



Plano Estratégico Vitória da Conquista 2020
Etapa I – Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano
e Agência Reguladora Municipal

Produto 7

**Tomo I – Relatório do Diagnóstico do Plano Diretor de
Desenvolvimento Urbano**
Volume V – Diagnóstico da Gestão Urbana



Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista
Herzem Gusmão Pereira

Secretaria de Infraestrutura Urbana
José Antônio de Jesus Vieira

Plano Estratégico Vitória da Conquista 2020
Etapa I – Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano
e Agência Reguladora Municipal

Produto 7
Tomo I – Relatório do Diagnóstico do Plano Diretor de
Desenvolvimento Urbano
Volume V –Diagnóstico da Gestão Urbana

Salvador – Maio/2019

Apoio Técnico



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
Herzem Gusmão Pereira

SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA
José Antônio de Jesus Vieira

FUNDAÇÃO ESCOLA POLITÉCNICA DA BAHIA – FEP
Prof. Luiz Antônio Magalhães Pontes - Diretor Geral

EQUIPE TÉCNICA

Eng. Luiz Alberto Novaes Camargo - Coordenador
Milton Carlos da Mota Cedraz – Engenheiro Agrônomo
Raymundo José Santos Garrido – Engenheiro Civil
Antônio Heliodório Lima Sampaio – Arquiteto Urbanista
Liana Silvia de Viveiros e Oliveira – Arquiteta Urbanista
Heraldo Peixoto da Silva – Engenheiro Agrônomo
Naiah Caroline Rodrigues de Souza – Engenheira Sanitarista e Ambiental
Jackson Ornelas Mendonça – Economista
Antônio Marcos Santos Pereira – Geólogo
Grazia Burmann – Matemática Estatística
Daniela Reitermajer - Bióloga
Camila Martins de Abreu Farias - Arquiteta Urbanista
Rebeca Daltro Ferrari Bulhões - Arquiteta Urbanista
Socorro Fialho – Arquiteta Urbanista
Ernesto Galindo – Arquiteto Urbanista
Maria Auxiliadora Lobão – Socióloga
Alexandra de Nicola – Jornalista e Assistente Social
Joice de Jesus Moraes – Assistente Social
Julia Marques Dell'Orto – Advogada
Luiz Mário Gentil Silva Júnior – Engenheiro Civil e Economista
Leonardo Ogando Insuela Camargo – Engenheiro Civil
Anderson Lima Aragão – Engenheiro Sanitarista e Ambiental
Eric Gaspar de Queiroz Ferreira - Economista
Renata Mota Baptista – Gestora Ambiental e Mobilizadora Social
Rebeca Gonçalves de Jesus Santos – Estagiária de Eng. Sanitária e Ambiental
Cristiane Mota Baptista – Técnica Administrativa
Luana Baptista Ribeiro – Estagiária de Direito
Amanda Baptista Silva– Administradora
Arley Lima Santos – Analista Administrativo
Carlos Apolo Oliveira Gomes – Gerente Operacional
Jane Cleude Ferreira dos Santos – Secretaria Administrativa
Helder Beltrão Guimarães – Engenheiro Civil



**RELATÓRIO DO DIAGNÓSTICO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
URBANO
PMVC-PDDU-RT-007-R0**

Revisão	Data	Assunto	Visto CQ
R0	27/05/2018	Emissão inicial	



ORGANIZAÇÃO DOS VOLUMES DO PRODUTO 07

Tomos	Número	Título do Relatório
Tomo I	PMVC-PDDU-RT-006-R0	Relatório do Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – Volume I – Diagnóstico Socioeconômico e Metodologia Participativa
		Relatório do Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – Volume II – Diagnóstico Preliminar Físico-Ambiental
		Relatório do Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – Volume III – Diagnóstico Saneamento Básico
		Relatório do Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – Volume IV – Diagnóstico Preliminar da Morfologia e Estrutura Urbana
		Relatório do Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – Volume V – Diagnóstico da Gestão Urbana
		Relatório do Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – Volume VI – Volume de Mapas
Tomo II	PMVC-PDAP-RT-005-R0	Relatório Preliminar do Plano Diretor do Distrito Aeroportuário

PRODUTO 07 – TOMO I
VOLUME IV – DIAGNÓSTICO DA GESTÃO URBANA
RELATÓRIO DO DIAGNÓSTICO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO	5
2.	INTRODUÇÃO	6
3.	DIAGNÓSTICO DA GESTÃO URBANA.....	8
3.1.	ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	8
3.2.	PDDU E O CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	9
3.2.1.	PDDU e a Lei de Ordenamento e Uso do Solo (Lei n° 1481/2007)	10
3.2.2.	Da Lei da Política de Habitação Popular e dos títulos de legitimação fundiária	
	10	
3.2.3.	Requisitos do processo participativo do PDDU (Res. n°25 MinC)	12
3.2.4.	Conteúdo mínimo do PDDU (Res. n°34 MinC e Estatuto das Cidades)	13
3.3.	ARTICULAÇÃO INSTITUCIONAL	13
3.4.	INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA GESTÃO URBANA	14
4.	PROGRAMAS E PROJETOS URBANOS	17
4.1.	PLANOS E PROJETOS EM ANDAMENTO	17
16	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	19
5.	ANEXOS	20

