



Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Feira de
Santana - 2006

Projeto de Lei

Revisão 00 – Setembro/2006

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

SUMÁRIO

	Pág.	
TÍTULO I	DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E TERRITORIAL	3
TÍTULO II	DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.	6
TÍTULO III	DA POLITICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	6
Capítulo I	Do Plano Diretor como Processo Estratégico	6
Capítulo II	Da Estratégia de Desenvolvimento	7
Capítulo III	Dos Projetos Estratégicos	8
TÍTULO IV	DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DA POLÍTICA URBANA	9
Capítulo I	Dos Elementos Estruturadores	9
Capítulo II	Das Unidades Político Administrativas	9
Capítulo III	Do Macrozoneamento de Uso do Solo	9
Capítulo IV	Do Zoneamento	10
Seção I	Da Área Rural	10
Seção II	Da Área Urbana	11
Seção III	Das Áreas Especiais	13
Capítulo V	Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS	15
Seção I	Das Subcategorias de ZEIS	15
Seção II	Da Institucionalização da ZEIS	16
Seção III	Do Plano de Urbanização de Interesse Social – PLUIS	20
Capítulo VI	Do Uso e Ocupação do Solo	22
Seção I	Das Categorias de Usos do Solo	22
Seção II	Dos Coeficientes de Aproveitamento	23
Seção III	Do Gabarito de Altura das Edificações	25
Capítulo VII	Do Sistema Viário	25
TÍTULO V	DA OPERACIONALIZAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS	27
Capítulo I	Das Medidas Administrativas	27
Capítulo II	Do Sistema de Planejamento	28
Capítulo III	Da Fundação para o Desenvolvimento Territorial de Feira de Santana – FUNDET	29
Capítulo IV	Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUR	30
Capítulo V	Do Fundo de Desenvolvimento Urbano e de Habitação - FUNDHAB	31
Capítulo VI	Da Comissão Técnica de Impacto de Vizinhança - CTIV	31
Capítulo VII	Do Termo de Viabilidade de Localização - TVL	31
TÍTULO VI	DAS POLÍTICAS ESPECÍFICAS	32
Capítulo I	Do Desenvolvimento Sócio-Econômico	32
Capítulo II	Da Política Ambiental	33
Capítulo III	Da Habitação de Interesse Social - HIS	33
Capítulo IV	Do Saneamento Ambiental	34
TÍTULO VII	DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA	35
Capítulo I	Da Regularização Fundiária Sustentável	35
Capítulo II	Da Assistência Técnica e Jurídica Gratuita às Pessoas Pobres	36

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

Capítulo III	Dos Instrumentos de Planejamento	37
Seção I	Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios	38
Seção II	Do Direito de Superfície	40
Seção III	Do Direito de Preempção	41
Seção IV	Da Outorga Onerosa do Direito de Construir	42
Seção V	Da Transferência do Direito de Construir – Transcon	44
Seção VI	Das Operações Urbanas Consorciadas	47
Seção VII	Do Consórcio Imobiliário	49
Seção VIII	Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV	50
TÍTULO VIII	DA GESTÃO DEMOCRÁTICA	53
Capítulo I	Do Sistema de Gestão Participativa	53
Seção I	Das Atribuições do COMDUR	56
Seção II	Da Estrutura e Composição do COMDUR	58
Capítulo II	Do Sistema de Informações	61
Capítulo III	Da Participação Comunitária	63
Capítulo IV	Do Monitoramento do Plano Diretor	63
TÍTULO IX	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	63

PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR

Lei Complementar N° /2006

Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Feira de Santana, revoga a Lei Complementar n° 1.614 de 11 de novembro de 1992 e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA, ESTADO DA BAHIA

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

TÍTULO I **DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E TERRITORIAL**

Art. 1º A política de desenvolvimento urbano e territorial do Município de Feira de Santana, de que trata o art. 121 da Lei Orgânica, será orientada pelas diretrizes e demais dispositivos desta lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta lei fica denominada Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – Plano Diretor – 2006.

Art. 2º O Plano Diretor - 2006 é o instrumento básico da política de desenvolvimento econômico, social e territorial do Município, bem como, para consolidar as funções sociais da cidade e da propriedade, contribuindo para o desenvolvimento econômico e territorial socialmente justo e ambientalmente equilibrado.

Parágrafo único. O Plano Diretor – 2006 é parte integrante do processo contínuo de planejamento, devendo-se observar os seus objetivos e suas diretrizes em todas as unidades da administração municipal, em especial, no plano plurianual, nas diretrizes orçamentárias e no orçamento anual.

Art. 3º O Plano Diretor - 2006 terá suas estratégias revisadas a cada 4 (quatro) anos a partir da promulgação desta lei, podendo essa revisão se dar no seu todo ou em parte.

Art. 4º A política de desenvolvimento urbano e territorial tem por objetivo o ordenamento e o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, assegurando a inclusão social para o bem-estar dos munícipes, bem como:

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

- I - reconciliar a diversidade de interesses da sociedade para alcançar valores e objetivos comuns;
- II - ordenar o pleno desenvolvimento do Município no plano social, adequando a ocupação e o uso do solo à função social da propriedade;
- III - direcionar o processo de produção do espaço urbano com o ordenamento do uso e da ocupação do solo nos núcleos urbanos do município, melhorando sua acessibilidade;
- IV - melhorar a qualidade de vida urbana e rural;
- V - promover a estruturação de um sistema municipal de planejamento e gestão territorial democratizado, descentralizado e integrado;
- VI - assegurar o direito dos agentes coletivos às áreas ou terrenos urbanizados;
- VII - garantir a justa distribuição social dos serviços públicos e dos equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII - orientar o Poder Público e a iniciativa privada incentivando novos investimentos e implantação de unidades produtivas;
- IX - elevar a qualidade do meio ambiente através da preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e artístico municipal;
- X - estabelecer os mecanismos de participação da sociedade no processo de planejamento territorial;
- XI - aumentar a eficiência econômica dos núcleos urbanos de forma a ampliar os benefícios sociais, reduzir os custos operacionais dos setores públicos e não governamentais; e
- XII - melhorar a auto-estima dos cidadãos em relação à imagem que têm da cidade estimulando a sua participação no processo de desenvolvimento municipal.

Art. 5º O controle social sobre as ações públicas e privadas no planejamento urbano e territorial e a implementação deste Plano Diretor - 2006 será exercido pelo Poder Executivo Municipal com a participação direta da população de forma democrática através de:

- I - órgãos colegiados;

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

- II - audiências, debates e consultas públicas;
- III - conferências sobre assuntos de interesse urbano e territorial;
- IV - plebiscitos; e
- V - referendos.

Art. 6º Ficam aprovados e integram a presente lei os seguintes Anexos:

- I - Anexo 1 – Conceitos;
- II - Anexo 2 – Cartografia;
- III - Anexo 3 - Critérios para regulamentação das Áreas Especiais.

Art. 7º O uso e a ocupação do solo deve se processar de forma a assegurar:

- I - a democratização do acesso à propriedade aos diversos segmentos sociais;
- III - o acesso à moradia, mediante a oferta disciplinada de solo urbano;
- IV - a multiplicidade e a complementaridade de usos;
- V - o estabelecimento de condições para a localização de atividades considerando o impacto de vizinhança;
- VI - a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico e paisagístico, garantindo, quando de propriedade pública, o acesso a eles;
- VII - a utilização racional da infra-estrutura e serviços urbanos;
- VIII - o desenvolvimento econômico orientado para a criação e a manutenção de emprego e renda, mediante o incentivo à implantação e à manutenção de atividades que o promovam;
- IX - a justa distribuição dos custos e dos benefícios decorrentes dos investimentos públicos;
- X - a utilização do solo de forma compatível com a segurança e a saúde dos munícipes; e

- XI - o atendimento das necessidades de saúde, educação, desenvolvimento social, abastecimento, esporte, lazer, segurança e turismo dos munícipes, nos termos da lei.

TÍTULO II

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 8º A propriedade imobiliária urbana cumpre sua função social quando atende as diretrizes do Plano Diretor - 2006 e, em especial, com:

- I - a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis, bem como a proteção, a preservação e a recuperação do meio ambiente;
- II - a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;
- III - a regularização fundiária sustentável de interesse social das áreas ou terrenos ocupados por população de baixa renda;
- IV - a valorização da propriedade urbana que deve se ajustar aos interesses coletivos;
- V - as correções das distorções da valorização do solo urbano, mediante tributação adequada;
- VI - a adequação do direito de construir às normas urbanísticas, ambientais e aos interesses sociais; e
- VII - o aproveitamento e a utilização compatíveis com a segurança e a saúde dos usuários e dos vizinhos.

TÍTULO III

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DO PLANO DIRETOR COMO PROCESSO ESTRATÉGICO

Art. 9º O Plano Diretor - 2006 é o instrumento da política de desenvolvimento do Município, tendo como conteúdo básico a Estratégia de Desenvolvimento constante nos Capítulos II e III deste o Título.

Art. 10. São objetivos do Plano Diretor - 2006:

- I - estabelecer diretrizes de ações para permitir o fortalecimento do Município como centro hegemônico de comércio

e prestação de serviços no cenário regional;

- II - implementar um planejamento estratégico a partir da identificação dos elementos estruturantes da economia e do espaço a serem tratados de maneira eficiente;
- III - indicar projetos estratégicos que promovam atividades produtivas e sua infra-estrutura urbana, especialmente as atividades comerciais, de prestação de serviços e industriais;
- IV - orientar a parceria entre o Poder Público e as organizações da sociedade civil na aplicação dos investimentos; e
- V - ordenar os espaços permitindo uma convivência sem segregação urbanística e social, buscando a regularização fundiária dos assentamentos humanos de baixa renda.

CAPÍTULO II

DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

Art. 11. Fica aprovada a Estratégia de Desenvolvimento do Município nos termos dos artigos 12 *usque* 15 desta lei.

Art. 12. A Estratégia de Desenvolvimento do Município compreende dois horizontes temporais diferentes e articulados:

- I - no presente: que resgata as potencialidades do Município e cria as condições para sua inserção no desenvolvimento futuro, com ações a serem realizadas até 2016; e
- II - no futuro: que prevê realizações a partir do ano 2010.

Art. 13. A concepção para implementação da estratégia constante do inciso I do art. 12 desta lei será desenvolvida através das seguintes ações e de acordo com detalhamento do Anexo 3 desta lei:

- I - Feira Cidadã: no sentido de resgatar a auto-estima da população para estimular a sua participação no processo de planejamento e desenvolvimento municipal;
- II - Feira Competitiva: reforçando o papel comercial de Feira de Santana; e
- III - Feira Saudável: reordenando os espaços urbanos do Município para justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização.

Art. 14. A implementação da estratégia mencionada no inciso II do art. 12 desta lei

dar-se-á por iniciativa do Poder Público Municipal e com os agentes sociais do Município, com vistas ao desenvolvimento e integração à Macrorregião de Salvador.

CAPÍTULO III **DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS**

Art. 15. Ficam aprovados os projetos e ações estratégicas em atendimento ao inciso I do art. 12 desta lei de acordo com o Anexo 3:

- I - acessibilidade regional integrando todo o Município;
- II - reforço da concentração industrial;
- III - reforço e ordenamento das indústrias de pequeno porte dispersas no Distrito Sede;
- IV - montagem de pólo agro-industrial;
- V - implantação do Centro de Negócios de Feira de Santana;
- VI - projeto para a área central do Distrito Sede;
- VII - estímulo ao adensamento do novo centro comercial da ZT - 2;
- VIII - readequação do Centro de Abastecimento;
- IX - regularização fundiária sustentável de interesse social das áreas ou terrenos ocupados por população de baixa renda;
- X - tratamento urbanístico das vias estruturantes do Distrito Sede;
- XI - implantação de terminais de transportes;
- XII - implantação de parques de lazer e de recreação;
- XIII - urbanização dos núcleos urbanos nos demais distritos;
- XIV - resgate da estima dos munícipes e a identificação com a Cidade; e,
- XV - Projeto de mobilidade adequado à expansão da área urbana da sede e demais distritos.

TÍTULO IV
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I
DOS ELEMENTOS ESTRUTURADORES

Art. 16. São considerados elementos estruturadores da organização espacial do Município:

- I - as unidades político administrativas;
- II - o macrozoneamento de uso do solo;
- III - o zoneamento; e
- IV - o sistema viário.

CAPÍTULO II
DAS UNIDADES POLÍTICO ADMINISTRATIVAS

Art. 17. As delimitações das unidades político administrativas do Município são as definidas graficamente e representadas na Prancha nº 1, do Anexo 2 desta lei, compreendendo:

- I - Distrito de Bonfim de Feira;
- II - Distrito Governador João Durval Carneiro;
- III - Distrito de Humildes;
- IV - Distrito de Jaguara;
- V - Distrito de Jaíba;
- VI - Distrito de Maria Quitéria;
- VII - Distrito da Sede de Feira de Santana; e
- VIII - Distrito de Tiquaruçu.

