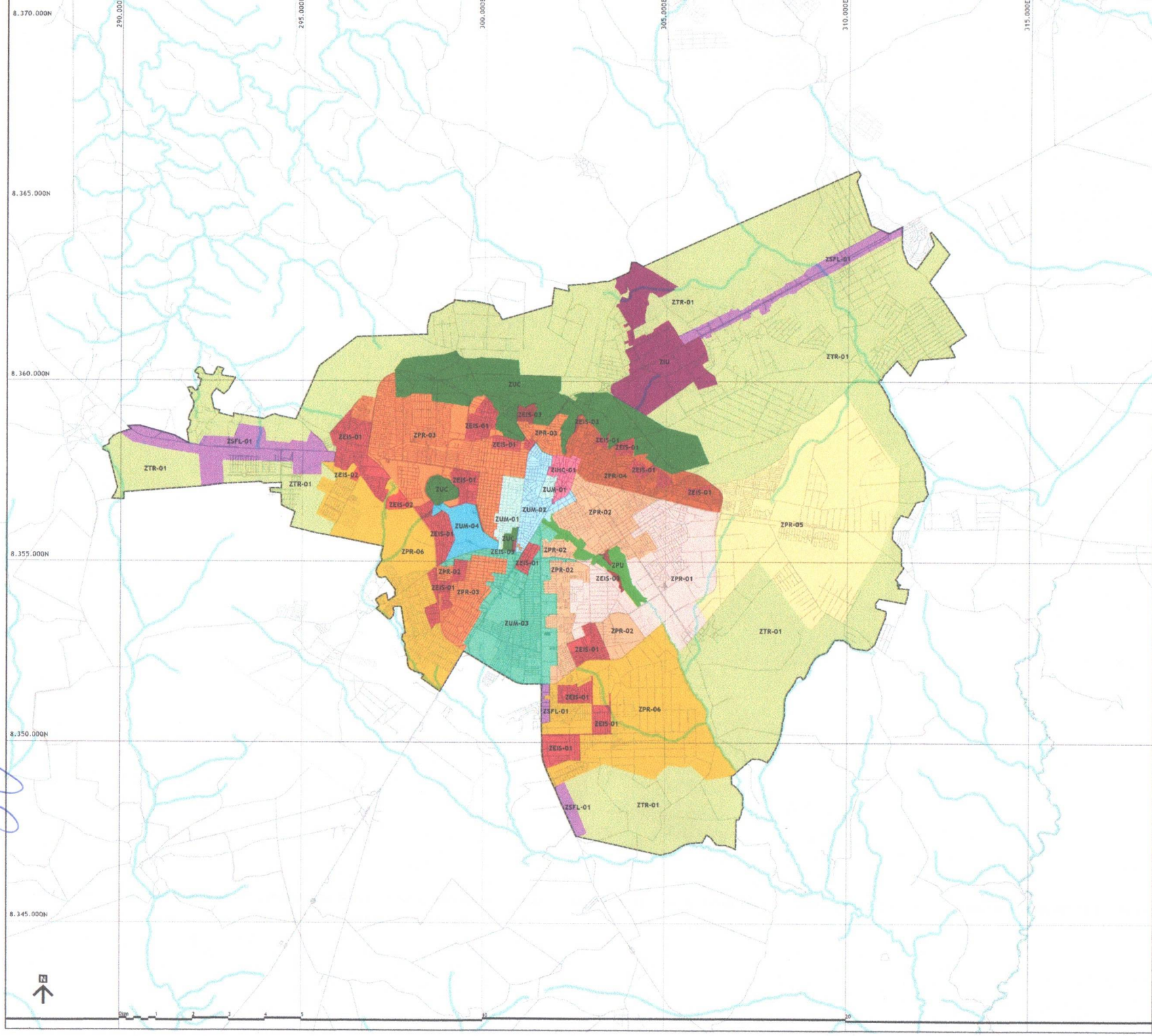
PARTIDO URBANÍSTICO

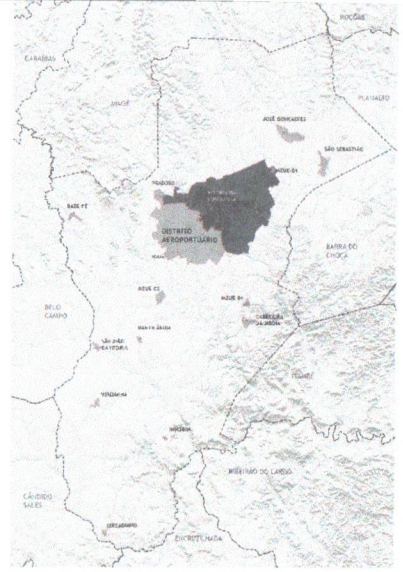
PMZU.01 - SEDE

ESCALA 1:50.000

SETEMBRO DE 2023

PMZU.01





- ZPR-01 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1
- ZPR-02 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 2
- ZPR-03 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 3
- ZPR-04 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 4
- ZPR-05 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 5
- ZPR-06 - ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 6
- ZEIS-01 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1
- ZEIS-02 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2
- ZEIS-03 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 3
- ZIHC-01 - ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL 1
- ZUM-01 - ZONA DE USO MISTO 1
- ZUM-02 - ZONA DE USO MISTO 2
- ZUM-03 - ZONA DE USO MISTO 3
- ZUM-04 - ZONA DE USO MISTO 4
- ZIU - ZONA INDUSTRIAL URBANA
- ZSFL-01 - ZONA DE SERVIÇOS E FACILIDADES LOGÍSTICAS 01
- ZTR-01 - ZONA DE TRANSIÇÃO RURURBANAS 01
- ZPU - ZONA DE PARQUE URBANO
- ZUC - ZONA DE UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ZONEAMENTO URBANO

