



Nº 1.385/2006

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

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

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

### CAPÍTULO I

#### 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.

**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.

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

- I. Anexo I - Plantas;
- II. Anexo II - Projetos Estratégicos.

### CAPÍTULO II

#### 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 equidade 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

### OBJETIVOS

5º. O Plano Diretor Urbano tem como objetivos:

- I. Consolidar e projetar Vitória da Conquista como:
  - 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
- VIII. Promover o desenvolvimento de atividades de auto-geração de trabalho e renda.

## CAPÍTULO IV

### SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO INTEGRADO

#### I

#### 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.

## SEÇÃO II

### 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.

## III

### 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.

**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 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.

## SEÇÃO IV

### 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.

**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-estrutura;
  - d) 1 (um) representante do órgão municipal de Desenvolvimento Social;
  - 1 (um) representante do órgão municipal da Agência de Desenvolvimento;
  - 1 (um) representante do órgão municipal de Meio Ambiente;
  - 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.

### 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;  
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;  
1 (um) representante de Clubes de Serviços;
  - f) 6 (seis) representantes da Coordenação do Orçamento Participativo (OP).
- o. A atuação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano contará com a participação da Ouvidoria Pública.
- o. 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.
- o. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano encaminhará processos à apreciação do Conselho Municipal do Meio Ambiente, quando houver potencial de significativo impacto ambiental.
- o. 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

### 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.

## SEÇÃO VI

### 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

### 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 consequente melhoria das condições de moradia da população;
- 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 sítio 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 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:

- 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 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. de Ocupação Consolidada;
- II. de Adensamento Controlado;  
de Adensamento Condicionado;
- IV. de Expansão Urbana Condicionada;
- V. de Expansão Urbana Preferencial I e II; e
- VI. 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 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.

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 institucionalização do uso institucional, da atividade imobiliária residencial e de comércio e serviços; e
- IV. Valorizar o núcleo histórico central da Cidade.

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

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

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.

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;
  - 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.

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.

Aplicam-se ao Bairro Candeias I as seguintes diretrizes:

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

#### 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.

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;
- II. Compatibilizar a ocupação com os condicionantes ambientais da área; e
- III. Promover a regularização urbanística e fundiária, quando couber.

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

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

### SUBSEÇÃO III

#### 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.

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.

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

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

### SUBSEÇÃO IV

#### 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.

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.

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:

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;
- II. Reordenamento da ocupação existente, com parâmetros compatíveis com a fragilidade ambiental do sítio, 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 locais;
- 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.

4 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;

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

### SUBSEÇÃO V

#### 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.

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.
- 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.

VI

## 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.

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.

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;
- 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

### DE EXPANSÃO URBANA RAREFEITA

Art. 29. São 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.

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 de áreas brejadas.

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



## SEÇÃO III

### 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. 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;
  - 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.
  
- 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.

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.

### SEÇÃO IV 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

##### DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL

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;

Constituem-se Áreas de Valor Ambiental Urbano:

- I. Espaços abertos urbanizados da Cidade e núcleos urbanos;
- II. 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

##### 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.

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

##### 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.

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.

Constituem-se Áreas de Interesse Institucional, entre outras:

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



## SEÇÃO VI

### ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

#### SUBSEÇÃO I

##### 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 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.

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

##### 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.

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, 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.

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.

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

### SUBSEÇÃO III 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;
  - 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.

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.

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

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

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

#### 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:

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

#### VIÁRIO PRINCIPAL

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

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;
- A complementação de obras em vias que, por sua capacidade física e locacional, funcionem ou possam vir a funcionar como Vias Arteriais (VA);
- e
- A melhoria, a adequação ou a implantação de vias localizadas, em áreas adensadas.

## SUBSEÇÃO II

### 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
- 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

### 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

### 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;
- A construção de estacionamentos em áreas onde se concentrem atividades diversificadas;
- A reserva de espaços, vagas e horários para carga e descarga de mercadorias; e
- 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

### DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS

#### 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

### 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.

único. Lei específica definirá:

- I. As condições e os prazos para a implementação das obrigações legais;
- II. Os parâmetros de aproveitamento mínimo dos imóveis;
- 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-utilizados, 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) de Ocupação Consolidada, como prioridade 1;
  - b) de Adensamento Controlado, como prioridade 2;
  - c) de Adensamento Condicionado, como prioridade 3;
  - d) 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;
- 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.

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 m (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.

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.

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.

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. 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. 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.

