



UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

UNIVERSIDADE ABERTA DO BRASIL – UAB

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

MARCOS FELIPE ROCHEL

**UMA VISÃO GEOGRÁFICA DA EVOLUÇÃO ENTRE O PLANO DIRETOR DO
MUNICÍPIO DE ITAPETININGA DE 2007 E O DE 2015**

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

LICENCIATURA PLENA EM GEOGRAFIA

Itapetininga - SP

Dezembro / 2015

MARCOS FELIPE ROCHEL

**UMA VISÃO GEOGRÁFICA DA EVOLUÇÃO ENTRE O PLANO DIRETOR DO
MUNICÍPIO DE ITAPETININGA DE 2007 E O DE 2015**

**Trabalho de conclusão de curso submetida ao
Departamento de Geografia da Universidade
de Brasília, como parte dos requisitos
necessários para a obtenção do título de
licenciatura plena em Geografia.**

Profa. orientadora: Aracelly dos Santos Castro

Itapetininga - SP

Dezembro / 2015

ITAPETININGA/SP, 05 DE DEZEMBRO DE 2015.

APROVADA EM ____/____/____

BANCA EXAMINADORA

(ORIENTADORA)

Profa. Aracelly dos Santos Castro - GEA UAB

(EXAMINADOR)

Profa. Marília Peluso - membro interno GEA UAB

FICHA CATALOGRÁFICA

ROCHEL, Marcos Felipe.

TÍTULO DO TRABALHO: UMA VISÃO GEOGRÁFICA DA EVOLUÇÃO ENTRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ITAPETININGA DE 2007 E O DE 2015.

Trabalho de conclusão de curso-Universidade de Brasília UAB/UNB

Departamento de Geografia

Orientadora: Aracelly dos Santos Castro

135 páginas (IH- GEA, TCC, Geografia, 2015).

Itapetininga, 2015.

1-Plano Diretor

4-Interesse Social

2-Urbanização

5-Planejamento Urbano

3-Sustentabilidade

6-Gestão

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

MARCOS, M.F. (2015). Título do trabalho: Uma Visão Geográfica da Evolução entre o Plano Diretor do Município de Itapetininga de 2007 e o de 2015. Trabalho de conclusão de curso em Licenciatura Plena de Geografia. Departamento de Geografia-Universidade de Brasília- Brasília, DF, 135 páginas.

CESSÃO DE DIREITOS

AUTOR: Marcos Felipe Rochel

TÍTULO DO TRABALHO: UMA VISÃO GEOGRÁFICA DA EVOLUÇÃO ENTRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ITAPETININGA DE 2007 E O DE 2015.

GRAU: Licenciatura Plena em Geografia

ANO: 2015

É concedida à Universidade de Brasília permissão para reproduzir cópias desta monografia de Licenciatura Plena em Geografia, para emprestar ou vender tais cópias somente para propósitos acadêmicos e científicos. O autor reserva outros direitos de publicação e nenhuma parte dessa monografia pode ser reproduzida sem autorização por escrito do autor.

Marcos Felipe Rochel

DEDICATÓRIA

Agradeço a Deus pois sem ele eu não teria forças para essa longa jornada, agradeço a meus professores e aos meus amigos que me ajudaram na conclusão da monografia.

A todos os professores do curso, que foram tão importantes na minha vida acadêmica e no desenvolvimento desta monografia.

AGRADECIMENTOS

A Deus por ter me dado saúde e força para superar as dificuldades.

A esta universidade, seu corpo docente, direção e administração que oportunizaram a janela que hoje vislumbro um horizonte superior, eivado pela acendrada confiança no mérito e ética aqui presentes.

Ao minha orientadora Profa. Aracelly dos Santos Castro, pelo suporte no pouco tempo que lhe coube, pelas suas correções e incentivos.

A minha Família, pelo amor, incentivo e apoio incondicional.

E a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado.

RESUMO

Inicialmente tratar-se-á da conceituação de “Plano Diretor Municipal”, bem como de referenciar a legislação concernente ao tema. Em seguida, discutir-se-á sua elaboração, os mecanismos e procedimentos a serem aplicados e as partes integrantes deste processo. Para que se possa vislumbrar o cenário do Município de Itapetininga, descrever-se-á este de forma que o leitor possa localizá-lo no tempo e no espaço, bem como procuraremos traçar um perfil de sua região, o que ajudará na compreensão dos Plano Diretores, objeto do nosso estudo. A partir deste ponto, vislumbrar-se-ão as diferenças entre o Plano Diretor do Município de Itapetininga, que esteve em vigor desde 2007 e o novo, em vigor a partir deste ano de 2015. Um ponto que será destacado é o da falta de um projeto de migração dos sistemas de cabos e fios aéreos para um sistema subterrâneo. Em seguida tratar-se-ão dos problemas cotidianos da cidade, e que constam do planejamento no novo Plano Diretor de Itapetininga. Nas considerações finais, buscar-se-ão as principais impressões deste processo de gestão pública.

PALAVRAS CHAVE: PLANO DIRETOR – CRESCIMENTO POPULACIONAL – DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL – PLANEJAMENTO MUNICIPAL.

ABSTRACT

Initially treat It will be the concept of "Master Plan" as well as reference to legislation concerning the subject. Then will discuss their development, the mechanisms and procedures to be applied and the integral parts of this process. In order to glimpse the senary the municipality of Itapetininga, describing shall be this so that the reader can locate it in time and space as well as seek to establish a profile of their region, which will help in understanding the Plan directors, object of our study. From this point, envision will be the differences between the Master Plan of the municipality of Itapetininga, who was in vigo since 2007 and the new, effective as of this year 2015. A point to be highlighted is the lack of a migration project of aerial cable systems and wires to an underground system. Then treat will be the everyday problems of the city, and set out in planning the new Master Plan Itapetininga. In the final considerations, will fetch the main impressions of this governance process.

KEYWORDS: MASTER PLAN - POPULATION GROWTH - MUNICIPAL DEVELOPMENT - MUNICIPAL PLANNING.

SUMÁRIO

Introdução	12
Capítulo 1: O Plano Diretor e o Município de Itapetininga	13
1.1 - O que é um “Plano Diretor”?	13
1.2 - Como é elaborado	14
1.3 - O Município de Itapetininga	16
Capítulo 2: O Plano Diretor no contexto do Município de Itapetininga	22
2.1 - As principais diferenças entre o Plano Diretor de 2007 e o de 2015	22
2.2 - Uma Deficiência Recorrente	30
Capítulo 3: Análise do Plano Diretor de Itapetininga de 2015, frente aos problemas da Cidade	32
Considerações Finais	38
Referências Bibliográficas e Eletrônicas	41
Anexos	47
Anexo 1 – Plano Diretor de Itapetininga de 2007.....	47
Anexo 2 – Plano Diretor de Itapetininga de 2015	70

LISTA DE FIGURAS

Figura 1.1: Recorte da Região Administrativa do Município de Itapetininga	17
Figura 1.2: Evolução Populacional	17
Figura 1.3: Mapa Geral	18
Figura 1.4: Terminal Intermodal de Itapetininga	19
Figura 1.5: Obras estão na fase de abertura de vala, soldagem, montagem da coluna e assentamento de tubos	19
Figura 1.6: Aeroportos de São Paulo	20
Figura 1.7: Valor adicionado bruto por atividade econômica no PIB	21
Figura 2.1: EE Peixoto Gomide	23
Figura 2.2: Parque Estadual do Itapetininga	23
Figura 2.3: Praça dos Amores – antes da reforma	24
Figura 2.4: Praça dos Amores – depois da reforma	24
Figura 2.5: Novo terminal de ônibus na rua Coronel Afonso	25
Figura 2.7: Enxurrada na Vila Máximo	29
Figura 2.8: Volume de água em Ribeirão dos Cavalos	29
Figura 2.9: Incêndio em transformador na Rua Silva Jardim	31
Figura 3.1: Aumento da frota de veículos em Itapetininga-SP	33
Figura 3.2: Casarão na Praça Duque de Caxias	34
Figura 3.3: Desabamento de asfalto em avenida de Itapetininga-SP.....	36

INTRODUÇÃO

O crescimento urbano vem acelerando nas últimas décadas. A frota de veículos automotores aumentou seu contingente de forma exponencial. Cresce a necessidade de habitação, saneamento básico, transporte, saúde, educação, emprego e toda a gama de infraestrutura necessária para a viabilidade destes itens. Por conseguinte, cada município tem o papel de proporcionar a si próprio as condições para promover toda essa adaptação.

O Plano Diretor Municipal é o meio pelo qual se planeja e se viabiliza todo esse processo de crescimento, através de estudos regionalizados. E, assim como as características de cada município mudam no decorrer destes processos, o Plano Diretor deve ser revisto com periodicidade. Vigente desde 2007, o Plano Diretor de Itapetininga foi renovado no ano de 2015. Esta mudança será o objeto de estudo deste trabalho.

O desenvolvimento deste trabalho sobre o Plano Diretor de Itapetininga tem por objetivos apresentar o conceito de “Plano Diretor Municipal”, suas características, finalidades e a Legislação Vigente. Far-se-á um estudo comparativo entre o Plano editado em 2007 e o presente, vigente a partir deste ano de 2015.

No decorrer deste estudo, destacaremos os pontos onde o Plano Diretor de Itapetininga, vigente a partir deste ano de 2015, apresentou melhorias em relação ao de 2007; procurar-se-á também os pontos em que este sofreu involuções ou deixou de contemplar problemas específicos.

Este trabalho tem como finalidade analisar o desenvolvimento do Município de Itapetininga, refletido em seu Plano Diretor.

Para tanto, realizou-se um estudo bibliográfico relacionado ao tema, partindo da sua conceituação, da legislação vigente, dos próprios Planos Diretores de 2007 e de 2015 deste município, da sua confrontação, complementados com dados oficiais sobre o município; além da visão de respeitados autores sobre o tema.

1 - O PLANO DIRETOR E O MUNICÍPIO DE ITAPETININGA

1.1 - O que é um “Plano Diretor”?

Para um primeiro passo, iremos esmiuçar o conceito de “Plano Diretor”. Segundo VILLAÇA, conceitua-se por:

“Seria um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal.” (VILLAÇA, 1999, p. 238)

Já SILVA define Plano Diretor como:

“É plano, porque estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que estes devem ser alcançados [...], as atividades a serem executadas e quem deve executá-las. É diretor, porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município.” (SILVA, 1995, p. 124)

Por fim, o Estatuto das Cidades traz a seguinte definição:

“O Plano Diretor pode ser definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano.” (BRASIL, 2002, p. 40)

O Plano Diretor é um conjunto de diretrizes, expressas como forma de Lei Municipal, originárias de estudos regionalizados, executados com certa frequência, as quais o município deve buscar, e que se destinam a orientar o planejamento urbano.

Importante ressaltar que se trata de um documento, onde devem estar expressos os objetivos a serem seguidos pelo poder público, de forma ampla, bem como os limites a que as iniciativas privadas devem respeitar.

1.2 - Como é elaborado

A Constituição Federal, em seu Artigo 182, Parágrafo 1º determina:

§ 1º O plano diretor, aprovado pela câmara municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Segundo a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), a elaboração do plano diretor é de responsabilidade do município, onde a prefeitura municipal deve providenciar os estudos necessário para sua elaboração, com a participação da comunidade e dos setores privados na elaboração das suas diretrizes, como consta em seu Inciso II, do Artigo 2º, do Capítulo I:

II – Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Ainda, em seu Parágrafo 3º, Artigo 4º, Seção I, Capítulo II:

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Frisando a participação de todo o município, temos os Incisos I, II e III do Parágrafo 4º, do Artigo 40, do Capítulo III:

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

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.

No próprio Plano Diretor do Município de Itapetininga de 2007, em seu TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS, em seus Artigos 72 e 73, determinam:

Art. 72. O Poder Executivo instalará 2 (dois) anos após a publicação desta Lei, audiência pública para análise e revisão do Plano Diretor, encaminhando à Câmara Municipal projetos de lei alterando, substituindo ou excluindo dispositivos discutidos e aprovados pela audiência pública.

Art. 73. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal projeto de lei de revisão geral do Plano Diretor 5 (cinco) anos após a publicação desta Lei.

Já o novo Plano Diretor do Município de Itapetininga de 2015, CAPÍTULO II - CONTROLE E REVISÃO, em seus Artigos 143, 144 e Parágrafos 1º, 2º e 3º; Artigos 145 e 146 e Incisos I, II e III; Artigo 147 e Parágrafos 1º e 2º; e Artigo 148 e Parágrafo Único, determina:

Art. 143. Caberá à Prefeitura de Itapetininga, através de seu órgão de planejamento, assessorada pelo Conselho Municipal de Plano Diretor, o controle executivo de aplicação dos dispositivos urbanísticos instituídos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial, bem como as alterações, modificações e acréscimos de novos instrumentos e dispositivos de ordenação urbanística do território.

Art. 144. O Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial deverá ser objeto de revisões periódicas ordinárias a cada 10 anos, nos termos da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações.

§ 1º. As revisões serão efetuadas sob a coordenação da Prefeitura de Itapetininga, que recolherá as solicitações de revisão e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em cada revisão ordinária;

§ 2º. Elaboradas as propostas de alteração, acompanhadas das respectivas justificativas técnicas, as mesmas deverão ser objeto de audiências públicas abertas à participação de todos os representantes da comunidade, após sua ampla divulgação;

§ 3º. Após a realização das audiências públicas as propostas de alteração serão redigidas na forma de projeto de lei e encaminhadas à Câmara Municipal, mantidas as diretrizes e regras básicas desta Lei complementar Municipal.

Art. 145. Qualquer alteração aos dispositivos desta Lei complementar deverá ser precedida de audiência pública e sua aprovação dependerá do voto favorável de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara.

Art. 146. A participação direta da população é assegurada em todas as fases do processo de gestão da cidade, mediante as seguintes modalidades de participação:

I - Conferência da Cidade;

II - Conselho Municipal de Planejamento;

III - Debates, audiências e consultas públicas.

Art. 147. O acompanhamento da implementação do Plano Diretor será efetuado através da Conferência da Cidade.

§ 1º. A referida conferência deverá ocorrer bienalmente após a aprovação e publicação do Plano Diretor.

§ 2º. A Conferência da Cidade será regulamentada em legislação própria a ser elaborada pela Câmara Municipal.

Art. 148. O Poder Executivo criará Câmara Técnica de Legislação Urbanística, para dirimir os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições deste Plano Diretor de desenvolvimento físico territorial, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município.

Parágrafo único. A Câmara Técnica de Legislação Urbanística será composta por representantes técnicos da Prefeitura e de suas secretarias, autarquias e empresas públicas.

1.3 - O Município de Itapetininga

O município de Itapetininga se desenvolveu por conta do tropeirismo. A partir de 1724, formou-se o primeiro núcleo de tropeiros na região. No dia 5 de novembro de 1770 foi oficialmente criada a vila de Nossa Senhora dos Prazeres de Itapetininga, data convencionada como aniversário da cidade (História de Itapetininga, 2015).

A Lei nº 11, de 17 de julho de 1852 concedeu emancipação à vila de Itapetininga, dando-lhe autonomia judiciária, criando a comarca de Itapetininga. Em 13 de março de 1855, tornou-se cidade de Itapetininga (História de Itapetininga, 2015).

A unidade territorial do município conta, atualmente, com 1.792 km², com as seguintes coordenadas geográficas: latitude 23° 35' 08" S; longitude 48° 02' 51" W; e altitude média de 670m (Geografia da Cidade, 2015).

Os limites do Município são, ao Norte, os municípios de Guareí e Tatuí; ao Sul, Capão Bonito, São Miguel Arcanjo e Pilar do Sul; ao Leste: Alambari, Capela do Alto, Araçoiaba da Serra e Sarapuí; ao Oeste, Campina do Monte Alegre, Angatuba e

faltam incentivos nesta área. O gerente regional do Instituto, Sérgio Majewski, estudos apontam que em 1970, 68% da população do município vivia na zona rural. Atualmente, são apenas 9%. “Com o processo de mecanização da agropecuária como um todo, nós tivemos uma ‘fuga’ que a gente considera como êxodo rural...” (Seminário sobre desenvolvimento agropecuário, 2015)

Com uma localização privilegiada, Itapetininga é cercada pelas seguintes rodovias: Rodovia Presidente Castello Branco (SP 280), Rodovia Raposo Tavares (SP 270) e Rodovia Prof. Francisco da Silva Pontes (SP 127). O município é cortado, ainda, pela ferrovia concessionada, presente na região com Terminal Intermodal, conectando a cidade aos portos de Santos (SP) e de Paranaguá (PR), e também à região Sul do país e ao litoral de São Paulo. Ainda, passa pelo município o gasoduto Brasil-Bolívia.

