



LEI COMPLEMENTAR N-193-



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 193/2025.

**“INSTITUI O PLANO DIRETOR DE
DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL
SUSTENTÁVEL (PDDM) DO
MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS,
ESTADO DA BAHIA”.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS, Estado da Bahia, no uso das suas atribuições legais, de acordo com o que estabelece a Lei Orgânica do Município, nos termos do Parágrafo 3º, do artigo 40, da Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade),

Faço saber que a Câmara Municipal DECRETA e eu SANCIONO a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1. Esta Lei Complementar revisa o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável (PDDM) do Município de Alagoinhas, abrangendo todo o seu território e revoga, por sua vez, toda e qualquer norma contrária às suas disposições, em especial, a Lei Complementar Municipal n.º 12/2004.

Art. 2. Esta lei promove a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável (PDDM) do Município de Alagoinhas, de acordo com o disposto no art. 40, § 3º, do Estatuto da Cidade, consolida as políticas públicas, princípios, diretrizes e objetivos sucessivamente implantados no Município, incorpora novos princípios, diretrizes e objetivos alinhados às demais disposições legais e as dinâmicas demográfica, social, econômica e ambiental, orientando as ações futuras de adequação da estrutura urbana.

Art. 3. O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável do Município de Alagoinhas é o instrumento de política urbana cujo propósito é ordenar e planejar o desenvolvimento da cidade, servindo de baliza normativa para a Administração Municipal criar e aplicar regramentos de ordem pública e interesse socioeconômico, com finalidade de auxiliar as ações de desenvolvimento municipal, ponderando, sempre, os anseios da população, da sustentabilidade, da livre iniciativa e da preservação ambiental.

§1º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável do Município de Alagoinhas, dentre outras aplicações, deve ser observado no que diz respeito às políticas de desenvolvimento territorial do Município de Alagoinhas, nas quais se incluem, dentre outras, a mobilidade, a habitação, o saneamento



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

básico, o uso e a ocupação do solo, a cidade sustentável, além da proteção e do uso ordenado dos recursos naturais e o desenvolvimento socioeconômico.

§2º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável do Município de Alagoinhas deve ser interpretado à luz da legislação vigente no ordenamento jurídico brasileiro, no âmbito nacional e estadual, nos diversos níveis da sua amplitude, considerando os aspectos locais e regionais, assim como à luz das discussões e diretrizes indicativas dos Organismos e Acordos Internacionais dos quais o Estado Brasileiro seja membro ou signatário, em especial os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável e das Ações para o Enfrentamento das Mudanças Climáticas.

§3º. O plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual devem incorporar as diretrizes e as prioridades contidas nesta Lei.

CAPÍTULO I

Da Política de Desenvolvimento Urbano Municipal

Art. 4. A Política de Desenvolvimento Urbano Municipal será orientada pela sistematização e execução de planos, programas e ações destinados à gestão, regulamentação e organização do crescimento urbano e rural, com vistas à promoção de melhorias na infraestrutura, à adoção de padrões sustentáveis e à elevação da qualidade de vida da população.

§1º. A Política de que trata o caput observará os princípios das cidades responsivas, compreendendo a utilização de tecnologias, dados e instrumentos de participação social para a formulação de soluções urbanas dinâmicas, inclusivas e eficientes.

§2º. A implementação da Política de Desenvolvimento Municipal deverá considerar os conceitos e diretrizes estabelecidos pelo Direito Urbano e pelo Planejamento Urbano contemporâneo, visando à atração de investimentos públicos e privados e à construção de territórios resilientes, sustentáveis e socialmente integrados.

Art. 5. São objetivos desta Lei, em consonância com os princípios das cidades responsivas e com os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, contribuir para:

I- O desenvolvimento urbano e rural equilibrado, sustentável e adaptativo, promovendo a integração entre território, sociedade e meio ambiente;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

II- O controle eficiente e transparente do uso e ocupação do solo, com base em dados geoespaciais, estudos técnicos e participação cidadã, nos termos da legislação vigente;

III- A aplicação efetiva dos instrumentos de política urbana, especialmente aqueles previstos no Estatuto da Cidade, com vistas à promoção da justiça territorial e da governança democrática;

IV- O cumprimento da função social da propriedade, assegurando seu uso racional, inclusivo e ambientalmente responsável;

V- A melhoria contínua e a distribuição equitativa da infraestrutura e dos serviços urbanos, com foco na eficiência, acessibilidade e inovação tecnológica;

VI- A valorização e defesa ativa do espaço urbano pelos cidadãos, mediante estímulo à participação social, ao pertencimento e ao uso qualificado dos espaços públicos;

VII- A proteção do meio ambiente e a preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e paisagístico, como elementos estruturantes da identidade e da memória coletiva;

VIII- A revitalização cultural e o fortalecimento da identidade municipal, por meio de políticas públicas que promovam diversidade, inclusão e expressão comunitária;

IX- A melhoria das condições urbanas e socioeconômicas das comunidades em situação de vulnerabilidade, com ações integradas e responsivas às suas demandas específicas;

X- A modernização institucional e a promoção da cidadania ativa e competente, com uso de tecnologias, capacitação e canais de participação democrática;

XI- A alocação otimizada e transparente dos recursos públicos, com base em planejamento estratégico, indicadores de desempenho e controle social.

Art. 6. O Desenvolvimento Urbano Municipal tem como objeto a abordagem integrada e estratégica das dimensões econômica, social, cultural, política, institucional, urbana e ambiental do território, assumindo caráter programático e orientador. Visa à definição dos principais projetos estruturantes e eixos estratégicos que promovam o desenvolvimento sustentável, inclusivo e inovador do Município.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. As estratégias de desenvolvimento são formuladas com base em critérios de impacto social, urgência e efetividade, priorizando temas capazes de gerar melhorias significativas na qualidade de vida da população. Tais escolhas devem considerar a articulação entre os diversos atores sociais, políticos e institucionais, promovendo sinergias e corresponsabilidade.

§ 2º. A implementação dos projetos e ações se dá por meio de intervenções diretas e responsivas na realidade local, com prioridade para a participação ativa da população. Essa participação será garantida por instrumentos como o Sistema Municipal de Planejamento, as Organizações Sociais e as Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público, assegurando transparência, controle social e inovação democrática.

Art. 7. A ordenação urbana tem como objeto central o espaço urbano e sua organização funcional, estética, ambiental e social. Possui caráter indutivo e corretivo, fundamentando-se em normas e diretrizes que orientam as ações dos agentes públicos e privados sobre o território municipal.

Parágrafo Único. A ordenação urbana provê instrumentos legais e técnicos que asseguram o cumprimento da função social da propriedade, promovendo o uso racional, equitativo e sustentável do solo urbano, com prioridade para os interesses coletivos, a justiça territorial e a preservação dos bens comuns.

CAPÍTULO II
Dos Princípios e Diretrizes da Política Urbana Municipal

Art. 8. A Política de Urbana de Desenvolvimento Sustentável do Município de Alagoas rege-se pelos princípios da gestão urbana inteligente e responsiva, alinhando-se às diretrizes das Organizações Internacionais e aos fundamentos do Direito Urbano e do Planejamento Territorial, estruturando-se nos seguintes pilares:

I- Promoção da valorização ambiental, mediante incentivo à ocupação ordenada e regular do solo urbano, nos termos da legislação vigente, com base em estudos técnicos, soluções tecnológicas e práticas sustentáveis que assegurem a resiliência territorial;

II- Integração funcional e equitativa entre os Distritos e Zonas da cidade, com vistas à redução das desigualdades socioespaciais e à construção de uma cidade mais coesa e inclusiva;

III- Expansão dos instrumentos que assegurem o direito à mobilidade urbana eficiente, acessível e sustentável, com uso de tecnologias e dados para o planejamento dinâmico da circulação de pessoas e bens;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

IV- Estímulo ao desenvolvimento econômico local, por meio de estratégias que ampliem a oferta de educação, emprego, cultura e capacitação técnica, promovendo inovação nas atividades urbanas e rurais;

V- Melhoria contínua da qualidade de vida da população, incluindo a ampliação dos mecanismos de regularização fundiária, nos limites da competência municipal e conforme a legislação aplicável, com foco na segurança jurídica e inclusão social;

VI- Fortalecimento do protagonismo regional do Município de Alagoas, mediante ações articuladas com os entes federativos e demais municípios da região, promovendo cooperação interinstitucional e desenvolvimento territorial integrado.

Art. 9. O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável do Município de Alagoas orienta-se por diretrizes alinhadas aos princípios das cidades responsivas, às normas editadas por organismos internacionais dos quais o Brasil é signatário e às contribuições oriundas das Oficinas de Planejamento Participativo, realizadas em todo território do Município no ano de 2025, visando à construção de uma cidade inclusiva, resiliente, sustentável e inovadora:

I- Assegurar, no âmbito da competência municipal, o acesso universal à moradia digna, segura, adequada e acessível, com infraestrutura urbana compatível;

II- Requalificar e ordenar as habitações irregulares, promovendo a regularização fundiária e o cumprimento da função social da propriedade;

III- Garantir que a expansão da infraestrutura urbana básica ocorra com base em critérios de sustentabilidade, eficiência e equidade territorial;

IV- Reestruturar e ampliar o sistema de mobilidade urbana, priorizando a mobilidade ativa e o transporte público integrado, seguro, acessível e ambientalmente responsável;

V- Criar, conservar e requalificar espaços urbanos verdes, promovendo sua integração funcional, segurança, acessibilidade e inclusão social;

VI- Fortalecer o sentimento de pertencimento à cidade, à cultura local, às tradições e ao meio ambiente, inclusive como vetor de valorização turística;

VII- Estimular a participação propositiva da iniciativa privada no desenvolvimento econômico sustentável, com contrapartidas voltadas à cultura, ao urbanismo e à proteção ambiental;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

VIII- Promover o uso racional e sustentável dos recursos naturais, com planejamento territorial e compatibilização das ocupações em áreas ambientalmente sensíveis;

IX- Corrigir distorções decorrentes da ocupação desordenada nas zonas urbana, rural e de proteção ambiental, mediante planejamento socioespacial e regularização fundiária;

X- Coordenar, atualizar e simplificar a legislação urbanística e os procedimentos administrativos, incentivando a regularização e o investimento responsável;

XI- Planejar ações preventivas e mitigadoras de riscos em áreas vulneráveis, com foco na segurança habitacional e na resiliência urbana;

XII- Implementar políticas de responsabilidade ambiental voltadas às atividades industriais e comerciais, com ênfase na gestão de resíduos e na redução de impactos;

XIII- Estimular intervenções urbanísticas que atendam ao interesse público, respeitando as condições ambientais e promovendo soluções eficazes e de baixo custo;

XIV- Garantir a gestão democrática do território, com participação efetiva da população na formulação, monitoramento e fiscalização das políticas urbanas;

XV- Promover a equidade territorial e social, com estruturação de espaços públicos seguros, iluminados, acessíveis e inclusivos, especialmente para grupos vulneráveis;

XVI- Desenvolver programas contínuos de educação, sensibilização e conscientização ambiental voltados à população e aos agentes econômicos;

XVII- Ampliar e conservar os espaços verdes urbanos, exigindo sua incorporação em empreendimentos públicos e privados, residenciais e comerciais;

XVIII- Fomentar projetos voltados à preservação da fauna, flora e ecossistemas locais, com ações educativas e participativas;

XIX- Apoiar práticas agrícolas e pecuárias sustentáveis, com incentivos à produção responsável e à conservação ambiental;

XX- Combater a poluição hídrica por meio de estudos, monitoramentos e políticas de uso consciente da água e proteção dos mananciais;



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

XXI- Assegurar a atualização periódica da legislação urbanística, com participação cidadã e alinhamento às necessidades locais;

XXII- Definir objetivos e parâmetros estratégicos para fiscalização, controle e monitoramento das diretrizes do Plano Diretor;

XXIII- Desenvolver estratégias para evitar a desindustrialização, articulando projetos educacionais e tecnológicos que atraíam investimentos industriais;

XXIV- Garantir a melhoria contínua dos serviços públicos essenciais, como saúde, educação, segurança, mobilidade, iluminação, resíduos sólidos, drenagem, abastecimento e esgotamento sanitário, com articulação intergovernamental e multissetorial;

XXV- Facilitar a comunicação e desburocratização dos processos para investidores, promovendo um ambiente acessível e transparente;

XXVI- Planejar e investir no turismo como vetor estratégico de geração de emprego, ordenamento urbano e dinamização econômica;

XXVII- Assegurar que as obras de infraestrutura urbana considerem o aproveitamento racional dos equipamentos e serviços existentes, mesmo quando dispensadas de estudos de impacto;

XXVIII- Promover a inclusão socioeconômica e a regularização ambiental de populações rurais em situação de vulnerabilidade;

XXIX- Adequar o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e a lei orçamentária anual às diretrizes e prioridades estabelecidas nesta Lei;

XXX- Priorizar o saneamento ambiental como eixo estruturante do desenvolvimento urbano, com ações integradas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, manejo de resíduos sólidos e controle da poluição, assegurando saúde pública, qualidade ambiental e justiça territorial.

Art. 10. Todas as intervenções, obras, projetos, empreendimentos e implementações, sejam de natureza pública ou privada, realizadas no território urbano ou rural do Município de Alagoinhas, deverão observar e se submeter integralmente às disposições estabelecidas neste Plano Diretor, em conformidade com seus princípios orientadores, políticas públicas e diretrizes estratégicas, sob pena de nulidade dos atos administrativos e responsabilização dos agentes envolvidos, nos termos da legislação vigente.

§1º. A execução de qualquer intervenção mencionada no caput dependerá de prévio licenciamento ou autorização expedida pelos órgãos competentes da



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

administração municipal, mediante análise técnica e jurídica que comprove sua conformidade com este Plano Diretor e demais normas urbanísticas e ambientais aplicáveis.

§2º. O Município, por meio de seus órgãos fiscalizadores, deverá exercer controle permanente sobre as ações previstas neste artigo, podendo aplicar sanções administrativas, civis e penais em caso de descumprimento, sem prejuízo da obrigação de reparação integral dos danos causados ao território, ao meio ambiente ou à coletividade.

Art. 11. O Município de Alagoinhas, por meio de indicadores de desempenho e eficiência da gestão pública, definidos em regulamento próprio e incorporados ao Plano Plurianual — com revisão anual na Lei Orçamentária Anual — adotará metodologia sistemática e transparente que permita o acompanhamento, controle e avaliação da Política Urbana e das diretrizes estabelecidas nesta Lei, em consonância com os princípios da gestão democrática, responsiva e orientada por evidências.

§1º. O regulamento referido no caput deverá estabelecer, como critério obrigatório, a apresentação de escalas de evolução percentual dos indicadores urbanos, com especial atenção aos Sistemas Estruturantes do Território, tais como mobilidade, habitação, saneamento ambiental, infraestrutura, meio ambiente, desenvolvimento econômico e inclusão social.

§2º. A escala de evolução percentual deverá ser acompanhada de análise técnica que evidencie os avanços e retrocessos da Administração Municipal, contextualizando os resultados obtidos nas dimensões local, regional, nacional e internacional, com vistas à identificação de boas práticas, correção de distorções e aprimoramento contínuo da gestão urbana.

§3º. O Poder Executivo Municipal instituirá modelo próprio de monitoramento, gestão e avaliação do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável, com base em indicadores objetivos, metas mensuráveis e mecanismos de controle social, assegurando a efetividade das disposições desta Lei e a transparência na condução das políticas públicas urbanas.

CAPÍTULO III
Dos Eixos Orientadores

Art. 12. A política de desenvolvimento urbano do Município de Alagoinhas, em consonância com os princípios da função social da cidade e da propriedade urbana, será orientada pelos seguintes eixos estruturantes, que conformam as diretrizes desta Lei:

I - Reforço do papel estratégico do Município na Região Geográfica Imediata de Alagoinhas, no Território de Identidade Litoral Norte e



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

Agreste Baiano e na Macrorregião de Salvador, como vetor de localização de atividades econômicas, de expansão urbana e de ordenamento territorial, com vistas à integração regional e à promoção do desenvolvimento equilibrado;

II - Direcionamento das políticas públicas para o apoio a investimentos que promovam a distribuição equitativa da riqueza gerada, assegurando sua reprodução local e o fortalecimento da economia municipal;

III - Construção progressiva de uma cidade sustentável, resiliente e responsiva, mediante a efetivação dos direitos fundamentais à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte público, aos serviços essenciais, ao trabalho, à cultura, ao esporte e ao lazer, para as gerações presentes e futuras;

IV - Garantia da gestão democrática da cidade, por meio da participação efetiva da sociedade civil organizada, nos processos de formulação, execução, monitoramento e avaliação de políticas, planos, programas, projetos e ações de desenvolvimento urbano;

V - Estímulo à cooperação institucional entre o Poder Público, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade, visando à produção, recuperação e requalificação do espaço urbano, com atenção especial à mitigação dos passivos ambientais decorrentes de empreendimentos industriais e imobiliários;

VI - Planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, com vistas à correção das distorções do crescimento urbano, à redução das desigualdades socioespaciais e à promoção da sustentabilidade ambiental;

VII - Oferta adequada e equitativa de equipamentos urbanos e comunitários, transporte público e serviços essenciais, compatíveis com os interesses da população e com as especificidades territoriais e culturais locais;

VIII - Valorização, preservação e proteção do patrimônio ambiental, histórico, cultural e paisagístico do Município, como expressão da identidade coletiva e instrumento de educação cidadão;

IX - Adoção de padrões sustentáveis de produção e consumo, compatíveis com os limites ecológicos, sociais e econômicos do território municipal;

X - Promoção da justa distribuição dos benefícios e dos ônus da urbanização, assegurando a apropriação coletiva da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos e evitando processos de segregação socioespacial;

XI - Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento, priorizando investimentos que promovam o bem-estar social, a geração de emprego e o acesso universal a bens e serviços;

XII - Integração social, funcional e urbanística dos espaços do Município, com vistas à coerência territorial e à conectividade entre bairros, distritos e zonas rurais;

XIII - Promoção da inclusão social progressiva, com



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

prioridade para populações residentes em áreas precárias, núcleos isolados e territórios vulnerabilizados, mediante ações estruturantes e políticas afirmativas;

XIV - Qualificação urbanística e paisagística do Município, com criação de ambientes seguros, acessíveis e esteticamente valorizados, mediante a marcação de elementos significativos da paisagem urbana, a proteção dos marcos históricos e a valorização das edificações de referência.

§1º. Os eixos descritos neste artigo deverão orientar os instrumentos de planejamento urbano, especialmente o Plano Diretor, os planos setoriais, os projetos de urbanização e os programas de regularização fundiária.

§ 2º. A implementação dos eixos estruturantes será acompanhada por indicadores de desempenho e metas progressivas, definidos em regulamento próprio, com vistas à avaliação contínua da efetividade das políticas públicas urbanas.

CAPÍTULO IV

Do Reforço das Estruturas Internas do Município

Art. 13. São diretrizes estruturantes prioritárias para o fortalecimento das capacidades internas do Município de Alagoinhas, com vistas à construção de uma cidade responsiva, inclusiva e sustentável, as seguintes:

I - Formulação e implementação de políticas públicas orientadas por um modelo de desenvolvimento justo, ordenado e territorialmente equilibrado, com foco na qualificação da força de trabalho e na universalização dos serviços públicos e da infraestrutura urbana, compreendendo:

- a) Elevação do nível de escolaridade da população, fortalecendo a educação básica e com a ampliação da oferta de educação profissionalizante, técnica e superior, articulada às demandas do mercado regional;
- b) Qualificação dos serviços de saúde e expansão da cobertura dos programas preventivos, com atenção à saúde integral e à vigilância epidemiológica;
- c) Criação de um sistema integrado de ação social, articulado à política de desenvolvimento econômico e territorial, com foco na redução das vulnerabilidades sociais;

II - Apoio ao fortalecimento, diversificação e inovação da cadeia produtiva local, com estímulo à economia criativa, à agricultura familiar e à indústria de base sustentável;

III - Elaboração de políticas específicas de promoção do emprego e da renda, com ênfase na inclusão da juventude, das mulheres e de grupos em situação de vulnerabilidade;

IV - Implantação de sistema municipal de informações georreferenciadas, baseado em dados oficiais e técnicas de geoprocessamento,



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

para subsidiar o planejamento, a gestão territorial e a tomada de decisões;

V - Suporte técnico e institucional às atividades econômicas tradicionais, especialmente à agricultura, ao extrativismo sustentável e às iniciativas de cooperativas e associações vinculadas à economia solidária;

VI - Qualificação da mobilidade urbana e rural, com integração entre os núcleos urbanos e o interior imediato, assegurando acessibilidade universal e conectividade territorial;

VII - Controle técnico e normativo do uso e ocupação do solo, com vistas à proteção da qualidade ambiental e à regulação da localização de empreendimentos industriais, comerciais, de serviços e de exploração mineral;

VIII - Promoção do saneamento ambiental, com ações voltadas à saúde pública, à proteção dos recursos naturais e à melhoria da qualidade de vida urbana e rural;

IX - Aplicação efetiva dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, com base nos princípios da função social da cidade e da propriedade, da equidade territorial e da gestão democrática;

X - Priorização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como territórios preferenciais para alocação de investimentos públicos e execução de programas de regularização fundiária e urbanização;

XI - Estudo e disciplinamento do transporte de cargas, com especial atenção às cargas perigosas, visando à segurança viária, à proteção ambiental e à logística urbana;

XII - Produção, difusão e valorização do conhecimento sobre o patrimônio cultural do Município, incluindo edificações, sítios, manifestações e elementos de relevância histórica, artística, paisagística e simbólica;

XIII - Incentivo ao turismo sustentável, com suporte à infraestrutura voltada ao ecoturismo, turismo de negócios, religioso, de aventura, esportivo e de lazer, respeitando os limites da capacidade de carga ambiental e cultural;

XIV - Estruturação de política de incentivos à instalação de empresas, mediante análise técnica dos impactos socioambientais e financeiros, com base em critérios de sustentabilidade e retorno social;

XV - Implementação de instrumentos reguladores e mecanismos de controle social da produção da cidade, visando à gestão democrática da valorização fundiária e à aplicação dos recursos em áreas precárias e vulneráveis;

XVI - Requalificação dos grandes equipamentos urbanos existentes, como rodoviária e centro de abastecimento, e planejamento de novos equipamentos públicos compatíveis com a dinâmica econômica e demográfica do Município;

XVII - Desenvolvimento de políticas de formação e qualificação profissional, alinhadas às vocações locais e às demandas do mercado interno e regional;

XVIII - Afirmação da autonomia política, administrativa e



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

financeira do Município, com fortalecimento da capacidade institucional e da governança local;

XIX - Ampliação do quadro de servidores públicos efetivos, com racionalização dos cargos comissionados, visando à profissionalização da gestão pública;

XX - Capacitação continuada dos servidores públicos municipais e dos conselheiros representantes da sociedade civil, com foco na gestão participativa e responsiva;

XXI - Revisão e atualização do arcabouço jurídico municipal, com vistas à consolidação de um sistema normativo coerente, transparente e voltado à gestão integrada do desenvolvimento urbano;

XXII - Implantação e ampliação dos sistemas de esgotamento sanitário, abastecimento de água, drenagem urbana e manejo adequado dos resíduos sólidos, com incentivo à reciclagem, compostagem e economia circular;

XXIII - Identificação e eliminação dos pontos de estrangulamento hídrico, disciplinamento dos fluxos e combate às causas de assoreamento dos cursos d'água;

XXIV - Implantação de sistemas de drenagem e pavimentação das vias urbanas e rurais, com critérios técnicos de durabilidade, acessibilidade e segurança;

XXV - Expansão da iluminação pública nos loteamentos implantados e consolidados, com exigência de infraestrutura mínima nos futuros empreendimentos, conforme normas urbanísticas e ambientais vigentes.