CAPÍTULO III
DO MACROZONEAMENTO DE USO DO SOLO

Art. 18. Fica aprovado o macrozoneamento de uso do solo compreendendo os seguintes espaços do Município:

- I - Área Rural;

II - Área Urbana; e

III - Áreas Especiais.

Parágrafo único. Para fins do macrozoneamento de uso do solo do território o Município fica dividido nos espaços delimitados na Prancha nº 1 do Anexo 2 desta lei.

CAPÍTULO IV **DO ZONEAMENTO**

Seção I **Da Área Rural**

Art. 19. Ficam aprovadas na Área Rural as seguintes categorias de Zonas de Usos do Solo e delimitações territoriais constantes na Prancha nº 1 do Anexo 2, desta lei, constituindo-se de:

I - Zona Rural – ZOR: parcela do território onde não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos; e

II - Aglomerados Rurais – AR: assentamentos humanos representados por localidades situadas em área não definida legalmente como urbana e caracterizada por um conjunto de edificações permanentes e adjacentes, formando área continuamente construída, com arruamentos reconhecíveis e articulados com uma via de comunicação regional.

Art. 20. Fica autorizado, na Zona Rural, por ato administrativo do Executivo Municipal, após deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – COMDUR, a delimitação de porções do território destinadas aos usos de conservação e preservação da natureza e atividades voltadas à pesquisa, ao ecoturismo, à educação ambiental, ao lazer ecológico e atividades correlatas, com densidades demográfica e construtiva baixas.

Parágrafo único. O COMDUR apreciará o uso solicitado, a definição dos parâmetros de densidade demográfica e construtiva dos índices urbanísticos, o porte das edificações e outras restrições que se fizerem necessárias nas áreas citadas no *caput* para fins de institucionalização.

Art. 21. Na Zona Rural não é permitido ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento Básico (Cab) definido no art. 43 nesta lei, não se aplicando para os imóveis contidos na mesma, a Outorga Onerosa do Direito de Construir ou a Transferência do Direito de Construir – Transcon.

Seção II
Da Área Urbana

Art. 22. Ficam aprovadas na Área Urbana as seguintes categorias de Zonas de Usos do Solo e delimitações territoriais constantes nas Pranchas nº 1 a 10 do Anexo 2 desta lei, onde é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, constituindo-se de:

- I - Área Urbana Isolada – AUI: parcela do território correspondendo a uma unidade político-administrativa municipal e delimitada por seu perímetro urbano, separada das sedes distritais por área rural e apresentando processo significativo de desenvolvimento urbano;
- II - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: porções do território destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda, à regularização fundiária sustentável e a produção de Habitações de Interesse Social – HIS incluindo a recuperação de imóveis degradados, sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo e, quando couber, à concessão especial para fim de moradia previstos na Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade;
- III - Zona de Adensamento Restrito – ZR: parcela do território onde a ocupação sofre limitações em razão da ausência ou deficiência de equipamentos urbanos e comunitários, de precariedade na oferta viária, adversidade das condições topográficas, necessidade de proteção da bacia de contribuição do Rio Jacuípe e de restrições decorrentes da localização do Aeroporto;
- IV - Zona de Adensamento Preferencial - ZP; parcela do território em que o adensamento populacional é recomendado em decorrência de condições favoráveis de oferta de equipamentos urbanos, comunitários e aspectos ambientais;
- V - Zona Industrial – ZS: parcela do território nas quais se desenvolvem as atividades do Setor Secundário da Economia correspondentes ao Centro Industrial do Subaé – CIS;
- VI - Zona de Usos Comerciais e de Serviços – ZT: áreas com predominância de atividades do Setor Terciário nas quais são permitidas maior adensamento demográfico e edificação, diversidade de atividades e maior porte de empreendimentos em razão da oferta equipamentos urbanos; e
- VII - Corredor de Atividades Diversificadas – C: área em faixa

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

continua no Distrito Sede delimitada por uma poligonal contendo os lotes ou terrenos compreendidos entre vias de grande fluxo de veículos e pelos trechos de vias que limitem esses imóveis situados imediatamente posterior àqueles e se caracterizam por oferecer maior grau de permissividade aos usos do solo.

§ 1º As Áreas Urbanas Isoladas – AUI, na classificação de povoado, são as seguintes:

- I - Povoado de Matinha;
- II - Povoado Pé de Serra;
- III - Povoado de São Cristóvão; e
- IV - Povoado de Fulô.

§ 2º Os perímetros urbanos das AUI são os definidos e representadas graficamente na Prancha nº 2 do Anexo 2, desta lei.

§ 3º As Zonas de Usos do Solo dos distritos de Bonfim de Feira, Governador João Durval Carneiro, Humildes, Jaguará, Jaíba, Maria Quitéria, Tiquaruçu e Sede Municipal são as delimitadas, respectivamente, nas Pranchas nºs 3 a 10 do Anexo 2, desta lei.

§ 4º Os Corredores de Atividades Diversificadas (C) delimitadas na Prancha nº 3 do Anexo 2 desta lei são:

- I - Av. Presidente Dutra/acesso da BR-324/Centro (C-1);
- II - Av. Deputado Francisco Pinto/antiga Rio-/Bahia (C-2);
- III - Av. Frei Félix de Pacatuba/BR 116 Norte (C-3);
- IV - Av. Eduardo Fróes da Motta/Anel de Contorno da BR-324/116 – (C-4);
- V - Av. José Falcão da Silva (C-5);
- VI - Av. Governador João Durval Carneiro – Av. Airton Senna (C-6);
- VII - Av. Maria Quitéria – Av. Francisco Fraga Maia (C-7);
- VIII - Av. Colbert Martins da Silva/BA - 052 (C-8); e

IX - Av. Noide Cerqueira (C-9).

Seção III
Das Áreas Especiais

Art. 23. Ficam aprovadas as Áreas Especiais que se caracterizam com restrições de uso e ocupação tendo em vista condições específicas de segurança e de desempenho das atividades a que se destina e compreendem as seguintes subcategorias de usos e ocupação do solo e delimitações territoriais constantes nas Pranchas n^{os} 1, 3 e 7 do Anexo 2 desta lei.

- I - Área de Proteção Permanente – APP: corresponde aos ambientes com proteção integral, dotados de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica que se destinam prioritariamente à preservação e conservação da natureza;
- II - Área de Proteção Ambiental – APA: área com certo grau de ocupação humana dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais;
- III - Área de Proteção aos Recursos Naturais – APRN: são áreas terrestres e aquáticas que se encontram com seus valores naturais parcialmente descaracterizados em relação às suas condições originais podendo receber atividades destinadas à habitação, ao lazer, à recreação, à educação, ao turismo e atividades terciárias desde que não impliquem no comprometimento dos elementos naturais e da paisagem;
- IV - Parque Municipal – PM: áreas que possuem ecossistemas de relevante valor ambiental e qualidade cênica parcialmente, ou não, antropizado de importância regional ou local;
- V - Área Arborizada – AA: área contendo vegetação de porte e dotada de atributos naturais antropizados e valores paisagísticos, com funções ambientais para a permeabilidade dos solos, recarga de aquíferos, controle de erosões, conforto climático e imagem ambiental do núcleo urbano e para lazer e recreação da população;
- VI - Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE: parcela do território com menos de 5.000ha (cinco mil hectares) que

apresentem características extraordinárias ou abriguem exemplares raros da biota regional, com pequena ou nenhuma ocupação humana, cuja finalidade é a manutenção dos ecossistemas naturais de importância regional ou local e regular o uso admissível de modo a compatibilizá-lo com os objetivos da conservação ambiental;

- VII - Refúgio da Vida Silvestre – RVS: ambientes naturais protegidos onde se asseguram condições para a existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora local e da fauna residente ou migratória podendo ocorrer em áreas particulares;
 - VIII - Área de Proteção Cultural e Paisagística – APCP: área vinculada à imagem do núcleo urbano e outros sítios seja por caracterizar monumentos históricos significativos da vida do município, seja por se constituírem em meios de expressão simbólicas de lugares importantes no sistema espacial natural e construído;
 - IX - Área de Lavra – AL: área onde se desenvolvem atividades de extração mineral; e
 - X - Área de Uso Específico – AUE: parcela do território com, ou para, empreendimentos de edificação ou de infraestrutura que exigem normas específicas decorrentes de suas atividades e finalidade social.
- § 1º Enquadram-se como AUE as parcelas do território compreendendo os empreendimentos do Parque de Exposições, Aeroporto, Segurança Pública, instalações militares, Centro Administrativo do Poder Público, faixas de domínio de infraestrutura em rede, saneamento ambiental, aterro sanitário, cemitério e telecomunicações.
- § 2º Por iniciativa do órgão de planejamento territorial do Município será submetida à deliberação do COMDUR a delimitação e enquadramento das APRN, PM, AA, ARIE, RVS e AL e a inclusão de novas áreas na subcategoria de AUE.
- § 3º Os critérios e restrições para regulamentação das Áreas Especiais constam do Anexo 4 desta lei.

Art. 24. Na Área Especial, independente de sua vinculação zonal, incidirá legislação específica e a decorrente de resolução do COMDUR contendo critérios e restrições de uso e ocupação tendo em vista condições específicas de segurança e de desempenho das atividades a que se destina, assim como, necessárias para o equilíbrio dos ecossistemas e proteção ambiental.

Parágrafo único. Nas deliberações do COMDUR deverão ser observados para análise, avaliação e indicação de medidas compatibilizadoras os Atributos das Atividades e Empreendimentos conforme especificados na Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo - LOUOS.

- Art. 25.** A institucionalização de uma Área Especial se dará através de lei acompanhada de plano urbanístico que conterà o regime próprio para o ordenamento do uso e da ocupação do solo, prevalecendo este regime sobre a Zona de Uso em que a área se situar.

Capítulo V

Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Seção I

Das Subcategorias de ZEIS

- Art. 26.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS se destinam à regularização fundiária sustentável de interesse social e, quando couber, à concessão especial para fim de moradia previstos no Estatuto da Cidade e compreendem as seguintes subcategorias:

- I - Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1: compreendem as áreas, imóveis ou terrenos públicos ou privados ocupados e, ou, parceladas irregularmente ou clandestinamente, cujas condições urbanísticas, jurídicas, de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos não atendem aos requisitos técnicos e sociais, destinadas a programas de regularização fundiária sustentável de interesse social; e
 - II - Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2: compreendem as áreas, imóveis ou terrenos públicos ou privados não ocupados ou mal utilizados de interesse para a implantação de programas urbanísticos e habitacionais de interesse social.
- § 1º Aplicam-se as disposições deste capítulo aos assentamentos humanos informais em ZEIS situados em áreas ou terrenos particulares ou áreas ou terrenos públicos da União, Estado e do Município, incluindo os assentamentos humanos situados em imóveis pertencentes aos organismos da administração pública indireta.
- § 2º Aplicam-se nas ZEIS os critérios e obrigações para o parcelamento do solo de interesse social da Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo - LOUOS.

Seção II

Da Institucionalização das ZEIS

Art. 27. Lei específica regulamentará as ZEIS, podendo ser solicitada pelo:

- I - Poder Executivo;
- II - Poder Legislativo;
- III - associações de moradores de áreas ou comunidades passíveis de delimitação, devidamente constituídas; e
- IV - proprietários de áreas ou terrenos passíveis de delimitação de ZEIS.