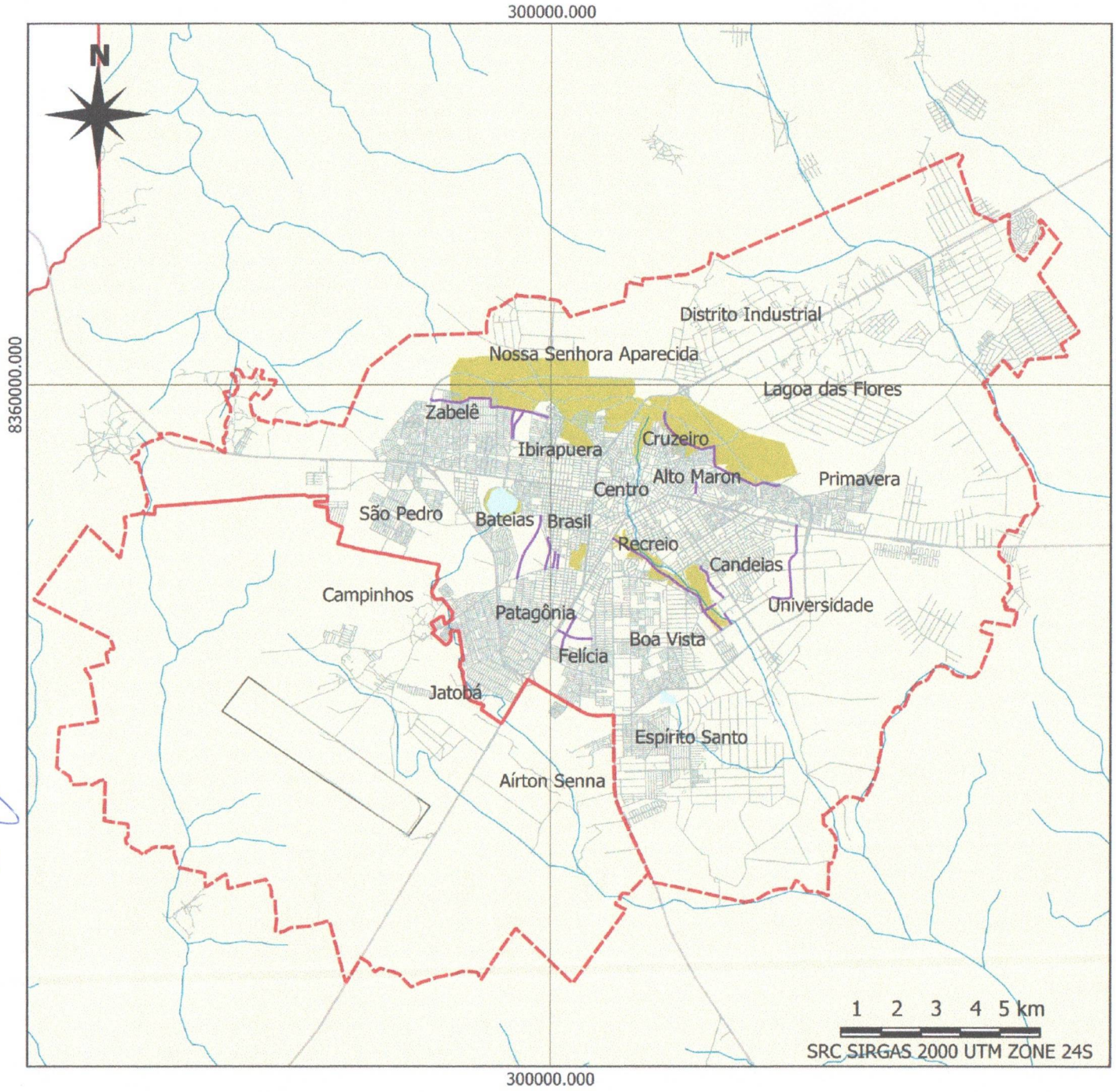
MZU.01 - SEDE

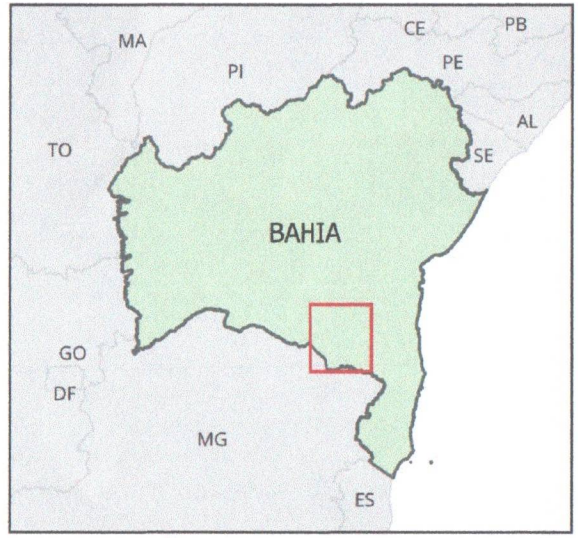
ESCALA 1:50.000

DEZEMBRO DE 2024

MZU.01

VITÓRIA DA CONQUISTA - BA
PROPOSTA DE VIAS ARTERIAIS





LOCALIZAÇÃO MUNICIPAL

LEGENDA

- Proposta de vias arteriais
- Vias
- Hidrografia
- Sede Municipal/ Distrito Aeroportuário
- Unidades de Conservação

SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA URBANA

PROPOSTA DE VIAS ARTERIAIS

Fonte: INEMA (2019); IBGE(2020). Processamento QGis.
Elaborado por PMVC (2024).

Câmara Municipal
Vitória da Conquista
Unidade e Compromisso

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

Vitória da Conquista – BA, 27 de novembro de 2024.

Do: Gab. Vereadora Viviane Sampaio
Para: Presidente da Comissão Especial de Acompanhamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU
Att: Ao Presidente, Sr. Vereador Edivaldo Ferreira Jr.

