# PLANO DIRETOR DE DESENVOVIMENTO URBANO DE JEQUIÉ

## MINUTA LEI COMPLEMENTAR Nº .....

## ANEXO I - GLOSSÁRIO

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

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

**Anel Rodoviário:** via estrutural composta pelo atual Semianel Rodoviário e por novos trechos a serem implantados, que define o perímetro de adensamento preferencial da área urbana da Sede, articulando as rodovias BR-116 e BR-330.

**Área de Interesse Especial:** porção do território com regulamentação própria, que pode se sobrepor às demais zonas, prevalecendo suas regras específicas em caso de conflito.

**Área de Preservação Permanente (APP):** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) e das resoluções do CONAMA.

**Área de Proteção Ambiental (APA):** categoria de área, integrante do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), geralmente extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais, especialmente importantes para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar das populações humanas.

**Audiência pública:** instância de discussão onde os cidadãos exercem o direito de manifestarem suas opiniões sobre planos, projetos e matérias de interesse urbanístico, e onde a Administração Pública informa e esclarece dúvidas para a população interessada.

**CAB:** ver Coeficiente de Aproveitamento Básico.

**CAM:** ver Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

**Campus Universitário (CUNI):** espaço destinado às atividades de ensino, pesquisa e extensão, com papel estratégico no desenvolvimento social, econômico e tecnológico do Município.

**Centralidade:** ver Centro Tradicional e Corredores de Uso Diversificado.

**Centro Histórico (CH):** área de valor cultural, arquitetônico e simbólico, inserida no Centro Tradicional, cuja preservação é fundamental para a identidade e memória urbana do Município.

**Centro Tradicional Municipal (ZCT):** núcleo histórico e funcional da cidade, concentrando atividades comerciais, de serviços, administrativas e institucionais, com maior intensidade de uso e ocupação do solo e elevada circulação de pessoas.

**Certificação de Ecobairro:** ato formal expedido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié, mediante processo administrativo instruído com documentação comprobatória, que

atesta que determinado empreendimento ou área de requalificação atende aos critérios estabelecidos no PDDM para ser qualificado como Ecobairro.

**Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir:** documento emitido pelo Poder Executivo Municipal ao beneficiário da Outorga Onerosa do Direito de Construir, vinculado ao imóvel para o qual foi concedido e não transferível.

**Certificado de Potencial Construtivo:** documento emitido pelo Poder Executivo Municipal em decorrência da Transferência do Direito de Construir, correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local.

**Coeficiente de Aproveitamento:** relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote ou terreno.

**Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB):** potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos, correspondente ao coeficiente de aproveitamento que pode ser utilizado sem contrapartida financeira ao Município.

**Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM):** limite máximo de aproveitamento construtivo que poderá ser autorizado pelo Poder Público, acima do CAB, mediante contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Coeficiente de Aproveitamento Mínimo:** parâmetro abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado, para fins de aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), nos termos do PDDM.

**Comunidades tradicionais:** grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social, que ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, utilizando conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição.

**Condomínio periurbano:** modalidade de parcelamento do solo exclusiva das Macrozonas de Ocupação Periurbana, caracterizada pela divisão da gleba em frações ideais, com restrições específicas de ocupação, densidade e impermeabilização do solo.

**Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano:** instância máxima de participação social no planejamento urbano municipal, convocada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié, com periodicidade mínima de 3 (três) anos, com a finalidade de avaliar e propor rumos para o desenvolvimento do Município.

**Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié:** órgão colegiado de natureza consultiva e deliberativa, com composição paritária entre Poder Público e sociedade civil, responsável pelo acompanhamento da implementação do PDDM e pela deliberação sobre matérias de relevante interesse urbanístico.

**Consórcio Imobiliário:** instrumento de cooperação público-privada pelo qual o proprietário de imóvel transfere ao Poder Executivo Municipal a propriedade de seu imóvel e, após a realização das obras de urbanização, parcelamento ou edificação, recebe, como contrapartida, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Corredor de Uso Diversificado (CUD):** eixo viário que concentra e diversifica atividades não residenciais, promovendo a descentralização das funções urbanas, classificado em Tipo 1 (vias de maior capacidade e importância regional) e Tipo 2 (vias de caráter mais local).

**Déficit habitacional:** necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação, contabilizando domicílios rústicos, improvisados e situações de coabitação.

**Densidade bruta:** relação entre a quantidade de habitantes e a área total de uma zona ou macrozona, incluindo vias e áreas públicas.

**Direito de Preempção:** instituto que confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, respeitado seu valor de mercado, desde que haja manifestação prévia, na forma da lei, a partir de indicações do Plano Diretor.

**Direito de Superfície:** direito real autônomo e temporário que confere ao superficiário o uso e o gozo de terreno de propriedade pública ou privada, para nele construir ou plantar, por tempo determinado ou indeterminado.

