



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 04.214.419/0001-05

LEI Nº 255/07, DE 14 DE JUNHO DE 2007

“Aprova o Plano Diretor de Luis Eduardo Magalhães, define o perímetro urbano, o uso e ocupação do solo urbano e dá outras providências.”

O **PREFEITO MUNICIPAL DE LUIS EDUARDO MAGALHÃES**, no uso de suas atribuições,

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

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica aprovado e instituído o Plano Diretor de Luis Eduardo Magalhães, instrumento normativo da política de desenvolvimento urbano municipal.

Art. 2º O Plano Diretor, como instrumento básico de política urbana, contém, na forma prescrita pela legislação pertinente:

I - as Unidades de Vizinhança, unidades de planejamento que aglutinam semelhanças de ocupação e a possibilidade de compartilhamento de infra-estrutura, comércio e serviços, formadas com o objetivo de facilitar e fomentar a participação da população local no planejamento e no controle da execução de projetos de urbanização em cada unidade;

II - o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa para o acompanhamento e controle da sua implementação, com a participação da sociedade civil;

III - a delimitação das áreas urbanas onde poderão ser aplicados o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e a demanda para utilização do solo;

IV - as disposições requeridas pelo direito de preempção e outorga onerosa do direito de construir.

Art. 3º Integram esta Lei os seguintes Anexos:

I - Anexo I – Cartogramas:

- a) Cartograma de Perímetro Urbano e Zoneamento;
- b) Cartogramas de Sistema Viário - Perfis Básicos.

II - Anexo II – Normas Técnicas de Uso e Ocupação do Solo, Parâmetros e Índices Urbanísticos, Tabelas:

- a) Tabela 1 – Índices Urbanísticos por Zonas de Uso
- b) Tabela 2 - Sistema Viário - Características Físico-Operacionais das Vias Urbanas.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 04.214.419/0001-05

III – Anexo III - Projetos Estratégicos.

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 4º O Plano Diretor tem como princípios:

- I** - a promoção do planejamento municipal permanente e contínuo, de caráter técnico e político, onde a participação, a negociação e a cooperação com a comunidade sejam práticas fundamentais;
- II** - a visão estratégica de planejamento, respaldada no projeto de uma Cidade construída e caracterizada pela oportunidade e viabilidade de propostas;
- III** - a garantia, ao cidadão, do direito à informação e comunicação sobre o planejamento e a gestão da Cidade;
- IV** - a ampla participação da comunidade na política municipal de desenvolvimento urbano, através da instituição e manutenção de um Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa eficiente e eficaz.

Art. 5º O Plano Diretor tem como objetivos:

- I** - orientar a política urbana para o atendimento das funções sociais da Cidade;
- II** - promover o desenvolvimento socioeconômico em bases sustentáveis, contemplando a equidade social, a melhoria da qualidade de vida, e a conservação e valorização dos recursos naturais e culturais;
- III** - promover a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- IV** - recuperar os investimentos do Poder Público que resultem na valorização de imóveis urbanos;
- V** - tornar o Município primoroso em qualidade ambiental, de acordo com o projeto de seus cidadãos.

Art. 6º Constituem diretrizes estruturais e programáticas para o planejamento, implementação e gestão do Plano Diretor:

- I** - a consolidação da Cidade dentro do perímetro definido para ocupação;
- II** - a integração funcional dos vários compartimentos urbanos;
- III** - a racionalização dos investimentos e da manutenção da infra-estrutura pública;
- IV** - a criação de parques, jardins e de áreas verdes públicas para os acessos públicos, que poderão absorver o uso para funções institucionais de cultura e de lazer;
- V** - a instituição de um sistema administrativo para executar o planejamento urbano e coordenar sua difusão em todos os setores da administração pública.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 04.214.419/0001-05

CAPÍTULO III
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PARTICIPATIVA

Seção I
Planejamento

Art. 7º Fica assegurada à participação dos setores econômicos e não econômicos da sociedade no processo de planejamento, que deverá ser permanente e baseado na avaliação da realidade presente e na análise dos planos, programas e projetos existentes, com os objetivos de:

- I** - identificar as necessidades prioritárias de intervenção pública;
- II** - fornecer os subsídios necessários para a definição de diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano;
- III** - estabelecer os meios de operacionalização do Plano Diretor e de sua atualização;
- IV** - fornecer subsídios para a elaboração de programas e projetos executivos.

Art. 8º O processo de planejamento contínuo será assegurado pela seguinte estrutura:

- I** – a Secretaria Municipal competente, que o coordenará;
- II** – os demais órgãos setoriais da administração municipal;
- III** – as organizações integrantes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa;
- IV** – o Sistema de Informações do Município.

Seção II
Órgão Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Art. 9º Compete ao Órgão Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, independentemente de outras atribuições que lhe forem cometidas por lei:

- I** - coordenar as diversas atividades relacionadas à execução e atualização do Plano Diretor, nos termos do art. 76 e 77, desta Lei;
- II** - assegurar o funcionamento dos diversos colegiados do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa, criado por esta Lei;
- III** - implementar e acompanhar a atualização do Sistema de Informações do Município, criado por esta Lei;
- IV** - elaborar os projetos de lei para alteração à legislação urbanística e encaminhar aqueles de iniciativa popular;
- V** - implementar a execução do Plano Diretor; e
- VI** - realizar os licenciamentos, encaminhando aqueles com indícios de potencial de impacto ambiental à Secretaria competente.

Seção III
Órgãos Setoriais

Art. 10. Compete aos órgãos setoriais da administração municipal articular-se com o Órgão Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, para orientar o planejamento e a



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 04.214.419/0001-05

execução de suas ações em acordo com o Plano Diretor.

Seção IV
Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa

Art. 11. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa, para assegurar a participação dos cidadãos e de suas organizações representativas no planejamento municipal e na formulação de políticas, planos, programas, projetos e decisões administrativas sobre desenvolvimento urbano, na forma desta lei.

Art. 12. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa é composto por:

- I** – Comitês Comunitários de Unidades de Vizinhança;
- II** - Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- III** - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente;
- IV** – representantes dos demais Conselhos.

Art. 13. No processo de elaboração do Plano Diretor e na fiscalização de sua implementação, o poder público garantirá:

- I** – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- II** – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
- III** – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos;
- IV** – a participação em conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- V** – o encaminhamento de iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Subseção I
Comitês Comunitários de Unidades de Vizinhança

Art. 14. Ficam criados os Comitês Comunitários de Unidades de Vizinhança, colegiados de caráter consultivo formados pelos habitantes locais das Unidades de Vizinhança definidas no art. 2º, inciso I, e criadas pelo art. 25, desta Lei.

§1º Os Comitês Comunitários de Unidades de Vizinhança constituirão células integrantes do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§2º A estrutura e funcionamento dos Comitês de Unidades de Vizinhança serão definidos pelo respectivo Regimento.

Subseção II
Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 15. Caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, colegiado de natureza tripartite e de caráter consultivo:



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

- I** - avaliar a execução do Plano Diretor, seus planos específicos, programas e projetos e sugerir redirecionamento de suas diretrizes;
- II** - opinar sobre os projetos estratégicos e de impacto para o desenvolvimento da Cidade;
- III** - realizar debates regionais sobre o planejamento e desenvolvimento urbano;
- IV** - acompanhar a movimentação das contas do Fundo de Desenvolvimento Urbano e do Fundo de Habitação, quando instituído;
- V** - estabelecer novos índices urbanístico para as zonas de uso;
- VI** - outras atribuições correlatas ou estabelecidas em outras leis específicas.

§1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será composto, mediante ato do poder executivo, paritariamente, por representantes:

- I** - do Poder Público;
- II** - dos Comitês Comunitários de Unidades de Vizinhança;
- III** - de organizações representativas de interesses econômicos, inclusive de profissionais liberais.

§2º O regimento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será aprovado por ato do Poder Executivo.

Seção V
Sistema de Informações do Município

Art. 16. Fica criado o Sistema de Informações do Município, que compreenderá, pelo menos, o arquivo e a constante renovação:

- I** - das informações básicas para o planejamento da Cidade;
- II** - das informações sobre aquífero Urucuia e os rios e veredas que nascem ou correm no território municipal;
- III** - das informações sobre operações de serviços públicos;
- IV** - do Cadastro Imobiliário Urbano e do Cadastro das Áreas Ocupadas pelas Atividades Agropecuárias;
- V** - da mapoteca e registro histórico-fotográfico do Município;
- VI** - da Lei do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e das Leis Orçamentárias Anuais;
- VII** - das informações quanto à situação de meio ambiente e da disponibilidade de infraestrutura, comércio e serviços das Unidades de Vizinhança;
- VIII** - da legislação municipal.

Art. 17. O Poder Executivo possibilitará aos órgãos públicos, escolas, residências e bibliotecas o acesso ao banco de dados do Sistema de Informações do Município, em locais descentralizados de atendimento ao cidadão.

Art. 18. Caberá ao Órgão Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano implementar o Sistema de Informações do Município.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

CAPÍTULO IV
DO PARTIDO URBANÍSTICO

Seção I

Diretrizes Físicas e Programáticas de Consolidação

Art. 19. A estruturação do espaço urbano e a articulação entre os sistemas previstos nesta Lei serão alcançadas com base nas seguintes condicionantes:

- I - consolidação e diversificação da base agroindustrial;
- II - implantação de cadeias produtivas;
- III - modernização agrícola e de introdução de tecnologias avançadas;
- IV - proteção ao aquífero de Urucuia;
- V - formatação para um tecido urbano integrado;
- VI - estruturação de serviços rodoviários de carga pesada fora da mancha urbana da Cidade;
- VII - estímulo aos usos comerciais de apoio local, em áreas de predominância residencial;
- VIII - incentivo, nas zonas residenciais populares, ao uso misto de serviços e à produção de pequeno porte, que não resultem em impactos locais de vizinhança.