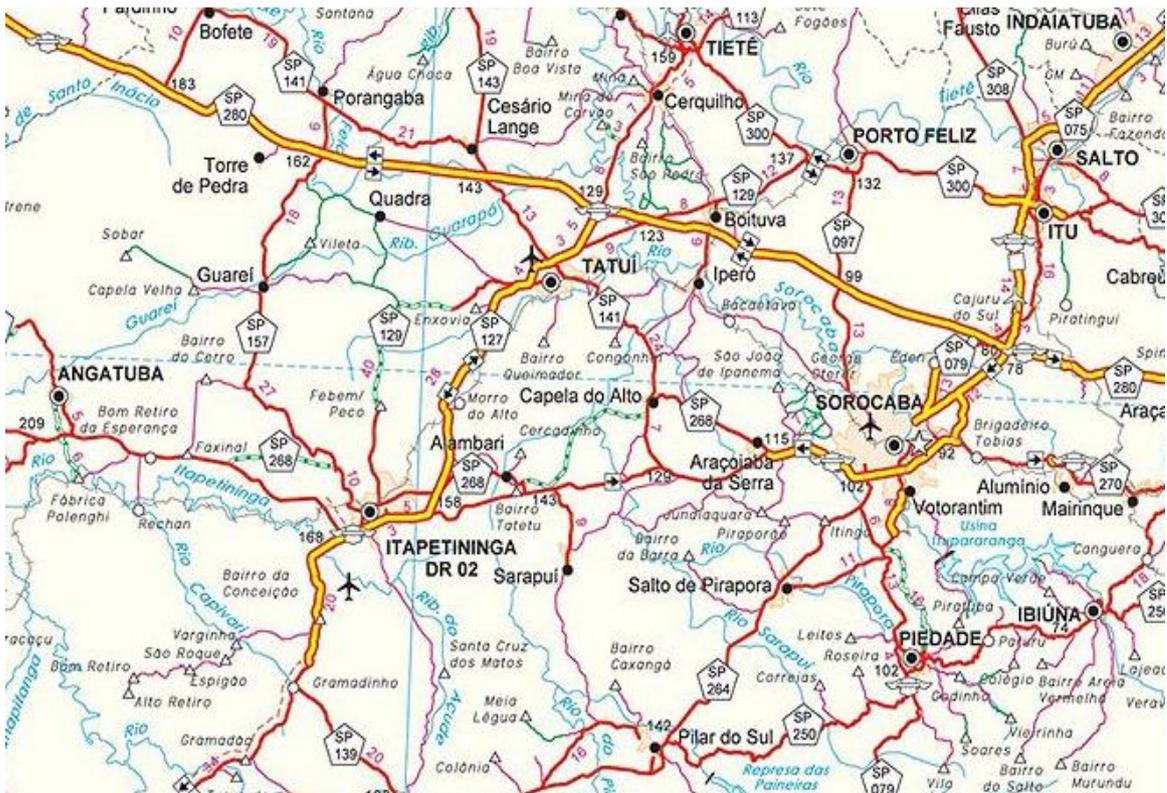


Figura 1.3: Mapa Geral. Consultado em 13/08/2015.



Figura 1.4: Terminal Intermodal de Itapetininga. Foto tirada em 20/01/2010.



Figura 1.5: Obras de assentamento de tubos. Reportagem de 19/03/2013.

Referenciando o município de Itapetininga, ele está localizado a 70 km da cidade de Sorocaba, 100 km do Aeroporto Internacional de Viracopos em Campinas/SP e a 170 km do Aeroporto Internacional Governador Franco Montoro de

Guarulhos/SP.

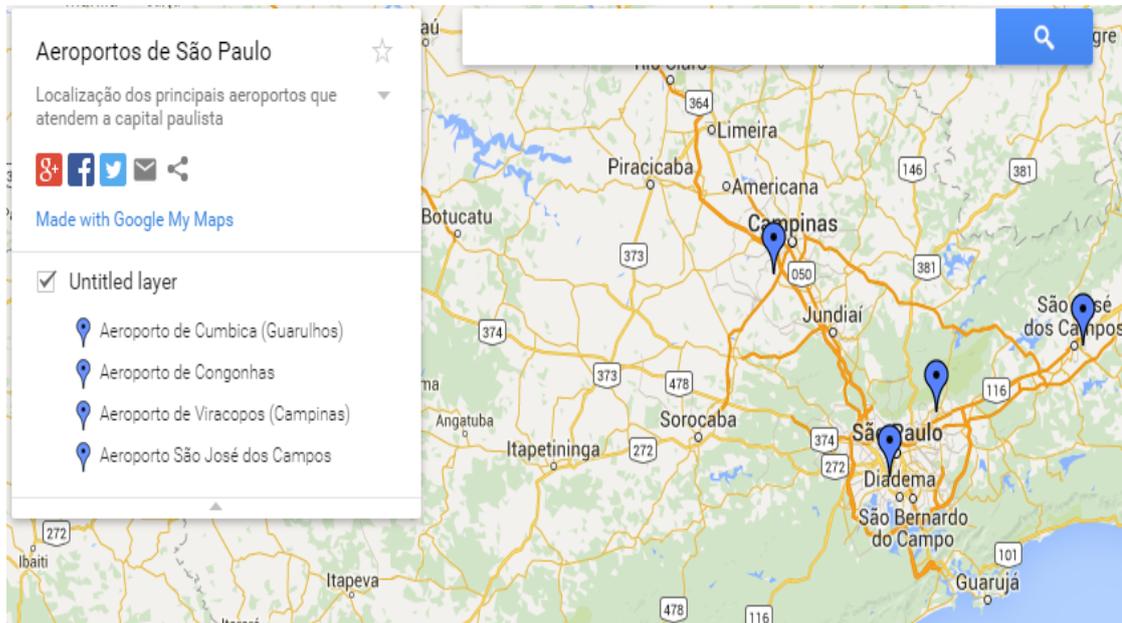


Figura 1.6: Mapa de localização dos Aeroportos de São Paulo. Consultado em 13/08/2015.

As empresas atuantes no município são a 3M do Brasil, desde 1981; a Duratex, desde 1984; a Acumuladores Moura, desde 1986; a MGA, fabricante de móveis maciços de madeira reflorestada e estruturas para cama Box, desde 1997; em novembro de 2010 o Grupo Resinas Brasil inaugurou sua primeira fábrica.

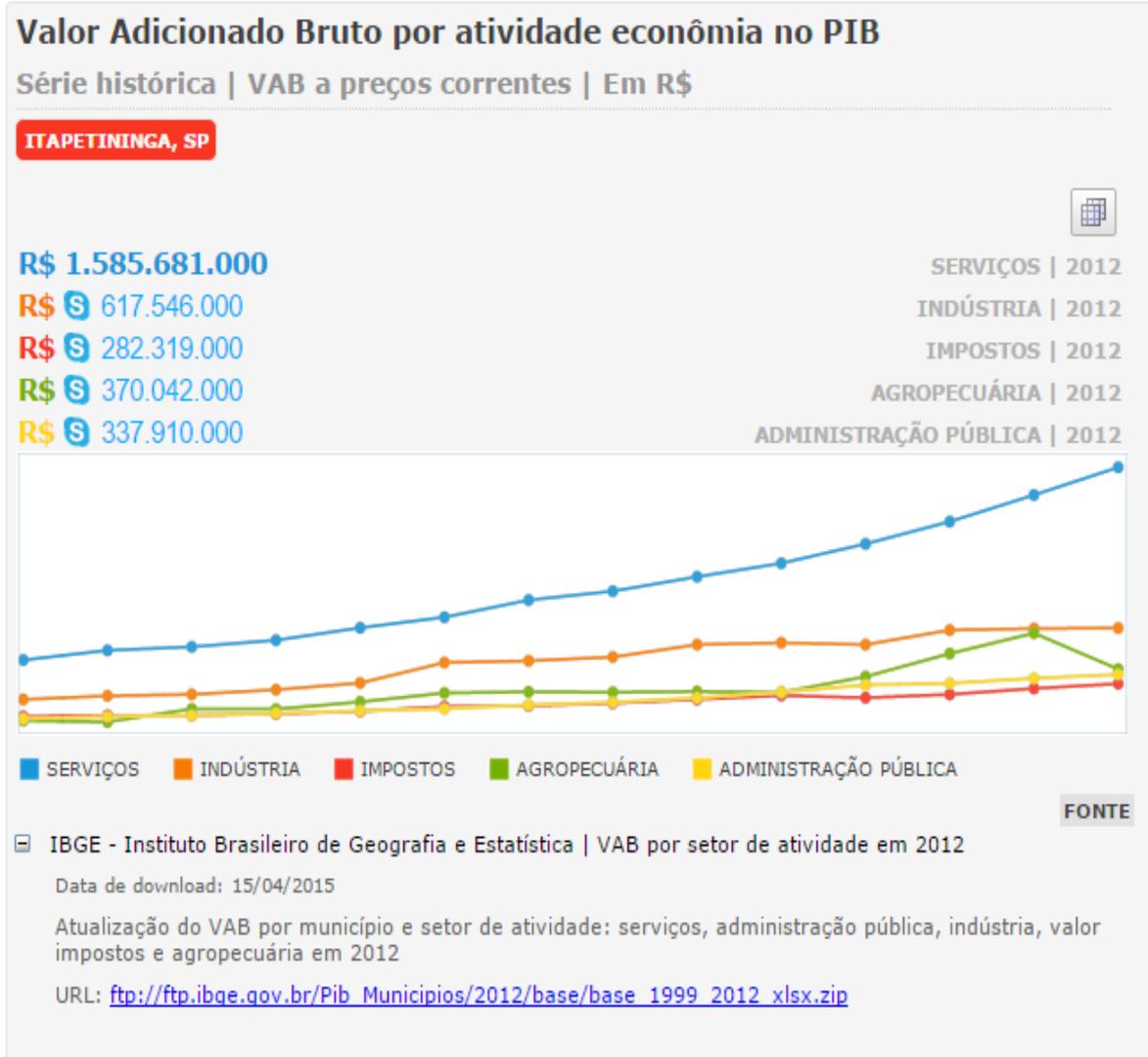


Figura 1.7: Gráfico do Valor adicionado bruto por atividade econômica no PIB. Consultado em 13/08/2015.

2 - O PLANO DIRETOR NO CONTEXTO DO MUNICÍPIO DE ITAPETININGA

2.1 - As principais diferenças entre o Plano Diretor de 2007 e o de 2015

A primeira diferença do Plano Diretor de Itapetininga de 2015 em relação ao de 2007 observa-se na sua conceituação, em seu Artigo 3º, quando trata da sustentabilidade; trata-se de um conceito implantado neste novo Plano Diretor, em que sua análise demonstra uma preocupação com a perpetuação de ações existentes, através de uma gestão mais eficiente, ou de novas que venham a ser implantadas, que contemplem um planejamento baseado em estudos que visem o máximo aproveitamento dos recursos públicos, o mínimo desperdício e a maior amplitude social possível para sua aplicação.

A própria Constituição Federal do Brasil, no caput do Artigo 37, define o seguinte:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência...” (BRASIL,1988)

Ainda no mesmo artigo, quando trata da “*Proteção do Patrimônio Histórico Cultural e Ambiental Ecológico*”, redação que já se apresentava no Plano anterior, mostra agora total formalidade, pois explicita a garantia da qualidade destes patrimônios, bem como a gestão de sua utilização, deixando de ser apenas uma vaga alusão a sua preservação. Como exemplo de Patrimônio Histórico e Cultural, temos as construções antigas, como as Escolas EE Adherbal de Paula Ferreira, EE Cel. Fernando Prestes e EE Peixoto Gomide, tombadas pela Resolução de Tombamento da Secretaria da Cultura 188, de 12/12/2002. (Infopatrimônio,2015)

Sobre Patrimônio Ambiental e Ecológico, podemos destacar o Parque Estadual do Itapetinga, que possui uma área associada a Serra do Itapetinga, consolidando um grande corredor ecológico e de biodiversidade, conectado ao Parque Estadual da Cantareira; esta extensão dá a região um formato de mosaico de Unidades de Conservação. (Parque Estadual Itapetininga, 2015)



Figura 2.1: EE Peixoto Gomide. Foto tirada em 25/12/2006.



Figura 2.2: Parque Estadual do Itapetininga. Consultado em 14/08/2015.

Outro ponto de destaque, é o compromisso na elaboração de um Plano de Arborização Urbana, o que evitaria casos como o que ocorreu na “Praça dos Amores” em sua reforma:

“... destacam-se a importância de um plano de arborização urbana, efeitos do corte de árvores para o clima da cidade e o projeto da praça em construção. Felipe ainda diz que a empresa que realiza as obras nunca quis contar com as árvores para o projeto, já Venício afirma que não houve comunicação prévia para a prefeitura da cidade, e que o COMDEMA (Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente) só foi consultado quando a obra já estava com um mês de vida, trabalho que terminou por danificar as árvores, forçando assim seu corte.” (TV Itapetininga, 2015)



Figura 2.3: Praça dos Amores – antes da reforma. Foto tirada em 29/07/2005.



Figura 2.4: Praça dos Amores – depois da reforma. Consultado em 17/08/2015

O sistema viário municipal passa a possuir uma padronização, buscando a efficientização do sistema, priorizando o transporte coletivo, notando-se aqui uma evolução, já que prevê a implantação de um sistema de terminais.



Figura 2.5: Novo terminal de ônibus na rua Coronel Afonso (Foto: Reprodução / TV TEM). Reportagem de 05/11/2013.

Um ponto importante no tocante a mobilidade urbana, é a questão da cidade ser cortada pela linha ferroviária e seus principais aspectos são: é uma via pouco usada atualmente; sua conservação é deficitária, suas cancelas estão inoperantes o que, não raramente, provoca acidentes de trânsito, além do acúmulo de lixo e mato em sua extensão; muitos dos prédios utilizados antes como postos ferroviários estão abandonados; o transtorno do trânsito de veículos ter de ser interrompido quando há tráfego de trens, que por sinal é muito lento em perímetro urbano; além de todo o espaço urbano inutilizado.

Pois bem, este novo Plano Diretor prevê estudos para a implantação de um contorno ferroviário para cargas e estudos para aproveitamento dos leitos ferroviários atuais, para o transporte urbano de passageiros.

Seguindo as tendências atuais, apresentam-se neste novo Plano preocupações com a circulação a pé e com bicicleta, com ênfase para a circulação de portadores de deficiências.

Partindo agora para a preservação do patrimônio histórico cultural da cidade, a Administração Pública Municipal expressamente assume esta responsabilidade, criando mecanismos para a identificação dos bens de importância histórica e cultural e de incentivos à preservação dos já tombados, inclusive com a previsão de elaboração de “Lei de Defesa do Patrimônio Artístico, Histórico, Arqueológico, Turístico e Cultural”.

A política de habitação municipal agora deverá basear-se no “Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS”. A diversificação de modalidades de atendimento da demanda baseada no diagnóstico do setor habitacional, acaba se tornando um tema diverso: de um lado, atende a todas as camadas de renda da sociedade, conforme suas especificidades; por outro cria bairros, ou conjuntos habitacionais, para cada camada de renda da sociedade; espera-se que a priorização dos serviços públicos, de infraestrutura, saneamento, segurança e transporte seja direcionada de forma igualitária.

“Em nível interurbano, o poder público escolhe para seus investimentos em bens e serviços coletivos, exatamente os lugares da cidade onde estão os segmentos populacionais de maior poder aquisitivo; ou que poderão ser vendidos e ocupados por estes segmentos pois é preciso valorizar as áreas. Os lugares da pobreza, os mais afastados, os mais densamente ocupados vão ficando no abandono...”. (SPOSITO, 1988, pág. 91)

“No que se refere à estratégia política mediante controle estatal o espaço se produz de modo a regularizar os fluxos — não somente de energia, de compra e venda das matérias-primas e mercadorias, mas também de informação, mão-de-obra — impondo um espaço regulador, repressivo e contraditório. “ (CARLOS, 2007, pág. 56)

Esta política habitacional, voltada para famílias com renda de até três salários

mínimos, visando o fim social, garantindo o um valor justo pela terra impediria a especulação imobiliária; adequando os assentamentos já existentes, impedindo novos irregulares e proporcionando estes em locais adequados, se tiverem o investimento adequado, inclusive por parcerias com os setores privados da economia, seria um avanço quantitativo na questão da habitação.

“... o acesso universal faz com que os serviços sejam considerados direito sociais e bens públicos. O acesso seletivo permite definir mais limitadamente e discriminar o receptor dos benefícios. ” (MORAES, 2001, pág. 66)

“O acesso a uma moradia decente não depende de se dar tempo para a construção de mais casas, mas de se poder pagar por elas. Alguns podem fazê-lo; para a maioria isto se apresenta como um problema. ” (SPOSITO, 1988, pág. 89)

Já a questão da “autogestão”, quando o assunto é habitação, leva a referência às apropriações de terras; isto se tomarmos como ponto de referência a “regularização fundiária em áreas de interesse social”. Realmente é um tema controverso, mais político que social.

“...a nível do urbano esta diferenciação se concretiza em áreas residenciais diversificadas em termos de padrão habitacional, infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos” e “as contradições sociais impostas pelo desenvolvimento capitalista estão impressas na estrutura e na paisagem urbana. ” (SPOSITO, 1988, pág. 81)

Outro tema contemplado pelo novo Plano Diretor de forma explícita é a destinação de resíduos sólidos produzidos no município, englobando os aspectos adjacentes, a saber, a gestão, a sustentabilidade, a cooperação dos setores públicos e empresariais, a reciclagem e a proteção dos recursos ambientais.