SIGLAS A ABREVIATURAS

ACIDE – Associação Conquistense de Integração do Deficiente

ANM – Agência Nacional de Mineração

ANVIC – Associação das Indústrias de Vitória da Conquista

APP – Área de Preservação Permanente

BA – Bahia

CDL – Câmara de Dirigentes Lojistas

CDRU – Concessão de Direito Real de Uso

CETAS – Centro de Triagem de Animais Silvestres

COELBA – Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia

COOPMAC – Cooperativa Mista Conquistense Ltda.

CPF – Cadastro das Pessoas Físicas

CRA – Conselho Regional de Administração

CREA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia

DERBA – Departamento de Infraestrutura de Transportes - BA

DESERG – Central de Equipamentos

EBCT – Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos

EIA – Estudo Prévio de Impacto Ambiental

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

Embasa – Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A

FEP – Fundação Escola Politécnica da Bahia

Ibama – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis

Inema – Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos

IPAC – Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural do Estado

IPHAN – Instituto de Proteção ao Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU – Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana

LO – Licença de Operação

LOM – Lei Orgânica do Município de Vitória da Conquista

LOUS – Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações

LTDA – Limitada

MinC – Ministério da Cultura

MPE – Ministério Público Estadual

MPF – Ministério Público Federal

OAB – Ordem dos Advogados do Brasil

OP – Orçamento Participativo

PBMS – Plano Municipal de Saneamento Básico

PDAP – Plano Diretor do Distrito Aeroportuário

PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMVC – Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista

Res. – Resolução

Reurb-S – Regularização Fundiária Urbana

RG – Registro Geral

Sebrae –

SEMARH – Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos

SEMMA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente

SIHS - Secretaria De Infraestrutura Hídrica E Saneamento

SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia

SUDIC – Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial

ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento apresenta o **Produto 07 – Tomo I – Relatório do Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano**, parte integrante do sexto relatório técnico Contrato nº 019-35/2018, firmado entre a Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista e a Fundação Escola Politécnica da Bahia – FEP, tendo como objeto a elaboração do **Plano Estratégico Vitória da Conquista 2020 – Etapa I**, concebido como um elenco orgânico e estruturado de projetos e ações a serem implementados no período 2017/2020 pela nova Administração Municipal.

A Etapa I do Plano 2020, objeto do Contrato atual, compreende o desenvolvimento dos seguintes produtos: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano; Plano Diretor Distrito Aeroportuário; Agência Reguladora Municipal e Termos de Referência para os Planos Municipais de Saneamento Básico, Meio Ambiente e Mineração.

2. INTRODUÇÃO

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, ou simplesmente Plano Diretor, de acordo com a definição da Constituição Federal e pelo Estatuto das Cidades – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, é o instrumento básico que norteia a política de desenvolvimento e de ordenamento territorial do Município, tendo como premissa orientar as ações do Poder Público, visando compartilhar os interesses coletivos em prol da distribuição justa dos benefícios da urbanização.

O Plano Diretor consiste em um pacto social entre os diferentes setores da sociedade e o governo municipal, tendo como objetivo um processo de planejamento e gestão participativos; a construção de uma cidade mais humana, inclusiva e sustentável, capaz de proporcionar qualidade de vida, tanto para a população atual, em sua totalidade, quanto para as próximas gerações, orientando o desenvolvimento do Município, pelo menos, por um horizonte de dez anos.

O Plano Diretor integra o sistema municipal de planejamento e gestão, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual incorporar as diretrizes e prioridades nele contidas, assim como as condições de implementação das políticas setoriais, programas e projetos para a viabilização do desenvolvimento integrado, equilibrado e sustentável de todo o território do Município, em cumprimento ao determinado pelo Estatuto da Cidade.

Como instrumento de planejamento, o Plano Diretor tem uma natureza físico-territorial, sendo por essa razão de caráter extremamente estratégico, já que todas as atividades econômicas, sociais e ambientais, protagonizadas tanto pelos agentes públicos quanto os privados, se materializam no espaço urbano.

As Leis de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento, Lei de Meio Ambiente e até o Código Tributário deverão ser com ele compatibilizados, para que tenhamos um arcabouço jurídico coerente e autoaplicável.

