LEI
N.° 1.385/2006

PLANO DIRETOR URBANO DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

LEI N .º 1.385/2006

I N D I C E

CAPÍTULO I 1
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES 1
CAPÍTULO II 2
DOS PRINCÍPIOS 2
CAPÍTULO III 2
DOS OBJETIVOS 2
CAPÍTULO IV 4
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO INTEGRADO 4
SEÇÃO I 4
DISPOSIÇÕES GERAIS 4
SEÇÃO II 5
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR URBANO 5
SEÇÃO III 5
SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES 5
SEÇÃO IV 7
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO 7
SEÇÃO V 10
NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO E DE IMPULSÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS 10
SEÇÃO VI 11
CONFERÊNCIA DA CIDADE 11
CAPÍTULO V 11
DO PARTIDO URBANÍSTICO 11
SEÇÃO I 12
PERÍMETRO URBANO 12
SEÇÃO II 13
MACROZONEAMENTO DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA SEDE MUNICIPAL 13
SUBSEÇÃO I 13
ÁREAS DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA 13
SUBSEÇÃO II 17
ÁREAS DE ADENSAMENTO CONTROLADO 17
SUBSEÇÃO III 19
ÁREAS DE ADENSAMENTO CONDICIONADO 19
SUBSEÇÃO IV 20
ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA CONDICIONADA 20
SUBSEÇÃO V 22

VISTO PROCURADORIA GERAL

ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA PREFERENCIAL I 22
SUBSEÇÃO VI 23
ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA PREFERENCIAL II 23
SUBSEÇÃO VII 24
ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA RAREFEITA 24
SEÇÃO III 25
ORGANIZAÇÃO DO USO DO SOLO NA SEDE MUNICIPAL 25
SEÇÃO IV 29
SISTEMA DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL E CULTURAL 29
SUBSEÇÃO I 29
SUBSISTEMA DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL 29
SUBSEÇÃO II 29
SUBSISTEMA DE ÁREAS DE PROTEÇÃO HISTÓRICO-CULTURAL 29
SEÇÃO V 30
ÁREAS DE INTERESSE INSTITUCIONAL 30
SEÇÃO VI 30
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) 30
SUBSEÇÃO I 30
DISPOSIÇÕES GERAIS 30
SUBSEÇÃO II 32
PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO 32
SUBSEÇÃO III 33
PLANO DE URBANIZAÇÃO 33
SEÇÃO VII 35
SISTEMA VIÁRIO 35
SUBSEÇÃO I 36
SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL 36
SUBSEÇÃO II 37
SISTEMA VIÁRIO DE VEÍCULOS A PROPULSÃO HUMANA 37
SUBSEÇÃO III 38
SISTEMA DE VIAS E ÁREAS DE PEDESTRES 38
SUBSEÇÃO IV 38
SISTEMA DE ESTACIONAMENTOS DE USO PÚBLICO 38

CAPÍTULO VI 39

DAS DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS 39

DA POLÍTICA URBANA 39

SEÇÃO I 39
SOLO URBANO NÃO EDIFICADO, SUB-UTILIZADO OU NÃO UTILIZADO 39
SEÇÃO II 43
DIREITO DE PREEMPÇÃO 43
SEÇÃO III 45
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR 45
SEÇÃO IV 46
OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO 46
SEÇÃO V 46

VISTO
PROCURADORIA GERAL

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR 46
SEÇÃO VI 48
OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS 48
SEÇÃO VII 50
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA 50
SEÇÃO VIII 51
CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO 51
SEÇÃO IX 52
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA 52
SEÇÃO X 52
INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS 52
SEÇÃO XI 52
ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA ÀS POPULAÇÕES POBRES 52
SEÇÃO XII 53
DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DAS ZEIS 53

CAPÍTULO VII 55

DAS DIRETRIZES PARA PLANOS DE AÇÕES SETORIAIS 55
SEÇÃO I 55
DRENAGEM 55
SEÇÃO II 56
DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS 56
SEÇÃO III 57
ABASTECIMENTO DE ÁGUA 57
SEÇÃO IV 58
ESGOTAMENTO SANITÁRIO 58

CAPÍTULO VIII 60

DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS 60

CAPÍTULO IX 61

DA POLÍTICA HABITACIONAL DO MUNICÍPIO 61

CAPÍTULO X 62

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS 62

ANEXOS 65

VISTO
PROCURADORIA GERAL

LEI N .º 1.385/2006

INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O **PREFEITO MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA,** ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica aprovado e instituído o Plano Diretor do Município de Vitória da Conquista, instrumento normativo da política de desenvolvimento urbano, com abrangência de todo o território do Município.

Art. 2º. Esta Lei contém, como instrumentos básicos de política urbana:

I. Os princípios, diretrizes e instâncias de planejamento para o acompanhamento e controle social do Planejamento Urbano de Vitória da Conquista e, em especial, o Plano Diretor Urbano;

II. O partido urbanístico e elementos estruturadores do espaço urbano;

III. As diretrizes para a aplicação dos instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto da Cidade;

IV. Políticas setoriais e projetos estratégicos; e

V. As diretrizes para a política habitacional de interesse social.

Art. 3º. Integram esta Lei os seguintes Anexos:

I. Anexo I – Plantas;

II. Anexo II – Projetos Estratégicos.

VISTO PROCURADORIA GERAL

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS

Art. 4º. O Plano Diretor Urbano tem como princípios:

I. Promoção da justiça social e a redução das desigualdades sociais;

II. Inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas sociais a todos os munícipes, particularmente às crianças, aos idosos e aos portadores de necessidades especiais;

III. Estímulo ao desenvolvimento socioeconômico em bases sustentáveis, contemplando a eqüidade social e a melhoria da qualidade de vida da população, bem como a valorização dos recursos naturais e culturais;

IV. Direito à Cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

V. Respeito às funções sociais da Cidade e à função social da propriedade;

VI. Prioridade ao transporte coletivo público, adaptando-o para utilização pelos portadores de necessidades especiais;

VII. Fortalecimento do papel regulador do setor público e valorização das suas funções de planejamento, articulação e controle;

VIII. Participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão;

IX. Compreensão do Plano Diretor Urbano como parte de um processo de planejamento municipal permanente e contínuo, de caráter técnico e político, baseado na participação, negociação e cooperação;

X. Visão estratégica de planejamento, respaldada num projeto de cidade, construído pela sociedade e caracterizada pela viabilidade e oportunidade das propostas.

CAPÍTULO III
DOS OBJETIVOS

Art. 5º. O Plano Diretor Urbano tem como objetivos:

I. Consolidar e projetar Vitória da Conquista como:

VISTO
PROCURADORIA GERAL

a) pólo comercial e prestador de serviços, potencializando o desenvolvimento do setor industrial e do agronegócio;

b) centro universitário, educacional e de ciência e tecnologia;

c) centro regional de serviços de saúde, projetando-a como centro de referência estadual.

II. Orientar a política urbana para o atendimento das funções sociais da Cidade, promovendo:

a) o adensamento da ocupação do solo na malha urbana da Sede;

b) o combate à degradação ambiental e a recuperação de áreas degradadas;

c) a implantação de infra-estrutura, em acordo com diretrizes de proteção ambiental, e a racionalização do uso da infra-estrutura, em particular, a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;

d) a extensão dos serviços básicos de saneamento e a implantação de drenagem urbana, na Sede;

e) a solução do problema da destinação final de resíduos sólidos; e

f) a inclusão social das áreas segregadas no meio urbano.

III. Promover a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos públicos e privados geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

IV. Combater as distorções e abusos do mercado imobiliário urbano e o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

V. Recuperar os investimentos do Poder Público que resultem na valorização de imóveis urbanos;

VI. Buscar equilíbrio entre a situação social do meio urbano e a do meio rural;

VII. Buscar eficácia na ação governamental, promovendo a integração e a cooperação com os Governos federal e estadual e com os demais Municípios da região Sudoeste; e

VISTO PROCURADORIA GERAL

VIII. Promover o desenvolvimento de atividades de auto-geração de trabalho e renda.

CAPÍTULO IV
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO INTEGRADO

SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º. Fica instituído o Sistema Municipal de Planejamento Urbano Integrado, com os objetivos de:

I. Definir, articular e orientar as ações estratégicas do governo, no tocante à problemática urbana;

II. Identificar as necessidades prioritárias de intervenção urbanística do Município;

III. Fornecer os subsídios necessários para a definição de diretrizes gerais da política de desenvolvimento municipal;

IV. Estabelecer os meios de operacionalização do Plano Diretor Urbano e de sua atualização, bem como dos demais planos setoriais;

V. Fornecer subsídios para a elaboração de programas e projetos executivos; e

VI. Propiciar a ampla participação da sociedade civil organizada e dos movimentos sociais na elaboração de propostas de intervenção urbana.

Art. 7º. O Sistema Municipal de Planejamento será composto pelas seguintes instâncias operacionalizadoras:

I. Coordenação de Gestão do Plano Diretor Urbano;

II. Sistema Municipal de Informações para o Planejamento e Gestão do Município de Vitória da Conquista;

III. Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV. Núcleo de Acompanhamento e de Impulsão de Projetos Estratégicos; e

V. Conferência da Cidade.

VISTO PROCURADORIA GERAL

SEÇÃO II
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR URBANO

Art. 8º. A Coordenação de Gestão do Plano Diretor Urbano, instância de coordenação do Poder Executivo, será composta pelos seguintes Órgãos:

I. Secretaria de Governo;

II. Secretaria Municipal de Transporte, Trânsito e Infra-estrutura Urbana;

III. Secretaria Municipal de Serviços Públicos;

IV. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social; e

V. Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Art. 9º. Competem à Coordenação de Gestão do Plano Diretor Urbano as seguintes atribuições:

I. Coordenar as diversas atividades relacionadas ao planejamento urbano do Município, através da implementação do Plano Diretor Urbano e de sua atualização, que deve ocorrer, no máximo, a cada dez anos;

II. Assegurar o funcionamento do Sistema Municipal de Planejamento instituído por esta Lei; e

III. Elaborar propostas de lei para alteração da legislação urbanística e encaminhar aqueles de iniciativa popular.

SEÇÃO III
SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES

Art. 10. Fica criado o Sistema Municipal de Informações para o Planejamento e Gestão do Município de Vitória da Conquista, como instrumento de apoio e suporte para o Sistema Municipal de Planejamento Urbano Integrado, onde serão consolidadas as informações básicas para o planejamento municipal.

Parágrafo único. O Sistema Municipal de Informações será vinculado à Secretaria de Governo.

VISTO
PROCURADORIA GERAL

Art. 11. Caberá ao Sistema Municipal de Informações a produção, coleta, sistematização e divulgação das informações de interesse para o planejamento municipal e urbano, incluindo indicadores e a guarda de bases documentais e cartográficas.

Parágrafo único. O acervo do Sistema Municipal de Informações compreenderá:

I. As informações sobre operações de serviços públicos, em especial, sobre o transporte público de passageiros, saúde, educação, segurança, habitação, cultura, esportes e lazer;

II. O cadastro Imobiliário Urbano;

III. O cadastro das áreas ocupadas pelas atividades agropecuárias;

IV. A mapoteca e registro histórico-fotográfico do Município;

V. A Lei do Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e as Leis do Orçamento Anual;

VI. As informações geoambientais do território municipal;

VII. A legislação urbana;

VIII. As fontes de poluição e degradação ambiental;

IX. As informações sobre a estrutura e o funcionamento da Administração Municipal;

X. As informações socioeconômicas sobre o Município, em especial, sobre a demografia, emprego e renda;

XI. O zoneamento fiscal imobiliário; e

XII. As informações sobre o uso e a ocupação do solo.

Art. 12. A base territorial do Sistema de Municipal de Informações será constituída por Unidades Espaciais de Informações e Planejamento, que serão formadas pela agregação dos setores censitários instituídos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), na Sede e nos distritos, quando couber.

Parágrafo único. O Poder Executivo criará, por lei, o Sistema Cartográfico Municipal, constituído da Rede de Referência Cadastral Municipal (RRCM) e das bases de dados geográficos digitais, cartas e demais documentos cartográficos que compõem a Base Cartográfica Municipal, segundo especificações da NBR 14.166, de 30/09/1998, da ABNT.

VISTO PROCURADORIA GERAL

SEÇÃO IV
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 13. Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, órgão colegiado com caráter consultivo e deliberativo, ao qual compete:

I. Assegurar a participação dos cidadãos e de suas organizações representativas no planejamento municipal e na formulação, controle e avaliação de políticas, planos e decisões administrativas;

II. Acompanhar a implementação do Plano Diretor Urbano, seus planos específicos, programas e projetos e redirecionar suas diretrizes;

III. Promover audiências públicas e debates, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

IV. Aprovar os projetos estratégicos e de impacto para o desenvolvimento municipal;

V. Realizar debates públicos sobre o planejamento do desenvolvimento urbano, com as organizações representativas de bairros da sede, vilas e povoados;

VI. Promover, a cada dois anos, com o apoio da Secretaria Municipal de Planejamento, a Conferência da Cidade;

VII. Dar publicidade aos documentos e informações produzidos;

VIII. Promover o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos;

IX. Encaminhar iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal e urbano;

X. Emitir parecer sobre:

a) a compatibilidade da legislação orçamentária com as diretrizes do Plano Diretor Urbano; e

b) os projetos de lei, planos e programas de desenvolvimento urbano, bem como os projetos de iniciativa popular; e

XI. Avaliar propostas para a revisão e atualização do Plano Diretor Urbano.

VISTO
PROCURADORIA GERAL

Art. 14. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano é composto por representantes:

I. Do Poder Público Municipal:

a) o Prefeito, que o presidirá;

b) 1 (um) representante do órgão municipal de Governo;

c) 1 (um) representante do órgão municipal de Infra-estrutrura;

d) 1 (um) representante do órgão municipal de Desenvolvimento Social;

e) 1 (um) representante do órgão municipal da Agência de Desenvolvimento;

f) 1 (um) representante do órgão municipal de Meio Ambiente;

g) 1 (um) representante do órgão municipal de Serviços Públicos;

h) 1 (um) representante do órgão municipal de Finanças;

i) 1 (um) representante do órgão municipal de Administração;

j) 1 (um) representante do órgão municipal de Saúde;

k) 1 (um) representante do órgão municipal de Educação;

l) 1 (um) representante do órgão municipal de Agricultura;

m) 1 (um) representante da Procuradoria Jurídica.

II. De Outros Órgãos e Entidades Públicas:

a) 1 (um) representante do IBAMA;

b) 1 (um) representante da Caixa Econômica Federal;

c) 1 (um) representante da EMBASA;

d) 1 (um) representante do Ensino Público Universitário;

e) 1 (um) representante do Corpo de Bombeiros;

f) 1 (um) representante da SUDIC;

g) 1 (um) representante do CRA/SEMARH.

VISTO PROCURADORIA GERAL

III. De Empresas e Entidades de Classes:

a) 1 (um) representante do Ensino Privado;
b) 1 (um) representante do SINDUSCON;
c) 1 (um) representante do CREA;
d) 1 (um) representante da ÁREA;
e) 1 (um) representante da Associação dos Geógrafos;
f) 1 (um) representante da Associação dos Trabalhadores na Construção Civil;
g) 1 (um) representante da OAB - Ba
h) 1 (um) representante da Associação Comercial;
i) 1 (um) representante do CDL;
j) 1 (um) representante da AINVIC;
k) 1 (um) representante da(s) empresa(s) prestadora(s) do Serviço de Limpeza Pública;
l) 1 (um) representante da(s) empresa(s) de Transporte Coletivo;
m) 1 (um) representante do SEBRAE;
n) 1 (um) representante do Sindicato das empresas do setor Saúde;
o) 1 (um) representante da COOPMAC;
p) 1 (um) representante da COELBA;
q) 1 (um) representante da TELEMAR;
r) 1 (um) representante da EBCT.

IV. De Organizações Comunitárias:

a) 1 (um) representante da FEMANC;
b) 1 (um) representante da União das Associações de Bairros;
c) 1 (um) representante da ACIDE;
d) 1 (um) representante do Grupo GEMA;
e) 1 (um) representante de Clubes de Serviços;

VISTO

f) 6 (seis) representantes da Coordenação do Orçamento Participativo (OP).

§1º. A atuação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano contará com a participação da Ouvidoria Pública.

§2º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá formar comissões temáticas para estudar e proferir pareceres sobre assuntos específicos, com base nas diretrizes do Plano Diretor Urbano.

§3º. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano encaminhará processos à apreciação do Conselho Municipal do Meio Ambiente, quando houver potencial de significativo impacto ambiental.

§4º. O regimento interno do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será elaborado pelos seus membros, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da nomeação, e encaminhado para aprovação, por ato do Poder Executivo.

SEÇÃO V

NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO E DE IMPULSÃO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS

Art. 15. Quando necessário, o Poder Executivo, em consonância com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, constituirá Núcleos de Acompanhamento e de Impulsão de Projetos Estratégicos, com as seguintes finalidades:

I. Promover a articulação entre os poderes públicos e as instâncias da sociedade, para definir as respectivas responsabilidades e atribuições na implementação dos projetos estratégicos aprovados por esta Lei;

II. Dar transparência ao processo de seleção de novos projetos estratégicos prioritários;

III. Compatibilizar o conhecimento técnico das análises dos programas e projetos com a experiência e visão política das demandas sociais;

IV. Garantir a continuidade da implementação dos projetos estratégicos, em face das mudanças nos Poderes Legislativo e Executivo;

V. Fornecer indicações para que os projetos estratégicos sejam contemplados na proposição das leis orçamentárias; e

VI. Avaliar as possíveis formas de viabilizar o financiamento dos projetos estratégicos.

VISTO PROCURADORIA GERAL

SEÇÃO VI
CONFERÊNCIA DA CIDADE

Art. 16. Fica criada a Conferência da Cidade, a ser realizada a cada dois anos, em consonância com as diretrizes federais e estaduais, tendo como objetivos:

I. Refletir e debater sobre a dinâmica sócio-urbana de Vitória da Conquista;

II. Avaliar o andamento do Plano Diretor Urbano;

III. Discutir problemas e apontar alternativas de desenvolvimento urbano para o Município;

IV. Discutir as diretrizes, princípios e propostas das políticas de desenvolvimento urbano estadual e federal, quando convocada para tal; e

V. Eleger delegados ou representantes para participar de fóruns temáticos regionais, estaduais ou nacionais.

Art. 17. A Conferência da Cidade será convocada pelo Prefeito, mediante Decreto, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO V
DO PARTIDO URBANÍSTICO

Art. 18. O planejamento da organização territorial observará as seguintes diretrizes:

I. Ocupação e densificação compatíveis com a qualificação da estrutura urbana local, com vistas à maior eficiência na distribuição dos equipamentos e serviços públicos;

II. Organização das atividades econômicas comerciais e de serviços e dos equipamentos urbanos, com prioridade para as consideradas estratégicas para o desenvolvimento municipal;

III. Melhoria da mobilidade urbana e da acessibilidade em nível regional;

IV. Qualificação da estrutura urbana e conseqüente melhoria das condições de moradia da população;

VISTO PROCURADORIA GERAL

V. Distribuição dos equipamentos comunitários, de forma a atender a todas as regiões da Cidade e do Município, reduzindo a segregação socioespacial; e

VI. Racionalização da aplicação dos recursos públicos, de forma a maximizar os benefícios e minimizar os custos sociais da urbanização.

