

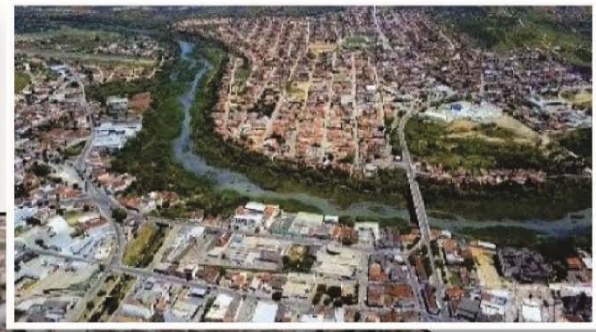

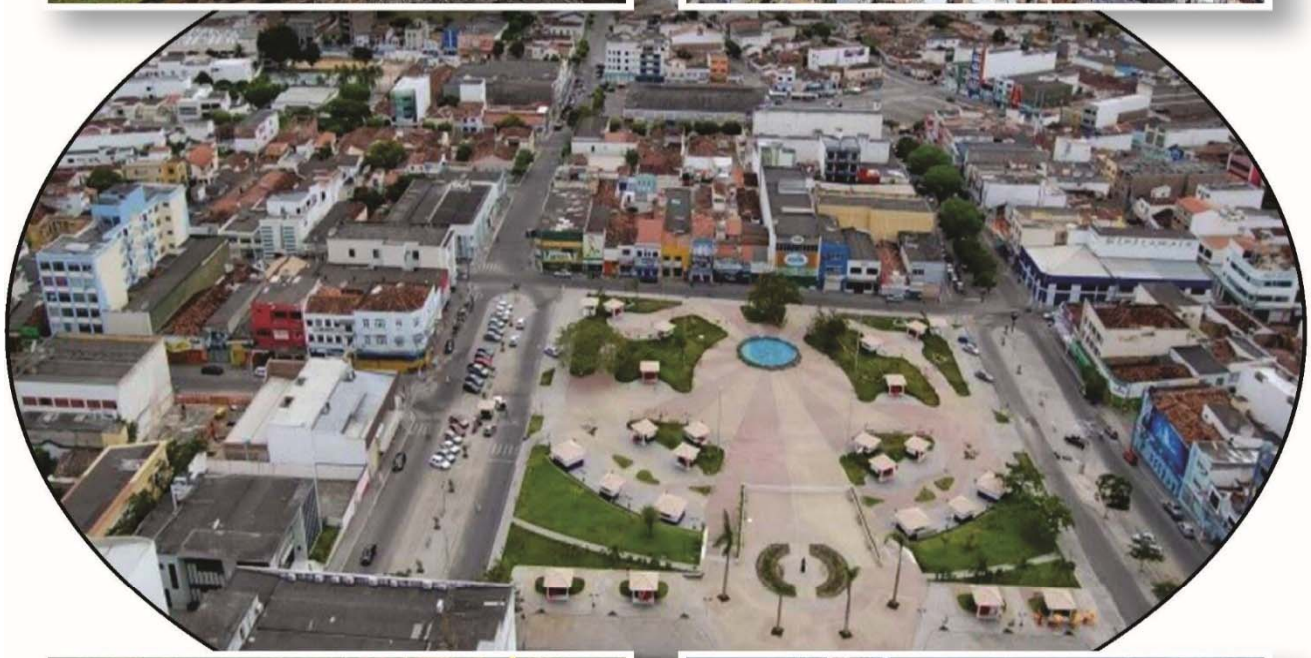





Consultoria e Apoio Técnico na Elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Jequié / Bahia

Produto P9 – Relatório da Minuta do Projeto de Lei

Prefeitura Municipal de Jequié

Secretaria de Desenvolvimento Econômico

Contrato nº 136/2023

Consultoria e Apoio Técnico para Elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Jequié / Bahia

Produto P9 – Relatório da Minuta do Projeto de Lei

Salvador – Maio/2026

Apoio Técnico

Fundação Escola Politécnica da Bahia

PREFEITURA MUNICIPAL DE JEQUIÉ
Zenildo Brandão Santana

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
Celso Galvão D'Andrade Neto

FUNDAÇÃO ESCOLA POLITÉCNICA DA BAHIA – FEP
Prof. Salvador Ávila Filho
Diretor Geral

EQUIPE TÉCNICA

Eng. Luiz Alberto Novaes Camargo - Coordenador
Antônio Heliodório Lima Sampaio – Arquiteto Urbanista
Raymundo José Santos Garrido – Engenheiro Civil
Heraldo Peixoto da Silva – Engenheiro Agrônomo
Milton Carlos da Mota Cedraz – Engenheiro Agrônomo
Jackson Ornelas Mendonça – Economista
Ernesto Pereira Galindo – Arquiteto Urbanista
Camila Martins de Abreu Farias - Arquiteta
Naiah Caroline Rodrigues de Souza – Engenheira Sanitarista e Ambiental
Julia Marques Dell'Orto – Advogada
Luana Baptista Ribeiro – Advogada
Leonardo Ogando Insuela Camargo – Engenheiro Civil
Anderson Lima Aragão –Engenheiro Sanitarista e Ambiental
Joice de Jesus Moraes – Assistente Social
Renata Mota Baptista – Gestora Ambiental e Mobilizadora Social

---

RELATÓRIO DA MINUTA DO PROJETO DE LEI – PDDU-GER-RT-009-R0

Revisão	Data	Assunto	Visto CQ
R0	21/05/2026	Emissão inicial	

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE JEQUIÉ - PDDU

MINUTA DO PROJETO DE LEI DO PDDU

SUMÁRIO

LIVRO I – DA POLÍTICA URBANA E SEUS OBJETIVOS

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Capítulo I – Da Abrangência e dos Conceitos (Arts. 1º a 4º)

Capítulo II – Dos Princípios (Art. 5º)

Capítulo III – Das Diretrizes Gerais da Política Urbana (Art. 6º)

Capítulo IV – Dos Objetivos (Art. 7º)

LIVRO II – DO DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO E TERRITORIAL

TÍTULO I – DO MODELO FÍSICO-TERRITORIAL E EIXOS ESTRATÉGICOS

Capítulo I – Do Modelo Físico-Territorial (Arts. 8º a 10º)

Capítulo II – Dos Eixos Estratégicos de Desenvolvimento (Arts. 11º e 12º)

TÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Capítulo I – Das Disposições Gerais e Objetivos (Arts. 13º a 15º)

Capítulo II – Das Macrozonas de Proteção Ambiental (Art. 16º)

Capítulo III – Das Macrozonas de Ocupação Urbana (Arts. 17º a 20º)

Capítulo IV – Das Macrozonas de Ocupação Periurbana (Arts. 21º a 23º)

TÍTULO III – DO ZONEAMENTO URBANO DA SEDE

Capítulo I – Da Classificação de Usos e Grupos de Atividades (Arts. 24º a 26º)

Capítulo II – Das Zonas de Predominância Residencial (Arts. 27º a 31º)

Capítulo III – Das Concentrações de Usos Não Residenciais (Arts. 32º a 34º)

Capítulo IV – Das Áreas de Interesse Especial (Arts. 35º a 37º)

Capítulo V – Das Zonas Periurbanas da Sede (Arts. 38º a 40º)

TÍTULO IV – DO ZONEAMENTO DAS VILAS E POVOADOS (Arts. 41º a 50º)

LIVRO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Títulos da Dívida Pública (Arts. 51º a 58º)

Capítulo II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso (Arts. 59º a 67º)

Capítulo III – Da Transferência do Direito de Construir (Arts. 68º a 73º)

Capítulo IV – Do Direito de Preempção (Arts. 74º a 79º)

Capítulo V – Das Operações Urbanas Consorciadas (Arts. 80º a 85º)

Capítulo VI – Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV (Arts. 86º a 90º)

Capítulo VII – Do Consórcio Imobiliário e do Direito de Superfície (Arts. 91º e 92º)

Capítulo VIII – Dos Instrumentos de Regularização Fundiária (Arts. 93º a 96º)

Capítulo IX – Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (Arts. 97º a 102º)

LIVRO IV – DAS POLÍTICAS SETORIAIS ESTRATÉGICAS

Capítulo I – Do Desenvolvimento Socioeconômico (Arts. 103º a 105º)

Capítulo II – Da Política Ambiental e de Infraestrutura Verde e Azul (Arts. 106º a 108º)

Capítulo III – Da Política de Habitação de Interesse Social (Arts. 109º e 110º)

Capítulo IV – Da Política de Mobilidade Urbana e Sistema Viário (Arts. 111º e 112º)

Capítulo V – Da Política de Saneamento Básico, Drenagem e Resiliência Climática (Arts. 113º a 115º)

Capítulo VI – Da Proteção ao Patrimônio Cultural (Arts. 116º e 117º)

LIVRO V – DOS PROGRAMAS E PROJETOS ESTRUTURANTES

Capítulo I – Do Parque Municipal da Chapada do Contas (Arts. 118º a 120º)

Capítulo II – Do Parque Linear do Rio das Contas e Park Way do Rio Jequiezinho (Arts. 121º e 122º)

Capítulo III – Do Parque Municipal da Barragem do Cajueiro (Art. 123º)

Capítulo IV – Do Centro Logístico Industrial Aduaneiro (CLIA) e do Programa de Desenvolvimento Industrial da FIOL (PDI-FIOL) (Arts. 124º a 128º)

Capítulo V – Dos Ecobairros (Arts. 129º a 134º)

LIVRO VI – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO PLANO

Capítulo I – Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (Arts. 135º a 138º)

Capítulo II – Dos Instrumentos de Gestão Participativa (Arts. 139º a 141º)

Capítulo III – Do Sistema de Informações Municipais – SIM (Art. 142º)

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS (Arts. 143º a 148º)

ANEXOS

ANEXO I – Glossário de Conceitos Técnicos

ANEXO II – Quadro de Programas e Projetos Estruturantes

ANEXO III – Mapas (Macrozoneamento Municipal, Macrozoneamento Urbano, Zoneamento da Sede, Sistema Viário e Áreas Protegidas)

ANEXO IV – Quadro de Parâmetros Urbanísticos (Quadros 01 e 02)

MINUTA LEI COMPLEMENTAR Nº .....

Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Jequié e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JEQUIÉ, **ESTADO DA BAHIA**, no uso de suas atribuições, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

LIVRO I – DA POLÍTICA URBANA E SEUS OBJETIVOS

TÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Capítulo I – Da Abrangência e dos Conceitos

Art. 1º Este Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM) é o instrumento básico da política urbana do Município de Jequié, abrangendo a totalidade do seu território, e fundamenta-se nas disposições da Constituição Federal, da Constituição do Estado da Bahia, da Lei Orgânica do Município e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

§1º O PDDM é determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no território municipal.

§2º Os conceitos utilizados nesta Lei Complementar estão definidos no Anexo I (Glossário).

Art. 2º O PDDM e suas revisões orientam o planejamento municipal e devem ser observados pelos seguintes instrumentos normativos e de planejamento:

I – Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA);

II – Código de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e de Obras e Edificações e demais normas urbanísticas;

III – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS);

IV – Plano Municipal de Saneamento Básico e Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

V – Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Parágrafo único. O PDDM observará as diretrizes das políticas nacionais e estaduais de desenvolvimento urbano, saneamento, habitação, mobilidade e meio ambiente.

Art. 3º São partes integrantes e complementares desta Lei:

I – ANEXO I – Glossário de Conceitos Técnicos;

II – ANEXO II – Quadro de Programas e Projetos Estruturantes;

III – ANEXO III – Mapas (Macrozoneamento Municipal, Macrozoneamento Urbano, Zoneamento da Sede, Sistema Viário e Áreas Protegidas);

IV – ANEXO IV – Quadro de Parâmetros Urbanísticos (Quadros 01 e 02).

Art. 4º O horizonte de planejamento deste PDDM é o ano de 2045, e sua revisão será realizada, de forma participativa, a cada 10 (dez) anos, ou sempre que se verificarem alterações significativas nas condições socioeconômicas, ambientais ou territoriais do Município.

Capítulo II – Dos Princípios

Art. 5º A política urbana do Município de Jequié rege-se pelos seguintes princípios:

I – Função Social da Cidade: direito de todos os cidadãos ao acesso equitativo à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e aos serviços públicos de qualidade, à mobilidade urbana, ao trabalho, à cultura, ao lazer e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

II – Função Social da Propriedade: obrigação do proprietário de exercer seu direito de propriedade de forma compatível com as finalidades e necessidades sociais da cidade, conforme as diretrizes desta Lei;

III – Sustentabilidade Multidimensional: desenvolvimento urbano que integra a proteção ambiental, a justiça social, a eficiência econômica e a resiliência climática, assegurando qualidade de vida para as presentes e futuras gerações;

IV – Equidade Social e Territorial: reconhecimento e enfrentamento das desigualdades socioterritoriais, com priorização de investimentos públicos e políticas inclusivas nas áreas mais vulneráveis da sede, vilas e povoados;

V – 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;

VI – Cooperação Interfederativa: articulação contínua das políticas municipais com os entes estadual e federal, e com os municípios do Território de Identidade do Médio Rio das Contas, para o planejamento e a gestão integrada das funções públicas de interesse comum;

VII – Inovação e Resiliência: incorporação de soluções baseadas na natureza, tecnologias limpas e práticas urbanísticas inovadoras para adaptar a cidade às mudanças climáticas e fortalecer sua capacidade de resposta a desastres e crises.