Art. 28. Ficam instituídas as ZEIS de:

- I - Jaíba, na sede distrital;
- II - Mantiba, no distrito de Maria Quitéria;
- III - São José I, no distrito de Maria Quitéria;
- IV - São João II, no distrito de Maria Quitéria;
- V - Pau Comprido, no distrito de Jaíba;
- VI - Lagoa Salgada, no distrito de Jaíba;
- VII - São Francisco, no distrito de Jaíba;
- VIII - Retiro, no distrito de Jaíba;
- IX - Rosário, no distrito de Jaíba;
- X - Bonfim de Feira, na sede distrital;
- XI - Jaguará, na sede distrital;
- XII - Pau Seco, no distrito de Humildes;
- XIII - BR 101 no distrito de Humildes;
- XIV - Loteamento Parque Boa Vista, no distrito de Humildes;
- XV - Ferrobilha, no distrito de Humildes;
- XVI - Maria Quitéria, sede distrital;

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

- XVII - Vila de Fátima, no distrito de Maria Quitéria;
- XVIII - Loteamento Parque Panamá na estrada Terra Dura;
- XIX - Loteamento Cinco Estrelas na estrada Terra Dura;
- XX - Irmã Rosa no Jardim Acácia;
- XXI - Ponte do Mato no Jardim Acácia;
- XXII - Novo Horizonte no Bairro Novo Horizonte;
- XXIII - Parque Panorama no Tomba;
- XXIV - Rua Aristides Maltez na Lagoa Salgada;
- XXV - Avenida do Canal na rua Nova (trecho entre a rua Juvêncio Erudilho e rua Tomé de Souza);
- XXVI - Feira V, na Mangabeira;
- XXVII - Loteamento de Messias, no Calumbi;
- XXVIII - Áreas públicas do Feira X;
- XXIX - Gabriela I, na Gabriela;
- XXX - Gabriela II, na Gabriela;
- XXXI - Gabriela III, na Gabriela;
- XXXII - Rua do Itororó, no Jardim Cruzeiro;
- XXXIII - Rua do Itambé, no Jardim Cruzeiro;
- XXXIV - Rua Lençóis, no Jardim Cruzeiro;
- XXXV - Rua Paulo Afonso, no Jardim Cruzeiro;
- XXXVI - Renascer, no Parque Ipê;
- XXXVII - Loteamento Parque Nacional do Parque Ipê;
- XXXVIII - Lagoa Juca Campello, em Santo Antônio;
- XXXIX - Loteamento Santo André, em Santo Antônio dos Prazeres;

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

- XL - Loteamento José Martins Campelo, na Mangabeira;
- XLI - Loteamento Monteiro Lobato, na Mangabeira;
- XLII - São João do Cajumbá, no CIS;
- XLIII - Sete de Setembro, na Queimadinha;
- XLIV - Três Riachos, no Bairro Nova Esperança;
- XLV - Rua Uirapuru, na Santa Mônica;
- XLVI - Loteamento Alto de Santana, na Gabriela;
- XLVII - Loteamento Arco Íris, no Campo do Gado Novo;
- XLVIII - Conceição I, no Bairro Conceição;
- XLIX - Conceição II, no Bairro Conceição;
 - L - SENAI, no Campo Limpo;
 - LI - Rua Gonçalves Dias, no Campo Limpo;
 - LII - Loteamento JK, no Campo Limpo;
 - LIII - Jardim Sucupira I, na Baraúna;
 - LIV - Jardim Sucupira II, na Baraúna;
 - LV - Loteamento Morada dos Pássaros, na Mangabeira;
 - LVI - Loteamento Jardim Ana Paula, na Mangabeira;
 - LVII - Loteamento Alto da Mangabeira, na Mangabeira;
 - LVIII - Loteamento Diplomata, no Tomba;
 - LIX - Área do Sindicato, na Baraúna;
 - LX - Loteamento Parque Regência, no Tomba;
 - LXI - Loteamento Boa Vista, no Campo Limpo; e
 - LXII - Limoeiro.

Art. 29. Fica o Poder Executivo autorizado a promover a regularização fundiária de

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

interesse social nos assentamentos nas ZEIS 1 constantes nas Pranchas nºs 3, 4, 6, 7 e 8 do Anexo 2 desta lei e relacionadas no art. 28 desta lei.

Parágrafo único. A regularização fundiária de interesse social na ZEIS 1 dar-se-á através de Plano de Urbanização de Interesse Social - PLUIS a ser elaborado pelo órgão de planejamento territorial do Município ou por sua delegação e aprovado pela Câmara Municipal.

Art. 30. Deverão ser constituídos em todas as ZEIS Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais e, ou, dos futuros moradores e do Poder Público, que participarão efetivamente de todas as etapas de elaboração do PLUIS e de sua implementação integrados dos seguintes membros:

- I - da população moradora das ZEIS ou daquelas para a qual as ZEIS estiverem destinadas ou de representantes das suas associações, quando houver;
- II - de representantes da Prefeitura vinculados às ZEIS; e
- III - de representantes dos proprietários de imóveis localizados nas ZEIS.

Art. 31. O enquadramento e a delimitação de novas ZEIS para fins de regularização fundiária sustentável serão estabelecidos por Ato do Executivo Municipal nas seguintes situações de imóveis:

- I - Ocupados por moradores de baixa renda ou de favelas;
- II - correspondentes as áreas ou terrenos usucapidas coletivamente e ocupados por moradores de baixa renda ou de favelas;
- III - correspondentes a parcelamento do solo irregulares perante as leis urbanísticas e precários, ocupados por moradores de baixa renda ou favelas;
- IV - compreendendo as glebas ou lotes não edificadas, não utilizados ou subutilizados de acordo com os parâmetros urbanísticos desta lei, servidos por equipamentos urbanos de infra-estrutura;
- V - compreendendo áreas ou terrenos com concentração de imóveis públicos ou privados não edificadas, não utilizados, subutilizados ou com concentração de edificações deterioradas em regiões servidas por equipamentos urbanos de infra-estrutura;

- VI - em áreas ou terrenos objeto de denúncias documentadas informando à Prefeitura sobre pressões diretas ou indiretas que levem os moradores de baixa renda a se transferirem;
- VII - em áreas ou terrenos vizinhos a investimentos imobiliários, quer público quanto privado, e que não tenham sido tomadas providências institucionais ou legais cabíveis, necessárias a garantir a permanência da população de baixa renda na área ou no local;
- VIII - localizados em áreas ou terrenos passíveis de intervenção com controle ambiental;
- IX - de conjuntos ou núcleos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda; e
- X - onde os lotes com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) nos quais o Coeficiente de Aproveitamento não atingiu o mínimo definido para a zona onde se situam, excetuados os terrenos utilizados por postos de serviços de veículos e por equipamentos urbanos de infra-estrutura.

Seção III

Do Plano de Urbanização de Interesse Social – PLUIS

Art. 32. O PLUIS previsto no parágrafo único do art. 29 desta lei deverá possibilitar:

- I - a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos assegurando-se as exigências técnicas mínimas necessárias à execução da infra-estrutura e circulação de pedestres e veículos;
- II - a regularização fundiária sustentável de interesse social das áreas ou terrenos já ocupados; e
- III - o estabelecimento de mecanismos que impeçam os processos de expulsão indireta decorrentes da valorização urbanística com garantia da participação efetiva das comunidades envolvidas.

Art. 33. O PLUIS deverá definir independente do estabelecido na LOUOS:

- I - dimensão do lote mínimo e lote padrão, em função da especificidade da ocupação já existente;
- II - dimensionamento das vias de circulação interna do assentamento;

- III - dimensionamento e localização das áreas públicas e para equipamentos comunitários;
- IV - parâmetros dos índices urbanísticos de ocupação do solo; e
- V - padrões de dimensionamento dos compartimentos das edificações.

Parágrafo único. A dimensão do lote padrão é equivalente à média ponderada de todos os lotes existentes na ZEIS.

Art. 34. A porcentagem de áreas ou imóveis públicos na ZEIS será definida caso a caso considerando-se:

- I - análise técnica de áreas já disponibilizadas;
- II - déficit de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público existentes considerando-se o atendimento, no entorno, à demanda populacional atual existente na ZEIS; e
- III - existência de áreas ou terrenos livres no entorno da ZEIS que possuam viabilidade técnica e jurídica para serem incorporadas ao sistema de espaços livres de uso público do assentamento em questão.

§ 1º Constatada a necessidade de reserva de espaços livres de uso público na ZEIS, deverão ser propostas alternativas no PLUIS para a minimização dessa insuficiência, através de:

- I - reserva de área ou terreno no entorno da ZEIS para destinação pública; e
- II - construção de equipamentos comunitários de acesso público e, ou, urbanização de espaços livres de uso público e de lazer.

§ 2º O percentual de áreas destinadas a uso público nos novos empreendimentos de parcelamento implantados em ZEIS, em cuja vizinhança já existam equipamentos públicos necessários para atender à nova demanda, poderá ser reduzido por resolução do COMDUR.

Art. 35. Na impossibilidade de destinação da totalidade das áreas públicas previstas no artigo anterior, a autoridade licenciadora poderá, quando for o caso, aprovar o PLUIS da ZEIS 1 e expedir a licença de regularização fundiária de interesse social.

Art. 36. Não será objeto de regularização fundiária de interesse social a ZEIS 1, ou parte dela, cujos assentamentos tenham sido executados em áreas ou terrenos impróprios à urbanização, comprovadas através de laudo de perícia técnica.

§ 1º Não se aplica o disposto no *caput* os casos em que o laudo de perícia técnica atestar condições favoráveis para a execução das obras que saneiem os problemas constatados.

§ 2º As ocupações situadas em área ou terrenos de risco geotécnico deverão ser localizadas no PLUIS, devendo as situações de risco serem corrigidas através de execução de obras necessárias ou com a relocação ou remoção dos moradores atingidos.

Art. 37. As áreas mínimas para os lotes ou terrenos em ZEIS poderão ser:

I - 60,00m² (sessenta metros quadrados) para uso uniresidencial; e

II - 80,00m² (oitenta metros quadrados) para uso multiresidencial, horizontais ou verticais.

Parágrafo único. Os PLUIS da ZEIS 2 com implantação de lotes ou terrenos com área inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) só serão licenciados através de parcelamento integrado concomitantemente com a edificação, podendo as edificações para moradia serem construídas à medida da aquisição dos lotes.

CAPÍTULO VI **DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Seção I **Das Categorias de Usos do Solo**

Art. 38. Ficam aprovadas as seguintes categorias de usos do solo:

I - residencial (R);

II - industrial (Id);

III - comercial e de serviços (CS);

IV - institucional (In);

V - especial (E); e

VI - misto (M).

Art. 39. O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desmembramento, amembramento, remembramento, reloteamento, desdobro e condomínio horizontal.

Parágrafo único. O condomínio horizontal é a divisão interna de uma gleba para uso e ocupação por diferentes proprietários mediante instituição de um regulamento interno.

Art. 40. O uso e a ocupação do solo ocorrerão através de empreendimentos e atividades.

§ 1º Os empreendimentos se classificam como de urbanização e de edificação a serem especificados na LOUOS.

§ 2º Os empreendimentos e atividades só poderão ser iniciados com aprovação da autoridade licenciadora da Administração Municipal e mediante emissão de Alvará de Licença de acordo com a legislação vigente.

Seção II

Dos Coeficientes de Aproveitamento

Art. 41. Ficam aprovados os seguintes Coeficientes de Aproveitamento para todos os lotes ou terrenos situados em Área Urbana:

I - mínimo (Cam), abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

II - básico (Cab), que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; e

III - máximo (Cax), que não pode ser ultrapassado.

Art. 42. Os parâmetros dos Coeficientes de Aproveitamento aplicados ao zoneamento são:

§ 1º Na Área Urbana Isolada – AUI e na Zona de Adensamento Restrito 4 – ZR 4:

a) mínimo: 0,10 (dez centésimos);

b) básico: 1,0 (um inteiro); e

c) máximo: 1,0 (um inteiro).

§ 2º Na Zona Especial de Interesse Social – ZEIS:

a) mínimo: 0,10 (dez centésimos);

b) básico: 1,5 (um inteiro e cinco décimos); e

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

c) máximo: 2,0 (dois inteiros).

§ 3º Na Zona de Adensamento Restrito 1 – ZR 1 no Distrito Sede -

- a) mínimo: 0,10 (dez centésimos);
- b) básico: 1,5 (um inteiro e cinco décimos); e
- c) máximo: 2,0 (dois inteiros).

§ 4º Na Zona de Adensamento Restrito 2 – ZR 2 na Área de influência do Aeroporto no Distrito Sede;

- a) mínimo: 0,10 (dez centésimos);
- b) básico: 0,8 (oito décimos); e
- c) máximo: 1,0 (um inteiro).

§ 5º Na Zona de Adensamento Restrito 3 - ZR 3 da Área de Contribuição do Rio Jacuípe, no Distrito Sede -:

- a) mínimo: 0,05 (cinco centésimos);
- b) básico: 0,5 (cinco décimos);e
- c) máximo: 1,0 (um inteiro).

§ 6º Na Zona de Adensamento Preferencial – ZP:

- a) mínimo: 0,15 (quinze centésimos);
- b) básico: 2,0 (dois inteiros); e
- c) máximo: 2,5 (dois inteiros e cinco décimos).

§ 7º Na Zona de Usos Comerciais e de Serviços – ZT:

- a) mínimo: 0,15 (quinze centésimos);
- b) básico: 2,0 (dois inteiros); e
- c) máximo: 3,0 (três inteiros).

§ 8º Nos Corredores de Atividades Diversificados – C:

- a) mínimo: 0,15 (quinze centésimos);
- b) básico: 2,0 (dois inteiros); e
- c) máximo: 3,0 (três inteiros).