Ofício nº 81/2024

Exmo. Sr. Vereador Presidente,

cumprimentando-o cordialmente, por meio do presente ofício, encaminho duas propostas de emendas ao Projeto de Lei Complementar do Executivo, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Vitória da Conquista – PDDU, o PLC n.º 24/2023, sendo uma aditiva e outra modificativa. Assim, requeiro que seja realizada a competente apreciação da possibilidade de inclusão das redações ora sugeridas e, por consequência, a proposição das emendas por meio desta Comissão, tendo em vista a relevância dos respectivos temas, conforme depreende-se das justificativas anexas.

Atenciosamente,

Viviane Sampaio
Vereadora PT

Câmara Municipal
Vitória da Conquista
Unidade e Compromisso

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO N.º 24/2023

Emenda aditiva ao Projeto de Lei Complementar do Executivo n.º 24, de 11 de outubro de 2023, que "Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Vitória da Conquista – PDDU e dá outras providências".

Proponho, na forma regimental, a adição ao Projeto de Lei 24/2023, encaminhado à apreciação da Comissão Especial de Acompanhamento do PDDU, o seguinte:

Inclua-se no art. 49, V, do PL 24/2023 as seguintes alíneas:

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.

Plenário Vereadora Carmem Lúcia, 27 de novembro de 2024 .

Viviane Sampaio
Vereadora PT

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

JUSTIFICATIVA

A legislação prevê, quanto aos parcelamentos urbanos, a existência de área verde e de área institucional.

Em atendimento a esta exigência o PLC nº 24/2023, que propõe a instituição de um novo Plano Diretor Desenvolvimento Urbano/PDDU, menciona em diversos artigos a importância desses requisitos indispensáveis nos projetos urbanos de parcelamento, ocupação e uso do solo urbano. Evidentemente, são condições essenciais à melhoria constante da qualidade de vida da população e do universo urbano.

Ultimamente, a cidade tem presenciado o surgimento de vários empreendimentos na forma de condomínios fechados (inclusive condomínios de lotes).

O fato de referidos parcelamentos serem fechados, impede que haja efetivamente o uso de área institucional pelo Município: os condomínios de um chamado condomínio fechado, contrariamente às expectativas, criariam embaraços ao funcionamento de creches, escolas públicas, postos médicos ou outros equipamentos abertos ao público, mantidos pelo Município e destinados a atender funções sociais urbanas em sentido amplo. Estes espaços devem estar extramuros.

Quanto à previsão de parte da área verde daqueles parcelamentos localizados extramuros, na forma ora proposta, dos parcelamentos ou condomínios fechados, visa garantir efetivamente à população o acesso e o desfrute dessas áreas que pertencem a todo o povo.

Entre as metas da proposta do novo PDDU, destaca-se proteger o interesse geral, objetivo das políticas de ordenamento urbano e social, defesa ambiental, recreação e lazer e livre acesso aos serviços públicos pelo munícipe.

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

Finalmente, a emenda ora proposta busca ampliar um dos preceitos básico do novo PDDU que é efetivamente garantir que Vitória da Conquista torne-se uma cidade de todos, independentemente de local de moradia ou posição social.

Viviane Sampaio
Vereadora PT

EMENDA MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO N.º 24/2023

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

Emenda modificativa ao Projeto de Lei Complementar do Executivo n.º 24, de 11 de outubro de 2023, que "Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Vitória da Conquista – PDDU e dá outras providências".

Proponho, na forma regimental, a modificação ao Projeto de Lei 24/2023, encaminhado à apreciação da Comissão Especial de Acompanhamento do PDDU, o seguinte:

No art. 50, VII, do PL 24/2023 onde consta:

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:

VII – requalificação da área do antigo aeroporto, contemplando propostas urbanísticas com praças no entorno das ZEIS, centro de convenções e eventos, equipamentos públicos, órgãos da administração municipal, teatro municipal, área para plantio de árvores nativas, calçadas e ciclovias que contribuam com a mobilidade urbana e com atividades de lazer, **área para empreendimentos privados comerciais e habitacionais em diversas faixas de renda;**

Passará a constar a seguinte redação:

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:

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

VII – requalificação da área do antigo aeroporto, contemplando propostas urbanísticas com praças no entorno das ZEIS, centro de convenções e eventos, equipamentos públicos, órgãos da administração municipal, teatro municipal, área para plantio de árvores nativas, calçadas e ciclovias que contribuam com a mobilidade urbana e com atividades de lazer, área para empreendimentos privados comerciais e **áreas destinadas à construção de moradias populares para população de baixa renda.**

Plenário Vereadora Carmem Lúcia, 27 de novembro de 2024

Viviane Sampaio
Vereadora PT

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

JUSTIFICATIVA

A presente emenda baseou-se no processo de escuta e sugestões apresentadas pela população interessada que se utilizou das oportunidades que lhe apresentou o Poder Legislativo Municipal de opinar e influir nas importantes questões que interessam a toda cidade.

A Câmara Municipal de Vitória da Conquista, a população organizada e as entidades técnicas e sociais representativas estão debruçadas no conteúdo e propostas do Projeto de Lei Complementar nº 24/2023, que dispõe sobre o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano/PDDU, que objetiva traçar o futuro do município e o destino de sua população.

Não se pode negar que se fazia extremamente necessária a apresentação, análise e decisão democrática e legal de um conjunto de normas e parâmetros urbanísticos, sociais e de convivências múltiplas que ordenassem e implementassem o desenvolvimento, em todos os sentidos, do povo de Vitória da Conquista.

O PDDU, ora em discussão, abrange com propriedade todas as atividades urbanas, rurais e de desenvolvimento físico-territorial integrado. Neste mosáico, evidentemente, merece lugar de destaque a questão fundamental do solo, principalmente o urbano. Nele vivemos, usamos, ocupamos, parcelamos e construímos. Nem sempre os tipos de propriedade e usos vigentes garantem o melhor usufruto para todos. O PLC, ora em discussão, observou com intensidade a magnitude deste problema. Em todos os pontos elencados observa-se a preocupação de dirigir o desenvolvimento socioeconômico e físico-territorial, no sentido de atender o maior número possível de segmentos sociais.