Art. 19. A estruturação do espaço urbano e a articulação entre os sistemas previstos nesta Lei serão alcançadas com base:

I. Nas características morfológicas e topográficas do sitio urbano, levando em consideração os recursos naturais, o patrimônio histórico-cultural, a infra-estrutura urbana, os eixos viários estruturadores em nível urbano e interurbano; e

II. No ordenamento do uso e na regulamentação da ocupação do solo.

Art. 20. Em consonância com os princípios básicos que norteiam a estruturação e organização do espaço urbano, são considerados como seus elementos estruturadores:

I. A definição do Perímetro Urbano;

II. O macrozoneamento de Ocupação do Solo;

III. Os parâmetros de Uso do Solo;

IV. As Áreas Especiais de Valor Ambiental e Cultural;

V. As Áreas Especiais de Interesse Institucional;

VI. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); e

VII. O Sistema Viário e de Transporte.

SEÇÃO I
PERÍMETRO URBANO

Art. 21. Fica mantido o perímetro urbano estabelecido pela legislação vigente.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, são considerados Núcleos Urbanos o povoado de São João da Vitória e os seguintes Distritos:

VISTO PROCURADORIA GERAL

I. Veredinha;
II. José Gonçalves;
III. Iguá;
IV. Bate Pé;
V. Cachoeira da Jibóia;
VI. Dantelândia;
VII. Inhobim;
VIII. Cercadinho;
IX. São Sebastião; e
X. Pradoso.

SEÇÃO II
MACROZONEAMENTO DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA SEDE MUNICIPAL

Art. 22. Como elemento de estruturação e organização do espaço urbano, ficam instituídas as seguintes macrozonas de ocupação, indicadas na Planta 01, do Anexo I desta Lei:

I. Áreas de Ocupação Consolidada;

II. Áreas de Adensamento Controlado;

III. Áreas de Adensamento Condicionado;

IV. Áreas de Expansão Urbana Condicionada;

V. Áreas de Expansão Urbana Preferencial I e II; e

VI. Áreas de Expansão Urbana Rarefeita.

Parágrafo único. As macrozonas correspondem à divisão de bairros da Cidade, objeto das Leis nº 798/95, e 850/96, e configuram unidades de análise, em relação às ações de planejamento e intervenções do Poder Público.

SUBSEÇÃO I
ÁREAS DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA

Art. 23. São Áreas de Ocupação Consolidada as áreas com infra-estrutura básica e equipamentos urbanos implantados, com acesso ao Sistema Viário Regional, não inseridas em áreas de valor ambiental.

VISTO PROCURADORIA GERAL

§1º. Os objetivos das Áreas de Ocupação Consolidada são:

I. Otimizar e requalificar a infra-estrutura existente e organizar o trânsito e o transporte coletivo, para melhor aproveitamento das condições de localização e da acessibilidade;

II. Adensar a ocupação, controlando-a nas áreas onde haja saturação da infra-estrutura;

III. Estimular a intensificação do uso institucional, da atividade imobiliária residencial e de comércio e serviços; e

IV. Valorizar o núcleo histórico central da Cidade.

§2º. As Áreas de Ocupação Consolidada compreendem os Bairros Centro, Recreio, Jurema, Brasil, Patagônia I e Candeias I.

§3º. Aplicam-se ao Centro as seguintes diretrizes:

I. Expansão do limite sul e sudeste do Centro para parte do Bairro Candeias e parte do Bairro Recreio;

II. Adensamento e consolidação da ocupação nos limites desejáveis, visando a otimização da infra-estrutura existente e evitando a saturação, observando-se:

a) Densidade Bruta Média: 150 hab/ha;

b) Densidade Líquida Máxima: 300 hab/ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,0;

III. Reorganização do tráfego e reurbanização do sistema viário, favorecendo a circulação de pedestres;

IV. Ampliação e melhor aproveitamento dos espaços públicos e de lazer;

V. Adequação do sistema viário e do sistema de transporte ao processo de desenvolvimento urbano;

VI. Preservação dos imóveis de valor histórico e controle da ocupação de seu entorno;

VII. Fortalecimento do Centro Tradicional de Comércio e Serviços, promovendo sua requalificação e melhoria e a implantação de empreendimentos privados; e

VISTO PROCURADORIA GERAL

VIII. Consolidação da ocupação com parâmetros compatíveis com a otimização da infra-estrutura e equipamentos urbanos.

§4º. Aplicam-se ao Bairro Recreio as seguintes diretrizes:

I. Alteração do limite do bairro, para expansão do Centro Tradicional;

II. Adensamento em limites desejáveis, visando a otimização da infra-estrutura existente, permitindo a verticalização, observando-se:

a) Densidade Bruta Média: 250 hab/ha;

b) Densidade Líquida Máxima: 400 hab/ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,0;

III. Preenchimento preferencial dos vazios urbanos, parcelando o solo de acordo com a qualificação da estrutura urbana local, considerando a malha viária existente;

IV. Incentivo à utilização dos lotes vazios;

V. Reorganização do tráfego e reurbanização do sistema viário, arborizando e favorecendo a circulação de pedestres, com melhorias relativas à mobilidade urbana, notadamente no que se refere aos portadores de necessidades especiais;

VI. Aproveitamento e reurbanização de espaços abertos, áreas verdes, praças e largos existentes;

VII. Ampliação e melhor aproveitamento dos espaços públicos e de lazer;

VIII. Adequação do sistema viário e do sistema de transporte ao processo de desenvolvimento urbano;

IX. Observação das normas ambientais pertinentes às faixas de preservação permanente, às margens do Córrego Verruga; e

X. Consolidação da ocupação, com parâmetros compatíveis com a otimização da infra-estrutura e dos equipamentos urbanos.

§5º. Aplicam-se ao Bairro Brasil as seguintes diretrizes:

I. Consolidação nos limites desejáveis, visando a otimização da infra-estrutura existente, observando-se:

a) Densidade Bruta Média: 150 hab/ha;

VISTO
PROCURADORIA GERAL

b) Densidade Líquida Máxima: 300 hab/ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,5;

II. Consolidação do centro do Bairro;

III. Ampliação e melhor aproveitamento dos espaços públicos e de lazer;

IV. Arborização de logradouros públicos;

V. Adequação do sistema viário e do sistema de transporte ao processo de desenvolvimento urbano;

VI. Consolidação da ocupação, com parâmetros compatíveis com a otimização da infra-estrutura e dos equipamentos urbanos.

§6º. Aplicam-se ao Bairro Patagônia I as seguintes diretrizes:

I. Adensamento nos limites desejáveis, visando a otimização da infra-estrutura existente, observando-se:

a) Densidade Bruta Média: 150 hab/ha;

b) Densidade Líquida Máxima: 300 hab/ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,5;

II. Incentivo à utilização dos lotes vazios;

III. Reurbanização e qualificação de área prevista para o centro do Bairro;

IV. Ampliação e melhor aproveitamento dos espaços públicos e de lazer;

V. Arborização de logradouros públicos;

VI. Adequação do sistema viário e do sistema de transporte ao processo de desenvolvimento urbano; e

VII. Consolidação da ocupação, com parâmetros compatíveis com a otimização da infra-estrutura e dos equipamentos urbanos.

§7º. Aplicam-se ao Bairro Candeias I as seguintes diretrizes:

I. Alteração do limite do bairro, para expansão do Centro Tradicional;

VISTO PROCURADORIA

II. Adensamento nos limites desejáveis, visando a otimização da infra-estrutura existente, permitindo a verticalização, observando-se:

a) Densidade Bruta Média: 250 hab/ha;

b) Densidade Líquida Máxima: 400 hab/ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3,0.

III. Preenchimento preferencial dos vazios urbanos, parcelando o solo de acordo com a qualificação da estrutura urbana local, considerando a malha viária existente;

IV. Incentivo à utilização dos lotes vazios;

V. Aproveitamento e reurbanização de espaços abertos, áreas verdes, praças e largos existentes;

VI. Ampliação e melhor aproveitamento dos espaços públicos e de lazer;

VII. Adequação do sistema viário e do sistema de transporte ao processo de desenvolvimento urbano;

VIII. Observação das normas ambientais pertinentes às faixas de preservação permanente, às margens do Córrego Verruga; e

IX. Consolidação da ocupação, com parâmetros compatíveis com a otimização da infra-estrutura e dos equipamentos urbanos.

SUBSEÇÃO II
ÁREAS DE ADENSAMENTO CONTROLADO

Art. 24. São Áreas de Adensamento Controlado as áreas com problemas de drenagem e declividade e restrições ambientais decorrentes da proximidade com a Serra do Periperi e o Poço Escuro, com infra-estrutura e equipamentos parcialmente implantados.

§1º. Os objetivos das Áreas de Adensamento Controlado são:

I. Estimular a ocupação dentro dos limites de suporte da área, com requalificação da infra-estrutura existente;

VISTO PROCURADORIA GERAL

II. Compatibilizar a ocupação com os condicionantes ambientais da área; e

III. Promover a regularização urbanística e fundiária, quando couber.

§2º. As Áreas de Adensamento Controlado compreendem os Bairros Guarani, Cruzeiro, Alto Maron, o loteamento Nova Cidade e a parte interior ao Anel Rodoviário do Bairro Primavera, aos quais se aplicam as seguintes diretrizes:

I. Controle de densidade, condicionando seu incremento à qualificação de sua estrutura urbana, observando-se:

a) Densidade Bruta Média: 100 hab/ha;

b) Densidade Líquida Máxima: 250 hab/ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,5;

II. Preenchimento dos vazios urbanos, parcelando o solo de acordo com a qualificação da estrutura urbana local, considerando a malha viária existente;

III. Incentivo à utilização dos lotes existentes;

IV. Ampliação dos espaços públicos e de lazer;

V. Arborização dos espaços públicos e de lazer;

VI. Adequação do sistema viário e do sistema de transporte ao processo de desenvolvimento urbano;

VII. Melhoria e qualificação de infra-estrutura, principalmente quanto à drenagem; e

VIII. Reurbanização e qualificação de área prevista para Centro de Bairro no Alto Maron.

§3º. Os assentamentos de baixa renda existentes na macrozona de que trata esta Seção serão enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

VISTO PROCURADORIA GERAL

SUBSEÇÃO III
ÁREAS DE ADENSAMENTO CONDICIONADO

Art. 25. São Áreas de Adensamento Condicionado as áreas com características topográficas especiais e restrições ambientais pela proximidade da Serra do Periperi, carentes de equipamentos urbanos, que exigem uma ocupação condicionada.

§1º. Os objetivos das Áreas de Adensamento Condicionado são:

I. Promover a qualificação da área com implantação da infra-estrutura, sistema viário e serviços públicos, em especial a solução de esgotamento sanitário e drenagem;

II. Condicionar a ocupação à requalificação da infra-estrutura; e

III. Promover a regularização urbanística e fundiária, quando couber.

§2º. As Áreas de Adensamento Condicionado compreendem os Bairros de Nossa Senhora Aparecida, Ibirapuera e Zabelê e os loteamentos Miro Cairo, Henriqueta Prates e Recanto das Águas, aos quais se aplicam as seguintes diretrizes:

I. Controle de densidade, condicionando seu incremento à pavimentação e implantação de redes de infra-estrutura e serviços urbanos e qualificação de sua estrutura urbana, observando-se:

a) Densidade Bruta Média: 90 hab/ha;

b) Densidade Líquida Máxima: 200 hab/ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo:1,5;

II. Preenchimento dos vazios urbanos, parcelando o solo de acordo com a qualificação da estrutura urbana local, respeitando as restrições ambientais do sitio e considerando a malha viária existente;

III. Incentivo à utilização dos lotes vazios, nas áreas infra-estruturadas;

IV. Ampliação dos espaços públicos e de lazer;

V. Adequação do sistema viário e do sistema de transporte ao processo de desenvolvimento urbano; e

VISTO

VI. Melhoria e qualificação de infra-estrutura, principalmente drenagem, esgotamento sanitário e sistema viário.

§3º. Os assentamentos de baixa renda existentes na macrozona de que trata esta Seção serão enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

SUBSEÇÃO IV
ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA CONDICIONADA

Art. 26. São Áreas de Expansão Urbana Condicionada as áreas contíguas às áreas urbanas consolidadas, com restrições ambientais e problemas de macro-drenagem e baixa qualificação da estrutura urbana.

§1º. Os objetivos das Áreas de Expansão Urbana Condicionada são:

I. Condicionar a ocupação à proteção ambiental e à requalificação da infra-estrutura;

II. Promover a qualificação da área, com proteção aos recursos naturais e implantação da infra-estrutura, sistema viário e serviços públicos, em especial a solução de esgotamento sanitário e drenagem;

III. Compatibilizar a ocupação com os condicionantes ambientais da área; e

IV. Promover a regularização urbanística e fundiária, quando couber.

§2º. As Áreas de Expansão Urbana Condicionada compreendem os Bairros Bateias, Patagônia II, Jatobá e parte do Bairro Campinhos contígua a esse bairro, aos quais se aplicam as seguintes diretrizes:

§3º. Ao Bairro Bateias:

I. controle de densidade, condicionando seu incremento à qualificação de sua estrutura urbana, observando-se:

a) Densidade Bruta Média: 50 hab/ha;

b) Densidade Líquida Máxima:150 hab/ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 0,7;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,0;

VISTO PROCURADORIA GERAL

II. Reordenamento da ocupação existente, com parâmetros compatíveis com a fragilidade ambiental do sitio, com a infra-estrutura e os equipamentos urbanos;

III. Remoção de ocupações em áreas alagadiças;

IV. Reurbanização das margens da Lagoa das Bateias e criação de um parque de lazer;

V. Reserva de áreas para equipamentos institucionais de grande porte, complexos de lazer e outros, necessários ao desenvolvimento urbano, observando os critérios de compatibilidade locacionais;

VI. Plano urbanístico para a área do Aeroporto, quando vier a ser desocupada, observando o sistema de circulação global da cidade e a integração local; e

VII. Contenção do processo de ocupação nas faixas de domínio das vias e nas faixas de preservação permanente.

§ 4º. Ao Bairro de Patagônia II, Jatobá e parte contígua do Bairro Campinhos:

I. Prioridade para implantação de infra-estrutura e equipamentos;

II. Controle de densidade, condicionando seu incremento à qualificação de sua estrutura urbana, observando-se:

a) Densidade Bruta Média: 90 hab/ha;

b) Densidade Líquida Máxima: 200 hab/ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,5;

I. Consolidação da ocupação existente, com parâmetros de caráter restritivo, compatíveis com a infra-estrutura, os equipamentos urbanos e a fragilidade ambiental;

II. Preenchimento dos vazios urbanos e parcelamento do solo de acordo com a qualificação da estrutura urbana local; e

III. Contenção de processos desordenados de ocupação nas faixas de domínio de vias e nas faixas de preservação permanente;

§5º. Os assentamentos de baixa renda existentes na macrozona de que trata esta Seção serão enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

VISTO PROCURADORIA GERAL

SUBSEÇÃO V
ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA PREFERENCIAL I

Art. 27. São Áreas de Expansão Urbana Preferencial I as áreas contíguas à mancha urbana ocupada ou em processo de ocupação, caracterizando-se pela presença de vazios urbanos e áreas de ocupação rarefeita.

§1º. Os objetivos das Áreas de Expansão Urbana Preferencial I são:

I. Possibilitar transformações urbanísticas para obter melhor aproveitamento das condições locais e da acessibilidade; e

II. Compatibilizar a ocupação com a proteção do Córrego Verruga e suas margens.

§2º. As Áreas de Expansão Urbana Preferencial I correspondem ao vetor de expansão Sul/Sudeste, envolvendo os Bairros Felícia I, Boa Vista I e Candeias II, aos quais se aplicam as seguintes diretrizes:

I. Prioridade para implantação de infra-estrutura e equipamentos;

II. Controle de densidade, condicionando seu incremento à qualificação de sua estrutura urbana, observando-se:

a) Densidade Bruta Média: 90 hab/ha;

b) Densidade Líquida Máxima: 200 hab/ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,0;

III. Consolidação da ocupação, à medida da implantação da infra-estrutura e dos equipamentos urbanos, desde que compatível com as restrições ambientais;

IV. Preenchimento dos vazios urbanos, parcelamento do solo em acordo com a qualificação da estrutura urbana local, principalmente a expansão do sistema viário;

V. Reserva de áreas para equipamentos institucionais de grande porte, complexos de lazer e outros equipamentos, observando-se critérios locacionais; e

VI. Contenção de processos de ocupação nas faixas de domínio de vias e nas faixas de proteção permanente.

VISTO PROCURADORIA GERAL

SUBSEÇÃO VI
ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA PREFERENCIAL II

Art. 28. São Áreas de Expansão Urbana Preferencial II as áreas caracterizadas pela presença de grandes vazios e ocupação rarefeita e que têm sua ocupação condicionada à qualificação da estrutura urbana.

§1º. Os objetivos das Áreas de Expansão Urbana Preferencial II são:

I. Possibilitar transformações urbanísticas, para obter melhor aproveitamento das condições locais e da acessibilidade, e

II. Compatibilizar a ocupação com a proteção do Córrego Verruga, de lagoas e de suas margens.

§2º. As Áreas de Expansão Urbana Preferencial II correspondem ao Vetor de Expansão Sul/Sudeste, posterior à Área de Expansão Urbana Preferencial I, englobando os Bairros Felícia II, Boa Vista II, Candeias III, o conjunto habitacional Urbis VI e o loteamento Renato Magalhães, aos quais se aplicam as seguintes diretrizes:

I. Controle de densidade, condicionando o seu incremento à qualificação da estrutura urbana, observando-se:

a) Densidade Bruta Média: 50 hab/ha;

b) Densidade Líquida Máxima:150 hab/ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 0,5;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,0;

II. controle de densidade, condicionando o seu incremento à qualificação de sua estrutura urbana, a partir de 10 anos de horizonte do Plano Diretor Urbano:

a) Densidade Bruta Média: 90 hab/ha;

b) Densidade Líquida Máxima: 200 hab/ ha;

c) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0;

d) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,0;

III. Consolidação da ocupação com parâmetros de caráter restritivo, compatível com a infra-estrutura e equipamentos urbanos existentes e com as condições ambientais;

VISTO PROCURADORIA GERAL

IV. Preenchimento dos vazios urbanos, parcelamento do solo em acordo com a qualificação da estrutura urbana local, principalmente a expansão do sistema viário;

V. Reserva de áreas para equipamentos institucionais de grande porte, complexos de lazer e outros equipamentos necessários ao desenvolvimento urbano, observando-se critérios locacionais; e

VI. Contenção de processos desordenados de ocupação nas faixas de domínio de vias e nas faixas de preservação permanente.

SUBSEÇÃO VII
ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA RAREFEITA

Art. 29. São Áreas de Expansão Urbana Rarefeita os vazios urbanos passíveis de ocupação, com restrições ambientais, exteriores ao Anel Rodoviário, à exceção dos Núcleos Contíguos à Área Urbana Ocupada, contemplados nas categorias de áreas anteriores.