Seção II

Perímetro Urbano

Art. 20. O perímetro urbano compreende a área de ocupação prioritária e a área de expansão urbana, sendo que:

I – A área de ocupação prioritária tem a seguinte delimitação: inicia-se no ponto 01 (um) com as coordenadas UTM E= 421.554,87m; N=8.664.426,94m; daí segue em sentido horário até o ponto 02 (dois) com coordenadas UTM E= 421.645,95m; N= 8.663.784,09m; na direção Oeste, em paralelo à Rodovia BR-242, com a distância de 3.600m (três mil e seiscentos metros) até o ponto 03 (três); em perpendicular à Rodovia BR-242 por 900m (novecentos metros) na direção sul ponto 04 (quatro); daí em paralelo à Rodovia BR-242, atravessando um canal de drenagem do sistema de áreas verdes até ponto 05 (cinco) e 900m (novecentos metros) na direção Sul, por uma paralela a 250m (duzentos e cinquenta metros) do canal de drenagem do sistema de áreas verdes até ponto 06 (seis); daí continua por 2.400m (dois mil e quatrocentos metros) na direção Oeste, em paralelo à Rodovia BR-242, por 1.800m (mil e oitocentos metros) na direção Sul, contornando o atual pivô de irrigação da Fazenda Paraíso ponto 07 (sete); daí segue por 600m (seiscentos metros) por uma reta atravessando o Rio Cabeceira de Pedras, por 3.800m (três mil e oitocentos metros) em linhas retas na direção Oeste, nos limites dos pivôs de irrigação, até encontrar a Rodovia BR-020 ponto 08 (oito); deste ponto segue por 2.400m (dois mil e quatrocentos metros) em linha reta, contornando o Parque das Águas do Rio Cabeceira de Pedras, e mais 800m (oitocentos metros) em linha reta, atravessando o mesmo rio e mais 3.600m (três mil e seiscentos metros) até encontrar novamente com a Rodovia BR-020, próximo ao galpão da SARP Mineração Ltda., nos fundos do bairro Santa Cruz ponto 09 (nove); daí segue por 1.000m (mil metros) pela Rodovia BR-020 na direção à Cidade, contornando pela via de contorno projetada ponto 10 (dez); daí continua por 4.200m (quatro mil e duzentos metros) por uma reta na direção Oeste, paralela a 400m (quatrocentos metros) da Rodovia BR-242, até à área



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

do Centro Industrial do Cerrado, contornando a sua área de expansão pontos 11 a 15 (onze a quinze); daí segue por 200m (duzentos metros) atravessando, ao Norte, a Rodovia BR-242, seguindo por 2.200m (dois mil e duzentos metros) em paralelo à mesma Rodovia na direção Leste, e 400m (quatrocentos metros) na direção Norte em perpendicular à Rodovia BR-242 e mais 2.600m (dois mil e seiscentos metros) em paralelo à mesma Rodovia na direção Leste, até à via de contorno projetada ponto 16 (dezesseis); deste ponto segue 5.450m (cinco mil quatrocentos e cinquenta metros) até o ponto 17 (dezessete); daí com 2.400m (dois mil e quatrocentos metros) por uma reta paralela à BR-242, na direção leste ponto 18 (dezoito); daí ao ponto 19 (dezenove), com coordenadas UTM E= 413.124,05m; N= 8.668.963,63m; daí ao ponto 20 (vinte) com coordenadas UTM E= 415.265,60m; N= 8.666.369,12m; daí em reta na direção Leste paralela à Rodovia BR-242 até o Rio Ponta D'água, seguindo por este de montante para jusante até o ponto 21 (vinte e um) com coordenadas UTM E= 420.132,58m; N= 8.667.748,00m; daí ao ponto 22 (vinte e dois) com coordenadas UTM E= 420.003,45m; N= 8.666.924,57m; daí ao ponto 23 (vinte e três) com coordenadas UTM E= 421.177,45m; N= 8.667.090,69m; daí até o ponto 01 (um) onde teve início esta descrição.

II – O Perímetro Urbano tem a seguinte delimitação: inicia-se no ponto 1 (um) localizado a 150 metros a Sul do limite do leito sazonal máximo do Rio Cabeceira de Pedras, na linha que delimita o território do Município com o Município de Barreiras; segue a Oeste ao longo do Rio Cabeceira de Pedras, mantendo equidistância deste, até encontrar a BR -020, no ponto 2 (dois), deste segue até encontrar o km 165 da BR - 020, no ponto 3 (três), deste segue em linha reta, até o encontro do Rio Cabeceira de Pedras, com o dreno do Aeroporto no ponto 4 (quatro), deste segue o talweg do dreno até encontrar o ponto 5 (cinco) localizado no final deste talweg; do ponto 5 (cinco), segue em linha reta em direção norte, até encontrar o ponto 6 (seis) localizado no eixo da Rodovia BR – 242, na altura do Km. 892 (final da expansão prevista para a pista de pouso do Aeroporto); deste segue em direção nordeste até encontrar o ponto 7 (sete) localizado no HV 120 – LEM, seguindo a leste até encontrar o ponto 8 (oito), localizado na linha que delimita o território municipal com o Município de Barreiras, na altura do eixo do Rio Ponta D'Água, seguindo daí ao longo deste limite territorial até encontrar o ponto 1 (um), onde teve início esta descrição

Seção III
Zoneamento

Art. 21. Ficam identificadas no espaço urbano, as seguintes zonas de uso, que serão definidas nos artigos 23 e seguintes:

I - zonas de predominância de uso residencial, onde é privilegiado o uso residencial e são permitidos usos não residenciais, inclusive o uso comercial e de serviços de nível local, observados os incisos V e VI, do art. 19;

II - zonas de predominância de atividades diversificadas, onde é privilegiado o uso para comércio e serviços e são permitidos o uso residencial e atividades produtivas de pequeno e médio porte, sem impacto de vizinhança e à estrutura de circulação;

III - zona de predominância de comércio e serviços urbanos, onde são privilegiados os usos comerciais e de serviços e é permitido e desejado o uso residencial;



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

IV - zona de serviços rodoviários de carga pesada e de atividades agroindustriais, onde são privilegiados os serviços de apoio ao tráfego e ao comércio rodoviário e ao complexo agroindustrial da região, sem impactos ambientais;

V - zona de comércio, serviços e atividades institucionais, onde são privilegiadas as atividades de serviços comerciais, escritórios, serviços institucionais e correlatos, de nível urbano e regional, além do uso residencial pluridomiciliar; e

VI - zona de lazer e recreação urbana, onde é privilegiado o aspecto paisagístico e permitidos usos voltados para o lazer urbano e regional, inclusive estruturas de hospedagem.

Art. 22. O zoneamento incorporará, além das zonas de predominância de uso, as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes e as áreas de regime específico, classificadas em uma ou mais das seguintes situações:

I - usos geradores de impacto ambiental;

II - usos geradores de conflitos ou impactos de vizinhança.

§ 1º A aprovação, pelo Poder Executivo, dos usos especiais em zonas de uso predominantemente residencial fica condicionada à mitigação dos seus efeitos negativos sobre a área em que se pretenda implantá-los e sobre os usos do entorno, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Os usos geradores de impacto ambiental serão aprovados pelo Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal do Meio Ambiente.

§ 3º Na aprovação dos usos de que tratam os incisos I e II, poderão ser ouvidos os Comitês Comunitários das Unidades de Vizinhança a serem atingidas.

Art. 23. Para efeito desta Seção, considera-se:

I – uso de pequeno porte: até 70,00m² (setenta metros quadrados) de área construída;

II – uso de médio porte: entre 70,00m² (setenta metros quadrados) e 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área construída;

III – uso de grande porte: mais de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área construída.

Art. 24. Em acordo com as zonas especificadas no art. 21, ficam especificadas no espaço urbano, envolvendo também suas principais frentes de expansão, as seguintes Zonas, identificadas no Cartograma de Perímetro Urbano e Zoneamento, integrante do Anexo I - Cartogramas, desta Lei:

I - Ala Norte:

a) Zona Mimoso Centro (ZU1), cujo perímetro se inicia no entroncamento das Ruas Sergipe e Dorival Caymmi, seguindo pela Rua Sergipe, atravessando a Rodovia BR-242 e seguindo pela Rua C, contornando a atual ocupação da empresa Porto Engenharia, seguindo pelas Ruas Xique-Xique, Ibitiba, Porto Seguro, Itabuna, Hytzak Rabin e Rodovia BR-020, seguindo-a até o entroncamento com a Rodovia BR-242, continuando pela Rua Acre e pelo prolongamento da Rua José Cardoso de Lima, encontrando com a Rua do Conjunto Habitacional da Bünge Alimentos, continuando por esta última, encontrando com a Rua Acre e seguindo a Rua Dorival



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

Caymmi, contornando as quadras limítrofes da praça central do Mimoso e seguindo pela mesma Rua até o ponto inicial, no entroncamento das Ruas Sergipe e Dorival Caymmi;

b) Zona Mimoso Norte (ZU3), cujo perímetro se inicia no entroncamento das Ruas Sergipe e Dorival Caymmi, seguindo pela última Rua, contornando as quadras limítrofes da praça central do Mimoso e seguindo pela mesma, pela Rua Acre até encontrar com o perímetro urbano (ponto 14); daí continuando por 4.500m (quatro mil e quinhentos metros) seguindo uma linha reta paralela à Rodovia BR-242, daí atravessando o Parque do Mimoso até encontrar a estrada para o Rio Ponta d'Água e o prolongamento da Rua Sergipe, seguindo até o ponto inicial, no entroncamento das Ruas Sergipe e Dorival Caymmi; e