TÍTULO II
DO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO V
Dos Princípios e Programas

Art. 14. O Desenvolvimento Municipal será orientado por diretrizes estratégicas e integradas, com vistas à transformação das estruturas sociais, histórico-culturais, ambientais, econômicas, urbanas e institucionais, conduzindo o Município de Alagoinhas à consolidação de um modelo de cidade sustentável, inclusiva, resiliente e responsiva, em consonância com os princípios da função social da cidade e da propriedade, da equidade territorial e da gestão democrática.

Art. 15. O planejamento estratégico municipal deverá articular programas e projetos estruturantes, com base nos seguintes princípios orientadores:

I - Escolhas estratégicas: priorização de projetos com impacto reestruturante, capazes de promover mudanças significativas na qualidade de vida da população e na configuração territorial do Município;

II - Convergência de ações: integração sinérgica entre políticas públicas, programas e investimentos, de modo a potencializar os resultados e



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

garantir a efetividade das ações governamentais;

III - Exequibilidade: viabilidade técnica, financeira e institucional dos projetos, compatível com a realidade fiscal do Município, admitindo parcerias com entes públicos e privados, nacionais e internacionais;

IV - Gerenciabilidade: definição de indicadores de desempenho e mecanismos de monitoramento e avaliação, que permitam aferir a eficiência, eficácia e efetividade das ações implementadas;

V - Prospecção de cenários: elaboração de cenários prospectivos e análise de riscos, com identificação de variáveis críticas e oportunidades, visando à adaptação das estratégias às dinâmicas territoriais e socioeconômicas;

VI - Participação popular: promoção do engajamento ativo e voluntário da população, por meio de processos participativos, conselhos, audiências públicas e plataformas digitais, assegurando a corresponsabilidade na construção da cidade.

CAPÍTULO VI
DOS EIXOS ESTRATÉGICOS DO PLANEJAMENTO

Art. 16. O Planejamento do Município de Alagoinhas será estruturado em princípios estratégicos que orientam a formulação, execução e avaliação das políticas públicas, programas e ações governamentais, conforme os seguintes eixos:

I - Desenvolvimento Social e Garantia de Direitos: Promoção da equidade social e da justiça distributiva, com ampliação do acesso à educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer, assegurando os direitos fundamentais e a inclusão dos grupos vulnerabilizados.

II - Desenvolvimento Econômico Sustentável: Fortalecimento da economia local e regional, com estímulo à inovação, à economia criativa e solidária, à agricultura familiar e à geração de emprego e renda, respeitando os limites da sustentabilidade ambiental e social.

III - Desenvolvimento Urbano, Mudanças Climáticas e Cidades Resilientes: Qualificação urbanística e ambiental do território, com foco na mobilidade, infraestrutura, habitação, saneamento, gestão de riscos e adaptação às mudanças climáticas, promovendo cidades resilientes e responsivas às necessidades da população.

IV - Eficiência na Gestão, Governança e Participação Popular: Modernização da administração pública, valorização dos servidores, fortalecimento da autonomia municipal, ampliação da transparência, controle social e eficiência na alocação de recursos públicos.

§ 1º. Os eixos estratégicos do Planejamento deverão ser desdobrados em programas temáticos, com metas, indicadores e fontes de financiamento,



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

observando os princípios da eficiência administrativa, da equidade territorial e da sustentabilidade.

§ 2º. A revisão periódica dos eixos estratégicos será realizada com base em processos participativos e em diagnósticos técnicos, garantindo a adaptação às transformações sociais, econômicas e ambientais do Município.

**CAPÍTULO VII
DOS OBJETIVOS GERAIS**

Art. 17. O Desenvolvimento Municipal de Alagoas, orientado pelos princípios da função social da cidade, da equidade territorial, da sustentabilidade e da gestão democrática, deverá concentrar esforços na superação dos seguintes desafios estruturais:

I - Ausência de perspectivas socioeconômicas para parcelas significativas da população, especialmente jovens, mulheres e grupos vulnerabilizados;

II - Desequilíbrio econômico e concentração de oportunidades, com baixa diversificação produtiva e fragilidade das cadeias locais;

III - Crescimento urbano desordenado, espraiado e fragmentado, com ocupações irregulares e expansão territorial incompatível com a capacidade de suporte ambiental e de infraestrutura;

IV - Carência de infraestrutura urbana, equipamentos sociais e serviços públicos essenciais, especialmente em áreas periféricas e zonas de interesse social;

V - Degradação ambiental, comprometimento dos recursos naturais e ausência de políticas efetivas de mitigação e adaptação às mudanças climáticas;

VI - Enfraquecimento da identidade territorial, da memória coletiva e dos vínculos de cidadania, com perda de referências culturais e simbólicas no espaço urbano.

**CAPÍTULO VIII
DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO**

Art. 18. As ações estratégicas previstas neste Plano Diretor serão organizadas em eixos temáticos, com objetivos específicos que traduzem a imagem de futuro desejada para o Município, orientando a transformação territorial, institucional, econômica, social e ambiental de Alagoas.

Art. 19. O instrumento de Planejamento Estratégico Municipal, instituído por este Plano Diretor, constitui fundamento estruturante para a elaboração e revisão dos seguintes instrumentos de planejamento e gestão:

I - Plano Plurianual (PPA);



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

II - Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO);

III - Lei Orçamentária Anual (LOA);

IV - Planos setoriais e temáticos municipais;

V - Programas e projetos estruturantes de desenvolvimento territorial.

Art. 20. As ações estratégicas para o desenvolvimento municipal estarão, obrigatoriamente, organizadas por eixo temático, nos instrumentos de planejamento e gestão a que trata o Art. 19.

Seção I

Do Desenvolvimento Econômico Sustentável

Art. 21. O eixo temático do Desenvolvimento Econômico Sustentável tem como objeto a promoção da dinamização econômica do Município de Alagoinhas, mediante a adoção de estratégias integradas de planejamento, articulação produtiva e valorização das vocações locais, com vistas à criação, consolidação e expansão do Arranjo Produtivo Territorial de Alagoinhas, como instrumento estruturante de desenvolvimento, com destaque para os arranjos produtivos locais já consolidados, especialmente nos setores de bebidas, água mineral, logística e serviços industriais.

Art. 22. Para assegurar a viabilidade e a perenidade do desenvolvimento econômico municipal, o Poder Público deverá assumir, de forma articulada e estratégica, os seguintes papéis institucionais:

I - Indutor de uma nova cultura empreendedora, voltada à inovação, à sustentabilidade e à valorização das cadeias produtivas locais, especialmente entre os agentes econômicos estratégicos;

II - Difusor de práticas de “coopetição” (cooperação + competição), estimulando sinergias entre empresas, instituições de ensino, organizações da sociedade civil e demais atores econômicos, com base em redes colaborativas e ambientes de confiança;

III - Fomentador de um ambiente institucional favorável ao empreendedorismo e à atração de investimentos, mediante a melhoria da infraestrutura econômica, a simplificação de processos administrativos e a definição de marcos regulatórios claros e estáveis.

Art. 23. O Município envidará esforços para implementar políticas públicas e parcerias que viabilizem o fortalecimento da base econômica local, com foco nos seguintes objetivos:

I - Desenvolver fatores básicos de atratividade econômica a partir da valorização do turismo como vetor de desenvolvimento territorial;

II - Estimular atividades econômicas sustentáveis, com base no



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

aproveitamento racional do patrimônio ambiental, paisagístico e cultural do Município;

III - Consolidar e expandir atividades industriais, comerciais e de serviços complementares às cadeias produtivas já instaladas, ampliando os efeitos multiplicadores sobre o emprego, a renda e a inovação;

IV - Atrair novos empreendimentos industriais, com prioridade para os setores de transformação, manufatura e logística, em consonância com a matriz econômica local e regional;

V - Criar instrumentos financeiros e fiscais, tais como fundos especiais de investimento e linhas de incentivo tributário, voltados ao fomento de atividades empresariais sustentáveis e socialmente inclusivas;

VI - Estabelecer parcerias público-privadas, interinstitucionais e intergovernamentais para viabilizar o desenvolvimento do arranjo produtivo de Alagoas de forma integrada, resiliente e sustentável.

Art. 24. O Arranjo Produtivo Territorial de Alagoas será estruturado com base na articulação de três grandes segmentos econômicos, conforme segue:

I - Segmento Industrial e Correlato, compreendendo:

- a) Cadeias produtivas de indústria, mineração e logística vinculadas à exploração de hard commodities, especialmente gás e petróleo;
- b) Indústria de transformação, manufatura e logística geral;
- c) Indústrias de bebidas, com destaque para o polo cervejeiro e de água mineral, reconhecidos como vocações econômicas consolidadas do Município;
- d) Serviços industriais especializados e facilidades operacionais;
- e) Produção de biomassa e fontes alternativas de energia.

II - Segmento do Trade Turístico, com foco em:

- a) Turismo esportivo;
- b) Turismo ecológico e cultural;
- c) Turismo de negócios e eventos corporativos;
- d) Turismo de espetáculos e entretenimento;
- e) Turismo religioso e de peregrinação.

III - Segmento das Atividades Primárias, incluindo:

- a) Agricultura familiar e empresarial;



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

- b) Pecuária de corte e leiteira;
- c) Extrativismo vegetal sustentável;
- d) Mineração com responsabilidade socioambiental.

Art. 25. Para aumentar a eficácia e a competitividade do Arranjo Produtivo Territorial de Alagoinhas, deverão ser implementadas as seguintes ações estratégicas:

I - Elaborar e manter atualizado o inventário dos atrativos turísticos, culturais e ambientais do Município;

II - Fortalecer a imagem institucional de Alagoinhas como território inovador, culturalmente rico e economicamente dinâmico;

III - Integrar o turismo às políticas de desenvolvimento econômico, com enfoque territorial e intersetorial;

IV - Implantar equipamentos receptivos e infraestrutura de serviços voltados ao turismo, com padrões de qualidade e acessibilidade;

V - Promover o setor industrial, com foco na atração de empreendimentos de transformação, logística e serviços industriais de alto valor agregado, com especial atenção à expansão das indústrias de bebidas e água mineral;

VI - Expandir a oferta de formação superior e técnica em áreas estratégicas para os segmentos do arranjo produtivo, visando à retenção de talentos e à qualificação da mão de obra local;

VII - Implementar programas de capacitação profissional em diversos níveis, alinhados às demandas específicas dos setores produtivos, com foco na indústria cervejira, mineral e logística.

Art. 26. As ações previstas para o desenvolvimento econômico sustentável do Município deverão observar os seguintes princípios estruturantes:

I - Infraestrutura econômica adequada e integrada, com foco em logística, conectividade e energia;

II - Organização territorial da produção, com estímulo à cooperação entre empreendimentos e à formação de redes produtivas locais;

III - Estímulo à diversificação e inovação das atividades econômicas, com valorização das vocações locais e das cadeias sustentáveis;

IV - Sustentabilidade ambiental como eixo transversal, assegurando o uso racional dos recursos naturais e a mitigação dos impactos socioambientais das atividades econômicas.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Seção II
Do Desenvolvimento Social e Garantia de Direitos

Art. 27. O eixo temático do Desenvolvimento Social e Garantia de Direitos tem como objeto a promoção da justiça social, da equidade territorial e da dignidade humana, por meio da ampliação do acesso universal e qualificado à educação, saúde, cultura, lazer, assistência social e proteção integral, com foco na superação das vulnerabilidades e na valorização da cidadania ativa.

Parágrafo único. As ações estratégicas deste eixo deverão ser orientadas pelos seguintes fundamentos:

I - Aproximação do governo às comunidades, com foco na territorialização das políticas públicas e na escuta ativa das populações;

II - Reconhecimento do cidadão como sujeito de direitos, com prioridade para crianças, adolescentes, mulheres, juventudes e populações em situação de vulnerabilidade;

III - Identificação proativa dos problemas sociais e formulação de soluções integradas, intersetoriais e participativas, alinhadas às expectativas da cidadania.

Art. 28. O Município deverá assegurar a ética, a transparência e a efetividade na aplicação dos recursos públicos, promovendo a cidadania ativa e a democracia participativa por meio de programas e parcerias com instituições públicas e privadas, com vistas à formação de cidadãos como agentes do desenvolvimento local.

Parágrafo único. As ações deverão contemplar:

I - Promoção da cultura participativa e do controle social das políticas públicas;

II - Democratização das relações entre o poder público e as organizações da sociedade civil;

III - Implementação de políticas de transferência de renda com critérios claros e mecanismos de acompanhamento;

IV - Ampliação do acesso aos serviços públicos essenciais;

V - Estímulo à inclusão produtiva e ao protagonismo econômico dos beneficiários.

Art. 29. O Município promoverá a articulação intersetorial das políticas públicas, com foco no atendimento integral da população, mediante:

I - Mobilização da rede de organizações governamentais e não governamentais que atuam junto aos diferentes grupos sociais;

II - Estímulo à gestão compartilhada, ao acompanhamento e ao controle social das ações públicas;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

III - Modernização, ampliação e qualificação contínua dos serviços públicos, com foco na eficiência, acessibilidade e humanização.

Art. 30. As políticas de transferência de renda deverão ser estruturadas com mecanismos de controle e avaliação que permitam sua transformação em instrumentos de emancipação econômica e social, observando:

I - Revisão das políticas assistenciais, com concessão de benefícios condicionados a critérios objetivos e acompanhamento sistemático;

II - Promoção da autossustentação socioeconômica dos beneficiários, com estímulo ao empreendedorismo, à capacitação e à geração de oportunidades;

III - Ampliação da cobertura das políticas de assistência, com foco na inclusão de novos beneficiários em situação de vulnerabilidade.

Art. 31. O Município deverá ampliar e requalificar os programas de atenção básica, especialmente nas áreas de saúde e educação, assegurando o acesso universal, equitativo e integral aos serviços, com articulação intersetorial e territorializada das políticas públicas.

Art. 32. A inclusão produtiva será fomentada como estratégia de superação da pobreza e promoção da autonomia, mediante a implementação de programas e projetos que envolvam:

I - Desenvolvimento de capacidades e competências profissionais;

II - Geração de renda e fortalecimento da economia local;

III - Incentivo ao empreendedorismo, ao associativismo e ao cooperativismo, com foco na economia solidária e criativa.

Art. 33. Os vetores estruturantes para o desenvolvimento social deverão observar os aspectos internos da gestão pública e garantir o acesso universal, equitativo e qualificado aos serviços essenciais, mediante o aperfeiçoamento das políticas públicas nas seguintes áreas:

I - Educação pública de qualidade, com foco na permanência escolar, na valorização dos profissionais e na formação cidadã;

II - Saúde integral, com ênfase na atenção básica, na saúde mental, na saúde da mulher e na prevenção de doenças;

III - Habitação digna e infraestrutura urbana adequada, com prioridade para populações em situação de risco;

IV - Participação popular e controle social, com fortalecimento dos conselhos e fóruns de políticas públicas;

V - Assistência social, com foco na proteção integral e na superação das vulnerabilidades;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

VI - Inclusão produtiva e geração de oportunidades econômicas;

VII - Políticas para juventude, com acesso à educação, cultura, esporte, trabalho e proteção contra violências;

VIII - Proteção integral à criança e ao adolescente, com ações intersectoriais de prevenção, acolhimento e responsabilização;

IX - Enfrentamento à violência, com destaque para o combate ao feminicídio, à violência doméstica e à exploração sexual, mediante redes de proteção e atendimento humanizado.

Seção III

Da Eficiência na Gestão, Governança e Participação Popular

Art. 34. O eixo temático de Eficiência na Gestão, Governança e Participação Popular tem como objeto o fortalecimento da capacidade administrativa do Município de Alagoas, por meio da valorização dos servidores públicos, da modernização da gestão, da inovação tecnológica e da ampliação dos mecanismos de participação popular, com vistas à construção de uma cidade responsiva, transparente e orientada para resultados.

Parágrafo único. As ações deste eixo deverão promover:

I - Investimento contínuo na gestão de pessoas, com foco na formação, valorização, bem-estar e reconhecimento dos servidores públicos municipais, dando prioridade ao quadro efetivo;

II - Modernização administrativa, mediante a adoção de tecnologias digitais, sistemas integrados de informação e comunicação, e plataformas de gestão inteligente;

III - Aperfeiçoamento dos fluxos, rotinas e procedimentos administrativos, com foco na eficiência, na desburocratização e na agilidade dos serviços públicos;

IV - Fortalecimento da comunicação institucional interna e externa, com transparência, acessibilidade e linguagem cidadã;

V - Qualificação do padrão de atendimento ao cidadão, com foco na humanização, na resolutividade e na escuta ativa;

VI - Garantia da qualidade e da transparência na gestão dos recursos públicos, com controle social e planejamento fiscal responsável.

Art. 35. São diretrizes do Desenvolvimento Institucional do Município de Alagoas:

I - Implantar uma política permanente de gestão de pessoas, com foco na valorização, capacitação, progressão funcional e saúde ocupacional dos servidores públicos;

II - Assegurar condições físicas, materiais, tecnológicas e



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

humanas adequadas para a prestação eficiente e digna dos serviços públicos;

III - Ampliar a disponibilidade, o acesso e o uso de sistemas de informação integrados, com interoperabilidade entre os órgãos da administração municipal;

IV - Potencializar o uso de tecnologias da informação e comunicação (TICs) para gestão, atendimento, transparência e participação cidadã;

V - Implantar sistemas de informações gerenciais e territoriais, com base em dados confiáveis e atualizados, para subsidiar o processo decisório e o planejamento estratégico;

VI - Qualificar o processo decisório municipal por meio da integração de dados populacionais, socioeconômicos e territoriais, alimentados por todos os órgãos da administração pública;

VII - Aperfeiçoar continuamente os procedimentos administrativos e os fluxos de informação, como fatores estruturantes da gestão organizacional;

VIII - Fortalecer a cidadania por meio da comunicação social institucional, com linguagem acessível, canais abertos e estratégias de engajamento comunitário;

IX - Promover o sentimento de pertencimento e o alinhamento das ações governamentais por meio de estratégias de marketing público e identidade institucional;

X - Estabelecer padrões de qualidade para o atendimento ao cidadão, com metas de desempenho e mecanismos de avaliação participativa;

XI - Assegurar o planejamento, a execução e o controle do gasto público com base em critérios de eficiência, equidade e responsabilidade fiscal;

XII - Promover a transparência ativa dos gastos públicos, com disponibilização de dados em linguagem cidadã e em plataformas acessíveis;

XIII - Incentivar a participação popular na definição de prioridades, no acompanhamento da execução orçamentária e na avaliação da qualidade do gasto público, por meio de conselhos, audiências públicas e ferramentas digitais.

Art. 36. A Governança Digital no Município de Alagoas constitui um conjunto de práticas, tecnologias e políticas públicas voltadas à modernização da gestão, à ampliação da transparência e à promoção da participação cidadã por meio de plataformas digitais, assegurando o acesso equitativo à informação e aos serviços públicos.

Parágrafo único. A Governança Digital deverá ser orientada pelos seguintes princípios:



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

I - Universalidade e inclusão digital, com garantia de acesso aos meios tecnológicos por toda a população;

II - Transparência ativa, com disponibilização de dados públicos em tempo real, em linguagem acessível e em formatos abertos;

III - Interoperabilidade entre os sistemas da administração pública, visando à integração de dados e à eficiência dos processos;

IV - Segurança da informação e proteção de dados pessoais, conforme legislação vigente;

V - Responsividade, com canais digitais de escuta, atendimento e resolução de demandas da população;

VI - Inovação contínua, com adoção de soluções tecnológicas que promovam agilidade, eficiência e qualidade na prestação dos serviços públicos.

Art. 37. O Controle Social é um instrumento fundamental da democracia participativa e será promovido pelo Município de Alagoinhas como mecanismo de fiscalização, acompanhamento e avaliação das políticas públicas, assegurando à sociedade civil o direito de participar ativamente da gestão pública.

Parágrafo único. São diretrizes para o fortalecimento do Controle Social:

I - Garantir o funcionamento regular e autônomo dos conselhos municipais de políticas públicas, com representatividade da sociedade civil e acesso à informação;

II - Realizar audiências públicas periódicas para prestação de contas, escuta cidadã e definição de prioridades orçamentárias e programáticas;

III - Implantar e manter plataformas digitais de participação, como portais de transparência, ouvidorias online, aplicativos de fiscalização cidadã e consultas públicas eletrônicas;

IV - Estimular a formação cidadã e a educação para o controle social, por meio de campanhas, capacitações e parcerias com instituições de ensino;

V - Assegurar mecanismos de resposta e retorno às manifestações populares, com prazos definidos e indicadores de resolutividade;

VI - Promover a articulação entre os órgãos públicos e a sociedade civil organizada para o monitoramento conjunto das metas e indicadores do Plano Diretor e demais instrumentos de planejamento municipal.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

TÍTULO III
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO IX
DA DIVISÃO POLÍTICO-ADMINISTRATIVA

Art. 38. O território do Município de Alagoinhas é organizado administrativamente por meio das Regiões Administrativas (RA), delineados no Anexo I - Mapa 02, definidas:

- I- RA.01- SEDE;
- II- RA.02- BOA UNIÃO;
- III- RA.03- ESTEVÃO;
- IV- RA.04- NARANDIBA;
- V- RA.05- SAÚÍPE;
- VI- RA.06- RIACHO DA GUIA;

Parágrafo Único. As Regiões Administrativas constituem subdivisões territoriais de natureza funcional, criadas com o objetivo de promover a descentralização administrativa, o planejamento integrado e a melhoria da gestão pública, cuja delimitação pode abranger total ou parcialmente os Distritos definidos no art. 8º da Lei Orgânica do Município, sem prejuízo da autonomia normativa destes e respeitadas as disposições legais pertinentes.

CAPÍTULO X
DO MACROZONEAMENTO

Art. 39. O Macrozoneamento é o instrumento de organização territorial que estabelece diretrizes para o uso e ocupação do solo, orientado pelas políticas públicas municipais de desenvolvimento urbano, social, econômico e de proteção ambiental, conforme previsto para o período de vigência deste Plano Diretor e representado no Anexo I- Mapa 03.

§1º. Com base no Macrozoneamento, o território municipal é estruturado em macrozonas, definidas como:

- I- Macrozona Urbana
- II- Macrozona Rural



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

§2º. O Macrozoneamento constitui ferramenta estratégica da política urbana, responsável por nortear as ações e intervenções do Poder Executivo ao longo da execução do Plano Diretor, compreendendo:

- I- Diretrizes gerais de uso e ocupação do solo, visando o aproveitamento racional da estrutura urbana existente, bem como o desenvolvimento e requalificação das macrozonas que demandam intervenção pública;
- II- A Macrozona Urbana abrange o conjunto de áreas consolidadas pela expansão espontânea da malha urbana, áreas em processo de estruturação e zonas de expansão. Para fins de Regularização Fundiária Urbana (REURB), considera-se como ocupação consolidada aquela predominantemente anterior a 2016, e como implantada e integrada à cidade aquela registrada até 1979, conforme cadastro de contribuinte imobiliário, sendo esta apta ao processamento direto no Ofício de Registro de Imóveis, nos termos da legislação vigente, mediante apresentação do respectivo cadastro;
- III- As áreas incorporadas ao tecido urbano por meio de Planos Especiais ou alterações pontuais na legislação urbanística serão objeto de revisão quanto aos seus limites, considerando a oferta de infraestrutura, impactos ambientais e eventuais sobrecargas, para fins de redefinição da Macrozona Urbana;
- IV- A Macrozona Rural compreende a maior extensão territorial do município, englobando localidades com características rurais, população residente em áreas não urbanizadas e zonas destinadas a atividades agropastoris, extrativistas e de preservação ambiental.

SEÇÃO I

Das Diretrizes de Uso do Solo das Macrozonas Municipais

Art. 40. As diretrizes gerais de uso e ocupação do solo nas Macrozonas decorrem da leitura integrada das características sociais, ambientais, físicas e econômicas de cada compartimento territorial do Município de Alagoinhas, constituindo-se como fundamentos técnicos e estratégicos para o ordenamento territorial e para a formulação de políticas públicas setoriais.