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

O Governo Federal transferiu a posse da área do antigo Aeroporto Pedro Otacílio Figueiredo para o governo do Estado da Bahia, após a inauguração e funcionamento do novo Aeroporto Glauber Rocha. Dessa forma, o município de Vitória da Conquista pode, a partir de negociações com o governo estadual, dispor de uma enorme área de mais de 1.4 milhão de m2 para inúmeros projetos e atividades. Evidentemente, surgiram muitas propostas e ideias sobre as diversas possibilidades de utilização da área. O PLC/PDDU também percebeu a importância para o momento e para o futuro da incorporação dessa área pública para a criação de vetores de crescimento urbano, econômico e populacional, que certamente impactará positivamente no lado oeste da cidade.

O Projeto de Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano/PDDU apresenta diversas possibilidades de aproveitamento urbano, de serviços públicos, de centro administrativo, expansão comercial e de serviços, centro de convenções e entre outras, também, de áreas residenciais. Entretanto, generaliza o padrão social das famílias que eventualmente possam construir residências no local. É fácil perceber que Vitória da Conquista, assim como a maioria dos municípios, padece da insuficiência de moradias para as classes mais pobres. Estima-se um deficit de entre 15.000 a 18.000 famílias de baixa renda que vivem a angústia de não ter moradia ou morar mal.

A emenda que ora apresentamos, busca provocar e adequar-se à necessidade de uma política habitacional que encare com objetividade esse problema, fugindo à solução fácil e insuficiente de que os conjuntos populares precisam ser implantados em locais distantes e periféricos desprovidos dos serviços públicos e sociais indispensáveis para a melhoria da qualidade de vida da população.

(77) 3086-9600
Rua Coronel Gugé - 150,
Bairro Centro, CEP 45000-510
Vitória da Conquista - BA

A modificação que está sendo proposta no art. 50, VII, do PLC nº 24/2023 visa cumprir o preceito constitucional que define a função social da propriedade, o que evidentemente também se aplica ao patrimônio público imobiliário.

O aproveitamento da área do antigo aeroporto de Vitória da Conquista, com a implantação dos serviços e equipamentos públicos previstos certamente acarretará uma grande valorização da área e das proximidades. É perfeitamente previsível o enorme aumento do preço do solo urbano no local, o que atrairá todos os tipos de empreendedores, afastando por incapacidade econômica, as famílias desprivilegiadas que são exatamente aquelas que mais necessitam de moradias.

A dimensão do terreno do antigo aeroporto absorve facilmente todas as propostas de uso indicadas, inclusive construção de unidades residenciais que devem atender as famílias que mais precisam. Os critérios de identificação da condição socioeconômica já estão consagrados e conhecidos por todos: as exigências definidas para os candidatos ao programa habitacional "Minha Casa Minha Vida".

Viviane Sampaio
Vereadora PT

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI COMEPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 24/2024

Emenda aditiva ao Projeto de Lei Complementar do Executivo nº 24, de 11 de Outubro de 2023, que "institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Vitória da Conquista - PDDU e dá outras providências".

Proponho, na forma regimental, a adição ao Projeto de Lei 24/2023, encaminhado à apreciação da Comissão Especial de Acompanhamento do PDDU, o seguinte:

Art. 1º - Fica ampliada a Zona de Ocupação Controlada 01 (ZOC-01) no Projeto de Lei Complementar nº 24/2023, para incluir as áreas das Fazendas Felícia e Lagoa de Baixo, localizadas adjacentes à área já delimitada como ZOC-01, respeitando as seguintes condições:

I. Parcelamento do solo permitido com lotes mínimos de 200m²;

II. As áreas deverão garantir a infraestrutura básica, incluindo energia elétrica, abastecimento de água e acesso viário;

III. Respeito às Áreas de Preservação Permanente (APPs), conforme normas ambientais aplicáveis.

Art. 2º - A área caracterizada como ZTR-04, localizada entre o limite do cone de aproximação das aeronaves, parte do Povoado do Pé de Galinha e a BR-116, será ajustada para garantir características de infraestrutura e uso do solo análogas àquelas presentes na ZTR-03, com as seguintes condições:

I. Parcelamento do solo com lote mínimo de 1.000m²;

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI COMEPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 24/2024

II. Garantia de infraestrutura adequada, com redes de energia elétrica, abastecimento de á gua e vias de acesso conforme o planejamento urbano.

Art. 3º - A alteração proposta visa corrigir a discrepância de tratamento entre propriedades vizinhas e assegurar a isonomia no zoneamento urbano, de modo que propriedades com características físicas, geográficas e de infraestrutura similares sejam tratadas de forma igualitária, sem criar desigualdades no uso e ocupação do solo.

03 de dezembro de 2024

Plenário Vereadora Carmem Lúcia.

Walter Khouri Júnior

Walter Khouri

CPF 286 948 135-72

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI COMEPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 24/2024

JUSTIFICATIVA

O presente estudo de alteração no zoneamento urbano do Distrito Aeroportuário de Vitória da Conquista, descrito no Projeto de Lei Complementar nº 24/2023, revela uma discrepância significativa no tratamento das áreas próximas, especialmente nas Fazendas Felícia e Lagoa de Baixo, em comparação com as áreas adjacentes que já estão incluídas no zoneamento como Zona de Ocupação Controlada 01 (ZOC-01) e Zona de Transição Rururbana 03 (ZTR-03).

As áreas da Fazenda Felícia e Fazenda Lagoa de Baixo possuem características geográficas, de infraestrutura e uso do solo muito semelhantes às áreas já previstas na ZOC-01 e ZTR-03, respectivamente. Essas áreas têm uma topografia semelhante, com infraestrutura existente, incluindo redes de energia elétrica, abastecimento de água e vias de acesso que são adequadas ao desenvolvimento urbano. Além disso, a densidade populacional nessas áreas é compatível com as zonas adjacentes, o que torna a exclusão dessas áreas do zoneamento urbano de forma diferenciada uma medida incoerente e injusta. Ao não incluir essas áreas nos respectivos zoneamentos, cria-se uma discrepância que fere o princípio da isonomia, prejudicando propriedades vizinhas que, sob todos os aspectos técnicos e urbanos, deveriam ser tratadas de forma igual.