II – Ala Sul:

a) Zona Santa Cruz (ZU2), cujo perímetro se inicia na intersecção da Rua 31 de Março com a Rodovia BR-242, seguindo por 1.000m (mil metros) pela Rua 31 de Março, seguindo pelo prolongamento da Rua Central até a Rodovia BR-020, daí seguindo a Rodovia até o entroncamento com a Rodovia BR-242, voltando ao ponto inicial, na intersecção da Rodovia BR-242 com a Rua 31 de Março;

b) Zona Santa Cruz Sul (ZU4), cujo perímetro se inicia na intersecção da Rua Central com a Rodovia BR-020, seguindo pela Rua Central e seu prolongamento até a Rua 31 de Março, seguindo-a e contornando o limite do Parque Urbano do Cerrado e o perímetro urbano (ponto 04); daí seguindo por 600 m (seiscentos metros) segundo uma linha reta, atravessando o Rio Cabeceira de Pedras, e por mais 3.800m (três mil e oitocentos metros) em linhas retas, na direção Oeste, nos limites dos pivôs de irrigação, até encontrar com a Rodovia BR-020 (ponto 05); deste ponto segue por 2.400m (dois mil e quatrocentos metros) em linha reta, contornando o Parque das Águas do Rio Cabeceira de Pedras, 800 m (oitocentos metros) em linha reta, atravessando o mesmo Rio e mais 3.600 (três mil e seiscentos metros) até encontrar novamente com a Rodovia BR-020, próximo ao galpão da Sarp Mineração Ltda. nos fundos do bairro Santa Cruz (ponto 06); daí segue por 1.000m (mil metros) pela Rodovia BR-020 na direção à Cidade, até o ponto inicial, na intersecção da Rua Central com a Rodovia BR-020;

III – Ala Leste:

a) Zona Jardim Paraíso (ZU5), cujo perímetro se inicia no limite do perímetro urbano, na Rodovia BR-242, a 6.000 m (seis mil metros) a leste do entroncamento com a Rodovia BR-020 (ponto 01); daí segue por 600 m (seiscentos metros) na direção Sul, em perpendicular à Rodovia BR-242, e por 500 m (quinhentos metros) na direção Oeste, em paralelo à mesma Rodovia e mais 900 m (novecentos metros) na direção Sul, em perpendicular à Rodovia BR-242 (ponto 02); daí segue por 500 m (quinhentos metros) na direção Oeste, em paralelo à Rodovia BR-242, atravessando um canal de drenagem do sistema de áreas verdes e por 900 m (novecentos metros) na direção Sul, por uma paralela a 250 m (duzentos e cinquenta metros) do canal de drenagem do sistema de áreas verdes (ponto 03); continuando por 2.400m (dois mil e quatrocentos metros) na direção Oeste, em paralelo à Rodovia BR-242, e mais 300 m (trezentos metros) na direção Sul, mais 600 (seiscentos metros) na direção Oeste até encontrar com o limite do Parque Urbano do Cerrado e com o prolongamento da Rua 31 de Março, seguindo esta última até encontrar a Rodovia BR-242, seguindo-a até o ponto inicial, na Rodovia BR-242;

b) Zona Imperial Acácias (ZU6), cujo perímetro se inicia no limite do perímetro urbano, na Rodovia BR-242, a 6.000m (seis mil metros) a leste do entroncamento com a Rodovia BR-020



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

(ponto 01); daí segue por esta Rodovia até encontrar com a Rua Sergipe, continuando por esta última até encontrar com o limite do perímetro urbano (ponto 15); daí continua 800 m (oitocentos metros) por uma reta na direção Sul, em perpendicular à Rodovia BR-242, por 2.900m (dois mil e novecentos metros) na direção Leste, em paralelo à Rodovia BR-242 e por mais 2.000m (dois mil metros) na direção Sul, em perpendicular à mesma Rodovia, até o ponto inicial, na Rodovia BR-242 (ponto 01);

IV – Ala Oeste:

Zona Industrial (ZU7), cujo perímetro se inicia no entroncamento das Rodovias BR-242 e BR-020, seguindo por esta última até o limite com o perímetro urbano, via de contorno projetada, contornando-a (ponto 07); continua por 4.200m (quatro mil e duzentos metros) por uma reta na direção Oeste, paralela a 400 m (quatrocentos metros) da Rodovia BR-242, até a área do Centro Industrial do Cerrado, contornando a sua área de expansão (pontos 08 a 12); daí segue por mais 200 m (duzentos metros) atravessando a norte a Rodovia BR-242, por 2.200m (dois mil e duzentos metros) em paralelo à mesma Rodovia na direção Leste, por 400 m (quatrocentos metros) na direção Norte e em perpendicular à Rodovia BR-242 e por mais 2.600m (dois mil e seiscentos metros) em paralelo à mesma Rodovia na direção Leste, até a via de contorno projetada (ponto 13); deste ponto segue por 1.500m (mil e quinhentos metros) pela via de contorno projetada, atravessando o Riacho dos Cachorros até encontrar com o prolongamento da Rua Acre, seguindo por esta última, pela Rua do Conjunto Habitacional da Bünge Alimentos e o prolongamento da Rua José Cardoso de Lima, até encontrar novamente com a Rua Acre, seguindo-a até o ponto inicial, no entroncamento das Rodovias BR-242 e BR-020.

§1.º Os lotes lindeiros das vias marginais das BRs, Av. Barreiras, Av. Luís Eduardo Magalhães, Rua Juscelino Kubitschek, Av. Eneidino Alves da Paixão, e das principais vias arteriais da cidade, na Ala Norte, Av. JK, Av. Rio São Francisco, Rua das Balsas e Padre Anchieta, Av. ACM, Av. Kiichiro Murata, Av. Octogonal, Av. Salvador, Av. Brasília, Rua São Francisco e Rua Sr. do Bomfim, e na Ala Sul, Av. Yitzhak Rabin, Av. Tancredo Neves, Rua Ibitiba, Av. Ayrton Senna, Av. Paraíso, comporão os Corredores de Usos Múltiplos.

§2.º A área de expansão urbana compreende toda a área contida no perímetro urbano, que não se encontra infra-estruturada na forma da Lei.

Seção IV
Unidades de Vizinhança

Art. 25. Ficam criadas, no contexto do zoneamento, as seguintes Unidades de Vizinhança (UV), em conformidade com o art 2º, inciso II, desta Lei:

I – Ala Norte:

a) Mimoso Centro (ZU1), como zona de predominância de comércio, serviços e atividades institucionais;

b) Mimoso Norte (ZU3), como zona de predominância de atividades diversificadas, compreendendo Mimoso II e parte do Mimoso I, integradas com uso residencial de padrões médio, popular e precário;

II – Ala Sul:



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

a) Santa Cruz – BR-242 (ZU2), como zona de predominância de comércio e serviços, integrados com áreas residenciais de nível médio e popular, parte da zona de serviços rodoviários e agroindustriais e o eixo urbano de serviços da Rodovia BR-242;

b) Santa Cruz Sul (ZU4), como zona de predominância de atividades diversificadas, integradas com o uso residencial predominante de padrão construtivo precário;

III – Ala Leste

a) Jardim Paraíso (ZU5), como zona de predominância de uso residencial dos níveis médio e alto, compreendendo parte da zona de serviços rodoviários e agroindustriais e o eixo urbano de serviços da Rodovia BR-242;

b) Imperial-Acácias (ZU6), como zona de comércio, serviços e atividades institucionais com predominância de uso residencial, integrada com parte da zona de serviços rodoviários de carga pesada e de agroindustriais, que deverá abrigar o Centro Administrativo Municipal;

IV – Ala Oeste:

Ala ou Zona Industrial (ZU7), como zona reservada preferencialmente a serviços rodoviários de carga pesada e a atividades agroindustriais de grane porte.

Parágrafo único. As Unidades de Vizinhança são coincidentes com as zonas de uso do solo ou conjuntos de zonas e subzonas de uso do solo, de que trata esta Lei.

Art. 26. Ficam aprovadas as seguintes diretrizes para as Unidades de Vizinhança:

I - criação e valorização dos principais espaços centrais e vitais dos bairros e supressão de áreas com problemas de infra-estrutura;

II - hierarquização e regionalização dos principais serviços sociais, sobretudo dos setores educacional, até o ensino fundamental, e de saúde;

III - implantação de estrutura básica de espaços e serviços comunitários, voltadas para crianças, jovens, adultos e idosos;

IV - promoção, incentivo e apoio a entidades culturais, recreativas e filantrópicas locais, bem como a eventos e festividades do bairro;

V - implantação de uma política habitacional voltada para as áreas carentes, compreendendo:

a) desenvolvimento de programas de atendimento à população de baixa renda, voltados tanto à recuperação das áreas ocupadas, quanto à oferta de lotes e ao apoio à construção de habitações populares;

b) implantação de uma estrutura de saneamento básico;

c) desenvolvimento, na medida da demanda expressa, de programas de fomento a loteamentos populares e de projetos de urbanização;

d) desenvolvimento de programas de apoio à construção de habitações populares, inclusive por meio de campanhas de mutirão e de programas de cestas básicas de material de construção, entre outros;

e) facilidade para licenciamento simplificado nas áreas predominantemente residenciais de nível popular e médio, com assistência técnica da Prefeitura.

Parágrafo único. As Unidades de Vizinhança Santa Cruz Sul (UV5) e Mimoso Norte (UV2), poderão ter tratamento prioritário para implementação de infra-estrutura e de equipamentos comunitários.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 04.214.419/0001-05

Seção V
Sistema de Áreas Verdes

Art. 27. Fica criado o Sistema de Áreas Verdes, composto por:

I – as áreas verdes dos loteamentos;

II – as margens do Riacho dos Cachorros e Rio Cabeceira de Pedras e as vertentes de drenagem pluvial;

III – Parques Urbanos, preferencialmente:

- a) Parque Urbano do Cerrado;
- b) Parque Urbano do Mimoso;
- c) Parque Urbano das Águas.

§1.º Como elemento de sustentabilidade econômica, os Parques poderão abrigar equipamentos públicos ou privados de lazer, educação, cultura, entretenimento, exposições e convenções.

§2.º O Poder Executivo delimitará a área de abrangência dos Parques Urbanos

Seção VI
Espaços Públicos

Art. 28. Os espaços públicos deverão ser definidos a partir da renovação urbana estrutural da centralidade histórica, onde poderão ser implantados Centro de Integração e Centro Comercial, observadas as seguintes diretrizes:

- I** - reestruturação e integração dos espaços públicos centrais;
- II** - integração do sistema de espaços públicos às principais vias estruturantes da área urbana e de expansão urbana;
- III** - tratamento do espaço rodoviário da BA-052 e das vias de penetração;
- IV** - implantação de estrutura de espaços públicos nos bairros periféricos da Cidade;
- V** - urbanização e tratamento paisagístico da fronteira urbana; e
- VI** - criação de espaços mirantes.