**Distrito Industrial (ZDI):** área destinada à concentração de atividades industriais, subdividida em ZDI I (consolidação do polo existente) e ZDI II (ampliação para novos empreendimentos).

**Ecobairro:** unidade territorial urbana planejada ou requalificada segundo critérios integrados de sustentabilidade ambiental, inclusão social, eficiência no uso de recursos naturais, mobilidade ativa e participação comunitária, certificada nos termos do PDDM.

**EIA:** ver Estudo de Impacto Ambiental.

**EIV:** ver Estudo de Impacto de Vizinhança.

**Eixo Estratégico:** vetor territorial definido pelo PDDM como prioritário para o desenvolvimento e a expansão urbana planejada. O PDDM de Jequié define o Eixo Sul (FIOL/CLIA) e o Eixo Oeste (Barragem de Pedras).

**Equipamentos comunitários:** instalações públicas destinadas a atender às necessidades de saúde, educação, assistência social, cultura, esporte, lazer e segurança de uma comunidade.

**Equipamentos urbanos:** instalações públicas ou privadas destinadas ao apoio às necessidades da comunidade atendida, localizadas dentro de uma área urbana, incluindo infraestrutura de saneamento, energia, telecomunicações e mobilidade.

**Estudo de Impacto Ambiental (EIA):** instrumento da Política Nacional do Meio Ambiente exigido para o licenciamento de determinadas atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente.

**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):** instrumento de avaliação técnica multidisciplinar dos efeitos positivos e negativos de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, sobre a qualidade de vida da população residente na área de influência e suas proximidades.

**Fator de Planejamento (Fp):** variável definida por decreto do Poder Executivo que integra a fórmula de cálculo da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, permitindo calibrar a política urbana conforme as características de cada Macrozona ou Zona.

**FIOL:** Ferrovia de Integração Oeste-Leste, eixo logístico estruturante que atravessa o território de Jequié, configurando vetor estratégico de desenvolvimento econômico e industrial.

**Fórum Comunitário da ZEIS:** instância participativa local, formada por representantes do Poder Público e da comunidade, responsável por acompanhar a elaboração e a implementação do Plano de Urbanização de cada Zona Especial de Interesse Social.

**Fundo Municipal de Desenvolvimento de Jequié:** fundo de natureza contábil, gerido por conselho gestor paritário, destinado a dar suporte financeiro à implementação dos programas, planos, projetos e ações integrantes ou decorrentes do PDDM.

**Gabarito:** limite máximo de altura das edificações, expresso em metros ou em número de pavimentos, estabelecido pela legislação urbanística para cada zona.

**Gerências Regionais:** unidades administrativas descentralizadas da Prefeitura Municipal, com atuação nos Distritos, responsáveis pela coordenação e supervisão das atividades, planos, programas e projetos locais de desenvolvimento municipal.

**Gestão democrática:** participação direta da sociedade civil em todas as etapas de formulação, implementação, monitoramento e revisão das políticas urbanas, com transparência ativa e acesso irrestrito à informação.

**Habitação de Interesse Social (HIS):** aquela destinada prioritariamente à população com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos, podendo beneficiar famílias com renda de até 5 (cinco) salários mínimos em programas específicos, promovida pelo Poder Público ou com ele conveniada, incluindo a regularização fundiária e a urbanização de assentamentos precários.

**Índice de Ocupação (Io):** relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do lote ou terreno.

**Infraestrutura Verde e Azul:** ver Programa de Infraestrutura Verde e Azul.

**IPTU progressivo no tempo:** instrumento de política urbana que consiste na majoração progressiva da alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano, aplicável ao proprietário que não cumpre as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

**Macroárea:** porção territorial na qual incidem objetivos, diretrizes e estratégias de desenvolvimento urbano e socioeconômico, sendo a base espacial para a aplicação dos instrumentos da política urbana.

**Macrozona:** unidade espacial de estruturação do território municipal definida de acordo com critérios preestabelecidos, considerando características ambientais, de infraestrutura e de densidade.

**Macrozona de Ocupação Condicionada (MZ-OC):** área urbana em processo de consolidação, com infraestrutura parcialmente implantada, onde o adensamento é condicionado à ampliação da infraestrutura.

**Macrozona de Ocupação Preferencial (MZ-OP):** área urbana consolidada, dotada de infraestrutura completa, onde se incentiva o adensamento controlado.

**Macrozona de Ocupação Restringida (MZ-OR):** área periférica com carência de infraestrutura e restrições ambientais, onde a ocupação é limitada e controlada.

**Macrozona de Expansão Prioritária (MZ-EP):** área contígua à malha urbana destinada à expansão planejada da cidade no horizonte de 10 (dez) anos.