§ 9º Nos Aglomerados Rurais - AR:

- a) mínimo: 0,05 (cinco centésimos);
- b) básico: 1,0 (um inteiro); e
- c) máximo: 1,0 (um inteiro).

§ 10 Na Zona Rural – ZOR:

- a) mínimo: inexigível;
- b) básico: 0,05 (cinco centésimos); e
- c) máximo: não se aplica.

Art. 43. Excetuam-se do estabelecido no art. 43 os lotes ou terrenos contidos em Áreas Especiais que atenderão ao disposto no art. 24 desta lei.

Seção III

Do Gabarito de Altura das Edificações

Art. 44. Fica aprovado o gabarito de altura das edificações:

- I - na área interna do Anel de Contorno de acordo com a fórmula $H = 1,2 L$ (um inteiro e dois décimos), onde H é a altura total da edificação e L é a distância entre os alinhamentos de recuos;
- II - na área externa do Anel de Contorno de até 8 (oito) pavimentos ou correspondente a 32,00m (trinta e dois metros) contados no ponto intermediário da testada do lote; e
- III - na área contida no interior da poligonal do ângulo de visualização na Av. Olímpio Vital, representada na Prancha nº 3 do Anexo 2, de 5 (cinco) pavimentos ou 20,00m (vinte e metros) contados no ponto intermediário da testada do lote.

Parágrafo único. Fica autorizado o Executivo Municipal através de decreto, ouvido o COMDUR, definir as poligonais de proteção das edificações de valor histórico, cultural e arquitetônico e estabelecimento de restrições para as novas edificações.

CAPÍTULO VII

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 45. O Sistema Viário componente da estrutura territorial urbana e regional é o representado nas Pranchas nºs 1 e 11 do Anexo 2, desta lei.

Art. 46. O sistema viário compreende a seguinte hierarquia:

- I - Via de Trânsito Rápido (VR);
- II - Via Vicinal (VV);
- III - Via Arterial I (VA – I);
- IV - Via Arterial II (VA – II);
- V - Via Coletora I (VC – I);
- VI - Via Coletora II (VC – II);
- VII - Via Local (VL);
- VIII - Via Marginal (VM);
- IX - Via de Pedestre (VP);
- X - Via Exclusiva (VEX); e
- XI - Ciclovía (CV).

Parágrafo único. Para a hierarquização das vias deverão ser observadas as características técnicas estabelecidas na LOUOS.

Art. 47. Os objetivos básicos da política de circulação viária e de transportes do município são:

- I - orientar a estruturação urbana nas áreas ou glebas não parceladas;
- II - otimizar a funcionalidade da malha viária existente com o uso do solo;
- III - priorizar a circulação do transporte coletivo ao transporte individual;
- IV - aumentar a acessibilidade e mobilidade da população de baixa renda e, em especial, da área rural;
- V - proporcionar maior segurança e conforto aos deslocamentos de pessoas e bens, com redução dos tempos e custos;
- VI - reduzir a ocorrência de acidentes e mortes no trânsito;
- VII - ampliar e melhorar as condições de circulação de pedestres com atenção aos idosos, pessoas com mobilidade reduzida e crianças;
- VIII - ordenar o transporte alternativo;
- IX - restringir o trânsito de passagem em áreas residenciais; e
- X - implementar soluções para a travessia de pedestres com segurança no Anel Rodoviário da sede municipal.

Art. 48. São ações estratégicas da política de circulação viária e de transportes:

- I - elaborar o Plano Regional de Mobilidade e Transportes (PMRT) objetivando a criação de linhas de transportes entre as cidades vizinhas e Feira de Santana; melhorias das condições físicas das vias de acesso e articular as novas linhas com o interior da cidade (área central da ZT -1, novo centro comercial da ZT – 2 e com os terminais de transportes urbanos);
- II - acordar com a administradora da Estação Rodoviária a construção de passarela sobre a Av. Presidente Dutra (sede municipal); melhorar as instalações de desembarque de passageiros; e instituir comunicação visual destacando os pontos importantes do Município;
- III - implantar sinalização de trânsito potencializando pontos de

destinos caracterizados como centros de consumo e lazer, apoiada por uma comunicação visual;

- IV - estimular a oferta de estacionamentos privativos em áreas ou terrenos não edificados no Centro Tradicional – ZT 1;
- V - reestruturar, organizar e melhorar o sistema de transporte alternativo e complementar através de programa de parceria com seus proprietários;
- VI - atuar diretamente junto ao Ministério dos Transportes e com os parlamentares feirenses no Congresso Nacional no sentido do DNIT concluir as obras do Anel de Contorno das BR-324/BR-116;
- VII - requalificar o sistema viário estrutural da sede municipal; e
- VIII - tornar obrigatória a elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV para os empreendimentos e atividades dos pólos geradores de tráfego.

TITULO V **DA OPERACIONALIZAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS**

CAPITULO I **DAS MEDIDAS ADMINISTRATIVAS**

Art. 49. A estrutura político-administrativa do Município para operacionalização da Estratégia de Desenvolvimento do Plano Diretor – 2006 deverá adequar-se a esta lei e aos demais instrumentos legais a ela pertinentes, tornando-se capaz de:

- I - aplicar as referidas leis;
- II - encontrar soluções técnicas e recursos financeiros dentro e fora do Município;
- III - demonstrar a viabilidade do Município aos novos investidores;
- IV - estimular a implantação de novos setores produtivos;
- V - estimular novos meios de infra-estrutura urbana e regional; e
- VI - ser eficaz, ágil e capaz de operar com economia de recursos.

Art. 50. Compõem a estrutura de que trata o art. 49 desta lei:

- I - Sistema de Planejamento de Feira de Santana;
- II - Fundação para o Desenvolvimento Territorial de Feira de Santana - FUNDET;
- III - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUR;
- IV - Gestão Orçamentária Participativa;
- V - Sistema de Gestão Participativa;
- VI - Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação – FUNDHAB;
- VII - Banco de Informações Municipais;
- VIII - Central de Informações ao Cidadão – CIC de acordo com o art. 122 desta lei; e
- IX - Conferência Municipal de Política Urbana e Territorial.

CAPITULO II
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

Art. 51. Fica criado o Sistema de Planejamento de Feira de Santana para desenvolvimento do processo de planejamento municipal assegurada a participação da sociedade, objetivando:

- I - estabelecer os instrumentos e meios para implementação do Plano Diretor – 2006;
- II - coordenar o processo do Orçamento Participativo;
- III - orientar o planejamento e a execução das ações resultantes do Plano Diretor – 2006;
- IV - estabelecer as prioridades das intervenções públicas;
- V - contribuir na elaboração de programas, planos e projetos;
- VI - estabelecer os meios para atualização e revisão do Plano Diretor – 2006 e demais planos setoriais; e
- VII - elaborar os Projetos de Lei de revisão, atualização ou complementação da legislação do planejamento territorial, am-

biental, urbanística ou edilícia.

Art. 52. O Sistema de Planejamento de Feira de Santana é integrado pelos seguintes órgãos e entidades.

- I - Secretaria Municipal de Planejamento que coordenará o processo de planejamento do Plano Diretor – 2006;
- II - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente;
- III - Secretaria Municipal da Fazenda;
- IV - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- V - Secretaria Municipal de Habitação;
- VI - unidades do Executivo Municipal conforme necessário com a pauta da ordem do dia;
- VII - unidades de governo estadual e federal sediadas no Município; e
- VIII - entidades de gestão participativa legalmente constituídas.

CAPÍTULO III

DA FUNDAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL DE FEIRA DE SANTANA – FUNDET

Art. 53. Fica autorizado o Poder Executivo a criar, por lei específica, no período máximo de até 12 (doze) meses a contar da data de promulgação desta lei, a Fundação para o Desenvolvimento Territorial de Feira de Santana – FUNDET vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento com atribuições de unidade gestora da implantação e acompanhamento do Plano Diretor para:

- I - promover a integração de interfaces dos projetos junto aos organismos da Prefeitura Municipal, entidades comunitárias e empresariais e outras instâncias de governo;
- II - fomentar a elaboração de projetos visando o desenvolvimento dos interesses dispostos no Plano Diretor;
- III - acompanhar o estabelecimento de convênios junto aos organismos de fomento nacionais e internacionais;
- IV - identificar fontes de financiamento para os projetos;

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

- V - elaborar documentos técnicos necessários para a implementação dos projetos;
- VI - elaborar o plano de atividades, programas de trabalho e propostas orçamentárias anuais e plurianuais para a implementação do Plano Diretor;
- VII - promover a divulgação dos projetos como oportunidade de negócios;
- VIII - coordenar e supervisionar a elaboração e revisão de planos urbanísticos;
- IX - submeter à apreciação do Executivo Municipal projetos de regulamentação e de revisão da legislação concernente ao uso do solo, edificação, obras, fiscalização e posturas municipais, objetivando o desenvolvimento urbano de acordo com o Plano Diretor;
- X - emitir parecer, em casos controversos ou omissos da legislação urbanística e de edificações e obras, quando solicitado, bem como, opinar sobre os estudos e proposições que lhe sejam submetidos pelo Executivo Municipal;
- XI - sugerir estudos, diretrizes, políticas e providências relacionadas com o desenvolvimento da cidade;
- XII - coordenar, implantar, divulgar e manter atualizada as informações básicas para o monitoramento do processo de planejamento no município; e
- XIII - buscar parcerias e acompanhar o estabelecimento de convênios e protocolos de cooperação com organismos locais, estaduais, nacionais e internacionais.

CAPÍTULO IV

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E TERRITORIAL
- COMDUR

Art. 54. Fica criado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - COMDUR nos termos do art. 125 da Lei Orgânica do Município de Feira de Santana tendo suas atribuições e composição definidas no Título VIII desta lei.

CAPÍTULO V

DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE HABITAÇÃO - FUNDHAB

Art. 55. Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano e de Habitação - FUNDHAB para implementar a execução do Plano Diretor e os programas de regularização fundiária sustentável.

§1º Ato do Executivo Municipal, no prazo máximo de até 6 (seis) meses da data de promulgação desta lei, regulamentará a estrutura e funcionamento do FUNDHAB.

§2º Os recursos provenientes da aplicação dos instrumentos de política urbana estabelecidos no Plano Diretor – 2006, entre outros, integrarão as fontes de receitas do FUNDHAB.

CAPÍTULO VI

DA COMISSÃO TÉCNICA DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - CTIV

Art. 56. Fica criada a Comissão Técnica de Impacto de Vizinhança – CTIV no âmbito da unidade administrativa de planejamento urbano e meio ambiente com atribuições para a análise e parecer do relatório do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV de processos de edificação e atividades para encaminhamento à deliberação da autoridade licenciadora.

§1º A CTIV será integrada por técnicos da administração municipal dos setores de economia, urbanismo, meio-ambiente, desenvolvimento social, engenharia e defesa do consumidor.

§2º O parecer da CTIV subsidiará a deliberação da autoridade licenciadora.

§3º Ato do Executivo Municipal, no prazo máximo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de promulgação desta Lei, definirá a composição, membros, prazos e procedimentos para as atividades da CTIV e a elaboração de seu Regimento Interno.

CAPÍTULO VII

DO TERMO DE VIABILIDADE DE LOCALIZAÇÃO - TVL

Art. 57. Fica criado o Termo de Viabilidade de Localização – TVL a ser emitido pela autoridade fiscalizadora de uso e ocupação do solo, ouvida a CTIV, quando couber, para deliberação de pedidos de instalação, funcionamento, alteração ou substituição de exercício de atividades em caráter permanente ou temporário, de pessoa física ou jurídica, para fins de inscrição no Cadastro Fiscal.

- Art. 58.** Fica instituída a Vistoria Técnica para efeito da manutenção preventiva e periódica das edificações, construções e equipamentos públicos e privados a ser regulamentada no Código de Obras.

TÍTULO VI
DAS POLÍTICAS ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I
DO DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO

- Art. 59.** O desenvolvimento sócio-econômico do Plano Diretor - 2006 visa melhorar as condições de vida no Município, a partir das seguintes diretrizes:

- I - incursionar junto ao Governo do Estado para a elaboração de estudos sobre o Eixo de Desenvolvimento do Grande Recôncavo, atrelado às transformações na logística de transportes na Bahia, com ênfase especial sobre os reflexos sobre a região do entorno de Feira de Santana;
- II - instituir programa de atração de novas indústrias para o município, inserindo a montagem de um polo agro-industrial, integrado ao projeto de reagenciamento do parcelamento do Centro Industrial do Subaé e do reforço e readequação ambiental das pequenas indústrias alocadas dispersamente no tecido urbano;
- III - priorizar investimentos que permitam reforçar o papel de centro comercial do município a exemplo da montagem de um Centro de Negócios, requalificação da Central de Abastecimento, do transporte intrarregional e das vias de acesso à cidade;
- IV - atuar prioritariamente no arcabouço físico-estrutural da sede municipal, aquele que é responsável pela presença do maior fluxo de pessoas e de mercadorias e que concentra equipamentos de atendimento à maioria da população urbana e regional;
- V - dar prioridade às intervenções que permitam elevar a acessibilidade dos subespaços de atividades do município, tanto para o mercado local quanto para o regional e de passagem; e
- VI - criar mecanismos de fortalecimento econômico da área do centro comercial tradicional, cujas atividades poderão ser prejudicadas com a migração de equipamentos de maior porte para a região onde vem sendo formado um novo centro comercial.