Capítulo III – Das Diretrizes Gerais da Política Urbana

Art. 6º A implementação da política urbana do Município de Jequié observará as seguintes diretrizes gerais, sem prejuízo das diretrizes específicas constantes nos demais Títulos desta Lei:

I – adotar o Modelo Físico-Territorial (MFT) Radial-Concêntrico, priorizando o adensamento controlado dentro do futuro Anel Rodoviário, a otimização da infraestrutura existente e a contenção da expansão horizontal dispersa;
II – estruturar os eixos de desenvolvimento Sul e Oeste como vetores de expansão linear controlada, integrando as áreas periurbanas ao tecido urbano de forma planejada e ambientalmente responsável;

III – consolidar o Sistema Municipal de Áreas Verdes e Corredores Verdes, integrando Áreas de Preservação Permanente (APPs), parques e arborização viária, como infraestrutura estratégica para o conforto térmico, a drenagem e a qualidade de vida, em consonância com o Plano Nacional de Arborização Urbana (PlaNAU);

IV – promover a requalificação do Centro Tradicional e Histórico, compatibilizando a preservação do patrimônio cultural com o desenvolvimento econômico e a mobilidade urbana;
V – garantir a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos precários e a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas dotadas de infraestrutura, por meio das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

VI – condicionar a implantação de empreendimentos geradores de impacto, especialmente os relacionados aos eixos logísticos e industriais, à realização de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e à mitigação de seus efeitos;

VII – integrar o planejamento urbano às políticas setoriais de mobilidade, saneamento ambiental, habitação, desenvolvimento econômico e meio ambiente;

VIII – fortalecer a capacidade institucional do Município para o planejamento, a gestão e a fiscalização do território, com a modernização administrativa e a adoção de tecnologias da informação;

IX – promover a educação ambiental e urbanística como instrumento de conscientização e participação cidadã na gestão do território.

Capítulo IV – Dos Objetivos

Art. 7º A Política Urbana do Município de Jequié, orientada por este Plano Diretor, tem por objetivo geral ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, assegurando o direito à cidade sustentável para as presentes e futuras gerações.

Parágrafo único. Para atendimento do objetivo geral, ficam estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

I – promover a inclusão socioterritorial, combatendo a segregação e as desigualdades entre a sede, as vilas e os povoados, com equilíbrio na distribuição dos equipamentos públicos e na qualidade ambiental urbana;

II – garantir o acesso universal à terra urbanizada, à moradia digna e à regularização fundiária, reduzindo o déficit habitacional e a irregularidade urbanística;

III – ordenar o uso e a ocupação do solo de modo a prevenir conflitos de usos, impactos negativos de vizinhança e riscos ambientais, otimizando o aproveitamento da infraestrutura instalada;

IV – proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, paisagístico e cultural do Município, em especial:

a) o maciço da Chapada do Contas, por meio da instituição de macrozona de conservação da Caatinga;

b) as faixas de drenagem urbana do Rio das Contas e do Rio Jequiezinho, como eixos de requalificação ambiental e controle de cheias;

c) as áreas de preservação permanente dos reservatórios, incluindo a Barragem de Pedras e a Barragem do Cajueiro;

d) os bens e manifestações culturais representativos da identidade jequieense;
e) os demais fragmentos de vegetação nativa, nascentes, encostas e topos de morro identificados no diagnóstico ambiental deste Plano Diretor, bem como as áreas verdes urbanas a serem ampliadas e conservadas;

V – reconhecer o eixo da Ferrovia de Integração Oeste-Leste (FIOL) como vetor de estruturação territorial, condicionando o adensamento e os usos industrial e logístico à compatibilidade com a infraestrutura e à mitigação de impactos;

VI – promover a inserção produtiva da população, respeitando sua diversidade cultural e de habilidades, com atenção às políticas de equidade de gênero e de estímulo ao empreendedorismo local, nos termos da legislação específica;

VII – fortalecer a cooperação interfederativa com os municípios da região e os consórcios intermunicipais, especialmente no planejamento e gestão das questões de interesse comum do Território de Identidade do Médio Rio das Contas;

VIII – assegurar a gestão democrática da política urbana, com participação social, transparência e acesso à informação, nos termos do capítulo próprio deste Plano Diretor.

LIVRO II – DO DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO E TERRITORIAL

TÍTULO I – DO MODELO FÍSICO-TERRITORIAL E EIXOS ESTRATÉGICOS

Capítulo I – Do Modelo Físico-Territorial

Art. 8º O Modelo Físico-Territorial (MFT) do Município de Jequié, horizonte 2045, adota o partido urbanístico Radial-Concêntrico para a Área Urbana da Sede, combinado com Expansão Linear nas Áreas Periurbanas, conforme delimitação constante do Anexo III – Mapas.

§1º O modelo Radial-Concêntrico caracteriza-se pela articulação de vias radiais existentes com dois anéis viários concêntricos, permitindo deslocamentos entre bairros e zonas sem a obrigatoriedade de passagem pelo Centro Tradicional, reduzindo distâncias e qualificando a mobilidade urbana.

§2º A Expansão Linear nas Áreas Periurbanas será orientada por dois vetores estratégicos:

I – Vetor Sul, no sentido da BR-116, abrangendo a área de influência da Ferrovia de Integração Oeste-Leste (FIOL) e do Centro Logístico Industrial Aduaneiro do Sudeste Baiano (CLIA);

II – Vetor Oeste, no sentido da Barragem de Pedras, margeando o Rio das Contas.

Art. 9º São elementos estruturantes do Modelo Físico-Territorial:

I – o Anel Rodoviário, composto pelo atual Semianel Rodoviário complementado por novos trechos, que definirá o perímetro de adensamento preferencial da área urbana;

II – a Via Perimetral Sul, conectando as rodovias BR-116 e BR-330, como eixo de articulação entre a BR 330 e a expansão no Vetor Sul;

III – o Sistema Municipal de Áreas Verdes e Corredores Verdes, estruturado ao longo das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e das vias estruturais, como elemento de qualificação ambiental e conforto térmico;

IV – o sistema de centralidades urbanas, formado pelo Centro Tradicional e pelos Corredores de Uso Diversificado, promovendo a descentralização das atividades econômicas e de serviços.

Art. 10º A implementação do Modelo Físico-Territorial obedecerá às seguintes premissas:

I – absorção prioritária do crescimento demográfico nas Áreas Urbanas Consolidadas (AUC) e nas Áreas Urbanas Rarefeitas (AUR), otimizando a infraestrutura instalada;

II – ocupação progressiva das Áreas Urbanas Vazias (AUV) contíguas às áreas já urbanizadas;

III – controle rigoroso da expansão urbana nas Áreas Periurbanas, como áreas de transição entre a sede e as áreas rurais, condicionando-a à elaboração de Planos Específicos que assegurem a compatibilidade com a proteção ambiental e a capacidade de suporte da infraestrutura;

IV – integração funcional e articulação viária dos empreendimentos estruturantes à malha urbana existente, evitando a formação de núcleos dispersos e desarticulados.

Capítulo II – Dos Eixos Estratégicos de Desenvolvimento

Art. 11º O Eixo Estratégico Sul, que compreende a área de influência da FIOL e do CLIA, configura o principal vetor de dinamização econômica e logística do Município, demandando ordenamento territorial específico.

§1º O desenvolvimento do Eixo Sul será orientado pelas seguintes diretrizes:

I – estruturação do CLIA como Área Programa de uso misto industrial, logístico e de serviços, com acesso controlado pela BR-116 por meio de vias marginais;

II – implantação da Via Perimetral Sul como corredor de tráfego fechado, sem acessos laterais diretos, com faixa de domínio de 100 (cem) metros e vedação de ocupações intensivas nas áreas lindeiras;

III – integração dos terminais logístico-ferroviário e rodoviário ao sistema de mobilidade urbana, com previsão de eixos de transporte coletivo rápido (TCR);

IV – incentivo à instalação de empreendimentos industriais, de beneficiamento mineral e de serviços de apoio à cadeia logística, condicionados à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§2º A ocupação do Eixo Sul será disciplinada pela Macrozona Periurbana de Ocupação Programada (MZ-PU 1), nos termos do Título II deste Livro.

Art. 12º O Eixo Estratégico Oeste, que compreende a área de influência da Barragem de Pedras, constitui vetor de expansão de baixa densidade, voltado ao lazer, ao turismo e à segunda residência, com elevada sensibilidade ambiental.

§1º O desenvolvimento do Eixo Oeste será orientado pelas seguintes diretrizes:

I – preservação da Área de Preservação Permanente (APP) do reservatório, com faixa mínima de 100 (cem) metros a partir da cota do Nível de Água Máximo Operativo Normal (cota 228,00 m), conforme definido pela CHESF;

II – controle da ocupação da Zona Periurbana da Barragem de Pedras, condicionando-a à elaboração de Plano Específico que estabeleça parâmetros urbanísticos e ambientais compatíveis com a fragilidade do ecossistema;

III – incentivo a atividades de ecoturismo, lazer náutico de baixo impacto, agricultura regenerativa e pesquisa científica;

IV – vedação de parcelamentos e ocupações que comprometam a qualidade da água, a estabilidade das encostas e a integridade paisagística do reservatório.

§2º A ocupação do Eixo Oeste será disciplinada pela Macrozona Periurbana de Ocupação Restringida (MZ-PU 2), nos termos do Título II deste Livro.

TÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Capítulo I – Das Disposições Gerais e Objetivos

Art. 13º O Macrozoneamento Municipal é o instrumento de estruturação territorial que classifica o território do Município de Jequié segundo a capacidade de adensamento, a disponibilidade de infraestrutura e as restrições ambientais, orientando a aplicação dos instrumentos da política urbana.

Art. 14º O Macrozoneamento Municipal, representado no Anexo III – Mapas, fica dividido nas seguintes categorias:

I – Macrozonas de Proteção Ambiental (MZ-PA), que antecedem preferencialmente qualquer vetor de expansão e se sobrepõem às demais macrozonas quando houver conflito de diretrizes;

II – Macrozonas de Ocupação Urbana (MZ), incidentes sobre o Perímetro Urbano legal, subdivididas em:

a) Macrozona de Ocupação Preferencial (MZ-OP);

b) Macrozona de Ocupação Condicionada (MZ-OC);

c) Macrozona de Expansão Prioritária (MZ-EP);

d) Macrozona de Ocupação Restringida (MZ-OR);

III – Macrozonas de Ocupação Periurbana, incidentes sobre áreas de transição entre o urbano e o rural, subdivididas em:

a) Macrozona Periurbana de Ocupação Programada (MZ-PU 1), destinada ao CLIA;

b) Macrozona Periurbana de Ocupação Restringida (MZ-PU 2), abrangendo a Barragem de Pedras e a faixa marginal à FIOL.

Art. 15º São objetivos do Macrozoneamento Municipal:

I – ordenar o uso e a ocupação do solo de forma equilibrada e sustentável, conjugando demandas sociais e econômicas com a conservação ambiental;

II – racionalizar o aproveitamento da infraestrutura instalada, promovendo economias de aglomeração e reduzindo os custos da urbanização;

III – orientar a expansão urbana de forma planejada, evitando a dispersão e a ocupação irregular;

IV – estabelecer limites para o adensamento populacional e construtivo, compatíveis com a capacidade de suporte do território;

V – fornecer as bases para a aplicação dos instrumentos jurídicos e urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, em especial a Outorga Onerosa do Direito de Construir e o Direito de Preempção;

VI – proteger as Áreas de Preservação Permanente e as demais áreas ambientalmente sensíveis, integrando-as ao Sistema Municipal de Áreas Verdes e Corredores Verdes, nos termos do Título que trata do Modelo Físico-Territorial e dos Eixos Estratégicos;

VII – conter a expansão urbana dispersa, priorizando o adensamento dentro do futuro Anel Rodoviário;

VIII – promover a integração funcional entre as áreas urbanas, periurbanas e rurais, com diretrizes articuladas entre o uso e a ocupação.

Capítulo II – Das Macrozonas de Proteção Ambiental

Art. 16º As Macrozonas de Proteção Ambiental (MZ-PA) compreendem as áreas situadas no perímetro urbano e periurbano enquadradas como indisponíveis à ocupação intensiva do solo, considerando as restrições estabelecidas pela legislação federal, estadual e municipal.

§1º As MZ-PA são constituídas por:

I – Áreas de Preservação Permanente (APPs) de cursos d'água, nascentes, encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), topos de morro e reservatórios artificiais, nos termos do Código Florestal e das resoluções do CONAMA;

II – Unidades de Conservação e áreas com atributos ecológicos relevantes, incluindo a Serra da Torre da Caatinga, Brejo Novo, Mata de Santa Cruz e demais fragmentos de vegetação nativa identificados no diagnóstico ambiental;

III – faixas de drenagem urbana dos Rios das Contas e Jequiezinho, como eixos de requalificação ambiental e controle de cheias;

IV – Áreas de Preservação Permanente do Reservatório da Barragem de Pedras, com faixa mínima de 100 (cem) metros a partir da cota do Nível de Água Máximo Operativo Normal (cota 228,00 m), e do Reservatório da Barragem do Cajueiro.

§2º As MZ-PA são consideradas espaços protegidos, cujos usos, conformes ou desconformes, ficam submetidos a regramento e controle detalhados em normas complementares a este Plano Diretor.

§3º A ocupação ou o uso das MZ-PA para fins diversos da conservação ambiental somente será admitida mediante aprovação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e anuência do Conselho Municipal de Meio Ambiente, observadas as hipóteses legais de intervenção em APP.

Capítulo III – Das Macrozonas de Ocupação Urbana

Art. 17º A Macrozona de Ocupação Preferencial (MZ-OP) compreende as áreas urbanas consolidadas, dotadas de infraestrutura básica, equipamentos urbanos e acesso ao Sistema Viário Estrutural, cujas densidades de ocupação são consideradas alta e média-alta, conforme o ANEXO III – Mapas.

§1º São objetivos específicos da MZ-OP:

I – otimizar e requalificar a infraestrutura existente, organizando o trânsito e o transporte coletivo;

II – incentivar o adensamento populacional e construtivo, controlando-o nas áreas com saturação da infraestrutura;

III – estimular a intensificação do uso institucional, de saúde e educação, da atividade imobiliária residencial e de comércio e serviços;

IV – promover a utilização de lotes vazios e o preenchimento de grandes glebas desocupadas no perímetro urbano.

§2º A ocupação da MZ-OP obedecerá aos seguintes parâmetros gerais, sem prejuízo do detalhamento estabelecido no zoneamento da sede:

I – densidade bruta de até 200 (duzentos) habitantes por hectare;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);
III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) de até 1,5 (um e meio), condicionado à contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§3º O Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) aplicável a cada subzona é o definido no Quadro ZZ do Anexo IV, respeitado o limite máximo estabelecido no §2º deste artigo.

Art. 18º A Macrozona de Ocupação Condicionada (MZ-OC) compreende as áreas pertencentes ou contíguas à ocupação já consolidada, dispondo de infraestrutura parcialmente implantada, mas apresentando problemas de drenagem e restrições ambientais pela proximidade com os Rios Jequiezinho e das Contas, e com as áreas protegidas da Serra da Torre da Caatinga, Brejo Novo e Mata de Santa Cruz.