Em Vitória da Conquista, devido ao explosivo processo de crescimento urbano verificado nas últimas três décadas, o Município desenvolveu uma base legal relativamente consistente para normatização da Gestão Urbana. No âmbito de interesse do processo de

elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, deverão ser especialmente considerados, dentre outros, os seguintes diplomas legais:

- A LOM – Lei Orgânica do Município de Vitória da Conquista, cuja última atualização incorpora em parte o Estatuto da Cidade.
- A Lei Municipal nº 1.385/2006, que instituiu a última versão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.
- A Lei Municipal nº 1481/2007, que institui o Código de Ordenamento do *Uso* e da Ocupação do *Solo* e de Obras e Edificações.
- A Lei Municipal nº 1.186/2003, que institui a política de habitação popular no município de Vitória da Conquista, cria o Programa, o Conselho e o Fundo Municipal de Habitação Popular e dá outras providências.
- A Lei Municipal nº 1.410/2007, que institui o Código do Meio Ambiente do município de Vitória da Conquista.

Neste contexto, destaca-se a situação crítica derivada do Art. 133 da Lei Orgânica Municipal, que estabelece que “*O Executivo Municipal deverá promover a revisão e atualização do Plano Diretor a cada decurso de 10 (dez) anos após a sua aprovação pela Câmara Municipal, com a devida participação popular, podendo o mesmo sofrer complementações e ajustamentos antes do prazo estabelecido neste artigo.*”

Deste modo, a Lei Municipal que instituiu o atual PDDU teve a sua validade expirada em Dez/2017, a qual foi prorrogada até a conclusão e aprovação do novo PDDU.

Tendo em vista a obrigatoriedade estabelecida na referida Lei Municipal que comunga com o previsto no Estatuto das Cidades, o processo de atualização do PDDU vigente, porém com validade vencida, aqui proposta, será pautada em um processo participativo e inovador, criando bases para uma gestão mais moderna e eficiente, prevendo seu constante monitoramento por parte da administração municipal e em consequência criando um ambiente que promova o efetivo controle social.

3. DIAGNÓSTICO DA GESTÃO URBANA

3.1. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Em 2007, o PDDU de Vitória da Conquista definiu que a Coordenação de Gestão do Plano Diretor Urbano seria composta pela Secretaria de Governo, Secretaria Municipal de Transporte, Trânsito e Infraestrutura Urbana, Secretaria Municipal de Serviços Públicos, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e Secretaria Municipal do Meio Ambiente. Atualmente, com as mudanças de secretarias, este arranjo pode ser representado pelos seguintes órgãos do poder executivo:

1. Secretaria de Governo

2. Secretaria de Infraestrutura Urbana

- 2.1 Coordenação de Obras;
- 2.2 Coordenação de Urbanismo;
- 2.3 Coordenação de Planejamento e Projetos;
- 2.4 Central de Equipamentos (DESERG).

3. Secretaria de Mobilidade Urbana

- 3.1 Coordenação de Infraestrutura Viária;
- 3.2 Coordenação de Trânsito;
- 3.3 Coordenação de Transporte Público;
- 3.4 Coordenação de Planejamento e Projetos;
- 3.5 Coordenação Administrativa.

4. Secretaria de Meio Ambiente

- 4.1 Administração;
- 4.2 Gerência de Estudos, Viabilização de Projetos e Promoção;
- 4.3 Gerência de Defesa e Fiscalização do Meio Ambiente;
- 4.4 Licenciamento Ambiental;
- 4.5 Módulo de Educação Ambiental;
- 4.6 Horto Florestal Vilma Dias;
- 4.7 Herbário Sertão da Ressaca;
- 4.8 Cetas;
- 4.9 Parque da Serra do Periperi;

4.10 Parque Municipal da Lagoa Das Bateias;

4.11 Poda e Arborização;

4.12 Reserva Florestal do Poço Escuro

5. Secretaria de Serviços Públicos

5.1 Coordenação de Serviços Básicos, Iluminação Pública e Posturas

5.2 Coordenação de Limpeza Pública

6. Secretaria de Desenvolvimento Social - Habitação Popular

6.1 Diretoria de Habitação de Interesse Social

6.2 Coordenação de Regularização Fundiária

6.3 Coordenação de Programas e Projetos Habitacionais

6.4 Cadastro de Habitação

Cumpre ressaltar que, muito embora o PDDU (2007) tenha criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, órgão colegiado com caráter consultivo e deliberativo ao qual compete assegurar a participação dos cidadãos e de suas organizações representativas no planejamento municipal, bem como acompanhar a implementação do Plano Diretor Urbano (art.13), apenas o Conselho de Habitação de Interesse Social se reúne eventualmente, sendo a efetiva atuação dos conselhos e comitês participativos no âmbito da gestão urbana municipal um ponto de estrangulamento do presente item.

3.2. PDDU E O CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

No município de Vitória da Conquista, o PDDU relaciona-se diretamente com a legislação incidente sobre o uso e ocupação do solo no território do município, sendo: a) Lei de Ordenamento e Uso do Solo (Lei nº 1481/2007); b) Lei da Política de Habitação Popular (Lei nº 1186/2003); e c) Lei nº 798/85, alterada pelas Leis nº 850/96 e 952/98, que foram mantidas no PDDU (2006) como definidoras da estrutura de bairros da cidade.