Enquanto “Lixão” é um local de depósito de lixo sem qualquer tipo de tratamento, sendo fonte de poluição, “Aterro Sanitário” é um local preparado, com o solo impermeabilizado e sistema de captação de gás metano produzido pela decomposição do lixo. Segundo o site do “Correio de Itapetininga” na reportagem “Transbordo de lixo é feito sem licença ambiental”, disponível neste endereço eletrônico “ <http://portal.correioeitapetininga.com.br/noticia/ver/43428/transbordo-do-lixo-e-feito-sem-licenca> ”:

“Itapetininga é uma das 54 cidades no Estado de São Paulo que apresentam aterro sanitário inadequado ou ainda utilizam lixões. Isso representa 8,4% do total de 645 municípios paulistas, conforme dados da Companhia Tecnologia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb). “

O caráter social aparece aqui, não só como preservação ambiental, mas também na universalização do acesso a esses serviços, bem como na criação de cooperativas formais para a implantação da coleta seletiva.

“A cidade reúne qualitativa e quantitativamente as condições necessárias ao desenvolvimento do capitalismo, e por isso ocupa o papel de comando na divisão social do trabalho. “ (SPOSITO, 1988, pág. 77)

A gestão, melhoria e expansão dos serviços públicos também está expressa no novo plano. Cabe aqui um adendo, “promover a gestão integrada da infraestrutura e do uso racional do subsolo urbano, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços”; este inciso seria um indício de que se pode esperar algumas melhorias estruturais em alguns serviços, como é o caso do cabeamento de energia elétrica e telefonia, que se apresenta em um sistema aéreo e poderia, como já vinha previsto deste o Plano Diretor anterior, ser substituído por um sistema subterrâneo.

Iluminação Pública consiste em um sistema de iluminação das vias públicas, urbanas ou rurais, de responsabilidade das Prefeituras. A preocupação com a sustentabilidade é a apresentada com uma melhor gestão da iluminação pública, que consiste na instalação em locais planejados, manutenção e conservação periódicas, sistemas automatizados que desliguem as lâmpadas quando houver iluminação natural, além do uso de equipamentos e lâmpadas que economizem energia.

A urbanização, como processo de expansão, também se tornou uma preocupação do município, pois o Plano Diretor prevê a criação de espaços livres e unidades de conservação, garantindo a continuidade desta e protegendo áreas de mata nativa e nascentes. Aliada a esta, surge também a política de drenagem e controle de permeabilidade do solo, de minimização dos efeitos de enchentes e conscientização da população, preocupando também, em preservar os fluxos

pluviais. Infelizmente, ainda é antigo e recorrente o problema da drenagem e escoamento das chuvas na cidade, que permanece sem solução ou mesmo uma previsão para tal.



Figura 2.7: Enxurrada na Vila Máximo (Foto: TEM Você / Bruno). Reportagem de 04/11/2014.



Figura 2.8: Volume de água em Ribeirão dos Cavalos (Foto: TEM Você / Matheus de Almeida Araújo). Reportagem de 04/11/2014.

Este capítulo contemplou as principais mudanças inseridas pelo novo Plano Diretor e possibilitou a análise de alguns aspectos que são fundamentais para a sociedade local e que podem servir de parâmetros para análises de Planos de outros municípios.

2.2 - Uma Deficiência Recorrente

Este tópico trata de um ponto bem específico, a implantação de sistemas de fiação subterrânea de cabos nas áreas urbanas. A elaboração de um projeto de implantação para tal estava previsto no Plano Diretor de 2007, porém sem nunca ter sido colocado em prática, e agora vêm novamente constar do Plano de 2015.

O Plano Diretor do Município de Itapetininga, de 2007, em seu CAPITULO IV - DAS DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DAS POLÍTICAS SETORIAIS, Seção II - Da Política Urbanística e Ambiental, Artigo 10, inciso IV, diz o seguinte:

IV – Elaborar plano para implantação do sistema de fiação subterrânea de cabos em áreas novas e áreas centrais da cidade;

O Plano Diretor do Município de Itapetininga, de 2015, em seu CAPITULO III - DAS DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DAS POLÍTICAS SETORIAIS, Seção II - Da Política Urbanística e Ambiental, Artigo 10, inciso IV, diz o seguinte:

IV – elaborar plano para implantação do sistema de fiação subterrânea de cabos em áreas novas e áreas centrais da cidade;

Bem, nota-se aqui que ainda não foi elaborado nenhum projeto. Embora as redes elétricas subterrâneas tragam muitos benefícios, como maior segurança, de acordo com a Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel) a elevação do custo de mudança do sistema impactaria diretamente o valor da tarifa de energia elétrica ao usuário final.



Figura 2.9: Incêndio em transformador na Rua Silva Jardim. Foto: Mike Adas. Reportagem de 07/02/2014.

Ao pensarmos nos fios das redes aéreas, que ficam expostos, por exemplo, ao contato com as árvores e que é preciso podá-las frequentemente para que não acabem por desligar a rede elétrica, ou danos que são causados por acidentes com veículos que atingem os postes, chuvas, relâmpagos, ventos e até mesmo pássaros; podemos entender porque as redes subterrâneas são tão mais confiáveis.

Infelizmente, em âmbito federal, não há legislação específica, que regulamente ou obrigue as prefeituras ou empresas que se utilizam destes cabos para o fornecimento dos seus serviços, a adotarem as redes subterrâneas, mesmo que gradativamente; ficando a cargo destas as escolhas das infraestruturas que utilizam.

3 - ANÁLISE DO PLANO DIRETOR DE ITAPETININGA DE 2015, FRENTE AOS PROBLEMAS DA CIDADE.

No processo de elaboração do Plano Diretor de Itapetininga de 2015, nota-se uma clara evolução em relação ao de 2007.

Na verdade, este último é mais uma complementação do anterior, que procurou abordar temas antes ignorados ou complementar os já apresentados.

Uma das questões que já vem abordada em sua nova conceituação, é a questão da Sustentabilidade; além de prever as diretrizes, ficou explícito agora a preocupação na perpetuação das ações, e não só na implantação.

O Artigo 4º vem novamente chamar a atenção a este aspecto, quando menciona a viabilização de infraestrutura e manutenção das condições necessárias às áreas produtoras urbanas e rurais. Investimentos privados vêm sendo direcionados para o município de Itapetininga, como a implantação de novas fábricas, sinal de que o Plano Diretor, apesar de recente, caminha para a direção correta. O exemplo mais recente desta evolução é a notícia disponível no site do Jornal Cruzeiro do Sul:

“A fabricante francesa de iogurtes Danone anunciou, na última semana, a compra de um terreno em Itapetininga. A área que deve receber investimentos tem mais de 500 mil metros quadrados e fica às margens da rodovia Raposo Tavares (SP-270). De acordo com a Agência Paulista de Promoção de Investimentos e Competitividade, a Investe São Paulo, a expectativa é de que a Danone faça um investimento da ordem de R\$ 150 milhões na cidade. ” (Danone adquire área em Itapetininga e deve investir R\$ 150 milhões, 2015)

Do seu Artigo 19 ao 22, trata da gestão e melhoria da malha viária e do transporte público.

Em seu Artigo 23, expressa preocupação com a circulação de pedestres, bicicletas e transportes coletivos, com especial atenção aos portadores de necessidades especiais, as gestantes e os idosos.

A questão do trânsito urbano vem sendo relegada a segundo plano a pelo menos duas décadas no município de Itapetininga, ao ponto de o trânsito tornar-se um verdadeiro caos no centro da cidade, que carece de obras de ampliação de vias para o tráfego; o governo municipal vem tomando medidas para redirecionar o fluxo de trânsito e controlar sua fluência, além de investimentos no transporte coletivo. O novo Plano Diretor prevê medidas para minimizar esses problemas, mas com o aumento da frota de veículos, somente a ampliação das vias poderia realmente solucionar o problema; a circulação de pedestres, portadores de necessidades especiais, gestantes e idosos foi priorizada – pelo menos, aonde os automóveis permitirem. Segundo reportagem do Jornal Correio de Itapetininga, de 13/07/2015:

“Em entrevista ao Jornal Correio, a secretária municipal de Trânsito, Samira Albuquerque, admitiu que a cidade sofre com a estrutura viária e afirma que o governo já toma medidas para diminuir o impacto da crescente frota de veículos. “A cidade sofre com o caos que se instalou em decorrência do seu desenho urbano, principalmente da região central e do aumento da frota veicular que, em 10 anos, aumentou praticamente 100%”, afirma. “ (Em 5 anos, frota cresce 44% e estrutura viária trava na cidade, 2015)



Figura 3.1: Aumento da frota de veículos em Itapetininga – SP. Reportagem de 13/07/2015.

Do Artigo 24 ao 25, explicita agora a observância da preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural do Município de Itapetininga, tema não abordado no Plano Diretor anterior. Infelizmente tardio, essa falta de uma política preservacionista destes patrimônios deixou que muitas construções históricas fossem demolidas para dar lugar a prédios novos e até mesmo a estacionamentos na área central da cidade; um verdadeiro descaso das administrações anteriores, e por que não dizer da própria sociedade local, que se manteve inerte a este fato. Exemplo desta situação é o trecho abaixo, disponível em reportagem no site do G1:

“Em outro terreno na Praça Duque de Caxias, um casarão também foi demolido. Segundo os moradores mais antigos da cidade, era um dos prédios mais bonitos: um sobrado grande, com características históricas. As portas e janelas faziam lembrar os filmes antigos (veja foto ao lado). O casarão foi derrubado há quatro anos e de lá pra cá nada foi feito no local. Na área o que se encontra são muros pichados e lixo. “ (Destruição de casarões antigos de Itapetininga preocupa historiadores, 2015)



Figura 3.2: Casarão na Praça Duque de Caxias. Reportagem de 27/03/2014.

A partir de Artigo 26 até o 29, é levantada a questão da habitação de interesse social, bem como a captação de recursos, gestão e satisfação de sua crescente

demanda. De extrema significância em nossa sociedade capitalista, a função social da terra talvez seja a única ferramenta capaz de garantir à sociedade direitos fundamentais inerentes à dignidade humana e sua subsistência, quando ligados a questões referentes a posse, moradia e a diversos ramos do trabalho.

“É no título da ordem Econômica (título VII) da Constituição Federal que melhor se definiu a propriedade como Instituto comprometido com a função social. Portanto, se a Ordem Econômica deve voltar-se para os ditames da justiça social a propriedade privada (artigo 17, inciso II) e a função social da propriedade (artigo 170, inciso III,) também a este objetivo se reportam.

Essa concepção é de suma importância, pois a essência da propriedade como direito privado vê-se alargada como algo tipo, até então, como exclusivo do Direito Público: o condicionamento do poder a uma finalidade.

A propriedade, sob esta ótica, assume um compromisso mais amplo, menos individual, podendo para melhor consecução da justiça social, vincular-se à soberania nacional, livre concorrência, defesa do consumidor, defesa do meio ambiente e, sobretudo em razão à redução de desigualdades regionais e sociais (artigo 170m inciso I, IV, V, VI e VII da Constituição Federal). A propriedade privada não pode existir dissociada dos demais princípios, pois caso contrário, a própria Ordem Econômica estaria ameaçada”. (SANT’ANA, 2006, p. 63)

Nos Artigos 46 ao 50, é apresentado o sistema de drenagem urbana, preservação das áreas de interesse municipal para drenagem e controle de permeabilidade dos solos. A cidade vive uma constante preocupação com as chuvas, que causam alagamentos e deslizamentos. Na Vila Santana, que fica bem próxima ao Centro da cidade, atualmente na Rua Antônio de Almeida Leme, em maio deste ano tiveram início obras para instalação de novas galerias pluviais, pois várias ruas desta vila sofrem um problema de afundamento de suas vias. Espera-se que atitudes concretas venham a ser tomadas, mas de forma preventiva, para evitar os problemas causados pelo falho sistema de escoamento; este tema é pauta do dia pois um problema de desabamento por causa de chuvas frequentes vem afetando a vida de mais munícipes; trata-se do desabamento do acesso principal à cidade, como mostra a imagem abaixo.



Figura 3.3: Desabamento de asfalto em avenida de Itapetininga-SP (Foto: Reprodução/TV TEM). Reportagem de 14/03/2015.

Ainda sobre habitação urbana, os Artigos 129 ao 132, tratam do zoneamento das áreas de especial interesse social, bem como de questões fundiárias. Fato que habitação urbana se torna um problema que cresce com a população, uma vez que a grande maioria das cidades brasileiras foi inicialmente fundada sem qualquer tipo de planejamento ou previsão de expansão. Até aqui presenciamos, no novo Plano Diretor de Itapetininga, uma crescente preocupação com esta expansão.

Os demais temas constantes do Plano Diretor não foram abordados neste trabalho, uma vez que estão mais ligados à questão tributária, sendo que esta não é o foco do nosso estudo.

A participação da população do município na elaboração do Plano Diretor de Itapetininga foi possibilitada em audiências públicas durante o processo, juntamente com a presença dos seus vereadores.

De certo que as situações apresentadas neste trabalho estão contempladas no novo Plano Diretor, desde cotidianas, como trânsito, transporte coletivo e conservação de ruas, até situações mais específicas como investimentos estaduais e incentivos à implantação de novas indústrias.

Os problemas de trânsito, como sabemos, se resumem, para a cidade, numa

questão de espaço, em “crescer para dentro”, para acomodar uma frota de veículos em contínua expansão. Já a questão da habitação, resume-se em “crescer para os lados”; problema bem mais simples de se resolver.

Destacam-se, principalmente, os investimentos privados em novas indústrias, que com incentivos e regulação – e aplicados aos itens anteriormente mencionados – podem trazer para o município desenvolvimento sustentável, como é almejado neste Plano Diretor.

Resta-se comprovar se a prática fará jus aos anseios da população e a teorização do Plano Diretor de 2015. Pelo menos, na questão empresarial, os efeitos já se mostram favoráveis.

Considerações Finais

O Plano Diretor Municipal, em sua conceituação, é um norteador do planejamento para o desenvolvimento de cada unidade municipal. Respeitadas as legislações vigentes, este pode ser adaptado às necessidades e peculiaridades de cada localidade.

O Plano Diretor do Município de Itapetininga, foco deste estudo, apresentou evoluções em 2015, tomando como referência o de 2007. Inclusive aborda problemas já muito antigos para a cidade, mas que ainda hoje causam incômodo e prejuízo aos munícipes.

Suas diretrizes focam o desenvolvimento social sustentável, trata de temas como a gestão ambiental, de resíduos sólidos, de paisagismo urbano e do aproveitamento das áreas disponíveis, bem como dos imóveis; aborda a sustentabilidade econômica dos setores produtivos e disciplina as formas de gestão de alocação das mesmas. Apesar de uma abrangência ampla, ainda não se veem muitos resultados positivo, talvez por se tratar de sua joviedade, mesmo tomando como referência o ano de 2007; mas é certo que o planejamento e gestão públicos sempre existiram, antes da implantação de um Plano Diretor, junto com o município, mesmo que pouco eficientes; espera-se que esta ferramenta da administração pública consiga demandar um melhor uso dos recursos a que disciplina.

Trata também os incentivos fiscais possíveis de cessão pelo município; é de conhecimento da população local que o município já deixou de acomodar várias empresas pela falta de incentivos fiscais ou de infraestrutura, porém nos últimos anos esta realidade tem mudado bastante e os resultados positivos estão destacados neste trabalho. É expectativa de toda a população que esta nova fase perdure e que cada vez mais investimentos privados e que gerem empregos e divisas para o município encontrem aqui condições ideais para implantação e desenvolvimento.

Outros pontos destacados neste estudo, como a malha viária, o transporte público e as dificuldades da cidade de gerenciar o trânsito urbano, apresentam-se como quase insolucionáveis, restando à Secretaria Municipal de trânsito tentar

minimizar este caos, até que que, realmente, novos investimentos para ampliação da malha viária venham a proporcionar esta solução; infelizmente, até o presente momento, não houve nenhuma sinalização da administração municipal neste sentido.

Um outro problema antigo da cidade, e que agora ganha destaque, é o do controle da drenagem do solo urbano; em épocas de chuvas constantes vários pontos da cidade apresentam alagamentos ou problemas de seção do solo; enquanto os rios e córregos que cortam a cidade não recebem o devido cuidado – seus leitos estão sempre cobertos por vegetação rasteira e lixo –, problemas com galerias pluviais subterrâneas aparecem em vários pontos – estes últimos, felizmente, estão recebendo reparos, pois afetam a estabilidade das vias urbanas e casas, podendo ocasionar acidentes sérios.

Outro fato incômodo, porém, sem solução à vista, é a localização da ferrovia em perímetro urbano; esta apresenta problemas de conservação, falta de sinalização e ainda não atende ao transporte de pessoas, restringindo-se somente às cargas, fato que por si só já justificaria sua mudança para uma área fora da cidade, o que contribuiria para a melhoria do trânsito e do aproveitamento de diversos espaços urbanos, hoje inutilizados e inúteis.