§1.º Nas extremidades da área urbana, nos pontos de chegada das BRs, será induzida a implantação de portais da cidade.

CAPÍTULO V
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 29. A aprovação de parcelamentos está condicionada à obediência às disposições da legislação federal e suas modificações e às disposições desta Lei.

§1.º O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento ou desmembramento ou desdobro.

§2.º Entende-se por loteamento qualquer divisão do solo, de que resultem novas unidades imobiliárias, implicando abertura de logradouros públicos ou ampliação dos existentes.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

§3º Entende-se por desmembramento qualquer divisão de gleba, voltada para logradouro público, de que resultem novas unidades imobiliárias e que não implique abertura de novos logradouros públicos ou ampliação dos existentes.

§4º As quadras resultantes de parcelamento não poderão ultrapassar 250,00m (duzentos e cinquenta metros) de extensão, seja de largura ou de comprimento.

§5º As faixas *non aedificandi* não serão computadas para efeito do cálculo do domínio de vias, rede de energia elétrica, adutoras, rede de esgotamento sanitário e pluvial e outras áreas públicas.

§6º Nos projetos de urbanização poderão ser alterados os Coeficientes de Aproveitamento (Ca) desde que ampliados os percentuais de áreas públicas, de forma a garantir a os objetivos definidos pelo Plano Diretor para a zona onde se situar a gleba objeto do projeto de urbanização.

§7º Os lotes resultantes de parcelamento só poderão ser objeto de subdivisão ou de remembramento mediante projeto aprovado pela secretaria municipal competente, em acordo com as diretrizes do Plano Diretor para a zona em que se situar o empreendimento.

§8.º O Poder Executivo poderá autorizar o remembramento de lotes integrantes dos corredores de usos múltiplos, com vistas a incentivar a implantação de empreendimento de porte compatível com a capacidade de suporte destes corredores.

§9º Os lotes estabelecidos pelas normas municipais como “lotes mínimos”, que estejam ocupados por mais de uma edificação, poderão ser objeto de regularização por ato do poder executivo, considerando-se as partes do terreno como fração ideal, mantendo-se a indivisibilidade do lote mínimo.

CAPÍTULO VI
DAS FORMAS DE PARCELAMENTO

Seção I
Loteamento

Art. 30. Nos loteamentos, as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços verdes e abertos de uso público deverão estar de acordo com as disposições do Anexo II - Normas Técnicas de Uso e Ocupação do Solo, desta Lei e demais normas municipais.

§1º A destinação das áreas para equipamentos comunitários será definida pelo Poder Executivo, ouvido o Comitê Comunitário da Unidade de Vizinhança.

§2º Quando, pelo porte do empreendimento, a área destinada à implantação de equipamentos comunitários for inferior a duas vezes o tamanho do lote mínimo do empreendimento, essa área deverá ser complementada por outras áreas ou por pagamento em espécie de área equivalente, com base no valor de mercado, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§3º O valor pago, na hipótese do parágrafo anterior, será recolhido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§4º A área destinada ao sistema de circulação será resultante do projeto elaborado de acordo com os parâmetros definidos na Tabela I - Sistema Viário - Características Físico-Operacionais das Vias Urbanas, constante do Anexo II, desta Lei.

§5º A localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, e dos espaços livres de uso público dos loteamentos, deverá ser aprovada pelo órgão municipal competente.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 04.214.419/0001-05

§6º Todo loteamento residencial poderá destinar uma área específica para uso de pequeno comércio de conveniência e de serviços de apoio aos moradores.

§7º O projeto do parcelamento poderá ser modificado, mediante proposta do interessado e a critério do Poder Executivo, observadas as disposições legais.

§8º Se existirem unidades comercializadas, a modificação ficará condicionada à aprovação de todos os compradores com escritura registrada.

§9º Serão transferidas para o patrimônio municipal, por ocasião do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, as áreas de terreno destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços verdes e abertos de uso público de que trata esta Seção, sem qualquer ônus para o Município.

Art. 31. Os loteantes terão como obrigação executar, à própria custa, no prazo fixado pelo Município, as seguintes obras, de acordo com os respectivos projetos aprovados:

- I - movimentos de terra e locação de ruas, quadras e lotes;
- II - assentamento de meios-fios e sarjetas;
- III - construção de rede de escoamento de águas pluviais;
- IV - pavimentação de todas as ruas;
- V - muros de sustentação junto às áreas públicas, quando necessários;
- VI - delimitação das áreas verdes e das destinadas aos equipamentos públicos;
- VII - tratamento paisagístico das áreas verdes;
- VIII - outras obrigações constantes do Termo de Acordo e Compromisso (TAC).
- IX - construção da rede de abastecimento de água potável;
- X - assentamento de redes de esgotamento sanitário;
- XI - colocação de rede de iluminação pública e de fornecimento de energia elétrica.

§1º Será admitida a implantação de sistema de esgotamento sanitário alternativo, desde que aprovado pelo Poder Executivo.

§2º O Poder Executivo, quando não couber solução alternativa, poderá estabelecer parceria com os loteadores e com a concessionária de serviços, para a implantação das redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

Art. 32. As escrituras públicas de compra e venda, contratos de promessa de compra e venda e cessão de direitos, bem como de doações e cessões gratuitas, deverão incorporar o teor das restrições urbanísticas dos lotes resultantes do parcelamento, constantes do Termo de Acordo e Compromisso.

Art. 33. Os loteamentos de interesse social são aqueles destinados ao atendimento da habitação de interesse social, promovidos pelo poder público ou pela iniciativa privada, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor, reconhecidos por ato do Poder Executivo.

§1º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano opinará sobre a aprovação dos loteamentos de interesse social.

§2º Os loteamentos de interesse social obedecerão às normas gerais pertinentes aos loteamentos e, em especial, às seguintes disposições:



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

- I** - Coeficiente de Ocupação (Co) máximo, igual a 0,8 (oito décimos).
- II** - Coeficiente de Permeabilização (Cp) mínimo, igual a 0,1 (um décimo);
- III** - a área mínima do lote de 125,00m² (cento e vinte metros quadrados), com testada mínima de 5,00m (cinco metros);
- IV** - obrigatoriedade de vias de circulação de veículos para serviços de fornecimento de gás, coleta de lixo, emergência e outros com distância mínima de 140,00m (cento e quarenta metros).

§3º A área localizada fora do perímetro urbano do município, considerada loteamento de interesse social, poderá ser regularizada junto ao Poder Público, com isenção de tributos municipais, em até 180 (cento e oitenta dias) após a aprovação desta Lei.

Seção II
Desmembramento

Art. 34. Aplica-se aos desmembramentos, no que couberem, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Parágrafo único. Os desmembramentos de terrenos com testada superior a 500,00m (quinhentos metros) ficarão condicionados à definição, pelo Poder Executivo, dos acessos necessários aos terrenos que lhe fazem fundo, não podendo ser a distancia entre os acessos superior a 250m.

Seção III
Condomínios

Art. 35. As edificações em condomínio horizontal ou vertical só poderão ocorrer em lotes regulares, resultantes de parcelamento aprovado.

Art. 36. Não será permitida a privatização de logradouros e áreas públicas para a implantação de condomínios horizontais.

Parágrafo único. O poder executivo municipal poderá delegar a gestão e manutenção de logradouro público a uma estrutura condominial, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano, sem prejuízo da incidência dos tributos sobre a área delegada.

Art. 37. A manutenção das áreas comuns de circulação, recreação e outras, no interior de um condomínio, são de responsabilidade dos condôminos.

§1º As vias particulares de condomínio deverão ter características físicas de acordo com os padrões estabelecidos nesta Lei.

§2º O Poder Público deverá aprovar a articulação das vias internas com o sistema viário oficial em acordo com critérios estabelecidos nesta Lei.

CAPÍTULO VII
DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I
Disposições gerais

Art. 38. Ao sistema viário aplicar-se-ão as seguintes diretrizes:

- I - implantação de sistemas de sinalização e de identificação de logradouros e imóveis;



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

- II - consolidação e urbanização das vias marginais da BR-242;
- III - ampliação da estrutura de pavimentação, da arborização, com diversificação de espécies, e da iluminação pública das áreas periféricas, mesmo que em vias ainda não pavimentadas;
- IV - implantação de um sistema de ciclovias.

Art. 39. Nos projetos particulares, o Termo de Acordo e Compromisso (TAC) firmado entre o empreendedor e o Município estabelecerá as obrigações das partes, comprometendo-se o empreendedor a realizar, à sua custa, sem ônus para a administração pública, as obras de terraplenagem, pavimentação, meios-fios, arborização, pontes, pontilhões, bueiros, galerias, linhas adutoras, troncos alimentadores e distribuidores, redes de esgotamento, muralhas e quaisquer outras obras que venham a ser exigidas, em acordo com os respectivos projetos aprovados.

Art. 40. Toda via a ser aberta, integrante ou não de arruamento ou parcelamento, será enquadrada em uma das categorias previstas nesta Lei, devendo obedecer aos padrões técnicos constantes da Tabela II, do Anexo II, desta Lei.

§1º A revisão do enquadramento das vias, de acordo com a hierarquia e as categorias indicadas no artigo 39, desta Lei, será efetuada pelo Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§2º Os lotes, resultantes da modificação de vias ou de arruamentos, que possuírem dimensões mínimas inferiores as dispostas nesta Lei, serão incorporados ao domínio público.

Art. 41. O sistema viário deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

I – possuir espaços exclusivos para pedestres, sem solução de continuidade, com largura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) a contar do limite frontal do lote (linha de gradil) de modo a propiciar segurança e conforto ao pedestre;

II – possibilitar a circulação de portadores de necessidades especiais, mediante largura mínima para passagem de uma cadeira de rodas e uma pessoa, rebaixamento do meio-fio nos pontos de travessia de pedestres e instalação de pistas táteis nos passeios, praças, parques e demais espaços de uso público;

III – possuir jardins e, principalmente, arborização, no entorno das vias, assegurando sombra e melhor qualidade do ar;

IV – possuir mobiliário urbano necessário, bancos, abrigos em pontos de parada de transporte coletivo, locais para caixa de correio, pontos destinados a hidrantes antiincêndio, coletores de lixo, telefone público, e outros sem prejuízo do que se refere o inciso II deste artigo;

V - quando da instalação de móveis e pontos para comércio ambulante, deverá ser observado o disposto no inciso II deste artigo;

V - sistema de drenagem adequado.