§1°. Os objetivos das Áreas de Expansão Urbana Rarefeita são:

I. Controlar a ocupação dessas áreas, evitando custos sociais excessivos com expansão de infra-estrutura urbana;

II. Compatibilizar a ocupação com a proteção da vegetação, dos cursos d'água e áreas brejadas.

§2°. São diretrizes que se aplicam Áreas de Expansão Urbana Rarefeita:

I. Manutenção de densidades baixas e parâmetros de ocupação compatíveis com as restrições ambientais, com Densidade Bruta Média de 15 hab/ha e Coeficiente de Aproveitamento Básico de 0,20;

II. Preservação do patrimônio ambiental referente aos recursos hídricos, à flora e à fauna;

III. Uso exclusivo para a implantação de lotes-chácara de dez mil metros quadrados;

IV. Contenção de processos desordenados de ocupação nas faixas de domínio de vias e nas faixas de proteção permanente;

V. Contenção do adensamento e do crescimento das localidades de Campinhos e Lagoa das Flores; e

VISTO PROCURADORIA GERAL

VI. Estímulo à instalação de indústrias no Distrito Industrial de Imborés.

SEÇÃO III
ORGANIZAÇÃO DO USO DO SOLO NA SEDE MUNICIPAL

Art. 30. Ficam identificadas as seguintes nucleações de uso do solo na sede municipal, indicadas na Planta 02, do Anexo I desta Lei, que terão normas específicas quanto à organização do uso do solo, para efeito de seu desenvolvimento:

I. Centro Tradicional: espaço referencial onde se concentram atividades diversificadas, institucionais, de comércio urbano e de serviços;

II. Sub-centro: espaço em que se concentra parte das atividades comerciais, de serviços e institucionais, com menor porte ou menor especialização que as do Centro principal, e onde se situa o centro de vivência local;

III. Centros de Bairro: espaços onde se concentram atividades comerciais e de serviços de menor porte, atendendo ao bairro em que se situam e aos do entorno;

IV. Corredores de Usos Diversificados: faixas onde se concentram atividades diversificadas, com vários níveis de especialização, ao longo de uma ou mais vias; e

V. Área Industrial: espaço onde se concentram atividades de uso predominantemente industrial, podendo, para evitar problemas ambientais nas demais áreas urbanas, abrigar indústrias com potencial poluidor.

Art. 31. Aplicam-se à organização do uso do solo as seguintes diretrizes:

I. Preservação do Centro Tradicional:

a) consolidação da ocupação, visando a otimização da utilização da infra-estrutura e dos equipamentos urbanos;

b) ampliação e diversificação das atividades comerciais e de serviços;

c) incentivo ao uso residencial e misto, para evitar o esvaziamento à noite e nos fins de semana;

VISTO PROCURADORIA GERAL

d) concentração de órgãos e entidades da administração pública;

e) ordenamento das atividades instaladas em logradouros públicos em caráter permanente ou ocasional;

f) reordenamento da Feira da CEASA;

g) reurbanização do sistema viário, com alargamento de vias de pedestres e melhorias relativas à movimentação urbana;

h) criação de sistema de estacionamento público e de incentivo à implantação de estacionamentos privados;

i) reorganização do tráfego e controle da instalação de empreendimentos geradores de tráfego; e

j) aproveitamento e reurbanização de espaços abertos, áreas verdes, praças e largos e criação de novos espaços de vivência, como calçadões, praças e espaços culturais.

II. Consolidação do Sub-centro do Bairro Brasil:

a) requalificação para o desempenho e consolidação da função de sub-centro;

b) descentralização de atividades comerciais e de serviços e institucionais de médio porte;

c) qualificação e ampliação dos espaços públicos;

d) reorganização do tráfego e reurbanização do sistema viário, com alargamento de vias de pedestres e melhorias relativas à movimentação urbana;

e) criação de sistema de estacionamento público, bem como incentivos à implantação de estacionamentos privados;

f) aproveitamento e reurbanização de espaços abertos, áreas verdes, praças e largos;

g) criação de espaços de vivência; e

h) incentivo à implantação de usos comerciais, de serviços e institucionais, mediante parâmetros permissivos de ocupação.

VISTO PROCURADORIA GERAL

III. Desenvolvimento dos Centros de Bairro:

a) estímulo à configuração de novas centralidades e dinamização das existentes, mediante intervenções urbanas públicas ou realizadas em parceria com a iniciativa privada;

b) agregação das atividades comerciais e de serviços de atendimento ao respectivo bairro, evitando a sua penetração nas áreas residenciais, mediante a criação de estacionamentos;

c) maior permissividade para usos típicos de atendimento ao respectivo bairro;

d) qualificação e ampliação dos espaços públicos, em especial o aproveitamento e a reurbanização de espaços abertos, áreas verdes, praças e largos;

e) reorganização do tráfego e reurbanização do sistema viário, com alargamento de vias de pedestres e melhorias relativas à movimentação urbana;

f) criação de novos espaços de vivência; e

g) organização e saneamento da Feira Permanente dos Centros de Bairro do Alto Maron e Patagônia.

IV. Organização dos Corredores de Usos Diversificados destinando-os à implantação de empreendimentos Pólos Geradores de Tráfego, com as respectivas medidas mitigadoras para o tráfego intensivo e consolidação dos seguintes corredores:

a) Corredor de Usos Diversificados da BR-116 (C–I);

b) Corredor de Usos Diversificados da Avenida Juraci Magalhães (C - II);

c) Corredor de Usos Diversificados da Avenida Brumado;

d) Corredor de Usos Diversificados da Avenida Olívia Flores (C –IV);

e) Corredor de Usos Diversificados Leste/Oeste (C – V), correspondente às Avenidas Luis Eduardo Magalhães, Via Proposta, Avenida Santiago, Avenida Paraná I, para o desenvolvimento, em médio prazo, e articulação e integração da Cidade no sentido Leste/Oeste.

VISTO PROCURADORIA GERAL

V. Consolidação da Área Industrial - Distrito Industrial dos Imborés, mediante:

a) implantação de rede viária, infra-estrutura e serviços urbanos qualificados para comportar a atividade industrial e sua demanda quanto à emissão de efluentes;

b) exigência do uso de tecnologia ou medidas mitigadoras que minimizem os efeitos da emissão de poluentes; e

c) atendimento a todas as exigências de licenciamento ambiental, estabelecidas na legislação pertinente.

Parágrafo único. São medidas mitigadoras para os Corredores de Usos Diversificados:

I. Orientação e sinalização do tráfego, para a acessibilidade ao empreendimento;

II. Estabelecimento de maior permissividade, com relação a usos, aos terrenos lindeiros;

III. Definição do recuo frontal, lateral e de fundos, para implantação de empreendimentos; e

IV. Exigência de estacionamento e pista de acomodação que corresponda à demanda gerada.

Art. 32. A ordenação de atividades dispersas dar-se-á de forma a não causar incômodo e descaracterização da função residencial, de acordo com as seguintes diretrizes:

I. Localização das atividades comerciais e de serviços em vias locais, quando se caracterizarem como de apoio ao uso residencial;

II. Localização de atividades e equipamentos institucionais, de forma a levar em consideração a categoria da via que lhes é lindeira e os usos do entorno; e

III. Relocação de indústrias dispersas, se comprovado o seu potencial de poluição ambiental.

Art. 33. A legislação de ordenamento do uso e utilização do solo definirá os lotes mínimos compatíveis com as diretrizes estabelecidas por esta Seção, quando de novos parcelamentos, desmembramentos ou remembramentos.

VISTO PROCURADORIA GERAL

SEÇÃO IV
SISTEMA DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL E CULTURAL

Art. 34. Fica criado o Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural de Vitória da Conquista, composto dos subsistemas:

I. Subsistema de Áreas de Valor Ambiental;

II. Subsistema de Áreas de Proteção Histórico-Cultural.

SUBSEÇÃO I
SUBSISTEMA DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL

Art. 35. O Subsistema de Áreas de Valor Ambiental é composto por Áreas de Valor Ambiental Municipal e Áreas de Valor Ambiental Urbano.

§ 1º. Constituem-se Áreas de Valor Ambiental Municipal as Unidades de Conservação e as Áreas de Preservação Permanente instituídas pelo Código Municipal do Meio Ambiente;

§2º. Constituem-se Áreas de Valor Ambiental Urbano:

I. Espaços abertos urbanizados da Cidade e núcleos urbanos;

II. Áreas verdes da Cidade e núcleos urbanos.

Parágrafo único. Os parâmetros para as áreas definidas no § 2º deste artigo serão definidos na legislação de ordenamento de uso e ocupação do solo, quanto à sua participação em parcelamentos e projetos de urbanização na cidade.

SUBSEÇÃO II
SUBSISTEMA DE ÁREAS DE PROTEÇÃO HISTÓRICO-CULTURAL

Art. 36. O Subsistema de Áreas de Proteção Histórico-Cultural compreende os sítios de valor cultural, histórico, artístico, arquitetônico ou urbanístico em todo o município, elementos da paisagem natural e/ou construída que configurem referencial cênico ou simbólico significativo para a vida, a cultura e a imagem da Cidade e seu Município.

VISTO PROCURADORIA GERAL

§ 1º. O enquadramento destas áreas ou elementos, que merecerão tratamento específico, se dará sob consulta ao Conselho Municipal do Meio Ambiente, Conselho Municipal de Cultura e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, ouvidos, quando couber, os órgãos e entidades estaduais e federais.

§ 2º. Deverão ser levantados e enquadrados nesta categoria os imóveis e sítios de valor histórico e cultural, incluindo os cadastrados pelo Executivo Municipal, pela Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia e por entidades culturais municipais.

SEÇÃO V

ÁREAS DE INTERESSE INSTITUCIONAL

Art. 37. As Áreas de Interesse Institucional demandam localização estratégica e grandes áreas qualificadas.do ponto de vista urbanístico e ambiental e são destinadas a equipamentos urbanos de grande alcance, indispensáveis para o desenvolvimento sustentável **do Município**.

§1º. Dependem, para sua localização, de Estudo de Impacto Ambiental, ampla discussão com a comunidade, Licenciamento Ambiental e aprovação dos Conselhos de Meio Ambiente e Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§2º. Constituem-se Áreas de Interesse Institucional, entre outras:

I. Aterro Sanitário Municipal;
II. Feiras livres;
III. Aeroporto;
IV. Cemitérios;
V. Campus Universitário.

SEÇÃO VI

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

SUBSEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 38. São Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação e regularização urbanística, à regularização fundiária e à produção de habitações de interesse social, incluindo

VISTO PROCURADORIA GERAL

a recuperação de imóveis degradados, em acordo com as seguintes características:

I. ZEIS I: zonas onde predominem áreas de propriedade pública, ocupadas, predominantemente, por assentamentos de padrões de ocupação precário e popular;

II. ZEIS II: zonas onde predominem áreas de propriedade privada, ocupadas, predominantemente, por assentamentos de padrões de ocupação precário e popular; e

III. ZEIS III: zonas onde predominem glebas ou terrenos não edificados ou subutilizados, onde haja interesse público na produção de habitação de interesse social e programas de relocação de assentamentos ou de desabrigados.

Art. 39. Ficam enquadradas como Zonas Especiais de Interesse Social as áreas delimitadas no Planta 03, do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. As Áreas Especiais de Habitação Popular, definidas na Lei nº 1.186/2003, ficam automaticamente enquadradas nas categorias de ZEIS.

Art. 40. Aplicam-se às ZEIS, de acordo com o interesse público:

I. Os instrumentos de Política Urbana, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), em acordo com disposições específicas estabelecidas no Capítulo VII, desta Lei; e,

II. Os parâmetros gerais estabelecidos no Código de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações, para habitação de interesse social.

Parágrafo único. Só será permitido o remembramento de lotes, nas Zonas e Áreas de Interesse Especial - ZEIS, quando destinados à implantação de equipamentos comunitários de interesse coletivo ou quando juridicamente necessário para a conformidade com a área de lote exigida para a titulação individual da habitação social.

Art. 41. A criação e delimitação de novas ZEIS I e II ocorrerá quando identificadas, pelo Poder Público, novas ocupações e parcelamentos irregulares e precários, por famílias de baixa renda, quando solicitada pelos moradores ou indicadas pelo Plano Municipal de Habitação.

VISTO PROCURADORIA GERAL

Art. 42. A criação e delimitação de novas ZEIS deverá ser objeto de lei específica, que estabelecerá os respectivos parâmetros de regularização urbanística e fundiária.

SUBSEÇÃO II
PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

Art. 43. O processo de regularização das ZEIS deverá ser realizado de forma integrada entre o poder público e comunidade, em acordo com lei municipal 1.186/2003, compreendendo, no mínimo:

I. A elaboração de um Plano de Urbanização Local, incluindo a programação para implantação de infra-estrutura, equipamentos urbanos e serviços comunitários;

II. A elaboração de um Plano de Regularização Fundiária;

III. A constituição do Fóruns Comunitários, visando a organização social e a consolidação de um modelo de gestão local, composto por:

  a) representantes do Executivo Municipal;

  b) população moradora das ZEIS, ou daquela para a qual as ZEIS estiverem destinadas,

  c) representantes das suas associações; e

  d) representantes dos proprietários de imóveis localizados nas ZEIS, quando se tratar de áreas particulares.

IV. a elaboração e execução de Programas de Geração de Trabalho e de Renda; e

V. a produção e melhoria de unidades habitacionais.

§1º. A regularização de ZEIS I e II obedecerá a prioridades fixadas em acordo com os seguintes critérios:

I. A precariedade do assentamento, considerando-se as características do desenho urbano, a densidade da ocupação, a oferta de infra-estrutura e equipamentos urbanos, bem como as condições de salubridade;

II. O nível de riscos de vida ou ambientais, considerando-se a implantação em áreas passíveis de ocorrência de deslizamentos,

VISTO
ASSESSORIA GERAL

áreas alagadiças ou de solos instáveis, a incidência de acidentes e o gravame ao meio ambiente; e

III. A disponibilidade de recursos no Orçamento e existência de parcerias com interessados para investimento em área determinada.

§2º. A regularização da ZEIS poderá implicar em reurbanização, considerando a precariedade da infra-estrutura, ou em relocação da população, no caso de haver riscos de segurança e saúde para a população ou para a preservação ambiental.

§3º. O Fórum Comunitário de cada ZEIS participará de todas as etapas de processo de regularização.

SUBSEÇÃO III

PLANO DE URBANIZAÇÃO

Art. 44. O Plano de Urbanização de cada ZEIS será estabelecido por decreto do Poder Executivo e deverá prever:

I. O diagnóstico da ZEIS, contendo, no mínimo, a análise físico-ambiental, a análise urbanística e fundiária e a caracterização sócio-econômica da população residente;

II. As diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o uso e ocupação do solo, inclusive o coeficiente de aproveitamento máximo;

III. Os projetos e intervenções urbanísticas necessários à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:

a) os sistemas de abastecimento de água, coleta de esgotos e drenagem de águas pluviais;

b) o sistema de coleta regular de resíduos sólidos;

c) a iluminação pública;

d) a adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres;

e) as obras de eliminação de situações de risco, como a estabilização de taludes e de margens de córregos;

VISTO ASSESSORIA GERAL

f) o tratamento adequado das áreas verdes e dos espaços públicos;

g) instalação de equipamentos sociais; e

h) os usos complementares ao uso habitacional.

IV. A forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano;

V. Os instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária e a definição da forma de aquisição, se onerosa ou gratuita;

VI. O compromisso da comunidade com o controle do uso e da ocupação da área;

VII. As fontes de recursos para a implementação das intervenções; e

VIII. O plano de ação social.

§1º. Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar, ao Executivo, propostas para o seu Plano de Urbanização.

§2º. O Plano de Urbanização poderá abranger mais de uma Zona Especial de Interesse Social.

§3º. Os Planos de Urbanização de cada ZEIS deverão ser aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação Popular.

§4º. Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

Art. 45. Os Planos de Urbanização e a aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo obedecerão às seguintes normas:

I. Nas ZEIS I, II e III:

a) a implantação de áreas livres equipadas para uso público, na dimensão adequada à população prevista para o respectivo assentamento ou bairro, com prioridade para aquele com menor índice de áreas públicas por habitante;

VISTO

b) produção de novas unidades de habitação de interesse social, em acordo com as disposições estabelecidas pela legislação especifica de habitação de interesse social;

c) remembramento de lotes, limitado à implantação de equipamentos comunitários e de interesse coletivo, ou, quando couber, para a sua conformidade com a área mínima exigida para a titulação individual de habitação social;

d) coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,1 (1 décimo);

e) coeficiente de aproveitamento básico de 1,0 (um); e

f) coeficiente de aproveitamento máximo de até 1,5 (um e meio) que poderá ser reduzido, de acordo com o respectivo Plano de Urbanização;

II. Nas ZEIS I e II:

a) utilização, nas áreas de parcelamentos irregulares, de parâmetros e da regulamentação previstos na legislação específica;

b) regularização das edificações e usos não residenciais, definida pelo Plano de Urbanização ou pela legislação específica;

c) predominância, nas Áreas de Valor Ambiental, das restrições a estas pertinentes;

d) implantação de empreendimentos que extrapolem os padrões locais, dependentes de Estudo de Impacto de Vizinhança, comprovando os impactos positivos diretos sobre as condições de vida e a geração de postos de trabalho para a população local e a anuência do Fórum Comunitário.

SEÇÃO VII

SISTEMA VIÁRIO

Art. 46. Fica instituído o Sistema Viário, para organizar as vias da Cidade indicadas na Planta 04, do Anexo 1 desta Lei, segundo suas funções hierárquicas e suas características geométricas, em acordo com as categorias estabelecidas pela Lei Federal n.º 9.503/97:

VISTO PROCURADORIA

I. Sistema Viário Principal:

a) Via de Trânsito Rápido (VR), caracterizada por acessos especiais, com trânsito livre, sem interseções em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível;

b) Via Arterial (VA), caracterizada por interseções em nível, controlada ou não por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais;

c) Via Arterial Especial (VAE), caracterizada por se situar em área de proteção ambiental, com traçado adequado às características ambientais e morfológicas;

d) Via Coletora (VC), caracterizada por coletar e distribuir o trânsito de acesso às Vias de Trânsito Rápido (VR) ou Vias Arteriais (VA); e

e) Via Local (VL), caracterizada por interseções em nível e pela ausência de semáforos, sendo destinada apenas ao acesso local ou acesso a áreas restritas;

II. Sistema Viário de Veículos a Propulsão Humana:

a) Ciclovia (CV), pista própria caracterizada por se destinar à circulação de bicicletas e por ser separada fisicamente das vias de tráfego comum; e

b) Ciclofaixa (CF), parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

III. Sistema de Vias e Áreas de Pedestres (VP), via ou conjunto de vias caracterizadas por se destinarem à circulação prioritária de pedestres; e

IV. Sistema de Estacionamentos de Uso Público.

SUBSEÇÃO I

SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL

Art. 47. A gestão do Sistema Viário Principal indicado na Planta 04, integrante do Anexo I, desta Lei, tem como diretrizes:

VISTO PROCURADORIA GERAL

I. A adequação funcional dos trechos das rodovias BR-116 (Av. Presidente Dutra), BR-415 (Av. Juracy Magalhães), BA-262 (Av. Brumado), BA-265 (Av. Presidente Vargas) ao sistema viário urbano, mediante articulação com os Governos Federal e Estadual, incluindo:

a) a coibição do tráfego rodoviário de passagem e privilégio do tráfego local, mediante medidas disciplinadoras de tráfego;

b) a construção de pontes e viadutos, para permitir transposições em desnível;

c) a reserva de áreas, para a implantação de vias arteriais ou de trânsito rápido, nos espaços vazios entre a área urbana contínua e o Anel Rodoviário;

d) a manutenção da integridade da faixa de domínio do Anel Rodoviário, mediante a erradicação e relocação de edificações que a ocupem; e

e) definição, no Anel Rodoviário, dos pontos de transferência do tráfego rodoviário de acesso à Cidade, que se processará em desnível e através de via marginal.