Um último ponto a ser frisado é o da urbanização; a iniciativa da administração municipal em zonestar o perímetro urbano, desenvolver projetos voltados à moradia social e a regularização de assentamentos têm grande potencial social e econômico, tornando-se uma faca de dois gumes; se de um lado pode ser usada para minimizar os problemas de moradia e proporcionar a famílias de baixa renda a realização do sonho da casa própria; do outro pode relegar regiões urbanas inteiras a um segundo plano nos investimentos em infraestrutura e serviços públicos ao classificar os bairros segundo uma faixa de renda para cada classe social e assim, optar por favorecer os bairros classificados para uma classe mais alta, ou mesmo a bairros voltados ao comércio e a indústria.

É certo que cada administração foca em algum setor que julga prioritário e esta visão muda com cada novo gestor, e mesmo o Plano Diretor vai sendo adaptado às novas circunstâncias, mas casos como o da implantação de cabeamento subterrâneo, que já vinha presente desde o Plano anterior, e que até o presente

momento ainda nem saiu do papel, são preocupantes.

O que se pode esperar, no final das contas, é que os interesses políticos regionais, e mesmo os interesses particulares, sejam os mesmos apresentados nos Planos Diretores, e que esta parceria torne viável sua execução; caso contrário, este documento – Plano Diretor – não passará de uma lei que só será aplicada quando se for possível a sua adaptação aos Planos Políticos ou aos interesses econômicos particulares.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aeroportos de São Paulo (mapa). Disponível em: https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=zw0zw1D6H_uE.k2OrKw8m183E&hl=en_US . Consultado em 13/08/2015.

Asfalto cedeu em avenida de Itapetininga que segue interditada (Foto: Reprodução/TV TEM). Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/itapetininga-regiao/noticia/2015/03/prefeitura-de-itapetininga-decreta-estado-de-emergencia-apos-chuvas.html> . Consultado em 06/08/2015.

Bombeiro Militar apaga fogo em transformador na Rua Silva Jardim, lojas foram atingidas e quatro motos foram completamente queimadas. Foto: Mike Adas. Disponível em: <http://portal.correiodeitapetininga.com.br/noticia/ver/41840/incendio-assusta-comerciantes-da-area-central#prettyPhoto> . Consulta realizada em 30/08/2015.

BRASIL. **Constituição (1988). Constituição República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal.

BRASIL. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Lugar no/do Mundo**. Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2007.

Corte de árvores gera polêmica. Disponível em: <http://tvitape.com.br/noticia/cidade/corte-de-arvores-gera-polemica.html> . Consultado em 17/08/2015.

Chuva forte causa pontos de alagamento em Itapetininga. Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/itapetininga-regiao/noticia/2014/11/chuva-forte-provoca-pontos-de-alagamento-em-itapetininga.html> . Consultado em 17/08/2015.

Dados Gerais. Disponível em: <http://portal.itapetininga.sp.gov.br/sobre/1205/dados-gerais> . Consultado em 19/07/2015.

Danone adquire área em Itapetininga e deve investir R\$ 150 milhões. Disponível em: <http://www.jornalcruzeiro.com.br/materia/625679/danone-adquire-area-em-itapetininga-e-deve-investir-r-150-milhoes> . Consultado em 07/08/2015.

Destruição de casarões antigos de Itapetininga preocupa historiadores. Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/itapetininga-regiao/noticia/2014/03/destruicao-de-casaroes-antigos-de-itapetininga-preocupa-historiadores.html> . Consulta realizada em 31/08/2015.

Duratex – História. Disponível em: http://www.duratex.com.br/pt/Nossa_Empresa/Historia.aspx . Consultado em 19/07/2015.

EE Peixoto Gomide (Imagem). Disponível em: <https://www.flickr.com/photos/25997420@N08/2434974475> . Consultado em 14/08/2015.

Em 5 anos, frota cresce 44% e estrutura viária trava na cidade. Disponível em: <http://portal.correiodeitapetininga.com.br/noticia/ver/45703/em-5-anos-frota-cresce-44%2525-e-estrutura-viaria-trava-na-cidade#prettyPhoto>. Consulta realizada em: 06/08/2015.

Evolução Populacional (gráfico). Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/painel/populacao.php?lang=&codmun=352230&search=sao-paulo|itapetininga|info%20gr%C3%A1ficos:-evolu%C3%A7%C3%A3o-populacional-e-pir%C3%A9mide-et%C3%A9ria> . Consultado em 13/08/2015.

Geografia da Cidade - Aspectos Físicos e Territoriais. Disponível em: <http://portal.itapetininga.sp.gov.br/invista/geografia> . Consultado em 19/07/2015.

História de Itapetininga. Disponível em: <http://camaraitapetininga.sp.gov.br/itapetininga> . Consultado em 19/07/2015.

História de Itapetininga. Disponível em: <http://portal.itapetininga.sp.gov.br/sobre/1204/historia-de-itapetininga> . Consultado em 19/07/2015.

Indústrias, novas e antigas, que estão investindo na cidade. Disponível em: <http://portal.itapetininga.sp.gov.br/invista/industrias> . Consultado em 19/07/2015.

Itapetininga - EE Peixoto Gomide, EE Cel. Fernando Prestes e EE Adherbal de Paula Ferreira. Disponível em: <http://www.infopatrimonio.org/?p=494#!/map=1460&loc=-23.587144940000012,-48.04718085999999,17> . Consultado em 14/08/2015.

LEI COMPLEMENTAR Nº 19 DE 19 DE JANEIRO DE 2007 - Plano Diretor de 2007 do Município de Itapetininga. Disponível em: <http://portal.itapetininga.sp.gov.br/media/doc/planodiretortextofinal.pdf> . Consultado em 08/03/2015.

LEI COMPLEMENTAR Nº 82, DE 15 DE JANEIRO DE 2015 - Plano Diretor de 2015 do Município de Itapetininga. Disponível em: <http://portal.itapetininga.sp.gov.br/servico/1225/plano-diretor> . Consultado em 08/03/2015.

Mapa Geral. Disponível em: <http://www.guiamonteverde.com.br/mapas/sp01.html> . Consultado em 13/08/2015.

MORAES, R. **Neoliberalismo: De onde vem para onde vai?** São Paulo: Editora Senac, 2001.

Municípios de São Paulo (mapa). Disponível em: <http://www.spturismo.com/municipios-sp.htm> . Consulta realizada em 13/08/2015.

Novo terminal de ônibus foi instalado na rua Coronel Afonso (Foto: Reprodução / TV TEM). Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/itapetininga-regiao/noticia/2013/11/mudancas-no-transporte-coletivo-de-itapetininga-estao-em-vigor.html> . Consultado em 17/08/2015.

Obras estão na fase de abertura de vala, soldagem, montagem da coluna e assentamento de tubos (foto). Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/itapetininga-regiao/noticia/2013/03/sistema-de-gas-natural-para-empresas-e-lancado-em-itapetininga-sp.html> . Consultado em 13/08/2015.

Parque Estadual do Itapetininga (Imagem) – Galeria de Fotos. Disponível em: <http://www.ambiente.sp.gov.br/parque-itapetininga/galeria-de-fotos/> . Consultado em 14/08/2015.

Praça dos Amores – foto – antes da reforma. Disponível em: <http://www.panoramio.com/photo/968271> . Consultado em 17/08/2015.

Praça dos Amores – foto – depois da reforma. Disponível em: <http://www.pjinstal.com.br/largo-dos-amores-2/> . Consultado em 17/08/2015.

SANT'ANA, Ana Maria de. **Plano Diretor Municipal**. São Paulo: Livraria e Editora Universitária do Direito, 2006

Seminário em Itapetininga discute o desenvolvimento agropecuário. Disponível em: <http://www.cbnfoz.com.br/editorial/brasil/s%C3%A3o-paulo/09052014-137407-seminario-em-itapetininga-discute-o-desenvolvimento-agropecuario> . Consultado em 13/08/2015.

SILVA, José Afonso. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 1995.

Sobre o Parque. Disponível em: <http://www.ambiente.sp.gov.br/parque-itapetinga/sobre-o-parque/> . Consultado em 14/08/2015.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. 1988. Disponibilizado por: <http://groups.google.com.br/group/digitalsource>, <http://groups.google.com/group/viciados-em-livros1>. Consulta realizada em 23/07/2015.

Terminal Intermodal de Itapetinga (foto). Disponível em: <https://www.flickr.com/photos/yuribittar/4290070189/in/photostream/> . Consultado em 13/08/2015.

Transbordo de lixo é feito sem licença ambiental. Disponível em: <http://portal.correiodeitapetinga.com.br/noticia/ver/43428/transbordo-do-lixo-e-feito-sem-licenca> . Consultado em 17/07/2015.

Trem ficou parado por mais de quatro horas na avenida Júlio Prestes. (Foto: Reprodução TV TEM). Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/itapetinga-regiao/noticia/2013/04/trem-bloqueia-avenida-por-mais-de-quatro-horas-em-itapetinga-sp.html> . Consultado em 17/08/2015.

Valor adicionado bruto por atividade econômica no PIB (gráfico). Disponível em: <http://www.deepask.com/goes?page=itapetinga/SP-Confira-o-PIB---Produto-Interno-Bruto---no-seu-municipio> . Consultado em 13/08/2015.

VILLAÇA, Flávio. **Dilemas do Plano Diretor**. In: CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999. p. 237 – 247.

Vereadores discutem o novo Plano Diretor de Itapetininga. Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/itapetininga-regiao/noticia/2014/12/vereadores-discutem-projeto-do-novo-plano-diretor-de-itapetininga.html> . Consultado em 07/08/2015.

ANEXOS

Anexo 1 – Plano Diretor de Itapetininga de 2007

LEI COMPLEMENTAR Nº 19 DE 19 DE JANEIRO DE 2007

“Institui o Plano Diretor de Itapetininga”

ROBERTO RAMALHO TAVARES, Prefeito do município de Itapetininga, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TITULO I

CONCEITO, FINALIDADE, PRINCÍPIOS, OBJETIVOS GERAIS E DIRETRIZES.

CAPITULO I

DO CONCEITO

Art. 1º. Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor do Município de Itapetininga, em consonância com o que dispõe os artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 e a Lei Orgânica do Município, e, como instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento local, é determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade.

Art. 2º. O Plano Diretor abrange a totalidade do território municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município e integra o processo de planejamento, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

CAPITULO II

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 3º. O Plano Diretor do Município de Itapetininga é fundamentado nos princípios da:

- I - função social da cidade;
- II - função social da propriedade;
- III - gestão democrática e participativa da cidade;
- IV - proteção do patrimônio histórico cultural e ambiental-ecológico;
- V - garantia de acessibilidade de todos os bens públicos e privados de uso coletivo, aos serviços públicos e privados prestados ou colocados à disposição da população; e
- VI – igualdade, oportunidade, solidariedade e dignidade humana.

Art. 4º. A função social da cidade no Município de Itapetininga, através de entidades representativas, dos poderes públicos e da sociedade civil, é assegurar a todos o acesso aos bens e serviços públicos privados, sem qualquer distinção ou restrição e que compreende:

- I - a promoção da justiça social, da erradicação da pobreza e da exclusão social e redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial, e a justa distribuição dos ônus e benefícios do crescimento urbano; e

II - o direito à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo adequado, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, ao lazer, à memória e ao meio ambiente preservado e sustentável.

Art. 5º. A propriedade cumpre sua função social quando respeitadas as funções sociais da cidade, e:

I – for utilizado para a coletividade, segurança, bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental;

II – atender às exigências fundamentais deste Plano Diretor e à legislação correlata; e

III – assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 6º. A gestão da política territorial será democrática em sua formulação, execução e acompanhamento, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade, por meio de suas entidades e associações representativas.

Art. 7º. O patrimônio histórico-cultural e as áreas de significado ambiental-ecológico serão protegidos com a adoção de procedimentos de fiscalização, manutenção e qualificação, de modo a que os cidadãos possam deles usufruir sem prejuízo para a coletividade.

CAPITULO III DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 8º. São objetivos gerais deste Plano Diretor:

I - ordenar o uso do solo urbano e rural;

II - combater a especulação imobiliária;

III - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, com a elevação da qualidade de vida, particularmente no que se refere à saúde, educação, cultura, condições habitacionais e de infra-estrutura e serviços públicos, de forma a promover a inclusão social e eliminar as desigualdades;

IV - urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade;

V - produzir habitação de interesse social – HIS – com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos, além de promover um plano de regularização fundiária nos assentamentos informais urbanos;

VI - recuperar os investimentos do Poder Público que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;

VII - induzir a utilização de imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;

VIII - definir áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de suporte de infra-estrutura instalada e preservação ambiental;

IX - estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e código de posturas;

X - preservar e qualificar o patrimônio histórico-cultural, arquitetônico e ambiental-ecológico;

- XI - implementar áreas de lazer e de esportes e parques públicos em áreas ociosas;
- XII - preservar os recursos naturais, especialmente os recursos hídricos;
- XIII – promover ações direcionadas a implementar a educação ambiental junto às instituições de ensino no município;
- XIV – promover o saneamento ambiental e instituir um órgão gestor das ações voltadas à preservação ambiental;
- XV - criar canais de participação popular na gestão da cidade;
- XVI - atender às necessidades de transporte e mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável, que atenda às necessidades locais e regionais, além de integrar as diversas modalidades disponíveis;
- XVII - qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;
- XVIII - promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico no município;
- XIX – desenvolver programas de geração de emprego e renda, pólos de desenvolvimento rural, fomento de agroindústrias para transformação de matérias-primas locais e regulação de monoculturas;
- XX – fomentar a recuperação da cobertura florestal do município, compreendendo as áreas de preservação permanente e a reserva legal;
- XXI - descentralizar a gestão e o planejamento públicos, de modo a aproximar o cidadão da esfera de poder;
- XXII – estimular e ordenar a atividade industrial, proporcionando a atração de empresas;
- XXIII – desenvolver ações específicas para o atendimento das crianças em ensino básico e fundamental;
- XXIV - desenvolver ações para assegurar a atenção adequada à saúde do indivíduo e comunidade, visando à integralidade, ao acesso universal e igualitário;
- XXV - definir metas a serem alcançadas, em função de operações planejadas para enfrentar as prioridades em saúde, considerando as demandas e participação da população e a integração de serviços e setores;
- XXVI - integração com outros municípios na execução de políticas públicas de desenvolvimento em todas as áreas; e
- XXVII – desenvolver e articular ações junto ao Governo Federal e Estadual visando à concretização de programas definidos nas Diretrizes de Estratégias das Políticas Setoriais.

CAPITULO IV DAS DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DAS POLÍTICAS SETORIAIS

Seção I

Do Planejamento Municipal

Art. 9º. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para o planejamento municipal:

I – implantar gradualmente a reforma administrativa, para que se promova a desburocratização dos processos administrativos, integrando os diversos órgãos públicos e priorizando o atendimento adequado aos cidadãos;

II – implementar o sistema de informações municipais, para garantir o processo permanente de planejamento e gestão urbana;

III – aplicar os instrumentos de gestão da política urbana do Estatuto da Cidade para a implantação de políticas fundiárias e dos programas, projetos e ações estratégicas;

IV – rever, atualizar e aperfeiçoar as leis que se referem ao uso e ocupação do solo para sua melhor adequação à cidade que se deseja construir com base nesta Lei;

V – desenvolver ações e programas para implementação de uma política de mobilidade urbana que atenda a integração com a política de uso e ocupação do solo, a diversidade e complementaridade entre os serviços e modos de transporte urbano, incentivo à adoção de energias renováveis e não poluentes, priorização de modos de transporte coletivo e não motorizados; e

VI – criar a Secretaria Municipal de Planejamento.

Seção II

Da Política Urbanística e Ambiental

Art. 10. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política urbanística e ambiental:

I – incentivar o plantio adequado de árvores em áreas de preservação permanente (APP), calçadas, praças, parques e jardins do município;

II - criar Parques Municipais e revitalizar os parques existentes;

III – exercer a fiscalização das áreas de interesse ambiental de uso restrito e áreas de risco que possuam ocupação irregular;

IV – elaborar plano para implantação do sistema de fiação subterrânea de cabos em áreas novas e áreas centrais da cidade;

V - regulamentar e fiscalizar a poluição visual e auditiva no município;

VI – padronizar as calçadas das áreas centrais;

VII – preservar e proteger os recursos naturais, em especial as bacias hidrográficas, e cadastrar as nascentes no município;

VIII – desenvolver a educação ambiental nas escolas municipais;

IX – auxiliar na fiscalização de áreas de cultivo que se utilizam da técnica da queimada.

Seção III

Da Política de Saúde

Art. 11. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de saúde:

I - garantir a elaboração do planejamento em saúde no período de cada gestão, de forma participativa e democrática, revisado anualmente, baseando-se na Agenda Nacional e Estadual da Saúde;

II - diminuir a mortalidade neonatal, infantil e materna, por meio de programas adequados, como pré-natal e pediatria preventiva;

III – implementar ações visando a atenção integral e integrada à saúde da pessoa idosa;

IV - controle do câncer de colo de útero, de mama e de próstata, com uma maior cobertura para os exames preventivos;

V - fortalecimento da capacidade de respostas às doenças infecto-contagiosas, epidêmicas ou endêmicas, buscando o aumento da cura nos casos novos e a diminuição de sua incidência;

VI - implementar uma política de promoção da saúde, com a prática de atividade física regular, alimentação adequada e saudável e, em especial, o combate à dependência química;

VII - atenção integral à saúde do trabalhador;

VIII - fortalecimento da atenção básica através do Programa de Saúde da Família e Agentes Comunitários de Saúde;

IX - desenvolver e articular ações com os municípios da micro-região de Itapetinga que visem qualificar e assegurar o atendimento dos serviços de saúde;

X - promover a cidadania tendo como estratégia o incentivo da formação e participação dos conselhos de saúde e o desenvolvimento de parcerias com a comunidade.