A não inclusão das áreas da Fazenda Felícia e Fazenda Lagoa de Baixo no zoneamento da ZOC-01 representa uma distorção no uso e ocupação do solo, já que essas áreas, embora possuam as mesmas características das áreas adjacentes, são tratadas com restrições mais severas em relação ao parcelamento do solo e às possibilidades de desenvolvimento urbano. Para a ZOC-01, o parcelamento do solo é permitido com lotes m ínimos de 200m², o que facilita a construção de habitação popular e a melhoria da qualidade de vida das famílias residentes. Por outro lado, as ZTR-03 e ZTR-04, que deveriam ter características análogas à ZOC-01, apresentam um parcelamento mínimo mais elevado de 1.000m², o que limita o desenvolvimento urbano e a oferta de moradia nessas regiões. A exclusão das áreas da Fazenda Felícia e Fazenda Lagoa de Baixo dessas zonas cria uma desigualdade que vai contra o princípio de igualdade que deve ser observado no ordenamento urbano.

A isenção de tratamento desigual entre propriedades vizinhas que possuem características tão similares contraria os princípios estabelecidos no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), especialmente no que diz respeito à função social da propriedade e

ao planejamento urbano sustentável. O princípio da isonomia é essencial para garantir que todas as propriedades com características semelhantes sejam tratadas de forma igualitária, sem criar distinções arbitrárias que favoreçam algumas em detrimento de outras.

Além disso, o desrespeito à isonomia no planejamento urbano pode resultar em problemas sociais, como a exclusão de famílias de regiões que, por características físicas e infraestruturais, seriam perfeitamente adequadas para o parcelamento do solo. O aumento da Zona de Ocupação Controlada 01 (ZOC-01) para incluir as áreas da Fazenda Felícia e Fazenda Lagoa de Baixo permitirá que o parcelamento mínimo de 200m² seja estendido a essas áreas, favorecendo a inclusão social e o acesso a moradias de qualidade para um número maior de pessoas.

Outro ponto importante é o impacto da ampliação da ZOC-01 nas Áreas de Preservação Permanente (APPs). O estudo aponta que o curso dos córregos Santa Rita e São Pedro nas áreas adjacentes apresenta uma configuração geográfica favorável ao parcelamento de solos residenciais, desde que respeitadas as APPs. Portanto, essa ampliação não representa um risco ambiental, pois as normas de proteção das áreas de preservação seriam mantidas, e as novas construções seriam orientadas por normas ambientais rigorosas que garantem a sustentabilidade e a qualidade ambiental da área.

A inclusão dessas áreas no zoneamento urbano não só facilita o acesso à moradia para a população de Vitória da Conquista, mas também promove a integração da cidade, ao evitar o crescimento desordenado e a criação de áreas marginalizadas. A alteração proposta busca alinhar o desenvolvimento urbano ao respeito às normas ambientais, garantindo a coerência do planejamento urbano, conforme estabelecido no Plano Diretor Municipal. A proposta também está de acordo com o objetivo maior de promover a coesão social e a justiça territorial, princípios fundamentais para o bom funcionamento das cidades e o bem-estar de seus cidadãos.

Portanto, a ampliação da Zona de Ocupação Controlada 01 (ZOC-01) para incluir as áreas da Fazenda Felícia e Fazenda Lagoa de Baixo é uma medida que visa corrigir a discrepância e garantir o tratamento igualitário entre propriedades vizinhas, conforme as diretrizes do Plano Diretor Municipal, promovendo o uso social da propriedade e a sustentabilidade ambiental.

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI COMEPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 24/2024

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI COMEPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 24/2024