CAPÍTULO II
DA POLÍTICA AMBIENTAL

Art. 60. A política ambiental tem por diretrizes:

- I - proteger o ambiente natural, sua utilização em bases sustentáveis e recuperação das áreas degradadas;
- II - disciplinar a utilização racional dos recursos naturais e culturais;
- III - implementação da Agenda 21 firmada na Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1992;
- IV - priorizar o uso das soluções tecnológicas limpas;
- V - controlar o lançamento final dos efluentes resultante das atividades humanas e o adequado tratamento dos resíduos;
- VI - controlar a poluição industrial, atmosférica, acústica e o uso dos agrotóxicos, bem como, a circulação do transporte de cargas perigosas;
- VII - assegurar a recomposição dos revestimentos florísticos e demais espécies de vegetação, estimulando o plantio de novas árvores; e
- VIII - participação da sociedade civil através de canais legalmente constituídos.

Art. 61. As margens e bordas dos rios, lagos e lagoas deverão ter a destinação prevista na legislação ambiental podendo, o Poder Público Municipal, garantir espaços mais amplos que os que se encontram consignados na legislação federal e estadual vigente e segundo a Resolução CONAMA N° 369 de 28 de março de 2006.

Art. 62. Ficam criados os Parques Municipais das lagoas de Prato Raso, Grande, Salgada e o Ecológico do Rio Jacuípe.

CAPÍTULO III
DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS

Art. 63. Fica aprovada a política fundiária e habitacional para realização plena e progressiva do direito à moradia digna, devendo para tanto:

- I - implementar o Programa Estratégico Municipal de Assen-

tamentos Subnormais – PMAS;

- II - realizar a regularização fundiária sustentável das áreas ou terrenos enquadrados como ZEIS;
- III - promover a inclusão de novas áreas ou terrenos desocupados, subutilizados ou com precariedade de equipamentos urbanos e comunitários como ZEIS;
- IV - realizar a regularização fundiária sustentável das áreas, glebas ou terrenos ocupados irregularmente;
- V - estabelecer normatização urbanística especial para estimular a produção de HIS;
- VI - atuar junto aos órgãos estaduais, nacionais e internacionais para o financiamento da HIS;
- VII - estimular a execução de programas habitacionais através de parcerias com a iniciativa privada; e
- VIII - prestar assistência técnica e jurídica gratuita nos termos do Capítulo II do Título VII desta lei.

Art. 64. As terras públicas não utilizadas e as discriminadas serão destinadas, prioritariamente, aos assentamentos urbanos de população de baixa renda e à instalação de equipamentos comunitários ou à manutenção do equilíbrio ecológico de acordo com o art. 123 da Lei Orgânica.

Art. 65. O Executivo deverá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com art. 1º da Medida Provisória n.º 2.220, de 2001 – Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO IV **DO SANEAMENTO AMBIENTAL**

Art. 66. Ficam aprovadas as ações setoriais do plano de ações emergenciais para o saneamento ambiental contidas no Anexo 3 desta lei.

TITULO VII
DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

CAPITULO I
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL

Art. 67. Fica autorizado o Executivo Municipal promover a regularização fundiária sustentável objetivando a realização plena e progressiva do direito à moradia digna.

Parágrafo único. A regularização fundiária sustentável é o conjunto de medidas jurídicas, fundiárias, urbanísticas, edilícias, ambientais e sociais promovidas pelo Poder Público nas ZEIS ou assentamentos informais, por interesse social ou de interesse específico, que visem adequar esses assentamentos às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito social ao meio ambiente equilibrado.

Art. 68. A regularização fundiária sustentável nos assentamentos humanos no Município utilizará, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I - instituição de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- II - concessão de uso especial de imóvel público em área urbana para fins de moradia individual ou coletiva;
- III - concessão de direito real de uso;
- IV - autorização de uso de imóvel público para fins comerciais;
- V - usucapião especial de imóvel urbano individual ou coletiva;
- VI - outorga do direito de construir de acordo com o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a zona;
- VII - consórcio imobiliário; e
- VIII - assistência técnica e jurídica gratuita à população de baixa renda visando à promoção da defesa de seus direitos à cidade e à formação de organizações representativas de seus interesses de acordo com o Capítulo II do Título VII desta lei.

Parágrafo único. Não são passíveis de urbanização e regularização fundiária os assentamentos urbanos localizados nas áreas ou terrenos de servidão pública do sistema viário; redes de abaste-

cimento de água, esgotos, energia elétrica de alta tensão; áreas ou glebas reservadas para realização de obras ou implantação de planos urbanísticos de interesse coletivo; áreas ou terrenos de alto risco a segurança e discriminadas para proteção ambiental.

CAPÍTULO II

DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA GRATUITA ÀS PESSOAS POBRES

Art. 69. Fica autorizada a Administração Municipal disponibilizar assistência técnica e jurídica gratuita permanente às pessoas comprovadamente de baixa renda do município para elaboração de projeto e construção da HIS em área urbana ou aglomerado rural.

§ 1º O disposto no *caput* poderá ser realizado diretamente às famílias ou através de convênios com entidades e organizações civis.

§ 2º A assistência a ser prestada será exclusivamente para a moradia residencial e regularização fundiária sustentável do próprio solicitante em terreno ou fração ideal de até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) situado em ZEIS.

§ 3º A assistência técnica será nas áreas jurídica, arquitetura e engenharia.

§ 4º A seleção dos beneficiários finais dos serviços e o atendimento direto aos mesmos devem ocorrer por meio de sistemas de atendimento de órgãos colegiados do Município.

Art. 70. Cada beneficiário final tem direito a apenas um atendimento gratuito de assistência técnica nas áreas jurídica, arquitetura e engenharia.

Art. 71. Mediante convênio com o ente público responsável, as entidades profissionais de arquitetos e engenharia devem participar da elaboração de cadastro de profissionais credenciados para prestação dos serviços de assistência técnica, do processo de seleção dos mesmos e de fixação do valor das remunerações devidas.

Art. 72. A participação dos profissionais das áreas de arquitetura e engenharia pode ocorrer:

I - a título de serviço civil voluntário;

II - como profissionais autônomos contratados pelo Município;

III - como integrantes de equipes de pessoas jurídicas contra-

tado pelo Município; e

IV - como integrantes de equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos ou de extensão universitária que tenham firmado termo de parceria com o município.

§1º A participação na forma prevista pelo inciso I do *caput* gera direito a recebimento de uma remuneração, no valor estabelecido em regulamento.

§2º A participação na forma previstas pelos incisos II e III do *caput* gera direito à remuneração contratualmente estabelecida.

§3º A participação na forma prevista pelo inciso IV do *caput* rege-se pelo respectivo termo de parceria.

Art. 73. Ato do Executivo Municipal, decorridos 90 (noventa) dias da promulgação desta lei estabelecerá os procedimentos administrativos para a prestação da assistência técnica e jurídica gratuita, observando-se, no mínimo:

I - orientação jurídica e defesa dos direitos individuais e coletivos;

II - orientação técnica para regularização fundiária sustentável;

III - orientação técnica para elaboração de projeto e construção de edificações; e

IV - orientação técnica da sustentabilidade do meio ambiente especialmente quanto ao manuseio e tratamento do lixo domiciliar, saneamento básico, proteção à vegetação, utilização do solo urbano e rural, entre outros.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Art. 74. Para fins desta lei, serão utilizados os seguintes institutos jurídicos de planejamento urbano de acordo com o Estatuto da Cidade e as diretrizes deste Plano Diretor – 2006:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

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

III - desapropriação com pagamento de títulos da Dívida Públi-

ca;

- IV - direito de superfície;
- V - direito de preempção;
- VI - transferência do direito de construir;
- VII - outorga onerosa do direito de construir;
- VIII - operações urbanas consorciadas;
- IX - consórcio imobiliário;
- X - contribuição de melhoria de acordo com o título IV da Lei Municipal n.º 2.212 de 21 de dezembro de 2000;
- XI - incentivos, isenções e benefícios fiscais de acordo com o título III da Lei Municipal n.º 2.212 de 21 de dezembro de 2000; e
- XII - estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV.

Seção I

Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Art. 75. Os proprietários do solo urbano não parcelado, não edificado, subutilizado ou não utilizado nas áreas ou terrenos discriminados neste Plano Diretor - 2006 na Prancha n.º 12 do Anexo 2 desta lei se obrigam a dar adequado aproveitamento do imóvel em conformidade com as diretrizes desta lei .

Parágrafo único. O não atendimento ao estabelecido no *caput* sujeitará o proprietário do imóvel a aplicação sucessiva dos instrumentos do parcelamento, edificação e utilização compulsórios, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da Dívida Pública nos termos do Estatuto da Cidade.

Art. 76. Para cumprimento ao que se refere o art. 75 desta lei ficam estabelecidos os seguintes prazos:

- I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento ou da edificação no órgão de licenciamento da Prefeitura; e
- II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras de construção do empreendimento.

Art. 77. Lei específica fixará:

- I - a relação dos imóveis sobre os quais incidirá a exigência do art. 75 desta lei;
- II - as condições para implementação das obrigações para cumprimento do estabelecido no art. 75 desta lei;
- III - as condições para aplicação do IPTU progressivo no tempo com majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos; e
- IV - as condições de utilização simultâneas de outros instrumentos de política urbana.

Parágrafo único. O Executivo Municipal enviará à Câmara Municipal, no prazo máximo de até 6 (seis) meses da data de promulgação desta lei, Projeto de Lei para cumprimento do disposto neste artigo.

Art. 78. O Município procederá ao aproveitamento do imóvel desapropriado com pagamento em títulos da Dívida Pública para fins de programas de interesse social.

Art. 79. A aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios nos imóveis localizados na Prancha nº 12 do Anexo 2 desta lei dar-se-á nas seguintes situações:

- I - terrenos e lotes vazios em áreas dotadas de infra-estrutura e serviços urbanos;
- II - glebas, terrenos e lotes vazios localizados em ZEIS;
- III - terrenos e lotes cujas edificações não atendam ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo especificado no art. 42 desta lei;
- IV - terrenos, lotes e edificações que estejam sem uso e não desempenhando a função social;
- V - edificações desocupadas, com obras paralisadas, abandonadas há mais de dois anos ou em risco de desabamento e ruínas;
- VI - terrenos e edificações sem utilização ou em ruínas localizados nas ZT's e nos Corredores de Atividades Diversificadas;

- VII - terrenos não parcelados, vazios, com área superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) e dotados de equipamentos urbanos; e
- VIII - imóveis discriminados no art. 9º das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Município.

Art. 80. Os dispositivos desta seção não se aplicam:

- I - aos terrenos com limitações ambientais;
- II - aos empreendimentos e atividades que requeiram grandes áreas não edificadas em decorrência da natureza de uso;
- III - aos imóveis tombados pelos órgãos de patrimônio artístico e cultural; e
- IV - aos imóveis com pendência jurídica.

Seção II
Do Direito de Superfície

Art. 81. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, lote ou área, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, lote ou área, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida as disposições do Plano Diretor – 2006 e legislação urbanística para fins, entre outros, de:

- I - regularização fundiária;
- II - combate à especulação imobiliária;
- III - plantação;
- IV - construção de HIS;
- V - uso de áreas de lazer, esportivas, estacionamentos térreos, etc.;
- VI - instalação subterrânea de redes de serviços concedidos de equipamentos urbanos mediante outorga onerosa do poder público;

VII - construção de garagens no subsolo das praças, nas áreas livres de uso público, etc.

VIII - uso do espaço aéreo superior de um prédio para instalação de antena, publicidade, etc. de acordo com a lei.

§2º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área ou terreno objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§3º O direito de superfície pode ser transferido a herdeiros, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

§4º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

§5º O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.

Art. 82. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 83. Os proprietários de imóveis em áreas onde incidam os instrumentos compulsórios previstos da seção I deste Capítulo poderão utilizar o direito de superfície para dar o adequado aproveitamento segundo o Plano Diretor – 2006.