§1º São objetivos específicos da MZ-OC:

I – condicionar a ocupação à ampliação e qualificação da infraestrutura, em especial os sistemas de esgotamento sanitário e drenagem;

II – compatibilizar a ocupação com os condicionantes ambientais da área;

III – promover a regularização urbanística e fundiária nas áreas caracterizadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

§2º A ocupação da MZ-OC obedecerá aos seguintes parâmetros gerais:

I – densidade bruta de até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);

III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) de até 1,5 (um e meio), condicionado à contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir e à comprovação de capacidade de suporte da infraestrutura.

§3º A MZ-OC tem como prioridade, no prazo de até 5 (cinco) anos, a execução de projetos e intervenções de melhoria e qualificação da infraestrutura, especialmente drenagem e esgotamento sanitário.

Art. 19º A Macrozona de Expansão Prioritária (MZ-EP) compreende as áreas contíguas à malha urbana ocupada e em processo de ocupação, correspondentes ao vetor oeste da cidade, caracterizadas pela presença de vazios urbanos e áreas de ocupação rarefeita, passíveis de ocupação no horizonte de 10 (dez) anos, atendidas as restrições ambientais.

§1º São objetivos específicos da MZ-EP:

I – possibilitar transformações urbanísticas para melhor aproveitamento das condições do sítio e de acessibilidade;

II – absorver o incremento populacional até o horizonte do Plano Diretor;
III – constituir reserva fundiária para equipamentos institucionais de grande porte, complexos de lazer e outros necessários ao desenvolvimento urbano.

§2º A ocupação da MZ-EP obedecerá aos seguintes parâmetros gerais:

I – densidade bruta de até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);

III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) de até 1,5 (um e meio), a ser admitido a partir de 05 (inco) anos de vigência deste Plano Diretor, condicionado à implantação de infraestrutura.

§3º A MZ-EP tem como prioridade, no prazo de 10 (dez) anos, a implantação de infraestrutura e equipamentos urbanos, estabelecendo-se etapas de urbanização ao longo do tempo.

Art. 20º A Macrozona de Ocupação Restringida (MZ-OR) compreende as áreas periféricas à área urbana consolidada, majoritariamente ao norte e nordeste da cidade, fora do Semianel Rodoviário, bem como ao oeste (Cidade Nova), que apresentam carência de macrodrenagem, restrições ambientais e pouca oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos.

§1º São objetivos específicos da MZ-OR:

I – condicionar a ocupação à requalificação da infraestrutura e à superação das restrições ambientais;

II – compatibilizar a ocupação com os condicionantes ambientais da área;

III – conter processos desordenados de ocupação nas faixas de domínio de vias e nas áreas de preservação permanente.

§2º A ocupação da MZ-OR obedecerá aos seguintes parâmetros gerais:

I – densidade bruta de até 70 (setenta) habitantes por hectare;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 0,7 (sete décimos);

III – vedação de Outorga Onerosa do Direito de Construir (CAM não aplicável).

§3º Na MZ-OR, o parcelamento do solo será admitido exclusivamente para a implantação de lotes-chácaras, com área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), evitando a criação de frentes de urbanização intensiva.

Capítulo IV – Das Macrozonas de Ocupação Periurbana

Art. 21º As Macrozonas de Ocupação Periurbana compreendem áreas de transição entre o perímetro urbano legal e as áreas estritamente rurais, cuja ocupação se dará de forma não intensiva, por meio de Planos Específicos que estabelecerão normas urbanísticas e ambientais compatíveis com a complexidade socioambiental de cada subespaço.

§1º As Macrozonas Periurbanas não se enquadram como Zonas Urbanas stricto sensu, admitindo-se atividades de lazer, turismo, segunda residência, agricultura regenerativa, pesquisa científica e serviços de apoio, vedada a implantação de loteamentos urbanos convencionais.

§2º O parcelamento do solo nas Macrozonas Periurbanas ocorrerá exclusivamente na forma de condomínio periurbano, com fração ideal mínima por condômino de 1.250 m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitados os parâmetros específicos de cada subespaço.

Art. 22º A Macrozona Periurbana de Ocupação Programada (MZ-PU 1) compreende a área destinada ao Centro Logístico Industrial Aduaneiro do Sudeste Baiano (CLIA), conforme delimitação do Anexo III – Mapas.

§1º A MZ-PU 1 configura Área Programa de uso misto industrial, logístico e de serviços, demandando a elaboração de Plano Específico que contemple:

I – a implantação de infraestrutura básica e de acesso controlado pela BR-116 por meio de vias marginais;

II – a definição de parâmetros urbanísticos compatíveis com as atividades industriais e logísticas;

III – a previsão de medidas de mitigação de impactos ambientais e de vizinhança;
IV – a articulação com o Polo Operacional da FIOL e com o sistema viário municipal.

§2º A aprovação de empreendimentos na MZ-PU 1 fica condicionada à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sem prejuízo do licenciamento ambiental cabível.

Art. 23º A Macrozona Periurbana de Ocupação Restringida (MZ-PU 2) compreende duas porções distintas, conforme delimitação do Anexo III – Mapas:

I – a Zona Periurbana da Barragem de Pedras, no sentido oeste, margeando o Rio das Contas;

II – a Zona Periurbana Marginal à Ferrovia FIOL, no sentido sul, ao longo do leito ferroviário.

§1º A ocupação da Zona Periurbana da Barragem de Pedras obedecerá às seguintes diretrizes:
I – vedação de ocupação na faixa de APP do reservatório, nos termos do §1º, IV, do Art. 16 desta Lei;

II – delimitação de faixa de controle de ocupação com largura de até 2 (dois) quilômetros, medida horizontalmente a partir da cota do Nível de Água Máximo Operativo Normal, com densidade bruta inferior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

III – estabelecimento, no Plano Específico, de áreas não edificáveis adicionais, incluindo várzeas úmidas, áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), topos de morros e áreas de fragilidade ambiental comprovada;

IV – permissão de parcelamento na forma de condomínio periurbano, com fração ideal mínima por condômino de 1.250 m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados), índice de ocupação máxima de 10% (dez por cento) por edificação e altura máxima de 2 (dois) pavimentos;

V – exigência de que as vias internas não possuam pavimentação impermeabilizante do solo e de que a delimitação entre as frações para a ocupação edilícia seja feita preferencialmente por cercas vivas, sendo vedada a construção de muros divisórios que obstruam a drenagem das águas pluviais;

§2º A ocupação da Zona Periurbana Marginal à Ferrovia FIOL obedecerá às seguintes diretrizes:

I – delimitação de faixa de controle de ocupação com largura de até 1 (um) quilômetro, medida horizontalmente a partir do limite da faixa de domínio da ferrovia;

II – densidade bruta inferior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare, em razão das limitações de acesso viário decorrentes do efeito de barreira da ferrovia;

III – permissão de parcelamento na forma de condomínio periurbano, com parâmetros equivalentes aos estabelecidos para a faixa de até 1 (um) quilômetro da Barragem de Pedras;

IV – previsão de intersecções viárias em desnível para as conexões entre a malha urbana e as áreas lindeiras à ferrovia.

§3º Os Planos Específicos de cada Zona Periurbana deverão ser elaborados no prazo de até 2 (dois) anos a partir da vigência deste Plano Diretor, podendo rever as delimitações preliminares com base em estudos de detalhamento, desde que respeitados os limites máximos estabelecidos neste artigo.

TÍTULO III – DO ZONEAMENTO URBANO DA SEDE

Capítulo I – Da Classificação de Usos e Grupos de Atividades

Art. 24º O zoneamento urbano da Sede Municipal é o instrumento de regulação da organização territorial que orienta o crescimento físico da cidade e a distribuição equilibrada das atividades urbanas, promovendo o adequado uso e ocupação do solo.

§1º As normas e parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos neste Título respeitam as diretrizes do Macrozoneamento Municipal (Título II deste Livro) e visam garantir coerência entre planejamento, desenvolvimento urbano e ocupação efetiva do solo.

§2º As Áreas de Interesse Especial possuem regulamentação própria e podem se sobrepor às demais zonas, prevalecendo suas regras específicas em caso de conflito.

Art. 25º Para fins de aplicação do zoneamento, os usos do solo urbano ficam classificados nas seguintes categorias:

I – Residencial: resultante da atividade habitacional de caráter permanente, subdividida em:

a) Uni-residencial, quando se refere a apenas uma unidade habitacional por lote, terreno ou gleba;

b) Multi-residencial, quando se refere a mais de uma unidade habitacional por lote, terreno ou gleba, agrupadas horizontal ou verticalmente;

II – Comercial: resultante das atividades econômicas de armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;

III – Serviços: resultante de atividades econômicas cuja finalidade específica é a prestação de serviços de qualquer natureza à população;

IV – Industrial: resultante de atividades econômicas de extração, beneficiamento, manufatura, montagem ou transformação de produtos;

V – Institucional: resultante de atividades de naturezas distintas, cuja finalidade é a prestação de serviços públicos ou privados de interesse social, envolvendo moradia, educação, saúde, assistência social, ação comunitária, cultura, recreação, associativismo, esporte e lazer;

VI – Misto: resultante de duas ou mais atividades de naturezas distintas exercidas em um mesmo empreendimento.

Art. 26º Para fins de controle do uso do solo e considerando a similaridade de seus impactos na estrutura urbana, os empreendimentos e atividades ficam agrupados da seguinte forma:

I – Grupo 1 (G1): usos residenciais (uni-residenciais e multi-residenciais) e uso misto de base uni-residencial;

II – Grupo 2 (G2): usos não residenciais de apoio ao uso residencial;

III – Grupo 3 (G3): usos não residenciais típicos de concentrações e de serviços de porte de bairro;

IV – Grupo 4 (G4): usos não residenciais típicos de Centro da Cidade e de Corredores de Uso Diversificado de maior capacidade de tráfego;

V – Grupo 5 (G5): usos não residenciais de grande impacto na circulação viária, vinculados aos grandes corredores de tráfego;

VI – Grupo 6 (G6): equipamentos urbanos de grande porte ou de natureza complexa que se distribuem de forma dispersa pelo espaço urbano;

VII – Grupo 7 (G7): equipamentos instalados em logradouros públicos;

VIII – Grupo 8 (G8): empreendimentos relacionados à infraestrutura urbana;

IX – Grupo 9 (G9): empreendimentos de parcelamento do solo urbano.

Capítulo II – Das Zonas de Predominância Residencial

Art. 27º As Zonas de Predominância Residencial (ZR) são as porções do território destinadas majoritariamente ao uso habitacional, admitindo-se usos complementares de acordo com os parâmetros de incomodidade e a capacidade da infraestrutura, e subdividem-se nas categorias definidas nos artigos seguintes.

Art. 28º A Zona de Adensamento Preferencial (ZR-1) corresponde às áreas já consolidadas e dotadas de infraestrutura urbana mais completa, onde se incentiva o adensamento populacional e construtivo, com vistas ao melhor aproveitamento da infraestrutura existente e à redução da expansão dispersa.

Parágrafo único. A ocupação da ZR-1 obedecerá aos seguintes parâmetros gerais, sem prejuízo do detalhamento constante do Quadro ZZ do Anexo IV:

I – densidade bruta de até 200 (duzentos) habitantes por hectare;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);

III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) de até 1,5 (um e meio), condicionado à contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 29º A Zona de Adensamento Condicionado (ZR-2) abrange áreas com ocupação urbana em processo de consolidação, onde o aumento da densidade está condicionado à ampliação ou adequação da infraestrutura e dos serviços urbanos.

Parágrafo único. A ocupação da ZR-2 obedecerá aos seguintes parâmetros gerais, sem prejuízo do detalhamento constante do Quadro ZZ do Anexo IV:

I – densidade bruta de até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);

III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) de até 1,5 (um e meio), condicionado à contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 30º A Zona de Expansão Urbana Preferencial (ZR-3) compreende áreas destinadas à expansão planejada da cidade, onde se espera a implantação progressiva de infraestrutura e parcelamento do solo de forma regular.

Parágrafo único. A ocupação da ZR-3 obedecerá aos seguintes parâmetros gerais, sem prejuízo do detalhamento constante do Quadro ZZ do Anexo IV:

I – densidade bruta de até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);

III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) de até 1,5 (um e meio), a ser admitido a partir de 10 (dez) anos de vigência deste Plano Diretor, condicionado à implantação de infraestrutura.

Art. 31º A Zona de Expansão Urbana Restringida (ZR-4) engloba áreas onde a ocupação deve ocorrer de forma limitada e controlada, em razão de restrições ambientais, fragilidades do terreno ou ausência significativa de infraestrutura.

Parágrafo único. A ocupação da ZR-4 obedecerá aos seguintes parâmetros gerais, sem prejuízo do detalhamento constante do Quadro 01 do ANEXO IV:

I – densidade bruta de até 70 (setenta) habitantes por hectare;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 0,7 (sete décimos);

III – vedação de Outorga Onerosa do Direito de Construir (CAM não aplicável).

Capítulo III – Das Concentrações de Usos Não Residenciais

Art. 32º O Centro Tradicional Municipal (ZCT) constitui o 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.

§1º A ocupação do Centro Tradicional obedecerá aos seguintes parâmetros gerais, sem prejuízo do detalhamento constante do Quadro YY do Anexo IV:

I – densidade bruta de até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);

III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) de até 1,5 (um e meio), condicionado à contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§2º O Centro Tradicional integra o Centro Histórico, cujas intervenções atenderão ao disposto no Capítulo IV deste Título e na legislação específica de proteção ao patrimônio cultural.

§3º As intervenções no Centro Tradicional observarão as diretrizes de requalificação urbanística, preservação do patrimônio edificado e priorização da mobilidade de pedestres, nos termos do Plano Urbanístico Básico a ser elaborado para a área.

Art. 33º Os Corredores de Usos Diversificados (CUD) estruturam a distribuição das atividades não residenciais ao longo dos principais eixos viários, promovendo a descentralização das funções urbanas.