Antes

PLANTA DO ZONEAMENTO PROPOSTA PL 024/2023

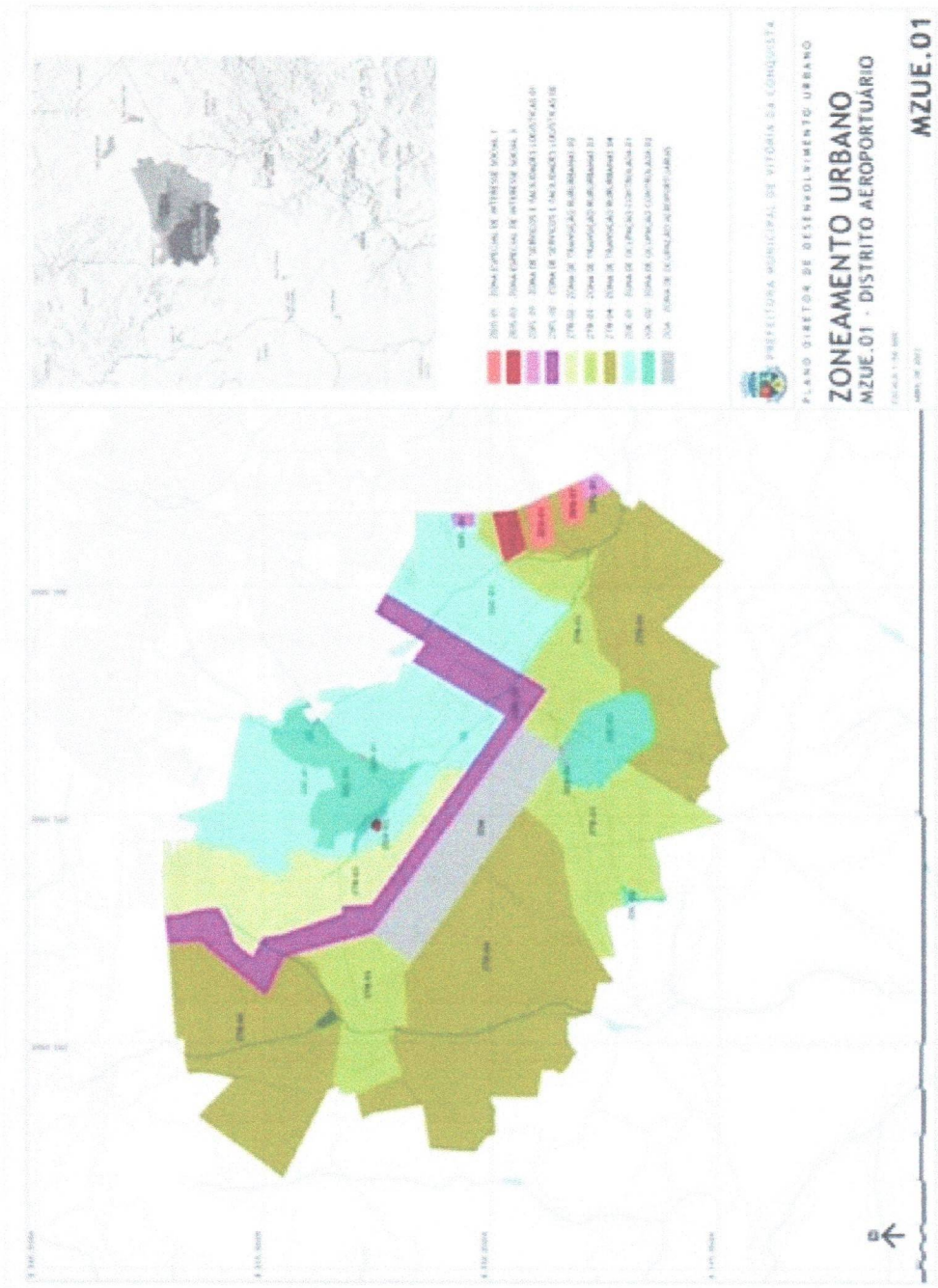


Figura 1: Zoneamento Urbano do Distrito Aeroportuário- MZUE.01

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI COMEPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 24/2024

Depois

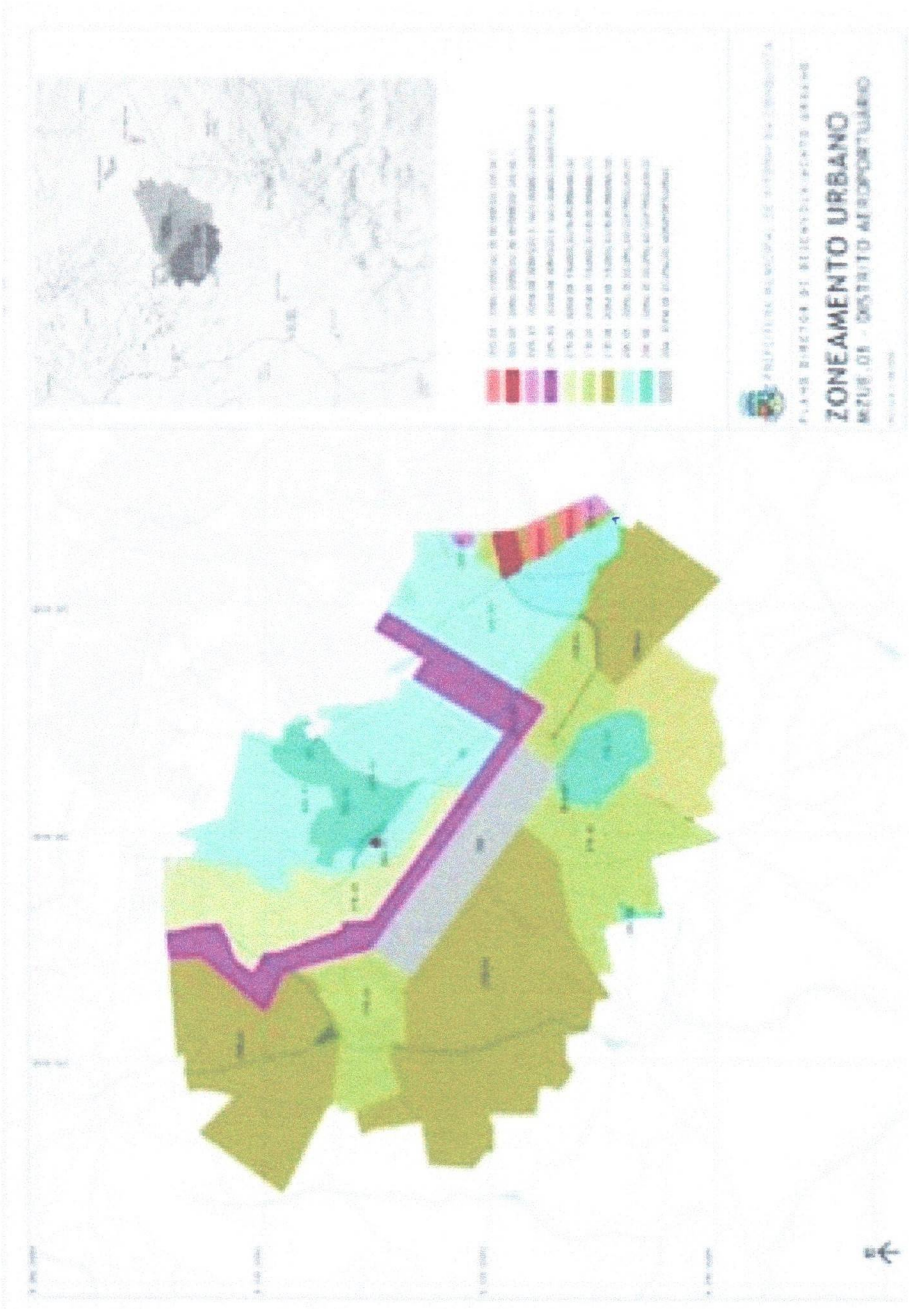


Figura 22: Zoneamento Urbano do Distrito Aeroportuário - Mapa com a alteração proposta

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI COMEPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 24/2024

Walter Khouri Júnior

Walter Khouri

CPF 286 948 135 72

EMENDA PROPOSITIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 24/2023

Art. [XX] – Fica incluída a área adicional de 114 hectares (1.140.000 m²) da Fazenda Baixa Verde, localizada no Distrito do Pradoso, como parte integrante da Macrozona Urbana MZU-09, destinada à expansão urbana e regularização de loteamento com infraestrutura adequada, conforme as diretrizes do Plano Diretor Urbano de Vitória da Conquista.