Art. 42. As ciclovias, onde sua localização seja possível, deverão ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) com declividade máxima de 5% (cinco por cento), ser separadas da pista de rolamento e ser demarcadas por sinalização horizontal.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 04.214.419/0001-05

§1º As vias de circulação de veículos situadas em regiões acidentadas poderão ter rampas de mais de 15% (quinze por cento) em trechos não superiores a 10,00 m (dez metros).

§2º O raio mínimo de concordância dos alinhamentos das Vias Locais será de 5,00 m (cinco metros) e o do alinhamento destas com as vias de hierarquia imediatamente superior, será de 10,00 m (dez metros).

§3º As vias sem saída serão admitidas, desde que observadas as seguintes condições:

I - um retorno circular possa ser construído com raio igual ou superior 12m;

II - todo o perímetro do retorno seja contornado por passeio.

Seção II
Estacionamentos de Veículos

Art. 43. Os estacionamentos em áreas públicas ou particulares atenderão aos parâmetros constantes nesta Lei e em demais normas municipais.

§1º O Poder Público poderá alterar os critérios de localização dos estacionamentos com relação à categoria das vias, de acordo com o órgão disciplinador do trânsito do Município, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§2º A quantidade de vagas para os estacionamentos ou para a guarda de veículos será calculada em função do uso e do seu porte, conforme definido em norma municipal.

§3º Na impossibilidade ou insuficiência de atendimento da quantidade de vagas na própria edificação, as mesmas poderão ser oferecidas em outra área, desde que esta:

I – esteja localizada a uma distância máxima de 200,00m (duzentos metros);

II - seja legalmente vinculada à edificação.

§4º As áreas de recuo poderão ser utilizadas como áreas de estacionamento, desde que tenham profundidade mínima de 5,00 (cinco metros) e atendam ao disposto nos incisos I e II, do art. 41, desta Lei.

CAPÍTULO V
DAS DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I
Disposições Gerais

Art. 44. A aplicação dos instrumentos de política urbana atenderá aos dispositivos do Estatuto da Cidade e às diretrizes do Partido Urbanístico, constantes do Plano Diretor, desta Lei e demais normas legais.

Art. 45. Lei específica definirá as condições para a implementação, quando for o caso, dos seguintes instrumentos, estabelecendo os respectivos prazos:

I – os imóveis sobre os quais incidirão a obrigação de parcelamento, utilização ou edificação compulsórias;

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



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

- III** - desapropriação com títulos da dívida pública;
- IV** - definição dos parâmetros de aproveitamento mínimo dos imóveis;
- V** - utilização do consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do parcelamento do imóvel.

Seção II

Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios

Art. 46. São compreendidos como subutilizados para fins de parcelamento, utilização e edificação compulsórios, os imóveis que se encontrem nas seguintes situações:

- I** - os terrenos, lotes vazios ou lotes que não estejam construídos ou edificados, dotados de infraestrutura e serviços urbanos, em especial ao longo dos corredores de usos múltiplos e serviços rodoviários;
- II** - os terrenos e lotes vazios em áreas densamente ocupadas, onde haja carência de espaços para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III** - as edificações inacabadas ou paralisadas por mais de cinco anos;
- IV** - edificações desocupadas ou em ruínas.

Art. 47. Não será exigida a edificação ou a utilização compulsória:

- I** - de proprietário que comprove possuir somente um imóvel residencial situado no Município;
- II** - às subzonas de interesse ambiental, definidas nesta Lei e na legislação vigente, nas quais haja restrição à ocupação.

Art. 48. A utilização e a edificação compulsória serão exigidas de proprietários de terrenos ou lotes que se encontrem nas seguintes situações:

- I** - cuja área seja igual ou superior a estabelecida para a zona onde se localiza e que não sejam necessários para equipamentos públicos;
- II** - desocupados, em áreas contíguas ao tecido urbano efetivamente ocupado.

Parágrafo único. A utilização e a edificação compulsórias também serão exigidas de proprietário de edificações sem utilização e instalações ociosas e em ruínas, nas áreas comerciais e de serviços, adequando-os ao uso permitido na legislação urbanística.

Art. 49. A aplicação da utilização e edificação compulsórias poderá se dar mediante programas de reurbanização ou de revitalização urbana, operação urbana consorciada, consórcio imobiliário ou programas de habitação de interesse social ou, ainda, por integração a lotes ocupados, quando a parcela possuir área inferior à do lote mínimo inferior à zona onde se localiza.

Parágrafo único. Serão estimulados programas de parceria, consórcio imobiliário e outros que contribuam para a viabilidade da aplicação da utilização e edificação compulsórias em edificações sem uso, com instalações ociosas ou em ruína.

Seção III

Direito de Preempção



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 04.214.419/0001-05

Art. 50. O exercício, pelo Município, do direito de preempção, que confere ao Poder Público a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, atenderá às seguintes finalidades e condições:

- I** - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II** - implantação do Sistema de Áreas Verdes;
- III** - áreas destinadas a obras de infra-estrutura, sistema viário, equipamentos de saúde, educação, promoção social e para implantação de projetos estratégicos;
- IV** - constituição de reserva fundiária;
- V** - criação de espaços públicos e de lazer;
- VI** - recuperação ou proteção ambiental;
- VII** - proteção de imóveis de interesse histórico-cultural.

§1.º O direito de preempção, no caso do inciso I, deste artigo, é aplicável a áreas indicadas em lei específica, destinadas a futuros programas habitacionais.

§2.º O direito de preempção, no caso do inciso II, deste artigo, é aplicável às áreas indicadas em lei específica, destinadas à aquisição de áreas para a implantação de equipamentos públicos de lazer, educação, esporte e cultura e do Sistema de Áreas Verdes.

§3.º O direito de preempção, no caso do inciso III, deste artigo é aplicável a:

I - áreas e lotes vazios, ou prédios localizados em espaços onde haja carência de equipamentos públicos para o atendimento à demanda atual e futura da população, em planos urbanísticos ou setoriais;

II - áreas destinadas à implantação ou melhoria de sistema viário, atendendo às indicações desta Lei ou de lei específica, aprovando plano de circulação para implantação do sistema viário estrutural;

III - terrenos lindeiros às estradas de acesso à Cidade, para construção de rótulas e vias marginais e para a ampliação das calçadas.

§4.º O direito de preempção é aplicável, no caso do inciso IV, deste artigo, a vazios localizados nas regiões onde o processo de estruturação ainda não esteja consolidado e cujo adensamento seja preferencial e aos espaços em processo de consolidação da ocupação localizados em áreas cujo adensamento populacional deverá ocorrer pelo preenchimento dos vazios urbanos.

§5.º O direito de preempção é aplicável, no caso do inciso V, deste artigo, a:

I - áreas urbanas de ocupação consolidada, de grande densidade habitacional e de edificações, onde a carência destes espaços contribua para a redução da qualidade ambiental urbana, especialmente naquelas ocupadas por população de baixa renda;

II - áreas urbanas em processo de ocupação, cujo adensamento seja preferencial, haja carência destes espaços e se pretenda melhorar os padrões da qualidade ambiental urbana;

III - áreas de proteção ambiental.

§6.º O direito de preempção é aplicável, no caso do inciso VI, deste artigo, a áreas urbanas ocupadas cuja ausência ou insuficiência de infra-estrutura e cujo padrão de uso e ocupação do solo venha resultando na degradação de recursos ambientais.

§7.º O direito de preempção é aplicável, no caso do inciso VII, deste artigo, a terrenos ou edificações considerados como de interesse histórico-cultural.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

Seção IV

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 51. A Outorga Onerosa do Direito de Construir, que autoriza o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento (Ca) básico estabelecido no anexo II Tabela I desta lei, será aplicada em categorias de áreas densamente povoadas.

Parágrafo único. As áreas objeto de direito de preempção, prioritariamente, serão as identificadas em cartograma integrante do Anexo I, desta Lei.

Art. 52. A Outorga Onerosa do Direito de Construir permitirá a verticalização acima do Coeficiente de Aproveitamento (Ca) básico, visando estimular a implantação de atividades comerciais e de serviços que necessitem de estruturas mais amplas e funcionais.

Art. 53. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança, sempre que a Outorga Onerosa do Direito de Construir exceder em 50% (cinquenta por cento), ou mais, o Coeficiente de Aproveitamento (Ca), estabelecido.

Art. 54. Lei específica, com base no disposto nesta Lei, estabelecerá as formas de operacionalização da Outorga Onerosa do Direito de Construir, instituindo a fórmula de cálculo para cobrança, os casos possíveis de isenção e a contrapartida do beneficiário.

Seção V

Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 55. A aprovação pelo órgão municipal competente, de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades privados ou públicos poderá depender de Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 56. O Estudo de Impacto de Vizinhança será executado na forma estabelecida em lei e deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, considerando as diretrizes do Plano Diretor e das normas municipais.

Parágrafo único. A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o Estudo Prévio de Impacto Ambiental, requerido nos termos da legislação ambiental.

Seção VI

Instrumentos Tributários

Art. 57. Os instrumentos tributários, com função fiscal e extra fiscal, para o atendimento às diretrizes desta Lei, inclusive o Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo, serão disciplinados em lei própria.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

Art. 58. Lei específica estabelecerá os critérios para a aplicação da Contribuição de Melhoria, em cada caso, e para a cobrança de preços públicos pela implantação de redes de infra-estrutura.

Seção VII
Regularização Fundiária

Art. 59. A concessão do direito de uso ou domínio útil da terra será efetivado aos ocupantes de assentamentos de baixa renda em terrenos municipais, na forma da lei, desde que não situados:

- I** - em áreas de uso comum do povo;
- II** - em áreas destinadas a projeto de urbanização;
- III** - em áreas protegidas pela legislação ambiental, em desconformidade com os critérios específicos de conservação ou preservação;
- IV** - em vias existentes ou em áreas previstas para implantação destas;
- V** - em áreas de risco à vida humana ou ambiental, de acordo com parecer do órgão municipal competente.

Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo, a concessão do direito de uso ou do domínio útil da terra será transferido para outro terreno situado, de preferência, na mesma Unidade de Vizinhança.

Seção VIII
Assistência Técnica e Jurídica às Populações Pobres

Art. 60. O Poder Público promoverá assistência técnica e jurídica gratuita, diretamente ou mediante convênio com instituições de ensino, organizações não governamentais ou com associações profissionais, às pessoas e entidades comprovadamente pobres.

Art. 61. A assistência técnica e jurídica gratuita precederá e acompanhará:

- I** - os programas e projetos de regularização de área declarada de interesse social para efeito de titulação, na forma da Lei específica;
- II** - as desapropriações;
- III** - as relocações de famílias que estejam ocupando áreas de risco à vida humana ou ambiental.

Art. 62. A assistência prestada nos termos desta Seção deverá abranger, no mínimo:

- I** - orientação técnica para elaboração de projeto, implantação e construção de edificações;
- II** - orientação técnica para debates sobre o Plano Diretor, os planos urbanísticos, os programas e os projetos a serem realizados nas Unidades de Vizinhança;
- III** - orientação técnica para a discussão dos projetos da Lei do Plano Plurianual (PPA) da Lei de Diretrizes Orçamentárias, (LDO), e da Lei Orçamentária Anual (LOA);
- IV** - a orientação jurídica e defesa dos direitos individuais e coletivos para a regularização fundiária.

CAPÍTULO VI
DAS DIRETRIZES PROGRAMÁTICAS



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

Art. 63. A viabilização dos objetivos do Plano Diretor será concretizada a partir de uma gestão efetiva e integrada que poderá envolver políticas em relação a segmentos estratégicos para o desenvolvimento da Cidade, dentre outros:

- I - desenvolvimento sócio-cultural, mediante:
 - a) implantação de Centros Culturais, possibilitando a criação de *marketing* próprio, com base na diversidade cultural da população;
 - b) criação de condições logísticas para uma nova dinâmica cultural na Cidade, incluindo o fortalecimento das manifestações e eventos tradicionais, o incentivo aos processos de animação urbana de produção artístico-cultural contemporânea e a criação de novas alternativas de programação e reforço ao calendário de eventos culturais;
 - c) promoção de condições e alternativas de apoio aos produtores, artistas, artesãos e outros realizadores culturais locais, de modo a assegurar a viabilização de projetos e atividades artísticas e culturais de forma continuada;
 - d) implantação, no Município, de espaços alternativos para equipamentos culturais e de lazer;
- II - desenvolvimento comunitário.

CAPÍTULO VII
DAS DIRETRIZES PARA PROJETOS ESTRATÉGICOS

Art. 64. As ações urbanísticas e projetos estratégicos necessários para a consolidação do novo modelo de desenvolvimento urbano da sede envolverão abordagens distintas, dentre elas:

- I - ações sistêmicas e continuadas ligadas à gestão urbana;
- II - ações prioritárias relativas à infra-estrutura físico-social;
- III - ações estratégicas sobre segmentos críticos e sensíveis.

Art. 65. Quanto às ações sistêmicas, destacam-se as seguintes linhas de ação:

- I - implementação e monitoramento da gestão compartilhada do Plano Diretor;
- II - implementação das ações definidas nesta Lei;
- III - estruturação físico-funcional das Unidades de Vizinhança;
- IV - implantação da política habitacional, com prioridade para a população de baixa renda;
- V - melhoria, ampliação, implementação dos elementos básicos de infra-estrutura urbana física e sócio-econômica;
- VI - implementação de projetos estratégicos.

CAPÍTULO VIII
DAS DIRETRIZES PARA AÇÕES PRIORITÁRIAS

Art. 66. As ações a serem priorizadas para a infra-estrutura física e social da Cidade são as que constam deste Capítulo, sem prejuízo de demais ações previstas em estudos ou normas municipais.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 04.214.419/0001-05

Seção I
Saneamento Básico

Subseção I
Drenagem Pluvial

Art. 67. A drenagem natural deverá ser preservada, priorizando-se as seguintes ações:

- I - projeto e implantação de um sistema de macro-drenagem das águas pluviais;
- II - recuperação de áreas com problemas de drenagem inclusive com implantação de galerias;
- III - recuperação de áreas degradadas com erosão.

Subseção II
Esgotamento Sanitário

Art. 68. O esgotamento sanitário será priorizado, devendo o Poder Público executar as seguintes ações:

- I - projeto e implantação do sistema de esgotamento sanitário para a área urbana e de expansão que atenda as necessidades específicas dos diversos segmentos das áreas periféricas;
- II - construção de unidades sanitárias nas áreas mais carentes do Município.

Subseção III
Abastecimento de Água

Art. 69. O abastecimento de água deverá ser garantido a toda a população, mediante:

- I - ampliação da oferta de água tratada, preferencialmente através de perfuração de poços artesianos;
- II - ampliação da capacidade de armazenamento de água.

Subseção IV
Limpeza Urbana

Art. 70. A limpeza urbana deverá atender a princípios de eficiência e a padrões ambientais, mediante:

- I - elaboração de Plano de Gestão de Limpeza Urbana (PGLU), priorizando a ampliação da estrutura de varrição e coleta domiciliar;
- II - incentivo a implantação de estrutura de coleta seletiva e de uma indústria de reciclagem de lixo;
- III - implantação da obrigatoriedade da coleta seletiva de lixo nos órgãos públicos;
- IV - incentivo a implantação de programas de educação ambiental junto às escolas;
- V - implantação de aterro sanitário municipal compatível com as condicionantes geológicas do município.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

Seção II
Serviços Públicos

Subseção I
Energia Elétrica

Art. 71. Buscar-se-á a ampliação do potencial de energia elétrica, visado, aumentar a capacidade instalada para atender a demanda municipal.

Parágrafo único. O Poder Público buscará incentivar o uso de formas alternativas de energia, mediante estudo e dimensionamento do potencial de geração de energias solar ou eólica.

Subseção II
Transporte Público

Art. 72. Os transportes públicos deverão ser disponibilizados para a população em geral, mediante:

- I - melhoria dos serviços de transporte público;
- II - implantação de abrigos e terminais de transporte;
- III - viabilização da consolidação da estrutura da pista de pouso.

§1º O Poder Público poderá promover o planejamento da estrutura básica, física e funcional para a introdução de transporte, integrando as diversas áreas do município.

Subseção III
Comércio Local e Abastecimento Alimentar

Art. 73. O abastecimento alimentar deverá ser facilitado mediante:

- I - implantação ou promoção de locais específicos para formalização do comércio informal;
- II - promoção para criação de centros de abastecimentos;
- III - promoção para implantação de frigorífico e matadouro.

Subseção IV
Saúde

Art. 74. O atendimento à saúde deverá priorizar:

- I - melhoria constante no Centro de Saúde Gilênio Sá de Oliveira e na rede de postos de saúde;
- II - estudos para viabilizar implantação de Hospital no Município;
- III - criação de depósito municipal para animais apreendidos.

Subseção V
Educação

Art. 75. O atendimento à educação deverá ampliado, mediante:

- I - treinamento e atualização do quadro de professores;



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 04.214.419/0001-05

- II - implantação de mais unidades de ensino fundamental;
- III - ampliação das áreas esportivas e de recreação nas unidades escolares;
- IV - implantação de creches para o atendimento das necessidades da população, principalmente da população de baixa renda.

Subseção VI
Segurança Pública

- Art. 76.** O Município deverá viabilizar a prestação de serviços de segurança pública, mediante:
- I - gestões junto aos órgãos estaduais e federais de segurança pública, visando aumentar a atuação destes órgãos no território municipal;
 - II - implementação de órgãos municipais de fiscalização e polícia administrativa.

Seção III
Equipamentos e Referências Cívicas, Culturais e de Esporte e Lazer

Subseção I
Administração Municipal

Art. 77. A melhora na administração municipal e ao atendimento dos munícipes far-se-á, mediante otimização da estrutura administrativa municipal.

Parágrafo único. O Poder Público viabilizará estudos para implantação de um Centro Administrativo Municipal.

Subseção II
Esportes

Art. 78. Incentivar-se-á a prática de esportes, mediante a implantação de equipamentos públicos de esporte no município, priorizando-se a criação de praças e avenidas com ciclovias, quadras poliesportivas, pistas para caminhadas e parques recreativos.

Parágrafo único. O Poder Executivo priorizará o incentivo a prática de competições intercolegiais;

Subseção III
Lazer

Art. 79. A população poderá ter acesso ao lazer, mediante:

- I - implantação de Parques Urbanos;
- II - tratamento urbanístico do Sistema de Áreas Verdes.

Subseção IV
Equipamentos de Turismo/Hospedagem e Exposições/Convenções



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
CNPJ 04.214.419/0001-05

Art. 80. O Poder Público facilitará a implantação de locais para convenções, hospedagem e exposições, estabelecendo espaço público para atividades temporárias lúdicas, comerciais, religiosas e similares.

Parágrafo único. Será priorizada pelo Poder Público a realização de eventos que potencializem a geração de negócios agrícolas e industriais no município.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 81. As Leis dos Planos Plurianuais, Leis de Diretrizes Orçamentárias e dos Orçamentos Anuais, priorizarão refletir as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e buscará contar, na fase de elaboração dos respectivos projetos, com a participação dos cidadãos através do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Participativa.

Art. 82. A Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Plano Plurianual e as Leis Orçamentárias Anuais possibilitarão a execução dos programas constantes nesta Lei.

Art. 83. Na falta de implantação ou funcionamento de quaisquer dos Conselhos Municipais, o Poder Executivo exercerá as competências e atribuições estabelecidas para estes.

Art. 84. O Plano Diretor poderá ser atualizado no período máximo de dez anos, após a sua aprovação pela Câmara Municipal, devendo o Poder Executivo promover a sua revisão, com a devida antecedência.