XI - implementar a estruturação da assistência farmacêutica;

XII - adotar protocolos clínicos e diretrizes terapêuticas, em consonância com os protocolos e diretrizes nacionais e estaduais;

XIII - desenvolver ações para assegurar a atenção adequada à saúde do indivíduo e comunidade, visando à integralidade, acesso universal e igualitário;

XIV - definir metas a serem alcançadas, em função de operações planejadas para enfrentar as prioridades em saúde, considerando as demandas, a participação da população e a integração de serviços e setores.

XV – implementar e fortalecer um política de saúde preventiva;

XVI – desenvolver e articular ações que visem à criação e o fortalecimento de cooperativas de atendimento à saúde; e

XVII – garantir o acesso ao atendimento e assistência farmacêutica, em medicina alternativa desde que reconhecida pelo Conselho Federal de Medicina.

Seção IV

Da Política de Desenvolvimento Rural

Art. 12. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de desenvolvimento rural:

I – criar um sistema de informação para acompanhamento das transações de imóveis rurais e do volume de produção por espécie e áreas cultivadas;

II – incentivar a adoção de sistemas de conservação de solo, principalmente nas propriedades lindeiras às estradas rurais;

III – promover política de produção habitacional para o meio rural, bem como consolidar e aprimorar as políticas setoriais visando desestimular o êxodo rural;

IV - implementar ações visando a elaboração de programa de perenização das estradas municipais, bem como da substituição das pontes e passagens de madeira, visando sua maior durabilidade;

V - desenvolver e articular ações junto aos Governos Estadual e Federal que visem apoiar e qualificar o produtor rural.

VI – implementar ações visando a elaboração do zoneamento rural respeitando a diversidade agrícola;

VII – elaborar legislação que permita a fiscalização e controle público do uso do solo rural;

VIII – implementar ações visando à criação de um novo sistema de transporte coletivo rural; e

IX – implementar e incentivar programas de criação de cooperativas agrícolas e de geração de emprego e renda.

Seção V

Da Política de Desenvolvimento Econômico

Art.13. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de Desenvolvimento Industrial e Econômico:

I - implementar e incentivar programas visando a expansão do setor produtivo, principalmente no ramo de agronegócios e agroindústrias;

II - instalação de incubadora de empresas, para desenvolver o empreendedorismo;

III - desenvolver e articular ações junto aos Governos Estadual e Federal de apoio e incentivo às micros e pequenas empresas; ao agronegócio e à agroindústria; e

IV – implementar e incentivar programas de criação de cooperativas e de geração de emprego e renda.

Seção VI

Da Política Educacional

Art.14. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política Educacional, de acordo com o artigo 214 da Constituição Federal, a Lei Federal nº 9.394/96 e em consonância com o Plano Nacional de Educação:

I - ampliar o atendimento da educação infantil, com a colaboração dos Governos Estadual e Federal, preferencialmente junto às regiões de maior vulnerabilidade social;

II - participar junto com o Governo do Estado no desenvolvimento do ensino fundamental obrigatório de 9 (nove) anos, em regime de colaboração;

III - implementar a educação empreendedora junto às instituições escolares do município;

IV - expandir o atendimento em período integral para as unidades escolares localizadas preferencialmente na periferia da cidade;

V - reduzir o analfabetismo, expandindo o atendimento aos jovens e adultos que não tiveram oportunidades e acesso à educação básica na idade própria;

VI - expandir a oferta de cursos profissionalizantes;

VII - desenvolver e articular ações junto aos Governos Estadual e Federal, visando a ampliação da oferta de cursos técnicos e superiores de graduação e pós-graduação públicos; e

VIII – estabelecer uma política de investimento na formação continuada dos educadores.

Seção VII

Da Política Cultural, Esportiva e Turística

Art.15. Para a consecução dos objetivos gerais serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política Cultural, Esportiva e Turística:

I - articular parcerias com as organizações governamentais ou não governamentais, com as instituições ou entidades privadas, visando o desenvolvimento de atividades culturais e de preservação do patrimônio histórico;

II - potencialização das ações na área de esporte e lazer no município, como forma de promover a inserção da população socialmente excluída, preferencialmente junto às regiões de maior vulnerabilidade social;

III - desenvolver ações de forma integrada com as demais Secretarias Municipais e articulando parcerias com os Governos Estadual e Federal, organizações não governamentais ou instituições privadas, visando o desenvolvimento das diversas formas de turismo; e

IV – elaborar lei de incentivo fiscal à cultura.

Seção VIII

Da Política da Promoção e Desenvolvimento da Assistência Social

Art.16. A Assistência Social é uma política pública de direção universal, não contributiva e direito de cidadania, capaz de alargar a agenda dos direitos sociais a serem assegurados a todos os munícipes, de acordo com suas necessidades e independentes de sua renda, a partir de sua condição, sendo adotadas as seguintes diretrizes:

I – consolidação do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, sistema público não contributivo, descentralizado e participativo que tem por função a gestão do conteúdo específico da assistência social, no campo da proteção social;

II – estabelecimento da proteção social de assistência social tendo por garantia: a segurança de acolhida; a segurança social de renda; a segurança do convívio ou vivência familiar, comunitária e social; a segurança do desenvolvimento da autonomia individual, familiar e social e a segurança de sobrevivência a riscos circunstanciais;

III – focalização da assistência social, de forma prioritária a todas as famílias, indivíduos e grupos que se encontram em situações de vulnerabilidade e riscos, em decorrência da perda ou fragilidade de vínculos de afetividade, pertencimento e sociabilidade;

IV - oferta, de maneira integrada e territorializada, de serviços, programas, projetos e benefícios de proteção social para cobertura de riscos, vulnerabilidades, danos, vitimizações, agressões ao ciclo de vida e à dignidade humana e à fragilidade das famílias;

V - caráter público de co-responsabilidade e complementaridade entre as ações governamentais e não governamentais de assistência social, evitando paralelismo, fragmentação e dispersão de recursos, que devem ser aplicados somente em pro-

gramas e projetos orientados para as estratégias estabelecidas nos incisos anteriores; e

VI – desenvolver ações que promovam a inclusão da criança e do adolescente, do idoso, do migrante, dos portadores de deficiência, dos portadores do HIV positivo e dos afro-descendentes.

Seção IX

Da Política de Segurança Pública

Art.17. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a Política de Segurança Pública:

I - criação do Conselho Municipal de Segurança, para articular ações entre os Poderes Públicos, a comunidade, outros órgãos representativos e os municípios vizinhos, visando o bem estar e a segurança da população;

II - criação da Guarda Municipal;

III - implantação e expansão do sistema de videomonitoramento e comunicação integrada no município, aproveitando-se dos recursos da tecnologia da informação.

Seção X

Da Política de Transporte e Mobilidade Urbana

Art. 18. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de transporte e mobilidade urbana.

I – proporcionar mobilidade adequada, com segurança e conforto a todos os cidadãos e acessibilidade a todas as áreas do município;

II – regularizar e legalizar, atendendo os dispositivos da legislação em vigor, em especial o Código Nacional de Transito os transportes alternativos existentes – táxi lotação e moto-táxi;

III – implantação de um novo sistema de transporte coletivo urbano;

IV – desenvolver e articular ações para a troncalização dos transportes urbanos;

V – criar terminais de transporte coletivo urbano; e

VI – implementar programas de educação para o trânsito.

Seção XI

Da Política de Acessibilidade

Art. 19. Para consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de acessibilidade.

I – garantia de acessibilidade de todos aos bens públicos e privados de uso coletivo, aos serviços públicos e privados prestados ou colocados à disposição da população; e

II – eliminar barreiras físicas e arquitetônicas das construções, adequar os espaços públicos ou de uso coletivo para uso de todos e coibir a prática de barreiras atitudinais que obstruam o exercício de direitos individuais e coletivos à saúde, à educação, à escolaridade, ao trabalho, à segurança à locomoção, ao lazer, a profissionalização e ao entretenimento.

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL CAPITULO I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 20. Esta lei estabelece a divisão do município em macrozonas, adotando o critério da diversidade cultural, agrícola e ambiental das comunidades hoje existentes, objetivando com esta divisão o melhor ordenamento urbanístico do município, com a normatização da pressão imobiliária, a disciplina do crescimento econômico, o fomento da cultura de cada região, a melhor distribuição dos recursos municipais, de acordo com as necessidades de cada macrozona, e estão assim delimitadas:

I - MZR 1 – Macrozona Rural 1, caracterizada pela existência de grandes propriedades e atividades econômicas significativas;

II - MZR 2 – Macrozona Rural 2, caracterizada pela existência de pequenas propriedades e atividades econômicas de subsistência;

III – MZPR – Macrozona de Proteção e Reflorestamento, caracterizada pela área de domínio da Fazenda do Estado; e

IV – MZU – Macrozona Urbana, caracterizada pela sede do município e pelas sedes dos distritos.

CAPÍTULO II DAS ZONAS ESPECÍFICAS

Art. 21. Por esta lei a Macrozona Urbana fica dividida em:

I - ZPR 1 – Zona de Uso Predominantemente Residencial de Baixa Densidade - corresponde ao Jardim Colombo e Vila Natri II;

II - ZPR 2 – Zona de Uso Predominantemente Residencial de Médio-Baixa Densidade, corresponde aos bairros: Estância Conceição, Vila Apolo, Parque Atenas do Sul, Jardim Shangrilá, Terras de Santo Antônio, Jardim Aeroporto e Vila Barth;

III - ZM 1 – Zona de Uso Misto de Média Densidade está caracterizada nas demais áreas do perímetro urbano;

IV - ZM 2 – Zona de Uso Misto de Baixa Densidade corresponde à área de infra-estrutura consolidada localizada no platô central, definida pelo perímetro delimitado pela Rua Alfredo Maia confluência com a Rua Barbosa Franco, Rua Doutor Coutinho, Avenida Wenceslau Brás, Rua Otávio de Freitas, Rua Baltazar Lorenzetto, Rua Adão Mariano Gomes, Rua Genefredo Monteiro, Rua São Lucas, Rua Plínio Salgado, Rua Expedicionários Itapetininganos, Rua Barbosa Franco até o ponto inicial.

V - ZCL – Zona de Centralidade de Alta Densidade, corresponde aos lotes lindeiros às Avenidas Padre Albuquerque e Avenida José de Almeida Carvalho do início até a Avenida Maria do Bonsucesso de Proença Moraes e Dr. Virgílio de Resende, do início até a Rua Plínio Salgado, os dois principais eixos viários do Município.

VI - ZUI – Zona de Uso Industrial é constituída de quatro áreas: a primeira delimitada pela Rodovia SP – 270 (Raposos Tavares), no km 168, seguindo em direção Norte por esta até o cruzamento com o Ribeirão Ponte Alta, seguindo por esse último em direção Leste até o primeiro córrego afluente e dali até o ponto inicial ao Sul; a segunda corresponde à gleba da Nisshinbo do Brasil; a terceira delimitada por uma faixa de 300 metros ao Sul da Rodovia SP – 270 Raposos Tavares, da Rua Dino José da Silva seguindo em direção Leste até o km 158 e a quarta seguindo por uma faixa de 300 metros de cada lado ao longo da SP 127 do km 150, seguindo ao Norte até o limite do perímetro urbano.

§ 1º. As atividades não residenciais serão permitidas de acordo com seu grau de incomodidade.

§ 2º. As atividades industriais deverão obter o seu licenciamento junto aos órgãos competentes, além de cumprir o disposto nesta Lei.

§ 3º. Somente serão permitidas, na quarta área, atividades industriais que não realiza em emissão de gases e/ou resíduos voláteis.

CAPITULO III DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 22. As zonas especiais compreendem áreas do território, descritas nas plantas em anexo, que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I - Zonas Especiais de Interesse Histórico-Cultural – (ZEIHC);
- II - Zonas Especiais de Interesse Social – (ZEIS); e
- III - Zonas Especiais de Proteção Ambiental – (ZEPAM).

Art. 23. Lei municipal pode vir a estabelecer outra área com a característica acima, desde que respeitados o critério desta Lei e o conjunto de normas existente sobre a matéria.

Seção I

Das Zonas Especiais de Interesse Histórico-Cultural

Art. 24. A Zona Especial de Interesse Histórico Cultural (ZEIHC) tem como objetivo a preservação do patrimônio histórico e cultural do município, com a imposição de limites a ocupação e utilização das seguintes áreas:

I - Centro Histórico - definido pelo perímetro: cruzamento das Ruas General Carneiro com Prudente de Moraes, segue por esta até a Rua Barbosa Franco, Quintino Bocaiúva, General Carneiro até o ponto inicial;

II - Colégios - delimitada pelo cruzamento das Ruas Barbosa Franco e Cel. Fernando Prestes, segue por esta até a Cel. Afonso, Dr. Virgílio de Resende e Rua Barbosa Franco até o ponto inicial;

III - Pátio Ferroviário - definida pelas Ruas Alfredo Maia com Fernando Costa, segue por esta até a Avenida Aziz Cavalheiro Salém, segue a Sudoeste por esta até a Rua Antônio de Almeida Leme, Rua Alfredo Maia até o ponto inicial.

IV – Casarão do Tropeiro – definido pelo imóvel construído em taipa de pilão localizado à Avenida Nisshinbo do Brasil, 456, bem como a sua área de construção limitada, no mínimo, a 10 (dez) metros da linha de sua construção

§ 1º No imóvel que pertencer a ZEIHC, a demolição e aprovação de novas construções nos imóveis que não forem tombados, ou com processo de tombamento aberto, deverá atender aos parâmetros de compatibilização com os imóveis tombados e com a volumetria do entorno.

§ 2º (VETADO)

Art. 25. Caberá ao Conselho do Plano Diretor desenvolver ações para um cadastramento dos imóveis, logradouros e mobiliário urbano a serem declarados como de preservação histórico cultural.

Seção II

Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 26. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social (HIS), incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo:

I - ZEIS A - áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infra-estrutura e serviços urbanos, onde há interesse do Município em proceder a recuperação urbanística, correspondendo a parte do terreno do antigo Centro de Tradição Tropeiro Boiadeiro;

II - ZEIS B – áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social, onde há interesse do Município em promover a recuperação urbanística, a regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social (HIS), incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio, correspondendo ao Jardim Bela Vista, Jardim São Camilo, Parque São Bento, Vila Belo Horizonte, Vila Mazzei, Vila Palmeira, Vila Sotemo, Taboãozinho, Varginha e aos assentamentos ao longo do Córrego da Vila Nastri 1 e 2.

Seção III

Da Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM

Art. 27. A zona especial de proteção de interesse ambiental tem como objetivo de solucionar problemas de saneamento ambiental e recuperação ambiental e paisagística, com a contenção da ocupação das áreas protegidas e compreende a faixa de 30 metros de cada lado dos Ribeirões do Chá, dos Cavalos, da Ponte Alta, Taboãozinho, Piçarrão e seus afluentes.

CAPÍTULO IV

DOS PARÂMETROS PARA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Dos Usos de Geradores de Impacto à Vizinhança e dos Empreendimentos de Impacto

Art. 28. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa a degradação ambiental dependerá de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

Art. 29. Deverão ser objeto de Estudo Prévio de Impacto sobre a Vizinhança (EIV) os empreendimentos que:

I – por suas características peculiares de porte, natureza ou localização, possam ser geradores de alterações negativas no seu entorno; ou

II – venham a ser beneficiadas por alterações das normas de uso, ocupação ou parcelamento vigentes na zona em que se situam, em virtude da aplicação de algum instrumento urbanístico previsto.

Art. 30. Para efeitos desta Lei, deverão obrigatoriamente realizar o estudo de que trata o artigo anterior os seguintes empreendimentos:

- I - presídios e centros de detenção;
- II – cemitério e necrotério;
- III - aeroportos e helipontos;
- IV – centros de compras; e
- V - terminal rodoviário.

Art. 31. Em sua elaboração, o estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização e desvalorização imobiliária;
- V – geração de tráfego, alterações das condições de circulação e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; e
- VIII – geração de ruídos;
- IX – definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 1º - Os documentos integrantes do EIV são públicos e deverão ficar disponíveis para consulta pelos interessados antes de sua aprovação.

§ 2º - O EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) requeridas nos termos da legislação ambiental.

§ 3º - O empreendimento ou atividade que estiver obrigado a apresentar o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação pertinente, fica isentado de apresentar o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), desde que atenda, naquele documento, todo conteúdo exigido por esta Lei.

Seção II

Da Ocupação do Solo

Art. 32. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - coeficiente de aproveitamento;
- II - taxa de ocupação;
- III - taxa de permeabilidade do solo;
- IV - recuo; e
- V - gabarito.