II. A implantação de uma Via Arterial Especial (VAE), ao longo das margens do Córrego Verruga, envolvendo, no seu percurso, as áreas encharcadas do Bairro e da Lagoa da Jurema, até atingir, após contornar o aeroporto, a área das Bateias;

III. A complementação de obras em vias que, por sua capacidade física e locacional, funcionem ou possam vir a funcionar como Vias Arteriais (VA); e

IV. A melhoria, a adequação ou a implantação de vias localizadas, em áreas adensadas.

SUBSEÇÃO II

SISTEMA VIÁRIO DE VEÍCULOS A PROPULSÃO HUMANA

Art. 48. A gestão do Sistema Viário de Veículos a Propulsão Humana tem como diretrizes:

I. A reserva de pista própria ou de faixa destinada a esta função, nos projetos de novas vias do sistema viário principal; e

VISTO PROCURADORIA GERAL

II. A adaptação do sistema viário principal existente, para incluir, onde for possível, pista ou faixa protegida por sinalização específica para a circulação de ciclos.

SUBSEÇÃO III

SISTEMA DE VIAS E ÁREAS DE PEDESTRES

Art. 49. A gestão do Sistema de Vias e Áreas de Pedestres, indicado na Planta 02, integrante do Anexo I, tem como diretrizes:

I. Para os passeios e calçadas:

a) o dimensionamento, com reserva do espaço necessário para arborização e equipamentos e mobiliário urbanos;

b) a coibição de desníveis dos passeios em patamares que impeçam o livre trânsito de pedestres e cadeiras de rodas;

c) a construção de rampas para travessia das vias, por pessoas portadoras de necessidades especiais; e

d) a implantação de pisos táteis, em áreas de grande circulação de pessoas portadoras de deficiência visual;

II. A construção de passarelas, para travessia de pedestres, em Via de Trânsito Rápido (VR) e em pontos críticos de tráfego.

Parágrafo único. As passarelas deverão ter acesso por rampas ou outro equipamento que faculte o trânsito seguro de pessoas portadoras de necessidades especiais.

SUBSEÇÃO IV

SISTEMA DE ESTACIONAMENTOS DE USO PÚBLICO

Art. 50. A gestão do Sistema de Estacionamentos de Uso Público, indicado na Planta 02, integrante do Anexo I, tem como diretrizes:

I. A revisão do serviço de estacionamento rotativo na área central;

II. A construção de estacionamentos em áreas onde se concentrem atividades diversificadas;

VISTO

III. A reserva de espaços, vagas e horários para carga e descarga de mercadorias; e

IV. A implantação de sinalização horizontal e vertical, com a demarcação de vagas e indicação do tipo de estacionamento, quantidade de vagas disponíveis, horário de funcionamento e outras informações necessárias.

CAPÍTULO VI

DAS DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 51. A aplicação dos instrumentos de política urbana, nos espaços em que se divide o Município, atenderá aos dispositivos da Lei Federal n.º. 10.257/01 e às diretrizes do Partido Urbanístico.

SEÇÃO I

SOLO URBANO NÃO EDIFICADO, SUB-UTILIZADO OU NÃO UTILIZADO

Art. 52. Os proprietários do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado deverão promover seu adequado aproveitamento, em conformidade com as diretrizes desta Lei, sob pena de aplicação sucessiva dos instrumentos indicados a seguir, em conformidade com os arts. 5º a 8º, do Estatuto da Cidade:

I. Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios;

II. Imposto Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo; e

III. Desapropriação, com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

Parágrafo único. Lei específica definirá:

I. As condições e os prazos para a implementação das obrigações legais;

II. Os parâmetros de aproveitamento mínimo dos imóveis;

VISTO PROCURADORIA GERAL

III. As condições para implementação de Consórcio Imobiliário, como forma de viabilização financeira do parcelamento do imóvel;

IV. Os imóveis sobre os quais incidirá a obrigação; e

V. As condições para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;

Art. 53. Os imóveis desapropriados com o pagamento de Títulos da Dívida Pública serão utilizados para a implantação de Habitações de Interesse Social e equipamentos urbanos, sociais e comunitários.

Art. 54. Os proprietários dos imóveis sujeitos à aplicação dessas medidas poderão:

I. Propor a composição de um Consórcio Imobiliário, conforme lei específica; e

II. Utilizar o direito de superfície, para dar aproveitamento aos seus terrenos.

Art. 55. São compreendidos como sub-tilizados, para fins de Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios, os imóveis que não estejam exercendo a sua função social, observando-se os seguintes parâmetros:

I. Os terrenos e lotes vazios localizados em áreas dotadas de infra-estrutura e serviços urbanos, em especial nas Macrozonas:

a) Áreas de Ocupação Consolidada, como prioridade 1;

b) Áreas de Adensamento Controlado, como prioridade 2;

c) Áreas de Adensamento Condicionado, como prioridade 3;

d) Áreas de Expansão Preferencial I, como prioridade 4;

II. Os terrenos e lotes vazios situados em áreas densamente ocupadas, onde haja carência de espaços para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III. Os terrenos e lotes vazios não destinados a equipamentos urbanos e comunitários, localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

IV. Os terrenos e lotes que não estejam construídos, edificados e aqueles que não tenham qualquer uso;

VISTO PROCURADORIA GERAL

V. Os terrenos e lotes cujas construções não atinjam o coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido para a macrozona ou zona específica, excetuando-se os casos previstos em lei;

VI. As edificações inacabadas ou paralisadas por mais de cinco anos, as desocupadas ou em ruínas, excetuando-se aquelas objeto de pendências jurídicas.

§1º. Serão considerados sub-utilizados e passíveis de Parcelamento Compulsório terrenos compreendidos nas áreas indicadas na Planta 05, do Anexo I desta Lei, que se encontrem nas seguintes situações:

I. Grandes vazios urbanos, contíguos às áreas efetivamente ocupadas, com alguma infra-estrutura;

II. Glebas a partir de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área, situadas nas Áreas de Adensamento Controlado e Condicionado e Área de Expansão Urbana Preferencial I;

III. Terrenos situados nas Áreas de Expansão Urbana Preferencial II, indicadas para fins industriais, onde se deseje promover empreendimentos industriais e correlatos; e

IV. Glebas e terrenos localizados nas ZEIS III.

§2º. A aplicação da Utilização e Edificação Compulsórias dar-se-á de acordo com os objetivos e diretrizes do Partido Urbanístico e as prioridades para sua implantação, atendendo a, pelo menos, uma das seguintes condições:

I. Como parte de um Programa de Reurbanização ou de Revitalização Urbana, contemplando ações junto aos órgãos competentes, para facilitar, quando necessário, o acesso dos proprietários a linhas de crédito e financiamentos destinadas à transformação, recuperação ou aproveitamento dos imóveis;

II. Vinculados à promoção de Operação Urbana Consorciada;

III. Mediante Consórcio Imobiliário;

IV. Integrante de Programas de Habitação de Interesse Social;

V. Quando necessários à implantação de equipamentos urbanos, sociais e comunitários; e

VI. Por integração a lotes ocupados, quando possuir área inferior à do lote mínimo da zona onde se localize.

VISTO PROCURADORIA GERAL

§3º. Serão considerados como sub-utilizados e passíveis de Utilização Compulsória terrenos compreendidos na Planta 06, do Anexo I desta Lei, que se encontrem nas seguintes situações:

I. Terrenos, nas macrozonas, cuja área seja igual ou superior à estabelecida para a zona onde se localiza e que não sejam destinados a equipamentos institucionais;

II. Lotes desocupados nas Áreas de Ocupação Consolidada, áreas de Adensamento Controlado e Condicionado e de Expansão Preferencial I, principalmente em áreas contíguas ao tecido urbano efetivamente ocupado; e

III. Edificações sem utilização e instalações ociosas e em ruínas, que se concentrem nas áreas comerciais e de serviços.

§4º. Serão considerados como sub-utilizados e passíveis de Edificação Compulsória terrenos compreendidos na Planta 06, do Anexo I desta Lei, que se encontrem nas seguintes situações:

I. Terrenos nas Áreas de Ocupação Consolidada e de Áreas de Adensamento Controlado, cuja área seja igual ou superior à estabelecida para a zona onde se localize e que não sejam necessários para equipamentos institucionais; e

II. Área de Expansão Preferencial I e Áreas de Adensamento Condicionado, principalmente em áreas contíguas ao tecido urbano efetivamente ocupado.

Art. 56. Os instrumentos determinados nesta Seção não serão aplicados:

I. A terrenos em áreas de valor ambiental, nas quais haja restrição à ocupação;

II. Àqueles, aprovados pela municipalidade, que abriguem usos que, por sua própria natureza, exijam grandes áreas livres; e

III. A Imóveis tombados, integrantes do patrimônio cultural do Município;

Parágrafo único. Os institutos da edificação e utilização compulsórios não serão aplicados aos terrenos cujos proprietários só possuam esse imóvel no Município, atestado pelos órgãos competentes, e aos imóveis para os quais haja restrições à ocupação.

VISTO PROCURADORIA GERAL

SEÇÃO II

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 57. O Poder Público terá preferência, pelo prazo de cinco anos, para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26, e 27, do Estatuto da Cidade, das áreas demarcadas na Planta 07, do Anexo I desta Lei, compreendidas:

I. Nas Áreas de Ocupação Consolidada, Áreas de Adensamento Condicionado e Controlado e Áreas de Expansão Preferencial I; e

II. Nas imediações das ZEIS e nas ZEIS II e III.

Art. 58. O exercício do Direito de Preempção atenderá aos seguintes critérios e finalidades:

I. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, aplicável a:

a) áreas indicadas neste Plano, ou em plano ou programa para implantação de ZEIS III;

b) para regularização fundiária de ZEIS II, quando não for possível aplicar a Usucapião Urbano Coletivo; e

c) quando for necessária a incorporação de novas áreas para regularização urbanística de ZEIS I e II:

II. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, aplicável a:

a) áreas e lotes vazios ou prédios localizados em espaços onde haja carência de equipamentos urbanos e estejam indicados para o atendimento à demanda atual e futura neste Plano, em planos urbanísticos e setoriais ou em planos e projetos das ZEIS;

b) áreas destinadas à implantação ou melhoria de sistema viário, atendendo às indicações deste Plano ou de plano específico de circulação:

1. para implantação do sistema viário estrutural indicado neste Plano;

2. terrenos lindeiros às estradas de acesso à Cidade, para construção de rótulas e vias marginais; e

3. terrenos lindeiros às pistas das rodovias que atravessem a área urbana, para ampliação das calçadas;

III. Constituição de Reserva Fundiária, aplicável a:

a) vazios localizados nas regiões onde o processo de estruturação ainda não esteja consolidado e cujo adensamento seja preferencial; e

b) espaços em processo de consolidação da ocupação, localizados em áreas cujo adensamento populacional deverá ocorrer pelo preenchimento dos vazios urbanos;

IV. Criação de espaços públicos e de lazer, aplicável a:

a) áreas de ocupação consolidada, de grande densidade habitacional, onde a carência dos espaços públicos e de lazer contribua para a redução da qualidade ambiental urbana, especialmente naquelas ocupadas por população de baixa renda;

b) áreas em processo de ocupação de adensamento preferencial, nas quais se pretenda melhorar os padrões da qualidade ambiental urbana; e

c) áreas indicadas como de interesse ambiental, para uso de lazer;

V. Recuperação ou proteção ambiental, aplicável a:

a) áreas ocupadas, cuja ausência ou insuficiência de infra-estrutura e cujo padrão de uso e ocupação do solo venham resultando na degradação dos recursos ambientais; e

b) áreas de interesse ambiental.

VI. Proteção de imóveis de interesse histórico ou cultural, aplicável a sítios ou edificações considerados como de interesse histórico-cultural e arqueológico.

VISTO

SEÇÃO III

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 59. O Poder Público poderá autorizar o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) estabelecido para a Macrozona, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, condicionado ao parecer do órgão competente e de acordo com os arts. 28 e 30 do Estatuto da Cidade, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 60. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será concedida de acordo com o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAm) estabelecido por esta Lei, aplicável às seguintes situações, indicadas na Planta 08, do Anexo 1 desta Lei:

I. Nos Centro e Sub-centro: CAm igual a 3 (três);

II. Nas áreas integrantes das seguintes Macrozonas, mediante avaliação, pelo órgão competente, do impacto na estrutura urbana (infra-estrutura e circulação) e EIV, quando for o caso:

a) Áreas de Ocupação Consolidada: CAm igual a 3 (três);

b) Áreas de Adensamento Condicionado: CAm igual a 1,5 (um e meio);

c) Áreas de Adensamento Controlado: CAm igual a 2 (dois); e

d) Área de Expansão Preferencial I, - CAm igual a 2 (dois);

III. Em programas de Reurbanização de áreas nas quais se queira estimular ou direcionar a localização de atividades comerciais e de serviços;

IV. Em qualquer local, desde que não ultrapasse 10% (dez por cento) do total do Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido para a zona; e

V. Em terrenos localizados em ZEIS, respeitando o CAm igual a 1,5 (um e meio), ou inferior, se estabelecido no respectivo Plano de Urbanização.

§1º. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sempre que a Outorga Onerosa do Direito de Construir exceder em 50% (cinqüenta por cento), ou mais, o CaB estabelecido para a Macrozona/Zona onde o imóvel se localize.

§2º. Não será admitida a transferência de potencial construtivo:

VISTO PROCURADORIA GERAL

I. Para usos não residenciais, em zonas predominantemente residenciais; e

II. Para áreas de proteção cultural e ambiental.

§3º. Os coeficientes máximos definidos para as Macrozonas e zonas deverão ser revistos num prazo de 5 (cinco) anos, com base na reavaliação da capacidade de suporte das mesmas.

SEÇÃO IV

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO

Art. 61. O Poder Público poderá autorizar o uso, em condições diversas, do estabelecido em Lei para a Macrozona/zona, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o que ficará condicionado ao parecer do órgão competente e de acordo com os arts. 29 e 30 do Estatuto da Cidade, mediante a Outorga Onerosa de Alteração do Uso, desde que tenha aprovado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§1º. O Certificado de Alteração de Uso será 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.

§2º. Lei específica estabelecerá as formas de operacionalização deste instrumento.

SEÇÃO V

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 62. O proprietário de imóvel urbano, de acordo com o artigo 35, do Estatuto da Cidade, poderá exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir, quando houver transferência de propriedade para o Município e quando o referido imóvel for considerado necessário para:

I. A implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II. A criação de espaços abertos de uso público;

VISTO PROCURADORIA GERAL

III. A proteção de áreas de interesse ambiental, indicadas neste Plano ou em lei específica;

IV. A proteção do patrimônio histórico-cultural; e

V. A implementação de programas de habitação de interesse social.

Art. 63. A Transferência do Direito de Construir será utilizada para aquisição de área para implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social, quando:

I. Tratar-se de plano ou programa para implantação de ZEIS III;

II. Objetivar a regularização fundiária de ZEIS II, não sendo possível aplicar-se o Usucapião Coletivo; e

III. For necessária a incorporação de novas áreas, para regularização urbanística de ZEIS I e II.

§1º. No caso de edificações integrantes do patrimônio histórico, o direito de construir a ser transferido equivalerá ao mais alto CAM permitido no Plano Diretor.

§2º. No caso de imóveis requeridos para fins de criação de espaços abertos de uso e gozo públicos, em áreas de alta densidade demográfica e de ocupação do solo, o direito de construir poderá alcançar o dobro do potencial construtivo do imóvel.

§3º. O potencial construtivo decorrente do imóvel transferido ao domínio do Município corresponderá ao produto da área do terreno pelo CaB da zona em que esteja situado e deverá constar do Certificado de Potencial Construtivo emitido pelo Município ao beneficiário e especificado em medida de área.

Art. 64. Não será admitida a transferência de potencial construtivo:

a) para usos não residenciais, em zonas predominantemente residenciais; e

b) para áreas de proteção cultural e ambiental.

Art. 65. Serão consideradas áreas receptoras de Transferência do Direito de Construir:

I. As áreas onde se admita a Outorga Onerosa do Direito de Construir, respeitados o Cab da Macrozona/Zona e o CAm estabelecido para a utilização daquele instrumento;

VISTO PROCURADORIA GERAL

II. Qualquer região proveniente da mesma Unidade de Informações e Planejamento (UIP), desde que integrante de programa de reurbanização ou de operação urbana consorciada e seja avaliado o impacto de vizinhança dele decorrente; e

III. Qualquer local, desde que não ultrapasse 10% (dez por cento) do total do Coeficiente de Aproveitamento básico estabelecido para a zona.

§1º. Lei específica estabelecerá as formas de operacionalização deste instrumento, instituindo fórmula de cálculo para a cobrança de contrapartida do beneficiário.

§2º. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sempre que o Direito de Construir exceder em 50% (cinqüenta por cento), ou mais, o CaB estabelecido para a Macrozona ou Zona. onde o imóvel se localize.

Art. 66. O Certificado de Potencial Construtivo obtido pela Transferência do Direito de Construir poderá ser utilizado como pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. A utilização do potencial construtivo do imóvel transferido ao Município será baseada na proporção entre os valores dos terrenos de transferência e receptor do direito de construir, estabelecidos pela Planta Genérica de Valores do Município.

SEÇÃO VI

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 67. O Poder Público poderá instituir Operações Urbanas Consorciadas, com o objetivo de alcançar, em determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, em conformidade com os arts. 32, 33 e 34, do Estatuto da Cidade, e as disposições desta Lei, atendendo às seguintes finalidades:

I. Implantação e consolidação de centros de bairro e de vizinhança;

II. Recuperação, proteção ambiental de áreas cuja ausência ou insuficiência de infra-estrutura e padrões de uso e ocupação do solo venham implicando na degradação de recursos ambientais;

III. Recuperação e revitalização de equipamentos urbanos e espaços degradados, física ou socialmente, ou que se encontrem sub-utilizados em relação aos investimentos públicos ou privados;

IV. Abertura ou melhoramento de vias integrantes do sistema viário oficial;

V. Melhoria dos padrões ambientais urbanos e abertura de espaços públicos de lazer em áreas ocupadas;

VI. Melhoria dos padrões de habitabilidade dos assentamentos de baixa renda; e

VII. Outras situações indicadas em planos urbanísticos e setoriais.

Art. 68. A indicação de áreas objeto de Operações Urbanas Consorciadas se fará de acordo com Planos Urbanísticos e Setoriais e por iniciativa popular de projeto de Lei, planos, programas ou projetos de moradores do local, de organizações não-governamentais ou de outras organizações da sociedade civil, com representação formalizada.

§1º. A Operação Urbana Consorciada deverá ser instituída por lei específica, da qual constará o plano específico aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§2º. Toda Operação Urbana Consorciada será gerenciada de forma compartilhada, devendo, para tal, criar-se um Comitê ou Conselho constituído de forma paritária pelo Poder Público, iniciativa privada e beneficiários.

§3º. Fica indicado como área objeto de Operação Urbana Consorciada o Corredor de Usos Diversificados da BR-116 – Avenida Presidente Dutra, na sede municipal.

Art. 69. Em Operação Urbana Consorciada, poderão ser emitidos Certificados de Potencial Construtivo Adicional, em pagamento de terrenos ou de edificações comprometidos com a operação, que poderão ser utilizados em área de construção que supere os padrões estabelecidos pelo Plano Diretor e legislação específica, até o limite fixado pela lei específica, em acordo com as seguintes condições:

I. O potencial construtivo emitido na Operação Urbana Consorciada só poderá ser utilizado na área objeto da operação;

II. O Certificado de Alteração de Uso vincula-se ao imóvel para o qual foi concedido, não sendo transferível para outro imóvel, mesmo que este se localize na mesma área; e

III. O Certificado de Potencial Construtivo Adicional será utilizado no pagamento da área construída que exceder o potencial construtivo

do imóvel, resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

Art. 70. O Plano da Operação Urbana Consorciada conterá, no mínimo:

I. Delimitação da área a ser atingida;

II. Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

III. Programa de atendimento econômico e social para população diretamente atingida;

IV. Finalidade da operação;

V. Estudo prévio de Impacto de Vizinhança;

VI. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função dos benefícios nas alterações de usos e índices e características de usos e ocupação do solo;

VII. Forma do controle social da operação;

VIII. Previsão da quantidade de Potencial Construtivo Adicional e de Alteração de Uso; e

IX. A fórmula de cálculo das contrapartidas, as formas de conversão e equivalência do direito de construir constante do Certificado e da área a ser edificada e o valor mínimo de cada Certificado de Potencial Construtivo Adicional.