Subseção I

Das Macrozonas Rurais

Art. 41. As Macrozonas rurais (MZR) são direcionadas a usos agrícolas,



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

agroflorestais e atividades correlatas e são divididas e denominadas conforme a bacia hidrográfica predominante ou território reconhecível ao qual faz parte, organizando-se da seguinte forma:

- I- Macrozona Rural de Boa União (MZR-1): compreende área de característica rural relacionada à Região Administrativa de Boa União, incluindo a bacia do Rio Pitangas e sub-bacias dos seus afluentes e dos Rio Pindobal e Rio Portão, a sudoeste do Município;
- II- Macrozona Rural de Estevão (MZR-2): corresponde à área rural ao nordeste do Município, que se situa entre os afluentes do Rio Catu, tendo na sua centralidade o Córrego da Calu, afluentes do Rio Estevão e na porção mais a norte com o Córrego da Preguiça;
- III- Macrozona Rural de Narandiba (MZR-3): corresponde às áreas rurais de contribuição do Rio Pindobal, incluindo grande parcela da sub-bacia do seu afluente;
- IV- Macrozona Rural de Sauípe (MZR-4): compreende o território rural das áreas de contribuição do Rio Sauípe;
- V- Macrozona Rural de Riacho da Guia (MZR-5): compreende a área rural a norte do Município que contém uma grande parcela de contribuição do Rio Subaúma.

Parágrafo Único. As Macrozonas rurais MZR-2, MZR-3 e MZR-4 poderão incluir o uso industrial sustentável, através de plano específico, aprovado pelo Conselho das Cidades do Município de Alagoinhas, com no mínimo:

- I- zoneamento e parâmetros específicos;
- II- estudo de impacto de vizinhança;
- III- estudo de impacto ambiental.

Art. 42. São diretrizes definidas para a zona rural de que trata esta Lei:

- I- preservação e conservação dos recursos naturais;
- II- recuperação das áreas degradadas;
- III- identificação dos potenciais produtivos e implementação de empreendimentos agroecológicos adaptados às características locais, capazes de incorporar a população residente nessa zona;



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

- IV-** implantação e melhoria da infraestrutura e logística de apoio às atividades compatíveis à zona, ao escoamento e comercialização da produção existente;
- V-** incentivo à criação de reserva particular do patrimônio natural (RPPN);
- VI-** incentivo a atividades de turismo rural e a prática de esportes radicais, respeitadas as características ambientais;
- VII-** execução de programas de educação ambiental e sanitária nas comunidades.

Art. 43. Para fins de ordenamento territorial e compatibilização entre o uso rural e o processo de urbanização, fica instituído o conceito de “lote rural” em área urbana ou de transição, especialmente nas Zonas de Vila Tradicional, entendido como unidade parcelada com destinação predominantemente agropastoril, extrativista, de moradia rural ou de apoio à produção, respeitando os limites e diretrizes do macrozoneamento definido neste Plano Diretor.

§1º. Nas zonas rurais referidas no art. 41, os seguintes parâmetros de coeficiente de aproveitamento básico (CA) serão adotados:

- I-** Para áreas com até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados): o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,20, admitindo-se o uso de até 1.000 m² para edificação, respeitados os demais parâmetros urbanísticos definidos em legislação específica.
- II-** Para áreas superiores a 5.000 m²: o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,10, acrescido de 500 m² de área edificável adicional, independentemente da metragem excedente, desde que compatível com a função rural e com a capacidade de suporte ambiental da área.

§2º. Os demais parâmetros urbanísticos, tais como taxa de ocupação, recuos, gabarito, permeabilidade e usos permitidos, serão definidos no Código Urbanístico Municipal, observando-se:

- I-** A preservação da paisagem rural e dos recursos naturais;
- II-** A manutenção da vocação produtiva das áreas rurais;
- III-** A prevenção da fragmentação indevida do território rural;
- IV-** A compatibilidade com a infraestrutura existente e com os limites de urbanização definidos pelo Plano Diretor.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§3º. A aprovação de loteamentos em áreas rurais dependerá de estudo técnico que comprove:

- I- A viabilidade ambiental e urbanística do parcelamento;
- II- A inexistência de sobrecarga à infraestrutura pública;
- III- A conformidade com os objetivos do macrozoneamento e com os princípios da função social da propriedade.

§4º. O Poder Executivo poderá regulamentar, por decreto, os critérios complementares para definição de lote rural urbano, inclusive em áreas de transição ou expansão urbana, respeitando os limites mínimos de parcelamento estabelecidos pelo INCRA e pela legislação fundiária vigente.

Subseção V
Das Macrozonas Urbanas

Art. 44. As Macrozonas urbanas delimitam os aglomerados urbanos do Município e caracterizam-se pela incidência de:

- I - instrumento de zoneamento urbano;
- II - parâmetros ambientais e de ocupação do solo;
- III - instrumentos de política urbana previstos pelo Estatuto da Cidade, na forma da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

Art. 45. As Macrozonas urbanas dividem-se em:

- I - Macrozona Urbana 1 (MZU-1): determina a área urbana da Sede municipal;
- II - Macrozona Urbana 2 (MZU-2): determina a área urbana da Região Administrativa de Boa União;
- III - Macrozona Urbana 3 (MZU-3): determina a área urbana da Região Administrativa de Estevão;
- IV - Macrozona Urbana 4 (MZU-4): determina a área urbana da Região Administrativa de Narandiba;
- V - Macrozona Urbana 5 (MZU-5): determina a área urbana da Região Administrativa de Sauipe;
- VI - Macrozona Urbana 6 (MZU-6): determina a área urbana da Região Administrativa de Riacho da Guia;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO
CAPÍTULO XI
DO ZONEAMENTO URBANO
Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 46. O zoneamento urbano constitui instrumento de ordenamento territorial, caracterizado pela subdivisão das Macrozonas Urbanas em zonas específicas, com a finalidade de definir espacialmente a aplicação de parâmetros urbanísticos, normas de uso e ocupação do solo, e diretrizes de políticas públicas adequadas às características e vocações de cada setor do território municipal.

Art. 47. Os parâmetros urbanísticos e ambientais de uso e ocupação do solo aplicáveis às zonas estão definidos nos quadros constantes dos Anexos V e VI desta Lei.

Parágrafo único. Para fins de regulamentação do uso e ocupação do solo, são adotados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- I- Parâmetros de intensidade de uso do solo e gabarito construtivo:
 - a. Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB);
 - b. Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM);
 - c. Índice de Ocupação Máxima (IO);
 - d. Índice de Permeabilização Mínima (IP);
 - e. Altura Máxima da Edificação (Hmax);
- II- Parâmetros de recuos obrigatórios das edificações no lote:
 - a. Recuo Mínimo Lateral (Rla);
 - b. Recuo Mínimo Frontal (Rfr);
 - c. Recuo Mínimo de Fundo (Rfu);
 - d. Parâmetros relativos ao parcelamento do solo urbano:
 - e. Dimensão Mínima do Lote (Lmin);
 - f. Dimensão Máxima do Lote (Lmax);
 - g. Fração Ideal Mínima para Parcelamento em Condomínio Urbanístico (Fideal);
 - h. Frente ou Testada Mínima do Lote (FRmin);
- III- Percentuais mínimos de áreas transferidas ao Município em processos de parcelamento urbano:
 - a. Áreas verdes, praças e jardins;
 - b. Áreas institucionais;
 - c. Sistemas de circulação e estacionamentos.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 48. Será definida a aplicabilidade dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, relacionada a cada zona.

Art. 49. Para demarcação das zonas, considera-se:

- I- a predominância de uso e ocupação e suas tendências;
- II- os aspectos geomorfológicos;
- III- as questões de funcionalidade dentro do contexto urbano;
- IV- os valores ambientais, culturais e paisagísticos das áreas;
- V- o acesso aos sistemas urbanos;
- VI- a compatibilidade entre a densidade e a infraestrutura instalada ou sua capacidade de ampliação.

Art. 50. A Macrozona Urbana (MZU) é subdividida em zonas territoriais com funções urbanas específicas, cujas descrições e diretrizes básicas visam assegurar o ordenamento territorial, a equidade socioespacial, a sustentabilidade ambiental e o desenvolvimento integrado do Município:

- I- **Zona de Uso Múltiplo (ZUM):** área destinada à convivência de diversas atividades urbanas, com flexibilidade de usos e integração de funções residenciais, comerciais, institucionais e produtivas, voltada à dinamização do território, à inclusão social e à promoção de um desenvolvimento urbano equilibrado, dinâmico e sustentável.
- II- **Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1):** área periférica das aglomerações urbanas do Município, destinada à expansão prioritária da ocupação com baixa densidade, condicionada à implantação prévia de infraestrutura básica, transporte público e serviços urbanos, visando à formação de novos assentamentos com qualidade urbanística.
- III- **Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU-2):** área de expansão moderada nas aglomerações urbanas do Município, com potencial para ocupações de densidade média, desde que compatibilizadas com a infraestrutura urbana existente ou planejada, e com acesso adequado a transporte e serviços públicos.
- IV- **Zona de Expansão Urbana 3 (ZEU-3):** área de expansão prioritária na sede do Município, apta à configuração de tipologias urbanas mais adensadas, mediante a garantia de infraestrutura urbana, mobilidade, equipamentos públicos e serviços essenciais, em consonância com o planejamento territorial.
- V- **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):** área destinada à requalificação urbanística e habitacional de assentamentos precários ou à implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) em vazios urbanos, com parâmetros urbanísticos específicos, visando à



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

inclusão social, à regularização fundiária e à melhoria das condições de habitabilidade, conforme regramento próprio estabelecido nesta Lei.

- VI- **Zona Urbana de Ocupação Prioritária (ZOP):** área estratégica delimitada para indução e concentração de investimentos públicos e privados, com prioridade para implantação de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, habitação, mobilidade e serviços essenciais, objetivando ampliar a oferta de usos urbanos, reduzir desigualdades socioespaciais e promover o desenvolvimento sustentável e integrado da cidade.
- VII- **Zona Industrial Urbana (ZIU):** área urbana destinada à instalação e operação de atividades industriais, logísticas e de armazenamento, sujeita a controle rigoroso quanto à ocupação irregular, impactos ambientais e condições de segurança, devendo observar os parâmetros de compatibilidade com o entorno urbano.
- VIII- **Zona de Vila Tradicional (ZVT):** corresponde às vilas e localidades inseridas nas Macrozonas Urbanas, caracterizando-se pelo uso predominantemente residencial e pela presença significativa de atividades de agricultura familiar. Trata-se de uma zona de transição entre o meio rural e o urbano, na qual deve ser considerado o conceito de “lote urbano” previsto no art. 43 da legislação urbanística vigente, não incidindo sobre os lotes de uso rural — especialmente aqueles dedicados à agricultura familiar e aos minifúndios — o Imposto Territorial Urbano (IPTU) e demais taxas urbanas. Onde a preservação cultural, paisagística e ambiental da ZVT deve ser assegurada por instrumentos específicos de gestão territorial que reconheçam e valorizem os modos de vida tradicionais, o uso sustentável dos recursos naturais e o papel estratégico dos agricultores familiares como agentes de conservação e desenvolvimento local, promovendo uma integração equilibrada entre turismo, moradia e produção rural, com respeito às especificidades socioeconômicas da população residente.
- IX- **Zona de Ocupação Condicionada (ZOC):** área urbana cuja ocupação está condicionada à realização prévia de estudos técnicos, obras de infraestrutura, medidas de proteção ambiental ou regularização fundiária, com vistas à segurança urbanística, à preservação de recursos naturais e à compatibilidade com o planejamento territorial e ambiental do Município.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO
TÍTULO IV
DAS POLÍTICAS URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL
CAPÍTULO XII
DISPOSIÇÕES GERAIS, INSTRUMENTOS E FERRAMENTAS
COMPLEMENTARES
Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 51. Para a efetivação da Política Urbana e da Política de Gestão Ambiental no âmbito do Município de Alagoinhas, serão adotados os instrumentos previstos neste Plano Diretor, em conformidade com o Estatuto da Cidade, a legislação federal correlata e demais normas complementares. Tais instrumentos visam assegurar o ordenamento territorial sustentável, a função social da propriedade e da cidade, a equidade no acesso aos bens urbanos, e a promoção de uma governança democrática e participativa.

Parágrafo único. O Código Urbanístico instituirá o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Integrada do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental, articulado com o Sistema Municipal de Informações Ambientais, conforme regulamentação específica do Código Ambiental, garantindo a interoperabilidade entre políticas públicas, transparência dos dados e efetividade na tomada de decisões.

Art. 52. Os Instrumentos para fins de implantação da Política Urbana e Gestão Ambiental do Município de Alagoinhas incluem:

I - Dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade:

- i. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;
- ii. IPTU Progressivo no Tempo;
- iii. Desapropriação Mediante Pagamento em Título da Dívida Pública;
- iv. Consórcio Imobiliário;
- v. Arrecadação de Bens Abandonados;
- vi. Direito de Preferência Administrativa;
- vii. Direito de Superfície;
- viii. Usucapião Especial de Imóvel Urbano, regulamentada de acordo com Legislação Federal específica.

II - Dos Instrumentos Relacionados ao Direito de Construir:



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

- i. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
 - ii. Transferência do Direito de Construir;
 - iii. Outorga Onerosa do Direito de Uso;
 - iv. Cota de Solidariedade;
 - v. Avaliação de Impacto Ambiental (AIA);
 - vi. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
 - vii. Parâmetros de Ocupação e Uso do Solo;
 - viii. Zoneamento Urbanístico.
- III - Dos Instrumentos de reestruturação urbana:**
- i. Concessão Urbanística;
 - ii. Transformação Urbana Localizada (TUL);
 - iii. Projeto de Reordenamento do Solo Urbano;
 - iv. Plano Urbanístico Específico (PUE);
 - v. Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
 - vi. Urbanismo Tático;
 - vii. Regularização Fundiária Urbana (REURB).
- IV - Das Ferramentas Complementares:**
- i. Órgãos Colegiados de Política Urbana;
 - ii. Órgão de Julgamento de Infrações Ambientais e Urbanísticas;
 - iii. Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS);
 - iv. Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM);
 - v. Consórcio Público Intermunicipal;
 - vi. Pagamento por Serviços Ambientais (PSA);
 - vii. Termo de Acordo Compromisso (TAC);



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

viii. Tombamento e Registro Municipal;

ix. Parcerias Público Privadas (PPP);

x. Planos e Programas:

- a) Planos de Urbanização Intermunicipal;
- b) Plano de Manejo de Unidades de Conservação;
- c) Plano Municipal de Arborização Urbana;
- d) Plano Municipal de Iluminação Pública;
- e) Plano Municipal de Saneamento Ambiental;
- f) Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PLAMOB);
- g) Plano Municipal de Resiliência e Redução de Riscos;
- h) Plano Municipal de Turismo;
- i) Plano de Bairro;
- j) Planos Setoriais.

Seção II

Dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Art. 53. São Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade no território do Município de Alagoas:

- I - Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação Mediante pagamento em Título da Dívida Pública;
- IV - Consórcio Imobiliário;
- V - Arrecadação de Bens Abandonados;
- VI - Direito de Preferência Administrativa;
- VII - Direito de Superfície;
- VIII - Usucapião Especial de Imóvel Urbano, regulamentada



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

de acordo com Legislação Federal específica.

Subseção I

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórias

Art. 54. Os instrumentos de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórias, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação mediante pagamento em Título da Dívida Pública poderão ser aplicados aos imóveis localizados nas seguintes zonas do Município de Alagoinhas, desde que estejam enquadrados como não edificados, subutilizados ou não utilizados:

- I - Zona de Uso Múltiplo (ZUM);
- II - Zona de Ocupação Prioritária (ZOP).

Art. 55. Para os fins desta Lei, considera-se:

I - Não edificado: o imóvel cujo coeficiente de aproveitamento utilizado seja igual a zero;

II - Subutilizado: o imóvel cujo coeficiente de aproveitamento utilizado seja inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA_{MIN}) estabelecido para a zona correspondente, conforme definido no Anexo II desta Lei;

III - Não utilizado: o imóvel cujo coeficiente de aproveitamento utilizado seja igual ou superior ao CA_{MIN} aplicável à zona, mas que permaneça desocupado por período superior a 01 (um) ano.

§1º. A desocupação do imóvel poderá ser comprovada por meio da ausência de fornecimento de serviços essenciais, como abastecimento de água, energia elétrica, ou por outros meios de prova admitidos em direito.

§2º. O Município, por meio do órgão competente, notificará o proprietário do imóvel enquadrado nas condições previstas neste artigo, para que, no prazo de 01 (um) ano a contar do recebimento da notificação, protocole pedido de aprovação de projeto de parcelamento ou edificação, ou promova sua ocupação, conforme o caso.

§3º. A execução do projeto aprovado deverá ser iniciada no prazo máximo de 02 (dois) anos, contados da expedição do respectivo alvará, sendo obrigatória a comunicação formal do início das obras à administração pública.

§4º A identificação dos imóveis enquadrados como não edificados, subutilizados ou não utilizados será realizada por levantamento técnico do Poder Executivo Municipal, podendo incluir indicações feitas por pessoas físicas ou jurídicas, mediante canal de comunicação oficial.

§5º Em caso de alegação fundamentada de impossibilidade jurídica ou técnica para ocupação do imóvel, poderá ser concedido prazo adicional de 01 (um) ano, a partir da notificação, para que o proprietário promova a regularização da



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

edificação, sua reforma ou demolição, mediante obtenção das licenças pertinentes.

§6º As obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias serão automaticamente transferidas aos sucessores do proprietário, em caso de transmissão do imóvel por ato "inter vivos" ou "causa mortis", sem interrupção dos prazos legais.

§7º. A notificação será averbada na matrícula do imóvel junto ao Office de Registro de Imóveis competente, para fins de publicidade e eficácia jurídica.

Art. 56. Ficam excluídos da aplicação dos instrumentos previstos nesta Subseção os imóveis que:

I - Não disponham de acesso à infraestrutura básica, conforme definido pela legislação federal de parcelamento do solo urbano;

II - Abriguem atividades que, por sua natureza, não demandem edificação para o cumprimento da função social da propriedade;

III - Estejam em situação jurídica irregular que impeça sua utilização, desde que a regularização não dependa exclusivamente de ação do proprietário;

IV - Sejam tombados ou estejam em processo formal de tombamento;

V - Se localizem em zonas industriais ou constituam áreas de apoio logístico e industrial, destinadas ao fomento da atividade econômica municipal, instituídas por decreto do Poder Executivo.

Subseção II
IPTU Progressivo no Tempo

Art. 57. O Município de Alagoinhas poderá aplicar o instrumento do IPTU Progressivo no Tempo aos imóveis que, após notificação formal, não cumprirem as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, conforme previsto nesta Lei. A progressividade será implementada por meio de majoração anual das alíquotas do imposto, pelo prazo de até 05 (cinco) anos consecutivos, observando-se o limite máximo estabelecido na legislação tributária municipal.

§1º. A alíquota aplicável será dobrada a cada exercício fiscal, em relação à alíquota do ano anterior, até o limite temporal previsto no caput.

§2º. A cobrança pela alíquota majorada será mantida até que o imóvel seja efetivamente parcelado, edificado, utilizado ou desapropriado, conforme o caso.

§3º. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou quaisquer benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo previsto nesta Lei.



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

§4º. A concessão de benefícios fiscais anteriormente atribuídos ao imóvel será automaticamente suspensa a partir da notificação para cumprimento das obrigações urbanísticas.

§5º. A aplicação do IPTU Progressivo observará, além das disposições desta Lei, a legislação tributária vigente no Município de Alagoinhas.

§6º. A progressividade será suspensa no exercício fiscal subsequente àquele em que for comprovado o cumprimento integral da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

**Subseção III
Desapropriação mediante pagamento em Título da Dívida Pública**

Art. 58. Decorrido o prazo de 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel, o Município de Alagoinhas poderá promover a desapropriação do bem, mediante pagamento em Títulos da Dívida Pública, nos termos do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

§1º. Os Títulos da Dívida Pública deverão ter prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados em até 10 (dez) anos, mediante prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurando-se o valor real da indenização e os juros legais, conforme previsto na legislação federal.

§2º. O Poder Executivo Municipal deverá publicar o decreto de desapropriação no prazo máximo de 01 (um) ano após o término do período de cobrança do IPTU Progressivo, salvo justificativa fundamentada de ausência de interesse público.

§3º. O valor da indenização será calculado com base na seguinte metodologia:

- a) Tomará como referência o valor da base de cálculo do IPTU vigente;
- b) Não incluirá expectativas de valorização, lucros cessantes ou juros compensatórios

§4º. Os títulos emitidos não terão poder liberatório para pagamento de tributos municipais.

§5º. O Município deverá promover o adequado aproveitamento do imóvel desapropriado no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contados da sua incorporação ao patrimônio público.

§6º. O aproveitamento poderá ser realizado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, mediante processo licitatório, observadas as finalidades urbanísticas e sociais previstas neste Plano Diretor.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§7º O adquirente do imóvel, nos termos do §6º, assumirá integralmente as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, conforme estabelecido para o imóvel originário.

Art. 59. O Poder Executivo Municipal manterá banco de dados atualizado contendo o cadastro dos imóveis cujos proprietários tenham sido notificados por descumprimento da função social da propriedade.

§1º. A lista será disponibilizada no portal eletrônico oficial do Município, garantindo transparência e controle social.

§2º. O imóvel permanecerá no cadastro até que seja comprovado o cumprimento das obrigações de parcelamento, edificação ou utilização.

§3º. Os procedimentos administrativos e operacionais relativos à desapropriação serão regulamentados por decreto do Poder Executivo Municipal.

Subseção V
Consórcio Imobiliário

Art. 60. O Consórcio Imobiliário constitui instrumento de viabilização de projetos de urbanização, regularização fundiária, reforma, conservação ou construção de edificações, mediante o qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal a titularidade do imóvel, recebendo, como forma de pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, proporcionalmente ao valor do bem original, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

Art. 61. Havendo interesse público devidamente justificado, o Poder Executivo Municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado a celebração de Consórcio Imobiliário, como alternativa ao cumprimento das obrigações urbanísticas, ou ainda como instrumento de Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos termos da legislação federal.

§1º. O aproveitamento do imóvel pelo Poder Público poderá ocorrer por qualquer meio legalmente admitido, incluindo parcerias público-privadas, concessão urbanística, incorporação imobiliária, entre outros mecanismos previstos em legislação específica.

§2º. Não incidirá imposto de transmissão sobre a transferência do imóvel ao Poder Público Municipal, nem sobre a entrega das unidades imobiliárias ao proprietário, desde que realizadas diretamente entre as partes envolvidas no consórcio.

§3º. O Poder Executivo poderá atuar como moderador, por meio de programas específicos que promovam a aproximação entre proprietários notificados e agentes econômicos interessados na requalificação de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, com vistas à efetivação da função social da propriedade.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§4º. Nos casos em que o imóvel seja objeto de REURB, o proprietário poderá manifestar anuência quanto à titulação dos ocupantes. As unidades desocupadas e não comercializadas serão registradas em nome do titular originário da área, podendo o Município promover programas de mediação entre os ocupantes e os proprietários, com vistas à regularização consensual.

Art. 62. O proprietário participante do Consórcio Imobiliário fará jus ao recebimento de unidades imobiliárias após a conclusão do projeto, em valor equivalente ao imóvel originalmente transferido, conforme avaliação técnica realizada previamente à intervenção urbanística.

Parágrafo único. A avaliação do imóvel para fins de compensação não incluirá lucros cessantes, expectativas de valorização, juros compensatórios ou encargos incidentes sobre o bem, tais como débitos de IPTU, foro, laudêmio, dívidas junto a concessionárias de serviços públicos ou passivos ambientais.