§1º Os Corredores de Usos Diversificados classificam-se em:

I – CUD Tipo 1: associados a vias de maior capacidade e importância regional, como a Avenida Ulisses Coelho, trechos das rodovias BR-116 e BR-330 e o Anel Rodoviário, destinados à instalação de atividades de maior porte e impacto na estrutura urbana;

II – CUD Tipo 2: desenvolvidos a partir do crescimento urbano e da necessidade de descentralizar atividades do centro tradicional, com caráter mais local e atendimento às demandas dos bairros adjacentes.

§2º A ocupação dos CUD obedecerá aos seguintes parâmetros gerais, sem prejuízo do detalhamento constante do Quadro 02 do ANEXO IV:

I – densidade bruta de até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);

III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) de até 1,5 (um e meio), condicionado à contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§3º Os CUD Tipo 1 deverão prever acessibilidade aos empreendimentos por meio de via marginal, preservação da faixa de domínio da rodovia e reserva de recuos para todos empreendimentos novos e ou e ampliações.

Art. 34º O Distrito Industrial (ZDI) é a área destinada ao uso predominantemente industrial, atendendo a critérios ambientais e de acessibilidade, subdividindo-se em:

I – ZDI I – Consolidação: voltado ao fortalecimento e à regularização do polo industrial existente, com incentivo à qualificação das atividades instaladas;

II – ZDI II – Ampliação: destinado à expansão futura do setor industrial, oferecendo espaço adequado para novos empreendimentos e crescimento econômico.

§1º A ocupação do Distrito Industrial obedecerá aos seguintes parâmetros gerais:

I – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);

II – vedação de Outorga Onerosa do Direito de Construir (CAM não aplicável);

III – Índice de Ocupação máximo de 40% (quarenta por cento).

§2º O ZDI II será implantado em articulação com o CLIA e a FIOL, observando as diretrizes do Eixo Estratégico Sul.

Capítulo IV – Das Áreas de Interesse Especial

Art. 35º O Centro Histórico (CH) compreende a área de valor cultural, arquitetônico e simbólico, inserida no Centro Tradicional, cuja preservação é fundamental para a identidade e memória urbana do Município.

§1º As intervenções no Centro Histórico serão regidas por normas específicas de preservação, que estabelecerão:

I – controle dos processos de verticalização e de ocupação intensiva do solo, assegurando a manutenção da ambiência urbana e da escala arquitetônica, considerando a tipologia predominante;

II – proteção dos espaços públicos de valor histórico e cultural, garantindo sua integridade física, funcional e simbólica;

III – regulamentação das intervenções públicas e privadas, coibindo alterações inadequadas em imóveis de interesse patrimonial.

§2º Os parâmetros urbanísticos do Centro Histórico serão definidos em Plano Urbanístico Básico específico, a ser elaborado no prazo de até 3 (três) anos a partir da vigência deste Plano Diretor.

Art. 36º Os Campi Universitários (CUNI) constituem espaços destinados às atividades de ensino, pesquisa e extensão, com papel estratégico no desenvolvimento social, econômico e tecnológico do Município.

Parágrafo único. A ocupação dos Campi Universitários obedecerá aos seguintes parâmetros gerais:

I – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);
II – Índice de Ocupação máximo de 40% (quarenta por cento).

Art. 37º As Áreas Institucionais (AIN) são destinadas à implantação de equipamentos públicos e serviços de interesse coletivo, como escolas, unidades de saúde, centros administrativos e áreas de lazer, contribuindo para a estruturação da rede de serviços urbanos e o atendimento à população.

Parágrafo único. A ocupação das Áreas Institucionais obedecerá aos seguintes parâmetros gerais:

I – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);

II – Índice de Ocupação máximo de 40% (quarenta por cento).

Capítulo V – Das Zonas Periurbanas da Sede

Art. 38º As Zonas Periurbanas da Sede compreendem áreas de transição entre o perímetro urbano legal e as áreas estritamente rurais, com ocupação de baixa densidade e parâmetros diferenciados, subdividindo-se em:

I – Zona Periurbana 1 (ZP1), correspondente à Macrozona Periurbana de Ocupação Programada (MZ-PU 1), destinada ao CLIA e atividades correlatas;

II – Zona Periurbana 2 (ZP2), correspondente à Macrozona Periurbana de Ocupação Restringida (MZ-PU 2), abrangendo a Barragem de Pedras e a faixa marginal à FIOL.

Art. 39º A ocupação das Zonas Periurbanas da Sede obedecerá aos parâmetros estabelecidos no Quadro 01 do ANEXO IV desta Lei, observadas as diretrizes específicas constantes nos artigos 22 e 23 do Título II deste Livro.

Art. 40º As Zonas Periurbanas da Sede (ZP1 e ZP2) não se confundem com a Zona Periurbana (ZP) prevista para as Vilas e Povoados no Título IV deste Livro, que possui regime jurídico próprio.

TÍTULO IV – DO ZONEAMENTO DAS VILAS E POVOADOS

Art. 41º O zoneamento das Vilas e Povoados do Município de Jequié tem por objetivo ordenar o uso e a ocupação do solo nos núcleos urbanos complementares à Sede Municipal, respeitando sua escala, características socioculturais e capacidade de suporte da infraestrutura.

Art. 42º Para os fins desta Lei, consideram-se núcleos urbanos complementares:

I – Vilas: Barra Avenida, Florestal, Itajuru, Baixão, Monte Branco, Oriente Novo, Boaçu e Itaibó;

II – Povoados: Volta do Rio, Barragem da Pedra, Fazenda Santa Helena, Nova Esperança e Brejo Novo.

Art. 43º São objetivos gerais do zoneamento das Vilas e Povoados:

I – estruturar e ordenar o uso e a ocupação do solo, respeitando a escala e as características dos pequenos núcleos urbanos

II – promover a melhoria gradual da infraestrutura urbana e das condições de habitabilidade;

III – definir áreas prioritárias para adensamento e expansão controlada, evitando ocupações dispersas;

IV – assegurar a preservação de áreas ambientalmente sensíveis e de interesse paisagístico;

V – fortalecer a função das vilas como centralidades locais de apoio às populações rurais;

VI – orientar a regularização fundiária e a consolidação dos assentamentos existentes;

VII – contribuir para a redução das desigualdades territoriais no âmbito municipal.

Art. 44º O zoneamento das Vilas fica estruturado nas seguintes zonas, cujas delimitações constam do ANEXO III – Mapas:

I – Zona Centro da Vila (ZCV);

II – Zona de Ocupação Prioritária (ZOP);

III – Zona de Ocupação Condicionada (ZOC);

IV – Zona Periurbana (ZP).

Art. 45º A Zona Centro da Vila (ZCV) configura-se pelas áreas centrais que concentram os principais equipamentos e serviços de cada distrito, devendo observar as seguintes diretrizes:

I – preservação e requalificação dos núcleos centrais, com implantação e manutenção de equipamentos urbanos básicos, tais como posto de saúde, escola e subprefeitura;

II – proteção das edificações e sítios de valor histórico-cultural, quando existentes;

III – implantação e requalificação de espaços públicos abertos e áreas verdes, com arborização adequada ao conforto ambiental de pedestres e ciclistas;

IV – incentivo à ocupação por comércios e serviços de demanda diária, bem como por indústrias de baixo impacto;

V – limite de gabarito de 6 (seis) metros de altura;

VI – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);

VII – vedação de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 46º A Zona de Ocupação Prioritária (ZOP) caracteriza-se pelas áreas mais densamente ocupadas e infraestruturadas, com caráter predominantemente urbano, devendo observar as seguintes diretrizes:

I – manutenção de média densidade, com estímulo à ocupação residencial e permissão de usos de comércio e serviço de pequeno porte;

II – investimento na ampliação e qualificação da infraestrutura de saneamento básico, telecomunicações, energia elétrica, sistema viário e áreas verdes;

III – requalificação das vias existentes e criação de novas, quando necessário, com pavimentação adequada, passeios e ciclovias acessíveis;

IV – incentivo à implantação e manutenção de áreas verdes com arborização ao longo das calçadas;

V – limite de gabarito de 2 (dois) pavimentos;

VI – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 1,0 (um);

VII – vedação de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 47º A Zona de Ocupação Condicionada (ZOC) configura-se pelas áreas de ocupação menos adensada, com infraestrutura urbana precária ou inexistente, devendo observar as seguintes diretrizes:

I – controle da densidade, com estímulo à ocupação residencial do tipo sítios e chácaras, com lotes mínimos de 500 m² (quinhentos metros quadrados);

II – preservação e conservação ambiental de corpos d'água e vegetação nativa;

III – investimento na ampliação e qualificação da infraestrutura adequada de saneamento básico, telecomunicações, energia elétrica, sistema viário e áreas verdes;

IV – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 0,4 (quatro décimos);

V – vedação de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 48º A Zona Periurbana (ZP) compreende as áreas mais afastadas dos núcleos urbanos das vilas, com características rurais e de transição, onde se incentiva a produção agrícola e se controla a expansão da ocupação, devendo observar as seguintes diretrizes:

I – incentivo à produção agrícola, agropastoril, agricultura familiar e de base agroecológica;

II – permissão de loteamento apenas para implantação de lotes-chácaras com área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

III – preservação e conservação ambiental de corpos d'água e vegetação nativa;

IV – controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares em áreas rurais;

V – investimento em infraestrutura de saneamento adequada para regiões de características rurais;

VI – preservação das características culturais dos assentamentos rurais existentes, incluindo comunidades tradicionais e quilombolas;

VII – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) igual a 0,3 (três décimos);

VIII – vedação de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. A Zona Periurbana (ZP) de que trata este artigo, aplicável às Vilas e Povoados, não se confunde com as Zonas Periurbanas da Sede (ZP1 e ZP2) definidas no Título III deste Livro, nem com as Macrozonas Periurbanas (MZ-PU 1 e MZ-PU 2) definidas no Título II deste Livro.

Art. 49º As Vilas e Povoados poderão ter regramentos específicos detalhados em regulamentação complementar a este Plano Diretor e ao Código de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e de Obras e Edificações, desde que aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié.

Art. 50º Os Planos Específicos para as Vilas e Povoados, quando elaborados, deverão contemplar:

I – diagnóstico urbanístico e fundiário da localidade;

II – definição de perímetro urbano com coordenadas georreferenciadas;

III – parâmetros urbanísticos para parcelamento, uso e ocupação do solo;

IV – indicação de projetos e intervenções necessárias à qualificação urbana e ambiental.

LIVRO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Títulos da Dívida Pública

Art. 51º O Poder Executivo Municipal, nos termos dos artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), exigirá do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação sucessiva dos seguintes instrumentos:

I – parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

II – Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 52º Considera-se solo urbano não edificado, para os fins deste Capítulo, os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), localizados nas Macrozonas de Ocupação Preferencial (MZ-OP) e de Ocupação Condicionada (MZ-OC).

Art. 53º Considera-se solo urbano subutilizado, para os fins deste Capítulo, os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), localizados nas Macrozonas de Ocupação Preferencial (MZ-OP) e de Ocupação Condicionada (MZ-OC), cujo coeficiente de aproveitamento utilizado seja:

I – inferior a 0,3 (três décimos) do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) estabelecido para a respectiva Macrozona, na MZ-OP;

II – inferior a 0,2 (dois décimos) do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) estabelecido para a respectiva Macrozona, na MZ-OC.

Parágrafo único. Equiparam-se aos imóveis subutilizados, para os fins deste Capítulo, as edificações desocupadas há mais de 2 (dois) anos, bem como as obras paralisadas por igual período, cuja paralisação não decorra de pendência judicial ou administrativa.

Art. 54º A aplicação dos instrumentos previstos neste Capítulo observará a seguinte ordem de prioridade:

I – imóveis localizados na Macrozona de Ocupação Preferencial (MZ-OP), no prazo de até 5 (cinco) anos a partir da notificação;

II – imóveis localizados na Macrozona de Ocupação Condicionada (MZ-OC), no prazo de 5 (cinco) a 10 (dez) anos a partir da notificação.

Art. 55º Lei municipal específica, a ser encaminhada à Câmara Municipal no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da vigência deste Plano Diretor, regulamentará a aplicação dos instrumentos previstos neste Capítulo, definindo:

I – os procedimentos de notificação dos proprietários;

II – os prazos e as condições para o cumprimento das obrigações de parcelamento, edificação e utilização;

III – as condições para implementação de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel;

IV – a lista dos imóveis sujeitos à incidência dos instrumentos;

V – as alíquotas do IPTU progressivo no tempo, limitadas ao máximo de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos;

VI – as condições para a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, resgatáveis em até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas.

Art. 56º Os imóveis desapropriados com pagamento em títulos da dívida pública serão destinados, preferencialmente, para:

I – implantação de Habitação de Interesse Social (HIS);

II – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III – constituição de reserva fundiária para regularização fundiária;

IV – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes.

Art. 57º Não se enquadram nas disposições deste Capítulo os imóveis:

I – utilizados como única moradia do proprietário e de sua família;

II – que exerçam função ambiental relevante, devidamente reconhecida pelo órgão municipal competente;

III – cuja ocupação ou edificação seja inviabilizada por restrição técnica ou ambiental insuperável, devidamente comprovada.

Art. 58º Enquanto não for editada a lei específica de que trata o Art. 55, o Poder Executivo Municipal fica autorizado a iniciar o processo de notificação dos proprietários dos imóveis que se enquadrem nas condições dos arts. 52 e 53, com base nas diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor.

Capítulo II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

Art. 59º A Outorga Onerosa do Direito de Construir autoriza o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), até o limite do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) estabelecido para a respectiva Macrozona ou Zona, mediante contrapartida financeira prestada pelo beneficiário, nos termos dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 60º A Outorga Onerosa do Direito de Construir será concedida nas seguintes situações e limites:

I – no Centro Tradicional Municipal (ZCT) e nos Corredores de Uso Diversificado Tipo 1 (CUD-1): CAM de até 1,5 (um e meio);

II – na Macrozona de Ocupação Preferencial (MZ-OP): CAM de até 1,5 (um e meio);

III – na Macrozona de Ocupação Condicionada (MZ-OC), a partir de 5 (cinco) anos de vigência deste Plano Diretor: CAM de até 1,5 (um e meio);

IV – na Macrozona de Expansão Prioritária (MZ-EP), a partir de 10 (dez) anos de vigência deste Plano Diretor: CAM de até 1,5 (um e meio);

V – em qualquer local, desde que não ultrapasse 10% (dez por cento) do CAB estabelecido para a respectiva Macrozona ou Zona.