No âmbito municipal, relaciona-se ainda com a Lei Orgânica Municipal, o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), o Código de Meio Ambiente (Lei nº1410/2007) e a legislação acerca das áreas de proteção ambiental. Já no âmbito federal, destaca-se o quanto previsto no Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001), bem como nas Resoluções nº 25 e nº 34 do Ministério das Cidades (2005), que trazem os requisitos para a sua

elaboração do PDDU, especialmente quanto ao seu processo participativo e conteúdo mínimo.

3.2.1. PDDU e a Lei de Ordenamento e Uso do Solo (Lei nº 1481/2007)

Em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), o Código de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações (LOUS) do município de Vitória da Conquista (Lei nº 1.481/2007), estabelece normas para o licenciamento de parcelamento, urbanização, edificação e de atividades, além de bases sistemáticas de referência e de direito para o exercício do poder de polícia administrativa (Art.1º, caput e I, da LOUS).

Para articulação das Unidades Espaciais de Planejamento são especialmente importantes à LOUS a definição, pelo PDDU, do seguinte: a) zoneamento municipal (Art.5º, caput e parágrafo único da LOUS); b) núcleos urbanos (Art.6º da LOUS); c) restrições zonais para empreendimentos e atividades (Art.4º, caput e I, da LOUS); d) diretrizes e categorização de vias (Art. 40 e 42 da LOUS); e) instrumentos de política urbana (Art. 104, parágrafo único, da LOUS); e f) parâmetros urbanísticos para a Licença de Localização Simplificada para obras de uso residencial, em Zonas predominantemente residenciais e de ZEIS (Art. 117 da LOUS). Além destas, destacam-se em importância para a LOUS o estabelecimento, pelo PDDU, de diretrizes para: a) expansão, adensamento e consolidação da ocupação; b) loteamentos de interesse social (Art.7º,2 e Art.16 da LOUS); e c) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) (Art.34 da LOUS).

3.2.2. Da Lei da Política de Habitação Popular e dos títulos de legitimação fundiária

A Lei nº 1.186/2003 instituiu no Município de Vitória da Conquista a Política Municipal de Habitação Popular, que tem por objetivo propiciar a oferta de condições dignas de moradia, a melhoria das unidades residenciais e a regularização urbanística, imobiliária e fundiária dos aglomerados de habitações ocupadas por populações de baixa renda, assegurando a alocação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos, reduzindo, no Município de Vitória da Conquista, o déficit habitacional das famílias desprovidas de moradia própria, e contribuindo para a superação das desigualdades sociais (art.2º). Para a execução da Política Municipal de Habitação Popular, foram criados o Programa

Municipal de Habitação Popular, o Conselho Municipal de Habitação Popular e o Fundo Municipal de Habitação Popular.

Neste sentido, ficou o Poder Executivo autorizado a desincorporar da categoria dos bens públicos de uso comum do povo e a transferir para a de bens patrimoniais disponíveis do Município as áreas descritas e caracterizadas nas plantas que compõem o Anexo I da referida Lei, para fins da regularização fundiária, e, ainda, a outorgar concessão de direito real ou especial de uso, ou a promover a alienação, por compra e venda, das referidas áreas, de acordo com a deliberação dos fóruns de participação comunitária local, dispensada a realização de prévia concorrência, quando o imóvel se destinar ao uso habitacional de interesse social.

Atualmente, conforme o Decreto nº19.008 de 14 de novembro de 2018, considerando que o município de Vitória da Conquista passou a adotar, com fundamento no art.15, I, c/c art.23, § 4º, ambos da Lei nº 13.465/2017, o instrumento da legitimação fundiária para transferir direitos reais no âmbito da Regularização Fundiária Urbana, ficou autorizada a Secretaria de Habitação de Interesse Social, órgão vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, a requerer aos Cartórios de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista a conversão em legitimação fundiária de todas as concessões de direito real de uso outorgadas pelo município no referido âmbito.

Neste sentido, os loteamentos situados em ZEIS estão sendo enquadrados como Reurb-S para fins de regularização fundiária e a transmissão do direito real de propriedade, que antes era realizada através da concessão de direito real de uso (CDRU), passou a ser feita por meio de Título de Legitimação Fundiária, ficando os residentes igualmente dispensados da comprovação do pagamento de tributos e/ou eventuais penalidades tributárias. Todos os títulos devem ser registrados em cartório de imóveis competente.

Ao fim do processo de titulação, é publicada a Certidão de Regularização Fundiária, onde o prefeito, no uso das atribuições legais conferidas pelo art. 75, inciso XI da Lei Orgânica do Município, e com fundamento nos arts. 30, III e 41, ambos da Lei Federal 13.465/17, certifica, para fins de registro imobiliário, que o município realizou o procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social de imóvel público pertencente ao acervo patrimonial municipal. Na oportunidade são apresentadas informações sobre a Reurb-S, como nome do núcleo urbano, localização, modalidade de regularização e a indicação numérica de cada unidade regularizada e da listagem com os nomes dos

ocupantes. A mencionada lista contém informações sobre estado civil, profissão, número de inscrição no CPF e RG dos beneficiários, bem como sua filiação, conforme determinado pelo art.41, inciso IV da Lei Federal nº13.465/17. A referida certidão deve ser publicada no site do Diário Oficial do Município.