Art. 63. A apresentação de proposta de Consórcio Imobiliário não suspende nem interrompe os prazos legais para aplicação dos instrumentos previstos na Subseção anterior, salvo disposição expressa em decreto regulamentador.

Art. 64. O Poder Executivo Municipal regulamentará, por decreto, os procedimentos administrativos, técnicos e jurídicos necessários à implementação do Consórcio Imobiliário, observando os princípios da legalidade, transparência, eficiência e função social da propriedade.

Subseção VI
Da Arrecadação de Bens Abandonados

Art. 65. O imóvel que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, 03 (três) anos depois, à propriedade do Município de Alagoinhas.

§1º. A Arrecadação de Bens Abandonados poderá ser aplicada aos imóveis localizados em todo o território do Município;

§2º. A intenção referida no *caput* deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por 05 (cinco) anos;

§3º. O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo Municipal e observará, no mínimo:

I - Abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

II - Comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - Notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação.

§4º. A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação;

§5º. Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina;

§6º. Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o artigo 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo Municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 66. Os imóveis arrecadados pelo Município poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da REURB-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros no interesse do Município de Alagoinhas.

Art. 67. O Poder Executivo Municipal poderá desenvolver programas que buscam a anuência dos proprietários de imóveis abandonados e a sua destinação e Função Social da Propriedade, podendo se valer concomitantemente de outros instrumentos previstos neste Plano Diretor.

Art. 68. O Poder Executivo Municipal poderá elaborar plano de incentivo à requalificação de imóveis sem uso ou degredados, garantindo sua função social, a melhoria no entorno pelo aumento da atividade humana, desenvolvimento e bem-estar comunidade em geral.

§1º. O Poder Executivo Municipal poderá definir no plano critérios específicos para sua implementação, como áreas ou zonas prioritárias que deverão sofrer reforma, ampliação, restauração, recuperação ou construção de nova edificação, possíveis benefícios fiscais para estimular as requalificações, avaliar a definição de critérios específicos para sua regularização (Retrofit).

§2º. Na hipótese de o plano de incentivo prever benefícios fiscais, estes serão instituídos por Lei Específica.

Art. 69. O Poder Executivo Municipal regulamentará por Decreto os procedimentos indicados nesta Subseção como couber.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO
Subseção VII
Direito de Preferência Administrativa

Art. 70. O Município poderá exercer o Direito de Preferência Administrativa, Direito de Preempção previsto no Estatuto da Cidade, para adquirir imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares quando houver interesse público no imóvel para realização de obras e intervenções que visem o cumprimento dos objetivos deste Plano Diretor.

§1º. O Direito de Preferência Administrativa poderá ser utilizado em qualquer área do território municipal, desde que delimitada por Lei Municipal específica, que também fixará prazo de vigência, não superior a 05 (cinco) anos, renovável a partir de 01 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 71. A Lei Municipal que delimitar a área de incidência do Direito de Preferência Administrativa deverá especificar o objetivo pretendido, que deverá envolver um ou mais itens listados a seguir:

- I - Regularização Fundiária Urbana - REURB;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 72. O proprietário de imóvel localizado na área delimitada pela Lei Municipal de que trata o §1º do art. 71 deste Plano Diretor, deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º. À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade;

§2º. O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§3º. Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada;

§4º. Não será emitida guia para pagamento dos tributos municipais de transmissão de propriedade para os imóveis localizados em áreas delimitadas por Lei Municipal de que trata o §1º do art. 82, sem que sejam observados os trâmites do *caput* deste artigo;

§5º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel;

§6º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito;

§7º. Ocorrida a hipótese prevista no §6º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele;

§8º. Poderá o Município fazer constar no cadastro de contribuinte imobiliário a observação sobre o Direito de Preferência Administrativa nos imóveis que incidirem o interesse público nos moldes deste artigo.

Subseção VIII
Direito de Superfície

Art. 73. O Município de Alagoinhas, nos termos dos artigos 21 a 24 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, poderá receber, mediante concessão, o direito de superfície sobre imóveis privados, quando houver interesse público devidamente fundamentado, com vistas à realização de obras, intervenções ou projetos que contribuam para o cumprimento dos objetivos deste Plano Diretor, inclusive quanto à utilização do espaço aéreo e do subsolo, respeitadas as normas urbanísticas e ambientais aplicáveis.

§1º. O Município poderá receber o direito de superfície, na forma da Lei, diretamente ou por meio de suas autarquias, empresas ou órgãos, para as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor;

§2º. O Município também poderá recorrer ao instrumento em imóveis de sua titularidade, concedendo o direito de superfície a particulares, mediante contrapartida, ou a órgãos, autarquias ou empresas públicas, para implementação de projetos que visem o cumprimento dos objetivos deste Plano Diretor, incluindo instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas;

§3º. O direito de superfície poderá ser utilizado em associação a qualquer outro instrumento previsto para o Município de Alagoinhas, especialmente os



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

de reestruturação urbana, devendo ser regulado na legislação específica de cada projeto.

Art. 74. A concessão e a permissão do direito de superfície ficam autorizados ao Poder Executivo Municipal para o fim específico de ativação de calçadas para implantação de bancas, quiosques, hortos, quiosques de produtos da agricultura familiar, mesas, cadeiras, entre outros equipamentos, desde que não interrompam o trânsito de pedestres, assim como nas áreas de estacionamento para implantação de *parklets* e afins.

§1º. Será precedida de licitação a contratação de direito de superfície ou concessão para ativação de calçada de equipamentos autônomos, dispensando-se do procedimento licitatório quando o uso se destinar às entidades educativas, culturais e assistenciais, ou quando houver relevante interesse público;

§2º. Quando se tratar de equipamentos vinculados e imediatamente contíguos a imóveis terrenos com saída para calçada, será dispensado procedimento licitatório, atendida a regulamentação no que concerne a preços públicos e/ou isenções;

§3º. O Poder Executivo Municipal regulamentará por Decreto os procedimentos, formas de concessão, permissão e de cobrança de preços públicos indicados nesta Subseção como couber.

Subseção IX

Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Regulamentada de Acordo com Legislação Federal Específica

Art. 75. O Município reconhece o direito à usucapião especial urbana, nos termos do art. 183 da Constituição Federal, do art. 9º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e da Lei Federal nº 13.465/2017, assegurando a aquisição do domínio por aquele que, como sua, possuir área ou edificação urbana de até 250 m², por cinco anos contínuos, sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. Os núcleos urbanos informais consolidados, ocupados de forma mansa e pacífica há mais de cinco anos, cujas áreas, quando divididas pelo número de possuidores, resultem em frações inferiores a 250 m² por possuidor, poderão ser objeto de usucapião coletiva, conforme previsto no art. 10 da Lei Federal nº 13.465/2017, desde que os ocupantes não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§2º. A usucapião especial urbana, individual ou coletiva, poderá ser articulada com outros instrumentos jurídicos e urbanísticos, especialmente com a Regularização Fundiária Urbana (REURB), visando à efetivação do direito à



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

moradia, à segurança jurídica da posse e à promoção da função social da propriedade.

Seção III

Dos Instrumentos Relacionados ao Direito de Construir

Art. 76. São instrumentos relacionados ao direito de construir no território do Município de Alagoinhas:

- I - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II - Transferência do Direito de Construir;
- III - Outorga Onerosa do Direito de Uso;
- IV - Cota de Solidariedade;
- V - Avaliação de Impacto Ambiental (AIA);
- VI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

Subseção I

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 77. Nas áreas em que for estabelecido Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e máximo (CAM), nas Zonas especificadas no Anexo II, o Município poderá outorgar o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, limitado ao máximo, mediante contrapartida financeira paga pelo beneficiário, nos termos desta Lei.

Parágrafo Único. É entendido como Coeficiente de Aproveitamento Adicional (CAA) a diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e o Coeficiente Efetivamente Utilizado.

Art. 78. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será concedida após análise dos potenciais impactos no patrimônio cultural, na paisagem, no meio ambiente e na mobilidade da área, se forem respeitados os gabaritos de altura das edificações, os índices de ocupação, a permeabilidade, os recuos e afastamentos aplicáveis, na forma da Lei.

Art. 79. Nos casos em que o potencial construtivo objeto da outorga onerosa corresponda a mais de 50% (cinquenta por cento) do CAB da zona onde o terreno receptor se encontra, o impacto urbanístico decorrente da implantação do empreendimento será avaliado pelo órgão de planejamento urbano do Município, considerando:

- I - A saturação da capacidade viária, por meio de um Relatório de Impacto no Trânsito (RIT);
- II - O meio ambiente e o patrimônio cultural, quando aplicável, por meio da apresentação de um Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Parágrafo único. A monitorização da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir será realizada pelo órgão de planejamento urbano do Município,



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

que deverá manter um registro de todas as operações em um arquivo específico e elaborar um balanço anual dos impactos resultantes da utilização desse instrumento nas áreas receptoras, divulgando publicamente os resultados, com destaque para as áreas críticas próximas da saturação;

Art. 80. Os recursos provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, instituído por este Plano Diretor, a ser regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal, e que poderão ser aplicados conforme o artigo 31 do Estatuto da Cidade, para as seguintes finalidades:

- I - Regularização Fundiária Urbana - REURB;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços urbanos e comunitários;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse público;
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§1º. O Município poderá estabelecer que o pagamento do valor apurado como contrapartida pelo uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir seja efetuado em parcelas mensais, por até 12 (doze) meses, não excedendo o prazo estipulado para a conclusão da obra, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, e sujeito a correção monetária, conforme a legislação federal aplicável a créditos dessa natureza;

§2º. Na hipótese de pagamento parcelado, a emissão do alvará de habite-se do empreendimento ficará condicionada à comprovação da quitação do valor apurado como contrapartida pelo uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 81. O valor da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir, estabelecido conforme esta Lei, poderá ser reduzido em até 30% (trinta por cento), conforme Fator de Sustentabilidade, segundo os critérios de edificações sustentáveis estabelecidos nos itens abaixo:

- I - Eficiência Energética: A edificação deve atender ou superar os requisitos mínimos de eficiência energética estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis, comprovados por meio de certificação energética emitida por órgão competente;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

II - Uso de Energias Renováveis: A edificação deve incorporar o uso de fontes de energia renovável, como energia solar ou eólica, para atender parte significativa de suas necessidades energéticas;

III - Gestão de Resíduos: A edificação deve implementar um sistema eficiente de gestão de resíduos sólidos, incluindo a coleta seletiva, reciclagem e destinação adequada de resíduos, comprovado por relatório de gestão de resíduos;

IV - Conservação da Água: A edificação deve adotar medidas de conservação da água, como captação de água da chuva, reuso de águas cinzas e adoção de dispositivos economizadores de água, comprovados por laudo técnico;

V - Uso de Materiais Sustentáveis: A edificação deve utilizar materiais de construção sustentáveis e de baixo impacto ambiental, comprovados por meio de certificação ou laudo técnico.

§1º. A comprovação do atendimento aos critérios estabelecidos nos parágrafos anteriores será realizada por meio de documentação técnica emitida por profissional habilitado e reconhecido por órgão competente do Município;

§2º. O órgão responsável pelo licenciamento urbanístico do Município estabelecerá procedimentos e requisitos adicionais necessários para a concessão dos descontos mencionados neste artigo, bem como o percentual de redução aplicável ao empreendimento em específico;

§3º. Os descontos previstos neste artigo poderão ser cumulados com outros incentivos ou benefícios fiscais relacionados à edificação sustentável, conforme previsto em legislação específica, desde que não ultrapassem o percentual de redução previsto no *caput*.

Art. 82. O valor da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir, estabelecido conforme esta Lei, conforme o Fator de Interesse Social, poderá ser reduzido em até 50% (cinquenta por cento), no caso de destinação para habitação de interesse social ou de retrofit de interesse social, aplicado na forma do art. 84.

Art. 83. O valor da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir, estabelecido conforme esta Lei, conforme o Fator de Planejamento, poderá ser reduzido em até 30% (trinta por cento), a depender do planejamento da zona onde será desenvolvido o empreendimento, aplicado na forma do art. 100.

Art. 84. O valor da contrapartida será calculado conforme fórmula descrita a seguir: $C = [AT \times (CAE - CAB) \div CAB] \times VUPT \times FIS \times FS \times FP$

Em que:

C = Contrapartida financeira a ser paga ao Município por uso de potencial construtivo adicional;

AT = Área de terreno em m²;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

VUPT = Valor Unitário Padrão Territorial - Valor por m² do terreno constante do cadastro de valor de terreno para fins de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

CAE = Coeficiente de aproveitamento do empreendimento;

CAB = Coeficiente de aproveitamento básico;

FIS = Fator de interesse social; FS = Fator de sustentabilidade; FP = Fator de planejamento.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá estabelecer que o pagamento do valor apurado como contrapartida pelo uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir seja realizado em parcelas mensais, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e mediante correção monetária, por prazo não superior a dezoito meses, condicionada a emissão do alvará de habite-se à comprovação da quitação total do saldo a pagar.

Subseção II
Transferência do Direito de Construir

Art. 85. A Transferência do Direito de Construir é o instrumento urbanístico por meio do qual o Poder Público Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano a exercer, em outra localização ou mediante alienação formal, o direito de construir correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) ou Máximo (CAM) da área de origem, conforme previsto neste Plano Diretor ou na legislação urbanística dele derivada.

Parágrafo único. A aplicação deste instrumento será permitida quando o imóvel de origem for considerado de interesse público para as seguintes finalidades:

I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários públicos;

II - Implementação de programas de regularização fundiária, incluindo regularização urbanística, jurídica e ambiental em áreas ocupadas por população de baixa renda ou destinadas à produção de habitação de interesse social;

III - Preservação do patrimônio ambiental e paisagístico, associada à criação de parques públicos ou áreas de conservação;

IV - Proteção de bens de valor histórico ou cultural, vinculada à obrigação de conservação do patrimônio tombado ou registrado.

§1º. Na hipótese do inciso I, os imóveis doados ao Município garantirão ao proprietário o direito à integralidade do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) da zona correspondente.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§2º. Na hipótese do inciso II, os imóveis doados ao Município garantirão ao proprietário o direito ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM).

§3º Na hipótese do inciso III:

I - Se o imóvel for doado ao Município, o proprietário terá direito a 100% do CAM;

II - Se o imóvel permanecer sob domínio do proprietário, será assegurado o direito a 50% do CAM.

§4º Na hipótese do inciso IV:

I - Se o imóvel for doado ao Município, o proprietário terá direito a 100% do CAM;

II - Se o imóvel permanecer sob domínio do proprietário e estiver tombado, será assegurado o direito a 30% do CAM.

§5º. O Poder Executivo Municipal deverá manter cadastro atualizado dos imóveis passíveis de aplicação deste instrumento, com base em critérios técnicos e urbanísticos definidos em regulamento.

§6º. Nos casos em que não houver doação do imóvel cedente, a transferência estará condicionada ao cumprimento das obrigações de conservação e manutenção do bem, sob pena de aplicação das sanções previstas na legislação vigente.

§7º. Os procedimentos administrativos e operacionais relativos à Transferência do Direito de Construir serão regulamentados por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 86. O controle da Transferência do Direito de Construir será de competência do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento urbano, que emitirá, mediante requerimento, os seguintes documentos:

I - Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

II - Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§1º. A Declaração de Potencial Construtivo deverá conter, no mínimo:

I - Identificação completa do imóvel cedente, incluindo dados do(s) proprietário(s), logradouro, número, matrícula e cartório de registro, inscrição no cadastro imobiliário municipal e área total do lote;

II - Potencial construtivo da área de origem e/ou remanescente, especificado em metros quadrados, valor unitário padrão, data da cessão e saldo remanescente do potencial construtivo.

§2º. A Certidão de Transferência de Potencial Construtivo deverá incluir, além dos dados do imóvel cedente, a identificação completa do imóvel receptor, com os



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

mesmos elementos cadastrais e registrarias exigidos no §1º.

Art. 87. Poderão ser receptores da Transferência do Direito de Construir os imóveis localizados em zonas urbanas para as quais esteja estabelecido o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), conforme definido na legislação urbanística municipal.

Art. 88. Os processos administrativos de emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverão ser instruídos com os planos, projetos e documentos técnicos que detalhem a forma de utilização da área de origem, bem como os impactos urbanísticos e ambientais decorrentes da transferência.

Art. 89. Uma vez aprovada a transferência de potencial construtivo pelo órgão municipal competente, o ato deverá ser registrado no(s) Ofício(s) de Registro de Imóveis competente(s) por meio de averbação, notificando a transferência ocorrida, tanto na matrícula da área de origem quanto no imóvel receptor, o que será requisito para emissão do Alvará de Habite-se.

Art. 90. O cálculo para apuração do potencial construtivo a ser transferido no imóvel cedente será feito conforme fórmula a seguir:

$PCT = AO \times CO \times FP$, onde:

PCT = Potencial construtivo a ser transferido;

AO = Área de origem;

CO = Coeficiente de aproveitamento (máximo ou básico, conforme o caso); FP = Fator de planejamento.

Art. 91. O cálculo para apuração do aproveitamento do potencial construtivo transferido no imóvel receptor será feito segundo o critério de proporcionalidade entre os valores imobiliários da área de origem e do imóvel receptor, estabelecidos com base Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) no Valor Unitário Padrão Territorial (Vupt), definido pelo Município para fins de cálculo do IPTU dos respectivos imóveis, conforme fórmula a seguir:

$PCT = [AC - (AR \times CAB)] \div (VUPTO \div VUPTR)$, onde:

PCT = Potencial construtivo a ser transferido;

AC = Área construída para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento que se planeja atingir no empreendimento;

AR = Área do imóvel receptor;

CAB = Coeficiente de aproveitamento básico do imóvel receptor; VUPTO = Valor Unitário Padrão Territorial da área de origem; VUPTR = Valor Unitário Padrão Territorial do imóvel receptor.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO
Subseção III
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 92. Nos termos dos artigos 28 a 32 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a Outorga Onerosa do Direito de Construir constitui instrumento de política urbana pelo qual o Poder Público Municipal poderá autorizar o exercício de usos do solo distintos daqueles previstos no zoneamento vigente, bem como admitir parâmetros urbanísticos mais permissivos, mediante contrapartida do beneficiário, sob a forma de pagamento pecuniário e/ou execução de obras de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários.

Parágrafo único. A autorização prevista no caput observará os princípios da função social da propriedade, da equidade territorial e da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, conforme estabelecido no §1º do art. 182 da Constituição Federal e na legislação urbanística municipal

Art. 93. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser concedida mediante análise técnica dos impactos urbanísticos, ambientais, culturais e de mobilidade, podendo ser flexibilizados, conforme o caso:

- I - O uso do solo, nos termos do art. 30 do Estatuto da Cidade;
- II - O gabarito (altura máxima das edificações);
- III - Os índices de aproveitamento e ocupação do solo;
- IV - A taxa de permeabilidade;
- V - Os recuos e afastamentos mínimos obrigatórios.

Parágrafo único. A concessão dependerá de compatibilidade com o Plano Diretor e demais normas urbanísticas locais, observando-se os limites e condições estabelecidos em lei específica municipal, conforme exigido pelo art. 28, §1º, da Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 94. A avaliação do impacto urbanístico decorrente da implantação do empreendimento será realizada pelo órgão municipal de planejamento urbano, com base nos seguintes critérios:

- I - Saturação da capacidade viária da área, mediante apresentação de Relatório de Impacto no Trânsito (RIT);
- II - Impactos ambientais e culturais, quando aplicável, mediante apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), conforme previsto no art. 36 do Estatuto da Cidade;
- III - Inserção em áreas ambientalmente sensíveis ou estratégicas para a proteção de recursos hídricos e ecossistemas urbanos.

§1º. A fiscalização e monitoramento da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Uso serão de responsabilidade do órgão municipal competente, que deverá:



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

- I- Manter registro sistematizado de todas as operações realizadas, em banco de dados específico;
- II- Elaborar relatório anual consolidado dos impactos decorrentes da utilização do instrumento, com destaque para as áreas receptoras em situação crítica ou próximas da saturação da capacidade de conversão de uso;
- III- Assegurar a ampla divulgação pública dos resultados, garantindo transparência, controle social e efetividade da política urbana, conforme diretrizes do art. 2º, inciso XIII, da Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 95. Os recursos arrecadados por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme previsto nos artigos 28 a 32 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e aplicados prioritariamente nas seguintes finalidades, nos termos do art. 31 da referida lei:

I - Regularização Fundiária Urbana (REURB), nos moldes da Lei Federal nº 13.465/2017;

II - Execução de programas e projetos habitacionais voltados à população de baixa renda e à promoção da habitação de interesse social;

III - Constituição de reserva fundiária para fins de interesse público;

IV - Ordenamento territorial e direcionamento da expansão urbana sustentável;

V - Implantação, ampliação ou qualificação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - Criação e requalificação de espaços públicos urbanos e comunitários;

VII - Implantação de Unidades de Conservação ou proteção de áreas de relevante interesse ambiental;

VIII - Preservação e valorização de áreas de interesse histórico, cultural, arquitetônico ou paisagístico.

§1º. O Município poderá autorizar o pagamento da contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir em até 12 (doze) parcelas mensais, desde que o prazo não ultrapasse o período previsto para a conclusão da obra, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e sujeito à correção monetária, conforme os índices oficiais aplicáveis aos créditos públicos.

§2º. Na hipótese de pagamento parcelado, a emissão do alvará de habite-se



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

ficará condicionada à comprovação da quitação integral do valor da contrapartida pactuada.

Art. 96. O valor da contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser reduzido em até 30% (trinta por cento), conforme o Fator de Sustentabilidade, mediante comprovação do atendimento aos critérios técnicos de edificação sustentável, conforme os incisos abaixo:

I - Eficiência Energética: Atendimento ou superação dos requisitos mínimos de desempenho energético estabelecidos pelas normas técnicas nacionais, comprovado por certificação emitida por órgão competente ou entidade acreditada;

II - Uso de Energias Renováveis: Incorporação de sistemas de geração de energia a partir de fontes renováveis, como solar fotovoltaica ou eólica, que atendam parcela significativa da demanda energética da edificação;

III - Gestão de Resíduos Sólidos: Implantação de sistema integrado de gestão de resíduos, incluindo coleta seletiva, reciclagem e destinação ambientalmente adequada, comprovado por relatório técnico;

IV - Conservação e Reuso da Água: Adoção de tecnologias e práticas de uso racional da água, como captação de águas pluviais, reuso de águas cinzas e instalação de dispositivos economizadores, comprovados por laudo técnico;

V - Uso de Materiais Sustentáveis: Emprego de materiais de construção com baixo impacto ambiental, recicláveis ou certificados, conforme normas técnicas e comprovado por documentação específica.

§1º. A comprovação do atendimento aos critérios acima será realizada por meio de documentação técnica emitida por profissional legalmente habilitado, devidamente reconhecido pelo órgão competente do Município.

§2º. O órgão municipal responsável pelo licenciamento urbanístico estabelecerá, por meio de regulamento, os procedimentos, prazos e requisitos complementares para a concessão dos descontos previstos neste artigo.

§3º. Os descontos previstos neste artigo não serão cumulativos com outros incentivos fiscais ou benefícios concedidos à edificação sustentável, salvo disposição expressa em legislação específica municipal.

Subseção III

Outorga Onerosa do Direito de Uso

Art. 97. Por meio da Outorga Onerosa do Direito de Uso, poderá ser autorizado



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

usos diversos daqueles previstos no zoneamento ou parâmetros urbanísticos mais permissivos, mediante contrapartida financeira e/ou obras e serviços de infraestrutura e equipamentos comunitários a serem executados pelo beneficiário.

Art. 98. A Outorga Onerosa do Direito de Uso poderá ser concedida após análise dos potenciais impactos no patrimônio cultural, na paisagem, no meio ambiente e na mobilidade da área, podendo ser flexibilizados os usos, gabarito, índices de ocupação, a permeabilidade, os recuos e afastamentos.