Parágrafo único. A utilização do CAM de que trata o *caput* ficará condicionada à avaliação do órgão municipal competente quanto às condições de infraestrutura, circulação, impacto na paisagem e na vizinhança.

Art. 61º Não será admitida a Outorga Onerosa do Direito de Construir nas seguintes situações:

I – nas Macrozonas de Proteção Ambiental (MZ-PA), salvo nas hipóteses expressamente autorizadas pelo Plano de Manejo ou por lei específica;

II – na Macrozona de Ocupação Restringida (MZ-OR) e nas Zonas de Expansão Urbana Restringida (ZR-4);

III – nas Zonas Periurbanas (ZP1, ZP2 e ZP das vilas);

IV – nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

V – no Centro Histórico (CH);

VI – para usos não residenciais em zonas predominantemente residenciais, salvo quando expressamente autorizado pelo Código de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e de Obras e Edificações.

Art. 62º 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 ou Zona onde o imóvel se localize.

Art. 63º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso autoriza a alteração do uso estabelecido para a Macrozona ou Zona no Código de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e de Obras e Edificações, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nas seguintes situações:

I – no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas e de Plano Urbanístico Específico;
II – na conversão de zona rural em zona de expansão urbana ou urbana;
III – na conversão de zona de expansão urbana em zona urbana.

Parágrafo único. A alteração de uso será concedida desde que:

I – atenda às diretrizes do ordenamento territorial estabelecidas neste Plano Diretor;

II – tenha o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) aprovado;

III – seja aprovada pelo órgão municipal competente, com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié.

Art. 64º A contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário da Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada com base na seguinte equação:

C = Vm × (CAM utilizado - CAB) × IPTU% × Fp

Onde

I – C = contrapartida financeira devida, expressa em reais por metro quadrado de terreno;

II – Vm = valor venal do metro quadrado do terreno, calculado com base na Planta Genérica de Valores do Município (PGV);

III – CAM utilizado = Coeficiente de Aproveitamento Máximo requerido para o empreendimento;

IV – CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido para a Macrozona ou Zona onde o imóvel se localiza;

V – IPTU% = alíquota percentual do Imposto Predial e Territorial Urbano aplicável ao imóvel, definida no Código Tributário Municipal;

VI – Fp = Fator de Planejamento, variável de 0,5 (cinco décimos) a 1,5 (um e meio), a ser definido por decreto do Poder Executivo, considerando as características da Macrozona ou Zona e os objetivos estratégicos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. Para a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, a contrapartida será calculada com base na mesma equação, substituindo-se o diferencial de coeficientes pelo diferencial entre o valor venal do metro quadrado para o uso pretendido e o valor venal para o uso original, ambos obtidos da PGV, mantidos os demais fatores.

Art. 65º Os recursos resultantes da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso serão integralmente destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento de Jequié e aplicados nas seguintes finalidades:

I – implantação e melhoramentos no saneamento básico;

II – implantação e melhoramentos na mobilidade urbana e na infraestrutura;

III – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV – criação e melhoramentos de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

V – proteção de áreas ou exemplares de interesse histórico, cultural e paisagístico;

VI – constituição de reserva fundiária para Habitação de Interesse Social (HIS);

VII – regularização fundiária e urbanística de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Art. 66º O Certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de Alteração de Uso será vinculado ao imóvel para o qual foi concedido, não sendo transferível para outro imóvel.

Parágrafo único. A transferência do potencial construtivo adicional para outro imóvel somente será admitida por meio do instrumento de Transferência do Direito de Construir, nos termos do Capítulo III deste Livro.

Art. 67º Lei municipal específica, com base no disposto neste Plano Diretor, estabelecerá as formas de operacionalização dos instrumentos previstos neste Capítulo, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da vigência deste Plano Diretor.

Parágrafo único. Os coeficientes máximos definidos para as Macrozonas e Zonas poderão ser revistos no prazo de 5 (cinco) anos, com base na reavaliação da capacidade de suporte da infraestrutura.

Capítulo III – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 68º O proprietário de imóvel urbano, público ou privado, poderá exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste Plano Diretor, quando o imóvel for considerado necessário para as finalidades previstas no Art. 69, nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 69º A Transferência do Direito de Construir será admitida quando o imóvel for destinado a:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – criação de espaços abertos de uso público;

III – proteção e recuperação de áreas de interesse ambiental, incluindo as Macrozonas de Proteção Ambiental (MZ-PA);

IV – proteção do patrimônio histórico-cultural, em especial no Centro Histórico (CH);

V – implementação de Habitação de Interesse Social (HIS), incluindo a regularização fundiária de ZEIS 1 e 2 e a constituição de ZEIS 3 e 4.

Art. 70º O potencial construtivo a ser transferido corresponderá ao produto da área do terreno cedido ao Município pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) da Macrozona ou Zona onde o imóvel se localiza.

§1º Quando o imóvel for destinado à preservação de edificação integrante do patrimônio histórico, o direito de construir a ser transferido equivalerá ao mais alto CAM permitido neste Plano Diretor.

§2º Quando o imóvel for destinado à criação de espaços públicos em áreas de alta densidade, o direito de construir a ser transferido poderá alcançar o dobro do potencial construtivo do imóvel.

Art. 71º Serão consideradas áreas receptoras da Transferência do Direito de Construir aquelas onde se admite a Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos do Art. 60 desta Lei.

Art. 72º O Certificado de Potencial Construtivo emitido pela Transferência do Direito de Construir poderá ser utilizado como pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos da lei específica.

Art. 73º Lei municipal específica, com base no disposto neste Plano Diretor, estabelecerá as formas de operacionalização deste instrumento, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da vigência deste Plano Diretor.

Capítulo IV – Do Direito de Preempção

Art. 74º O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, nas áreas delimitadas neste Plano Diretor e em lei municipal específica, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 75º São áreas de incidência do Direito de Preempção, a serem enquadradas mediante lei municipal específica, com prazo de vigência não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial:

I – as áreas compreendidas na Macrozona de Ocupação Preferencial (MZ-OP) e na Macrozona de Ocupação Condicionada (MZ-OC);

II – as áreas localizadas no interior das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e em seu entorno imediato;

III – as áreas do Centro Histórico (CH) e de seu entorno, para fins de proteção do patrimônio cultural;

IV – as áreas lindeiras ao traçado do sistema viário estrutural indicado neste Plano Diretor;
V – as áreas incidentes sobre os eixos estratégicos de desenvolvimento (FIOL/CLIA e Barragem de Pedras).

Parágrafo único. A lei específica de que trata o *caput* delimitará os perímetros exatos de incidência, com coordenadas georreferenciadas, e fixará o prazo de vigência para cada área.

Art. 76º O exercício do Direito de Preempção pelo Município atenderá às seguintes finalidades:

I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária de ZEIS 1 e 2 e a constituição de novas ZEIS 3 e 4;

II – implantação de equipamentos urbanos e comunitários, incluindo os de saúde, educação, assistência social, cultura, esporte e lazer;

III – implantação de infraestrutura e do sistema viário estrutural;

IV – constituição de reserva fundiária para ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

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

VI – proteção e recuperação de áreas de interesse ambiental;

VII – proteção de imóveis de interesse histórico-cultural e arqueológico.

Art. 77º O proprietário de imóvel localizado em área de incidência do Direito de Preempção que pretender aliená-lo onerosamente deverá notificar o Poder Executivo Municipal, informando:

I – a descrição do imóvel, com sua localização, área, limites e confrontações;

II – o preço e as condições de pagamento pretendidos;

III – o prazo de validade da proposta.

Parágrafo único. Recebida a notificação, o Poder Executivo Municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias para manifestar seu interesse na aquisição, findo o qual o proprietário poderá alienar livremente o imóvel a terceiro, nas mesmas condições informadas.

Art. 78º Os imóveis adquiridos por meio do Direito de Preempção serão destinados, preferencialmente, às finalidades previstas no Art. 76, conforme a localização e a demanda de cada área.

Art. 79º Lei municipal específica, com base no disposto neste Plano Diretor, regulamentará a operacionalização do Direito de Preempção, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da vigência deste Plano Diretor, devendo estabelecer:

I – os perímetros exatos de incidência, com coordenadas georreferenciadas;

II – os prazos de vigência para cada área;

III – os procedimentos para a notificação e a manifestação de interesse;

IV – as fontes de recursos para o exercício do direito de preferência, que poderão incluir recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento de Jequié, do Fundo Municipal para Habitação de Interesse Social e de operações de crédito autorizadas por lei.

Capítulo V – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 80º As Operações Urbanas Consorciadas compreendem 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 delimitada, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, nos termos dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 81º As Operações Urbanas Consorciadas atenderão às seguintes finalidades:

I – consolidação e requalificação de centros locais, de lazer e de turismo;

II – recuperação e proteção ambiental de áreas cuja ausência ou insuficiência de infraestrutura e padrões de uso e ocupação do solo venha implicando a degradação de recursos ambientais;

III – recuperação e revitalização de equipamentos e espaços degradados física ou socialmente, ou que se encontrem subutilizados em relação aos investimentos públicos ou privados já realizados;

IV – abertura e melhoramento de vias integrantes do sistema viário estrutural previsto neste Plano Diretor;

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;

VII – estruturação e implantação dos eixos estratégicos de desenvolvimento, em especial nas áreas de influência da FIOL, do CLIA e da Barragem de Pedras;

VIII – outras situações indicadas em planos urbanísticos e setoriais.

Art. 82º A indicação de áreas objeto de Operações Urbanas Consorciadas far-se-á:

I – nos planos urbanísticos e setoriais;

II – por iniciativa popular de projeto de lei, de planos, programas ou projetos, subscrita por, no mínimo, 2% (dois por cento) dos eleitores da área abrangida;

III – por proposta do Poder Executivo, aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié.

Art. 83º A Operação Urbana Consorciada será instituída por lei municipal específica, da qual constará o Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo:

I – a delimitação da área a ser atingida, com coordenadas georreferenciadas;

II – o programa básico de ocupação da área e as intervenções previstas;

III – o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente atingida;

IV – a finalidade da operação;

V – o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), contemplando os impactos positivos e negativos das intervenções propostas;

VI – a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

VII – a forma de controle social da operação, com a obrigatoriedade de criação de um Comitê ou Conselho Gestor paritário;

VIII – a previsão da quantidade de potencial construtivo adicional e de alteração de uso que serão emitidos pelo Município e que poderão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação;

IX – a fórmula de cálculo das contrapartidas, observada, no que couber, a equação estabelecida no Art. 64 desta Lei;

X – as formas de conversão e equivalência do direito de construir constante do Certificado e da área a ser edificada;

XI – o valor mínimo de cada Certificado de Potencial Construtivo Adicional.

Art. 84º Na Operação Urbana Consorciada, poderão ser emitidos Certificados de Potencial Construtivo Adicional ou Certificados de Alteração de Uso, em pagamento de terrenos ou de edificações comprometidos com a operação, que poderão ser utilizados para construir acima dos padrões estabelecidos por este Plano Diretor e pela legislação específica, até o limite fixado pela lei que aprovar a operação, respeitando-se o que se segue:

I – o potencial construtivo adicional emitido na operação urbana consorciada somente poderá ser utilizado em área objeto da operação;

II – o Certificado de Alteração de Uso será vinculado ao imóvel para o qual foi concedido, não sendo transferível para outro imóvel, ainda que dentro da mesma operação;

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 CAB, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

Art. 85º As alterações urbanísticas propostas nas Operações Urbanas Consorciadas deverão estar de acordo com o ordenamento territorial estabelecido neste Plano Diretor e contribuir para a viabilização de seus objetivos estratégicos.

Capítulo VI – Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 86º O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) constitui 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, nos termos dos artigos 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Parágrafo único. O EIV poderá ser exigido tanto para a construção quanto para a reforma, ampliação de edificações ou início de funcionamento de atividades, conforme definido no Código de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e de Obras e Edificações.

Art. 87º O Código de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e de Obras e Edificações definirá o rol de empreendimentos e atividades sujeitos à apresentação do EIV, observados os seguintes critérios mínimos obrigatórios:

I – empreendimentos classificados como Polos Geradores de Tráfego (PGT), nos termos dos parâmetros estabelecidos em legislação específica;

II – empreendimentos que demandem a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, quando o excedente de área construída for igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB);

III – empreendimentos localizados nas Macrozonas de Ocupação Periurbana;

IV – empreendimentos com área construída superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) em bloco único, ou 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) em mais de um bloco;

V – conjuntos residenciais com mais de 100 (cem) unidades habitacionais;

VI – empreendimentos que possam causar impacto significativo à paisagem urbana consolidada, ao patrimônio natural ou cultural protegido;

VII – obras com grandes cortes de terra ou movimentação de solo em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 88º O EIV deverá contemplar, no mínimo, a análise dos seguintes aspectos:

I – adensamento populacional projetado e sua pressão sobre a infraestrutura urbana instalada;

II – demanda adicional por equipamentos urbanos e comunitários, tais como escolas, unidades de saúde e áreas de lazer;

III – alterações no uso e ocupação do solo no entorno imediato e mediato;

IV – geração de tráfego, demanda por transporte público e impacto no sistema viário;

V – interferências na ventilação, iluminação natural e conforto térmico da vizinhança;

VI – impactos sobre a paisagem urbana, os marcos visuais e o patrimônio cultural;

VII – geração de ruídos, vibrações, emissão de resíduos sólidos e de efluentes líquidos e gasosos;

VIII – impactos socioeconômicos, incluindo a valorização ou desvalorização imobiliária e a geração ou supressão de postos de trabalho;

IX – compatibilidade do empreendimento com a legislação urbanística e ambiental vigente;

X – definição clara das medidas mitigadoras dos impactos negativos e potencializadoras dos impactos positivos.

Art. 89º O EIV será elaborado por equipe técnica multidisciplinar habilitada, correndo os custos por conta do responsável pelo empreendimento ou atividade.

§1º O órgão municipal competente analisará o EIV e o submeterá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié, que poderá aprová-lo, rejeitá-lo ou condicionar a aprovação do empreendimento à execução das medidas mitigadoras e compensatórias indicadas.