## SEÇÃO II

### 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) 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) 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) 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 atravessassem 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:
- 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;
  - em processo de ocupação de adensamento preferencial, nas quais se pretenda melhorar os padrões da qualidade ambiental urbana; e
  - indicadas como de interesse ambiental, para uso de lazer;
- V. Recuperação ou proteção ambiental, aplicável a:
- 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
  - 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.

### SEÇÃO III

#### 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:

- Nos Centro e Sub-centro: CAm igual a 3 (três);
- 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:
  - de Ocupação Consolidada: CAm igual a 3 (três);
  - de Adensamento Condicionado: CAm igual a 1,5 (um e meio);
  - de Adensamento Controlado: CAm igual a 2 (dois); e
  - de Expansão Preferencial I, - CAm igual a 2 (dois);
- Em programas de Reurbanização de áreas nas quais se queira estimular ou direcionar a localização de atividades comerciais e de serviços;
- Em qualquer local, desde que não ultrapasse 10% (dez por cento) do total do Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido para a zona; e
- Em terrenos localizados em ZEIS, respeitando o CAm igual a 1,5 (um e meio), ou inferior, se estabelecido no respectivo Plano de Urbanização.

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

Não será admitida a transferência de potencial construtivo:

- Para usos não residenciais, em zonas predominantemente residenciais; e
- Para áreas de proteção cultural e ambiental.

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

#### 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.

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.



Lei específica estabelecerá as formas de operacionalização deste instrumento.

## SEÇÃO V

### DO DIREITO DE CONSTRUIR

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;
- 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.

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

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.

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 CA<sub>m</sub> estabelecido para a utilização daquele instrumento;
- 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.

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

Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sempre que o Direito de Construir exceder em 50% (cinquenta 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

### 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.

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

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.

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

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

#### DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

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.





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.

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

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

#### 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.

O proprietário que transferir seu imóvel para o Município, a título de realização do Consórcio, receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

O valor das unidades imobiliárias, a serem entregues ao proprietário, será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

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.

### IX

#### 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

#### 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.

### XI

#### TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA ÀS POPULAÇÕES POBRES

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.

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

#### 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
  - 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.

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 específicas da ZEIS abrangida pela operação.

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



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.

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.

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.

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

As ZEIS terão prioridade nos programas municipais de regularização fundiária.

### CAPÍTULO VII

#### DIRETRIZES PARA PLANOS DE AÇÕES SETORIAIS

##### SEÇÃO I

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;
  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





## 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.
- 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

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



construção de barragens, construção e limpeza de açudes, segundo as necessidades dos moradores; e  
execução de projeto de educação ambiental, conscientizando a população, quanto à importância da conservação e preservação dos recursos hídricos.

#### IV 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;  
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  
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.



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;  
de um Centro de Convenções e Feiras;  
de um Centro de logística;
4. da Cidade universitária;  
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;
- 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
- 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.

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:

- 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:





## Câmara Municipal de Vitória da Conquista

- 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  
Municipal

ANEXOS





## NDICE

<u>CAPÍTULO I</u>	1
<u>DISPOSIÇÕES PRELIMINARES</u>	1
<u>CAPÍTULO II</u>	2
<u>DOS PRINCÍPIOS</u>	2
<u>CAPÍTULO III</u>	2
<u>DOS OBJETIVOS</u>	2
<u>CAPÍTULO IV</u>	4
<u>DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO INTEGRADO</u>	4
<u>SEÇÃO I</u>	4
<u>DISPOSIÇÕES GERAIS</u>	4
<u>SEÇÃO II</u>	5
<u>COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR URBANO</u>	5
<u>SEÇÃO III</u>	5
<u>SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES</u>	5
<u>SEÇÃO IV</u>	7
<u>CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO</u>	7
<u>SEÇÃO V</u>	10
<u>NÚCLEO DE ACOMPANHAMENTO E DE IMPULSO DE PROJETOS ESTRATÉGICOS</u>	10
<u>SEÇÃO VI</u>	11
<u>CONFERÊNCIA DA CIDADE</u>	11
<u>CAPÍTULO V</u>	11
<u>DO PARTIDO URBANÍSTICO</u>	11
<u>SEÇÃO I</u>	12
<u>PERÍMETRO URBANO</u>	12
<u>SEÇÃO II</u>	13
<u>MACROZONEAMENTO DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA SEDE MUNICIPAL</u>	13
<u>SUBSEÇÃO I</u>	13
<u>DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA</u>	13
<u>SUBSEÇÃO II</u>	17
<u>DE ADENSAMENTO CONTROLADO</u>	17
<u>SUBSEÇÃO III</u>	19
<u>DE ADENSAMENTO CONDICIONADO</u>	19
<u>SUBSEÇÃO IV</u>	20
<u>DE EXPANSÃO URBANA CONDICIONADA</u>	20
<u>SUBSEÇÃO V</u>	22
<u>DE EXPANSÃO URBANA PREFERENCIAL I</u>	22
<u>SUBSEÇÃO VI</u>	23
<u>DE EXPANSÃO URBANA PREFERENCIAL II</u>	23
<u>SUBSEÇÃO VII</u>	24
<u>DE EXPANSÃO URBANA RAREFEITA</u>	24
<u>SEÇÃO III</u>	25
<u>ORGANIZAÇÃO DO USO DO SOLO NA SEDE MUNICIPAL</u>	25
<u>SEÇÃO IV</u>	29
<u>SISTEMA DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL E CULTURAL</u>	29
<u>SUBSEÇÃO I</u>	29