Art. 99. O impacto urbanístico decorrente da implantação do empreendimento será sempre avaliado pelo órgão de planejamento do Município, considerando:

I - A saturação da capacidade viária, por meio de um Relatório de Impacto no Trânsito (RIT);

II - O meio ambiente e o patrimônio cultural, quando aplicável, por meio da apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);

III - Localização em áreas ambientalmente sensíveis e necessárias à reposição dos estoques hídricos.

§1º. A monitorização da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Uso será realizada pelo órgão de planejamento do Município, que deverá manter um registro de todas as operações em arquivo específico e elaborar balanço anual dos impactos resultantes da utilização desse instrumento nas áreas receptoras, divulgando publicamente os resultados, com destaque para as áreas críticas próximas da saturação da capacidade conversão do uso estabelecida para a região.

Subseção IV

Cota de Solidariedade

Art. 100. O Poder Executivo Municipal exigirá, como condição para aprovação de empreendimentos imobiliários de grande porte — definidos como aqueles cuja área construída ultrapasse 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados), independentemente de sua natureza ou configuração — a efetiva contribuição para a produção de habitação de interesse social (HIS) ou equipamentos públicos, a ser realizada por meio de uma das seguintes modalidades:

I - Destinação de parte das unidades do próprio empreendimento à área de interesse social;

II - Produção direta, pelo empreendedor, de unidades habitacionais de interesse social ou de equipamentos públicos em imóvel previamente indicado pelo Município;

III - Doação de terreno ao Município para fins de produção de habitação de interesse social ou equipamento público, condicionada à aceitação expressa pelo Poder Público, que deverá considerar a conveniência e o interesse



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

público quanto à localização e características do imóvel;

IV - Transferência de recursos financeiros ao Município, destinados exclusivamente à produção de habitação de interesse social ou equipamento público, mediante aporte ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 101. Os empreendimentos de grande porte ficam obrigados a destinar 3% (três por cento) da área construída computável para habitação de interesse social, para atender população com renda familiar de até 02 (dois) salários-mínimos. Os empreendimentos imobiliários de grande porte ficam obrigados a destinar, no mínimo, 3% (três por cento) da área construída computável à produção de habitação de interesse social, voltada ao atendimento de famílias com renda mensal de até 2 (dois) salários-mínimos.

§1º. A aprovação do projeto e o licenciamento do empreendimento ficam condicionados ao cumprimento da Cota de Solidariedade, devendo o processo de licenciamento conter relatório técnico detalhado que indique a forma de cumprimento da obrigação, com especificação das unidades HIS, quando aplicável, e comprovação do atendimento aos critérios estabelecidos nesta Lei.

§2º. As doações realizadas em cumprimento à Cota de Solidariedade não se confundem com aquelas decorrentes do parcelamento do solo, sendo aplicadas de forma autônoma e independente.

§3º. Na hipótese de cumprimento da Cota de Solidariedade por meio das modalidades previstas no Art. 100, incisos II, III ou IV, o valor das unidades habitacionais produzidas, do terreno doado ou dos recursos financeiros transferidos deverá ser equivalente ao valor das unidades HIS que seriam destinadas no próprio empreendimento, caso fosse adotada a modalidade prevista no inciso I.

§4º. A área destinada à habitação de interesse social, nos termos do Art. 100, inciso I, não será computada para fins de cálculo do potencial construtivo utilizado no empreendimento.

Art. 102. Compete ao Poder Executivo Municipal exercer fiscalização contínua e efetiva quanto à correta destinação das unidades habitacionais de interesse social, assegurando que sejam destinadas exclusivamente à população que atenda aos critérios estabelecidos nesta Lei, inclusive após a aprovação e conclusão do empreendimento.

Subseção V

Avaliação de Impacto Ambiental (AIA)

Art. 103. Os empreendimentos e atividades que impliquem uso e ocupação do solo urbano no âmbito do Município estarão obrigatoriamente sujeitos à Avaliação de Impactos Ambientais (AIA), como instrumento de controle e prevenção de danos ao meio ambiente urbano, a qual poderá compreender, entre outras



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

medidas:

I - Elaboração de estudos técnicos compatíveis com a complexidade e magnitude dos impactos potenciais do empreendimento ou atividade, incluindo, quando exigido pela legislação ambiental vigente, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA);

II - Implementação de programas de monitoramento da qualidade ambiental na área de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade, com vistas à detecção precoce de alterações significativas nos componentes ambientais;

III - Identificação, proposição e execução de medidas mitigadoras e compensatórias destinadas à neutralização, redução ou reparação dos impactos ambientais negativos decorrentes da implantação e operação do empreendimento ou atividade;

IV - Avaliação integrada dos impactos sinérgicos e cumulativos, tanto sobre os elementos do meio físico e biótico quanto sobre os aspectos socioeconômicos e culturais da população afetada.

Parágrafo único. O Código Ambiental Municipal disporá sobre os critérios de enquadramento, tipificação e exigibilidade dos empreendimentos e atividades sujeitos à Avaliação de Impactos Ambientais, observadas as diretrizes estabelecidas neste artigo e na legislação ambiental federal e estadual aplicável.

Subseção VII

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 104. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento que apresenta o conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação e definição de medidas de adequação dos impactos urbanísticos de significativo impacto ou interferência na vizinhança, com função de subsidiar o procedimento de licenciamento à obtenção de licença ou autorização da construção, ampliação ou funcionamento de empreendimento de impacto, para possibilitar sua convivência harmônica no meio ambiente urbano, promovendo a preservação dos interesses da coletividade, com o intuito de distribuir, de forma mais equitativa, os ônus e bônus do processo de construção e desenvolvimento da cidade.

Art. 105. São considerados empreendimentos de impacto, independentemente de sua natureza pública ou privada, aqueles que podem causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana, na mobilidade e tráfego urbanos ou ter repercussão ambiental significativa.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§1º. Os empreendimentos que dependem de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para seu licenciamento urbanístico e ambiental serão definidos por níveis de impacto segundo seu porte;

§2º. Os empreendimentos que não estiverem definidos na legislação específica, mas que por sua natureza ou condições, devidamente justificadas por análise técnica fundamentada do Poder Público, requeiram análise ou tratamento específico, poderão ser considerados como empreendimento de impacto, para efeitos de elaboração de EIV, desde que especificados por ato do Poder Público Municipal, conforme dispuser o Código Urbanístico.

Art. 106. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deve analisar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente no entorno, incluindo, conforme o nível de impacto, a análise das seguintes questões:

- I - Meio ambiente urbano;
- II - Mobilidade, incluindo-se, aqui, questões de transporte e tráfego;
- III - Infraestrutura de saneamento básico;
- IV - Dinâmica socioeconômica;
- V - Uso e ocupação do solo;
- VI - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VII - Adensamento populacional;
- VIII - Equipamentos urbanos e comunitários;
- IX - Valorização imobiliária;
- X - Ventilação e iluminação.

§1º. O Poder Executivo Municipal, tendo como base o Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá condicionar a aprovação do empreendimento à execução de medidas ou adequações ao projeto arquitetônico, às expensas do empreendedor, para eliminar ou minimizar impactos negativos porventura gerados pelo empreendimento;

§2º. Os documentos integrantes do EIV serão de amplo conhecimento e acesso ao público, e ficarão disponíveis para consulta e manifestação, por quaisquer interessados, no órgão municipal competente, sem prejuízo de outras formas de publicidade;

§3º. Para instalação de empreendimentos que dependem de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a população em geral, e os moradores da área de vizinhança em especial, deverão ser informados sobre o empreendimento, por meio de publicação no portal do Município na internet e mediante placa



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

indicativa instalada no local, para, caso queira apresentar oposição fundamentada, a ser apreciada pelo órgão competente da municipalidade;

§4º. O órgão responsável pela análise do EIV poderá utilizar como um dos mecanismos de controle social a audiência pública para conhecimento e considerações da população sobre o empreendimento.

Art. 107. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser regulamentado no Código Urbanístico.

Art. 108. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Seção IV

Dos Instrumentos de Reestruturação Urbana

Art. 109. São instrumentos de reestruturação urbana no território do Município de Alagoas:

- I - Concessão Urbanística;
- II - Transformação Urbana Localizada;
- III - Projeto de Reordenamento do Solo Urbano;
- IV - Plano Urbanístico Específico (PUE);
- V - Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- VI - Urbanismo Tático;
- VII - Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Subseção I

Concessão Urbanística

Art. 110. A Concessão Urbanística representa um mecanismo de intervenção urbana voltado para a realização de urbanização ou reurbanização de uma porção do território municipal, ou implantação de equipamentos públicos, visando o cumprimento das diretrizes deste Plano Diretor.

Art. 111. A Concessão Urbanística é formalizada por meio de um contrato administrativo, mediante um processo licitatório na modalidade concorrência, por meio do qual o Município delega a uma pessoa jurídica ou a um consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de interesse público, conforme projeto urbanístico específico que observe as diretrizes deste Plano Diretor.

§1º. A concessionária será responsável pela integralidade dos riscos e custos inerentes ao empreendimento, sendo sua remuneração vinculada à exploração econômica dos imóveis resultantes da intervenção, conforme previsto



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

contratualmente.

§2º. Os imóveis decorrentes da concessão poderão ser destinados a usos públicos ou privados, conforme estabelecido no contrato, admitindo-se, como forma de contraprestação, a transferência à concessionária de unidades imobiliárias ou frações ideais do imóvel objeto da intervenção.

Art. 112. A Concessão Urbanística observará o regime jurídico das concessões comuns, nos termos da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e da Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, aplicando-se, subsidiariamente, as disposições das Leis Federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), bem como demais normas correlatas e compatíveis com a natureza da concessão.

Art. 113. A celebração de contrato de concessão urbanística dependerá de autorização legislativa específica, mediante lei que poderá estabelecer parâmetros urbanísticos diferenciados e condições especiais para a execução do projeto, respeitados os princípios da legalidade, publicidade, interesse público e sustentabilidade urbana.

Subseção II

Transformação Urbana Localizada

Art. 114. Poderá o Poder Executivo Municipal recorrer ao instrumento urbanístico da Transformação Urbana Localizada, consistente no conjunto de medidas e intervenções urbanísticas locais para fins específicos de urbanização, reurbanização e requalificação para as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor, quando for reconhecido o interesse público por meio de estudos técnicos, inclusive estudo de sombreamento nas áreas Macrozonas Urbanas do Município.

Art. 115. A Transformação Urbana Localizada poderá, por meio de Lei específica, determinar regras urbanísticas diferenciadas e contrapartida a ser exigida aos requerentes beneficiários, devendo, para tanto, conter no mínimo:

- I - Delimitação do perímetro da área a ser abrangida;
- II - Finalidade da transformação urbana localizada;
- III - Plano urbanístico com as regras urbanísticas aprovadas;
- IV - Contrapartida exigida.

Art. 116. No âmbito deste instrumento urbanístico, poderão ser utilizados para garantir a gestão democrática da cidade, entre outros, os seguintes instrumentos para a sua aprovação:

- I - Órgãos colegiados de política urbana;
- II - Debates, audiências e consultas públicas.

Art. 117. As Transformações Urbanas Localizadas que tiverem como objetivo a



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

implantação de empreendimentos hoteleiros ou de convenções e conferências para o desenvolvimento turístico do Município poderão, por Lei específica, observados estudos técnicos, inclusive estudo de sombreamento nas áreas inseridas na Macroárea da Costa, rever regras específicas diferenciadas, a exemplo de:

- I - Área e testada - mínimas do lote;
- II - Área e testada - máximas do lote;
- III - Área e comprimento máximo de quadra;
- IV - Taxa de ocupação máxima;
- V - Coeficiente de aproveitamento;
- VI - Taxa de permeabilidade mínima;
- VII - Limite de altura;
- VIII - Recuo frontal, lateral e de fundo;

IX - Aplicação de largura mínima prevista para logradouro, canteiro central, passeio, via de pedestres, ciclovia, ciclofaixas e demais instrumentos do sistema viário do Município;

X - Requisitos e prerrogativas especiais, quando forem aplicáveis.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal regulamentará por decreto os procedimentos indicados nesta Subseção, inclusive quanto à provocação do particular à Municipalidade quanto a utilização deste instrumento.

Subseção V
Operações Urbanas Consorciadas



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 118. As Operações Urbanas Consorciadas são um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, para alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§1º. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

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

II - A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

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

Art. 119. A Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada deverá conter plano de operação urbana consorciada, com o seguinte conteúdo mínimo:

I - Definição da área a ser atingida;

II - Programa básico de ocupação da área;

III - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - Finalidades da operação;

V - Estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos seus benefícios;

VII - Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

VIII - Natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados.

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

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

Art. 120. A Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§1º. Os CEPAC serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação;

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

Art. 121. As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser aplicadas nas seguintes partes do território nas áreas indicadas no anexo III.

Subseção VI

Urbanismo Tático

Art. 122. O Urbanismo Tático constitui instrumento metodológico de intervenção urbana, voltado à experimentação e implantação gradativa de projetos de requalificação do espaço público, de iniciativa do Poder Público, da sociedade civil organizada, de empreendedores ou da população em geral, mediante o uso de elementos temporários de sinalização, mobiliário e ambientação urbana.

Parágrafo único. As intervenções realizadas por meio do Urbanismo Tático deverão observar os seguintes objetivos:

I - Promoção da segurança viária e da mobilidade urbana em escala humana e sustentável;

II - Reorganização do tráfego e da circulação de veículos e pedestres;

III - Produção de cidade inclusiva, com atenção às mulheres, pessoas com deficiência, idosos e crianças na primeira infância;

IV - Melhoria da qualidade e da acessibilidade dos espaços públicos e de fruição coletiva;

V - Ativação e dinamização de calçadas, praças, parques e demais áreas livres;

VI - Contribuição para a melhoria da qualidade do ar e do ambiente urbano.

Art. 123. As intervenções urbanas e projetos implantados com base no Urbanismo Tático poderão se valer dos instrumentos de gestão democrática previstos na legislação urbanística municipal, e envolver ações como:

I - Fechamento temporário ou definitivo de vias ao tráfego de veículos automotores;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

- II - Criação ou ampliação de praças e áreas de convivência;
- III - Redesenho viário com foco na segurança e acessibilidade;
- IV - Instalação de parklets e mobiliário urbano de uso coletivo;
- V - Implantação de hortas urbanas comunitárias;
- VI - Criação de ciclofaixas e rotas cicloviárias;
- VII - Realização de intervenções artísticas, como pintura de murais, painéis e grafites;
- VIII - Implantação de áreas verdes, espaços de lazer, descanso e contemplação.

Art. 124. As intervenções urbanas previstas nesta Seção poderão ser orientadas à resolução de problemas urbanos específicos, tais como:

- I - Congestionamentos e conflitos de tráfego;
- II - Ocorrência de acidentes viários;
- III - Predominância do fluxo automotivo em detrimento da circulação de pedestres;
- IV - Subutilização de espaços públicos ou áreas urbanas ociosas;
- V - Deficiência ou escassez de áreas verdes e de convivência comunitária.

Art. 125. O Poder Executivo Municipal poderá, mediante regulamentação específica, autorizar a conversão de obrigações relativas ao pagamento de serviços públicos em execução direta de intervenções urbanas e projetos de interesse coletivo, tais como:

- I - Demarcação de piso e sinalização horizontal;
- II - Instalação ou manutenção de mobiliário urbano;
- III - Implantação de delimitadores físicos e elementos de segurança viária;
- IV - Plantio de hortas urbanas e vegetação nativa;
- V - Requalificação ou revitalização de espaços de relevância ambiental ou social;
- VI - Implantação de ciclofaixas e infraestrutura cicloviária;
- VII - Sinalização vertical e informativa;
- VIII - Execução de arte pública em espaços urbanos.

Subseção VII

Regularização Fundiária Urbana (REURB)



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 126. Fica instituída, no âmbito do Município de Alagoinhas, a aplicação das normas gerais e dos procedimentos relativos à Regularização Fundiária Urbana (REURB), conforme disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e na legislação municipal vigente, especialmente a Lei Municipal nº 2.643/2022, que dispõe sobre a política de regularização fundiária urbana no território municipal.

§1º. A REURB compreende um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à integração dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, com os seguintes objetivos:

I - Identificar, organizar e regularizar os núcleos urbanos informais, assegurando a prestação de serviços públicos e a melhoria das condições urbanísticas e ambientais;

II - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial e constituir sobre elas direitos reais em favor dos ocupantes;

III - Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, priorizando a permanência nos próprios núcleos regularizados;

IV - Promover a integração social, a inclusão produtiva e a geração de emprego e renda;

V - Estimular a resolução extrajudicial de conflitos fundiários, fortalecendo a consensualidade e a cooperação entre Estado e sociedade;

VI - Assegurar o direito social à moradia digna e às condições adequadas de vida;

VII - Garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e promover o bem-estar coletivo;

IX - Concretizar o princípio da eficiência na ocupação e uso do solo urbano;

X - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;

XI - Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher, conforme previsto na legislação federal;

XII - Assegurar a participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

XIII - Promover a regularização fundiária de áreas ocupadas por povos e comunidades tradicionais, terreiros, quilombolas, entidades religiosas e organizações de assistência social.

§2º. O Município de Alagoinhas poderá, mediante regulamentação específica,



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

estabelecer normas complementares e procedimentos locais para a aplicação da REURB, observando:

- I – A definição de competências administrativas para o processamento da REURB;
- II – A instituição de Comissão Técnica de Regularização Fundiária como instância revisora e consultiva;
- III – A possibilidade de faseamento das etapas de regularização, conforme a complexidade do núcleo;
- IV – A dispensa ou simplificação de etapas para núcleos já dotados de infraestrutura urbana e integrados ao tecido urbano consolidado;
- V – A conversão de títulos anteriormente outorgados em títulos válidos para fins de registro;
- VI – A regularização autônoma de edificações ou do terreno, conforme o caso;
- VII – A adoção de políticas complementares que promovam a sustentabilidade econômica, social e ambiental, bem como a ocupação racional e funcional do solo urbano.

§3º. Fica reconhecido, para fins de REURB Inominada, que:

I - As áreas inseridas nas Macrozonas Urbanas, com indícios de povoamento anterior à referida data, especialmente aquelas que possuam cadastro de contribuinte imobiliário correspondente, são consideradas integradas à cidade;

II - Tais áreas poderão ser objeto de regularização fundiária direta junto ao Office de Registro de Imóveis, nos termos do art. 69, §1º, inciso III da Lei Federal nº 13.465/2017, mediante apresentação do respectivo cadastro e documentação comprobatória.

Seção V
Das Ferramentas Complementares

Art. 127. São Ferramentas Complementares aos instrumentos previstos neste Plano Diretor:

- I - Órgãos Colegiados de Política Urbana;
- II - Órgão de Julgamento de Infrações Ambientais e Urbanísticas;
- III - Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS);
- IV - Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM);
- V - Consórcio Público Intermunicipal;
- VI - Termo de Acordo Compromisso (TAC);
- VII - Tombamento e Registro Municipal;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

VIII - Parcerias Público Privadas (PPP);

IX - Planos e Programas.

Subseção I

Órgãos colegiados de política urbana

Art. 128. Os Órgãos Colegiados de Política Urbana constituem instâncias permanentes de participação social, deliberação técnica e controle democrático da política de desenvolvimento urbano e ambiental do Município de Alagoinhas, sendo reconhecidos como instrumentos essenciais à gestão democrática da cidade.

Parágrafo único. A efetivação da gestão democrática será assegurada, nos termos do Código Urbanístico e do Código Ambiental Municipal, por meio do funcionamento regular e autônomo do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), cujas competências, composição e procedimentos serão definidos em legislação específica, observando os princípios da transparência, representatividade e controle social.

Subseção II

Órgão de Julgamento de Infrações Ambientais e Urbanísticas

Art. 129. O Órgão de Julgamento de Infrações Ambientais e Urbanísticas constitui instrumento auxiliar estratégico da administração municipal, destinado à análise, apreciação e decisão sobre autos de infração decorrentes do descumprimento da legislação urbanística e ambiental vigente.

Parágrafo único. A Junta de Julgamento, órgão colegiado responsável pela atuação jurisdicional administrativa no âmbito das infrações urbanísticas e ambientais, será instituída e regulamentada por ato do Chefe do Poder Executivo, observando os princípios da legalidade, imparcialidade, contraditório e ampla defesa, e atuará em conformidade com os procedimentos definidos em regulamento próprio.

Subseção III

Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS)

Art. 130. A Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) constitui instrumento fundamental de promoção da justiça socioespacial e de qualificação do ambiente urbano, por meio do qual o Poder Executivo Municipal poderá instituir e implementar programas voltados à elaboração de projetos técnicos, arquitetônicos, urbanísticos e jurídicos destinados à população de baixa renda, conforme previsto na legislação federal pertinente.

§1º. A ATHIS poderá ser articulada com políticas públicas de Regularização



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO**

Fundiária Urbana (REURB) e com o ordenamento das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), promovendo a integração entre moradia digna, infraestrutura urbana e segurança jurídica da posse, contribuindo para a organização do espaço urbano e a efetivação do direito à cidade.

§2º. A atuação da ATHIS deverá observar os princípios da função social da propriedade, da equidade territorial, da sustentabilidade ambiental e da participação comunitária, visando garantir qualidade urbanística das habitações, inclusão social e melhoria das condições de vida da população beneficiária.

§3º. A regulamentação da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social será realizada por ato do Poder Executivo Municipal, que definirá os critérios de acesso, os procedimentos operacionais, os profissionais habilitados e os mecanismos de articulação intersectorial, em consonância com as diretrizes deste Plano Diretor, com vistas à incorporação dos instrumentos urbanísticos, assegurando sua efetividade e compatibilidade com os objetivos de desenvolvimento urbano sustentável do Município.

Subseção IV

Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)

Art. 131. O Município de Alagoinhas deverá instituir e manter, de forma obrigatória, o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) como ferramenta estratégica de inteligência territorial, essencial à gestão urbana, ambiental, fiscal e social, articulando-se com os instrumentos previstos neste Plano Diretor e com as políticas públicas de desenvolvimento sustentável.

§1º. O CTM terá como finalidade a coleta, armazenamento, atualização, integração e gestão de informações sobre imóveis urbanos e rurais, incluindo, entre outros dados:

- I** – Limites e localização geográfica;
- II** – Tipologia construtiva e uso do solo;
- III** – Infraestrutura urbana disponível;
- IV** – Situação fiscal e jurídica;
- V** – Grau de risco e vulnerabilidade socioambiental;
- VI** – Atividades econômicas e sociais desenvolvidas.

Essas informações deverão subsidiar ações de planejamento, fiscalização, tributação, regularização fundiária, controle do uso do solo e direcionamento de investimentos públicos.

§2º. É obrigatória a implantação de tecnologias de geoprocessamento integradas ao CTM, compreendendo sistemas de informação geográfica (SIG), sensores remotos, banco de dados georreferenciados e modelos analíticos, com vistas à análise espacial, visualização dinâmica e suporte à tomada de decisão do Poder Público.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§3º. O CTM deverá ser utilizado como instrumento técnico para a aplicação dos mecanismos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, bem como para a identificação e listagem de imóveis que não atendem à função social da propriedade, nos termos da legislação urbanística e ambiental vigente.

§4º. O CTM será regulamentado por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, que definirá sua estrutura operacional, protocolos de atualização, interoperabilidade com outros sistemas públicos e mecanismos de acesso à informação, observando as diretrizes da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e demais normas correlatas.

§5º. O Cadastro Territorial Multifinalitário deverá integrar o Sistema Municipal de Informações Territoriais, a ser instituído por legislação específica, garantindo a interoperabilidade entre órgãos públicos, a transparência dos dados e o fortalecimento da gestão democrática do território.