3.2.3. Requisitos do processo participativo do PDDU (Res. nº25 MinC)

Em observação à Resoluções nº25 do MinC, são feitas as seguintes recomendações ao processo participativo de elaboração do PDDU:

- a) Instituir o Conselho da Cidade, órgão competente para integrar a coordenação do processo participativo de elaboração do Plano Diretor;
- b) Articular e integrar o processo participativo de elaboração do plano diretor ao processo participativo de elaboração do orçamento, bem como levar em conta as proposições oriundas de processos democráticos tais como conferências, congressos da cidade, fóruns e conselhos;
- c) Realizar prévia de reuniões e/ou plenárias para escolha de representantes de diversos segmentos da sociedade e das divisões territoriais;

Em tempo, registrem-se ainda orientações acerca da publicidade e audiências públicas do Plano Diretor:

- a) A publicidade, determinada pelo inciso II, do § 4o do art. 40 do Estatuto da Cidade, deverá conter:
 - I – ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponíveis;
 - II- ciência do cronograma e dos locais das reuniões, da apresentação dos estudos e propostas sobre o plano diretor com antecedência de no mínimo 15 dias;
 - III- publicação e divulgação dos resultados dos debates e das propostas adotadas nas diversas etapas do processo;
- b) As audiências públicas determinadas pelo art. 40, § 4o, inciso I¹, do Estatuto da Cidade, por edital, anunciada pela imprensa local ou, na sua falta, utilizar os meios

¹ (Art. 40, § 4º do Estatuto da Cidade) “No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão: I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos

de comunicação de massa ao alcance da população local, sendo que devem ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população e dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;

- c) Garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;
- d) Serem gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, cujos conteúdos deverão ser apensados ao Projeto de Lei, compondo memorial do processo, inclusive na sua tramitação legislativa;
- e) Aprovar a proposta do plano diretor a ser submetida à Câmara Municipal em uma conferência ou evento similar;
- f) Divulgar e distribuir proposta do Plano Diretor para os delegados eleitos com antecedência de 15 dias da votação da proposta;
- g) Registrar as emendas apresentadas nos anais da conferência;
- h) Publicar e divulgar os anais da conferência.

3.2.4. Conteúdo mínimo do PDDU (Res. n°34 MinC e Estatuto das Cidades)

Foi elaborada minuta preliminar da lei do PDDU (anexo A), com base nos conteúdos mínimos exigidos no Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001) e Resolução nº 34 do Ministério das Cidades (2005), a fim de que o seu desenvolvimento se faça em paralelo ao processo participativo de elaboração do Plano Diretor.

3.3. ARTICULAÇÃO INSTITUCIONAL

Conforme art.14 do PDDU (2007), pode-se concluir que a articulação institucional pretende se realizar, no âmbito do poder executivo, através de representantes do órgão de governo, de infraestrutura, de mobilidade urbana, de desenvolvimento social, de meio ambiente, de serviços públicos, de finanças, de administração, de saúde, de educação, de agricultura e

vários segmentos da comunidade; II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos; III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos”

da procuradoria jurídica. Além destes, representantes de órgão e entidades públicas como IBAMA, Caixa Econômica Federal; Embasa, Ensino Público Universitário; Corpo de Bombeiros, SUDIC e CRA/SEMARH, e ainda de empresas e entidades de classe como Ensino Privado, Sinduscon, CREA, ÁREA, Associação dos Geógrafos, Associação dos Trabalhadores na Construção Civil, OAB – Ba, Associação Comercial, CDL, AINVIC; empresa(s) prestadora(s) do Serviço de Limpeza Pública, de Transporte Coletivo e do setor de saúde, Sebrae, COOPMAC, COELBA, Telemar e EBCT, e, por fim, de Organizações Comunitárias, como FEMANC, União das Associações de Bairros, ACIDE, Grupo GEMA, Clubes de Serviços e representantes da Coordenação do Orçamento Participativo (OP).

Por fim, ressalta-se que, quando houver bens tombados, importa articulação e observação das normas do Instituto de Proteção ao Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), do Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural do Estado (IPAC).

3.4. INSTRUMENTOS JURÍDICOS DA GESTÃO URBANA

Concessão de Transporte de Coletivo de Passageiros: Firmado entre a prefeitura e a Cidade Verde Transporte Rodoviário Ltda, relativo às linhas do lote 02, da Concorrência Pública 04/2011, resultou na Ação Popular nº 0501761-94.2013.8.05.0274, que, em 2018, sentenciou no sentido da desconstituição da contratação por nulidade absoluta. Diante da referida nulidade, foi publicado Decreto Municipal nº18.725 de 28 de junho de 2018, determinando nova licitação do lote em questão, porém foi recentemente julgado o efeito suspensivo da sentença, podendo a Cidade Verde operar até o julgamento de mérito da ação. Ressalta-se que a Cidade Verde assumiu o lote 01 em caráter emergencial, após rescisão contratual com a Viação Vitória, tornando-se a única operadora da cidade.