**Macrozona de Proteção Ambiental (MZ-PA):** área indisponível para ocupação intensiva, constituída por APPs, Unidades de Conservação e áreas com atributos ecológicos relevantes.

**Macrozona Periurbana de Ocupação Programada (MZ-PU 1):** área destinada ao CLIA, configurando Área Programa de uso misto industrial, logístico e de serviços, com ocupação controlada.

**Macrozona Periurbana de Ocupação Restringida (MZ-PU 2):** área de transição urbano-rural, abrangendo a Barragem de Pedras e a faixa marginal à FIOL, com ocupação de baixa densidade.

**Macrozoneamento:** instrumento de estruturação territorial que classifica o território municipal segundo a capacidade de adensamento, a disponibilidade de infraestrutura e as restrições ambientais.

**MFT:** ver Modelo Físico-Territorial.

**Modelo Físico-Territorial (MFT):** partido urbanístico adotado pelo PDDM para orientar o crescimento da cidade, caracterizado pelo sistema Radial-Concêntrico na Área Urbana da Sede e pela Expansão Linear nas Áreas Periurbanas.

**MZ-EP:** ver Macrozona de Expansão Prioritária.

**MZ-OC:** ver Macrozona de Ocupação Condicionada.

**MZ-OP:** ver Macrozona de Ocupação Preferencial.

**MZ-OR:** ver Macrozona de Ocupação Restringida.

**MZ-PA:** ver Macrozona de Proteção Ambiental.

**MZ-PU 1:** ver Macrozona Periurbana de Ocupação Programada.

**MZ-PU 2:** ver Macrozona Periurbana de Ocupação Restringida.

**Operação Urbana Consorciada:** conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área delimitada, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

**Outorga Onerosa de Alteração de Uso:** instrumento que autoriza a alteração do uso estabelecido para a Macrozona ou Zona, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, nas situações previstas no PDDM.

**Outorga Onerosa do Direito de Construir:** instrumento pelo qual o Poder Público Municipal, mediante pagamento de contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, autoriza a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do CAB, até o limite do CAM estabelecido pelo PDDM.

**Parâmetros urbanísticos:** conjunto de critérios técnicos definidos em lei para a organização e controle do uso e ocupação do solo em áreas urbanas, incluindo coeficientes de aproveitamento, índices de ocupação, densidades, gabaritos, recuos e taxa de permeabilidade.

**Parque Linear do Rio das Contas:** projeto de recuperação ambiental, urbanização e qualificação paisagística das margens do Rio das Contas no trecho urbano, integrando APPs, ciclovias, parques de lazer e equipamentos culturais.

**Park Way do Rio Jequiezinho:** projeto integrado ao Programa de Controle de Inundações, contemplando a requalificação do leito e das margens do rio e a implantação de vias marginais integradas a parque linear.

**PDDM:** Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Jequié, instrumento básico da política urbana do Município, abrangendo a totalidade do seu território.

**PDI-FIOL:** Programa de Desenvolvimento Industrial da Área de Influência da Ferrovia de Integração Oeste-Leste, destinado a promover o desenvolvimento industrial sustentável da porção semiárida da área de influência do Trecho 1 da FIOL, abrangendo 82 municípios.

**PEUC:** ver Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios.

**Planta Genérica de Valores (PGV):** representação gráfica e alfanumérica dos valores venais dos imóveis do Município, utilizada como base de cálculo do IPTU e de outros instrumentos tributários e urbanísticos.

**Plano de Manejo:** documento técnico que estabelece o zoneamento, as normas e as ações necessárias à gestão e ao uso sustentável de uma Unidade de Conservação.

**Plano de Urbanização Específico:** plano detalhado, elaborado com participação da comunidade, que estabelece as diretrizes, parâmetros e intervenções necessárias para a regularização urbanística e fundiária de cada ZEIS.

**Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS):** instrumento de planejamento que define as diretrizes, metas, programas e ações para o setor habitacional de interesse social no Município.

**Plano Municipal de Mobilidade Urbana:** instrumento de planejamento, exigido pela Lei Federal nº 12.587/2012, que define as diretrizes, metas e ações para a mobilidade urbana no Município.

**Plano Urbanístico Básico:** plano elaborado para o Centro Tradicional e Histórico, contemplando a regulamentação das intervenções edilícias, a proteção dos espaços públicos de valor cultural e a maquete eletrônica em 3D do conjunto urbanístico.

**PlaNAU:** Plano Nacional de Arborização Urbana, instituído pela Portaria GM/MMA nº 1.639, de 12 de março de 2026, que visa a ampliar a cobertura arbórea nas cidades brasileiras e promover a biodiversidade urbana.

**Plebsicito:** consulta formulada à população para que delibere sobre matéria de acentuada relevância, convocada com anterioridade ao ato legislativo ou administrativo.