§2º Fica garantida a realização de, no mínimo, uma audiência pública para discussão do EIV, sempre que o empreendimento for considerado de grande impacto pelo órgão municipal competente.

§3º Será obrigatória a publicidade dos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, em meio físico e digital, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes da audiência pública.

Art. 90º A elaboração do EIV não substitui a necessidade de licenciamento ambiental, quando este for exigido pela legislação federal, estadual ou municipal, devendo os estudos ser compatibilizados quando aplicáveis ambos os instrumentos.

Capítulo VII – Do Consórcio Imobiliário e do Direito de Superfície

Art. 91º O Consórcio Imobiliário é o 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, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

§1º O Consórcio Imobiliário aplica-se, preferencialmente, aos imóveis sujeitos às obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do Capítulo I deste Livro.

§2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, com base na Planta Genérica de Valores do Município (PGV).

Art. 92º O Direito de Superfície é o 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, nos termos dos artigos 21 a 24 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

§1º O Município poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície em imóveis integrantes de seus bens dominiais para viabilizar a implementação de diretrizes deste Plano Diretor, em especial a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) e de equipamentos urbanos e comunitários.

§2º O Direito de Superfície poderá ser utilizado pelo Município, também, no espaço aéreo e no subsolo, para a implantação de infraestrutura urbana e de equipamentos de interesse público.

Capítulo VIII – Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 93º O Município de Jequié utilizará, prioritariamente, os seguintes instrumentos para a promoção da regularização fundiária de assentamentos informais de baixa renda:

I – Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), nos termos da legislação federal;

II – Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, individual ou coletiva, nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;

III – Usucapião Especial de Imóvel Urbano, individual ou coletivo, nos termos da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade;

IV – Legitimação Fundiária e Legitimação de Posse, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

V – Demarcação Urbanística, nos termos da legislação federal;

VI – Autorização de Uso Especial para Fins Comerciais, para os usos não residenciais de apoio ao uso residencial preexistentes e considerados pertinentes pela comunidade local.

Art. 94º O Poder Executivo Municipal prestará assessoramento técnico e jurídico integral e gratuito às comunidades e famílias beneficiárias dos instrumentos de regularização fundiária, diretamente ou mediante convênios com a Defensoria Pública, universidades, entidades profissionais e organizações não governamentais.

Art. 95º A regularização fundiária será promovida de forma integrada com a regularização urbanística, assegurando a implantação progressiva de infraestrutura básica, equipamentos comunitários e serviços públicos, nos termos do Plano de Urbanização Específico de cada ZEIS.

Art. 96º No caso de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas, os instrumentos, diretrizes e parâmetros estabelecidos para as ZEIS deverão integrar as leis específicas das respectivas Operações Urbanas.

Capítulo IX – Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 97º As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS), incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, a criação e melhoria de espaços públicos, bem como a implantação de serviços e atividades comerciais de caráter local.

Parágrafo único. As delimitações das ZEIS constam do Anexo III – Mapas, podendo ser revistas e ampliadas por lei municipal específica.

Art. 98º As Zonas Especiais de Interesse Social ficam classificadas nas seguintes categorias:

I – ZEIS 1: áreas ou edificações ocupadas predominantemente por assentamentos com padrões de ocupação precário ou popular, que demandam regularização fundiária e urbanística, incluindo as ocupadas por comunidades tradicionais e remanescentes de quilombos;

II – ZEIS 2: áreas ou edificações ocupadas por assentamentos de padrão popular, que necessitam essencialmente de regularização fundiária, sem demandar, em regra, intervenções urbanísticas estruturais de grande complexidade;

III – ZEIS 3: glebas ou terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, de propriedade pública, aptos à urbanização, destinados à produção de Habitação de Interesse Social (HIS), com vistas à redução do déficit habitacional e ao reassentamento de populações removidas de áreas de risco;

IV – ZEIS 4: glebas ou terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados, de propriedade privada, igualmente aptos à urbanização e destinados à produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

§1º A instituição de novas ZEIS 1 e 2 será decorrente de solicitação dos moradores ou de indicação do Plano Municipal de Habitação e de Planos Urbanísticos Locais ou Setoriais.

§2º A instituição de novas ZEIS 3 e 4 dependerá de indicação em Plano Municipal de Habitação ou em Planos Urbanísticos Locais, devendo estar situadas em áreas com disponibilidade ou viabilidade de implantação de infraestrutura urbana.

Art. 99º A regularização de cada ZEIS será realizada de forma integrada entre o Poder Público e a comunidade local, compreendendo um conjunto articulado de ações que incluem:
I – a elaboração de Plano de Urbanização Específico;

II – o fortalecimento da organização comunitária, com a formação de instâncias participativas locais, como o Fórum Comunitário da ZEIS;

III – a implementação de programas de geração de trabalho e renda;

IV – a regularização espacial e fundiária;

V – a definição de normas urbanísticas especiais, adequadas às características socioculturais da população, garantindo condições de conforto e segurança;

VI – a produção e melhoria de unidades habitacionais, bem como a implantação de infraestrutura básica, equipamentos e serviços comunitários;

VII – a oferta de assistência técnica e jurídica gratuita para a regularização da moradia e ações de educação ambiental.

§1º O Plano de Urbanização de cada ZEIS será aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié, garantida a participação da população envolvida em todas as etapas de sua elaboração e implementação.

§2º A regularização da ZEIS poderá implicar reurbanização, considerando a precariedade da infraestrutura, ou a relocação da população, no caso de haver risco comprovado à segurança, à saúde pública ou ao meio ambiente, como em áreas sujeitas a inundações, deslizamentos ou margens de cursos d'água.

Art. 100º A definição de prioridades para a regularização das ZEIS atenderá aos seguintes critérios específicos:

I – para as ZEIS 1: o grau de precariedade do assentamento, o nível de risco à vida e ao meio ambiente, a localização em terreno público e a indicação pelos movimentos de moradia atuantes no Município;

II – para as ZEIS 2: o nível de consolidação do assentamento, a existência de intervenção urbanística prévia pelo Poder Público e a inserção na malha urbana consolidada;

III – para as ZEIS 3 e 4: a disponibilidade de infraestrutura urbana e a previsão nos planos habitacionais e urbanísticos do Município.

Art. 101º Aplicam-se às ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos da política urbana previstos neste Livro III, em especial:

I – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU progressivo no tempo e desapropriação com títulos da dívida pública;

II – Direito de Preempção;

III – Consórcio Imobiliário e Direito de Superfície;

IV – Transferência do Direito de Construir.

Art. 102º Nas ZEIS, o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) adotado será igual a 1,0 (um), e não será admitida a Outorga Onerosa do Direito de Construir, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas por lei específica que institua a Operação Urbana Consorciada na qual a ZEIS esteja inserida.

LIVRO IV – DAS POLÍTICAS SETORIAIS ESTRATÉGICAS

Capítulo I – Do Desenvolvimento Socioeconômico

Art. 103º A política de desenvolvimento socioeconômico do Município de Jequié tem por objetivo promover um novo ciclo de crescimento econômico, baseado na inovação, na sustentabilidade e na distribuição equitativa dos benefícios, consolidando o papel de Jequié como polo regional do Médio Rio das Contas.

Art. 104º São diretrizes gerais do desenvolvimento socioeconômico:

I – consolidar e ampliar o papel de Jequié como polo regional de comércio, serviços, saúde e educação, reforçando sua centralidade na região do Médio Rio das Contas;

II – estruturar um novo ciclo de desenvolvimento econômico sustentado na logística, na industrialização diversificada, no beneficiamento mineral, na agroindústria e no turismo, aproveitando as oportunidades geradas pela Ferrovia de Integração Oeste-Leste (FIOL) e pelo Centro Logístico Industrial Aduaneiro do Sudeste Baiano (CLIA);

III – ampliar a base econômica do Município, diversificando as fontes de arrecadação e ampliando as oportunidades de trabalho e renda para a população;

IV – promover o desenvolvimento humano e a inclusão social, assegurando acesso universal a serviços de saúde, educação, assistência social, cultura, esporte e lazer;

V – qualificar a mão de obra local, alinhando a capacitação profissional às demandas dos setores produtivos estratégicos;

VI – fomentar o empreendedorismo, o associativismo e o cooperativismo, com atenção às políticas de equidade de gênero e de inclusão da juventude no mercado de trabalho;

VII – estimular a inovação tecnológica e a sustentabilidade nos processos produtivos, em consonância com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU).

Art. 105º As diretrizes setoriais específicas para o comércio, a indústria, os serviços, a agropecuária e o turismo serão detalhadas em planos setoriais específicos e nos programas e projetos elencados no Anexo II (Quadro de Programas e Projetos Estruturantes) desta Lei.

Capítulo II – Da Política Ambiental e de Infraestrutura Verde e Azul

Art. 106º A política ambiental do Município de Jequié tem por objetivo proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental do Município, garantindo a qualidade de vida das presentes e futuras gerações e fortalecendo a resiliência urbana frente às mudanças climáticas.

Art. 107º São diretrizes gerais da política ambiental:

I – consolidar o Sistema Municipal de Áreas Verdes e Corredores Verdes, integrando as Áreas de Preservação Permanente (APPs) dos Rios das Contas e Jequiezinho, os parques urbanos e a arborização viária, como infraestrutura estratégica para o conforto térmico, a drenagem pluvial e a qualidade de vida, em consonância com o Plano Nacional de Arborização Urbana (PlaNAU);

II – proteger e recuperar as áreas de recarga hídrica, nascentes, cursos d'água e demais corpos hídricos, assegurando a segurança hídrica do Município;

III – recuperar as matas ciliares e as áreas degradadas, com prioridade para as faixas de drenagem dos Rios das Contas e Jequiezinho e para as áreas sujeitas a processos erosivos;

IV – controlar rigorosamente a ocupação em áreas de risco, especialmente as sujeitas a inundações, deslizamentos e solos instáveis, promovendo a relocação de famílias quando necessário;

V – promover a educação ambiental e a participação social na gestão dos recursos naturais;

VI – integrar a política ambiental municipal às políticas estadual e federal, em especial às diretrizes do Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) e do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC).

Art. 108º O Programa de Infraestrutura Verde e Azul fica instituído como estratégia prioritária de mitigação do desconforto térmico e de qualificação da drenagem pluvial urbana, contemplando:

I – a estruturação de corredores verdes contínuos ao longo das APPs dos Rios das Contas e Jequiezinho;

II – a integração das áreas verdes às vias estruturais do sistema urbano, incluindo o Centro Tradicional e seu núcleo Histórico;

III – a implantação do conceito de "verde contínuo" na gestão dos espaços públicos, com metas de curto, médio e longo prazos, em 5 (cinco), 10 (dez) e 20 (vinte) anos, respectivamente.

Capítulo III – Da Política de Habitação de Interesse Social

Art. 109º A Política Municipal de Habitação tem por objetivo orientar as ações do Poder Público e do setor privado para tornar acessível a moradia digna a todos os cidadãos, reduzir o déficit habitacional e promover a regularização fundiária dos assentamentos informais.

Art. 110º São diretrizes gerais da Política de Habitação:

I – compatibilização e integração com as políticas habitacionais federal e estadual, bem como com as demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambiental e de inclusão social;

II – priorização do atendimento às famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, seguida daquelas com renda de até 5 (cinco) salários mínimos;

III – produção de Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas inseridas ou contíguas à malha urbana, providas de infraestrutura e serviços, por meio das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);

IV – incentivo à autoconstrução assistida, ao cooperativismo e ao associativismo habitacional;

V – inibição à ocupação e ao parcelamento irregular do solo, mediante fiscalização integrada, campanhas educativas e parcerias com a comunidade;

VI – garantia de assistência técnica e jurídica gratuita para a regularização da moradia e para a produção de unidades habitacionais de interesse social.

Capítulo IV – Da Política de Mobilidade Urbana e Sistema Viário

Art. 111º A Política de Mobilidade Urbana do Município de Jequié tem por objetivo garantir o acesso universal à cidade, priorizando o transporte público coletivo, os modos não motorizados de deslocamento e a segurança viária, em consonância com a Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana).

Art. 112º São diretrizes gerais da mobilidade urbana:

I – estruturar o sistema viário municipal com base na hierarquia definida neste Plano Diretor, incluindo o Anel Rodoviário, a Via Perimetral Sul e os corredores de transporte coletivo;

II – implantar rede cicloviária estrutural, interligando as várias localidades do Município, com ciclovias ao longo das vias arteriais e nas áreas de expansão urbana;

III – garantir a acessibilidade universal com segurança e conforto, com a adequação de calçadas, implantação de passarelas e sinalização adequada;

IV – promover a municipalização do trânsito, com a estruturação do órgão gestor municipal e a implementação de programas de educação para o trânsito;

V – regulamentar o transporte público de passageiros, o transporte de cargas e o transporte cicloviário;

VI – integrar os modais de transporte regional e local, articulando os terminais logístico-ferroviário (FIOL) e rodoviário (BR-116) à malha urbana.

Parágrafo único. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana será elaborado no prazo de até 2 (dois) anos a partir da vigência deste Plano Diretor.

Capítulo V – Da Política de Saneamento Básico, Drenagem e Resiliência Climática

Art. 113º A política de saneamento básico do Município de Jequié tem por objetivo universalizar o acesso aos serviços de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem e manejo de águas pluviais, e limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, promovendo a salubridade ambiental e a saúde pública.

Art. 114º São diretrizes gerais do saneamento básico:

I – empregar tecnologia apropriada à realidade socioeconômica e ambiental do Município;
II – adotar o princípio do usuário-pagador, com transparência e controle social sobre os custos e a qualidade dos serviços;

III – priorizar soluções de drenagem sustentável baseadas na natureza, tais como valas verdes, jardins de chuva e pavimentos permeáveis;

IV – promover a gestão integrada de resíduos sólidos, com incentivo à redução, reutilização e reciclagem, e a inclusão socioprodutiva de catadores de materiais recicláveis;

V – universalizar a cobertura de esgotamento sanitário, com tratamento adequado dos efluentes antes do lançamento nos corpos hídricos.