Convênio de Cooperação entre Entes Federados: Firmado em dezembro de 2016, através da Lei Municipal nº2.118, foi ratificado o Convênio de Cooperação entre o Município de Vitória da Conquista e o Estado da Bahia para a gestão associada dos serviços de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário. Em sua Cláusula Terceira, o Convênio de Cooperação estabelece que o Governo do Estado da Bahia, através da SIHS e da Embasa, prestará apoio técnico ao Município para elaboração do Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB), cuja conclusão e aprovação terá de se dar até dezembro de 2019, prazo legal estabelecido pelo Decreto Federal nº 9.254/2017.

Acordo de Cooperação Técnica - Agência Nacional de Mineração (ANM): Firmado para permitir a fiscalização da extração mineral no município. O convênio visa a troca de dados cadastrais, de informações econômico-fiscais e apresentação mútua de assistência relacionadas à Fiscalização da Compensação Financeira pela Exploração de Recursos Minerais de todas as atividades de extração mineral desenvolvidas no município. Ações conjuntas também serão implementadas para a legalização das atividades minerárias. Com isso, a Secretaria Municipal de Finanças fica habilitada às respectivas fiscalizações.

Centro de Triagem de Animais Silvestres (CETAS) de Vitória da Conquista: Convênio de cooperação técnica e financeira firmado, em 2017, entre a Prefeitura e o Instituto Estadual do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (INEMA).

Termos de Parceria com as Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público: Instituído pela Lei Municipal nº 1.515/2008, que dispõe sobre a qualificação das organizações da sociedade civil de interesse público no âmbito de Vitória da Conquista. O referido Termo é destinado à formação de vínculo de cooperação entre as partes, para o fomento e a execução das atividades de interesse público previstas no art. 3º desta Lei, sendo:

- promoção da assistência social;
- promoção da cultura, defesa e conservação do patrimônio histórico e artístico;
- promoção gratuita da educação, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- promoção gratuita da saúde, observando-se a forma complementar de participação das organizações de que trata esta Lei;
- promoção da segurança alimentar e nutricional;
- defesa, preservação e conservação do meio ambiente e promoção do desenvolvimento sustentável;
- promoção do voluntariado;
- promoção do desenvolvimento econômico e social e combate à pobreza;
- experimentação, não lucrativa, de novos modelos sócio-produtivos e de sistemas alternativos de produção, comércio, emprego e crédito;

- promoção de direitos estabelecidos, construção de novos direitos e assessoria jurídica gratuita de interesse suplementar;
- promoção da ética, da paz, da cidadania, dos direitos humanos, da democracia e de outros valores universais;
- estudos e pesquisas, desenvolvimento de tecnologias alternativas, produção e divulgação de informações e conhecimentos técnicos e científicos que digam respeito às atividades mencionadas neste artigo;
- assessorias e consultorias destinadas à otimização dos serviços públicos, sua eficientização e melhoramento.

Termo de Cooperação Indústrias: Acordo de Cooperação entre a Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial (SUDIC) e a Associação das Indústrias de Vitória da Conquista (AINVIC). O Acordo de Cooperação prevê que a administração e manutenção do Distrito Industrial dos Imborés sejam compartilhados com a AINVIC, através do Fundo Estadual de Manutenção das Áreas Industriais da SUDIC e do CIS.

4. PROGRAMAS E PROJETOS URBANOS

4.1. PLANOS E PROJETOS EM ANDAMENTO

Programa Municipal de Habitação Popular: Instituído pelo art. 5º da Lei Municipal nº 1186/2003, com a finalidade de permitir o acesso à moradia, bem como de garantir infraestrutura urbana, equipamentos comunitários e condições de habitabilidade para a população de baixa renda residente no Município de Vitória da Conquista, desprovida de moradia ou que more em situação precária, ocupando áreas de risco, de preservação ambiental ou impróprias ao uso habitacional, e espaços alugados ou cedidos de forma provisória.

Projeto de Revitalização do Rio Verruga: Por meio do Decreto nº 18.720, de 25 de junho de 2018, a Prefeitura Municipal instituiu a criação do Parque Ambiental que compreende a Área de Preservação Ambiental (APP) do entorno do Rio Verruga (Avenida Bartolomeu de Gusmão até o Anel Viário). A medida tem como principal objetivo a preservação dos ecossistemas naturais de relevância ecológica para o município. Foram plantadas mais de 100 mudas de Ypê nas margens do rio pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (Semma), que prevê ainda o plantio de mudas frutíferas e espécies nativas da região. Ademais, foi implantado um jardim (área verde) e está sendo construído um Ecoponto no local.