Subseção V

Consórcio Público Intermunicipal

Art. 132. O Consórcio Público Intermunicipal constitui instrumento de cooperação federativa entre entes municipais, com finalidade de promover a gestão integrada, o planejamento territorial e a execução de políticas públicas de interesse comum, especialmente em áreas que envolvam impactos regionais, infraestrutura compartilhada, proteção ambiental, mobilidade urbana e desenvolvimento socioeconômico.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deverá considerar a adesão ou constituição de consórcios públicos intermunicipais como estratégia complementar à gestão urbana, podendo formalizar sua participação por meio de convênios, protocolos de intenções ou contratos de rateio, conforme previsto na Legislação Federal vigente, observando os princípios da eficiência administrativa, economicidade, solidariedade regional e sustentabilidade territorial.

Subseção VI

Termo de Acordo e Compromisso (TAC)

Art. 133. O Termo de Acordo e Compromisso (TAC) constitui instrumento jurídico obrigatório e vinculante, celebrado entre o Poder Executivo Municipal e o empreendedor, com a finalidade de formalizar obrigações específicas relativas à aprovação, execução e acompanhamento de projetos de parcelamento do solo urbano, urbanização e demais intervenções que impactem o ordenamento territorial.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. O TAC será exigido como condição prévia à aprovação dos projetos mencionados, funcionando como mecanismo complementar de controle, responsabilização e garantia da conformidade técnica, legal e ambiental das ações empreendidas.

Art. 134. O Termo de Acordo e Compromisso deverá conter, obrigatoriamente:

I - As responsabilidades técnicas, operacionais e legais do empreendedor;

II - As obrigações específicas relativas à execução das obras, implantação de infraestrutura, compensações e mitigação de impactos;

III - Os prazos para cumprimento das etapas previstas no projeto aprovado;

IV - As restrições administrativas e condicionantes impostas pelo Poder Público;

V - As penalidades aplicáveis em caso de descumprimento, inclusive sanções administrativas, suspensão de licenças e execução de garantias.

Parágrafo único. O TAC poderá prever cláusulas resolutivas, garantias financeiras, cronogramas físicos e mecanismos de fiscalização, sendo sua formalização e acompanhamento regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

Subseção VII

Do Tombamento e do Registro Municipal

Art. 135. O Tombamento e o Registro Municipal são importantes ferramentas de salvaguarda dos valores culturais materiais e imateriais, que podem trazer restrições administrativas para a preservação e o reconhecimento histórico.

Art. 136. Sem prejuízo da legislação municipal específica, o Poder Executivo Municipal poderá se valer dos instrumentos previstos neste Plano Diretor para viabilizar os processos de tombamento e registro municipais, em especial o instrumento da Transferência do Direito de Construir.

Parágrafo único. A legislação específica que regulamenta o Tombamento e o Registro Municipal poderá ser revista para atender as diretrizes e instrumentos previstos neste Plano Diretor.

Subseção VIII

Parcerias Público Privadas (PPP)

Art. 137. As Parcerias Público-Privadas (PPP) constituem modalidade de contratação administrativa, formalizada por meio de contrato de concessão patrocinada ou administrativa, celebrado entre o Poder Público e a iniciativa privada, com o objetivo de viabilizar a construção, gestão, operação, manutenção,



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

renovação ou execução de empreendimentos voltados à prestação de serviços públicos ou à implementação de infraestrutura de interesse coletivo.

Art. 138. O Poder Executivo Municipal poderá utilizar-se das Parcerias Público-Privadas como instrumento complementar de execução das diretrizes e objetivos previstos neste Plano Diretor, especialmente para a realização de intervenções urbanísticas estratégicas, tais como:

- I - Implementação do Plano Municipal de Arborização Urbana;
- II - Implantação, requalificação ou manutenção de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Execução de projetos de infraestrutura verde e azul;
- IV - Desenvolvimento de ações vinculadas à concessão urbanística, conforme regulamentação específica.

Parágrafo único. A celebração de contratos de PPP no âmbito do planejamento urbano deverá estar alinhada às políticas públicas municipais, aos instrumentos de ordenamento territorial e às metas de desenvolvimento sustentável.

Art. 139. As Parcerias Público-Privadas (PPP) previstas neste Plano Diretor deverão observar, além das disposições da Lei Federal nº 11.079/2004, os princípios, diretrizes e procedimentos instituídos pela Lei Municipal nº 2.458/2018, que cria o Programa de Parcerias Público-Privadas do Município de Alagoinhas, assegurando a compatibilidade entre os instrumentos de planejamento urbano e os mecanismos de contratação administrativa.

§1º. A celebração de contratos de PPP no âmbito do planejamento urbano deverá considerar os critérios de viabilidade técnica, econômica e ambiental definidos pela legislação municipal, bem como os mecanismos de governança e controle social previstos no Programa Municipal de PPPs.

§2º. O Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas, instituído nos termos da Lei nº 2.458/2018, poderá atuar como instância consultiva e deliberativa nos projetos vinculados ao ordenamento territorial e às diretrizes estratégicas deste Plano Diretor.

Subseção X

Planos e Programas

Art. 140. O Poder Executivo Municipal deverá instituir, revisar e implementar planos e programas específicos como instrumentos complementares à efetivação das diretrizes estratégicas deste Plano Diretor, observando os princípios da legalidade, eficiência, sustentabilidade, participação social e integração setorial. Dentre esses instrumentos, destacam-se:

I – Plano Municipal de Arborização Urbana



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§1º. O Plano Municipal de Arborização Urbana constitui instrumento técnico-normativo destinado ao planejamento, implantação, substituição, ampliação, manejo e conservação da vegetação e dos espaços verdes urbanos, com vistas à promoção da qualidade ambiental, à melhoria da paisagem urbana e à proteção da biodiversidade, assegurando a participação ativa da sociedade civil em todas as etapas de sua elaboração e execução.

§2º. O Plano deverá contemplar a instituição e ampliação do Programa Reflora Alagoinhas, voltado à revitalização ambiental comunitária, ao estímulo ao pertencimento territorial e à criação de espaços verdes voltados às futuras gerações, podendo ser viabilizado por meio de Parcerias Público-Privadas (PPPs) e da aplicação de instrumentos de política ambiental e urbanística previstos neste Plano Diretor.

§3º. A implementação do Plano Municipal de Arborização Urbana deverá considerar os impactos positivos sobre o microclima urbano, a qualidade do ar, a saúde pública, a redução da poluição sonora e visual, e a promoção do equilíbrio ecológico, como elementos estruturantes da sustentabilidade e urbana.

§4º. O Plano deverá estabelecer critérios técnicos para a seleção, o plantio e o manejo das espécies arbóreas, de modo a evitar interferências com redes de infraestrutura urbana (elétrica, hídrica e sanitária), calçadas e elementos de mobilidade, respeitando os parâmetros definidos pelos instrumentos de ordenamento territorial e ambiental.

II – Plano Municipal de Iluminação Pública

§1º. O Plano Municipal de Iluminação Pública tem por finalidade estruturar, organizar e orientar a implantação, manutenção e modernização do sistema de iluminação pública nas áreas urbanas e rurais do Município, considerando as demandas da população, as especificidades territoriais e o equilíbrio entre funcionalidade, estética e sustentabilidade ambiental.

§2º. O Plano deverá estabelecer diretrizes e metas para a melhoria da eficiência energética e da segurança urbana, incluindo:

- I- Adoção de tecnologias sustentáveis, como lâmpadas LED e sistemas de controle inteligente;
- II- Implantação de cabeamento subterrâneo, quando tecnicamente viável;
- III- Redução da poluição luminosa, por meio de luminárias direcionadas e regulamentação da iluminação publicitária;
- IV- Valorização dos espaços públicos noturnos, incentivando o uso seguro e democrático da cidade.

III – Plano Municipal de Saneamento Ambiental

§1º. O Plano Municipal de Saneamento Ambiental deverá observar os



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei Federal nº 11.445/2007, com redação atualizada pela Lei Federal nº 14.026/2020, compreendendo os serviços de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, manejo de águas pluviais urbanas, limpeza urbana e gestão de resíduos sólidos.

§2º. O Plano deverá incorporar as competências municipais decorrentes da legislação federal, promovendo a gestão integrada e colaborativa dos serviços de saneamento, com foco na universalização, qualidade, eficiência operacional e sustentabilidade financeira.

§3º. Em suas revisões e atualizações, o Plano deverá contemplar os seguintes eixos estruturantes:

- III -** Integração com o planejamento urbano e territorial;
- IV -** Expansão da rede de esgotamento sanitário e modernização das estações de tratamento;
- V -** Incentivo à instalação de fossas ecológicas em áreas rurais;
- VI -** Ampliação da infraestrutura de abastecimento de água em áreas vulneráveis;
- VII -** Programas de redução de perdas e aumento da eficiência hídrica;
- VIII -** Coleta seletiva, reciclagem e instalação de centros de triagem;
- IX -** Construção de aterros sanitários e unidades de tratamento de resíduos;
- X -** Programas permanentes de educação ambiental;
- XI -** Realização de EVTEA e EVTE para avaliação de projetos de saneamento;
- XII -** Implantação de sistemas de drenagem urbana sustentável;
- XIII -** Recuperação de corpos hídricos com técnicas de infraestrutura verde;
- XIV -** Monitoramento da qualidade e quantidade dos recursos hídricos;
- XV -** Controle da rede de emissários e sistemas de esgoto;
- XVI -** Adoção de tecnologias avançadas para automação e controle;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

XVII - Estímulo à celebração de PPPs para financiamento e operação dos serviços;

XVIII - Implantação de sistemas de monitoramento de desempenho dos projetos.

V- Plano de Mobilidade Urbana:

§1º. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana constitui instrumento técnico e normativo de efetivação da Política Nacional de Mobilidade Urbana, nos termos da Lei Federal nº 12.587/2012, devendo contemplar os princípios, objetivos e diretrizes deste Plano Diretor, com foco na mobilidade sustentável, acessível e integrada.

§2º. O Plano deverá abranger, entre outros aspectos:

I – Eficiência e qualidade dos serviços de transporte público coletivo, em suas diversas modalidades;

II – Organização da circulação viária e hierarquização das vias;

III – Implantação e qualificação da infraestrutura de mobilidade, incluindo vias estruturantes, estações de transbordo, paradas e corredores exclusivos;

IV – Promoção da mobilidade ativa e alternativa, com adequação de calçadas, ciclovias e ciclofaixas seguras e acessíveis, campanhas educativas e incentivo ao uso de modos não motorizados;

V – Garantia da acessibilidade universal, com infraestrutura adequada para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e comunicação acessível;

VI – Integração multimodal entre os sistemas públicos, privados e não motorizados;

VII – Regulamentação do transporte de carga e disciplinamento da logística urbana;

VIII – Gestão dos polos geradores de tráfego e seus impactos;

IX – Planejamento e ordenamento das áreas de estacionamento público e privado;

X – Definição de zonas e horários de acesso restrito ou controlado;

XI – Estabelecimento de mecanismos de financiamento da mobilidade urbana e do transporte público coletivo;

XII – Implantação de Sistemas de Transporte Inteligente (STI);

XIII – Redução de emissões e poluição, com políticas de restrição de tráfego em áreas críticas;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

XIV – Participação comunitária nos processos decisórios;

XV – Segurança viária e prevenção de acidentes;

XVI – Avaliação, revisão e atualização periódica do Plano, em prazo não superior a 10 (dez) anos.

V – Plano Municipal de Resiliência e Redução de Riscos

§1º. O Plano Municipal de Resiliência e Redução de Riscos constitui instrumento de planejamento preventivo e resposta a desastres, alinhado à Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC) e ao Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil (SINPDEC), com o objetivo de mitigar riscos associados a eventos naturais e antrópicos que comprometam a segurança e a qualidade de vida da população.

§2º. O Plano deverá contemplar:

I – Identificação de riscos naturais (enchentes, incêndios, tempestades, secas, etc.);

II – Identificação de riscos antrópicos (rompimento de barragens, desastres industriais, ocupações irregulares, etc.);

III – Avaliação da vulnerabilidade territorial e populacional, com mapeamento de áreas críticas e infraestrutura essencial;

IV – Incorporação de variáveis climáticas e projeções de mudanças ambientais;

V – Participação comunitária nos processos de planejamento e resposta;

VI – Monitoramento, avaliação e revisão periódica do Plano, com base em indicadores e boas práticas;

VII – Estratégias de mitigação, como reforço de infraestrutura, zonas de evacuação e sistemas de alerta precoce;

VIII – Planos de resposta a emergências, com protocolos de atuação, coordenação interinstitucional e comunicação pública.

§3º. O Plano deverá instituir estrutura institucional específica para a gestão integrada das ações de prevenção, mitigação e resposta, com definição clara das competências municipais e articulação com os órgãos públicos e privados que compõem o SINPDEC.

§4º. A partir da identificação dos riscos e vulnerabilidades, o Plano deverá estabelecer metas e ações para o fortalecimento da resiliência comunitária, incluindo educação ambiental, capacitação da população e implantação de sistemas de monitoramento e alerta.

VI – Plano Municipal de Turismo



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§1º. O Plano Municipal de Turismo de Alagoinhas constitui instrumento de orientação estratégica das políticas públicas voltadas à valorização da vocação turística local, à promoção do patrimônio cultural e natural e ao desenvolvimento econômico sustentável.

§2º. O Plano poderá ser instituído por ato do Poder Executivo Municipal, e sua revisão poderá ser provocada pela Secretaria competente, devendo estar articulado às diretrizes e instrumentos deste Plano Diretor.

VII – Plano de Bairro

§1º. O Plano de Bairro é instrumento de planejamento territorial localizado, voltado à análise e ordenamento de áreas urbanas específicas, com base em diagnóstico detalhado de usos, ocupações, infraestrutura, vocações e dinâmicas sociais.

§2º. O Poder Executivo Municipal poderá utilizar o Plano de Bairro para reconhecer e valorizar territórios consolidados, definir estratégias de qualificação urbana, implantação de equipamentos públicos e infraestrutura básica, assegurando a participação popular em sua elaboração e execução.

VIII – Planos Setoriais

§1º. Os Planos Setoriais são instrumentos de planejamento municipal que detalham e operacionalizam as diretrizes do Plano Diretor, articulando políticas públicas específicas ao território, tais como:

- I- Educação;
- II- Saúde;
- III- Assistência Social;
- IV- Cultura;
- V- Esporte e Lazer;
- VI- Habitação de Interesse Social;
- VII- Meio Ambiente;
- VIII- Desenvolvimento Econômico.

§2º. Os Planos Setoriais deverão ser elaborados com base em diagnósticos técnicos, participação social e integração intersetorial, podendo ser revisados periodicamente para garantir sua efetividade e alinhamento às metas de desenvolvimento urbano sustentável.

IX – Plano de Proteção ao Meio Ambiente

§1º. O Plano de Proteção ao Meio Ambiente é um instrumento de planejamento municipal que tem como objetivo assegurar a conservação dos ecossistemas



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

locais, a recuperação de áreas degradadas e a promoção do uso sustentável dos recursos naturais.

§2º. Este plano deverá ser implementado por meio de ações integradas que respeitem as especificidades culturais, produtivas e ambientais da região, tendo como diretrizes:

- I- Identificar e mapear áreas de relevância ambiental, incluindo nascentes, corpos hídricos, matas nativas e zonas de recarga aquífera;
- II- Estabelecer normas para o uso e ocupação do solo que preservem a cobertura vegetal e evitem processos de erosão, assoreamento e contaminação;
- III- Incentivar práticas agroecológicas e sistemas produtivos sustentáveis, especialmente entre agricultores familiares e pequenos produtores;
- IV- Promover a educação ambiental nas comunidades locais, com foco na valorização dos saberes tradicionais e na participação social;
- V- Implantar mecanismos de monitoramento ambiental contínuo, com indicadores de qualidade da água, do solo e da biodiversidade;
- VI- Estimular a criação de unidades de conservação municipais e corredores ecológicos que conectem áreas protegidas;
- VII- Garantir que empreendimentos turísticos e urbanos respeitem os limites de carga ambiental e adotem medidas compensatórias quando necessário.

§3º. O Plano de Proteção ao Meio Ambiente, conforme Artigo 156 da Lei Orgânica do Município tem como princípios:

- I- As atividades florestais em monocultura de espécies exóticas, só poderão ser desenvolvidas em áreas inaptas a agricultura;
- II- A área do Município não poderá ser plantada com reflorestamento em monocultura de espécie exótica acima de 10% (dez por cento) de toda a extensão do Município;
- III- A definição de áreas para reflorestamento será estabelecida através de zoneamentos por órgão público competente, e aprovado pelo do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA).

IX –Plano de Monitoramento Ambiental

§1º. O Plano de Monitoramento Ambiental constitui instrumento técnico e estratégico de gestão, destinado à coleta, análise e interpretação sistemática de dados sobre os componentes ambientais do município, incluindo ar, água, solo e biodiversidade, com o objetivo de avaliar a saúde dos recursos naturais,



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

identificar tendências de degradação ou recuperação, e subsidiar ações de controle, prevenção e recuperação de impactos ambientais.

§2º. O Plano deverá observar diretrizes de sistematicidade, continuidade e padronização metodológica, assegurando a comparabilidade dos dados ao longo do tempo e a confiabilidade dos indicadores ambientais utilizados.

§3º. A elaboração e execução do Plano deverão envolver abordagem multidisciplinar, integrando conhecimentos técnicos das áreas de engenharia ambiental, biologia, geografia, geologia, entre outras, de modo a garantir uma leitura abrangente e precisa da realidade territorial.

§4º. Os dados e informações gerados pelo Plano deverão ser disponibilizados de forma transparente e acessível à sociedade, promovendo o controle social, a participação cidadã e o fortalecimento da governança ambiental.

§5º. O Plano de Monitoramento Ambiental deverá ser articulado com os demais instrumentos de planejamento e gestão municipal, tais como o licenciamento ambiental, o zoneamento ecológico-econômico, o plano diretor e as políticas de saneamento, visando à integração das ações e à efetividade das medidas adotadas.

§6º. As metodologias, indicadores e parâmetros utilizados no Plano deverão ser adaptados às especificidades ambientais, sociais e econômicas do território municipal, respeitando suas singularidades e promovendo o uso sustentável dos recursos naturais

TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS
CAPÍTULO XIII
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 141. Os procedimentos e expedientes administrativos protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta Lei, que estão ainda em análise e que tratem de solicitações de licenças para empreendimentos e atividades, bem como as análises de viabilidade, serão analisados segundo as disposições desta Lei, independentemente da data de seu protocolo, observando-se, quando necessário, a readequação dos projetos e documentos aos novos parâmetros e diretrizes estabelecidos.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, por meio de regulamentação específica, prazos e condições para a adaptação dos processos em curso, de modo a garantir a efetividade da presente Lei e a segurança jurídica dos interessados.

Art. 142. A partir da vigência desta Lei, todas as licenças previamente concedidas para empreendimentos e atividades, bem como os respectivos estudos de viabilidade, procedimentos e expedientes administrativos, cujas obras ainda não tenham sido iniciadas nem comercializadas, são válidos pelo período



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

mínimo de doze meses ou superior se assim fixados nos respectivos atos, período a partir do qual, se não iniciadas as obras nem comercializadas deverão ser submetidos à nova análise conforme os parâmetros, diretrizes e exigências estabelecidos por esta norma, independentemente da data de protocolo original, observando-se, quando necessário, a readequação dos projetos e documentos técnicos para garantir plena conformidade com as disposições ora instituídas.

Art. 143. Fica instituída, no âmbito da administração pública municipal, a Comissão Permanente de Avaliação de Empreendimentos Urbanos (COPAEU), com caráter técnico-colegiado, destinada à análise, acompanhamento e emissão de pareceres sobre projetos e empreendimentos que impactem o ordenamento territorial, o desenvolvimento urbano e a sustentabilidade ambiental do Município de Alagoinhas.

§1º. A Comissão será composta por representantes das secretarias municipais responsáveis pelas áreas temáticas vinculadas ao desenvolvimento urbano, incluindo, no mínimo:

- I – Secretaria de Obras e Projetos (SEOP);
- II – Secretaria de Manutenção (SEMAN);
- III – Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Emprego (SDEE);
- IV – Secretaria de Mobilidade e Ordem Pública (SEMORP);
- V- Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente (SDRA);
- VI- Superintendência de Trânsito (SMT);
- VII- Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE)
- VIII- Secretaria de Saúde – Vigilância em Saúde (SESAU).

§2º. Os membros da Comissão serão designados por decreto do Poder Executivo Municipal, preferencialmente dentre os servidores públicos efetivos e na ausência deste, servidor comissionado, ambos com formação técnica compatível com as atribuições do colegiado.

§3º. A Comissão atuará como instância técnica de suporte ao Conselho da Cidade de Alagoinhas (Concidades), prestando assessoramento especializado, subsidiando decisões e instruindo os processos de aprovação de empreendimentos que demandem análise urbanística, ambiental, social ou econômica.

§4º. Compete à Comissão:

- I – Analisar os projetos de empreendimentos públicos e privados que envolvam parcelamento do solo, edificação, alteração de uso, impacto ambiental ou mobilidade urbana;
- II – Emitir parecer técnico conclusivo sobre a viabilidade urbanística e ambiental dos projetos;
- III – Submeter os projetos analisados à deliberação do Concidades, com base nos critérios estabelecidos no Plano Diretor e na legislação urbanística



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

municipal;

IV – Acompanhar os empreendimentos aprovados, promovendo a articulação intersetorial entre os órgãos envolvidos;

V – Elaborar relatórios periódicos sobre os impactos dos empreendimentos no território municipal.

§5º. A Comissão poderá convidar especialistas, representantes da sociedade civil ou instituições acadêmicas para participar das análises, sem direito a voto, quando a complexidade técnica do projeto assim o exigir.

§6º. O funcionamento, os procedimentos internos e o calendário de reuniões da Comissão serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 144. O Poder Executivo Municipal deverá encaminhar, em até 60 (sessenta) dias, para apreciação e deliberação da Câmara Municipal, projeto de lei com a revisão do Código Urbanístico, Código Ambiental e Código de Obras.

§1º. Até a revisão do Código Urbanístico, Código Ambiental e Código de Obras, Comissão Permanente de Avaliação de Empreendimentos Urbanos, poderá compatibilizar os usos, ocupações do solo e licenciamentos admitidos no Código Urbanístico e Código de Obras vigentes, inclusive podendo ser prorrogadas o prazo de vigência das análises e expedientes até a referida revisão, desde que esta prorrogação não ultrapasse 120 (cento e vinte) dias da publicação desta lei, assim como a utilização dos parâmetros incidentes sobre as zonas contíguas de predominância no Código Urbanístico anterior a revisão em todas as zonas estipuladas por este Plano Diretor que não tiverem zoneamento definido;

§2º. O Poder Executivo Municipal regulamentará no prazo de 30 (trinta) dias a composição e funcionamento da Comissão Permanente de Avaliação de Empreendimentos Urbanos (COPAEU).

**CAPÍTULO XIV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 145. Integram a presente Lei os seguintes anexos:

I - ANEXO I - MAPAS

- a) MAPA 01 - LIMITES DO MUNICÍPIO;
- b) MAPA 02 - DIVISÃO POLÍTICO- ADMINISTRATIVA- RA;
- c) MAPA 03 – MACROZONEAMENTO;
- d) MAPA 04 – ZONEAMENTO URBANÍSTICO;

II - ANEXO II – PARAMETROS CONSTRUTIVOS.

III - ANEXO III – INSTRUMENTOS DO PLANEJAMENTO

URBANO.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO
IV - ANEXO IV - GLOSSÁRIO.

Art. 146. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar Municipal nº 12/2004.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ALAGOINHAS, em 05 de dezembro de 2025.