Seção III

Do Direito de Preempção

Art. 84. O Poder Público municipal terá preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sobre as áreas ou terrenos delimitados na Prancha nº 12 do Anexo 2 do Plano Diretor – 2006 conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Art. 85. O direito de preempção poderá, entre outros, ser utilizado para a regularização fundiária sustentável nas ZEIS.

Art. 86. Lei específica tratará dos procedimentos referentes à aplicação do direito de preempção.

Parágrafo único. O Executivo Municipal encaminhará à Câmara Municipal, no prazo máximo de até 12 (doze) meses da promulgação desta lei, Projeto de Lei referente ao *caput*.

Seção IV

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 87. A autoridade licenciadora poderá autorizar na área urbana o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico - Cab estabelecido para a respectiva zona de uso de acordo o Estatuto da Cidade mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário utilizando-se da outorga onerosa do direito de construir.

Parágrafo único. O estabelecido no *caput* não se aplica na Zona Rural e nas áreas de proteção ambiental.

Art. 88. Para os efeitos desta lei, as áreas, terrenos ou lotes passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir com utilização do potencial construtivo adicional são as zonas de uso da área urbana cujo Coeficiente de Aproveitamento Máximo for maior que o Básico conforme as delimitações espaciais na Prancha nº 13 do Anexo 2 desta lei e as áreas para Operações Urbanas aprovadas por leis específicas.

§ 1º A contrapartida financeira em moeda corrente a ser paga ao Município, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$C = (S \times CA) - (S \times Cab) \times V : Cab \times F$$

Onde:

- C = contrapartida financeira;
- S = área do terreno em m² (metro quadrado);
- CA = Coeficiente de Aproveitamento definido pelo solicitante, menor ou igual ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Cax) da zona;
- Cab = Coeficiente de Aproveitamento Básico;
- V = valor do m² (metro quadrado) do lote ou terreno; e
- F = fator de densidade demográfica.

§ 2º O valor do metro quadrado do lote ou terreno envolvidos na operação de outorga onerosa do direito de construir são os definidos em lei para os valores unitários para efeito do cálculo do IPTU.

§ 3º O fator de densidade demográfica a ser aplicado será definido pelo COMDUR na seguinte graduação:

- a) 0,8 (oito décimos) nas áreas onde pode ser estimulada a densificação;
- b) 1,0 (um inteiro) nas áreas onde deve ser mantida a densi-

dade; e

- c) 1,2 (um inteiro e dois décimos) nas áreas onde não se estimule a densificação.

Art. 89. A Administração Municipal poderá estabelecer que o pagamento do valor apurado em espécie como contrapartida financeira do estabelecido no §1º do art. 87 desta lei seja procedido mediante parcelas por prazo não superior a 10 (dez) meses acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo único. Na hipótese de pagamento parcelado, vincular-se-á sempre, a expedição do Alvará de Habite-se do empreendimento que utilizou o potencial construtivo adicional, à comprovação do pagamento total das parcelas nos prazos estabelecidos no caput deste artigo.

Art. 90. A solicitação de potencial construtivo adicional da outorga onerosa do direito de construir será concedida pela Administração Municipal exclusivamente quando vinculada a determinado lote ou terreno na área urbana, que será convertida em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

Parágrafo único. Não se autorizará a transferência do potencial construtivo adicional de um imóvel localizado em zona não residencial para uma zona predominantemente residencial.

Art. 91. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão aplicados para:

- I - regularização fundiária sustentável de interesse social;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - implantação de espaços livres de uso público para lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural e ou paisagístico.

Seção V

Da Transferência do Direito de Construir - Transcon

- Art. 92.** Para efeito desta Lei, entende-se por Transferência do Direito de Construir, o instrumento de política urbana de caráter jurídico utilizado para fins de planejamento de acordo com o art. 35 do Estatuto da Cidade onde é facultado ao proprietário do imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local, ou alienar, o direito de construir previsto nesta lei que, por motivação fundada no interesse público, teve desfalcado o seu direito de construir.
- Art. 93.** O proprietário de imóvel urbano privado ou público, mediante autorização da Administração Municipal, poderá exercer em outro imóvel o equivalente ao direito de construir estabelecido para o imóvel de acordo com esta lei, desde que seja doado ao Município, mediante escritura pública, o imóvel cujo direito de construir deverá ser transferido.
- Art. 94.** Não podem originar transferência do direito de construir os imóveis:
- I - indenizados pelo Poder Público;
 - II - situados em área não edificável;
 - III - de propriedade pública ou que, em suas origens, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa;
 - IV - construídos em desacordo com as normas urbanísticas; e
 - V - que, autuados pela Administração Municipal, não tenham sido regularizados.
- Art. 95.** A Transferência do Direito de Construir – Transcon poderá ser exercida nos imóveis para fins de:
- I - programas de regularização fundiária sustentável;
 - II - programas de Habitação de Interesse Social - HIS;
 - III - programas de urbanização em áreas ou terrenos ocupados por população de baixa renda;
 - IV - implantação de infra-estrutura em áreas ou terrenos de interesse social;
 - V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários; e
 - VI - preservação de interesse histórico, ambiental, paisagístico,

social ou cultural.

Parágrafo único. A Administração Municipal poderá utilizar a Transcon como indenização às desapropriações realizadas exclusivamente para os fins estabelecidos no *caput*.

Art. 96. A Administração Municipal emitirá o Certificado de Potencial Construtivo - CPC a ser transferido no qual constará o nome do logradouro, número do imóvel, proprietário, bairro, a área do lote ou terreno em metros quadrados, o Coeficiente de Aproveitamento Básico, o montante de potencial construtivo, referentes ao imóvel cedente.

§ 1º A autorização para emissão do CPC a ser transferido, relativo ao equivalente ao direito de construir, deverá ser concedido por ato do Chefe do Poder Executivo, ouvido o COMDUR, mediante parecer técnico favorável do órgão de planejamento territorial do Município.

§ 2º O Executivo Municipal fará publicar no jornal oficial os termos do CPC a ser transferido contendo os dados do *caput*.

§ 3º O CPC a ser transferido, bem como a escritura de transferência dos direitos de construir do imóvel para outro, serão averbados nas respectivas matrículas.

Art. 97. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes ou terrenos onde incide a Outorga Onerosa do Direito de Construir em que pode se aplicado o Coeficiente de Aproveitamento Máximo nas áreas estabelecidas no Plano Diretor – 2006 na Prancha nº 13 do Anexo 2, desta lei e de acordo com os parâmetros do art. 42 desta lei.

Parágrafo único. O disposto no *caput* só se aplica na mesma zona urbana onde se localize o lote ou terreno cedente e o do receptor.

Art. 98. A aplicação da transferência de potencial construtivo de um CPC para um imóvel receptor deverá atender às seguintes disposições:

I - a solicitação será analisada pelo órgão de planejamento urbano e territorial do Município emitindo despacho decisório conforme o caso e considerando o seguintes itens:

a) a capacidade de volume de tráfego do logradouro para a demanda decorrente da atividade;

b) o impacto urbanístico do empreendimento quanto a paisagem, ensolejamento, ventilação e ruídos no seu entorno; e

c) os impactos nos usos previstos na zona ou área.

- II - o potencial construtivo transferível do CPC poderá ser negociado no todo ou em parte para um ou mais lotes ou terrenos;
- III - o potencial construtivo transferido fica vinculado ao imóvel receptor, não sendo admitida nova transferência; e
- IV - os valores do Coeficiente de Aproveitamento Máximo a serem atingidos pelo potencial construtivo transferido são os estabelecidos no art. 42 desta lei.

Art. 99. A transferência de potencial construtivo só será concedida após seja constatada a inexistência de prejuízos atuais ou potenciais ao patrimônio histórico, artístico, paisagístico e ao meio ambiente, respeitados os gabaritos de altura, índices de ocupação máxima e recuos fixados no zoneamento do local para o qual será possível a transferência do direito de construir.

Art. 100. A transferência de potencial construtivo entre imóveis será exercida e fiscalizada pelo órgão de planejamento territorial do Município que emitirá, mediante requerimento:

- I - declaração de potencial construtivo transferível do proprietário do imóvel cedente; e
- II - Certidão de Potencial Construtivo - CPC transferido ao proprietário do imóvel receptor.

Art. 101. O órgão de planejamento territorial do Município manterá registro em arquivo específico de todas as operações de transferência de potencial construtivo autorizadas.

§ 1º A autorização para utilização de uma fração do montante do potencial construtivo transferível de um imóvel cedente para o receptor será publicada no jornal oficial onde constará:

- a) os nomes dos proprietários dos respectivos imóveis;
- b) o total original do potencial construtivo transferível;
- c) a fração do potencial construtivo transferível já utilizada;
- d) a fração em objeto de transação;
- e) o saldo disponível do potencial construtivo; e
- f) a localização dos imóveis cedente e receptor com os no-

mes dos logradouros, número de lote ou terreno, bairro e zona urbana.

§ 2º Para determinar o potencial construtivo do imóvel cedente em um imóvel receptor aplica-se a equação que se segue:

$$SC = \frac{(SR \times CA) - (SR \times CabR)}{CabC (VC : VR)}$$

Onde:

- SC = área do terreno cedente em m² (metro quadrado);
- SR = área do terreno receptor em m² (metro quadrado);
- CA = Coeficiente de Aproveitamento definido pelo solicitante, menor ou igual ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Cax) da zona;
- CabC Coeficiente de Aproveitamento Básico do imóvel = cedente;
- CabR Coeficiente de Aproveitamento Básico do imóvel = receptor;
- VC = valor do m² (metro quadrado) do terreno cedente;
- e
- VR = valor do m² (metro quadrado) do terreno receptor.

§ 3º Os valores do metro quadrado dos lotes ou terrenos envolvidos na operação de transferência do direito de construir são os definidos em lei para os valores unitários para efeito do cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

Seção VI

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 102. Para efeito desta lei, entende-se por Operações Urbanas Consorciadas o instrumento de política urbana de caráter jurídico, que compreende o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 103. O Poder Público municipal poderá instituir áreas para aplicação da Operação Urbana Consorciada nos termos do arts. 32, 33 e 34 do Estatuto da Cidade.

§ 1º A indicação de áreas para aplicação de Operação Urbana Consorciada poderá ocorrer por iniciativa do Poder Público ou mediante proposta apresentada pelos segmentos da sociedade civil ouvindo-se o COMDUR.

§ 2º Os proprietários de imóveis poderão apresentar propostas

para Operação Urbana Consorciada, devendo ser demonstrado o interesse público e anuência de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários e usuários envolvidos na proposta, desde que os proprietários financiem a infraestrutura necessária à sua realização.

Art. 104. O modelo de gestão para cada Operação Urbana Consorciada será de forma compartilhada através da criação de uma instância colegiada constituída de forma paritária pelo Poder Público, iniciativa privada e beneficiários.

Art. 105. As Operações Urbanas Consorciadas atenderão aos seguintes objetivos:

- I - melhorias das condições urbanísticas dos bairros de baixa renda;
- II - melhorias urbanísticas nos centros de atividades de comércio e serviços nas sedes distritais;
- III - recuperação de áreas de interesse ambiental em estágio de degradação de seus recursos naturais;
- IV - urbanização de centros de bairros e unidades de vizinhança;
- V - requalificação do sistema viário e abertura de vias; e
- VI - requalificação dos espaços livres de uso público melhorando os padrões ambientais e de equipamentos.

Art. 106. Poderão ser previstos nas Operações Urbanas Consorciadas, entre outras medidas:

- I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações edilícias; e
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 107. A Operação Urbana Consorciada deverá ser instituída por lei específica e conterá o Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo no mínimo:

- I - a definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

- IV - as finalidades da operação;
- V - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV;
- VI - a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do art. 106 desta lei;
- VII - forma de controle social da operação;
- VIII - estimativas da quantidade de potencial construtivo adicional e de alteração de uso; e
- IX - metodologia de cálculo das contrapartidas e conversão da equivalência do direito de construir e definição de valores para os Certificados de Potencial Construtivo - CPC.

Parágrafo Único - Os recursos obtidos pela Prefeitura na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação consorciada.

Seção VII **Do Consórcio Imobiliário**

Art. 108. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel atingido pela obrigação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira de aproveitamento do imóvel para cumprimento da função social da propriedade de acordo com o art. 46 do Estatuto da Cidade.

§1º Para efeito desta lei considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de acordo com o §2º do art. 8º do Estatuto da Cidade.

Art. 109. O consórcio imobiliário além de aplicação dos instrumentos compulsórios contidos no art. 75 desta lei poderá ser utilizado para outros imóveis ne-

cessários para as intervenções urbanísticas de acordo com planos e projetos específicos.