Art. 33. Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e Zoneamento detalhará e complementarará os parâmetros definidos nesta lei, assim como definindo os percentuais entre o uso residencial e não residencial numa mesma edificação, para ser caracterizado como uso misto.

Art. 34. Nos futuros parcelamentos a serem aprovados no município, além do georreferenciamento, deverão ser considerados os critérios abaixo para análise e aprovação:

- I - adaptabilidade do traçado à topografia;
- II - relação entre declividade e dimensão do lote;
- III - relação entre proximidade dos cursos d'água e dimensão do lote;
- IV - relação entre dimensão das vias e dimensão do lote e gabarito máximo; e
- V - na aprovação o requerente/loteador deverá definir o uso a que se destina o empreendimento (áreas residenciais, comerciais e industriais).

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 35. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento da cidade, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana;

- I - Instrumentos de planejamento:
 - a) Plano Plurianual;
 - b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
 - c) Lei de Orçamento Anual;
 - d) Lei de Uso e Ocupação do Solo;
 - e) Lei de Parcelamento do Solo;
 - f) planos de desenvolvimento econômico e social;
 - g) planos, programas e projetos setoriais;
 - h) programas e projetos especiais de urbanização;
 - i) instituição de unidades de conservação;
 - j) código de obras;
 - k) (VETADO)
 - l) (VETADO)
- II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:
 - a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - b) IPTU progressivo no tempo;
 - c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
 - d) Zonas Especiais de interesse social;
 - e) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
 - f) Transferência do Direito de Construir;
 - g) Consórcio Imobiliário;
 - h) Direito de Preferência;
 - i) Direito de Superfície;
 - j) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
 - k) Licenciamento Ambiental;
 - l) Tombamento;
 - m) Desapropriação; e
 - n) Compensação Ambiental.
- III - Instrumentos de regularização fundiária:
 - a) Concessão de direito real de uso;

- b) Concessão de uso especial para fins de moradia; e
- c) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

- a) Tributos municipais diversos;
- b) Taxas e tarifas públicas específicas;
- c) Contribuição de melhoria; e
- d) Incentivos e benefícios fiscais.

V - Instrumentos jurídico-administrativos:

- a) Servidão Administrativa e limitações administrativas;
- b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta; e
- g) Dação de imóveis em pagamento da dívida.

VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) Conselho municipal;
- b) Gestão orçamentária participativa;
- c) Audiências e consultas públicas;
- d) Conferências municipais;
- e) Iniciativa popular de projetos de lei; e
- f) Referendo Popular e Plebiscito.

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 36. São passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona Urbana (MZU).

§ 1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas, de um mesmo proprietário, com área superior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), no todo ou em partes, localizados na MZU, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual à zero.

§ 3º. Considera-se solo urbano subutilizado:

I – localizado na Macrozona Urbana, cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior ao mínimo definido para a zona em que está inserido;

II – imóveis vagos há mais de cinco anos, localizado nas ZC – Zona de Centralidade de Alta Densidade, ZEIHC 1 – Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural, ZM 2 – Zona de Uso Misto de Baixa Densidade;

III – glebas ou terrenos maiores que 10.000 m² (dez mil metros quadrados) em ZM 1 – Zona de Uso Misto de Média Densidade, dotada de infra-estrutura viária, de saneamento ambiental e de energia, inseridos na Macrozona Urbana.

§ 4º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos a partir da promulgação desta Lei, ressalvados os casos de imóveis integrantes de massa falida.

Art. 37. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º. A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - por edital quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 2 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º. As edificações enquadradas no *caput* do artigo anterior deverão estar ocupadas no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º. Os lotes que atendam às condições estabelecidas nos §§ 2º e 3º do artigo anterior não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

§ 9º. O município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 2 anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público, cabendo ao Conselho Municipal do Plano Diretor propor formas de aproveitamento.

CAPÍTULO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 38. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU), majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. O Poder Executivo elaborará lei específica, com base no § 1º, do art. 7º da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, estabelecendo a graduação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que se trata este artigo.

Art. 39. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização,

o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no inciso I, do § 1º, do artigo 88;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 40. O Poder Executivo poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 41. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e, especificamente, na ZCL – Zona de Centralidade Linear de Alta Densidade.

Art. 42. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada de acordo com os critérios estabelecidos pelo Conselho do Plano Diretor, para cada situação apresentada.

Art. 43. Os recursos auferidos, com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir, serão aplicados na ampliação do leito carroçável e calçadas ao longo da ZCL.

CAPÍTULO IV DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 44. O proprietário de imóvel localizado na Macrozona Urbana poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

- I - de interesse do patrimônio histórico cultural;
- II - de imóvel lindeiro ou defrontante às zonas especiais de interesse ambiental;
- III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- IV - servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS.

§ 1º. Os imóveis que se enquadrarem nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º. Os imóveis que se enquadrarem nos incisos II poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado;

§ 3º. A transferência de potencial construtivo, prevista no inciso IV acima, só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

Art. 45. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times ATc$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida

VTc = Valor venal do metro quadrado do terreno cedente

CAc = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente

CAr = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor

VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor

ATc = Área total do terreno cedente

Parágrafo único. O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona.

Art. 46. Os Imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio Histórico Cultural, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 47. Os imóveis lindeiros e defrontantes à Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM) terão gabarito limitado, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 48. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos os relatórios do monitoramento.

CAPÍTULO V

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 49. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Art. 50. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidade:

- I – a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II – a otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III – a implantação de programas de HIS;
- IV – a ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V – a implantação de espaços públicos;
- VI – a valorização e criação de patrimônio histórico-cultural, ambiental, arquitetônico e paisagístico; e
- VII – a melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

Art. 51. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança (EIV);
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores;
- VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil; e

X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 52. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas reger-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

CAPÍTULO VI DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 53. O Executivo municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

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

Art. 54. O Executivo elaborará lei municipal que delimitará outras áreas em que incidirá o Direito de Preferência, além das seguintes que já fazem parte do Anexo:

- I – Horto religioso para a criação de espaços públicos e áreas verdes; e
- II – CASI para a criação de espaços públicos e áreas verdes.

Parágrafo único. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no *caput* deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 55. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 56. O proprietário 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: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra, apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente; e

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 57. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo anterior e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 58. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 59. O Executivo regulamentará por decreto os casos omissos para a melhor aplicação do presente instrumento urbanístico.

CAPÍTULO VII

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 60. Os empreendimentos considerados de impacto urbanístico e ambiental, definidos na seção I, do Título III, desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicio-

nada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 61. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, poderá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementos no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, pelo interessado, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, ponto de ônibus, faixa de pedestres, implantação de sinalização semaforizada;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade; e

IX - manutenção de áreas verdes.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

CAPÍTULO VIII PROJETOS ESPECIAIS

Art. 62. Entende-se por projetos especiais o conjunto de ações públicas e/ou privadas nas áreas de significativa relação estrutural do município que merecem atenção e detalhamento, levando-se em conta suas escalas de intervenção:

I - a significativa relação destas estruturas no contexto do município e seus desdobramentos, como barreira ou como conexão;

II - a necessária consideração sobre aproximações de projetos médios e localizados, derivados da análise global e dos pormenores de contingência de cada fragmento.

Art. 63. Ficam estabelecidos como projetos especiais, além de outros, os aqui mencionados:

- I - complementação do anel viário;
- II - criação de parques lineares nos vales dos Ribeirões do Chá e dos Cavalos;
- III - ampliação da largura das Avenidas Padre Albuquerque e Prudente de Moraes;
- IV - construção da nova Estação Rodoviária;
- V - construção dos novos terminais de ônibus urbano e rural;
- VI - Construção do novo cemitério;
- VII – Construção do Aeroporto;
- VIII – Construção do Aterro Sanitário; e
- IX – readequação dos prédios e logradouros públicos, e calçadas aos dispositivos legais e regras previstas nas normas técnicas brasileiras de acessibilidade, em especial às pessoas portadoras de deficiência ou com modalidade reduzida.

TÍTULO IV
DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA
CAPÍTULO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Art. 64. Fica criado o Conselho Municipal do Plano Diretor, órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Parágrafo único. O Conselho Municipal do Plano Diretor será vinculado ao Gabinete do Prefeito.

Art. 65. O Conselho Municipal do Plano Diretor será composto por 30 (trinta) membros, de forma paritária, com a seguinte composição:

- I – 12 (doze) representantes do Poder Público;
- II – 6 (seis) representantes dos movimentos sociais e populares;
- III – 4 (quatro) representantes de ONGs, entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa;
- IV – 3 (três) representantes de trabalhadores, através de suas entidades sindicais;
- V – 2 (dois) representantes de empresários, através de suas entidades sindicais e/ou associações de classe; e
- VI – 3 (três) representantes de operadores e/ou concessionários de serviços públicos.

Art. 66. Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor:

- I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;
- II - deliberar e emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;
- III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- IV - deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

VI - aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VIII - zelar pela integração das políticas setoriais;

IX - Deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

X - convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais;

XI - convocar audiências públicas; e

XII - elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 67. O Conselho Municipal do Plano Diretor poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 68. Os representantes do Conselho Municipal do Plano Diretor não serão remunerados, sendo seus serviços considerados de relevante interesse público e sua ausência ao trabalho, no caso do servidor público municipal, em função do Conselho, será abonada e computada como jornada efetiva de trabalho, para todos os efeitos legais.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal oferecerá condições, exceto financeiras, para que o conselheiro possa comparecer às sessões do Conselho Municipal.

CAPÍTULO II DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 69. A participação popular na gestão da Política Urbana se fará através de:

I – audiências públicas; e

II – consulta popular – plebiscito e referendo.

Art. 70. (VETADO)

I – (VETADO)

II – (VETADO)

III – (VETADO)

Art. 71. O plebiscito e o referendo serão convocados e realizados com base na Legislação Federal pertinente e no disposto na Lei Orgânica do Município de Itapetininga.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 72. O Poder Executivo instalará 2 (dois) anos após a publicação desta Lei, audiência pública para análise e revisão do Plano Diretor, encaminhando à Câmara Municipal projetos de lei alterando, substituindo ou excluindo dispositivos discutidos e aprovados pela audiência pública.

Art. 73. O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal projeto de lei de revisão geral do Plano Diretor 5 (cinco) anos após a publicação desta Lei.

Art. 74. (VETADO)

I – (VETADO)

II – (VETADO)

Art. 75. (VETADO)

Art. 76. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ROBERTO RAMALHO TAVARES

Prefeito Municipal

Publicada e registrada no Gabinete do Prefeito, aos dezoito dias de janeiro de 2007.

MESSIAS FERREIRA LUCIO

Secretário de Gabinete

Anexo 2 – Plano Diretor de Itapetininga de 2015

LEI COMPLEMENTAR Nº 82, DE 15 DE JANEIRO DE 2015.

Dispõe sobre a revisão e atualização do Plano Diretor do Município de Itapetininga e dá outras providências.

(Projeto de Lei Complementar nº 10/2014, de autoria do Chefe do Poder Executivo.)

LUIS ANTONIO DI FIORI FIORES COSTA, Prefeito do Município de Itapetininga, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

TITULO I

DA CONCEITUAÇÃO GERAL, PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E OBJETIVOS

CAPITULO I

DA CONCEITUAÇÃO GERAL E PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 1º. Esta Lei Complementar tem por objetivo rever e atualizar o Plano Diretor do Município de Itapetininga, em consonância com o que dispõe os artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil, da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 e a Lei Orgânica do Município, e, como instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento local, é determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam na construção e gestão da cidade.

Art. 2º. O Plano Diretor abrange a totalidade do território municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município e integra o processo de planejamento, devendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 3º. O Plano Diretor do Município de Itapetininga é fundamentado nos princípios:

- I - Do desenvolvimento sustentável;
- II - Função social da Cidade;

- III - Função social da propriedade imobiliária urbana;
- IV - Gestão democrática e participativa da cidade;
- V - Proteção do patrimônio histórico cultural e ambiental-ecológico;
- VI - Garantia de acessibilidade de todos os bens públicos e privados de uso coletivo, aos serviços públicos e privados prestados ou colocados à disposição da população;
- VII - Igualdade, e da justiça social.

Art. 4º. A função social da cidade de Itapetininga e de seu ordenamento do desenvolvimento urbano, através de entidades representativas, dos poderes públicos e da sociedade civil, é assegurar a todos o acesso aos bens e serviços públicos privados, sem qualquer distinção ou restrição e que compreende:

- I - A promoção da justiça social, da erradicação da pobreza e da exclusão social e redução das desigualdades sociais e da segregação sócio-espacial, e a justa distribuição dos ônus e benefícios do crescimento urbano;
- II - O direito à terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo adequado, ao trabalho, à saúde, à educação, à cultura, ao esporte e lazer, à memória e ao meio ambiente preservado e sustentável.
- III - Viabilizar a oferta de infraestrutura e equipamentos coletivos à sua população e aos agentes econômicos instalados e atuantes no Município;
- IV - Criar condições adequadas à permanência das atividades econômicas instaladas no município e à instalação de novos empreendimentos econômicos;
- V - Garantir as atividades rurais produtoras de bens de consumo imediato;
- VI - Garantir a qualidade ambiental e paisagística do município, protegendo o seu patrimônio natural;
- VII - Garantir às atuais e futuras gerações o direito a uma cidade sustentável.

Art. 5º. A propriedade imobiliária urbana cumpre sua função social quando respeitadas as funções sociais da cidade, e:

- I - For utilizado para a coletividade, segurança, bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental;
- II - Atender às exigências fundamentais deste Plano Diretor e à legislação correlata;
- III - Assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas;
- IV - Ser utilizada como suporte de atividades ou usos de interesse urbano, que incluem habitação, comércio, prestação de serviços e produção industrial com práticas não

poluentes, bem como a manutenção de espaços cobertos por vegetação, para fins de lazer ao ar livre e proteção ambiental;

V - Ter uso e intensidade de aproveitamento, compatíveis com:

- a) A capacidade de atendimento dos equipamentos públicos de infraestrutura e comunitários;
- b) A manutenção e melhoria da qualidade ambiental; e
- c) A segurança e o conforto dos proprietários ou usuários das propriedades vizinhas e atividades nelas exercidas.

Art. 6º. A gestão da política territorial será democrática em sua formulação, execução e acompanhamento, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade, por meio de suas entidades e associações representativas.

Art. 7º. O patrimônio histórico-cultural e as áreas de significado ambiental-ecológico serão protegidos com a adoção de procedimentos de fiscalização, manutenção e qualificação, de modo a que os cidadãos possam deles usufruir sem prejuízo para a coletividade.

CAPITULO II

DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 8º. São objetivos gerais deste Plano Diretor:

- I - Ordenar o uso do solo urbano e rural;
- II - Combater a especulação imobiliária;
- III - Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, com a elevação da qualidade de vida, particularmente no que se refere à saúde, educação, cultura, condições habitacionais e de infraestrutura e serviços públicos, de forma a promover a inclusão social e eliminar as desigualdades;
- IV - Urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade;
- V - Produzir habitação de interesse social – HIS – com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos, além de promover um plano de regularização fundiária nos assentamentos informais urbanos;
- VI - Recuperar os investimentos do Poder Público que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;
- VII - Induzir a utilização de imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;
- VIII - Definir áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de suporte de infraestrutura instalada e preservação ambiental;

- IX - Estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e código de posturas;
- X - Preservar e qualificar o patrimônio histórico-cultural, arquitetônico e ambiental-ecológico;
- XI - Implementar áreas de lazer e de esportes e parques públicos em áreas ociosas;
- XII - Preservar os recursos naturais, especialmente os recursos hídricos;
- XIII - Promover ações direcionadas a implementar a educação ambiental junto às instituições de ensino no município;
- XIV - Promover o saneamento ambiental e instituir um órgão gestor das ações voltadas à preservação ambiental;
- XV - Criar canais de participação popular na gestão da cidade;
- XVI - Atender às necessidades de transporte e mobilidade da população, promovendo um padrão sustentável, que atenda às necessidades locais e regionais, além de integrar as diversas modalidades disponíveis;
- XVII - Qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;
- XVIII - Promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico no município;
- XIX - Desenvolver programas de geração de emprego e renda, pólos de desenvolvimento rural, fomento de agroindústrias para transformação de matérias-primas locais e regulação de monoculturas;
- XX - Fomentar a recuperação da cobertura florestal do município, compreendendo as áreas de preservação permanente e a reserva legal;
- XXI - Descentralizar a gestão e o planejamento públicos, de modo a aproximar o cidadão da esfera de poder;
- XXII - Estimular e ordenar a atividade industrial, proporcionando a atração de empresas;
- XXIII - Desenvolver ações específicas para o atendimento das crianças em ensino básico e fundamental;
- XXIV - Desenvolver ações para assegurar a atenção adequada à saúde do indivíduo e comunidade, visando à integralidade, ao acesso universal e igualitário;
- XXV - Definir metas a serem alcançadas, em função de operações planejadas para enfrentar as prioridades em saúde, considerando as demandas

e participação da população e a integração de serviços e setores;

XXVI - Integração com outros municípios na execução de políticas públicas de desenvolvimento em todas as áreas; e

XXVII - Desenvolver e articular ações junto ao Governo Federal e Estadual visando à concretização de programas definidos nas Diretrizes de Estratégias das Políticas Setoriais.