Parágrafo único – A inclusão desta área visa atender às necessidades de ordenamento territorial do município, permitindo a implantação de áreas residenciais, comerciais e institucionais, com infraestrutura completa, abrangendo saneamento básico, pavimentação, energia elétrica, drenagem urbana e mobilidade.

Justificativa:

A presente emenda propõe a inclusão da área de 114 hectares pertencente à Fazenda Baixa Verde, contígua aos 15 hectares já contemplados no plano atual, como parte integrante da Macrozona Urbana MZU-09, localizada no Distrito do Pradoso. Tal medida considera a importância estratégica da área para o desenvolvimento sustentável de Vitória da Conquista, além de seus benefícios econômicos e sociais para a comunidade local.

Impactos e Benefícios da Proposta:

1. Desenvolvimento Urbano Planejado:

- **1520 lotes residenciais:** Para atender diferentes perfis socioeconômicos, garantindo habitação digna e infraestrutura moderna.
- **200 lotes comerciais:** Incentivo ao comércio e ao fortalecimento da economia local.
- **Infraestrutura urbana completa:** Pavimentação, saneamento, energia elétrica e drenagem urbana, reduzindo desigualdades e assegurando qualidade de vida aos moradores.

2. Áreas Institucionais e Serviços Públicos:
O projeto prevê a destinação de áreas para:

- **Posto de saúde:** Atendimento básico e emergencial à população.
- **Posto policial:** Garantia de maior segurança para a comunidade.
- **Escola ou creche:** Acesso à educação para crianças e jovens locais.
- **Praças e parques públicos:** Promoção de lazer e convivência social.

3. Mobilidade e Integração Regional:

- Construção de uma nova estrada ligando o loteamento ao centro do Pradoso e à rodovia BA-262, otimizando o acesso e promovendo integração regional.

4. Sustentabilidade e Crescimento Ordenado:

- Aplicação de práticas de urbanização sustentável, respeitando a função social da propriedade e promovendo o uso racional do solo.
- Fortalecimento da coesão social e econômica, respeitando o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor Urbano.

Conclusão:

Essa emenda atende às demandas de crescimento ordenado do município, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável no Distrito do Pradoso. A inclusão permitirá a oferta de habitação planejada, infraestrutura adequada e serviços essenciais, beneficiando diretamente a comunidade e fomentando o crescimento econômico regional.

Texto Complementar para Anexar ao Pedido de Emenda

Explicação da Abrangência Atual e Necessidade de Ampliação do Plano Diretor Urbano para a Fazenda Baixa Verde

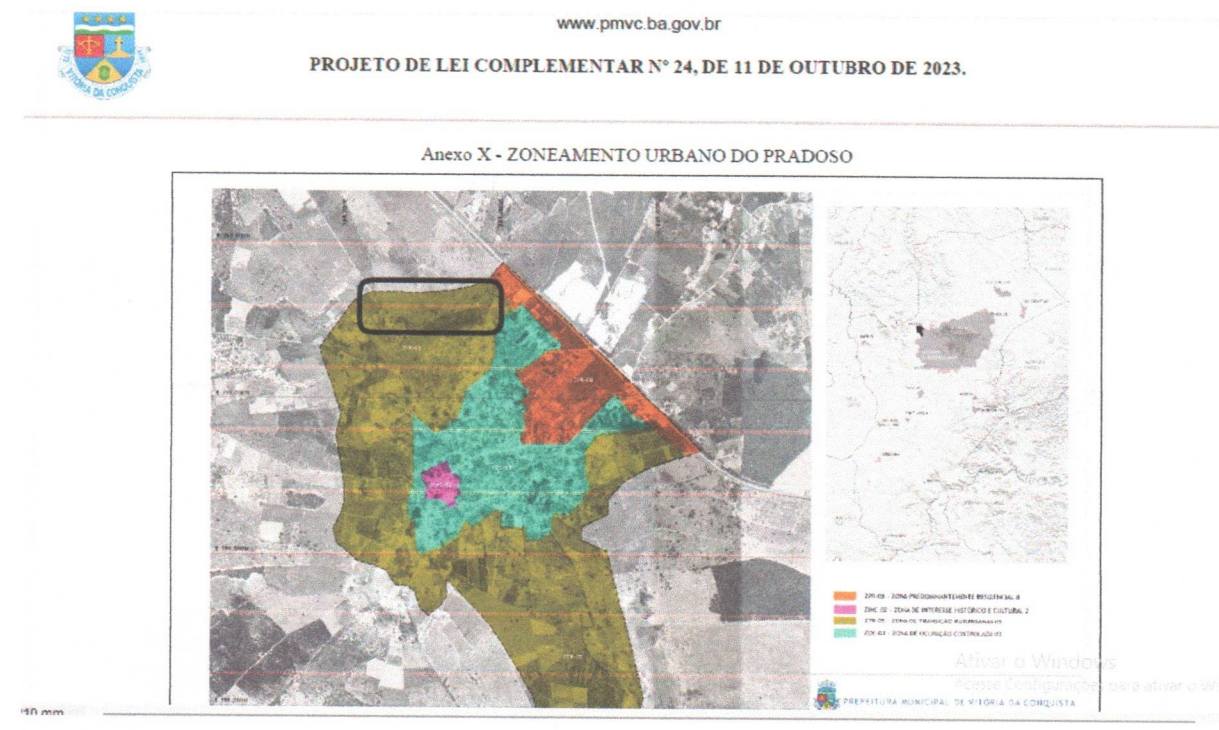
Conforme os dados analisados no Anexo X do **Projeto de Lei Complementar nº 24, de 11 de outubro de 2023**, e com base no levantamento topográfico georreferenciado da Fazenda Baixa Verde, identificamos que **apenas 15 hectares (150.000 m²)** da área total da fazenda estão atualmente contemplados como zona de expansão urbana no Plano Diretor do Pradoso. A área destacada corresponde principalmente à região de declividade e baixa produtividade na propriedade.