Seção VIII

Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV

Art. 110. Os empreendimentos ou atividades privadas ou públicas que dependerão do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) antecedendo à outorga das respectivas licenças serão definidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo – LOUOS.

Art. 111. O EIV contemplará os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade caracterizando, quantificando e indicando as medidas compatibilizadoras necessárias decorrentes do impacto sócio-econômico, urbanístico e ambiental associado à implantação do empreendimento ou realização da atividade.

§ 1º A análise dos efeitos sócio-econômicos na vizinhança considerará, no mínimo, os impactos quanto a:

- I - defesa do consumidor do assentamento local e área de influência;
- II - estrutura comercial na área do EIV;
- III - emprego e renda na comunidade impactada; e
- IV - relações sociais e suas estruturas entre os membros da comunidade e o empreendedor.

§ 2º A análise dos efeitos urbanísticos considerará, no mínimo, os seguintes fatores:

- I - perfil de adensamento populacional antes e posterior à implantação do empreendimento ou atividade e rebatimento urbanístico demandando ou, não, medidas compatibilizadoras;
- II - demanda e sobrecarga nos equipamentos urbanos e comunitários;
- III - alterações na dinâmica do uso e ocupação do solo na estrutura urbana na área de influência do empreendimento;
- IV - valorização imobiliária aos diversos níveis de renda;
- V - qualificação da acessibilidade e mobilidade para pedestres;

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

- VI - geração e atração de tráfego e necessidades do sistema de transporte público adequar-se à demanda de passageiros e sobrecarga no sistema viário;
- VII - segurança para circulação de pedestres nas vias públicas que lhes são lindeiras;
- VIII - segurança de tráfego de veículos nas vias lindeiras;
- IX - esquemas de acesso ao empreendimento e para a sinalização de trânsito;
- X - interferência na ventilação, ensolejamento, sombreamento, temperatura, iluminação natural e arborização;
- XI - alterações na paisagem urbana e obstrução aos marcos visuais significativos para a imagem da cidade;
- XII - proteção ao patrimônio natural e cultural; e
- XIII - geração e emissão de poluentes, resíduos e ruídos.

§ 3º Para a qualificação do estabelecido nos incisos do § 2º serão considerados os atributos dos empreendimentos e atividades definidos no Anexo 1 da LOUOS.

§ 4º Observados o disposto nos §§ 1º, 2º e 3º, o EIV conterá:

- I - a definição dos limites geográficos da área a ser direta ou indiretamente afetada pelo empreendimento ou atividade;
- II - caracterização detalhada do empreendimento ou atividade, inclusive nos aspectos econômicos e sociais; diagnóstico da área de influência do empreendimento e atividade caracterizando a situação antes da sua implantação e funcionamento;
- III - a identificação e a avaliação sistemática dos efeitos positivos e negativos associados à implantação do empreendimento e funcionamento da atividade;
- IV - a identificação dos planos e programas governamentais existentes, propostos e em implantação na área de influência do empreendimento e sua compatibilidade com os mesmos;
- V - a proposição de medidas de compatibilizadoras minimizando os efeitos negativos, bem como, as potencializadoras

dos impactos positivos para o funcionamento ou impedimento da realização da atividade;

- VI - definição de custos, despesas, fontes de financiamento e responsáveis pela execução das medidas compatibilizadoras; e
- VII - a conclusão sobre a viabilidade do empreendimento ou atividade sobre os aspectos sócio-econômico e urbanístico.

§ 5º Os empreendimentos e atividades sujeitos ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA) serão dispensados do EIV.

§ 6º A delimitação dos limites geográficos da área afetada para análise do impacto sobre a estrutura urbana de que trata o inciso I do § 4º será uma superfície circular em projeção horizontal de, no mínimo, com um raio de 800,00m (oitocentos metros) cujo centro do círculo é o centro da figura geométrica do lote ou terreno.

§ 7º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de EIA/RIMA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

§ 8º As medidas compatibilizadoras de que refere o inciso V do § 4º decorrente do adensamento populacional e quanto a sobrecarga do sistema viário podem ser, entre outras propostas, ampliação dos espaços livres de uso público e de áreas verdes, oferta de creches ou outros equipamentos comunitários de redução de desigualdades sociais, oferta de postos de trabalho no próprio empreendimento para a comunidade afetada, investimentos em sinalização de tráfego, transportes coletivos e segurança para pedestres, redução da área construída do empreendimento e oferta adicional de vagas para estacionamento de veículos.

Art. 112. A autoridade licenciadora, com base na análise do EIV, poderá exigir do empreendedor a execução, às suas expensas, das medidas compatibilizadoras referentes aos impactos decorrentes da execução das obras do empreendimento e do funcionamento da atividade.

Parágrafo único. Caberá à Comissão Técnica de Impacto de Vizinhança – CTIV a análise e parecer, no nível interno da Administração Municipal, do relatório do EIV de processos de edificação e atividades para encaminhamento à deliberação da autoridade licenciadora.

- Art. 113.** O relatório do EIV e documentos integrantes ficarão arquivados e disponíveis para consulta ou aquisição pública por qualquer interessado, inclusive em mídia eletrônica, na sede do órgão da autoridade licenciadora e em locais que facilitem a consulta das propostas pelo público no período de, no mínimo, 30 (trinta) dias.
- § 1º A autoridade licenciadora divulgará junto aos moradores ou suas entidades a existência do EIV para consultas.
- § 2º Cópia do EIV será fornecida gratuitamente por meios impressos quando solicitada pelos moradores da área afetada ou suas entidades associativas.
- § 3º O órgão municipal responsável pelo exame do EIV realizará audiências públicas antes da outorga do licenciamento do projeto ou da atividade, sempre que sugerida pelos moradores da área afetada ou suas entidades associativas.
- Art. 114.** O EIV não substitui a elaboração e a aprovação de EIA/RIMA, requeridas nos termos da legislação ambiental.
- Art. 115.** Os empreendimentos e atividades sujeitos ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA) serão dispensados do EIV desde que contemplado o disposto no art. 111 desta lei.
- Art. 116.** É obrigatória a publicização dos documentos do EIV que ficarão disponíveis na Central de Informações ao Cidadão – CIC e na autoridade licenciadora para consulta por qualquer interessado.
- Art. 117.** Aprovado o EIV, serão obrigatoriamente implementadas as medidas compatibilizadoras por ele previstas, sob pena de cassação das licenças pela autoridade licenciadora.

TITULO VIII
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

CAPÍTULO I
DO SISTEMA DE GESTÃO PARTICIPATIVA

- Art. 118.** O controle social das políticas públicas e gestão democrática da cidade ficam assegurados com a participação dos cidadãos e suas entidades representativas de acordo com os arts. 43, 44 e 45 do Estatuto da Cidade, mediante o Sistema de Gestão Participativa composto dos seguintes instrumentos:

I - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Território

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

rial - COMDUR;

- II - Fundação para o Desenvolvimento Urbano e Territorial de Feira de Santana - FUNDET;
- III - demais conselhos instituídos;
- IV - unidades administrativas municipais dos distritos rurais;
- V - unidades setoriais da Administração Municipal, direta, indireta e fundacional;
- VI - grupos gestores de ZEIS segundo o art. 30 desta lei; e
- VII - colegiado para implementação da Operação Urbana Consorciada de acordo com o art. 104 desta lei.

Art. 119. São objetivos do Sistema de Gestão Participativa:

- I - ouvir, permanentemente, a opinião pública e o cidadão;
- II - dar atendimento respondendo às solicitações da comunidade encaminhadas pelas suas entidades representativas;
- III - publicizar, com antecedência, as iniciativas de elaboração de projetos de lei para recebimento de sugestões;
- IV - participar da revisão do Plano Diretor a cada 04 (quatro) anos;
- V - manter atualizada as informações, dados e cartografia municipais;
- VI - elaborar planos e programas que envolvem participação conjunta de unidades do Poder Público nas diversas esferas de competência;
- VII - propor emendas à Lei Orgânica e demais ordenamento jurídico do Município visando a constante atualização e adequação dos instrumentos legais à atividade do Poder Público para pleno cumprimento da função social da cidade e da propriedade; e
- VIII - compatibilizar as diretrizes do Plano Diretor com os instrumentos orçamentários e os planos setoriais.

Art. 120. O Sistema de Gestão Participativa compreende:

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

- I - gestão do Plano Diretor participativo como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano;
- II - planejamento e gestão participativa das ZEIS;
- III - planejamento e gestão participativa de bairros da sede municipal, incluindo os centros de comércio e serviços e os corredores de atividades diversificadas;
- IV - planejamento e gestão participativa das sedes dos distritos de Bonfim, Governador João Durval Carneiro, Humildes, Jaguará, Jaíba, Maria Quitéria e Tiquaruçu; e dos povoados de Matinha, Pé de Serra, São Cristóvão e Fulô;
- V - planejamento e gestão participativa da Zona Rural - ZOR e Aglomerados Rurais - AR; e
- VI - planejamento e gestão participativa dos povoados de Matinha, Pé de Serra, São Cristóvão e Fulô.

Art. 121. Para garantir a gestão democrática da cidade e territorial do município deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I – Banco de Informações Municipais e o Centro de Informações ao Cidadão – CIC, que ora se institucionaliza nos termos do Anexo 3 desta lei, e que deve ser permanentemente mantido em funcionamento e atualizado;
- II - os documentos e informações necessárias à divulgação nos eventos de participação;
- III - debates, audiências e consultas públicas realizados com significativa participação da população e de suas entidades representativas dos vários segmentos da comunidade e dos distritos rurais;
- IV - conferências sobre assuntos de interesse urbano nos níveis internacional, nacional, estadual e municipal; e
- V - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e territorial.

Art. 122. O Sistema de Gestão Participativa será fundamentado em audiências públicas obrigatórias convocadas pela administração municipal para projetos de licenciamento que envolvam significativo impacto ambiental e atos que envolvam a modificação do patrimônio ecológico, arquitetônico, histórico, artístico ou cultural do Município.

Seção I

Das Atribuições do COMDUR

Art. 123. O COMDUR é composto por membros de órgãos públicos, entidades profissionais e de moradores em caráter paritário tem as seguintes atribuições:

- I - acompanhar sistematicamente o processo de implementação participativa do Plano Diretor e seus planos, programas e projetos;
- II - participar na elaboração e execução dos programas e projetos habitacionais e de regularização fundiária sustentável de forma democrática com a participação do cidadão;
- III - promover e acompanhar a discussão para a revisão participativa do Plano Diretor;
- IV - participar e opinar sobre a compatibilidade das políticas públicas contidas no Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e nos Orçamentos Anuais com a política de desenvolvimento urbano e territorial do Plano Diretor;
- V - opinar sobre os projetos de impacto para o desenvolvimento da cidade e qualidade de vida de seus habitantes;
- VI - analisar e propor parâmetros de redução para as áreas livres de uso público nas ZEIS;
- VII - opinar sobre a emissão do Certificado de Potencial Construtivo – CPC a ser transferido relativo ao equivalente ao direito de construir;
- VIII - opinar sobre a isenção do recuo frontal em novas áreas na ZT –1;
- IX - opinar sobre normas ou especificações adicionais à LOUOS;
- X - definir o parâmetro do fator de densidade demográfica constante na LOUOS na operação de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- XI - deliberar sobre a delimitação de porções do território destinadas aos usos de conservação e preservação da natureza e atividades voltadas à pesquisa, ao ecoturismo, à educação ambiental, ao lazer ecológico e atividades correlatas definindo os parâmetros de densidade demográfica e cons-

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

trutiva; índices urbanísticos; porte das edificações e outras restrições que se fizerem necessárias;

- XII - deliberar sobre critérios e restrições de uso e ocupação do solo para as condições específicas de segurança e de desempenho das atividades necessárias para o equilíbrio dos ecossistemas e proteção ambiental para ocupação nas Áreas Especiais, segundo critérios da LOUOS;
- XIII - opinar sobre a inclusão de novas categorias de atividades que configurem o uso e a ocupação do solo;
- XIV - deliberar sobre a delimitação e enquadramento das subcategorias de Áreas Especiais – AE observando para análise, avaliação e indicação de medidas compatibilizadoras os Atributos das Atividades e Empreendimentos conforme especificados no Anexo 1 da LOUOS;
- XV - deliberar sobre a inclusão de novas áreas na subcategoria de Área de Uso Específico – AUE;
- XVI - apresentar diretrizes para elaboração de planos e programas de desenvolvimento urbano;
- XVII - organizar de forma participativa e realizar, a cada dois anos a Conferência Municipal de Política Urbana e Territorial;
- XVIII - monitorar a implementação das normas contidas nesta lei e nas de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo; da Hierarquia Viária; do Código de Obras e do Código de Posturas, sugerindo aperfeiçoamento nos seus dispositivos;
- XIX - sugerir alterações no zoneamento e, quando solicitado, opinar sobre as propostas que lhes são apresentadas;
- XX - promover permanentemente a realização de eventos para a capacitação da comunidade para o processo de planejamento urbano participativo;
- XXI - realizar debates sobre o planejamento e desenvolvimento urbano e territorial participativo;
- XXII - opinar sobre os casos omissos na legislação urbanística e ambiental indicando soluções para eles;
- XXIII - deliberar, em nível de recurso, sobre os processos administrativos de casos decorrentes desta lei;

XXIV - definir as normas para a participação comunitária para o processo de planejamento urbano e territorial; e

XXV - elaborar seu Regimento Interno.