Aeroporto Regional de Vitória da Conquista (Glauber Rocha): Foram realizadas as desapropriações essenciais e emitidas as licenças de localização e instalação, bem como a autorização de supressão da vegetação nativa, restando ainda a obtenção da Licença de Operação — LO e o Plano de Controle Aviário devidamente aprovado pelo órgão competente do Comando da Aeronáutica, que deverão ser apresentadas pelo DERBA, bem como o cumprimento das condicionantes previstas no Plano Básico Ambiental (2014). A Lei Complementar nº 2.116 de 22 de dezembro de 2016 dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo na área de influência do Aeroporto Regional de Vitória da Conquista, cria o Distrito Aeroportuário e dispõe sobre o controle urbanístico do seu território.

Projeto da Barragem Catolé: Foi proposta ação civil pública nº 3998-85.2017.4.01.3307 pelo Ministério Público Federal (MPF) e o Ministério Público Estadual (MPE), em julho de

2017, contra a realização de obra da Barragem do Rio Catolé Grande, motivada pela licença ambiental do empreendimento, considerada insuficiente à época, o que já fora equacionado. Ressalta-se, por fim, a concorrência pública nº 033/18 para a contratação da empresa que fará os planos dos programas ambientais da barragem do Rio Catolé, onde concorrem a CCP Construções/Ekoenge, Ambienger Engenharia Ambiental e consórcio ER (Engevix/RK).

16 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 2001.

_____. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Resolução nº 25/2005. Emite orientações e recomendações ao processo participativo do Plano Diretor: Diário Oficial da União, Seção 1, Edição No 60 Pág.102 de 30/03/2005.

_____. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Resolução nº 34/2005. Emite orientações e recomendações ao conteúdo mínimo do Plano Diretor: Diário Oficial da União, de 14/07/2005, Seção 1, pag.89.

VITÓRIA DA CONQUISTA. Lei n.º 528/90. Lei Orgânica do Município de Vitória da Conquista. Diário Oficial dos Municípios: Salvador, 2007.

_____. Lei nº 1.385/2006 de 30 de janeiro de 2007. Institui o Plano Diretor do Município de Vitória da Conquista e dá outras Providências. Diário Oficial dos Municípios: Salvador, 2007.

_____. Lei nº 1.410/2007. Código Municipal do Meio Ambiente. Vitória da Conquista, 2007.

_____. Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

_____. Lei nº 1481/2007. Lei de Ordenamento e Uso do Solo. Diário Oficial dos Municípios: Salvador, 2007.

_____. Lei nº 1186/2003. Lei da Política de Habitação Popular. Diário Oficial dos Municípios: Salvador, 2003.

_____. Lei nº 798/85, alterada pelas Leis nº 850/96 e 952/98, que foram mantidas no PDDU (2006).

5. ANEXOS

ANEXO A – MINUTA PRELIMINAR DE LEI

[MINUTA]

CAPÍTULO I

ABRANGÊNCIA E CONCEITOS

Art.1º Esta lei dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Vitória da Conquista e aplica-se à totalidade do seu território.

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

§ 2º Os conceitos utilizados nesta lei estão definidos no Quadro 1.

Art. 3º O Plano Diretor orienta o planejamento urbano municipal e seus objetivos, diretrizes e prioridades devem ser respeitados pelos seguintes planos e normas:

I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas;

II - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Planos Regionais das Subprefeituras, Planos de Bairros, planos setoriais de políticas urbano-ambientais e demais normas correlatas.

Art. 4º A presente lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Vitória da Conquista.

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

Art. 5º Os objetivos previstos neste Plano Diretor devem ser alcançados até 2029.

Parágrafo único. O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa, em 2027.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS, TEMAS PRIORITÁRIOS E ESTRATÉGIAS

CAPÍTULO III

FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE URBANA

-
- a) Definir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana a partir da destinação de cada porção do território do município bem como da identificação dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;
 - b) Delimitar as áreas definidas e respectivas destinações nos mapas, e descrição de perímetros;
 - c) Determinar critérios para a aplicação do instrumento estudo de impacto de vizinhança;

“Do estudo de impacto de vizinhança”

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;*
- II – equipamentos urbanos e comunitários;*
- III – uso e ocupação do solo;*
- IV – valorização imobiliária;*
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;*
- VI – ventilação e iluminação;*
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.*

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental”

(Estatuto das Cidades, 2001)

- d) Delimitar as áreas urbanas onde poderão ser aplicados o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização;

SEÇÃO I

IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS, SUBUTILIZADOS E NÃO UTILIZADOS

- a) determinar critérios para a caracterização de imóveis não edificados, subutilizados, e não utilizados;
- b) definir o prazo para notificação dos proprietários de imóveis prevista pelo art.5º, § 4º, do Estatuto da Cidade;

“§ 3º A notificação far-se-á:

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

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo”

(Estatuto das Cidades, 2001)