Art. 115º O Programa de Controle de Inundações fica instituído como prioridade municipal, contemplando um sistema integrado de obras de prevenção e defesa contra eventos de inundações, composto por:

I – barragens de amortecimento de cheias nos Rios Jequiezinho e Conceição;

II – Park Way do Rio Jequiezinho, integrando requalificação do leito e margens do rio a parque linear e vias marginais;

III – requalificação do canal drenante existente do Rio Jequiezinho;

IV – desvio de parte da vazão do Rio Jequiezinho para jusante da área urbana, nos termos dos estudos técnicos a serem atualizados;

V – zoneamento das áreas de risco de inundação, com restrições à ocupação e à edificação, conforme delimitação do Anexo III – Mapas.

Capítulo VI – Da Proteção ao Patrimônio Cultural

Art. 116º A proteção ao patrimônio cultural do Município de Jequié tem por objetivo preservar, valorizar e promover os bens materiais e imateriais representativos da identidade e da memória jequieense, incluindo o Centro Histórico, os marcos culturais, as comunidades tradicionais e os remanescentes de quilombos.

Art. 117º São diretrizes gerais da proteção ao patrimônio cultural:

I – restringir adensamentos incompatíveis com a capacidade e a escala do Centro Histórico e de seu entorno imediato;

II – regulamentar as intervenções públicas e privadas em imóveis de interesse patrimonial, coibindo alterações inadequadas;

III – assegurar a proteção dos espaços públicos de valor histórico e cultural, garantindo sua integridade física, funcional e simbólica;

IV – elaborar o Plano Urbanístico Básico do Centro Tradicional e Histórico, no prazo de até 2 (dois) anos a partir da vigência deste Plano Diretor, contemplando a regulamentação das intervenções edilícias, a proteção dos espaços públicos de valor cultural e a maquete eletrônica em 3D do conjunto urbanístico.

LIVRO V – DOS PROGRAMAS E PROJETOS ESTRUTURANTES

Capítulo I – Do Parque Municipal da Chapada do Contas

Art. 118º Fica instituída a criação do Parque Municipal da Chapada do Contas, com área aproximada de 83.000 (oitenta e três mil) hectares no bioma Caatinga, orientado pela conservação dos recursos naturais e pelo uso sustentável do território, nos termos do Protocolo de Intenções constante do Anexo II desta Lei.

Art. 119º O Parque Municipal da Chapada do Contas terá sua poligonal definitiva e seu Plano de Manejo estabelecidos por decreto do Poder Executivo, no prazo de 3 (três) anos a partir da vigência deste Plano Diretor, assegurada a participação das comunidades tradicionais do entorno e a realização de consulta pública.

Art. 120º Até que se concretize a criação do Parque, fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos e periurbanos na poligonal definida nos mapas do Anexo III desta Lei, ressalvadas as atividades de agricultura regenerativa e de baixo impacto das comunidades tradicionais residentes.

Capítulo II – Do Parque Linear do Rio das Contas e Avenida Parque do Rio Jequiezinho

Art. 121º Fica instituída a criação do Parque Linear do Rio das Contas, abrangendo o trecho urbano entre a Ponte da BR-116 na Cidade Nova até a jusante da Estação de Tratamento de Esgotos da Embasa, com os objetivos de conferir tratamento paisagístico e urbanístico ao local, recuperar a Área de Preservação Permanente (APP) e promover a integração do rio à vida urbana.

Art. 122º Fica instituído a Avenida Parque do Rio Jequiezinho, 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, no trecho entre o cruzamento com a Rodovia BR-116 até o início do atual canal do Jequiezinho.

Parágrafo único. Os projetos do Parque Linear do Rio das Contas e da Avenida Parque do Rio Jequiezinho serão elaborados no prazo de 3 (três) anos a partir da vigência deste Plano Diretor, e contemplarão a aplicação da metodologia do Índice de Funcionalidade Fluvial (IFF) e a realização de pesquisa de percepção social.

Capítulo III – Do Parque Municipal da Barragem do Cajueiro

Art. 123º Fica instituída a criação do Parque Municipal da Barragem do Cajueiro, no Reservatório formado pelo Rio Preto do Costa, localizado às margens da BR-330, a cerca de 15 km da Sede Municipal, com os objetivos de recuperar a faixa marginal da APP, conferir tratamento paisagístico e urbanístico ao local e ampliar a incorporação de áreas limítrofes com vegetação original conservada.

Parágrafo único. O projeto do Parque Municipal da Barragem do Cajueiro será elaborado no prazo de 3 (três) anos a partir da vigência deste Plano Diretor, contemplando equipamentos de lazer, turismo e pesquisa científica, compatíveis com a fragilidade do ecossistema local.

Capítulo IV – Do Centro Logístico Industrial Aduaneiro (CLIA) e do Programa de Desenvolvimento Industrial da FIOL (PDI-FIOL)

Art. 124º Fica instituído o Centro Logístico Industrial Aduaneiro do Sudeste Baiano (CLIA), compreendendo área aproximada de 13 (treze) milhões de metros quadrados, conforme delimitação do Anexo III – Mapas, como empreendimento indutor do desenvolvimento econômico regional e vetor de estruturação do Eixo Estratégico Sul.

Art. 125º O CLIA será estruturado como Área Programa, contemplando os seguintes módulos:
I – Polo Operacional da FIOL, sob responsabilidade da concessionária da ferrovia;

II – Polo de Serviços de apoio ferroviário;

III – Polo Industrial;

IV – Distrito de Logística e Transportes;

V – Distrito de Serviços;

VI – Polo Tecnológico e de Inovação.

Art. 126º O Programa de Desenvolvimento Industrial da Área de Influência da FIOL (PDI-FIOL) tem por objetivo promover o desenvolvimento industrial sustentável da

porção semiárida da área de influência do Trecho 1 da FIOL, abrangendo 82 municípios, ampliando a base produtiva regional e fortalecendo cadeias produtivas existentes.

Parágrafo único. A implementação do CLIA e do PDI-FIOL fica condicionada à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e ao licenciamento ambiental cabível, devendo ser assegurada a participação do Município de Jequié no rateio dos recursos da Verba de Compensação Ambiental da FIOL.

Art. 127º A implementação do Centro Logístico Industrial Aduaneiro do Sudeste Baiano (CLIA) e do Programa de Desenvolvimento Industrial da Área de Influência da FIOL (PDI-FIOL) observará as seguintes diretrizes complementares:

I – articulação institucional contínua com os Governos Federal e Estadual, concessionárias de serviços públicos e municípios da área de influência da FIOL;

II – adoção de padrões de ecoeficiência, incluindo reúso de água, eficiência energética e uso de energias renováveis nos novos empreendimentos;

III – previsão de programas de qualificação profissional da mão de obra local, em parceria com instituições de ensino técnico e superior;

IV – garantia de que os benefícios socioeconômicos dos empreendimentos sejam direcionados prioritariamente à população do Município de Jequié.

Art. 128º A implantação do CLIA e do PDI-FIOL fica condicionada à observância das seguintes condicionantes ambientais e urbanísticas:

I – elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para cada módulo do CLIA, sem prejuízo do licenciamento ambiental exigível nos termos da legislação federal e estadual;
II – garantia de faixa de proteção ambiental ao longo dos cursos d'água existentes na área do CLIA, com largura mínima correspondente à APP legal, acrescida de faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros;

III – implantação de sistema de tratamento de efluentes industriais previamente ao lançamento nos corpos hídricos receptores;

IV – previsão de corredores verdes de conexão entre os fragmentos de vegetação nativa remanescentes e as APPs dos cursos d'água;

V – vedação de ocupação nas áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e nos topos de morro.

Capítulo V – Dos Ecobairros

Art. 129º Os Ecobairros constituem unidades territoriais urbanas planejadas ou requalificadas segundo critérios integrados de sustentabilidade ambiental, inclusão social, eficiência no uso de recursos naturais, mobilidade ativa e participação comunitária.

§1º A implantação de Ecobairros observará as seguintes diretrizes:

I – uso misto do solo, integrando habitação, serviços, comércio e lazer;

II – priorização da mobilidade ativa e do transporte coletivo sobre o transporte motorizado individual;

III – implantação de infraestrutura verde e soluções baseadas na natureza para drenagem, conforto térmico e qualificação paisagística;

IV – diversidade de tipologias habitacionais, com reserva mínima de 20% (vinte por cento) das unidades para Habitação de Interesse Social (HIS);

V – preservação e recuperação de áreas ambientalmente sensíveis.

§2º São áreas prioritárias para a implantação de Ecobairros:

I – as áreas de expansão urbana preferencial (ZR-3);

II – as zonas de transição urbano-rural;

III – as áreas subutilizadas ou passíveis de requalificação urbana nas Macrozonas de Ocupação Preferencial (MZ-OP) e de Ocupação Condicionada (MZ-OC).

Art. 130º Para ser qualificado como Ecobairro, o empreendimento ou a área de requalificação deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

I – permeabilidade do solo de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total da gleba ou do perímetro de requalificação;

II – sistema de drenagem sustentável com, no mínimo, uma das seguintes soluções:

a) jardins de chuva ou biovaletas;

b) pavimentos permeáveis em, pelo menos, 20% (vinte por cento) das vias internas e passeios;

c) reservatórios de retenção ou detenção com capacidade dimensionada para chuva de projeto com tempo de retorno de 10 (dez) anos;

III – arborização viária com, no mínimo, uma árvore de porte alto a cada 12 (doze) a 15 (quinze) metros lineares de via, preferencialmente com espécies nativas;

IV – previsão de ciclovias ou ciclofaixas integradas à malha cicloviária municipal;

V – calçadas com largura mínima de 2,00 m (dois metros), incluindo faixa livre de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), atendendo às normas de acessibilidade universal;

VI – reserva de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total para espaços livres de uso público, excluídas as áreas de APP e de reserva legal;

VII – iluminação pública em LED ou tecnologia de eficiência equivalente;

VIII – para empreendimentos com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais: implantação de sistema de captação e aproveitamento de águas pluviais para usos não potáveis, com capacidade mínima de 1.000 (mil) litros por unidade.

Parágrafo único. Os critérios deste artigo aplicam-se tanto a novos parcelamentos quanto a projetos de requalificação de bairros existentes, admitindo-se, neste último caso, a adaptação progressiva dos parâmetros conforme as condições técnicas e fundiárias locais.

Art. 131º Os imóveis localizados em Ecobairros certificados nos termos deste Capítulo farão jus aos seguintes incentivos fiscais, na forma do Código Tributário Municipal:

I – redução de 50% (cinquenta por cento) na alíquota do IPTU para edificações que comprovem a adoção de, no mínimo, três das seguintes medidas:

a) telhado verde com cobertura vegetal em, pelo menos, 40% (quarenta por cento) da área de projeção da edificação;

b) sistema de aquecimento solar de água com capacidade mínima de 500 (quinhentos) litros por unidade;

c) sistema fotovoltaico de geração de energia com potência mínima de 1,5 kWp por unidade;

d) sistema de captação e aproveitamento de águas pluviais com reservatório mínimo de 2.000 (dois mil) litros por unidade;

e) área permeável excedente ao mínimo legal em, pelo menos, 20% (vinte por cento);

f) utilização de materiais de construção com certificação de sustentabilidade ou conteúdo reciclado mínimo de 20% (vinte por cento);

II – isenção do IPTU pelo prazo de 3 (três) anos, renovável por igual período, para unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) implantadas nos termos do §1º, IV, do Art. 129 desta Lei;

III – redução de 30% (trinta por cento) na alíquota do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para a primeira aquisição de unidade em Ecobairro certificado.

§1º Os incentivos de que trata este artigo serão concedidos mediante requerimento do interessado, instruído com a certificação de Ecobairro expedida pelo órgão municipal competente e com a comprovação do atendimento às medidas específicas.

§2º O Poder Executivo regulamentará, por decreto, os procedimentos administrativos para a concessão, renovação e fiscalização dos incentivos previstos neste artigo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da vigência deste Plano Diretor.

Art. 132º A certificação de área como Ecobairro será concedida pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié, mediante processo administrativo instruído com:
I – projeto urbanístico completo, demonstrando o atendimento aos critérios do Art. 130;

II – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando exigido nos termos do Livro III;

III – manifestação do órgão municipal de meio ambiente, atestando a conformidade ambiental do projeto;

IV – comprovação da realização de, no mínimo, uma audiência pública com a comunidade do entorno.

§1º A certificação poderá ser requerida por:

I – empreendedores privados, para novos parcelamentos ou conjuntos habitacionais;

II – associações de moradores, para requalificação de bairros existentes;

III – Poder Público, para projetos de urbanização de ZEIS.

§2º A certificação de Ecobairro será condição para a fruição dos incentivos previstos no Art. 131 e poderá ser renovada a cada 5 (cinco) anos, mediante vistoria do órgão municipal competente.

Art. 133º Os recursos arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir e com o IPTU progressivo no tempo, destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento de Jequié, poderão ser aplicados, prioritariamente, na implantação de infraestrutura e equipamentos públicos em Ecobairros certificados, especialmente naqueles que contemplem Habitação de Interesse Social.

Art. 134º Para fins deste Capítulo, aplicam-se subsidiariamente as disposições do Código de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e de Obras e Edificações, no que não conflitarem com os critérios e incentivos aqui estabelecidos.

LIVRO VI – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO PLANO

Capítulo I – Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão

Art. 135º O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (SMPGJ), já instituído por lei específica, é o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos necessários à coordenação planejada da Administração Municipal, de caráter permanente, descentralizado e participativo.

Art. 136º Integram o SMPGJ, nos termos da lei específica que o rege:
I – o Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié, órgão colegiado de natureza consultiva e deliberativa, com composição paritária entre Poder Público e sociedade civil;

II – o órgão central de planejamento municipal;

III – a Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV – o Fundo Municipal de Desenvolvimento de Jequié;

V – o Fundo Municipal para Habitação de Interesse Social;

VI – o Sistema de Informações Municipais de Jequié (SIMJ);

VII – as Gerências Regionais, nos Distritos.

Art. 137º Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié, sem prejuízo das demais atribuições previstas em lei específica:

I – acompanhar e avaliar permanentemente a implementação deste Plano Diretor;

II – apreciar e deliberar sobre propostas de revisão e modificação deste Plano Diretor, antes do seu encaminhamento à Câmara Municipal;

III – emitir parecer sobre a compatibilidade das leis orçamentárias com as diretrizes do Plano Diretor;

IV – aprovar os Planos de Urbanização das ZEIS;

V – apreciar e deliberar sobre os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) de empreendimentos de grande impacto;

VI – certificar as áreas qualificadas como Ecobairros, nos termos do Art. 132 desta Lei;

VII – convocar a Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VIII – instituir câmaras técnicas para apreciar e deliberar sobre matérias específicas.