CAPITULO III

DAS DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DAS POLÍTICAS SETORIAIS

SEÇÃO I

DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

Art. 9º. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para o planejamento municipal:

I - Implantar gradualmente a reforma administrativa, para que se promova a desburocratização dos processos administrativos, integrando os diversos órgãos públicos e priorizando o atendimento adequado aos cidadãos;

II - Implementar o sistema de informações municipais, para garantir o processo permanente de planejamento e gestão urbana;

III - Aplicar os instrumentos de gestão da política urbana do Estatuto da Cidade para a implantação de políticas fundiárias e dos programas, projetos e ações estratégicas;

IV - Instituir, rever, atualizar e aperfeiçoar a legislação urbanística para sua melhor adequação à cidade que se deseja construir com base nesta Lei Complementar;

V - Desenvolver ações e programas para implementação de uma política de mobilidade urbana que atenda a integração com a política de uso e ocupação do solo, a diversidade e complementaridade entre os serviços e modos de transporte urbano, incentivo à adoção de energias renováveis e não poluentes, priorização de modos de transporte coletivo e não motorizados.

SEÇÃO II

DA POLÍTICA URBANÍSTICA E AMBIENTAL

Art. 10. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política urbanística e ambiental:

I - Incentivar o plantio adequado de árvores em áreas de preservação permanente (APP), calçadas, praças, parques e jardins do município;

II - Criar Parques Municipais e revitalizar os parques existentes;

III - Exercer a fiscalização das áreas de interesse ambiental

de uso restrito e áreas de risco que possuam ocupação irregular;

- IV - Elaborar plano para implantação do sistema de fiação subterrânea de cabos em áreas novas e áreas centrais da cidade;
- V - Elaborar o plano de Arborização Urbana;
- VI - Regular e fiscalizar a poluição visual e auditiva no município;
- VII - Padronizar as calçadas das áreas centrais;
- VIII - Preservar e proteger os recursos naturais, em especial as bacias hidrográficas, e cadastrar as nascentes no município;
- IX - Desenvolver a educação ambiental nas escolas municipais;
- X - Auxiliar na fiscalização de áreas de cultivo que se utilizam da técnica da queimada.

SEÇÃO III

DA POLÍTICA DE SAÚDE

Art. 11. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de saúde:

- I - Garantir a elaboração do planejamento em saúde no período de cada gestão, de forma participativa e democrática, revisado anualmente, baseando-se na Agenda Nacional e Estadual da Saúde;
- II - Diminuir a mortalidade neonatal, infantil e materna, por meio de programas adequados, como pré-natal e pediatria preventiva;
- III - Implementar ações visando a atenção integral e integrada à saúde da pessoa idosa;
- IV - Controle do câncer de colo de útero, de mama e de próstata, com uma maior cobertura para os exames preventivos;
- V - Fortalecimento da capacidade de respostas às doenças infecto-contagiosas, epidêmicas ou endêmicas, buscando o aumento da cura nos casos novos e a diminuição de sua incidência;
- VI - Implementar uma política de promoção da saúde, com a prática de atividade física regular, alimentação adequada e saudável e, em especial, o combate à dependência química;
- VII - Atenção integral à saúde do trabalhador;
- VIII - Fortalecimento da atenção básica através do Programa de Saúde da Família e Agentes Comunitários de Saúde;

- IX - Desenvolver e articular ações com os municípios da microrregião de Itapetininga que visem qualificar e assegurar o atendimento dos serviços de saúde;
- X - Promover a cidadania tendo como estratégia o incentivo da formação e participação dos conselhos de saúde e o desenvolvimento de parcerias com a comunidade.
- XI - Implementar a estruturação da assistência farmacêutica;
- XII - Adotar protocolos clínicos e diretrizes terapêuticas, em consonância com os protocolos e diretrizes nacionais e estaduais;
- XIII - Desenvolver ações para assegurar a atenção adequada à saúde do indivíduo e comunidade, visando à integralidade, acesso universal e igualitário;
- XIV - Definir metas a serem alcançadas, em função de operações planejadas para enfrentar as prioridades em saúde, considerando as demandas, a participação da população e a integração de serviços e setores.
- XV - Implementar e fortalecer uma política de saúde preventiva;
- XVI - Desenvolver e articular ações que visem à criação e o fortalecimento de cooperativas de atendimento à saúde;
- XVII - Garantir o acesso ao atendimento e assistência farmacêutica, em medicina alternativa desde que reconhecida pelo Conselho Federal de Medicina.

SEÇÃO IV

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL

Art. 12. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de desenvolvimento rural:

- I - Criar um sistema de informação para acompanhamento das transações de imóveis rurais e do volume de produção por espécie e áreas cultivadas;
- II - Incentivar a adoção de sistemas de conservação de solo, principalmente nas propriedades lindeiras às estradas rurais;
- III - Promover política de produção habitacional para o meio rural, bem como consolidar e aprimorar as políticas setoriais visando desestimular o êxodo rural;
- IV - Implementar ações visando a elaboração de programa de perenização das estradas municipais, bem como da substituição das pontes e passagens de madeira, visando sua maior durabilidade;

- V - Desenvolver e articular ações junto aos Governos Estadual e Federal que visem apoiar e qualificar o produtor rural;
- VI - Implementar ações visando a elaboração do zoneamento rural respeitando a diversidade agrícola;
- VII - Elaborar legislação que permita a fiscalização e controle público do uso do solo rural;
- VIII - Implementar ações visando à criação de um novo sistema de transporte coletivo rural;
- IX - Implementar e incentivar programas de criação de cooperativas agrícolas e de geração de emprego e renda.

SEÇÃO V

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art.13. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de Desenvolvimento Industrial e Econômico:

- I - Implementar e incentivar programas visando a expansão do setor produtivo, principalmente no ramo de agronegócios e agroindústrias;
- II - Instalação de incubadora de empresas, para desenvolver o empreendedorismo;
- III - Desenvolver e articular ações junto aos Governos Estadual e Federal de apoio e incentivo às micros e pequenas empresas; ao agronegócio e à agroindústria;
- IV - Implementar e incentivar programas de criação de cooperativas e de geração de emprego e renda.

SEÇÃO VI

DA POLÍTICA EDUCACIONAL

Art.14. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política Educacional, de acordo com o artigo 214 da Constituição Federal, a Lei Federal nº 9.394/96 e em consonância com o Plano Nacional de Educação:

- I - Ampliar o atendimento da educação infantil, com a colaboração dos Governos Estadual e Federal, preferencialmente junto às regiões de maior vulnerabilidade social;
- II - Participar junto com o Governo do Estado no desenvolvimento do ensino fundamental obrigatório de 9 (nove) anos, em regime de colaboração;
- III - Implementar a educação empreendedora junto às instituições escolares do município;

- IV - Expandir o atendimento em período integral para as unidades escolares localizadas preferencialmente na periferia da cidade;
- V - Reduzir o analfabetismo, expandindo o atendimento aos jovens e adultos que não tiveram oportunidades e acesso à educação básica na idade própria;
- VI - Expandir a oferta de cursos profissionalizantes;
- VII - Desenvolver e articular ações junto aos Governos Estadual e Federal, visando a ampliação da oferta de cursos técnicos e superiores de graduação e pós-graduação públicos;
- VIII - Estabelecer uma política de investimento na formação continuada dos educadores.

SEÇÃO VII

DA POLÍTICA CULTURAL, ESPORTIVA E TURÍSTICA

Art.15. Para a consecução dos objetivos gerais serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política Cultural, Esportiva e Turística:

- I - Articular parcerias com as organizações governamentais ou não governamentais, com as instituições ou entidades privadas, visando o desenvolvimento de atividades culturais e de preservação do patrimônio histórico;
- II - Potencialização das ações na área de esporte e lazer no município, como forma de promover a inserção da população socialmente excluída, preferencialmente junto às regiões de maior vulnerabilidade social;
- III - Desenvolver ações de forma integrada com as demais Secretarias Municipais e articulando parcerias com os Governos Estadual e Federal, organizações não governamentais ou instituições privadas, visando o desenvolvimento das diversas formas de turismo;
- IV - Elaborar lei de incentivo fiscal à cultura;
- V - Elaboração do Plano Municipal Cultural.

SEÇÃO VIII

DA POLÍTICA DA PROMOÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

Art.16. A Assistência Social é uma política pública de direção universal, não contributiva e direito de cidadania, capaz de alargar a agenda dos direitos sociais a serem assegurados a todos os munícipes, de acordo com suas necessidades e independentes de sua renda, a partir de sua condição, sendo adotadas as seguintes diretrizes:

- I - Consolidação do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, sistema público não contributivo, descentralizado e participativo que tem por função a gestão do conteúdo específico da assistência social, no campo da proteção social;

II - Estabelecimento da proteção social de assistência social tendo por garantia: a segurança de acolhida; a segurança social de renda; a segurança do convívio ou vivência familiar, comunitária e social; a segurança do desenvolvimento da autonomia individual, familiar e social e a segurança de sobrevivência a riscos circunstanciais;

III - Focalização da assistência social, de forma prioritária a todas as famílias, indivíduos e grupos que se encontram em situações de vulnerabilidade e riscos, em decorrência da perda ou fragilidade de vínculos de afetividade, pertencimento e sociabilidade;

IV - Oferta, de maneira integrada e territorializada, de serviços, programas, projetos e benefícios de proteção social para cobertura de riscos, vulnerabilidades, danos, vitimizações, agressões ao ciclo de vida e à dignidade humana e à fragilidade das famílias;

V - Caráter público de co-responsabilidade e complementaridade entre as ações governamentais e não governamentais de assistência social, evitando paralelismo, fragmentação e dispersão de recursos, que devem ser aplicados somente em programas e projetos orientados para as estratégias estabelecidas nos incisos anteriores;

VI - Desenvolver ações que promovam a inclusão da criança e do adolescente, do idoso, do migrante, dos portadores de deficiência, dos portadores do HIV positivo e dos afrodescendentes.

SEÇÃO IX

DA POLÍTICA DE SEGURANÇA PÚBLICA

Art.17. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a Política de Segurança Pública:

I - Adequação e estruturação do Conselho Municipal de Segurança, para articular ações entre os Poderes Públicos, a comunidade, outros órgãos representativos e os municípios vizinhos, visando o bem estar e a segurança da população;

II - Adequação e estruturação da Guarda Municipal;

III - Implantação e expansão do sistema de videomonitoramento e comunicação integrada no município, aproveitando-se dos recursos da tecnologia da informação.

SEÇÃO X

SISTEMA VIÁRIO, TRANSPORTE URBANO E MOBILIDADE

Art. 18. Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para o Sistema Viário, Transporte Urbano e Mobilidade:

I - Proporcionar mobilidade adequada, com segurança e conforto a todos os cidadãos e acessibilidade a todas as áreas do município;

II - Regularizar e legalizar, atendendo os dispositivos da legislação em vigor, em especial o Código Nacional de Trânsito os transportes alternativos existentes – táxi lotação e moto-táxi;

- III - Implantação de um novo sistema de transporte coletivo urbano;
- IV - Desenvolver e articular ações para a troncalização dos transportes urbanos;
- V - Criar terminais de transporte coletivo urbano;
- VI - Implementar programas de educação para o trânsito.

Art. 19. O Sistema Viário do Município tem suas diretrizes indicadas no “Mapa 03 - Sistema Viário Principal”, que integra esta lei Complementar, com os seus respectivos gabaritos horizontais, indicados a seguir:

I - Para a malha viária em geral fica estabelecido o gabarito horizontal mínimo de 14,00m;

II - Para o Anel Rodoviário fica estabelecida uma seção-tipo com duas pistas centrais e duas laterais, todas com três faixas de tráfego, perfazendo uma faixa de domínio com largura mínima de 65,00 m;

III - Ficam adotados dois padrões de vias arteriais: “Arterial Padrão I” para áreas já urbanizadas e “Arterial Padrão II” para áreas ainda não loteadas na data da promulgação desta Lei Complementar:

a) Para as Arteriais Padrão I fica estabelecido seção-tipo com largura total de 30,00 m;

b) Para as Arteriais Padrão II, fica estabelecido seção-tipo com uma largura total mínima de 40,00 m.

IV - Fica estabelecido o padrão de via coletora cujo gabarito horizontal básico de 20,00m, caracterizada como via de uma só pista, com predominância do tráfego local;

V - Para as novas vias da malha viária da Zona Industrial, fica estabelecido o gabarito horizontal básico de 20,00m com dispositivos que permitam retornos aproximadamente a cada quilômetro.

Parágrafo único. A Prefeitura, através dos seus órgãos competentes, poderá, mediante justificativa técnica fundamentada, promover, via decreto, as adequações de gabaritos e traçados tendo em vista as condições peculiares de cada área estudada.

Art. 20. As diretrizes e recomendações deste Plano Diretor deverão ser ajustadas e complementadas dentro do escopo de um Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade, a ser elaborado pela Prefeitura de Itapetininga, voltado para o planejamento e gestão do sistema de transporte e circulação da cidade.

Art. 21. No sistema de transportes coletivos são consideradas prioritárias:

I - A implantação de corredores exclusivos para o transporte coletivo;

II - A implantação de linhas interbairros, com base em estudos e pesquisas de origem e destino;

III - Implantação de sistema de terminais e áreas de transferência para as linhas de transporte coletivo, com base em estudos de origem e destino.

Art. 22. A Prefeitura de Itapetininga deverá apresentar proposta de Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade em até 12 (doze) meses, contados a partir da data de publicação desta lei complementar.

§ 1º. O escopo do Plano Integrado de Transporte Urbano Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade, deverá incluir, entre outros, estudos técnicos para:

- I - Avaliação das condições gerais da mobilidade da população;
- II - Avaliação das condições de circulação na área urbana;
- III - Avaliação das condições gerais de circulação de mercadorias e cargas em geral na área urbana;
- IV - Avaliação das condições de organização e prestação dos serviços de transporte público;
- V - Estabelecimento de um plano cicloviário;
- VI - Avaliação das condições do transporte suburbano e interurbano no âmbito municipal;
- VII - Avaliação prospectiva do cenário futuro da mobilidade e transporte da cidade;
- VIII - Diretrizes gerais e específicas para a mobilidade e transporte;
- IX - Programas e plano de ações, de investimentos em infraestrutura, tecnologias e serviços;
- X - Estudos para a implantação de contorno ferroviário de cargas;
- XI - Estudos de viabilidade para o aproveitamento dos leitos ferroviários atuais, para o transporte urbano de passageiro.

§ 2º. Os objetivos das diretrizes, ações e investimentos propostos deverão estar adequados aos objetivos da política urbana do Município, à sua legislação, em particular ao Plano Diretor, com a Política Nacional de Mobilidade Urbana, e aos conceitos fundamentais de sustentabilidade, inclusão social e desenvolvimento da cidade;

Art. 23. Para consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de acessibilidade.

- I - Garantia de acessibilidade de todos aos bens públicos e privados de uso coletivo, aos serviços públicos e privados prestados ou colocados à disposição da população;
- II - Eliminar barreiras físicas e arquitetônicas das construções, adequar os

espaços públicos ou de uso coletivo para uso de todos e coibir a prática de barreiras atitudinais que obstruam o exercício de direitos individuais e coletivos à saúde, à educação, à escolaridade, ao trabalho, à segurança à locomoção, ao lazer, a profissionalização e ao entretenimento.

§ 1º. Compete à Prefeitura de Itapetininga executar políticas voltadas preferencialmente à melhoria das condições de circulação a pé, por bicicletas e por transportes coletivos, bem como desenvolver gestões junto a órgãos do Governo do Estado, da União e de concessionárias do setor rodoviário e de transportes, de modo a viabilizar obras de interesse do Município, notadamente nos dispositivos de acesso de vias locais a rodovias que cruzam o Município, e dos vários modais de transporte.

§ 2º. A melhoria das condições de circulação de pedestres também devem levar em conta os portadores de necessidades especiais, as gestantes e os idosos.

SEÇÃO XII

PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUITETÔNICO, ARQUEOLÓGICO E CULTURAL

Art. 24. A preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural do Município de Itapetininga será executada pela Administração Pública Municipal.

Art. 25. A Política Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural do Município de Itapetininga deverá ter como diretrizes básicas:

I - Preservar a memória histórica, arquitetônica, arqueológica e cultural do município;

II - Recuperar os próprios municipais tombados pelo Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico da Cidade de Itapetininga;

III - Identificar bens de importância histórica, arquitetônica, arqueológica e cultural a serem tombados;

IV - Apoiar a preservação de bens tombados no município pelo Governo do Estado ou da União;

V - Incentivar a participação de pessoas físicas ou jurídicas no patrocínio de obras de recuperação ou restauro de bens tombados;

VI - Utilizar os instrumentos de transferência de potencial construtivo e da concessão de incentivos fiscais, como incentivo à preservação dos bens tombados pelos seus proprietários.

VII - Reforçar o Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico da Cidade de Itapetininga na função de coordenar e fiscalizar as ações relativas à Política Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural.