SEÇÃO II

ESPAÇOS COLETIVOS DE SUPORTE À VIDA NA CIDADE

- a) áreas para atender as necessidades da população de equipamentos urbanos e comunitários, mobilidade, transporte e serviços públicos;
- b) áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

SEÇÃO III

ÁREAS DE ATIVIDADES ECONÔMICAS

- a) especialmente para os pequenos empreendimentos comerciais, industriais, de serviço e agricultura familiar;

SEÇÃO IV

ZONAS ESPECIAIS

- a) destinar áreas para assentamentos e empreendimentos urbanos e rurais de interesse social;
- b) demarcar os territórios ocupados pelas comunidades tradicionais, tais como as indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas, de modo a garantir a proteção de seus direitos;
- c) demarcar as áreas sujeitas a inundações e deslizamentos, bem como as áreas que apresentem risco à vida e à saúde;
- d) demarcar os assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda para a implementação da política de regularização fundiária;

-
- e) definir normas especiais de uso, ocupação e edificação adequadas à regularização fundiária, à titulação de assentamentos informais de baixa renda e à produção de habitação de interesse social, onde couber;
 - f) definir os instrumentos de regularização fundiária, de produção de habitação de interesse social e de participação das comunidades na gestão das áreas;
 - g) demarcar as áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

"Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) usucapião especial de imóvel urbano;

l) direito de superfície;

m) direito de preempção;

n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

o) transferência do direito de construir;

p) operações urbanas consorciadas;

q) regularização fundiária;

r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

s) referendo popular e plebiscito;

t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) legitimação de posse;

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.”

(Estatuto das Cidades, Dos instrumentos da Política Urbana, 2001)

- a) direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, operações urbanas e a transferência do direito de construir

“Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

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

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

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

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

(...)

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;*
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;*
- III – a contrapartida do beneficiário.*

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

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

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

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

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

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

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei;

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

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei.

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

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

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 34-A. Nas regiões metropolitanas ou nas aglomerações urbanas instituídas por lei complementar estadual, poderão ser realizadas operações urbanas consorciadas interfederativas, aprovadas por leis estaduais específicas.

Parágrafo único. As disposições dos arts. 32 a 34 desta Lei aplicam-se às operações urbanas consorciadas interfederativas previstas no caput deste artigo, no que couber.

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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

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

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

(Estatuto das Cidades, 2001)

- b) Na exposição dos motivos, o Plano Diretor deverá apresentar a justificativa de aplicação de cada um dos instrumentos previstos, com vinculação às respectivas estratégias e objetivos.

CAPÍTULO V

AÇÕES E MEDIDAS PARA ASSEGURAR O CUMPRIMENTO DAS FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE

- a) as ações e medidas para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano;
- b) as ações e medidas para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, tanto privada como pública.

CAPÍTULO VI

SEÇÃO I

ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE SUSTENTÁVEL

- a) desenho dos espaços públicos e do sistema viário básico (mapa);
- b) Plano Diretor de Transporte e da Mobilidade: Nos casos previstos pelo art. 41, § 2º do Estatuto da Cidade, o plano de transporte urbano integrado, ora denominado de Plano Diretor de Transporte e da Mobilidade, deverá contemplar os seguintes princípios e diretrizes gerais:
 - I - garantir a diversidade das modalidades de transporte, respeitando as características das cidades, priorizando o transporte coletivo, que é estruturante, sobre o individual, os modos não-motorizados e valorizando o pedestre;
 - II - garantir que a gestão da Mobilidade Urbana ocorra de modo integrado com o Plano Diretor Municipal;
 - III - respeitar às especificidades locais e regionais;
 - IV - garantir o controle da expansão urbana, a universalização do acesso à cidade, a melhoria da qualidade ambiental, e o controle dos impactos no sistema de mobilidade gerados pela ordenação do uso do solo;

SEÇÃO II

SANEAMENTO BÁSICO

- a) garantir a universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, a coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde;

CAPÍTULO VII

SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE SOCIAL

- a) prever instâncias de planejamento e gestão democrática para implementar e rever o Plano Diretor;
- b) apoiar e estimular o processo de Gestão Democrática e Participativa, garantindo uma gestão integrada, envolvendo poder executivo, legislativo, judiciário e a sociedade civil;
- c) garantir acesso amplo às informações territoriais a todos os cidadãos;
- d) monitorar a aplicação dos instrumentos do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade, especialmente daqueles previstos pelo art. 182, § 4º, da Constituição Federal;

SEÇÃO I

INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DO SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE SOCIAL

- a) a exemplo do: conselho da cidade, com representação do governo, sociedade civil e das diversas regiões do município; conferências municipais; audiências públicas, das diversas regiões do município, conforme parâmetros estabelecidos na Resolução no 25 do Conselho das Cidades ; consultas públicas; iniciativa popular; plebiscito; referendo.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES EM CONTRÁRIO

- a) Consolidar no plano diretor toda a legislação incidente sobre o uso e ocupação do solo no território do município.