**Polo Gerador de Tráfego (PGT):** empreendimento ou atividade que, pela sua capacidade de atração e geração de viagens, causa impacto significativo na circulação viária do entorno.

**Programa de Controle de Inundações:** conjunto integrado de obras de prevenção e defesa contra eventos de inundações nos Rios Jequiezinho e das Contas, incluindo barragens de amortecimento, Park Way, requalificação de canais e zoneamento de áreas de risco.

**Programa de Infraestrutura Verde e Azul:** estratégia municipal que integra vegetação e água como infraestrutura urbana, contemplando corredores verdes, arborização viária e soluções baseadas na natureza para drenagem e conforto térmico.

**Referendo popular:** consulta formulada à população para que delibere sobre matéria de acentuada relevância, convocada com posterioridade ao ato legislativo ou administrativo.

**Regularização fundiária:** conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

**Remanescentes de quilombos:** grupos étnico-raciais com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida.

**SIMJ:** ver Sistema de Informações Municipais de Jequié.

**Sistema de Informações Municipais de Jequié (SIMJ):** plataforma digital unificada de acesso público, gerida pelo órgão central de planejamento municipal, contendo dados geoespaciais, cadastrais, cartográficos e informações sobre a realidade municipal, destinada a subsidiar o planejamento e a gestão urbana.

**Sistema Municipal de Áreas Verdes e Corredores Verdes:** rede integrada de espaços livres, APPs, parques urbanos, praças e arborização viária, com a função de qualificação ambiental, conforto térmico, drenagem pluvial e valorização paisagística do Município.

**Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPGJ):** conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos necessários à coordenação planejada da Administração Municipal, de caráter permanente, descentralizado e participativo.

**SNUC:** Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza, instituído pela Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

**Transferência do Direito de Construir:** instrumento pelo qual o Poder Público Municipal autoriza o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir previsto no PDDM, quando o imóvel for destinado a finalidades de interesse público.

**Unidade de Conservação (UC):** espaço territorial e seus recursos ambientais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, integrante do SNUC.

**Verba de Compensação Ambiental:** recurso financeiro pago pela concessionária da FIOL ao Estado da Bahia, equivalente a 0,5% do valor do investimento, a ser rateado entre os municípios integrantes da área de influência direta do empreendimento, para aplicação na implantação, desenvolvimento e gestão de Unidades de Conservação e outras finalidades ambientais.

**Via Perimetral Sul:** via estrutural projetada para conectar as rodovias BR-116 e BR-330, funcionando como corredor de tráfego fechado, sem acessos laterais diretos, com faixa de domínio de 100 (cem) metros, destinada a deslocar o tráfego pesado para fora do espaço intraurbano.

**ZDI:** ver Distrito Industrial.

**ZEIS:** ver Zona Especial de Interesse Social.

**Zona Centro da Vila (ZCV):** zona localizada no centro das sedes distritais, que concentra os principais equipamentos e serviços de cada distrito.

**Zona de Expansão Urbana Preferencial (ZR-3):** zona destinada à expansão planejada da cidade, com implantação progressiva de infraestrutura e parcelamento do solo de forma regular.

**Zona de Expansão Urbana Restringida (ZR-4):** zona onde a ocupação é limitada e controlada, em razão de restrições ambientais ou ausência de infraestrutura.

**Zona de Ocupação Condicionada (ZOC):** zona das sedes distritais com ocupação menos adensada e infraestrutura precária ou inexistente.

**Zona de Ocupação Prioritária (ZOP):** zona das sedes distritais mais densamente ocupada e infraestruturada, com caráter predominantemente urbano.

**Zona de Predominância Residencial (ZR):** porção do território destinada majoritariamente ao uso habitacional, admitindo-se usos complementares de acordo com os parâmetros de incomodidade e a capacidade da infraestrutura.

**Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):** porção do território destinada, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS), classificada em quatro categorias (ZEIS 1 a 4) conforme as características de ocupação e os objetivos de intervenção.

**Zona Periurbana (ZP):** zona de transição urbano-rural nas sedes distritais, com características rurais, onde se incentiva a produção agrícola e se controla a expansão da ocupação.

**Zona Periurbana 1 da Sede (ZP1):** zona correspondente à Macrozona Periurbana de Ocupação Programada (MZ-PU 1), destinada ao CLIA e atividades correlatas.

**Zona Periurbana 2 da Sede (ZP2):** zona correspondente à Macrozona Periurbana de Ocupação Restringida (MZ-PU 2), abrangendo a Barragem de Pedras e a faixa marginal à FIOL.

**ZP:** ver Zona Periurbana.

**ZP1:** ver Zona Periurbana 1 da Sede.

**ZP2:** ver Zona Periurbana 2 da Sede.

**ZR:** ver Zona de Predominância Residencial.