GUSTAVO AUGUSTO DE SOUZA CARMO
PREFEITO





ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II - QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ANEXO II - QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS																	
ESPACIALIZAÇÃO	PARÂMETROS ⁽²⁾⁽⁸⁾					RECUOS (m)				UNIDADES DE PARCELAMENTO ⁽⁸⁾				ATM EM LOTEAMENTOS URBANOS			
	CAM _{lin} Coeficiente de Aproveitamento Linear	CAB Coeficiente de Aproveitamento Bruto	CAM _{max} Coeficiente de Aproveitamento Máximo	IO Índice de Ocupação Máximo	IP Índice de Permeabilidade	h máx (m) ⁽¹⁾ Altura máxima do corpo de edificação	RLa ⁽³⁾⁽⁴⁾ Recuo mínimo lateral da edificação no lote	Rfr ⁽⁵⁾ Recuo mínimo frontal da edificação no lote	Rfu ⁽⁵⁾ Recuo mínimo da edificação no fundo do lote	L _{min} (m ²) Lote mínimo	L _{max} (m ²) ⁽⁹⁾ Lote máximo	F _{ideal} (m ²) Fração Ideal (parcelamento urbanístico)	FR min (m) Frente mínima	Áreas Transferidas ao Município (%) - ATM (min=35%)			
ZONAS:														Formas e Áreas de Vendas e Jardins	Formas e Áreas Institucionais	Formas e Áreas de sistemas de transporte coletivo	
ZUM	0,25	1,0	2,0	0,60	0,40	36,0	1,5	5,0	2,0	200,0	1.200,0	300,0	8,0	15,0	10,0	10,0	
ZEU-1 ⁽⁶⁾	x ⁽⁶⁾	1,0	-	0,55	0,45	9,0	2,0	5,0	3,0	360,0	10.000,0	670,0	12,0	15,0	10,0	10,0	
ZEU-2 ⁽⁶⁾	x ⁽⁶⁾	1,2	-	0,55	0,45	12,0	2,0	5,0	2,0	280,0	5.000,0	410,0	10,0	10,0	15,0	10,0	
ZEU-3 ⁽⁶⁾	-	1,0	2,0	0,55	0,45	36,0	2,0	5,0	2,0	250,0	1.200,0	300,0	10,0	15,0	10,0	10,0	
ZOP	0,25	1,2	2,0	0,60	0,40	36,0	1,5	5,0	2,5	200,0	1.200,0	300,0	8,0	15,0	10,0	10,0	
ZEIS	x ⁽⁶⁾	1,0	-	0,65	0,35	9,0	1,5	5,0	2,0	125,0	1.200,0	200,0	5,0	10,0	15,0	10,0	
ZOC	-	1,0	-	0,40	0,60	15,0	2,0	5,0	3,0	250,0	1.200,0	300,0	10,0	15,0	10,0	10,0	
ZIU ⁽¹⁰⁾	-	1,5	2,0	0,70	0,30	36,0	5,0	15,0	5,0	500,0	30.000,0	670,0	14,0	5,0	20,0	10,0	
ZVT	-	1,0	-	0,55	0,45	9,0	2,0	5,0	2,5	200,0	1.200,0	300,0	10,0	15,0	10,0	10,0	

OBSERVAÇÕES:

x - Não se aplica

(1) Excetuam-se a altura do oitão (empena), caixa d'água e casa de máquinas

(2) Para lotes menores ou iguais a 320 m², o recuo lateral (RLa) poderá ser desprezado em um dos lados e em lotes menores ou iguais que 200 m², poderão ser desprezados ambos os recuos laterais (RLa) desde que não sejam vertidas águas pluviais ao lote vizinho.

(3) Para edifícios acima de 12 metros de altura (h), será exigido Recuo Lateral Progressivo (RLp), que deverá considerar o acréscimo de 0,2m a cada 3 metros subsequente - $RLp = RLa + 0,2 \times [(h-12)/3,0]$.

(4) Em Habitações de Interesse Social (HIS) Incidentes nas ZEIS, com lotes abaixo de 125 m² ou fração Ideal em Condomínio Urbanístico abaixo de 200 m², poderá ser optada a aplicação de apenas um dos recuos Rfr e Rfu, desde que o corpo da edificação não exceda a altura (h) de 9 m (nove metros).

(5) Nas ZEU-2 e ZEU-3, poderão ser destinadas áreas específicas para Habitação de Interesse Social mediante decreto de Institucionalização e regulamentação de novas poligonais de ZEIS de Vazio, havendo neste caso transição de parâmetros para aqueles definidos por referido decreto;

(6) O CAM_{lin} destas zonas deverá ser definido em Lei Específica para fins de aplicação e regulamentação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e ou IPTU Progressivo;

(7) O Coeficiente de Aproveitamento Máximo da ZEU-2 só poderá ser utilizado mediante apresentação de Plano Urbanístico Específico (PUE), conforme Art.39, § 4º, Caput VII da Lei do PDDM.

(8) Parâmetros que poderão ser alterados por apresentação e aprovação de Plano Urbanístico Específico (PUE), desde que em conformidade com os limites que serão estabelecidos no Código Urbanístico

(9) A superação do L_{Max} poderá ser dada através de estudo e aprovação de EIV, desde que o Instrumento seja aplicável à zona.

(10) Os Parâmetros para as Zonas Industriais Urbanas, serão detalhados no Código Urbanístico para Lotes 500>30.000 m²

ESPECIFICAÇÃO DAS ZONAS:

ZUM	Zona de Uso Múltiplo
ZEU	Zona de Expansão Urbana
ZOP	Zona de Ocupação Prioritária



ESTADO DA BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS

GABINETE DO PREFEITO

ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZIU	Zona Industrial Urbana
ZVT	Zona de Vila Tradicional
ZUC	Zona de Ocupação Controlada
ZOC	Zona de Ocupação Conclonada



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO III - QUADRO DE RELAÇÕES ENTRE AS ZONAS E OS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA PERMITIDOS

ESPACIALIZAÇÃO	INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA APLICADOS ÀS ZONAS								
ZONAS:	PARCELAMENTO, UTILIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS	INSTRUMENTO TRIBUTÁRIO - IPTU PROGRESSIVO	DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DE TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA	TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV	DIREITO DE PREEMPÇÃO	OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE USO
ZUM	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ZEU-1 ⁽⁶⁾	0	0	0	1	1	1	1	1	0
ZEU-2 ⁽⁶⁾	0	0	0	1	0	0	1	1	0
ZEU-3 ⁽⁶⁾	0	0	0	1	0	0	1	1	0
ZOP	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ZEIS	0	0	0	1	0	0	0	1	1
ZOC	0	0	0	1	0	0	1	1	0
ZIU	0	0	0	1	1	1	1	1	1
ZVT	0	0	0	1	0	0	1	1	1

OBSERVAÇÕES: 1 - Aplicável

ESPECIFICAÇÃO DAS ZONAS:

ZUM Zona de Uso Múltiplo
ZEU Zona de Expansão Urbana
ZOP Zona de Ocupação Prioritária
ZEIS Zona Especial de Interesse Social
ZIU Zona Industrial Urbana



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

ZVT
ZUC

Zona de Vila Tradicional
Zona de Ocupação Controlada



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO IV – GLOSSÁRIO

ACESSIBILIDADE – Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

ACESSÍVEL – Edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente.

ADAPTAÇÃO – Conjunto de iniciativas e medidas para reduzir a vulnerabilidade dos sistemas naturais e sociais humanos, frente aos efeitos atuais e esperados da mudança do clima.

ADENSAMENTO – Intensificação populacional e/ou de ocupação do solo numa determinada unidade de território.

AMEAÇA – É o fator externo do risco, representado pela possibilidade de que ocorra um fenômeno ou um evento adverso que possa gerar danos às pessoas ou em seu entorno.

ANTROPIZAÇÃO – Relativo às modificações provocadas pelo homem no meio ambiente.

ÁREA DE ENCOSTA – Área de terreno em cujo perímetro se observam declividades iguais ou superiores a 45 % (quarenta e cinco por cento).

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) – Áreas públicas ou privadas que por suas condições fisiográficas, geológicas, hidrológicas, biológicas e climatológicas formem um ecossistema de importância relevante para o ambiente natural e cujas características ambientais devem ser preservadas conforme definição legal

ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (APA) – Categoria de área integrante do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), geralmente extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar das populações humanas, e que tem como objetivos básicos proteger



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.

ÁREA DE PROTEÇÃO DOS RECURSOS NATURAIS (APRN) – São áreas destinadas à conservação de elementos naturais significativos para o equilíbrio e o conforto ambiental urbano.

ÁREA DE VAZIOS URBANOS OU ÁREA LIVRE – Áreas públicas ou privadas sem qualquer tipo de edificação ou utilização.

ÁREA VERDE – Área livre pública ou privada, com vegetação natural ou resultante de plantio, destinada a recreação e lazer e/ou proteção ambiental.

ÁREAS DE RELEVÂNCIA AMBIENTAL E CULTURAL – Áreas públicas ou privadas, dotados de atributos materiais e/ou simbólicos relevantes do ponto de vista ambiental e/ou cultural, significativos para o equilíbrio e o conforto ambiental, para a conservação da memória local, das manifestações culturais e também para a sociabilidade no ambiente urbano.

ASSOREAMENTO – Processos de acumulação de sedimentação sobre o substrato de um corpo d'água, causando obstrução ou dificultando seu fluxo.

ATERROS DE RESÍDUOS – Áreas de grande porte destinadas à disposição final de resíduos de diversas origens. Os aterros sanitários são instalações destinadas exclusivamente à disposição de rejeitos no solo que, sem causar danos à saúde pública e à segurança, minimizam os impactos ambientais, utilizando princípios de engenharia para confinar os rejeitos à menor área possível e reduzi-los ao menor volume permissível, devendo atender às especificações da ABNT.

ATIVIDADE – Considera-se atividade, para os efeitos desta Lei, toda a ação ou manifestação humana, da iniciativa de agentes públicos ou particulares, que estejam voltadas para a residência, a produção de bens e mercadorias, a comercialização, a prestação de serviços, a modificação do meio ambiente, a difusão e a consolidação de ideias, princípios e culturas, a saúde e o aperfeiçoamento físico-orgânico e que envolvam a destinação, permanente ou temporária, de áreas de território do Município e das edificações, bem como a associação de imagens e apropriação dessas áreas, de maneira relacionada com aquelas ações ou manifestações.

ATIVIDADES COMERCIAIS – Atividades econômicas que têm como função específica a troca de bens de qualquer natureza.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

ATIVIDADES DE INFRAESTRUTURA – Aquelas relativas aos serviços urbanos de interesse público, tais como, saneamento básico, mobilidade urbana, energia e comunicação.

ATIVIDADES DE SERVIÇOS – Atividades econômicas que têm como função específica a prestação de serviços de qualquer natureza.

ATIVIDADES INDUSTRIAIS – Atividades voltadas para a extração ou a transformação de substâncias ou produtos em novos bens ou produtos, por meio de métodos mecânicos ou químicos.

ATIVIDADES RESIDENCIAIS – Aquelas correspondentes às formas de morar, em caráter permanente, de pessoas ou de grupo de pessoas.

BACIA HIDROGRÁFICA – Unidade geográfica compreendida entre divisores de águas, que contém um conjunto de terras drenadas por um rio principal, seus afluentes e subafluentes.

BELEZA CÊNICA – Valor estético, ambiental e cultural de determinada paisagem visual.

BICICLETÁRIO – Estacionamento de bicicleta de média ou longa duração, com grande número de vagas, controle de acesso, com visibilidade e sinalização, com gestão pública ou privada, preferencialmente coberto, vigiados e dotado de equipamentos como bombas de ar comprimido, telefone público, e eventualmente sanitários.

BIODIVERSIDADE – Variabilidade de organismos vivos de todas as origens, compreendendo, dentre outros, os ecossistemas terrestres, marinhos e outros ecossistemas aquáticos e os complexos ecológicos de que fazem parte, alcançando ainda, a diversidade dentro, entre espécies e ecossistemas.

CALÇADA – Parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestre e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização e arborização.

CANTEIRO CENTRAL – Espaço compreendido entre os bordos internos das pistas de rolamento, com tráfego em sentidos opostos.

CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS – Características físicas naturais do terreno, abrangendo a topografia e o tipo de solo.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

CENTRO GASTRONÔMICO – Conjunto de restaurantes, em geral com lojas de vendas de ingredientes utilizados no preparo de alimentos, podendo também conter salas para aulas de culinária e gastronomia.

CICLOFAIXA – Parte da pista de rolamento, calçada ou canteiro destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

CICLOVIA – Via destinada, única e exclusivamente, à circulação de bicicletas e/ou de veículos não motorizados equivalentes.

COMPLEXO INDUSTRIAL – Edificação ou conjunto de edificações e/ou instalações diversificadas, em área restrita, nas quais se desenvolvem predominantemente atividades industriais, tendo como centro de interesse uma indústria de base.

CONDOMÍNIO DE LOTES (CL) – Empreendimento aprovado pelo Município, resultante de parcelamento prévio, formado por partes designadas de lotes, unidades autônomas imobiliárias, que são de propriedade exclusiva, e por partes que são propriedade comum dos condôminos, com suas respectivas frações ideais, áreas comuns e vias de circulação interna.

CONSERVAÇÃO AMBIENTAL – É a prática por meio da qual se protege o meio ambiente, sem negar a possibilidade da sua utilização em função de um interesse humano.

CONSERVAÇÃO DOS RECURSOS NATURAIS – Conservação dos recursos naturais: manejo dos recursos naturais, compreendendo a preservação, a manutenção, a utilização sustentável, a restauração e a recuperação do ambiente natural. Busca-se otimizar os benefícios, em bases sustentáveis às atuais gerações, mantendo seu potencial de satisfazer as necessidades e aspirações das gerações futuras, garantindo a sobrevivência dos seres vivos em geral.

CONTENÇÕES – São obras civis construídas com a finalidade de prover estabilidade contra a ruptura de maciços e que evitam o escorregamento causado pelo seu peso próprio ou por carregamentos externos.

CONTRAPRESTAÇÃO FINANCEIRA – Valor em espécie a ser pago pelo beneficiário pela utilização mais permissiva do solo, nos termos do Plano Diretor que integra o Fundo Municipal.

CORREDORES ECOLÓGICOS – Porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando unidades de conservação, que possibilitam entre elas o fluxo de genes e



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam para sua sobrevivência áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais.

DANO – Intensidade das perdas humanas, materiais ou ambientais decorrentes de um desastre ou acidente.

DEBATE PÚBLICO – Discussão de opiniões aberta à participação social de modo geral.

DELIMITAÇÃO – Processo através do qual se estabelece o perímetro de áreas do território para fins de tributação, planejamento ou imposição de normas.

DENSIDADE CONSTRUTIVA OU EDIFICADA – É o quociente entre a área edificada total de um determinado território e a sua superfície.

DESMATAMENTO – Remoção total ou parcial da vegetação existente numa área.

DIRETRIZES TEMÁTICAS – Temas específicos a serem definidos e validados a partir dos resultados do Diagnóstico e dos Cenários de desenvolvimento em consonância com eixos estruturadores pilares do Desenvolvimento Sustentável, previstos na Agenda 2030/ONU.

ECOSSISTEMAS – Comunidade de seres vivos e ambiente onde estes se encontram, ambos tratados como um sistema funcional de relações interativas, com transferência e circulação de energia e matéria.

EDIFICAÇÃO – Qualquer estrutura física construída pelo homem implantada em uma unidade territorial.

EFLUENTES LÍQUIDOS – Efluentes líquidos são compostos quase que em sua totalidade, cerca de 99%, por água, mas para serem lançados ou disposto devem passar pelo adequado tratamento para que assim os impactos sobre o meio ambiente sejam evitados ou minimizados.

EIXO DA VIA – Linha equidistante dos bordos externos da via, com orientação de sentido e definição de início e fim.

EIXOS ESTRUTURADORES – Eixos temáticos que organizam o conjunto de proposições, baseados nos pilares de sustentabilidade e com enfoque setorial, embasados no conhecimento da situação atual.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

cada um.

EMPREENHIMENTO – Toda e qualquer ação, pública ou privada, que importe ou tenha importado em modificação, separação, delimitação e aproveitamento de qualquer parte do território municipal.

EQUIDADE – Respeito à igualdade de direito de cada um, que independe da lei positiva, mas de um sentimento do que se considera justo, tendo em vista as causas e as intenções.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS – Instalações públicas destinadas a atender às necessidades do modo de vida de uma determinada comunidade.

EQUIPAMENTOS CULTURAIS – Edificações e espaços, públicos ou privados, destinados, ou frequentemente utilizados, para a realização de atividades relacionadas à cultura.

EQUIPAMENTOS SOCIAIS – Instalações públicas ou privadas destinadas à prestação de serviços voltados ao atendimento das necessidades básicas da população em saúde, educação, cultura, esportes, lazer e recreação, abastecimento e segurança.

EQUIPAMENTOS URBANOS – Elementos físicos ou instalações públicas ou privadas dos serviços de abastecimento de água, de esgotos, energia elétrica, iluminação pública, comunicação, circulação, transporte, gás canalizado, limpeza urbana e outras de apoio às necessidades da comunidade atendida.

ESPAÇOS ABERTOS PARA LAZER PÚBLICO – Áreas livres de uso público utilizadas para o convívio social, o lazer, a prática de esportes e a recreação da população. Espaços subutilizados = São imóveis subutilizados ou não edificados cujo aproveitamento é inferior ao coeficiente de aproveitamento mínimo, estabelecido no PDDM para a zona de uso que estiverem inseridos.

ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL / RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA/RIMA) – Instrumentos da Política Nacional de Meio Ambiente exigido para o licenciamento de determinadas atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente. Conforme preconiza o Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/2001).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) – Estudo prévio do qual dependerão alguns empreendimentos e atividades para obter as licenças ou autorizações do Poder Público Municipal para a construção, ampliação ou funcionamento, onde serão avaliadas as alterações positivas ou negativas, nos aspectos econômicos, sociais e ambientais, análise quanto à



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

capacidade de atendimento dos sistemas de saneamento ambiental, infraestrutura e mobilidade na área de influência do empreendimento. Conforme preconiza o Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/2001).

FACHADA ATIVA – É a fachada da edificação ocupada por uso não residencial, localizada no nível do logradouro público, com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados, sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

FAIXA DE DOMÍNIO DE VIAS – Faixa compreendida entre os limites definidos para a implantação de uma via e de seus componentes, tendo como referência o seu eixo- diretriz.

FAIXA DE ORLA MARÍTIMA – Área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detritico, tal como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em sua ausência, onde comece um outro ecossistema.

FAIXA LATERAL DE DOMÍNIO DE VIAS – Área definida a partir do bordo externo da via, destinada à implantação de Via Marginal (VM) e outros componentes.

FRUIÇÃO PÚBLICA – Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada no pavimento térreo ou nos demais pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva de moradores ou usuários.

GABARITO – Parâmetro que limita ou determina a largura de logradouros ou a altura das edificações.

GEOPROCESSAMENTO – Conjunto de técnicas de processamento digital de dados geográficos ou espaciais, ou seja, dados que possuem uma localização espacial. Das diferentes técnicas de geoprocessamento destaca-se o sensoriamento remoto, cartografia automatizada, Sistema de Posicionamento Global (GPS), Sistema de Informação Geográfica (SIG).

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) – Aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda mensal de acordo com parâmetros definidos pelo Governo Federal, promovida pelo Poder Público ou com ele conveniada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, conforme definição e índice de correção de valores previstos no PDDM.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

HIERARQUIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO – Enquadramento das vias que integram a rede viária municipal em categorias definidas a partir de critérios funcionais e geométricos, de forma hierarquizada.

IMPACTO – Os efeitos da mudança do clima nos sistemas humanos e naturais.

IMPACTO AMBIENTAL – Efeito, positivo ou negativo, resultante de uma ação ou conjunto de ações sobre o ambiente.

IMPACTO DE VIZINHANÇA – Efeito, positivo ou negativo, resultante de uma ação ou conjunto de ações numa dada vizinhança.

INADEQUAÇÃO HABITACIONAL – Corresponde à quantidade de habitações existentes, porém carentes de regularização fundiária, ou seja, urbanística e jurídico-legal.

ÍNDICES URBANÍSTICOS – Expressões matemáticas pelas quais se definem e regulam as condições de implantação das edificações no solo urbano.

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA – Institutos jurídico-urbanísticos passíveis de serem utilizados para implementação da Política Urbana de acordo com o Plano Diretor.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS – Instrumentos legais que podem ser utilizados pelo Município para elaboração e implementação da sua política de desenvolvimento urbano, conforme previstos no Estatuto da Cidade.

LOGRADOURO PÚBLICO – Espaço livre, de uso público, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer.

MACROZONA – Unidade espacial de estruturação do território definida no PDDM para fins de planejamento urbano.

MACROZONEAMENTO MUNICIPAL E ZONEAMENTO URBANO – Ferramentas que buscam territorializar as diretrizes com a visão de sustentabilidade do Município, a partir do reconhecimento do território e suas diferenças internas. Deverão se desdobrar em propostas programáticas, de intervenção e de critérios de aproveitamento do solo, abrangendo todo o território municipal e delimitando as áreas aptas à urbanização, ou seja, aquelas que integrarão o perímetro urbano. A concepção da proposta do zoneamento urbano inclui a elaboração de estudos que orientarão os critérios para definição de coeficientes e demais parâmetros urbanísticos.

MANANCIAL – Local onde há descarga e concentração natural de água doce originada de



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

lençóis subterrâneos e de águas superficiais.

MANEJO – todo e qualquer procedimento que vise assegurar a conservação da diversidade biológica e dos ecossistemas.

MANEJO FLORESTAL SUSTENTÁVEL – Administração da floresta para a obtenção de benefícios econômicos, sociais e ambientais, respeitando-se os mecanismos de sustentação do ecossistema objeto do manejo e a conservação da biodiversidade, e considerando-se, cumulativamente ou alternativamente, a utilização de múltiplas espécies e de produtos e subprodutos madeireiros e não-madeireiros, bem como a utilização de bens e serviços de natureza florestal.

MITIGAÇÃO DOS DESASTRES E EMERGÊNCIAS – Conjunto de ações destinadas a reduzir os efeitos gerados pela apresentação de um evento adverso.

MOBILIDADE ATIVA – Forma de transporte não motorizada.

MOBILIDADE URBANA – Capacidade de locomoção de pessoas ou mercadorias no espaço da cidade, utilizando um ou mais modos de deslocamento em função de um ou mais motivos de viagem.

MODELO DE GESTÃO – Sistema proposto para monitoramento e avaliação das regras legais estabelecidas, com adaptação de indicadores, devendo ser realizado através do acompanhamento das estratégias e projetos, com apuração anual, incorporando contribuições para serem utilizadas na política urbana em relação às metas de curto, médio e longo prazo, garantindo o desenvolvimento urbano, econômico e social, com transparência e agilidade nas informações e nas respostas necessárias ao atendimento das demandas municipais.

OCUPAÇÃO DO SOLO – Toda e qualquer ação de apropriação do espaço urbano.

OCUPAÇÃO ESPONTÂNEA – Construção realizada em um terreno, sem o conhecimento e sem a licença do poder público municipal, por iniciativa da comunidade.

OCUPAÇÃO IRREGULAR – Construção realizada em um terreno, sem a licença do poder público municipal ou aquela que, mesmo tendo obtido a licença, foi executada em desacordo com esta e com a legislação urbanística ou ambiental vigentes.

ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO – Intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do Município.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

ÓRGÃOS COLEGIADOS DE POLÍTICA URBANA – Órgãos garantidores da gestão democrática da cidade, aí incluídos o Conselho Municipal de Meio Ambiente, o Conselho das Cidades e o órgão julgador do órgão executor da Política Ambiental.

PADRÕES DE QUALIDADE AMBIENTAL – Valores de concentrações máximas toleráveis no ambiente para cada poluente, de modo a resguardar a saúde humana, a fauna, a flora, as atividades econômicas e o meio ambiente em geral.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS – Parâmetros quantitativos para a organização e controle do uso e ocupação do solo, definidos como limite para a implantação de edificação, parcelamento ou condomínio, dos quais resultam uma dada configuração urbanística.