§ 1º As representações da sociedade civil e dos setores produtivos serão convocadas através de edital veiculado em jornal oficial ou periódico de grande circulação local para que realize o cadastramento das entidades interessadas.

§ 2º A indicação das entidades representativas se dará em Assembléia Geral das entidades cadastradas onde se procederá à escolha, entre seus pares, das respectivas representações que terão assento no COMDUR.

Seção II

Da Estrutura e Composição do COMDUR

Art. 124. A estrutura do COMDUR compreenderá a presidência, a secretaria executiva e as câmaras temáticas, cujas atividades e funcionamento serão definidos no seu Regimento Interno.

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal propiciará os meios necessários ao funcionamento do COMDUR, ficando o órgão responsável pelo planejamento urbano e territorial com a função de Secretaria Executiva do COMDUR.

Art. 125. As Câmaras Temáticas serão permanentes ou temporárias, sendo estas últimas, criadas pelo COMDUR, mediante proposta do seu presidente ou de 1/3 dos conselheiros, que estabelecerá suas competências, composição, prazo de instalação e funcionamento.

Art. 126. As Câmaras Temáticas têm por atribuição o exame de matérias específicas para subsidiar a tomada de decisões por parte dos conselheiros do COMDUR.

Parágrafo Único - A composição, a atribuição e o número de integrantes das Câmaras Temáticas serão definidos no Regimento Interno.

Art. 127. O COMDUR se reunirá, ordinariamente, trimestralmente, e, extraordinariamente, quando convocado pelo presidente ou por solicitação da maioria absoluta de seus membros, de acordo com os procedimentos previstos no seu Regimento Interno.

Art. 128. As deliberações do COMDUR terão a forma de Resolução, dando-se conhecimento público e às partes diretamente interessadas, na forma prevista em seu Regimento Interno.

Art. 129. No prazo máximo de 90 (noventa) dias após a sua instalação, o COMDUR elaborará seu Regimento Interno, que deverá ser aprovado por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 130. O COMDUR é composto por representantes:

I - do Poder Público Municipal:

- a) o Prefeito, que o presidirá;
- b) 1 (um) representante da Procuradoria Geral;
- c) 1 (um) representante do órgão municipal de desenvolvimento urbano e meio-ambiente;
- d) 1 (um) representante do órgão municipal de planejamento;
- e) 1 (um) representante do órgão municipal de desenvolvimento social;
- f) 1 (um) representante do órgão municipal de serviços públicos;
- g) 1 (um) representante do órgão municipal de desenvolvimento econômico;
- h) 1 (um) representante do órgão municipal de agricultura e recursos hídricos;
- i) 1 (um) representante do órgão municipal de transporte e trânsito; e
- j) 1 (um) representante do órgão municipal de habitação;

II - de outros órgãos e entidades públicas:

- a) 1 (um) representante da Caixa Econômica Federal;
- b) 1 (um) representante da Companhia Baiana de Águas e Saneamento (EMBASA);
- c) 1 (um) representante do Ensino Público Universitário;
- d) 1 (um) representante do Corpo de Bombeiros; e
- e) 1 (um) representante do Centro Industrial do Subaé.

III - de empresas e entidades de classes:

- a) 1 (um) representante do Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia (SINDUSCON);
- b) 1 (um) representante da Associação Profissional dos Arquitetos de Feira de Santana;
- c) 1 (um) representante da Associação das Indústrias de Feira de Santana;
- d) 1 (um) representante do Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE);
- e) 1 (um) representante da Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia (COELBA);
- f) 1 (um) representante da Câmara de Diretores Lojistas (C-

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA
Plano Diretor –2006 de FEIRA DE SANTANA
Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - 2006

DL);

- g) 1 (um) representante da Ordem dos Advogados do Brasil/Seção Bahia (OAB – Ba); e
- h) 1 (um) representante das associações de empregados das concessionárias de serviços públicos.

IV - de organizações comunitárias:

- a) 1 (um) representante das entidades comunitárias do distrito de Bonfim de Feira;
- b) 1 (um) representante das entidades comunitárias do distrito de Governador João Durval Carneiro;
- c) 1 (um) representante das entidades comunitárias do distrito de Humildes;
- d) 1 (um) representante das entidades comunitárias do distrito de Jaguará;
- e) 1 (um) representante das entidades comunitárias do distrito de Jaíba;
- f) 1 (um) representante das entidades comunitárias do distrito de Maria Quitéria;
- g) 1 (um) representante das entidades comunitárias da Sede Municipal;
- h) 1 (um) representante das entidades comunitárias do distrito de Tiquarucu;
- i) 1 (um) representante das entidades comunitárias do povoado de Matinha;
- j) 1 (um) representante de entidades comunitárias do povoado de Pé de Serra;
- l) 1 (um) representante de entidades comunitárias do povoado de São Cristóvão;
- m) 1 (um) representante de entidades de produtores rurais; e
- n) 1 (um) representante de entidades de trabalhadores rurais.

Art. 131. As funções dos membros do COMDUR serão consideradas como de relevante serviço prestado à comunidade e serão exercidas gratuitamente.

Art. 132. O mandato dos membros do COMDUR será de 2 (dois) anos, permitida a recondução por mais uma vez.

Parágrafo único. A Administração Municipal providenciará o transporte dos membros dos distritos rurais, representantes de entidades comunitárias de baixa renda, para participação nas reuniões do COMDUR.

CAPÍTULO II
DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES

- Art. 133.** Ficam criados o Banco de Informações Municipais e a Central de Informações ao Cidadão - CIC como instrumentos de apoio e controle social da política urbana e territorial.
- Art. 134.** O Banco de Informações Municipais é constituído de:
- I - Banco de Dados; e
 - II - Banco de Imagens.
- Art. 135.** O Banco de Informações Municipais fica vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento.
- Art. 136.** O Banco de Informações Municipais será responsável pela produção, processamento, atualização, estudos, organização e divulgação de dados, informações e indicadores de interesse para o planejamento urbano e territorial e a guarda de bases documentais e cartográficas.
- Art. 137.** A CIC tem por objetivo atender aos munícipes, estudiosos e visitantes quanto aos dados, informações, indicadores e imagens do Município assim como o material gerado pelo Plano Diretor e suas revisões.
- §1º A CIC contará com uma sede, equipamentos computacionais e de projeção audiovisual disponibilizando material para aquisição dos interessados.
 - §2º Os terminais de acesso pela rede Internet deverão ser instalados para consulta pública nos locais de grande afluência pública.
- Art. 138.** Para efeito de divulgação e fiscalização, a Central de Informações ao Cidadão poderá mandar copiar, reproduzir, imprimir e veicular as pranchas cartográficas do Anexo 2 desta lei observada rigorosamente a similitude com o original, devendo a reprodução conter, sempre e necessariamente o seguinte texto: *“Esta prancha é cópia fiel do original, prancha oficial do Plano Diretor - 2006, que se constitui em parte integrante da Lei Complementar n..... .”* (colocar aqui o número desta Lei)
- Parágrafo Único - É facultado à CIC mandar reproduzir, imprimir e divulgar pranchas indicativas e de referência das pranchas oficiais do Plano Diretor - 2006 contidas no Anexo 2 desta lei em escalas reduzidas, devendo tais pranchas conter texto elucidativo de que não são cópias completas de pranchas oficiais.

Art. 139. São consideradas informações básicas para o monitoramento do processo de planejamento no município.

- I - os registros analíticos e tabulações do cadastro técnico municipal;
- II - o cadastro das áreas de produção rural;
- III - os dados e informações geoambientais do Município;
- IV - a legislação urbana e de meio ambiente;
- V - os dados e informações da qualidade da moradia;
- VI - os dados sócio-econômicos do Município por unidades de análise da Lei Complementar Nº 018 de 08 de Julho de 2004 e divisão político-administrativa dos distritos;
- VII - os Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual do Município;
- VIII - os estudos, planos e projetos de investimento e obras;
- IX - a cartografia, os dados estatísticos e censitários produzidos, pertinentes a realidade municipal;
- X - as informações sobre os Alvarás para construção de empreendimentos e exercício das atividades no Município;
- XI - os dados e informações dos serviços públicos (abastecimento alimentar, cemitérios, iluminação pública, trânsito, transporte público, saúde, educação, saneamento e limpeza urbana), áreas verdes e espaços livres de uso público;
- XII - os estudos técnicos do Plano Diretor;
- XIII - a estrutura administrativa do Município; e
- XIV - os relatórios do Executivo encaminhados à Câmara Municipal na abertura anual do período legislativo.

Art. 140. Os órgãos e entidades da administração encaminharão, sistematicamente ao Banco de Informações Municipais as informações básicas e dados indicadores sob suas respectivas responsabilidades.

CAPITULO III
DA PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA

Art. 141. O Executivo Municipal, ouvido o COMDET, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação desta lei, encaminhará à Câmara Municipal Projeto de Lei definindo as normas para participação comunitária no desenvolvimento do processo de planejamento municipal.

Parágrafo Único - A participação comunitária e suas contribuições objetivam assegurar aos habitantes a co-participação na gestão da justa repartição dos custos e benefícios do processo de urbanização e o acompanhamento no gerenciamento dos espaços naturais e construídos.

CAPÍTULO IV
DO MONITORAMENTO DO PLANO DIRETOR

Art. 142. O monitoramento do Plano Diretor - 2006 será efetivado em três níveis:

- I - avaliação dos métodos e concepção da estratégia proposta;
- II - avaliação do desempenho físico–financeiro do Plano Diretor - 2006; e
- III - acompanhamento dos resultados da implementação do Plano Diretor - 2006 a partir de indicadores sociais e econômicos.

Parágrafo Único - Anualmente, acompanhando a Mensagem do Prefeito encaminhada na abertura dos trabalhos da Câmara Municipal, constará o relatório de monitoramento da implementação do Plano Diretor - 2006.

TÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 143. Para o Distrito Sede do Município deverão ser institucionalizados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a partir da data de promulgação desta lei, os planos de alinhamento de gradil.

Parágrafo único. Excetua-se da aplicação do *caput* as ZEIS.

Art. 144. Para os povoados do Município relacionados no §1º do art. 22 desta lei e todas as sedes distritais deverão ser elaborados seus Planos de Arruamento Simplificado (PAS) no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a partir do prazo de promulgação desta lei.

Parágrafo único. Ato administrativo do órgão de planejamento territorial normatizará os elementos técnicos para o PAS.

Art. 145. A Administração Municipal passará a incluir, a partir do Projeto de Lei de Diretrizes Orçamentárias para o ano 2008 (dois mil e oito) e anos subsequentes as seguintes ações governamentais para:

- I - implantação dos alinhamentos de gradil para os aglomerados rurais com mais de 50 (cinquenta) domicílios residenciais;
- II - implantação do Banco de Informações Municipais e do Centro de Informações ao Cidadão – CIC nos termos do art. 133 desta lei;
- III - elaboração dos Planos Urbanísticos de Interesse Social - PLUIS de ZEIS;
- IV - elaboração dos Planos de Arruamento Simplificado (PAS) para as sedes distritais e os povoados relacionados no §1º do art. 22 desta lei;
- V - elaboração de plano diretor de ciclovias;
- VII - estudos para revisão do perímetro da sede distrital com vistas à expansão e ampliação da área industrial; e
- VIII - realização de cursos de capacitação para técnicos e representantes de entidades da sociedade civil sobre o processo de planejamento urbano e territorial participativo.

Art. 146. As Leis do Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Orçamentos Anuais expressarão rigorosamente as diretrizes e recomendações estabelecidas no Plano Diretor – 2006 de acordo com o disposto no §1º do art. 40 do Estatuto da Cidade.

Art. 147. O órgão de planejamento urbano e territorial elaborará e distribuirá anualmente uma cartilha contendo aspectos relevantes para conhecimento popular da presente lei.

Parágrafo único. A primeira cartilha deverá ser distribuída num prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de promulgação desta lei.

Art. 148. A Administração Municipal promoverá cursos de capacitação para os servidores municipais e representantes das entidades da sociedade civil sobre o conteúdo e aplicação desta lei.