Art. 138º O Fundo Municipal de Desenvolvimento de Jequié terá seus recursos aplicados, exclusivamente, nas finalidades estabelecidas neste Plano Diretor, em especial aquelas previstas nos artigos 56 e 65, e será gerido por conselho gestor paritário, nomeado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié.

Capítulo II – Dos Instrumentos de Gestão Participativa

Art. 139º A gestão democrática da política urbana será exercida por meio dos seguintes instrumentos:
I – debates, consultas e audiências públicas;

II – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal;

III – plebiscito e referendo popular;

IV – Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano;

V – Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié;

VI – Fórum de Conselhos Municipais;

VII – demais conselhos municipais setoriais.

Art. 140º A Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano, convocada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Jequié, com periodicidade mínima de 3 (três) anos, terá como atribuições:

I – avaliar a implementação deste Plano Diretor e de seus instrumentos;

II – propor alterações e revisões neste Plano Diretor;

III – debater os rumos do desenvolvimento municipal;

IV – servir como etapa preparatória para a Conferência Estadual das Cidades.

Art. 141º As audiências públicas serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, por edital publicado na imprensa oficial e em meios de comunicação de massa, e terão seus resultados registrados em ata e publicados no portal eletrônico do Município.

Capítulo III – Do Sistema de Informações Municipais (SIM)

Art. 142º O Sistema de Informações Municipais de Jequié (SIMJ), já instituído por lei específica, será progressivamente implementado como plataforma digital unificada de acesso público, contendo:

I – base de dados geoespaciais e cadastrais do território municipal;

II – base cartográfica digital atualizada;

III – cadastro imobiliário municipal;

IV – legislação urbanística e ambiental consolidada;

V – relatórios de monitoramento da implementação do Plano Diretor;

VI – atas de reuniões dos conselhos municipais e das conferências;

VII – indicadores e índices sobre a realidade municipal.

Parágrafo único. O SIMJ será gerido pelo órgão central de planejamento municipal, com a colaboração dos demais órgãos da Administração direta e indireta.

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 143º Este Plano Diretor deverá ser revisto, obrigatoriamente, no prazo máximo de 10 (dez) anos, contados da data de sua publicação, assegurada a participação popular em todas as etapas do processo de revisão.

Art. 144º As leis específicas previstas neste Plano Diretor deverão ser encaminhadas à Câmara Municipal nos prazos fixados em cada dispositivo, contados da data de publicação desta Lei.

Art. 145º Os planos, programas e projetos previstos nesta Lei e em seus anexos, bem como aqueles que vierem a ser instituídos, deverão ser compatibilizados com os objetivos, diretrizes e prioridades aqui estabelecidos.

Art. 146º Enquanto não for editada a legislação específica de que trata esta Lei, permanecem em vigor as normas atualmente existentes, no que não conflitarem com as disposições deste Plano Diretor.

Art. 147º Fica revogada a Lei Complementar nº 001, de 27 de dezembro de 2007, que instituiu o Plano Diretor Municipal de Jequié, a Lei Complementar nº 06, de 21 de dezembro de 2023, e as demais disposições em contrário.

Art. 148º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

MINUTA LEI COMPLEMENTAR Nº .....

ANEXO I - GLOSSÁRIO

Este Anexo está sendo apresentado inicialmente em arquivo separado, para facilidade de acesso durante o período da Consulta Pública)

MINUTA LEI COMPLEMENTAR Nº .....

ANEXO II – QUADRO DE PROGRAMAS E PROJETOS ESTRUTURANTES

ANEXO II – QUADRO DE PROGRAMAS E PROJETOS ESTRUTURANTES
(Art. 3º, II, do PDDU de Jequié)

Nº	Programa / Projeto	Objetivo	Base Legal (Art.)	Prazo / Horizonte
01	Parque Municipal da Chapada do Contas	Criação de Unidade de Conservação com aproximadamente 83.000 hectares no bioma Caatinga, orientada pela conservação dos recursos naturais e pelo uso sustentável do território, articulando educação ambiental, pesquisa científica, turismo consciente, lazer de baixo impacto, agricultura regenerativa e segurança hídrica. A Prainha de Lomanto é reconhecida como polo irradiador de convivência, educação e lazer.	Arts. 118 a 120	Plano de Manejo: 3 anos
02	Parque Linear do Rio das Contas	Projeto de recuperação ambiental, urbanização e qualificação paisagística do trecho urbano do Rio das Contas (entre a Ponte da BR-116 na Cidade Nova até a jusante da ETE da Embasa), integrando APPs, ciclovias, parques de lazer e equipamentos culturais, com aplicação da metodologia do Índice de Funcionalidade Fluvial (IFF).	Arts. 121 e 122	Projeto: 3 anos
03	Park Way do Rio Jequiezinho	Requalificação do leito e das margens do Rio Jequiezinho no trecho entre a Rodovia BR-116 e o atual canal, com implantação de vias marginais integradas a parque linear, compondo o Programa de Controle de Inundações.	Arts. 122 e 115	Projeto: 3 anos
04	Parque Municipal da Barragem do Cajueiro	Criação de parque urbano no entorno do Reservatório formado pelo Rio Preto do Costa, com recuperação da faixa marginal da APP, tratamento paisagístico, equipamentos de lazer, turismo e pesquisa científica.	Art. 123	Projeto: 3 anos
05	Centro Logístico Industrial Aduaneiro do Sudeste Baiano (CLIA)	Estruturação de Área Programa com aproximadamente 13 milhões de metros quadrados, integrando o Polo Operacional da FIOL, Polo de Serviços, Polo Industrial, Distrito de Logística e Transportes, Distrito de Serviços e Polo Tecnológico e de Inovação, como vetor de desenvolvimento econômico regional.	Arts. 124, 125, 127 e 128	Plano Específico: 3 anos
06	Programa de Desenvolvimento Industrial da FIOL (PDI-FIOL)	Promoção do desenvolvimento industrial sustentável da porção semiárida da área de influência do Trecho 1 da FIOL, abrangendo 82 municípios, com ampliação da base produtiva, fortalecimento de cadeias e atração de novos empreendimentos.	Arts. 126 a 128	Contínuo
07	Centro de Processamento de Rochas Ornamentais da Bahia	Empreendimento estratégico de beneficiamento mineral integrado ao CLIA, voltado ao aproveitamento do potencial mineral regional, em articulação com a CBPM.	Art. 10, VII (referência)	A definir

08	Programa de Controle de Inundações	Sistema integrado de prevenção e defesa contra eventos de inundações nos Rios Jequiezinho e das Contas, composto por barragens de amortecimento de cheias, Park Way, requalificação de canais, desvio de vazão e zoneamento de áreas de risco.	Arts. 115, 122 e 117	Projeto: 3 anos
09	Programa de Infraestrutura Verde e Azul	Estruturação de corredores verdes contínuos ao longo das APPs dos Rios das Contas e Jequiezinho, integração das áreas verdes às vias estruturais e ao Centro Histórico, e implantação do conceito de 'verde contínuo' na gestão dos espaços públicos, com metas de 5, 10 e 20 anos.	Art. 108	Curto / Médio / Longo prazo
10	Programa Avançar Jequié (CAF)	Programa de investimentos em infraestrutura urbana e desenvolvimento socioambiental com financiamento da Corporação Andina de Fomento (CAF), abrangendo: implantação do Parque da Chapada do Contas, requalificação do Canal Drenante do Rio Jequiezinho, mobilidade urbana, fortalecimento da gestão ambiental, inclusão produtiva e equidade de gênero.	Estudo Técnico (P8, item 14.1)	Conforme contrato CAF
11	Reabilitação do Centro Tradicional e Histórico	Programa integrado de valorização, requalificação urbanística e preservação do patrimônio histórico e cultural do centro de Jequié, incluindo a elaboração do Plano Urbanístico Básico e a maquete eletrônica em 3D.	Arts. 32, §3º, e 117, IV	Plano Urbanístico: 3 anos
12	Regularização Fundiária das ZEIS	Programa de regularização urbanística e jurídica dos assentamentos informais, com elaboração de Planos de Urbanização Específicos, fortalecimento da organização comunitária, programas de geração de trabalho e renda, e implantação de infraestrutura básica e equipamentos comunitários.	Arts. 97 a 102	Contínuo
13	Ecobairros	Estratégia de desenvolvimento urbano sustentável, com critérios de permeabilidade, drenagem, arborização, mobilidade ativa, acessibilidade e eficiência energética, vinculada a incentivos fiscais (IPTU Verde) e à certificação pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento.	Arts. 129 a 134	Contínuo
14	Sistema Municipal de Gestão e Planejamento Participativo (SMGPJ)	Conjunto de órgãos, conselhos, conferências, fundos e sistemas de informação que garantem o planejamento permanente, descentralizado e participativo da política urbana municipal.	Arts. 135 a 142	Permanente
15	Sistema de Informações Municipais de Jequié (SIMJ)	Plataforma digital unificada de acesso público, contendo dados geoespaciais, cadastrais, cartográficos, legislação consolidada, relatórios de monitoramento e indicadores sobre a realidade municipal.	Art. 142	Implantação progressiva

Observações

1. Os programas e projetos acima relacionados constituem o detalhamento do art. 3º, II, do PDDM e integram a Estratégia de Desenvolvimento Municipal.
2. Os programas com prazo 'Contínuo' têm caráter permanente de implementação, com metas progressivas e monitoramento periódico.
3. Os programas com prazo 'A definir' dependem de articulação com outras esferas de governo (Estadual e Federal) e com a iniciativa privada para sua efetivação.
4. Os prazos de '3 anos' para elaboração de projetos e planos específicos contam-se da data de publicação do PDDM.
5. As fontes de recursos para a implementação destes programas são as previstas no art. 11 do PDDM (recursos próprios, transferências, convênios, financiamentos, FUNDURB, FMHIS, parcerias público-privadas e compensações ambientais).

MINUTA LEI COMPLEMENTAR Nº .....

ANEXO III – MAPAS (MACROZONEAMENTO MUNICIPAL, MACROZONEAMENTO URBANO, ZONEAMENTO DA SEDE, SISTEMA VIÁRIO E ÁREAS PROTEGIDAS)

Este Anexo está sendo apresentado inicialmente em arquivo separado, para facilidade de acesso durante o período da Consulta Pública)

MINUTA LEI COMPLEMENTAR Nº .....

ANEXO IV – QUADROS DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

QUADRO 01 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO ZONEAMENTO RESIDENCIAL URBANO / SEDE

QUADRO 02- PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO ZONEAMENTO NÃO-RESIDENCIAL URBANO SEDE

QUADRO 01: ZONEAMENTO RESIDENCIAL URBANO / DISTRITO SEDE
(parâmetros urbanísticos)

Macrozona	Zona Residencial (ZR)	Densidade Bruta Hab./ha	Io (*)	Iu (**)	
				CAB	CAM
MZ-OP Ocupação Preferencial	ZR1-1	200	50	1,0	-
	ZR1-2	200	50	1,0	-
	ZR1-3	200	50	1,0	-
	ZR1-4	200	50	1,0	1,5
	ZR1-5	200	50	1,0	1,5
	ZR1-6	200	50	1,0	1,5
	ZR1-7	200	50	1,0	1,5
	ZR1-8	200	50	1,0	1,5
	ZR1-9	200	50	1,0	-
	ZR1-10	200	50	1,0	-
MZ-OC Ocupação Condicionada	ZR2-1	150	40	1,0	-
	ZR2-2	150	40	1,0	-
	ZR2-3	150	40	1,0	-
	ZR2-4	150	40	1,0	1,5
	ZR2-5	150	40	1,0	1,5
	ZR2-6	150	40	1,0	1,5
	ZR2-7	150	40	1,0	-
MZ-EP Expansão Urbana Preferencial	ZR3	150	40	1,0	-
MZ-OR Ocupação Restringida	ZR4-1	70	30	0.7	-
	ZR4-2	70	30	0.7	-
	ZR4-3	70	30	0.7	-
	ZR4-4	70	30	0.7	-
	ZR4-5	70	30	0.7	-
	ZR4-6	70	30	0.7	-
	ZR4-7	70	30	0.7	-

Notas:

(ZR) = Zona de Uso Residencial (uso predominante)
(*) **Io** = Índice de ocupação do solo, em projeção horizontal;
(**) **Iu** = Índice de utilização do solo;
CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico;
CAM = Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

Fonte: Elaboração própria, FEP 2026

QUADRO 02: ZONEAMENTO NÃO-RESIDENCIAL URBANO / DISTRITO SEDE
(parâmetros urbanísticos)

Tipo de Concentração	Zona de Uso Predominante ou Específico	Densidade bruta Hab. / ha	Io (*)	Iu (**)	
				CAB	CAM
CT Centro Tradicional	Comércios, Serviços e Instrucionais	150	50	1	1,5
CUD Corredor: Uso Diversificado	**Tipo 1** Comércios, Serviços e Institucionais, de grande impacto	150	50	1	1,5
	Tipo 2: Comércios, Serviços institucionais de caráter local	150	50	1	1,5
ZDI Distrito Industrial	Uso Específico	NA	40	1	NA
AIE Área de Interesse Especial • **CH:** Centro Histórico • **CUNI:** Campi Universitário • **AIN:** Área Institucional	Uso Específico	150	NA	NA	NA
		NA	40	1	NA
		NA	40	1	NA
MZ-PU Macroárea Periurbana (entorno/sede)	**MZ-PU 1 -** CLIA Cf. Norma específica	-	-	-	-
	MZ-PU 2 - FIOL Cf. Norma específica	-	-	-	-

Notas:
(*) **Io** = Índice de ocupação do solo, em projeção horizontal;
(**) **Iu** = Índice de utilização do solo;
CAB = Coeficiente de Aproveitamento Básico;
CAM = Coeficiente de Aproveitamento Máximo
NA = Não se Aplica (obedece a norma específica)
Fonte: Elaboração própria, FEP 2026