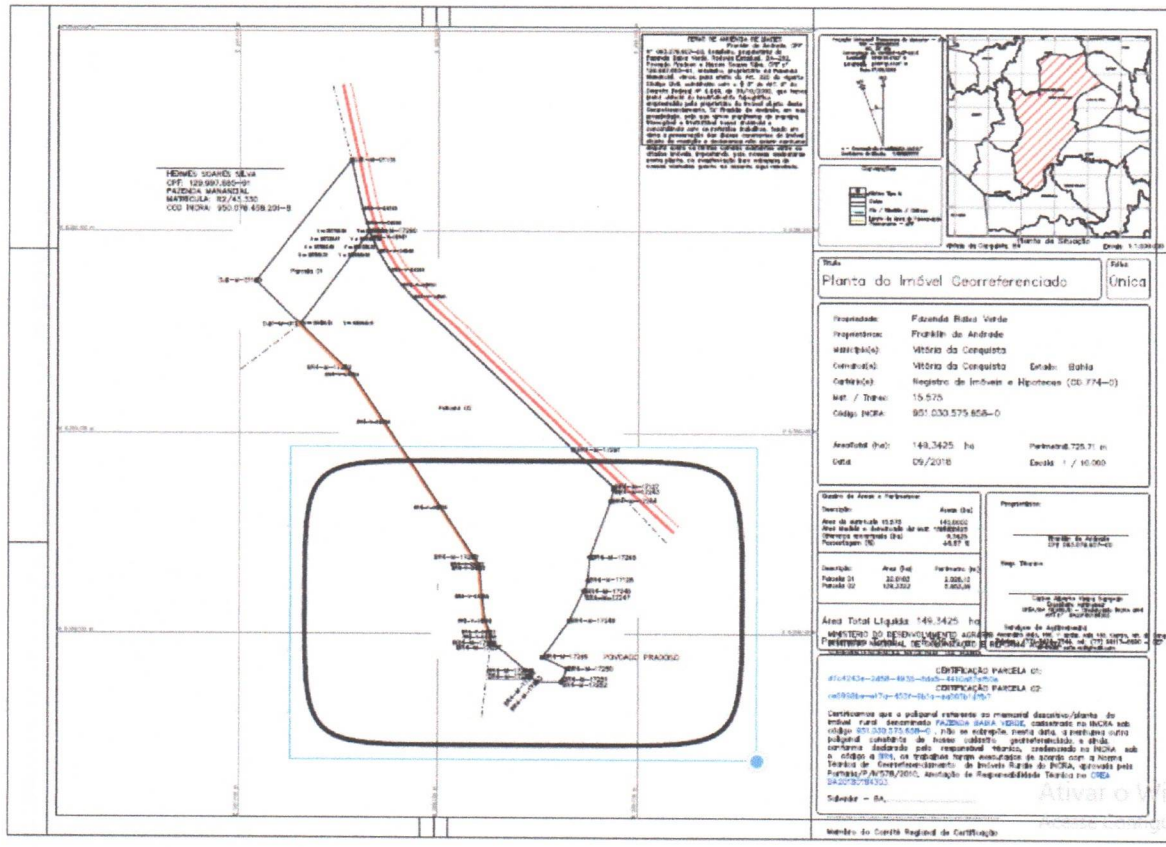
Entretanto, os **114 hectares restantes (1.140.000 m²)**, que consistem na área plana e que possui maior viabilidade para implantação de projetos habitacionais e comerciais, não estão incluídos na delimitação atual. Essa exclusão compromete o aproveitamento integral do potencial de desenvolvimento urbano da região e impede a concretização de um loteamento planejado com infraestrutura completa e áreas institucionais voltadas ao benefício da comunidade.

Anexo: Exemplos Gráficos da Necessidade de Ampliação

Os prints anexos demonstram, de forma clara:

1. A área de **15 hectares já contemplada** pelo Plano Diretor Urbano, representada como zona de expansão urbana.
2. A área de **15 hectares já contemplada** pelo Plano Diretor Urbano, conforme da planta georreferenciada da Fazenda Baixa Verde.




HERMES SOARES SILVA
CPF: 129.997.665-91
FAZENDA MANANCIAL
MATRÍCULA: R2/45.330
COD INCRA: 950.076.498.291-9
Planta do Imóvel Georreferenciado
Única
Propriedade: Fazenda Bela Vista
Proprietários: Franklin de Andrade
Município(s): Vitória da Conquista
Comarca(s): Vitória da Conquista
Estado: Bahia
Cartório(s): Registro de Imóveis e Hipotecas (CD: 774-0)
Mat. / Trans: 15.575
Código INCRA: 951.030.575.858-0
Área Total (ha): 149,3425 ha
Perímetro: 725,31 m
Data: 09/2018
Escala: 1 / 10.000
Área Total Líquida: 149,3425 ha
POVOADO PRADOSO
CERTIFICAÇÃO PARCELA 01:
CERTIFICAÇÃO PARCELA 02:
Certificamos que a poligonal referente ao memorial descritivo/planta do imóvel rural denominado FAZENDA BARA VERDE, cadastrado no INCRA sob código 951.030.575.858-0 , não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal cadastrada de nosso cadastro georreferenciado e ainda, conforme declarado pelo responsável técnico, credenciado no INCRA sob o código a 894, os trabalhos foram executados de acordo com a Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA, aprovada pela Portaria/P/Nº378/2010, Anotação de Responsabilidade Técnica no CREA
Salvador – BA,
Membro do Comitê Regional de Certificação