<u>SUBSISTEMA DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL</u>	29
<u>SUBSEÇÃO II</u>	29
<u>SUBSISTEMA DE ÁREAS DE PROTEÇÃO HISTÓRICO-CULTURAL</u>	29
<u>SEÇÃO V</u>	30
<u>DE INTERESSE INSTITUCIONAL</u>	30
<u>SEÇÃO VI</u>	30
<u>ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)</u>	30
<u>SUBSEÇÃO I</u>	30
<u>DISPOSIÇÕES GERAIS</u>	30
<u>SUBSEÇÃO II</u>	32
<u>PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO</u>	32
<u>SUBSEÇÃO III</u>	33
<u>PLANO DE URBANIZAÇÃO</u>	33
<u>SEÇÃO VII</u>	35
<u>SISTEMA VIÁRIO</u>	35
<u>SUBSEÇÃO I</u>	36
<u>SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL</u>	36
<u>SUBSEÇÃO II</u>	37
<u>SISTEMA VIÁRIO DE VEÍCULOS A PROPULSÃO HUMANA</u>	37
<u>SUBSEÇÃO III</u>	38
<u>SISTEMA DE VIAS E ÁREAS DE PEDESTRES</u>	38
<u>SUBSEÇÃO IV</u>	38
<u>SISTEMA DE ESTACIONAMENTOS DE USO PÚBLICO</u>	38
<u>CAPÍTULO VI</u>	39
<u>DAS DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS</u>	39
<u>DA POLÍTICA URBANA</u>	39
<u>SEÇÃO I</u>	39
<u>SOLO URBANO NÃO EDIFICADO, SUB-UTILIZADO OU NÃO UTILIZADO</u>	39
<u>SEÇÃO II</u>	43
<u>DIREITO DE PREEMPÇÃO</u>	43
<u>SEÇÃO III</u>	45
<u>OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR</u>	45
<u>SEÇÃO IV</u>	46
<u>OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO</u>	46
<u>SEÇÃO V</u>	46
<u>TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR</u>	46
<u>SEÇÃO VI</u>	48
<u>OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS</u>	48
<u>SEÇÃO VII</u>	50
<u>ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</u>	50
<u>SEÇÃO VIII</u>	51
<u>CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO</u>	51
<u>SEÇÃO IX</u>	52
<u>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</u>	52
<u>SEÇÃO X</u>	52
<u>INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS</u>	52
<u>SEÇÃO XI</u>	52
<u>ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA ÀS POPULAÇÕES POBRES</u>	52
<u>SEÇÃO XII</u>	53



<u>DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DAS ZEIS</u>	53
<u>CAPÍTULO VII</u>	55
<u>DAS DIRETRIZES PARA PLANOS DE AÇÕES SETORIAIS</u>	55
<u>SEÇÃO I</u>	55
<u>DRENAGEM</u>	55
<u>SEÇÃO II</u>	56
<u>DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS</u>	56
<u>SEÇÃO III</u>	57
<u>ABASTECIMENTO DE ÁGUA</u>	57
<u>SEÇÃO IV</u>	58
<u>ESGOTAMENTO SANITÁRIO</u>	58
<u>CAPÍTULO VIII</u>	60
<u>DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS</u>	60
<u>CAPÍTULO IX</u>	61
<u>DA POLÍTICA HABITACIONAL DO MUNICÍPIO</u>	61
<u>CAPÍTULO X</u>	62
<u>DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS</u>	62
<u>ANEXOS</u>	65