SEÇÃO VII

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 71. Os empreendimentos e atividades privados ou públicos, que dependerão de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, serão definidos no Código de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações, que também definirá os critérios e procedimentos para análise pelos órgãos municipais competentes e em conformidade com os arts. 36 a 38, do Estatuto da Cidade.

VISTO

Art. 72. O Estudo de Impacto de Vizinhança será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, compreendendo, no mínimo, os seguintes aspectos:

I. Adensamento populacional;

II. Demanda de equipamentos urbanos e comunitários;

III. Alterações no uso e ocupação do solo;

IV. Valorização imobiliária;

V. Geração de tráfego e demanda de transporte público;

VI. Interferências na ventilação e iluminação natural;

VII. Alterações na paisagem e obstrução de marcos visuais significativos da imagem da Cidade;

VIII. Geração de ruídos e emissão de resíduos sólidos e de efluentes líquidos e gasosos;

IX. Conservação dos valores ambientais e culturais;

X. Impactos sociais e econômicos, inclusive segurança; e

XI. Definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos e potencializadoras dos impactos positivos.

§1º. Será obrigatória a publicidade dos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis no Centro de Informações do Município, para consulta, por qualquer interessado.

§2º. A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e aplicação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação ambiental.

SEÇÃO VIII

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 73. O Poder Executivo Municipal poderá receber, por transferência, imóveis que, a requerimento dos seus proprietários, lhe sejam oferecidos, como forma de viabilização financeira do melhor aproveitamento do imóvel, de acordo com o art. 46, do Estatuto da Cidade.

VISTO PROCURADORIA GERAL

§1º. O proprietário que transferir seu imóvel para o Município, a título de realização do Consórcio, receberá, 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.

§3º. O consórcio imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas no Plano Diretor, plano urbanístico local ou plano setorial.

SEÇÃO IX

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 74. O Município poderá dispor, para a regularização fundiária, em atendimento às diretrizes do Plano Diretor Urbano, de todos os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Os instrumentos de regularização fundiária de que trata este artigo são os regulamentados pelas Leis específicas, com fundamento na Lei Orgânica do Município.

SEÇÃO X

INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS

Art. 75. O Município poderá dispor, para o atendimento às diretrizes do Plano Diretor Urbano, de todos os instrumentos tributários, com função fiscal e extra-fiscal, previstos no Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A utilização do Imposto Predial progressivo no tempo, da contribuição de melhoria e de outros instrumentos tributários será regulada pelo Código Tributário Municipal ou por Lei específica.

SEÇÃO XI

ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA ÀS POPULAÇÕES POBRES

Art. 76. O Poder Público promoverá esforço, no sentido de viabilizar assistência técnica e jurídica gratuita, diretamente, ou por força de convênio estabelecido com instituições de ensino, organizações não governamentais ou com associações profissionais, às pessoas e entidades comprovadamente pobres no Município.

VISTO

Art. 77. A assistência técnica e jurídica gratuita precederá a execução de:

I. Programas e projetos de regularização de ZEIS, regularização urbanística e regularização fundiária;
II. Operações Urbanas Consorciadas; e

III. Desapropriações e relocações de famílias em áreas de risco à vida humana ou ambiental.

Art. 78. Lei específica estabelecerá as condições em que se dará a assistência técnica e jurídica gratuita, devendo abranger, no mínimo:

I. Orientação jurídica e defesa dos direitos individuais e coletivos;
II. Orientação técnica para elaboração de projeto e construção de edificações; e
III. Orientação técnica e acompanhamento nos debates sobre o Plano Diretor, planos urbanísticos, programas e projetos em ZEIS e para a proposição da Lei de Diretrizes Orçamentárias, do Plano Plurianual e da Lei Orçamentária.

SEÇÃO XII
DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DAS ZEIS

Art. 79. Os instrumentos da política urbana previstos neste Capítulo aplicar-se-ão às ZEIS, de acordo com as seguintes disposições gerais:

I. Relativos à regularização fundiária:

a) concessão do direito real de uso;
b) concessão especial de uso para fins de moradia;
c) usucapião especial individual e coletivo;
d) autorização de uso especial para fins comerciais, para os usos não residenciais de apoio ao uso residencial, pré-existentes e que sejam considerados pertinentes pelo Fórum Comunitário; e
e) transferência do Direito de Construir, nos casos em que não seja cabível o usucapião especial individual ou o coletivo.

II. Para indução de empreendimentos de urbanização:

a) o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios; e

VISTO PROCURADORIA GERAL

b) a Operação Urbana Consorciada.

III. Para aquisição de áreas:

a) o Direito de Preempção;
b) transferência do Direito de Construir; e
c) a desapropriação.

IV. Para a gestão participativa:

a) as Audiências Públicas para debater os planos, programas e projetos; e
b) a Assessoria Técnica e Jurídica.

§1°. No caso de ZEIS, cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas, as leis específicas deverão incorporar as diretrizes estabelecidas nesta Lei e nas leis especificas da ZEIS abrangida pela operação.

§2°. Quando houver necessidade de remoção de habitações, estas devem ser relocadas para outras áreas apropriadas para moradia.

§3°. O Coeficiente de Aproveitamento Máximo poderá ser alterado pelo Fórum Comunitário, até o limite definido para a Operação Urbana na qual a ZEIS esteja inserida, aplicando-se os demais índices, parâmetros e disposições pertinentes.

§4°. A Concessão do Direito de Construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o coeficiente máximo definido para a ZEIS, será concedida após análise das condições de infra-estrutura, circulação viária e de conformidade com os parâmetros urbanísticos da área e Estudo do Impacto de Vizinhança ou parecer do Fórum Comunitário.

§5°. A Concessão do Direito de Construir, acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o Coeficiente Máximo, será gratuita para a produção de habitação de interesse social, com a área mínima estabelecida para o lote mínimo.

VISTO PROCURADORIA GERAL

§6°. A Transferência de Potencial Construtivo poderá ser aplicada, quando houver, no interior da ZEIS, imóvel enquadrado como de proteção cultural ou ambiental.

§7°. As ZEIS terão prioridade nos programas municipais de regularização fundiária.

CAPÍTULO VII

DAS DIRETRIZES PARA PLANOS DE AÇÕES SETORIAIS

SEÇÃO I

DRENAGEM

Art. 80. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para os planos de ações referentes à drenagem urbana:

I. No Distrito Sede:

a) Implantação, por etapas, do projeto de sistema de drenagem de águas pluviais, contemplando a implantação de Dispositivos Hidráulicos Especiais Localizados, a otimização da drenagem do Centro e a preservação de áreas de inundação;
b) elaboração e implantação de projeto de recuperação ambiental da Serra do Periperi;
c) recuperação das áreas críticas:

1. elaboração e implantação do projeto executivo do Canal da Serra, completando o revestimento do canal e interligando-o com a Galeria que corta o Loteamento Urbis IV;
2. elaboração e implantação de projetos executivos referentes às saídas da galeria que corta o Loteamento Urbis IV e da rede de manilhas, no Bairro Bateias, com dissipador de energia, seguido de canal revestido;
3. implantação do projeto de modificação de saída da galeria que cruza a Av. Otávio Santos;
4. execução do projeto executivo de micro-drenagem no Bairro Recreio, direcionando as águas pluviais para ruas menos sobrecarregadas;

VISTO

5. execução do projeto executivo da micro-drenagem da Rua São Geraldo e Adjacências;
6. execução do projeto executivo da micro-drenagem do Jardim Petrópolis;
7. execução do projeto executivo da micro-drenagem de áreas adjacentes ao Aeroporto;
8. adequação dos dispositivos de micro-drenagem instalados nos Bairros Candeias, Zabelê e Ibirapuera;
9. eliminação das ligações clandestinas de esgoto residencial e comercial; e
10. eliminação do ponto crítico de erosão e assoreamento do Córrego Verruga e finalização da obra da Av. Luiz Eduardo Magalhães;
11. realização de projetos de educação ambiental junto à população residente nas áreas críticas.

II. Nos outros Distritos, a implantação de pavimentação e de sistemas de micro-drenagem em áreas críticas.

SEÇÃO II
DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 81. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para os planos de ações referentes à disposição de resíduos sólidos:

I. No Distrito Sede:

a) atualização e acompanhamento do Plano de Gestão de Limpeza Urbana;
b) execução de projeto do aterro sanitário, prevendo dispositivos de impermeabilização do solo, drenagem de águas pluviais, sistema de drenagem e tratamento de líquidos percolados (chorume), sistema de drenagem e tratamento de gases, processo de compactação e cobertura dos resíduos;
c) execução de um plano de monitoramento do aterro sanitário, que permita a detecção, em estágio inicial, dos impactos ambientais negativos que possam vir a ser causados; e
d) desenvolvimento de projeto de recuperação da área do atual lixão, contemplando, no mínimo, os aspectos eco-ambientais;
e) destinação e monitoramento de resíduos provenientes de construção civil.

VISTO

II. Nos outros Distritos:

a) melhoria da coleta e destinação dos resíduos sólidos;
b) realização de projeto de educação ambiental; e
c) incentivo à implementação de cooperativas ambientais, com o objetivo de reciclar e comercializar o lixo produzido.

SEÇÃO III
ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Art. 82. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para os planos de ações referentes ao abastecimento de água:

I. No Distrito Sede:

b) exigência, por parte da Administração Municipal, de que a concessionária do serviço de abastecimento de água elabore e entregue, para sua avaliação, estudos para a ampliação das redes de distribuição para as áreas de expansão da Cidade e implantação de linhas, em paralelo às existentes;
c) exigência, por parte da Administração Municipal, de que a concessionária do serviço de abastecimento de água elabore e entregue, para sua avaliação, relatórios mensais de acompanhamento dos serviços prestados, no que tange aos seguintes aspectos:

1. cobertura das redes de distribuição;
2. demanda de serviços de manutenção na rede de distribuição e ligações domiciliares e a eficiência do atendimento a essas demandas;
3. regularidade na freqüência do abastecimento a todas as áreas da Cidade;
4. identificação das causas dos problemas nas áreas críticas, para sua correção; e
5. qualidade da água distribuída, conforme parâmetros estabelecidos na legislação federal, indicando o padrão de potabilidade da água para consumo humano;
6. realização de análises da água, no mínimo uma vez ao ano, para confrontá-las com os dados fornecidos pela concessionária.

VISTO PROCURADORIA

II. Nos outros Distritos:

1. atendimento com carros pipas nas áreas mais críticas;
2. ampliação dos sistemas de abastecimento de água, contemplando o tratamento da água, nos distritos que apresentem problemas quanto à quantidade e qualidade;
3. implantação de novos sistemas simplificados constituídos de poços artesianos e chafarizes na zona rural dos distritos;
4. construção de barragens, construção e limpeza de açudes, segundo as necessidades dos moradores; e
5. execução de projeto de educação ambiental, conscientizando a população, quanto à importância da conservação e preservação dos recursos hídricos.

SEÇÃO IV
ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Art. 83. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para os planos de ações referentes ao esgotamento sanitário:

I. Na Sede Municipal:

a) implantação do projeto de esgotamento sanitário para a Sede, abrangendo toda a área urbana, incorporando o sistema condominial de esgoto e implantando o sistema projetado para a bacia Oeste;
b) realização das ligações domiciliares, onde exista rede coletora;
c) estabelecimento de tarifas condizentes com a realidade local e com o sistema condominial de esgotos;
d) controle das fontes de esgoto, a fim de diminuir a DBO e a carga orgânica lançadas nas lagoas de estabilização;
e) cadastramento das indústrias e estabelecimentos comerciais que contribuem para a Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) e, através de análise físico-química, verificação da concentração dos esgotos industriais lançados na rede;
f) avaliações periódicas de desempenho de cada uma das lagoas de estabilização e do sistema de tratamento como um todo, levando em consideração:

1. os aspectos quantitativos relativos à vazão e ao período de detenção;
2. os aspectos relativos às características físicas, químicas e biológicas de esgoto bruto e tratado;
3. a eficiência e a capacidade do tratamento (capacidade de vazão e redução de carga do esgoto por unidade de volume); e
4. monitoramento da qualidade dos efluentes;

g) impermeabilização do fundo das lagoas de estabilização e limpezas periódicas, para evitar o crescimento de vegetação e o acúmulo de materiais que possam causar assoreamento;

h) inspeções periódicas nos taludes das lagoas da estabilização, a fim de verificar infiltrações, dispositivos contra erosão, condições da grama e placas de concreto;

i) limpeza regular das grades;

j) ampliação do sistema de tratamento de esgotos, conforme projeto executado para a bacia Leste;

k) implantação do sistema de esgotos projetado para a bacia Oeste;

l) estabelecimento de uma política ambiental na ETE a ser elaborada conjuntamente pela concessionária, que a executará, e pelo órgão competente, que fiscalizará sua execução; e

m) controle da urbanização da área de lagoas de estabilização.

II. nos outros Distritos:

a) revisão e implantação dos projetos de esgotamento sanitário, elaborados quando da realização do Plano de Saneamento Ambiental; e

b) realização de campanhas educativas, orientando a população sobre o uso dos dispositivos a serem implantados.

VISTO
PROCURADORIA GERAL

CAPÍTULO VIII

DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS

Art. 84. Ficam estabelecidos os projetos estratégicos constantes do Anexo II, desta Lei, em acordo com as seguintes prioridades estratégicas:

I. No Distrito Sede:

a) implantação e consolidação:

1. de um novo aeroporto;
2. de um Centro de Convenções e Feiras;
3. de um Centro de logística;
4. da Cidade universitária;
5. do Eixo Industrial, Comercial e de Serviços Sul.

b) transformação da BR-116 em avenida urbana;

c) criação da Área de Proteção Ambiental/APA das Lagoas e Vales de Vitória da Conquista;

d) habitação de interesse social no Cinturão Panorama/Santa Cruz.

II. Nos outros Distritos:

a) ampliação do saneamento básico, sobretudo dos sistemas de abastecimento de água;

b) melhoria das estradas vicinais, aumentando a acessibilidade e a circulação no território municipal;

c) intervenções urbanísticas em vilas e povoados, por meio de praças, novos arruamentos e pavimentação;

d) melhoria de iluminação pública, com atenção para o entorno de escolas;

e) regulação do parcelamento do solo, onde couber;

f) melhoria das unidades de saúde e implantação de equipamentos de esporte e lazer;

g) implantação de equipamentos e serviços de segurança pública;

VISTO

h) incentivo à agricultura familiar, priorizando as cadeias produtivas e os arranjos locais;

i) realização de programas de educação ambiental; e

j) ampliação da rede de energia elétrica, com universalização do serviço em toda a zona rural.

CAPÍTULO IX

DA POLÍTICA HABITACIONAL DO MUNICÍPIO

Art. 85. A Política Habitacional do Município tem por princípios:

I. Todo cidadão tem direito à moradia digna;

II. O direito à moradia pressupõe:

a) unidades residenciais de qualidade, em terra urbanizada;
b) níveis adequados de acesso;
c) serviços de infra-estrutura básica;
d) equipamentos sociais, de educação, saúde, cultura, assistência social;
e) segurança;
f) abastecimento;
g) esportes, lazer e recreação, com espaços públicos valorizados; e
h) situação fundiária, imobiliária e urbanística regularizada.

Art. 86. A Política Municipal de Habitação Popular tem por objetivos:

I. Tornar acessível a moradia para todos os cidadãos de baixa renda;

II. Reduzir o déficit habitacional, propiciando a oferta de moradia, em condições dignas;

III. Propiciar a melhoria das unidades residenciais;

IV. Assegurar a regularização urbanística, imobiliária e fundiária dos aglomerados de habitações ocupadas por populações de baixa renda; e

VISTO

V. Assegurar a alocação adequada de espaços, equipamentos urbanos e serviços públicos.

Art. 87. A Política Habitacional do Município compreende:

I. O atendimento à demanda habitacional pelo mercado formal, em conformidade com a legislação de uso e ocupação do solo;

II. O atendimento à demanda habitacional de interesse social, para os segmentos da população de baixa renda, não atendida integralmente pelo mercado, em acordo com as normas específicas de que trata este Capítulo; e

III. A articulação com as instâncias governamentais estaduais e federais e organizações não governamentais, para atendimento das demandas de habitação popular.

Art. 88. Constituem diretrizes e ações da Política Habitacional do Município, as definidas na Lei Municipal 1.186/2003, que poderá ser alterada, no que couber, para adequar-se às disposições desta Lei, do Código de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações e do Código Municipal do Meio Ambiente.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 89. A elaboração, pelo órgão competente, dos Planos Plurianuais, das Leis de Diretrizes Orçamentárias e dos Orçamentos Anuais, deve refletir, obrigatoriamente, as diretrizes estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. A Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Plano Plurianual e as Leis Orçamentárias Anuais serão adaptadas, para possibilitar a execução dos programas constantes nesta Lei.

Art. 90. O Poder Executivo deverá promover a revisão e atualização do Plano Diretor Urbano a cada dez anos, após a sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 91. O Plano Diretor Urbano poderá sofrer complementações e ajustamentos, antes do prazo estabelecido neste artigo.

Art. 92. Uma vez efetuadas a revisão e atualização do Plano Diretor Urbano, serão revistos e atualizados os planos setoriais e os planos urbanísticos para sub-unidades espaciais ou áreas especiais assim designadas no Plano Diretor Urbano, que tenham parte ou a totalidade de seus conteúdos afetadas pelas novas proposições.

Art. 93. O processo de revisão e atualização do Plano Diretor Urbano será precedido de ampla mobilização da sociedade, formando-se um grupo de trabalho com representação da Administração e da sociedade, para o fornecimento de contribuições e monitoramento dos trabalhos durante todo o processo, devendo o referido grupo ser extinto quando da aprovação da revisão.

Art. 94. O material produzido para a revisão será disponibilizado com antecedência mínima de quinze dias, para discussão em audiências públicas.

Art. 95. As revisões atinentes ao Plano Diretor Urbano far-se-ão mediante lei, ressalvadas as exceções seguintes:

I. Mediante decreto do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

a) a declaração ou revisão de faixa de preservação permanente;

b) a declaração de tombamento de bem imóvel;

c) a declaração de árvores como imunes ao corte;

d) a definição de empreendimentos de impacto; e

e) a definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie;

II. Mediante decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, homologada por ato do Poder Executivo:

a) a identificação de edificações, obras e monumentos de interesse de preservação; e

b) o estabelecimento de parâmetros urbanísticos complementares, não previstos nesta Lei.

Art. 96. As revisões do Plano Diretor Urbano não se aplicam aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposição em contrário no texto da revisão.

Art. 97. Não são considerados como revisões do Plano Diretor Urbano os atos que tenham por objeto:

VISTO

I. A regulamentação das normas desta Lei;
II. A aprovação de programas e projetos governamentais;
III. As decisões exaradas em processos administrativos:

a) de aprovação de projetos e licenciamento de construção de edificações;
b) a implantação de usos considerados especiais;
c) o enquadramento das atividades como de uso permitido, tolerado ou proibido; e
d) os atos e decisões referentes ao parcelamento do solo.