PARQUE LINEAR – Espaços multifuncionais que oferecem benefícios ambientais, sociais, culturais e estéticos. De natureza pública ou privada, geralmente com comprimento maior que a largura e construído paralelamente a cursos d'água, respeitando seus trajetos. Concebidos como elementos de qualificação da paisagem urbana e de sua recuperação ambiental, devem contribuir com a drenagem urbana, preferenciar a conexão de áreas verdes e favorecer a práticas de lazer, esporte e cultura, além de contribuir com alternativas não motorizadas de mobilidade urbana.

PARQUE NATURAL MUNICIPAL – Unidade de Conservação e Ocupação racional do solo, que tem como objetivo básico a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, permitida a realização de pesquisas científicas, o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza, de turismo ecológico, bem como de ocupação racional, cuja obrigação de preservação e ocupação, pode ser delegada a particulares, mediante contrapartida;

PARQUE URBANO – Área pública ou privada, dotada de atributos naturais parcialmente preservados, antropizados ou descaracterizados em relação às suas condições originais, parcial ou completamente urbanizada, destinada ao lazer ativo e contemplativo, à prática de esportes e atividades recreativas e culturais da população.

PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL – Princípio assegurado pela Constituição Federal em todas as etapas dos processos de elaboração de políticas públicas setoriais como saneamento básico, habitação, recursos hídricos, resíduos sólidos e desenvolvimento urbano. Cabe ao ente federativo, no caso o município de Alagoinhas, promover as estratégias e mecanismos para a participação, representatividade e inserção dos diferentes setores da sociedade civil organizada.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

PASSEIO OU FAIXA LIVRE – Parte do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres.

PATRIMÔNIO CULTURAL IMATERIAL – Patrimônio constituído pelos saberes, vivências, formas de expressão, manifestações e práticas culturais, de natureza intangível, e os instrumentos, objetos, artefatos e lugares associados às práticas culturais de uma comunidade.

PESSOA COM DEFICIÊNCIA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA – Pessoa que, temporária ou permanentemente, tem limitada sua capacidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo.

POLO GERADOR DE TRÁFEGO (PGT) – Empreendimento ou atividade que pela sua capacidade de atração de viagens e seu nível de abrangência gera interferências no tráfego do entorno, demandando projetos de inserção urbana diferenciados para sua implantação.

PRAIA – Bem público de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detritico, tal como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em sua ausência, onde comece um outro ecossistema.

PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – Conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem a proteção, no longo prazo, das espécies, habitats e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais.

PREAMAR MÁXIMA – É a máxima altura alcançada por uma maré de enchente. Prevenção dos riscos = compreende as ações destinadas a eliminar ou reduzir o risco, evitando a apresentação do evento ou impedindo os danos, por exemplo, ao evitar ou limitar a exposição do sujeito à ameaça.

PROJETOS CATALISADORES – Programas transversais, aos eixos estruturadores, que conduzirão o desenvolvimento urbano buscando alcançar a visão estratégica.

PROJETOS DE INFRAESTRUTURA – Indicação de obras e intervenções no espaço físico, necessárias para promover as condições para o desenvolvimento futuro da cidade. Os projetos de infraestrutura sustentam estratégias de desenvolvimento urbano permitindo a melhoria das condições atuais de funcionamento das atividades urbanas e o surgimento e desenvolvimento de novos núcleos sendo caracterizados no âmbito deste trabalho apenas em nível conceitual.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

PROJETOS URBANOS – Iniciativas associadas aos projetos de infraestrutura e aos projetos catalisadores de alcance restrito a determinadas áreas ou regiões, também apresentados no âmbito deste trabalho em nível conceitual. Constituem elos da cadeia de projetos que contribuem para ampliar o alcance dos efeitos da implantação de infraestruturas e de ações de desenvolvimento.

REGIÃO ADMINISTRATIVA – Porção territorial definida no PDDM, na qual incidem os objetivos, diretrizes e estratégias de desenvolvimento urbano e socioeconômico estabelecida para o período de vigência do plano, sendo a base espacial para os objetivos e instrumentos da política urbana.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) – Programa de Regularização Fundiária Urbana – instituída pela Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017 e regulamentado pelo Decreto 9.310/2018 de 15 de março de 2018.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA ESPECIAL (REURB-E) – Destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na REURB-S.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA INOMINADA (REURB-I) – Destinada à regularização fundiária das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuem registro, podendo ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA SOCIAL (REURB-S) – Destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários-mínimos vigentes.

RELATÓRIO DE IMPACTO NO TRÂNSITO (RIT) – Estudo específico exigido pelo Poder Público para empreendimentos considerados Polos Geradores de Tráfego, com o objetivo de conhecer, avaliar, quantificar e delimitar o alcance dos impactos da implantação do empreendimento no sistema viário, especialmente no que diz respeito ao trânsito de veículos e pedestres, e determinar as medidas mitigadoras necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local.

REQUALIFICAÇÃO URBANA – Ação ou conjunto de ações visando conduzir um determinado espaço a um novo padrão de qualidade urbana.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – Limitações quantitativas ou qualitativas impostas à realização dos empreendimentos ou ao exercício das atividades que configuram o uso e a ocupação do solo.

RISCO – Probabilidade de que se produzam consequências prejudiciais, eventuais perdas de vidas, feridos, destruição de propriedades e meios de vida, transtornos da atividade econômica ou danos ao meio ambiente, como resultado da interação entre as ameaças de um evento adverso que pode ser natural ou provocado pelo homem (atividades humanas) e as condições de vulnerabilidade.

SANEAMENTO BÁSICO – Compreende o abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem/manejo de águas pluviais, e a limpeza urbana/manejo de resíduos sólidos.

SERVIÇOS CULTURAIS – Benefícios provindo do ecossistema para o bem-estar do ser humano, como o ecoturismo, os aspectos religiosos e espirituais, serviço educacional/intelectual.

SERVIÇOS DE PROVISÃO – Serviços que fornecem os recursos para uso humano, a exemplo da água, madeira e alimento (abastecimento).

SERVIÇOS DE REGULAÇÃO – Serviços obtidos por meio da regulação do ambiente, servindo para a manutenção dos processos ecossistêmicos, como regulação climática, doenças biológicas.

SERVIÇOS DE SUPORTE – Serviços que contribuem para a produção do serviço ecossistêmicos, como exemplo, a dispersão de semente, reciclagem de nutrientes.

SERVIÇOS ECOSISTÊMICOS – Benefícios obtidos do ambiente em equilíbrio (como o ar que respiramos, a beleza de uma paisagem, o controle de doenças infecciosas, o controle de inundações) ou como resultado de uma coprodução humana (como a agricultura, a pecuária, os parques urbanos). Eles são divididos em quatro serviços, que são: Provisão, Regulação, Culturais e de Suporte.

SISTEMA DE ÁREAS VERDES – Sistema de enquadramento e regulamentação em categorias, que compreende as áreas que contribuem de forma determinante para a qualidade ambiental urbana. Compreende o conjunto de espaços públicos ou privados destinados ao cultivo, preservação e manejo de vegetação em áreas urbanas ou rurais. As áreas verdes têm um papel fundamental para o meio ambiente e a qualidade de vida das pessoas, uma vez que oferecem diversos benefícios, como a melhoria do ar, a absorção de água de chuva, a redução da temperatura e a promoção da biodiversidade. A gestão desses espaços pode envolver o



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

plantio e a manutenção de árvores, arbustos e outras plantas, a limpeza e a conservação da área, a instalação de equipamentos e mobiliário urbano, além de programas de educação ambiental e de lazer para a população.

SISTEMA DE CENTRALIDADES – Organização espacial das cidades em torno de centros urbanos como bairros, distritos, áreas comerciais ou outros tipos de espaços públicos ou privados que desempenhem uma função central na vida da cidade uma vez que concentram atividades econômicas, culturais, administrativas e sociais, facilitando o acesso e o deslocamento das pessoas. O planejamento da implantação desse sistema requer que leve em conta as características e as demandas da população local, bem como a infraestrutura e a disponibilidade de recursos públicos e privados. É importante que haja um equilíbrio entre as diferentes centralidades da cidade, de forma a garantir a acessibilidade e a equidade no acesso aos serviços e atividades oferecidos e que as mesmas centralidades sejam projetadas de forma a favorecer a convivência e a interação social, promovendo a diversidade e a inclusão.

SISTEMA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS OU PRIVADOS DE UTILIDADE PÚBLICA – Conjunto de espaços e infraestruturas destinados a prestar serviços públicos para a população em uma determinada região ou cidade. Esses equipamentos incluem desde escolas, postos de saúde, praças e parques até equipamentos culturais, como teatros, museus e bibliotecas, e equipamentos esportivos, como quadras e campos.

SISTEMA DE MOBILIDADE URBANA – Conjunto de meios de transporte e infraestruturas que permitem a movimentação de pessoas e bens dentro de uma cidade. Esse sistema pode incluir diversos meios de transporte, como carros, estradas, ciclovias, estacionamentos, bicicletários, etc.

SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL – Conjunto de medidas e infraestruturas destinadas a garantir o abastecimento de água potável (captação, tratamento e distribuição da água para o consumo humano), o tratamento de esgotos e a gestão adequada dos resíduos sólidos (coleta, tratamento e destinação final). Além disso, o sistema de saneamento ambiental inclui também medidas de prevenção de enchentes e alagamentos, drenagem urbana, entre outras. Ele é essencial para a preservação da saúde pública, do meio ambiente e para o desenvolvimento sustentável.

SISTEMA VIÁRIO – Conjunto das vias de uma determinada área ou município, destinado ao fluxo de veículos e/ou pedestres.

SISTEMA VIÁRIO COMPLEMENTAR – Aquele composto pelas vias coletoras I e II, e vias



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

locais, com a função a ligação entre o sistema viário estrutural e as demais vias do Município.

SISTEMA VIÁRIO ESTRUTURAL – Aquele composto pelas vias expressas e arteriais I e II, e vias marginais, que proporcionam os deslocamentos de médio e longo percurso, inter e intraurbanos.

SOLO NATURAL – Solo não construído e sem revestimentos, ou apenas com revestimento vegetal, que possibilita a infiltração natural das águas.

TOPONÍMIA – Nomes de lugares, revelando a origem, significado ou evolução linguística dos termos geográficos.

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL – Espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção, conforme o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC), criado pela Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO – Definidas pela Lei Federal nº 9.985 de 2000, são espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas de proteção.

USO NÃO RESIDENCIAL – Qualquer uso não destinado à moradia, tal como, atividades comerciais, de serviços, industriais, institucionais ou de infraestrutura.

USO RESIDENCIAL – Aquele destinado à moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos.

USO SUSTENTÁVEL – Manejo do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos naturais renováveis, dos processos e demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável.

GALERIA TÉCNICA MULTIUSO – Modelo de rede de infraestrutura urbana compartilhada, que engloba todos os dutos e cabos em uma galeria única subterrânea, utilizando conceitos relacionados a ordenamento, cadastro urbano, sustentabilidade e segurança, substituindo a implantação individualizada de redes de abastecimento de água, energia elétrica, telecomunicações, rede de dados, fibra ótica e gás natural, entre outras.

VOLUMETRIA – Conjunto de dimensões que determinam o volume de uma edificação ou de



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

um grupo de edificações.

VULNERABILIDADE – Grau de suscetibilidade e incapacidade de um sistema, em função de sua sensibilidade, capacidade de adaptação, e do caráter, magnitude e taxa de mudança e variação do clima a que está exposto, de lidar com os efeitos adversos da mudança do clima, entre os quais a variabilidade climática e os eventos extremos.

VULNERABILIDADE – Fator interno do risco, que corresponde à suscetibilidade ou predisposição intrínseca de um elemento ou de um sistema de ser afetado gravemente.

ZONA DE USO – Porção do território nas quais incidem parâmetros e critérios diferenciados de parcelamento, uso e ocupação do solo, visando o ordenamento geral da cidade.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) – Instituto de política urbana previsto no Estatuto da Cidade que têm como objetivo principal regularizar áreas ocupadas por populações de baixa renda em situações irregulares e de vulnerabilidade habitacional e a produção de moradia, promovendo o acesso à terra urbanizada, atender à função social da moradia para fins de habitação de interesse social.

ZONEAMENTO – Instrumento de planejamento urbano utilizado para delimitar territórios com o objetivo de caracterizá-los, definir estratégias e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental ou ainda incidir regras diferenciadas para parcelamento, uso e ocupação do solo.





ANEXO V - QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ESPACIALIZAÇÃO	PARÂMETROS ⁽¹⁾						RECUOS (m)			UNIDADES DE PARCELAMENTO				ATM EM LOTEAMENTOS URBANOS ⁽⁷⁾			
	CAM ^{min}	CAB	CAM	IO	IP	h máx (m) ⁽¹⁾	RLa ^(2,4)	Rfr ⁽⁴⁾	Rfu ⁽⁴⁾	L.min (m ²)	L.max (m ²) ⁽¹²⁾	F.ideal (m ²)	FR min (m)	Áreas Transferidas ao Município (%) - ATM (min=35%)			
ZONAS:	Coefficiente de aproveitamento máximo	Coefficiente de aproveitamento básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Índice de Ocupação máxima	Índice de ocupação mínima	Área máxima do corpo da edificação	Recuo mínimo lateral da edificação no lote	Recuo mínimo frontal da edificação no lote	Recuo mínimo da edificação no fundo do lote								
ZUM	0,25	1,0	2,0	0,55	0,45	36,0	1,5	2,5	2,0	90,0	1,200,0	150,0	5,0			10,0	10,0
ZEU-1 ⁽⁶⁾	x ⁽³⁾	1,0	x	0,55	0,45	9,0	1,5	4,0	5,0	360,0	10,000,0	670,0	8,0			15,0	10,0
ZEU-2 ⁽⁶⁾	x ⁽³⁾	1,2	x	0,60	0,40	12,0	1,5	4,0	4,0	250,0	5,000,0	340,0	6,0			10,0	15,0
ZEU-3 ⁽⁶⁾	x	1,0	2,0	0,60	0,40	36,0	1,5	3,0	3,0	180,0	1,200,0	240,0	5,0			15,0	10,0
ZOP	0,25	1,2	2,0	0,60	0,40	36,0	1,5	3,0	2,5	125,0	1,200,0	165,0	5,0			15,0	10,0
ZEIS-1	x ⁽³⁾	1,0	x	0,80	0,20	6,0	1,5	2,5	2,0	68,0	1,200,0	90,0	3,0			10,0	10,0
ZOC	x	1,0	x	0,40	0,60	15,0	1,5	3,0	3,0	200,0	1,200,0	300,0	6,0			15,0	10,0
ZIU	x	1,5	2,0	0,70	0,30	36,0	1,5	4,0	5,0	500,0	10,000,0	670,0	20,0			5,0	20,0
ZVT	x	1,0	x	0,55	0,45	9,0	2,0	3,0	2,5	125,0	1,200,0	165,0	5,0			15,0	10,0

OBSERVAÇÕES:

x - Não se aplica

(1) Excetuam-se a altura do telhado (empena), caixa d'água e casa de máquinas

(2) Para lotes menores ou iguais a 320 m², o recuo lateral (RLa) poderá ser desprezado em um dos lados e em lotes menores ou iguais que 200 m², poderão ser desprezados ambos os recuos laterais (RLa) desde que não sejam vertidas águas pluviais ao lote vizinho.

(3) Para edifícios acima de 12 metros de altura (h), será exigido Recuo Lateral Progressivo (RLp), que deverá considerar o acréscimo de 0,2m a cada 3 metros subsequente - $RLp=RLa + 0,2 \times [(h-12)/3,0]$.

(4) Em Habitações de Interesse Social (HIS) incidentes nas ZEIS, com lotes abaixo de 68 m² ou fração ideal em Condomínio Urbanístico abaixo de 125 m², poderá ser optada a aplicação de apenas um dos recuos Rfr e Rfu, desde que o corpo da edificação não exceda a altura (h) de 6 m (seis metros).

(5) Nas ZEU-2 e ZEU-3, poderão ser destinadas áreas específicas para Habitação de Interesse Social mediante decreto de institucionalização e regulamentação de novas poligonais de ZEIS de Vazio, havendo neste caso transição de parâmetros para aqueles definidos por referido decreto;

(6) ATM mínima deverá ser de 35%, a diferença da soma dos percentuais deverá ser incorporada ao item à escolha do empreendedor;

(7) O CAMin destas zonas deverá ser definido em Lei Específica para fins de aplicação e regulamentação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e ou IPTU Progressivo;

(8) O Coeficiente de Aproveitamento Máximo da ZEU-2 só poderá ser utilizado mediante apresentação de Plano Urbanístico Específico (PUE), conforme Art.39, § 4º, Caput VII da Lei do PDDM.

(9) Parâmetros que poderão ser alterados por apresentação e aprovação de Plano Urbanístico Específico (PUE), desde que em conformidade com os limites estabelecidos no Art.39, § 4º, Caput VII da Lei do PDDM.

(10) A superação do L.Max poderá ser dada através de estudo e aprovação de EIV, desde que o instrumento seja aplicável à zona.

ESPECIFICAÇÃO DAS ZONAS:

ZUM	Zone de Uso Múltiplo
ZEU	Zone de Expansão Urbana
ZOP	Zone de Ocupação Prioritária
ZEIS	Zone Especial de Interesse Social
ZIU	Zone Industrial Urbana
ZVT	Zone de Vila Tradicional
ZUC	Zone de Ocupação Controlada



ANEXO III - QUADRO DE RELAÇÕES ENTRE AS ZONAS E OS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA PERMITIDOS

ESPACIALIZAÇÃO	INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA APLICADOS ÀS ZONAS							
ZONAS:	PARCELAMENTO, UTILIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS	INSTRUMENTO TRIBUTÁRIO - IPTU PROGRESSIVO	DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DE TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA	TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV	DIREITO DE PREEMPÇÃO
ZUM	1	1	1	1	1	1	1	1
ZEU-1 ⁽⁶⁾	0	0	0	1	1	1	1	1
ZEU-2 ⁽⁶⁾	0	0	0	1	0	0	1	1
ZEU-3 ⁽⁶⁾	0	0	0	1	0	0	1	1
ZOP	1	1	1	1	1	1	1	1
ZEIS	0	0	0	1	0	0	0	1
ZOC	0	0	0	1	0	0	1	1
ZIU	0	0	0	1	1	1	1	1
ZVT	0	0	0	1	0	0	1	1

OBSERVAÇÕES:	1 - Aplicável 0 - Não Aplicável
--------------	------------------------------------



ANEXO II - QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ESPACIALIZAÇÃO	PARÂMETROS ⁽¹⁾⁽⁸⁾						RECUOS (m)			UNIDADES DE PARCELAMENTO (8)				ATM EM LOTEAMENTOS URBANOS			
	CAMin	CAB	CAM	IO	IP	h máx (m) ⁽⁷⁾	RLa ⁽²⁾⁽⁴⁾	Rfr ⁽²⁾	Rfu ⁽²⁾	L.mín (m ²)	L.max (m ²) ⁽³⁾	F.ideal (m ²)	FR mín (m)	Áreas Transferidas ao Município (%) - ATM (mín=35%)			
ZONAS:	Coefficiente de Aproveitamento Mínimo	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Índice de Ocupação Prioritária	Índice de Permeabilidade Mínima	Altura máxima do corpo da edificação	Recuo mínimo lateral da edificação no bloco	Recuo mínimo frontal da edificação no bloco	Recuo mínimo da edificação no fundo do bloco	lote mínimo	lote máximo	Área total mínima parcelamento em Condomínio (m ² ideal)	Fronte mínima	Percentual Mínimo de Áreas Verdes, Paisagismo e Lazer	Percentual Mínimo de Áreas Induzidas	Percentual Mínimo de Áreas Induzidas	Percentual Mínimo de Áreas Induzidas
ZUM	0,25	1,0	2,0	0,60	0,40	36,0	1,5	5,0	2,0	200,0	1,200,0	300,0	8,0	15,0	10,0	10,0	10,0
ZEU-1 ⁽⁴⁾	X ⁽⁶⁾	1,0	-	0,55	0,45	9,0	2,0	5,0	3,0	360,0	10,000,0	670,0	12,0	15,0	10,0	10,0	10,0
ZEU-2 ⁽⁴⁾	X ⁽⁶⁾	1,2	-	0,55	0,45	12,0	2,0	5,0	2,0	280,0	5,000,0	410,0	10,0	10,0	15,0	10,0	10,0
ZEU-3 ⁽⁴⁾	-	1,0	2,0	0,55	0,45	36,0	2,0	5,0	2,0	250,0	1,200,0	300,0	10,0	15,0	10,0	10,0	10,0
ZOP	0,25	1,2	2,0	0,60	0,40	36,0	1,5	5,0	2,5	200,0	1,200,0	300,0	8,0	15,0	10,0	10,0	10,0
ZEIS	X ⁽⁶⁾	1,0	-	0,65	0,35	9,0	1,5	5,0	2,0	125,0	1,200,0	200,0	5,0	10,0	15,0	10,0	10,0
ZOC	-	1,0	-	0,40	0,60	15,0	2,0	5,0	3,0	250,0	1,200,0	300,0	10,0	15,0	10,0	10,0	10,0
ZIU(10)	-	1,5	2,0	0,70	0,30	36,0	5,0	15,0	5,0	500,0	30,000,0	670,0	14,0	5,0	20,0	10,0	10,0
ZVT	-	1,0	-	0,55	0,45	9,0	2,0	5,0	2,5	200,0	1,200,0	300,0	10,0	15,0	10,0	10,0	10,0

Observações:

x - Não se aplica

(1) Excetuam-se a altura do telhado (empena), caixa d'água e casa de máquinas

(2) Para lotes menores ou iguais a 320 m², o recuo lateral (RLa) poderá ser desprezado em um dos lados e em lotes menores ou iguais que 200 m², poderão ser desprezados ambos os recuos laterais (RLa) desde que não sejam vertidas águas pluviais ao lote vizinho.

(3) Para edifícios acima de 12 metros de altura (h), será exigido Recuo Lateral Progressivo (RLp), que deverá considerar o acréscimo de 0,2m a cada 3 metros subsequente - $RLp = RLa + 0,2 \times [(h-12)/3,0]$.

(4) Em Habitações de Interesse Social (HIS) incidentes nas ZEIS, com lotes abaixo de 125 m² ou fração ideal em Condomínio Urbanístico abaixo de 200 m², poderá ser optada a aplicação de apenas um dos recuos Rfr e Rfu, desde que o corpo da edificação não exceda a altura (h) de 9 m (nove metros).

(5) Nas ZEU-2 e ZEU-3, poderão ser destinadas áreas específicas para Habitação de Interesse Social mediante decreto de institucionalização e regulamentação de novas poligonais de ZEIS de Vazio, havendo neste caso transição de parâmetros para aqueles definidos por referido decreto;

(6) O CAMin destas zonas deverá ser definido em Lei Específica para fins de aplicação e regulamentação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e ou IPTU Progressivo;

(7) O Coeficiente de Aproveitamento Máximo da ZEU-2 só poderá ser utilizado mediante apresentação de Plano Urbanístico Específico (PUE), conforme Art.39, § 4º, Caput VII da Lei do PDDM.

(8) Parâmetros que poderão ser alterados por apresentação e aprovação de Plano Urbanístico Específico (PUE), desde que em conformidade com os limites que serão estabelecidos no Código Urbanístico

(9) A superação do L.Max poderá ser dada através de estudo e aprovação de EIV, desde que o instrumento seja aplicável à zona.

(10) Os Parâmetros para as Zonas Industriais Urbanas, serão detalhados no Código Urbanístico para Lotes: 500>30.000 m²

ESPECIFICAÇÃO DAS ZONAS:

ZUM	Zona de Uso Múltiplo
ZEU	Zona de Expansão Urbana
ZOP	Zona de Ocupação Prioritária
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZIU	Zona Industrial Urbana
ZVT	Zona de Vile Tradicional
ZUC	Zona de Ocupação Controlada
ZOC	Zona de Ocupação Conciliada