Parágrafo único. O Plano Diretor poderá sofrer complementações e ajustamentos antes do prazo estabelecido neste artigo, nos termos do art. 85 e seguintes, desta Lei.

Art. 85. As revisões atinentes ao Plano Diretor far-se-ão mediante lei, ressalvadas as exceções seguintes:

I - far-se-á mediante ato do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- a) declaração ou revisão de área de preservação permanente;
- b) declaração de árvore como imune ao corte;
- c) definição de empreendimentos de impacto ambiental;
- d) definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie;

II - far-se-ão mediante sugestão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, acatada por ato do Poder Executivo:

- a) identificação de edificações, obras e monumentos de interesse de preservação;
- b) declaração de tombamento de bem imóvel;
- c) estabelecimento de parâmetros urbanísticos complementares, não previstos em Lei.
- d) atualização da estrutura urbana.

Art. 86. Não serão consideradas revisões, do Plano Diretor, os atos que tenham por objeto:

I - regulamentar dispositivo desta Lei;

II - aprovar programa ou projeto governamental;

III - cumprir ou seguir decisão exarada em processo administrativo;



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

IV - implantar usos considerados especiais.

Parágrafo único. As revisões do Plano Diretor não se aplicam aos processos administrativos já aprovados nos órgãos técnicos municipais.

Art. 87. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação

Gabinete do Prefeito, em 14 de Junho de 2007.


OZIEL ALVES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL



**Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ 04.214.419/0001-05

**ANEXO I
CARTOGRAMAS**

PERÍMETRO URBANO





Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

ANEXO II
NORMAS TÉCNICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

1. Dos Parâmetros Urbanísticos

Qualquer edificação atenderá aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos dispositivos que se seguem e em outras normas municipais.

Índice de Utilização Básico - IUB representa o direito de construir estabelecido para cada zona, dado pela relação entre a área de construção, dividida pela área do lote ou gleba.

Índice de Utilização - IU é o índice máximo de construção da edificação estabelecido para cada zona.

A diferença entre o Índice de Utilização e o Índice de Utilização Básico será objeto de outorga onerosa do direito de construir.

Índice de Ocupação - IO é dado pela relação entre a área de projeção da cobertura da construção dividida pela área do lote ou gleba.

Índice de Permeabilidade - IP é dado pela relação entre a área permeável dividida pela área impermeabilizada do lote ou gleba.

Gabarito - é a quantidade de pavimentos limitado em 3m (três metros) de altura por pavimento de uma construção.

Lote Mínimo - é a menor unidade territorial admitida para o parcelamento do solo urbano.

Índice de Arborização - IA expressa a quantidade mínima de árvores por metro quadrado.

Recuos - são as distâncias que os limites externos das construções devem guardar em relação aos limites do lote.

Testada - é a linha que delimita o lote com o logradouro público.

a) ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (IO)

a.1. Os empreendimentos comerciais e de serviços localizados no centro e nas zonas de uso predominante de comércio e serviços, voltados para qualquer via, terão os índices de ocupação calculados de acordo com os seguintes critérios:

1) quanto à área do pavimento térreo:

a) no centro e nas zonas de uso predominante de comércio e serviços será resultante, no máximo, da aplicação de recuos frontal e de fundo previstos em Lei;

b) nas zonas de uso predominante de comércio e serviços será resultante, no máximo, da aplicação dos recuos frontais, laterais e de fundo previstos em Lei.

2) quanto aos demais pavimentos, terão área equivalente a, no máximo, 70% (setenta por cento) da ocupação permitida para o pavimento térreo.



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

b) RECUOS

b.1. Nas edificações que configurem uso de impacto ambiental ou de vizinhança poderão ser exigidos recuos superiores aos estabelecidos em Lei, desde que baseados em estudo específico.

b.2. Considerando-se a via:

1) são isentos da aplicação do recuo frontal os trechos de logradouros que não apresentarem este recuo em pelo menos 50% (cinquenta por cento) das edificações da quadra, até que seja institucionalizado o alinhamento de gradil.

2) para os empreendimentos com mais de dois pavimentos nas zonas de predominância residencial, os recuos frontais variarão de acordo com as vias que dão acesso ao terreno, atendendo aos índices constantes na Lei própria.

b.3. O recuo lateral será dobrado sempre que a edificação encostar-se em uma das divisas laterais, exceto quando se tratar de lote com testada inferior a 10,00m (dez metros), onde será exigido o recuo de apenas 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação a uma das laterais.

b.4. Quando se aplicar mais de uma restrição relativa a recuos prevalecerá sempre a de maior grandeza.

b.5. Os recuos exigidos na Lei serão considerados como áreas não edificáveis, salvo as seguintes situações:

1) marquise até, no máximo, metade do recuo nas áreas de predominância não residencial, observada a largura máxima de 2,00m (dois metros);

2) abrigo para medidores, lixo, hidrantes e bombas; caixa e tubos de água, esgoto e energia; reservatório enterrado; saída de incêndio (na parte fora da projeção da edificação);

3) bilheterias, portarias, guaritas, respeitando o limite máximo de 10,00 m² (dez metros quadrados);

4) rampas, passarelas e escadas de acesso direto da rua à edificação, somente aplicável ao recuo frontal, desde que ocupem, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote, não se admitindo que sirvam de cobertura para qualquer cômodo;

5) garagens, no máximo de 2(duas) por lote em aclave, desde que ocupe, no máximo, o correspondente à metade da testada deste.

c) EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS EM FUNÇÃO DO USO

c.1. Os centros de compras, centros empresariais e congêneres, os supermercados, mercados e congêneres deverão dispor de vagas em áreas exclusivas para carga e descarga, independentemente da quantidade de vagas para o estacionamento de veículos.

c.2. Os hospitais, centros de saúde, clínicas com internamento, independentemente da quantidade de vagas exigida para o estacionamento de veículos deverão dispor de vagas em áreas exclusivas para:

1) Estacionamento de veículos que conduzam pacientes;

2) Carga e descarga.

c.3. Nos postos de abastecimento de veículos e postos de serviços e abastecimento de veículos, a testada do terreno ao longo da via que dá acesso ao empreendimento será de, no mínimo, 30,00 m (trinta metros).

c.4. Os cemitérios:

1) Obedecerão às normas ambientais pertinentes;


2) Ficarão isolados por logradouros públicos ao longo de todas as divisas;



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

- 3) Terão um cinturão verde, arborizado, em todo seu perímetro, com largura mínima de 5,00 m (cinco metros);
- 4) Serão setorizados por quadras, devidamente identificadas por vias calçadas e com arborização;
- 5) Deverão dispor de sistema total de drenagem, objetivando a captação de águas pluviais;
- 6) Quando particulares, serão doados gratuitamente ao Poder Público 30% (trinta por cento) dos túmulos em quadras de covas rasas, destinados à população de baixa renda;
- 7) A aprovação será condicionada ao pronunciamento favorável do órgão municipal competente, que poderá estabelecer outras exigências de caráter técnico.


Oziel Alves de Oliveira
Prefeito Municipal
Luís E. Magalhães BA




Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA
 CNPJ 04.214.419/0001-05

TABELA I

ÍNDICES URBANÍSTICOS POR ZONAS DE USO

ZONAS DE USO	IO	IUB	IU	ÍNDICE PERMEABILIDADE	GABARITO	LOTE MINIMO m ²	ÍNDICE DE ARBORIZAÇÃO.	RECUOS MÍNIMOS em metros			TESTADA MÍNIMA em metros
								FRENTE	FUNDO	LATERAL	
CENTRO ZU1	0,4	5	8	0,4	12 a 20	600	1/50m ²	5	6	3/mar	16
SANTA CRUZ ZU2	0,4	1,2	3	0,4	5	300	1/50m ²	4	4	3/1,5	12
MIMOSO NORTE ZU3	0,45	1,2	3	0,3	5 a 7	125	1/100m ²	3	3	1,5/0	8
	0,4	1,2	2,8	0,4	5 a 7	300	1/50m ²	4	4	3/1,5	12
SANTA CRUZ SUL ZU4	0,45	1,2	3	0,3	5 a 7	125	1/100m ²	3	3	1,5/0	8
	0,4	1,2	2,8	0,4	5 a 7	300	1/50m ²	4	4	3/1,5	12
JARDIM PARAÍSO ZU5	0,4	2,4	4,8	0,4	6 a 12	600	1/50m ²	5	6	3/mar	16
	0,3	1,8	5,1	0,55	6 a 17	1.200	1/50m ²	5	8	3/mar	25
IMPERIAL ACÁCIAS ZU6	0,4	2	2,4	0,4	5 a 6	600	1/50m ²	5	6	3/mar	16
ALA OESTE INDUSTRIAL ZU7	0,45		-	0,3		2.500	1/100m ²	10	5	3/mar	30
CORREDORES DE USOS MÚLTIPLOS	0,45	5	8	0,3	12 a 20	1.500	1/100m ²	4	5	3/mar	25
CENTRO COMERCIAL MIMOSO	0,4	2,4	4,8	0,2	6 a 12	600	1/100m ²	0	10	0	16
ÁREA ESPECIAL LAZER E TURISMO	0,1	0,2	0,2	0,8	2	5.000	-	-	-	-	50

Área de Outorga Onerosa do Direito de Construir - AODC = IU - IUB


Oziel Alves de Oliveira
 Prefeito Municipal
 Luís E. Magalhães - BA



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

Tabela II – Sistema Viário – Características Físico-Operacionais das Vias Urbanas

CARACTERÍSTICAS	QUANTIDADE / DIMENSÃO
AVENIDAS URBANAS	
Caixa Padrão	60 metros
Número de Faixas de Rolamento	2 X 2
Largura da Faixa de Rolamento	4 metros
Faixa de Desaceleração / Estacionamento	2 metros
Conjunto Lateral: Passeio Público / Ciclovia / Canteiro	8 metros
Conjunto Canteiro Central: Ciclovia / Via Pedestre / Canteiros / Faixa Central para Transporte de Massa	24 metros
VIAS COLETORAS	
Caixa Padrão	17 a 20 metros
Número de Faixas de Rolamento	2
Largura da Faixa de Rolamento	3,5 a 4 metros
Faixa de Desaceleração / Estacionamento	2 metros
Passeio Público (mínimo)	2 metros
Ciclovia (mínimo)	1,5 metros
Canteiro (mínimo)	0,5 metro
VIAS LOCAIS	
Caixa Padrão	12 metros
Número de Faixas de Rolamento	2
Largura da Faixa de Rolamento	3,5 metros
Passeio Público (mínimo)	2 metros
Canteiro (mínimo)	0,5 metro