Art. 98. Fica mantida a estrutura de bairros definida pela Lei nº 798/85, modificada e complementada pelas Leis nº 850/96 e 952/98.

Art. 99. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário e, expressamente, as seguintes leis:

I. Lei n.º 118, de 22 de Dezembro de 1976 (Plano Diretor Urbano) com exceção dos incisos II e III do artigo 11;
II. Lei n.º 205, de 27 de Junho de 1980;
III. Lei n.º 279, de 30 de Dezembro de 1983;
IV. Lei n.º 805, de 28 de Dezembro de 1995;
V. Lei n.º 517, de 15 de Janeiro de 1990;

Vitória da Conquista, em 26 de dezembro de 2006.

José Raimundo Fontes
Prefeito Municipal

VISTO
PROCURADORIA GERAL

ANEXOS

VISTO
PROCURADORIA

ANEXO I

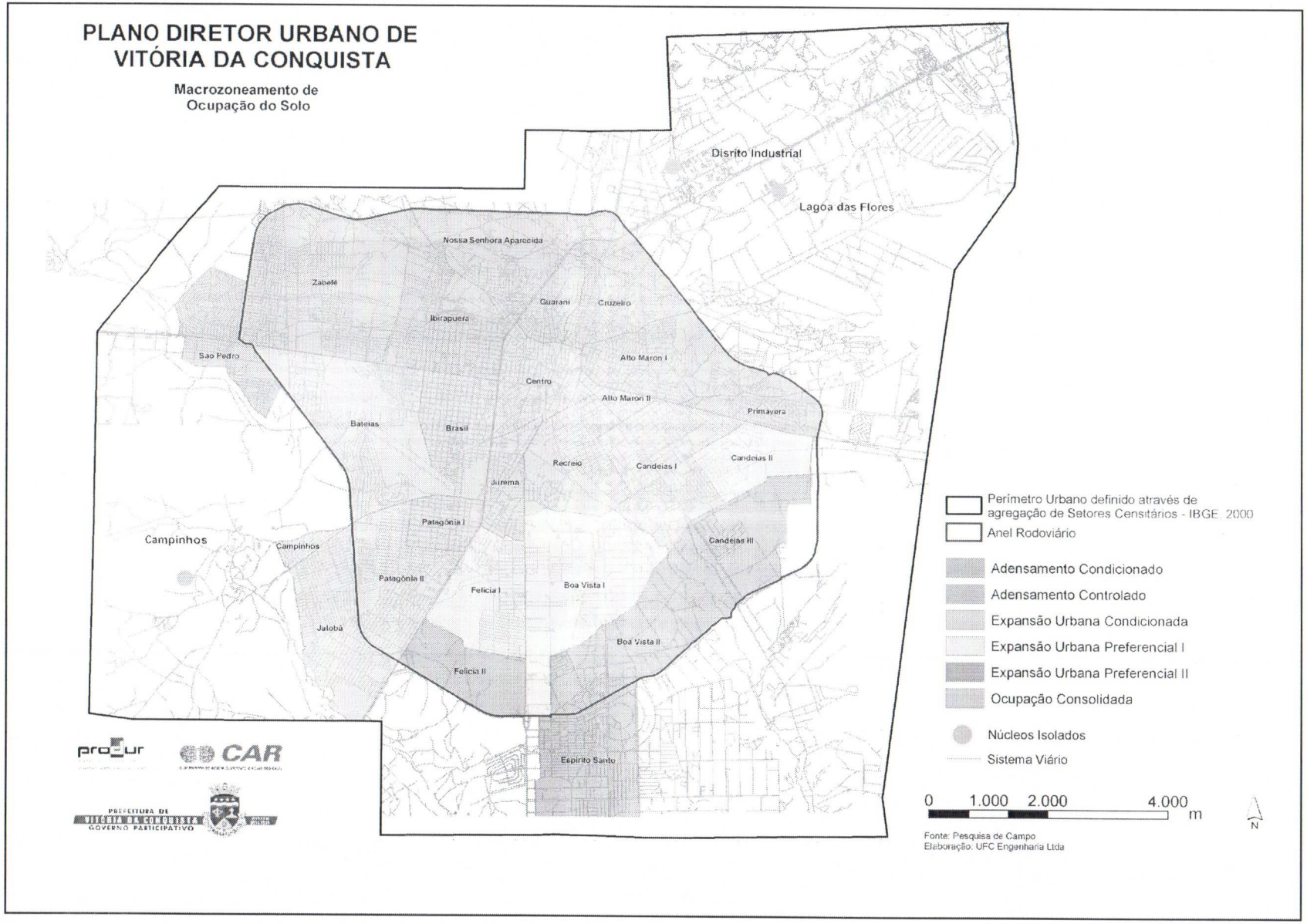
PLANTAS

- ✓ Planta 01 - Macrozoneamento da Ocupação do Solo.
- ✓ Planta 02 - Diretrizes de Organização do Uso do Solo.
- ✓ Planta 03 - Zonas Especiais de Interesse Social.
- ✓ Planta 04 - Sistema Viário.
- ✓ Planta 05 - Parcelamento Compulsório.
- ✓ Planta 06 - Utilização e Edificação Compulsórias.
- ✓ Planta 07 - Direito de Preempção.
- ✓ Planta 08 - Outorga Onerosa do Direito de Construir.