Ozial Alves de Oliveira
Prefeito Municipal
Luís E. Magalhães - BA



**Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ 04.214.419/0001-05

**ANEXO III
PROJETOS ESTRATÉGICOS
PROJETO ESTRATÉGICO I – NÍVEL SOCIAL**

1. RENOVAÇÃO URBANA DA ZONA SANTA CRUZ SUL	
Possibilidade de Localização: Zona 4.	
Justificativa: Santa Cruz Sul, a Unidade de Vizinhança mais populosa (2.624 habitantes – Censo 2000) e também é a principal área problema sócio-econômica da Cidade. Sua inclusão aos níveis urbanísticos da urbe é de absoluta necessidade, não só pelo desejo de seus moradores, mas também para a qualidade de vida da urbe no seu conjunto.	
Objetivos: <ul style="list-style-type: none"> • Eliminar os pontos críticos de infra-estrutura urbana; • Criar uma estrutura de espaços públicos hierarquizados; • Criar qualidade visual e funcional dos seus espaços públicos e induzir uma centralidade de serviços urbanos locais; • Integração funcional aos serviços do Centro Tradicional; • Melhoria habitacional das unidades classificadas como precárias. • Aquisição de área e projeto do primeiro módulo de ampliação de Santa Cruz Sul, com a implantação de uma primeira etapa para 500 unidades habitacionais. 	
Intervenções/Programas: <ul style="list-style-type: none"> • Macro-drenagem, pavimentação, urbanização e complementação do sistema viário; • Complementação de iluminação pública; • Criação e urbanização de praças públicas; • Complementação das redes de abastecimento de água e energia elétrica; • Implantação de Centro Comunitário, creches, ensino pré-escolar, dentre outros; • Programa de melhoria habitacional; 	
Ações Complementares: <ul style="list-style-type: none"> • Estudo de modelos habitacionais; • Formação de uma estrutura associativa da Unidade de Vizinhança; • Estudo de maximização do uso dos vazios urbanos. 	
Possibilidade de participação: Prefeitura Municipal, CEF (Habitar Brasil) e outros.	
Potenciais Fontes Financiadoras: CEF, CAR/PRODUR, Governo Federal e outros.	

Oziel Alves de Oliveira
Prefeito Municipal
Luís E. Magalhães BA



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

PROJETO ESTRATÉGICO II – NÍVEL SOCIOCULTURAL

2. IMPLANTAÇÃO DE CENTRO POLIVALENTE CULTURAL E DE EVENTOS

Possibilidade de Localização: Zona 4, Parque Urbano do Cerrado.

Justificativa: O fortalecimento da base cultural é de extrema importância para a formação da sua futura identidade sócio-cultural. A diversidade das suas origens culturais, formada pelos valores matriciais do homem do nordeste e do Sul, representa a base para o desenvolvimento sócio-cultural e sócio-econômico da sua população. Poderão ser criados, a partir da ativação da sua criatividade, novas condições de formação e de engajamento profissional e da ampliação do leque de possibilidades no contexto das atividades culturais e artísticas. A criação de uma infraestrutura física que poderá alavancar tal processo.

Objetivos:

Implantação dentro do conjunto dos equipamentos âncoras sócio-culturais do Parque do Cerrado, de um Centro Polivalente de Cultura e Eventos que ofereça infraestrutura básica para as atividades culturais da Cidade, da formação sócio-cultural artística até apresentações de grandes espetáculos teatrais e dos principais eventos cívico-culturais. Essa estrutura atenderá, ainda, otimizando os espaços disponíveis, à demanda de infraestrutura de convenções ligados ao agronegócio e de outros setores.

Intervenções/Programas:

- Auditório com instalações para cinema e teatro.
- Área técnica para teatro e espetáculos;
- Salas de reuniões, aulas e convenções;
- Foyer para exposições;
- Oficinas de criatividade;
- Áreas de apoio administrativo;
- Concha acústica – anfiteatro;
- Praça de eventos.

Ações Complementares:

- Criação de um “marketing cultural” baseado na diversidade cultural da população luíseduardense;
- Fortalecimento das manifestações e eventos tradicionais e ampliação do leque de eventos temáticos;
- Incentivar o processo de animação urbana e produção artística cultural contemporânea.

Possibilidade de participação:

Prefeitura Municipal, CAR/PRODUR, Minc, Secretaria da Cultura e Turismo da Bahia e outros.

Potenciais Fontes Financiadoras:

CAR/PRODUR, Governo Federal e outros.

Oziel Alves de Oliveira
Prefeito Municipal
Luís E. Magalhães BA



**Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA**

CNPJ 04.214.419/0001-05

PROJETO ESTRATÉGICO III – NÍVEL ECONÔMICO

1. CENTRO DO AGRONEGÓCIO E PARQUE DE EXPOSIÇÕES

Possibilidade de Localização: Zona 4, Parque Urbano do Cerrado.

Introdução:

O Centro do Agronegócio é um complexo arquitetônico-paisagístico integrado ao Parque do Cerrado. A sua construção possibilitará que seja oferecido total suporte aos empresários instalados no Município ou que nele venham a se instalar, permitindo que algumas decisões sejam tomadas, operações sejam realizadas, tarefas sejam agendadas, com o mínimo de desperdício de recursos e tempo. Será integrado a um Centro de Convenções e composto por auditório, salas de treinamento, salas de reuniões, despachos e rodadas de negócio, serviços de apoio de informática, reprografia, internet, biblioteca e instalações para o Instituto de Economia do Oeste. Disporá ainda de área para exposições de animais, desfiles e julgamento de animais, vaquejadas, pavilhões cobertos para feiras, exposições, mostras, restaurantes, mini-shopping etc.

Justificativa:

- Luís Eduardo Magalhães é o principal ponto de apoio para a expansão do agronegócio no cerrado baiano;
- Novas decisões sobre investimentos por parte da iniciativa privada serão favorecidas por uma estrutura de serviços que minimize os custos fixos na fase pré-operação;
- Qualificação e treinamento de recursos humanos são diferenciais de atração de investimentos num ambiente de elevados padrões tecnológicos;
- Suporte centralizado de informações e serviços torna o ambiente empresarial mais acolhedor aos potenciais investidores;
- A economia do cerrado está se diversificando. Iniciou-se com o cultivo de grãos, seguiu com a fruticultura, o café, o algodão e recentemente com a produção animal, que deve se constituir num importante segmento da economia regional;
- Atualmente, muitos agricultores já estão se especializando na criação de gado e precisam se manter competitivos adotando tecnologia de ponta e intercambiando informações e experiências. O Parque de Exposições é um instrumento de dinamização dos negócios e de difusão de inovações tecnológicas, principalmente na criação intensiva de animais;
- O Município necessita de um local que torne possível não apenas a realização de exposições, mas também o comércio permanente de animais, acompanhado de outras atividades comerciais e serviços articulados com a produção agropecuária.

Oziel Aíves de Oliveira
Prefeito Municipal
Luís E. Magalhães - BA



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

Objetivos:

- Implantar um complexo para a prestação de serviços às empresas, apoio e eventos e reuniões de empresários, ampliando as oportunidades de negócio no Município;
- Criar uma infra-estrutura capaz de acolher a sede regional da Fundação Luís Eduardo Magalhães – FLEM;
- Integrar o conjunto representado por Centro de Convenções, com salas e demais serviços de apoio que possibilite a realização de eventos;
- Construir no mesmo espaço escritórios “virtuais” para atender aos empreendedores na fase pré-operação;
- Implantar um núcleo de qualificação e treinamento de recursos humanos para atender as necessidades do segmento produtivo;
- Criar um espaço para abrigar o Instituto de Economia Agrícola do Oeste;
- Implantar um Parque de Exposições Agropecuárias e um local de exposições e comercialização de animais, máquinas e equipamentos.

Intervenções/Programas:

- Centro Gerencial:
 - Complexo de reuniões internas;
 - Escritórios virtuais;
 - Instituto de Economia Agrícola do Cerrado;
- Parque de Exposições Agropecuárias:
 - “Taater sal” e pista de vaquejada;
 - Pavilhões cobertos para feira e eventos agropecuários;
 - Pavilhão coberto para exposições de animais;
 - Equipamentos de apoio (restaurantes, mini-shopping etc.);
 - Pavilhão aberto;
- Estacionamento e urbanização.

Ações Complementares:

- Ampliar a participação do Município no calendário nacional e internacional dos eventos sobre o agronegócio;
- Identificar empresários ou entidades associativas com capacidade para se instalar no Centro;
- Programar feiras, eventos integrados ao calendário baiano de Feiras e Exposições Agropecuárias;
- Cadastrar e promover a instalação no Parque das atividades de comércio de animais vivos, comércio de apoio e serviços complementares;
- Implantar um núcleo de capacitação e formação de recursos humanos;
- Planejar e implantar o Instituto

Possibilidade de participação:

- Prefeitura Municipal, FLEM, AIBA, SEBRAE, FIEB, FAEB, SESI, SENAR, CDL, SEAGRI, SICM, CAR/SEPLANTEC, CRA, SETRAS, Universidades, EBDA, ADAB e outros.

Ozei Alves de Oliveira
Prefeito Municipal
Luís E. Magalhães - BA



Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães
ESTADO DA BAHIA

CNPJ 04.214.419/0001-05

Potenciais Fontes Financiadoras:

Prefeitura Municipal, Governo Estadual, Governo Federal, Banco do Nordeste, Banco do Brasil, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico (BNDES), Banco de Desenvolvimento da Bahia (DESENBAHIA), Caixa Econômica Federal e outros.

Oziel Alves de Oliveira
Prefeito Municipal
Luís E. Magalhães BA