VISTO

LEI N.º 1.385/2006

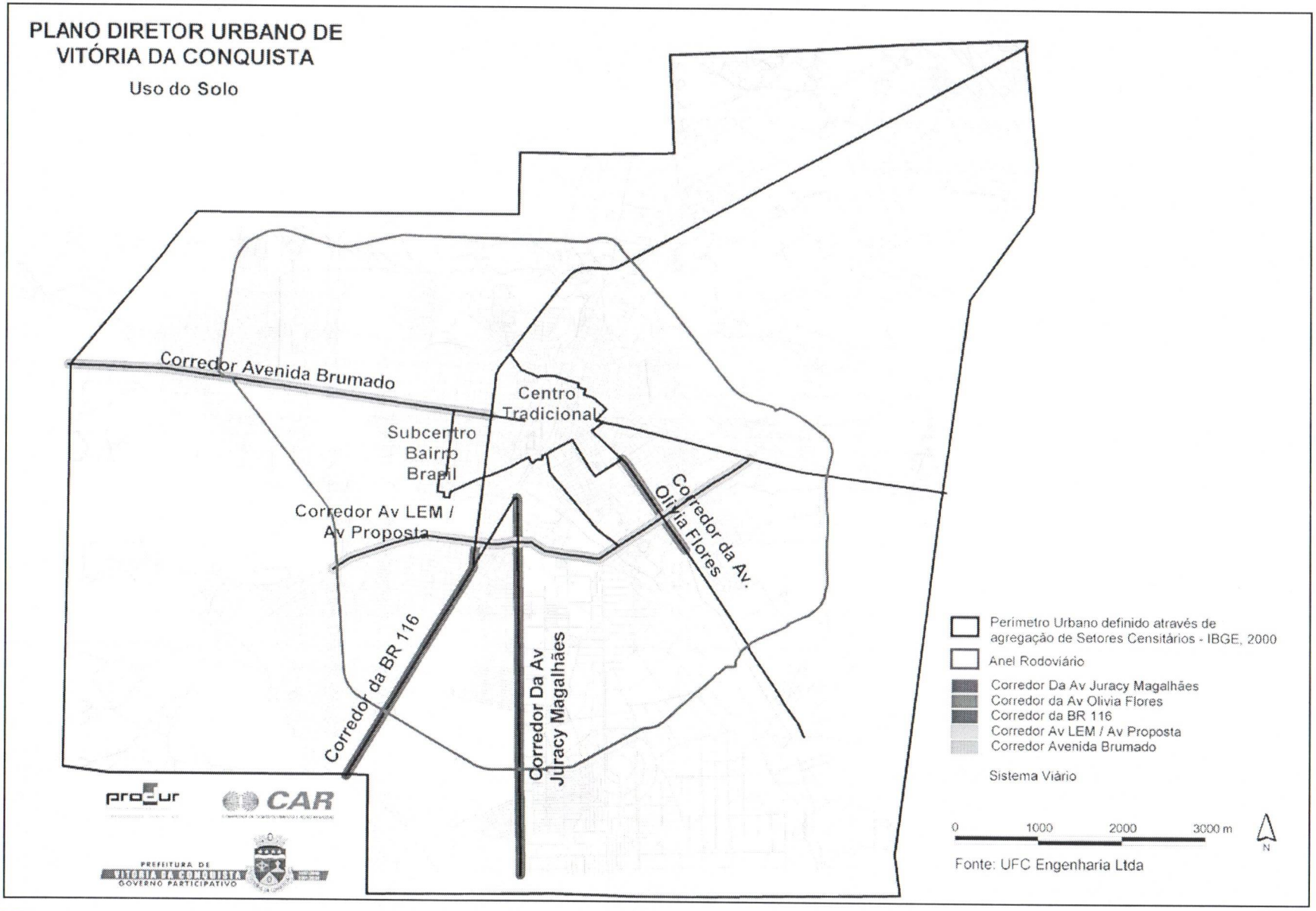
PLANTA 01



VISTO
PROCURADORIA GERAL

LEI N.º 1.385/2006

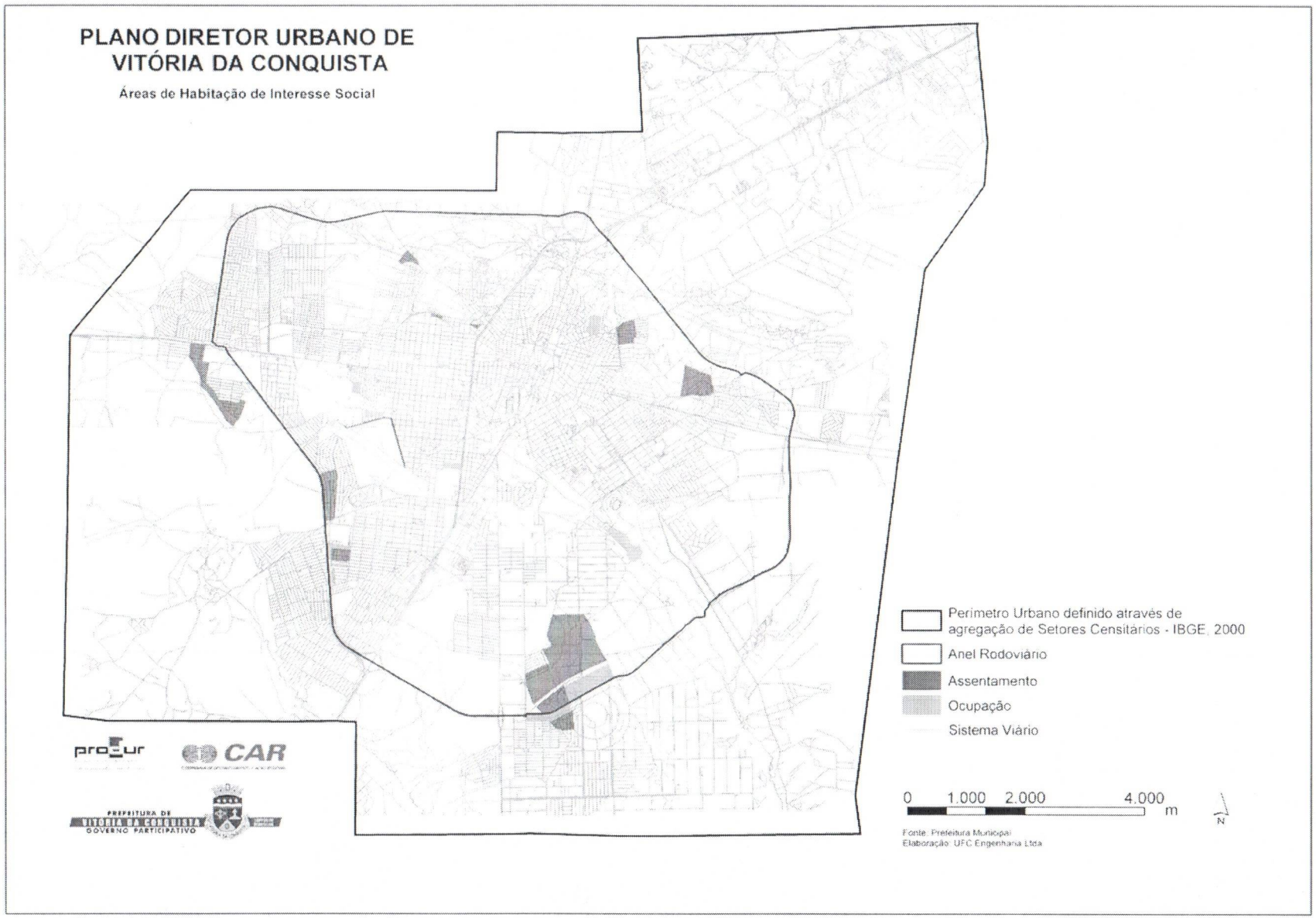
PLANTA 02



VISTO
PROCURADORIA GERAL

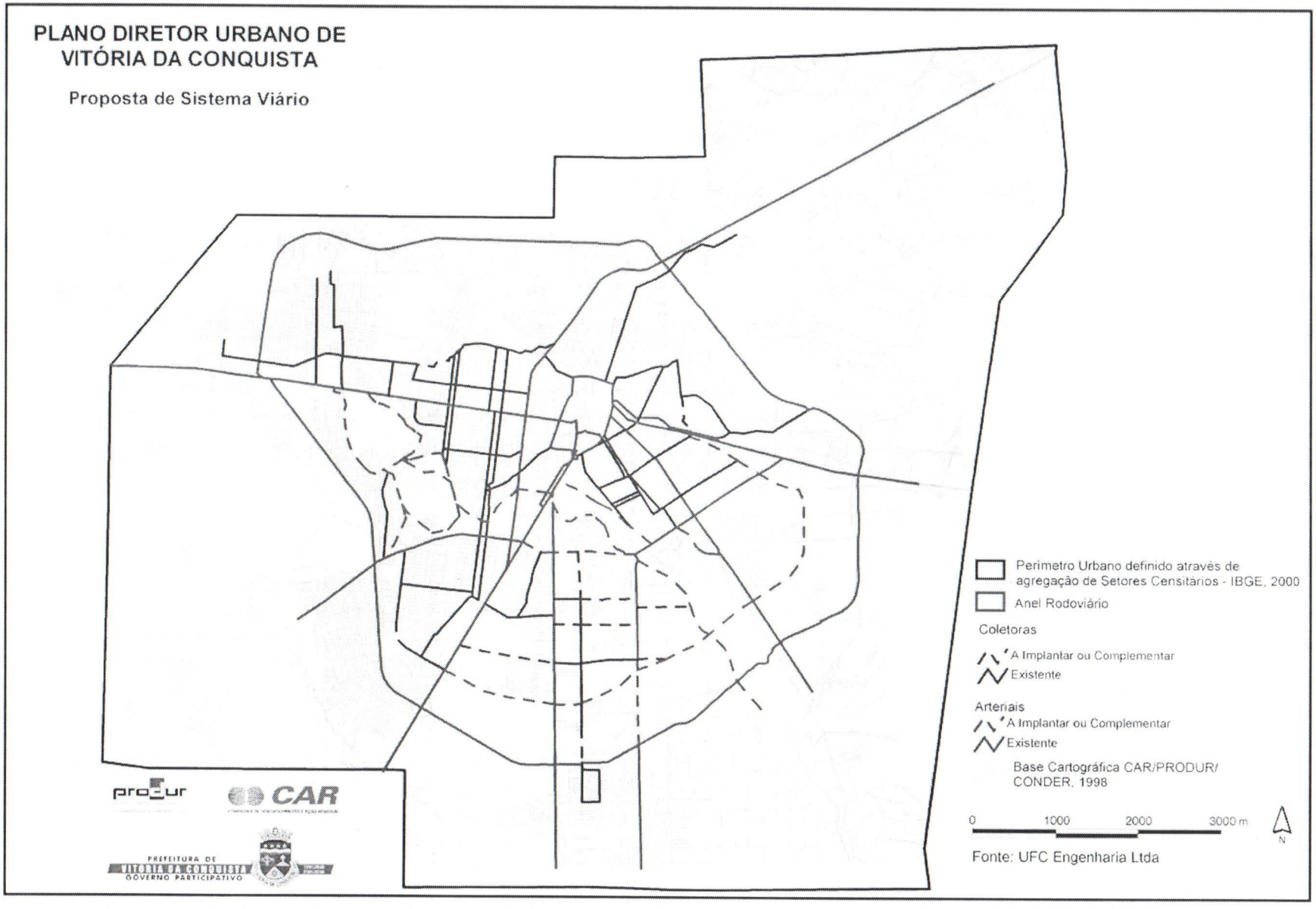
LEI N.º 1.385/2006

PLANTA 03



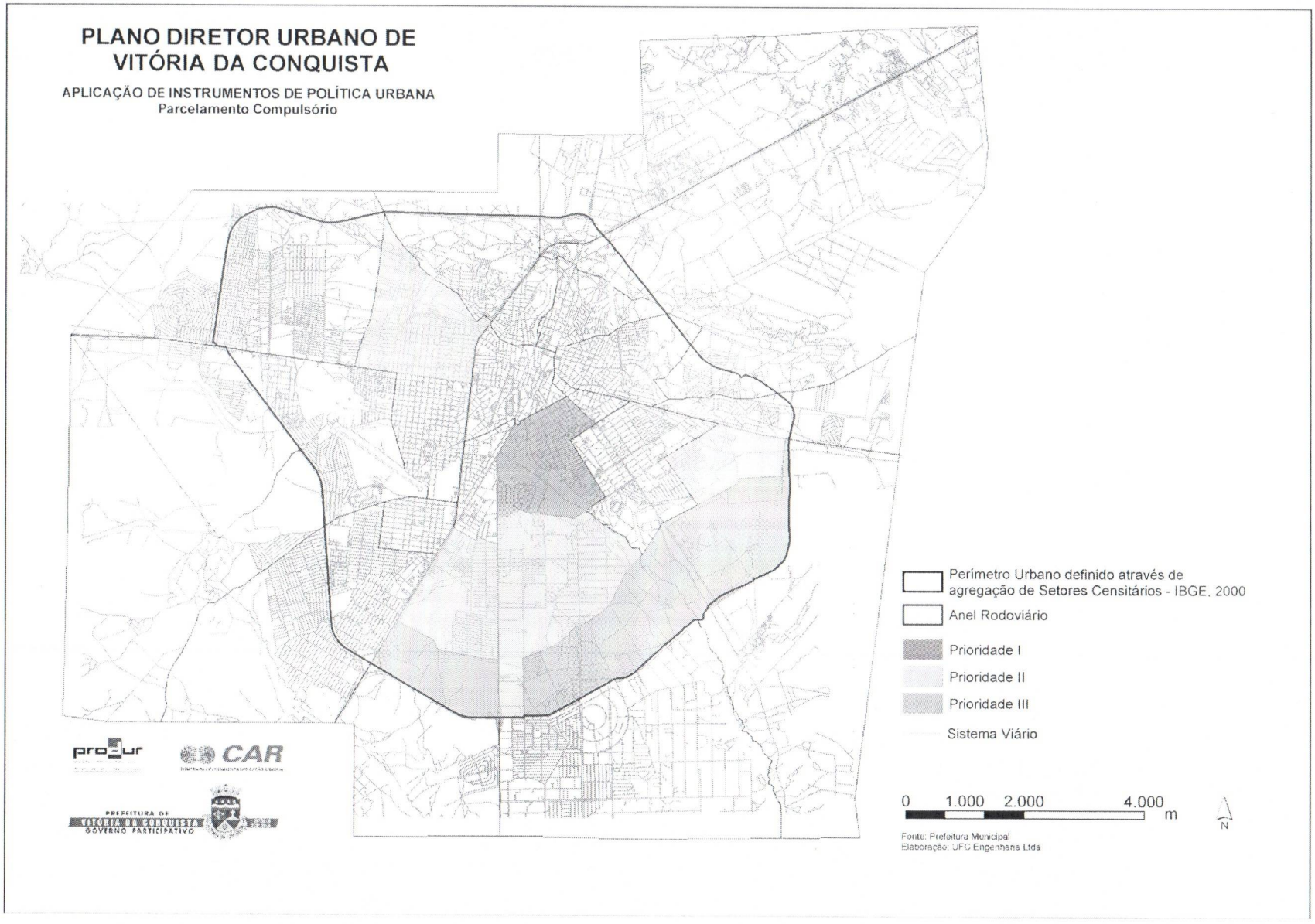
LEI N.º 1.385/2006

PLANTA 04



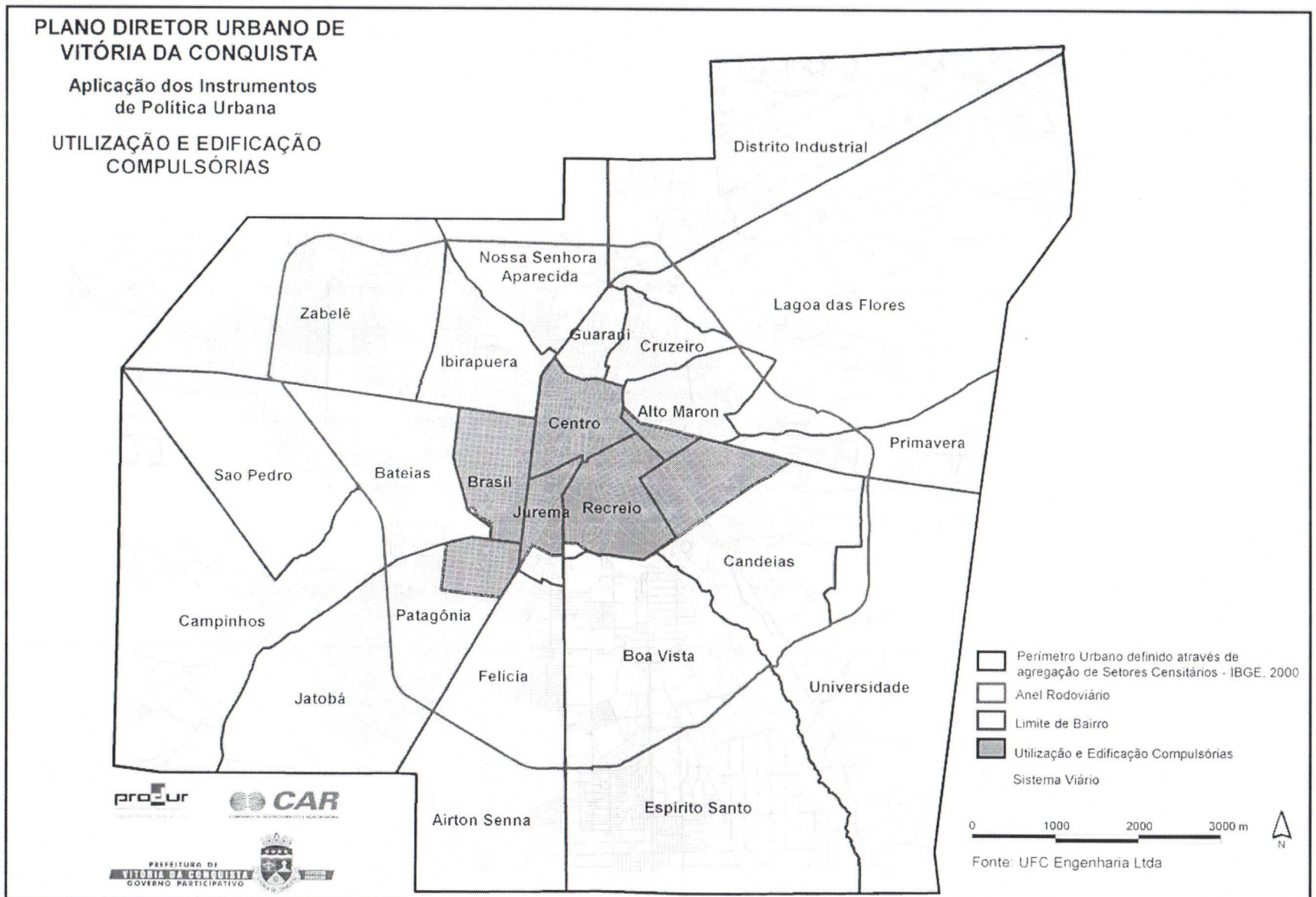
LEI N.º 1.385/2006

PLANTA 05



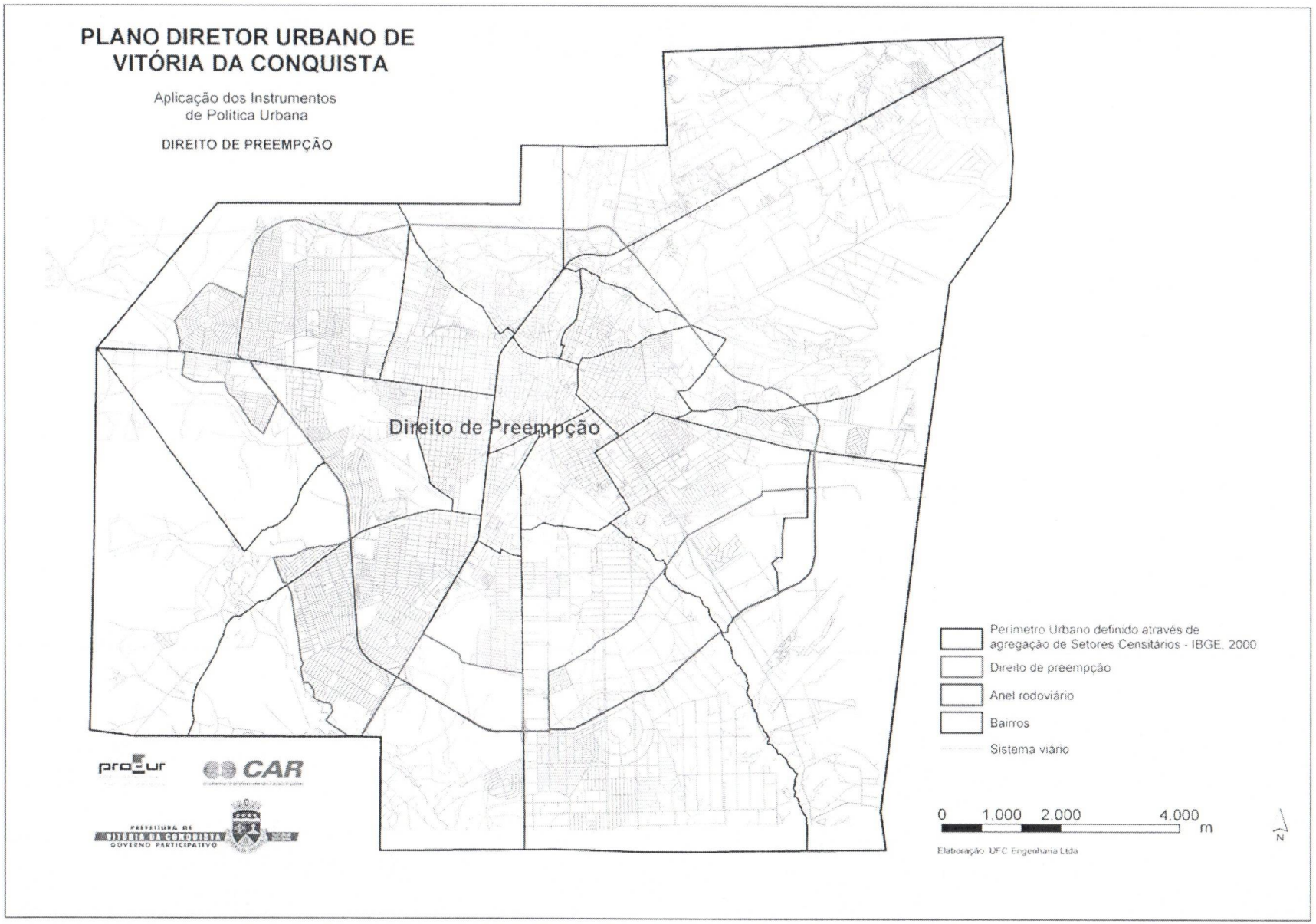
LEI N.º 1.385/2006

PLANTA 06



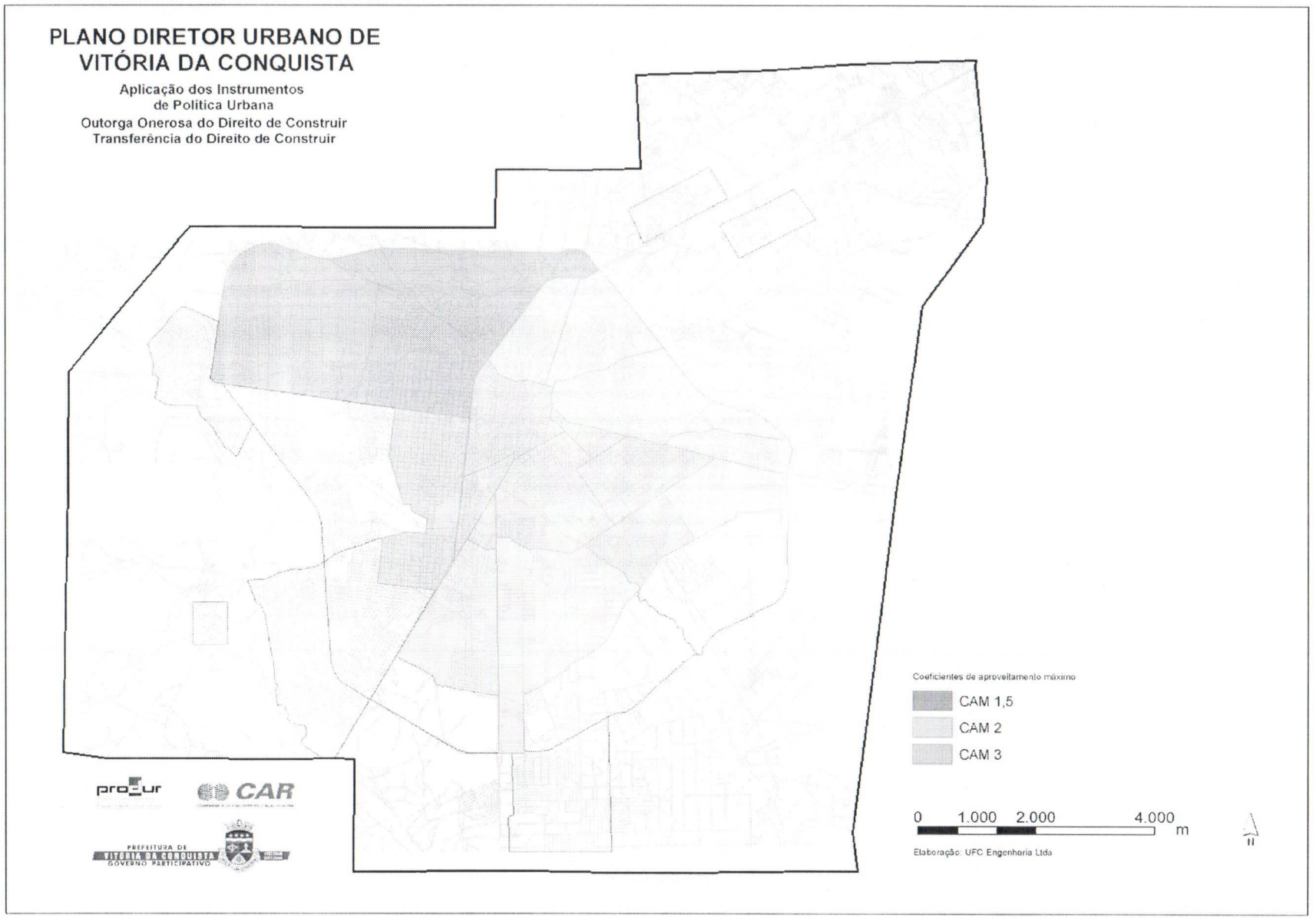
LEI N.º 1.385/2006

PLANTA 07



LEI N.º 1.385/2006

PLANTA 08



VISTO

ANEXO II
PROJETOS ESTRATÉGICOS

1. NOVO AEROPORTO
2. CENTRO DE CONVENÇÕES E FEIRAS
3. CENTRO DE LOGÍSTICA
4. CIDADE UNIVERSITÁRIA
5. TRANSFORMAÇÃO DA BR-116 EM AVENIDA URBANA
6. CONSOLIDAÇÃO DO EIXO INDUSTRIAL, COMERCIAL E DE SERVIÇOS SUL
7. ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL/APA DAS LAGOAS E VALES DE VITÓRIA DA CONQUISTA
8. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CINTURÃO PANORAMA/SANTA CRUZ.

1. NOVO AEROPORTO

Descrição:

Construção de um novo aeroporto no Município, próximo à sede, que comporte um maior fluxo de vôos, com aeronaves de maior porte, favorecendo o acesso de investidores e usuários de serviços de diversos pontos do País, fortalecendo o papel de pólo regional da Cidade. Deve ter uma localização estratégica, fácil acessibilidade, com avaliação de impacto ambiental e compatibilidade de usos. Há duas propostas de localização: a primeira, na região entre o Pé de Galinha e Simão, e a segunda, a 5 Km da URBIS VI, na direção da Cidade de Ilhéus-Ba.

Justificativa:

O Município de Vitória da Conquista requer um aeroporto capaz de atender às demandas de pólo regional que buscam a Cidade. O atual aeroporto está integrado à malha urbana consolidada, o que traz fatores de risco para os vôos, além de o seu porte só permitir a operação de pequenas aeronaves, com grande dependência em relação a empresas de aviação comercial. Sem um novo aeroporto, que insira a Cidade nas rotas aéreas regionais e nacionais, permitindo o acesso fácil e rápido de vários pontos do Estado e do País, Vitória da Conquista não poderá desenvolver o seu potencial de pólo regional, agregando novos elementos à vida social e econômica do município e sua cidade. No Plano Plurianual de Investimentos da União existe a previsão de 25 milhões de reais para esse empreendimento.

Ações:

- Criação de um "grupo de impulsão" do projeto;
- Captação do recurso do Plano Plurianual do Governo Federal;
- Gestões junto a empresas e organismos governamentais do setor da aviação e infra-estrutura aeroportuária para contratação de projeto e estudos necessários;
- Busca de outras fontes de financiamento.

Agentes Potencialmente Envolvidos:

- Prefeitura Municipal;
- Governo do Estado;

VISTO

- Governo Federal;
- Entidades profissionais;
- Setores produtivos em geral;
- Setor hoteleiro;
- Agências de viagens.

Fontes de Recursos:

- Prefeitura Municipal;
- Governo do Estado;
- Governo Federal.

2. CENTRO DE CONVENÇÕES E FEIRAS

Descrição

O Centro de Convenções e Feiras será um empreendimento de grande porte, com espaços para convenções, feiras, festas e manifestações culturais, auditórios de dimensões variadas, alternativas de usos múltiplos, e possibilidade de abrigar atividades de suporte, como restaurantes, postos de informações, entre outras. A sua localização deve permitir fácil acesso e considerar sua condição de pólo gerador de tráfego, minimizando os impactos de vizinhança. Há variadas propostas de localização: no local do atual aeroporto, na Avenida Juracy Magalhães, na Avenida Olívia Flores e no Bairro Boa Vista.

Justificativa:

Vitória da Conquista, como pólo da região Sudoeste, já sedia os principais eventos e conferências de caráter político, social, religioso, econômico e outros, ocorridos na região, mas não dispõe de espaços adequados para abrigar essas atividades. Como pólo regional de comércio e serviços deve se estruturar para a promoção de grandes feiras de negócios e diversas convenções, atraindo o turismo de negócios. Como pólo cultural, precisa de espaços adequados para abrigar eventos diversificados e de grande porte.

Agentes Potencialmente Envolvidos:

- Prefeitura Municipal;
- Governo do Estado;
- Governo Federal;
- Entidades profissionais e sindicatos;
- Igrejas cristãs;
- UESB/UFBA;
- Movimentos culturais;
- Setores produtivos em geral;

- Empresários do comércio;
- Empresários do setor Saúde;
- Setor hoteleiro;
- Agências de viagens.

Fontes de Recursos:

- Iniciativa privada;
- Prefeitura Municipal;
- Governo do Estado;
- Governo Federal.

3. CENTRO DE LOGÍSTICA

Descrição:

Complexo de atividades de suporte à função de passagem, compreendendo a organização do serviço de transporte, de armazenamento e do atacado. Integra este complexo uma Central de Abastecimento destinada ao comércio atacadista, que organizará a distribuição de mercadorias para o comércio, mercados e feiras. Deve abrigar atividades e serviços conexos à função de distribuição, como apoio rodoviário, hotéis, entre outras. A sua localização deverá considerar a disponibilidade de grandes espaços e contemplar a facilidade de acesso ao transporte de cargas, a mínima interferência no tráfego urbano e a facilidade de distribuição de mercadorias. Há proposta de localização junto ao Anel Rodoviário, próximo à BR-116, o que lhe garantirá grande acessibilidade, sem incômodo para zonas residenciais, além de evitar a ocupação por moradia fora do anel.

Justificativa:

A função de passagem baseada em sua condição de entroncamento rodoviário tem grande impacto na dinâmica urbana de Vitória da Conquista. A implantação desordenada de atividades de distribuição, assim como das atividades que atraem como suporte, traz grandes problemas e conflitos para a Cidade, principalmente de usos e de tráfego e estacionamento. A Cidade já atingiu um tamanho e um grau de concentração dessas atividades que a obrigam a enfrentar a necessidade de sua organização espacial, superando a simples condição de entroncamento rodoviário, combatendo a degradação da vida urbana e trazendo mais eficiência para a função de distribuição, com sua atual complexidade. A construção do Anel Rodoviário em 2002 abriu amplas possibilidades para a organização espacial dessa função primordial para Vitória da Conquista, em patamar condizente com o tamanho e a importância atual da cidade.

Ações:

- Estímulo à condução de usos pertinentes para o Centro de Logística, como o atacado, serviços rodoviários, hotéis e pousadas, entre outros, por meio da legislação do PDU;
- Gestões junto a setores produtivos e organismos governamentais para contratação de projeto.

Agentes Potencialmente Envolvidos:

- Centrais de distribuição;
- Comerciantes do atacado;
- Transportadoras;
- Madeireiras.

Fontes de Recursos:

- Iniciativa privada;
- Prefeitura Municipal;
- Governo do Estado;
- Governo Federal.

4. CIDADE UNIVERSITÁRIA

Descrição:

Este projeto contempla uma série de ações articuladas de estímulo e gestão, voltadas para a implantação de empreendimentos educacionais de nível superior, de iniciativa pública ou privada, universidades, instituições de formação profissional, de ciência e tecnologia, assim como das atividades a eles relacionadas. A localização desses equipamentos deve permitir uma ampla acessibilidade dos diversos pontos da Cidade, para atender a toda a população, bem como considerar os impactos de vizinhança pelo fato de serem pólos geradores de tráfego.

VISTO

Justificativa:

O reforço à sua condição de pólo educacional pode ter um impacto muito positivo na economia urbana de Vitória da Conquista. A Cidade já capitaliza as vantagens do desenvolvimento do ensino universitário nos últimos 20 anos, inclusive com importantes estabelecimentos de ensino privado, e está em vias de abrigar outros importantes estabelecimentos públicos, como os cursos da UFBA. A educação, que como o setor saúde, é intensivo em mão de obra, com demanda garantida a médio e longo prazo, assim como a ciência e tecnologia, setor que está se organizando em bases mais eficientes no Estado, tornam-se então estratégicas para a dinamização da função contemporânea de pólo regional da Cidade. Por outro lado, Vitória da Conquista tem um clima agradável, que estimula as atividades intelectuais, e uma infra-estrutura urbana que permite o desenvolvimento de muitas outras atividades correlatas, como a residência de universitários e profissionais e os serviços especializados.

Ações:

- Investimento maciço na melhoria da qualidade de ensino da rede pública, de modo a garantir o acesso dos moradores de Vitória da Conquista ao ensino superior e ao mercado de trabalho especializado;
- Ampliação dos cursos da UESB;
- Implantação do campus avançado da UFBA;
- Implantação de cursos de nível superior no CEFET e da Escola de Formação em Saúde Pública;
- Organização de zonas residenciais para estudantes, professores e funcionários, e previsão de equipamentos de suporte e áreas de lazer, através da legislação do PDU;
- Normatização da localização desses empreendimentos na malha urbana, por meio da legislação do PDU.
-

Agentes Potencialmente Envolvidos:

- Prefeitura Municipal;
- Governo do Estado;
- Governo Federal;
- UESB/UFBA;
- FAPESB - Fundação de Incentivo à Pesquisa do Estado da Bahia;

VISTO

- Empresas de ensino;
- Setor imobiliário.

Fontes de Recursos:
- Iniciativa privada;
- Fapesb - Fundação de Incentivo à Pesquisa do Estado da Bahia;
- Secretarias Estaduais;
- Ministérios Federais.

5. TRANSFORMAÇÃO DO SUB-TRECHO URBANO DA BR-116 EM AVENIDA URBANA

Descrição:

Integrar este segmento rodoviário de forma mais franca à vida urbana, por meio de projetos de engenharia de tráfego, medidas moderadoras, instalação de conjuntos semafóricos, construção de obras d'arte (viadutos, túneis, passarelas) para permitir transposições em desnível, que privilegiem o tráfego local e gerem desestímulo ao tráfego de passagem, acompanhados de um programa de requalificação da Avenida Presidente Dutra, passo importante para a integração socioespacial entre o leste e o oeste da Cidade.

Justificativa:

Há que se ressaltar a importância do sistema rodoviário no desenvolvimento e expansão da Cidade, reforçada, sobremaneira, pela conclusão da pavimentação da BR-116, na década de 1960, e a implantação da BR-415 e das rodovias estaduais BA-262 e BA-265, que a transformaram em entroncamento de serviços de transportes e contribuíram para a sua integração no território nacional e afirmação como líder regional.

A expansão da malha urbana e a conseqüente incorporação à mesma de sub-trechos das rodovias fizeram com que a Cidade se ressentisse do pesado tráfego de passagem, cujos atritos com o tráfego urbano emprestam a este segmento de rodovia o caráter de barreira que segrega a Região Leste da Cidade (mais rica) da Região Oeste (mais pobre), criando uma verdadeira periferia interna.

VISTO PROCURADORIA GERAL

A Cidade, até hoje, não resolveu seus problemas de convivência com a rodovia, que apresenta sinais de degradação em muitos sub-trechos na sua extensão urbana.

A intervenção no trecho que vai da Avenida Brumado à Avenida Bartolomeu de Gusmão terá grande impacto na vida da Cidade, no sentido da ampliação do centro, e da conseqüente recentragem da Cidade, articulando a parte mais antiga com o patrimônio urbano dos últimos 50 anos, criado depois da BR-116.

Ações:

- Captação de recursos junto a fontes de financiamento setoriais;
- Contratação de projeto executivo para requalificação do subtrecho urbano da BR-116;
- Estímulos à transferência do apoio rodoviário da BR-116 para áreas no Anel Rodoviário, por meio da legislação do PDU;
- Atração de empreendimentos de comércio e serviços;
- Atração de capitais imobiliários, promoção de acordos entre proprietários de imóveis e compradores/incorporadores.

Agentes Potencialmente Envolvidos:

- Prefeitura Municipal;
- Governo Federal;
- Setores produtivos em geral;
- Empresários do comércio e serviços rodoviários;
- Setor imobiliário.

Fontes de Recursos:

- Iniciativa privada;
- Ministérios Federais.

6. CONSOLIDAÇÃO DO EIXO INDUSTRIAL, COMERCIAL E DE SERVIÇOS SUL

Descrição:

A área de expansão sul da cidade de Vitória da Conquista é estruturada principalmente pela BR-415, correspondendo aos bairros Felícia, Boa Vista, Espírito Santo e Airton Senna.

VISTO PROCURADORIA GERAL

Recentemente, projetos de implantação de indústrias de calçados, confecções e artigos esportivos e de um *shopping center*, assim como a concentração de empreendimentos habitacionais de variados padrões, reforçaram o potencial de expansão dessa zona, dos mais expressivos em virtude de suas condições topográficas favoráveis e das possibilidades de expansão de infra-estrutura urbana. A zona integra, por exemplo, a Bacia Leste de esgotamento sanitário, já implantada e com ampliação viável. A BR-415, em seu trecho urbano, transformou-se na Avenida Juracy Magalhães e tem atraído empreendimentos de comércio e serviços, caracterizando-se como um corredor de alcance regional, um dos elementos principais do uso do solo na Cidade, ao lado dos corredores da BR-116 e da Avenida Brumado, contemplados como tal no partido urbanístico do PDU.

Atualmente, foram implantados vários projetos de habitação de interesse social, entretanto, novas unidades habitacionais estão sendo negociadas junto ao Governo Federal, tanto para ampliação do Programa de Subsídio à Habitação Popular, como para implantação do Programa de Arrendamento Familiar, todos na área da Vila América. Esses fatos reforçam a vocação para a implantação de empreendimentos habitacionais que já marcam a zona que, inclusive, tem um importante estoque de lotes vazios, principalmente nos bairros Felícia e Boa Vista, apresentando ótimas possibilidades de se tornarem uma grande frente de densificação e de aproveitamento de infra-estrutura na Cidade.

Por isso, é definida como Área de Expansão Urbana Preferencial, no Partido Urbanístico do PDU, correspondendo ao Vetor de expansão Sul/Sudeste da Cidade, que envolve os bairros de Felícia, Boa Vista e Candeias, áreas contíguas à mancha urbana ocupada ou em processo de ocupação, com presença de vazios urbanos e áreas de ocupação rarefeita. Considerada privilegiada para ocupação, no horizonte de 10 (dez) anos, condicionada às restrições ambientais e à qualificação da estrutura urbana, relativa a infra-estrutura e equipamentos.

O objetivo é possibilitar transformações urbanísticas para obter melhor aproveitamento das condições privilegiadas do sítio - topográficas e ambientais - e de acessibilidade, e compatibilizar a ocupação com a proteção do rio Verruga e suas margens.

As diretrizes vão no sentido da densificação, com parâmetros mais permissivos à medida da implantação da infra-estrutura e equipamentos urbanos, em compatibilidade com as restrições ambientais. Da reserva, observando critérios locacionais, de áreas para equipamentos institucionais de grande porte, complexos de lazer e/ou outros necessários ao desenvolvimento urbano, e da contenção de processos desordenados de ocupação nas faixas de domínio de vias e nas Áreas de Proteção Permanente – APP.

Justificativa:

A necessidade de ordenamento do uso e da ocupação do solo no principal vetor de expansão atual da Cidade, através de medidas que evitem o

VISTO

congestionamento futuro da avenida, promovam a ocupação das áreas loteadas, a expansão da infra-estrutura urbana e a implantação de investimentos em serviços públicos e privados, ampliando, assim, as perspectivas de trabalho na zona.

Ações:

- Articulação institucional para o controle do uso e da ocupação do solo ao longo da Avenida Juracy Magalhães e em toda a área de expansão preferencial, com base na legislação do PDU.
- Articulação institucional para implantação dos projetos de Habitação de Interesse Social previstos para a área;
- Criação de um Comitê de Impulsão do Projeto visando a atração de investimentos para a área junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Agentes Potencialmente Envolvidos:

- Prefeitura Municipal;
- Empreendedores do comércio e serviços;
- Setor imobiliário.

Fontes de Recursos:

- Iniciativa privada;
- Secretarias Estaduais;
- Ministérios Federais.

7. APA DAS LAGOAS E VALES DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Descrição:

A Área de Proteção Ambiental (APA) é uma unidade de conservação, composta por áreas públicas e/ou privadas, que tem o objetivo de disciplinar o processo de ocupação das terras e promover a proteção dos recursos naturais dentro de seus limites, de modo a assegurar o bem-estar da população, resguardar ou incrementar as condições ecológicas locais e manter paisagens e atributos culturais relevantes.

Ela deve proteger ecossistemas relevantes em nível municipal, cursos d'água e nascentes, atuar como corredor ecológico conectando duas ou mais unidades de conservação já existentes e abrigar elementos de valor histórico, cultural ou antropológico ou grande beleza cênica.

A despoluição do rio Verruga é um grande objetivo do projeto, através da implementação de um programa de qualidade com vistas à redução de

parâmetros, tais como DBO e OD, e manutenção das águas com indicadores compatíveis com a classe dois do CONAMA.

As margens do rio, a partir do cruzamento com a Av. Bartolomeu de Gusmão até o Anel Rodoviário, passando pelas lagoas da ETE, apresentam-se relativamente pouco ocupadas, fato que deve ser aproveitado para a definição de áreas de proteção, a realização de trabalhos de recomposição da vegetação ciliar e a determinação de ocupação e usos futuros.

Na área da ETE deve-se promover o adensamento da vegetação, com a utilização de espécies odoríficas, para a formação de um cinturão verde.

A Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e a Lei Estadual nº 6.785, de 23 de setembro de 1997, nos seus Arts. 2° e 4° respectivamente, protegem as florestas e demais formas de vegetação natural, situadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água e são as referências para definir parâmetros de ocupação da área.

Os entornos das lagoas das Bateias e do Jurema já estão sendo urbanizados, através de investimentos de ordem de R$ 13,4 milhões, melhorando as condições de habitabilidade das ocupações de mais baixa renda, e criando-se opções de lazer, através de novos equipamentos e de intervenções no sistema viário.

O Bairro de Campinhos é área crítica quanto à drenagem, por estar em região baixa, formada predominantemente por nascentes e lagoas, cortado pelo córrego São Pedro. Recebe toda à água drenada pela bacia Oeste, o que provoca inundações constantes. Há obras de drenagem em andamento.

Considera-se então que as áreas de vale do rio Verruga e as áreas rebaixadas das lagoas da Jurema e Bateias, incluindo o espaço do Aeroporto e do bairro Campinhos, formam um corredor que corta transversalmente a cidade de Vitória da Conquista, podendo constituir uma Unidade de Conservação, interligando espaços vazios, de lazer e de preservação. Uma grande via ecológica pode ser um elemento fundamental para articulação de toda a área da APA, com grande impacto na integração leste/oeste de que tanto se ressente a Cidade. Esta via está prevista nas diretrizes deste PDU para a expansão do Sistema Viário da Cidade.

Justificativa:

A condição atual do rio Verruga, no seu trecho urbano, é particularmente preocupante, pela grande carga de esgotos domésticos e efluentes, agravada pelo confinamento de seu leito, em alguns pontos utilizado como área de deposição de entulhos da construção civil e eventualmente de lixo doméstico. Os problemas mais marcantes de poluição nos mananciais de superfície do Município estão confinados ao trecho do rio Verruga que corta o perímetro urbano.

A análise do espaço e dos condicionantes físico-ambientais da zona urbana de Vitória da Conquista e seu entorno, incluindo os aspectos relacionados à geologia, morfologia, topografia e declividade dos terrenos, solos e vegetação, permitiu a individualização de quatro unidades de características e vocações

VISTO PROCURADORIA GERAL

naturais distintas, entre as quais as Áreas de brejo e fundo de vales. As áreas rebaixadas de Brejo são geralmente circulares, situadas em cotas mais baixas em relação ao relevo adjacente, com vegetação original de tabua, correspondendo a cabeceiras de drenagem, a exemplo das lagoas das Bateias e Jurema e das áreas rebaixadas no bairro de Campinhos. As áreas de Fundo de vale correspondem aos vales e drenagem do rio Verruga e do riacho Santa Rita, devendo ser objeto de ocupação restrita, com planos de ocupação definidos.

Ações:

- Mobilização de moradores e proprietários da área abrangida pela APA para discussão da proposta;
- Delimitação precisa da área da APA;
- Institucionalização da APA;
- Elaboração de Plano de Manejo;
- Elaboração de projetos executivos de ocupação das margens do rio Verruga e entorno das Lagoas da Jurema e Bateias;
- Elaboração de projeto executivo da Avenida Ecológica;
- Articulação institucional para o controle do uso e da ocupação do solo na área da APA, com base na legislação do PDU.

Agentes Potencialmente Envolvidos:

- Prefeitura Municipal;
- Associações de moradores;
- Movimentos culturais e ambientalistas;
- Universidades;
- Setor imobiliário.

Fontes de Recursos:

- Governo Estadual;
- Ministérios Federais;
- Organizações não governamentais nacionais e estrangeiras.

8. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CINTURÃO PANORAMA/SANTA CRUZ

Descrição:

Considerando que a Política de Habitação de Interesse Social é um dos elementos principais para o ordenamento da expansão da Cidade, definidos no PDU, torna-se fundamental a ação planejada sobre áreas de forte risco ambiental na Cidade, quer pela ocupação precária de encostas, inclusive sobre áreas do

VISTO PROCURADORIA GERAL

Parque Municipal da Serra do Periperi, com degradação da cobertura vegetal e aumento da drenagem superficial, quer pela ocupação de áreas alagadiças, como em Santa Cruz, no entorno da Lagoa das Bateias. Define-se assim o Cinturão PANORAMA/SANTA CRUZ como sendo a área prioritária de intervenção dessa política, tornando-se um projeto estratégico para o Município, na medida do seu impacto positivo sobre a melhoria da qualidade de vida e a promoção da cidadania.

Atualmente, a Prefeitura Municipal vem, sobretudo através de parcerias com o Governo Federal, desenvolvendo programas de recuperação de áreas subnormais. Com esses recursos, o Poder Municipal está promovendo intervenções em bairros como o Bruno Bacelar, Nossa Senhora Aparecida, Santa Cruz, Coveima, Tanque Seco, com o objetivo de relocar para habitações dignas as famílias que sofrem transtornos por ocasião das chuvas. Há ainda a intervenção do programa estadual VIVER MELHOR no bairro Pedrinhas.

Estas intervenções não se limitam ao saneamento e à construção de moradias, mas prevêem a mobilização e a participação das comunidades envolvidas em planos de desenvolvimento local, para promoção da solidariedade e da iniciativa, com vistas à elevação da qualidade de vida e à co-gestão das zonas, conforme a versão contemporânea das políticas habitacionais, que buscam sustentabilidade social.

A Política Habitacional de Interesse Social já praticada na Cidade desde 1991, tendo sido revitalizada por uma Conferência Municipal em 2002 e por uma nova versão da lei em 2003, tem plenas condições de consolidação e desenvolvimento, apoiando-se na participação das comunidades envolvidas, na gestão eficiente e transparente dos recursos, no estabelecimento de parcerias que viabilizem as obras e os programas assistenciais e compensatórios e na captação de recursos financeiros de variadas fontes disponíveis, conforme a experiência recente da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social. A Habitação de Interesse Social para os segmentos de população de baixa renda, não atendidos integralmente pelo mercado, tem normas específicas neste Plano Diretor, dentro de uma estratégia de desenvolvimento urbano com inclusão social, desenvolvimento econômico e ordenamento do crescimento urbano. O objetivo é partilhar com a sociedade a solução dos problemas habitacionais da população de menor renda, facilitando o seu acesso à moradia. É necessária a articulação com as instâncias governamentais estaduais e federais e organizações não governamentais, e a incrementação do programa de regularização fundiária, já em fase de execução com base na Lei Municipal 1.186/2003, associados à regularização urbanística, garantindo a moradia digna e a permanência de moradores na área. O atendimento deve ser prioritário às famílias que não possuam outro imóvel, com renda de até 03 (três) salários mínimos, seguidas daquelas que percebem até 05 (cinco) salários mínimos, com estímulo ao associativismo e cooperação entre moradores, em áreas que apresentam maior vulnerabilidade social e ambiental.

VISTO
PROCURADORIA GERAL

Justificativa:

Contenção dos processos de ocupação irregular e precária por populações de baixa renda sobre o Parque Municipal da Serra do Periperi e áreas alagadiças do entorno da Lagoa das Bateias, que são objeto de tentativas recorrentes de preservação, desde os anos 80.

São vetores recentes de expansão da implantação de populações de baixíssima renda na Cidade, em precárias condições de habitabilidade, que precisam ser controlados, por se caracterizarem atualmente como um dos principais problemas de crescimento urbano em Vitória da Conquista.

É um projeto que atua na qualificação e na integração ao tecido urbano de áreas de maior vulnerabilidade ambiental na sede.

Ações:

- Instituição de ZEIS, para regularização de áreas ocupadas e para implantação de novos programas habitacionais, acompanhadas de Planos de Urbanização e Fóruns Comunitários, contemplando a áreas e critérios já definidos na Lei Municipal 1.186/2003,
- Promoção de facilidades para aquisição de material de construção e formação de mutirões para aproveitamento da experiência da população na solução de seu problema de moradia;
- Campanhas de educação ambiental, de treinamento em técnicas construtivas e legislação urbanística para comunidades de baixa renda;
- Estabelecimento de convênios com entidades financeiras (Caixa Econômica e outros), para criação de linhas de crédito especiais para programas da Política Habitacional do Município, visando a ampliação da inserção no mercado imobiliário;
- Articulação intersetorial para atuação integrada na implantação de infra-estrutura e oferta de serviços em áreas de maior vulnerabilidade social;
- Estabelecimento de parcerias com concessionárias, para implantação de infra-estrutura (água, esgoto, energia, etc.) em assentamentos para a população de baixa renda;
- Criação de um sistema integrado de fiscalização nas áreas de preservação e proteção ambiental constantes deste plano, de forma a impedir o surgimento de ocupações irregulares.

VISTO PROCURADORIA GERAL

Agentes Potencialmente Envolvidos:

- Prefeitura Municipal;
- Movimentos de Moradia;
- Associações de Moradores;
- Governo do Estado;
- Governo Federal;
- Empresas imobiliárias e de construção civil;
- Organizações não governamentais nacionais e estrangeiras.

Fontes de Recursos:

- Prefeitura Municipal;
- Governo do Estado;
- Governo Federal;
- Fontes externas.

Vitória da Conquista-Ba, 26 de dezembro de 2006.

José Raimundo Fontes
Prefeito

VISTO
PROCURADORIA GERAL