VIII - Elaboração da Lei de Defesa do Patrimônio Artístico, Histórico, Arqueológico, Turístico e Cultural.

SEÇÃO IV

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 26. A política de habitação do Município deverá basear-se no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, elaborado pelo município, tendo como objetivos:

- I - Estruturar as ações da Política Habitacional do Município;
- II - Promover diferentes modalidades de atendimento da demanda apontada no diagnóstico do setor habitacional de Itapetininga, considerando suas especificidades;
- III - Assegurar a atuação contínua e sistemática do Governo Municipal, no sentido de incrementar a dotação orçamentária específica para este setor, de acordo com as prioridades definidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- IV - Articular a política de habitação de interesse social com as políticas sociais e ambientais, para promover a inclusão social das famílias beneficiadas;
- V - Captar recursos junto às diferentes fontes de financiamento destinadas à política habitacional, por meio de convênios e parcerias firmados entre o município, demais entes federativos, iniciativa privada e também através de cooperação técnica;
- VI - Estimular a produção de Habitação de Interesse Social destinada a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada;
- VII - Estimular a produção de Habitação de Mercado Popular destinada a famílias de renda entre 03 (três) e 10 (dez) salários mínimos, de promoção privada;
- VIII - Promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, utilizando, quando necessário, os instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;
- IX - Promover ações de melhoria ou requalificação habitacional em áreas ocupadas por famílias de baixa renda, viabilizando-as de acordo com as características diferenciadas da demanda;
- X - Coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais inadequados nas áreas de preservação ambiental e de mananciais, nas remanescentes de desapropriação, nas de uso comum do povo e nas áreas de risco, oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados e a destinação adequada a essas áreas;
- XI - Garantir a capacitação e melhoria dos recursos institucionais, técnicos e administrativos destinados a atuar na questão de habitação de interesse social;
- XII - Aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade, previstos no Plano Diretor como forma de garantir o preço da terra acessível para a promoção de habitação de interesse social e alimentar o Banco de Terras Públicas Municipais para a construção de habitação de interesse social;
- XIII - Desenvolver ações com agentes de âmbito regional, visando à oferta equilibrada de habitações de interesse social em toda a área de influência do Município de Itapetininga.

Art. 27. Para consecução da Política de Habitação do Município, deverão ser desenvolvidos os programas e ações definidos no PLHIS, articulados aos demais programas e ações setoriais da política urbana, voltados a:

I – ampliar a oferta de unidades habitacionais prontas, adequadas e acessíveis à população de baixa renda, bem como ampliar as possibilidades de financiamento para a aquisição habitacional voltado à demanda não atendida pelo mercado - demanda de Habitação de Mercado Popular;

II - garantir condições para que as famílias que compõem a demanda por habitação de interesse social, individual ou coletivamente, possam se organizar para viabilização de empreendimentos habitacionais, por autogestão;

III - promover a regularização fundiária – considerando os aspectos jurídicos e urbanísticos em áreas de interesse social, consolidadas ou em processo de consolidação, que não apresentem riscos à permanência da população ou que não comprometam a preservação ambiental;

IV - assistir às famílias de baixa renda, individualmente ou organizados, nas questões relacionadas à construção ou requalificação de unidades habitacionais;

V - ampliar a capacidade administrativa do Governo Municipal, estruturando e modernizando seus instrumentos de gestão - humanos, materiais, logísticos e financeiros, contribuindo assim para implementação e gestão dos Programas Habitacionais;

VI - ação de apoio à fixação das famílias beneficiadas pelos programas habitacionais em suas habitações, fortalecendo seus vínculos comunitários e territoriais urbanos, com ações concorrentes de geração de emprego e renda e de fruição dos serviços públicos locais.

Art. 28. Para que os programas habitacionais de interesse social do município possuam maior capacidade financeira e autossuficiência, independente dos recursos advindos dos convênios e parcerias externas constituir-se-ão recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social:

I - dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação;

II - outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

III - recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;

IV - contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;

V - receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

VI - outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

VII - as receitas advindas da venda e da transferência de potencial construtivo e

demais instrumentos constantes do Estatuto da Cidade;

VIII – o pagamento dos custos incidentes nos programas habitacionais seja nos programas de provisão habitacional e de regularização fundiária.

Art. 29. Os agentes responsáveis pela execução dos programas e ações da política municipal de habitação deverão manter atualizado o sistema municipal de informações, com a transferência de dados e informações referentes aos beneficiários dos programas, recursos alocados, projetos e ações e sua distribuição territorial.

SEÇÃO XIV

RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 30. A Política Municipal de Resíduos Sólidos, que deverá ser contemplada na elaboração do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, tem os seguintes princípios:

I - a prevenção e a precaução;

II - a visão sistêmica, na gestão dos resíduos sólidos, que considere as variáveis ambientais, sociais, culturais, econômicas, tecnológicas e de saúde pública;

III – a gestão integrada e compartilhada dos resíduos sólidos por meio da articulação entre Poder Público, iniciativa privada e demais segmentos da sociedade civil;

IV - o desenvolvimento sustentável;

V - a cooperação entre as diferentes esferas do poder público, o setor empresarial e demais segmentos da sociedade;

VI - o reconhecimento do resíduo sólido reutilizável e reciclável como um bem econômico e de valor social, gerador de trabalho e renda e promotor de cidadania;

VII - o respeito às diversidades locais e regionais;

VIII - o direito da sociedade à informação e ao controle social;

IX - a atuação em consonância com as políticas federal e estadual de recursos hídricos, meio ambiente, saneamento, saúde, educação e desenvolvimento urbano.

Art. 31. Os objetivos da Política Municipal de Resíduos Sólidos são os seguintes:

I – a proteção da saúde pública e da qualidade ambiental;

II – o uso sustentável, racional e eficiente dos recursos naturais;

III – a não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamento dos resíduos sólidos, bem como disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos, observando essa ordem de prioridade;

IV – o estímulo à adoção de padrões sustentáveis de produção e consumo de bens e serviços;

V – o incentivo à indústria da reciclagem, tendo em vista fomentar o uso de matérias-primas e insumos derivados de materiais recicláveis e reciclados;

VI – a gestão integrada de resíduos sólidos, em consonância com as diretrizes estabelecidas no Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

VII – a articulação entre as diferentes esferas do poder público, e destas com o setor empresarial, com vistas à cooperação técnica e financeira para a gestão integrada de resíduos sólidos;

VIII – universalização do acesso aos serviços públicos de coleta seletiva dos resíduos reutilizáveis e recicláveis,

IX - capacitação técnica continuada na área de resíduos sólidos;

X - regularidade, continuidade, funcionalidade e universalização da prestação dos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos, com adoção de mecanismos gerenciais e econômicos que assegurem a recuperação dos custos dos serviços prestados, como forma de garantir sua sustentabilidade operacional e financeira, observada a [Lei Federal nº 11.445, de 2007](#);

XI - prioridade, nas aquisições e contratações do poder público, para bens, serviços e obras que considerem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis;

XII - incentivo ao desenvolvimento de sistemas de gestão ambiental, social e empresarial voltados para a melhoria dos processos produtivos em conformidade com as legislações pertinentes;

XIII – a recuperação de áreas degradadas pela disposição inadequada de resíduos sólidos.

Art. 32. Na gestão e gerenciamento de resíduos sólidos, deverá ser observada a seguinte ordem de prioridade: não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

Art. 33. É de responsabilidade do Município de Itapetininga a gestão integrada dos resíduos sólidos gerados no seu território, sem prejuízo das competências de controle e fiscalização dos diversos órgãos federais e estaduais, bem como da responsabilidade do gerador pelo gerenciamento de resíduos, consoante o estabelecido nesta Lei Complementar.

§ 1º. Os resíduos sólidos de que trata o caput refere-se aos resíduos urbanos, resíduos de serviços de saúde gerados nos estabelecimentos gerenciados pela administração municipal, podendo, mediante convênio, se responsabilizar por resíduos gerados em estabelecimentos de terceiros, públicos ou privados; resíduos dos sistemas públicos de saneamento como Estações de Água e de Esgoto e resíduos de limpeza dos sistemas de drenagem de águas pluviais; resíduos de construção civil gerados nos próprios municipais ou por pequenos geradores.

§ 2º. Os grandes geradores de resíduos da construção civil deverão apresentar Planos de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para análise do Poder Público

Municipal, contemplando as obras e serviços por ele executadas e em consonância com o que estabelece as Resoluções CONAMA nº 307, de 05 de junho de 2002 e nº 448, de 18 de janeiro de 2012, e suas eventuais alterações.

§ 3º. Os geradores de resíduos de serviços de saúde deverão apresentar os Planos de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde, nos termos previstos na Resolução RDC ANVISA nº 306/2004, e suas eventuais alterações.

Art. 34. Na prestação dos serviços públicos de limpeza urbana e de manejo de resíduos sólidos, devem ser adotados mecanismos gerenciais e econômicos que assegurem a recuperação dos custos dos serviços prestados, como forma de garantir sua sustentabilidade operacional e financeira, observada a [Lei Federal nº 11.445, de 2007](#), e suas eventuais alterações.

Art. 35. A coleta seletiva deverá ocorrer com inclusão dos Catadores e Catadoras, por meio das cooperativas, autogestionárias, formadas exclusivamente por munícipes demandatários de ocupação e renda, em conformidade com o artigo 57 da lei nacional de saneamento básico nº 11.445/07, e demais dispositivos legais que tratam da questão.

§ 1º. Para a universalização do acesso ao serviço, os gestores do serviço público de coleta seletiva responsabilizar-se-ão pela eficiência e sustentabilidade econômica das soluções aplicadas.

§ 2º. A coleta seletiva poderá ser implementada sem prejuízo da implantação de sistemas de logística reversa, prevista na Lei Federal nº 12.305/2010 e seus decretos regulamentadores.

Art. 36. O Município poderá buscar soluções consorciadas no âmbito regional para a gestão dos resíduos sólidos, no que lhe for conveniente.

SEÇÃO XV

DA INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

Art. 37. São objetivos referentes à infraestrutura e serviços de utilidade pública:

I - racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar;

II - assegurar a equidade na distribuição territorial dos serviços;

III - incentivar a pesquisa e o desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infraestrutura urbana e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável;

IV - promover a gestão integrada da infraestrutura e do uso racional do subsolo urbano, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços;

V - estabelecer mecanismos de gestão entre Município, Estado e União para serviços de interesse comum, tais como abastecimento de água, tratamento de esgotos, destinação final de lixo e energia;

VI - não esgotar a capacidade da infraestrutura existente sem antes prover a

complementação adequada às demandas futuras;

VII - garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

VIII - implantar e manter Sistema de Informações de Infraestrutura Urbana, integrado ao sistema de Municipal de informações;

XIX – estimular, em empreendimentos públicos e privados, o uso da energia solar e eólica para aquecimento de água, iluminação, e outro fins;

Art. 38. São diretrizes relativas à infraestrutura e serviços de utilidade pública:

I - os equipamentos de infraestrutura de serviços públicos ou privados nas vias públicas, incluídos seus subsolo e espaço aéreo, deverão ser implantados por meio de galerias técnicas;

II - a implantação de galerias técnicas é prioritária nas vias de maior concentração de redes de infraestrutura;

III - o permissionário que utilizar galerias técnicas pagará por sua utilização.

Art. 39. Constitui ação estratégica a implantação de projetos-piloto de galerias técnicas nos logradouros de maior concentração e complexidade de redes de infraestrutura na Zona Central – ZC.

SUBSEÇÃO I

DA ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Art. 40. São objetivos no âmbito do consumo de energia e iluminação pública:

I - promover a redução de consumo e o uso racional de energia elétrica;

II - garantir conforto e segurança à população, assegurando adequada iluminação noturna nas vias e logradouros públicos.

Art. 41. São diretrizes relacionadas ao consumo de energia e iluminação pública:

I - assegurar o abastecimento de energia para consumo;

II - assegurar a modernização e maior eficiência da rede de iluminação pública;

III - implementar planos de manutenção corretiva e preventiva;

IV - reduzir o prazo de atendimento das demandas;

V - viabilizar as instalações da rede elétrica e de iluminação pública em galerias técnicas no subsolo urbano, especialmente na Zona Central – ZC.

SUBSEÇÃO II

SISTEMA MUNICIPAL DE ESPAÇOS LIVRES

Art. 42. Através de lei municipal específica, o Município deverá instituir um Sistema

Municipal de Espaços Livres, capaz de regulamentar o modo de criação, classificação, implantação e a gestão das áreas ambientalmente protegidas no município e de áreas verdes, visando:

I - estabelecer as categorias de uso, "integral" ou "sustentável", ou adaptar e criar novas categorias tendo em vista as peculiaridades do município;

II - estabelecer critérios de gestão das unidades de conservação, com as atribuições dos órgãos municipais;

III - estabelecer mecanismos de participação da população na gestão dessas unidades;

IV - estabelecer um zoneamento voltado à criação de unidades de conservação;

V - possibilitar o recebimento do "ICMS Ecológico", incentivo fiscal regulamentado pela Lei Estadual nº 8.510/93, que beneficia municípios que possuem áreas ocupadas por unidades de conservação.

VI - estabelecer um Plano de Gestão de Áreas Verdes através de inventário e mapeamento das áreas verdes existentes e àquelas que vierem ser criadas.

Parágrafo único. Deverão compor o Sistema Municipal de Espaços Livres as áreas protegidas e as áreas verdes que depois de mapeadas como "Sistema de Espaços Livres" deverão ser disponibilizadas à comunidade por meio do Sistema de Informações Ambientais.

Art. 43. O Sistema de Espaços Livres tem como diretrizes específicas:

I- implantar e manter o ajardinamento e a arborização urbana, arregimentando a parceria da população através de programas permanentes de manutenção, educação, divulgação e orientação técnica;

II - implantar novos parques urbanos, prioritariamente nas Zonas de Conservação Ambiental do Rio Itapetininga e de alguns de seus afluentes, de forma a:

a) viabilizar a manutenção da vegetação ciliar e de outros tipos de cobertura vegetal, garantindo a permeabilidade do solo e facilidade de drenagem nas áreas de preservação permanente legalmente instituída;

b) viabilizar equipamentos de recreação e lazer ao ar livre junto aos bairros onde é previsto crescimento notável da população residente;

III - implantar parques lineares de forma a restabelecer conexões entre fragmentos de vegetação e fluxo de espécies diversas.

IV - implantar unidades de conservação em áreas com vegetação representativa como fragmentos florestais e de cerrado, com potencial de ser utilizados como corredor de fauna e flora.

Art. 44. Na gestão do Sistema de Espaços Livres cabe à Prefeitura de Itapetininga:

I - regulamentar e fiscalizar o atendimento à exigência de que nos novos loteamentos

residenciais, comerciais e industriais e outras modalidades de urbanização de glebas, as áreas a serem transferidas para o Município como espaços livres de uso público, preferencialmente em bloco único, tenham localização, dimensões e características topográficas, de forma a:

a) assegurar as funções ambientais, tais como a infiltração de águas superficiais, a conservação da biodiversidade, a mitigação de ilhas de calor e da poluição sonora e atmosférica e;

b) viabilizar seu efetivo uso enquanto local de lazer e prática de exercícios físicos e seja objeto de ajardinamento e arborização;

II – assegurar que em novos parcelamentos do solo, instalados em áreas contíguas, as áreas a serem transferidas para o município, mantenham a sua conectividade;

III - exigir que, quando marginais a cursos de água, as áreas transferidas para o Município como espaços livres de uso público tenham dimensões adequadas, de forma a resultarem tanto mais larga quanto mais vulnerável à erosão e às cheias forem os terrenos;

IV - exigir dos empreendedores que reservem, junto aos empreendimentos mencionados no inciso I, atendendo a diretrizes e determinações da Concessionária de Serviço Público de Águas e Esgoto, áreas para implantação de dispositivos de contenção de águas, bem como ajardinamento e arborização que permitam seu uso como parques públicos.

SUBSEÇÃO III

EDUCAÇÃO AMBIENTAL

Art. 45. A Prefeitura de Itapetininga, observado a Política Municipal de Educação Ambiental, poderá implantar o Programa Municipal de Educação Ambiental, em conformidade com os princípios e objetivos da Política Nacional de Educação Ambiental e da Política Estadual de Educação Ambiental:

I - elaborado de forma participativa;

II - constituído pelos programas sócio-educativos já existentes, devendo-se desenvolver e ampliar novos programas envolvendo toda a sociedade;

III – desenvolvido por ações em sinergia com as instituições governamentais e não governamentais que atuam no campo ambiental e educacional;

IV - garantindo, incentivando e apoiando a sociedade civil em ações educadoras socioambientais, por meio de uma rede capilarizada de núcleos de educadores ambientais.

§ 1º. A coordenação da Política e do Programa Municipal de Educação Ambiental ficará a cargo de um órgão gestor que deverá ser composto pelos órgãos afins que atuam com a temática ambiental, cuja atribuição do órgão gestor será a de definir diretrizes para implementação em âmbito municipal; articulação, coordenação e supervisão de planos, programas e projetos na área de educação ambiental; participação na negociação de financiamentos e planos, programas e projetos na área de educação ambiental.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria de Meio Ambiente, deverá coordenar processos de articulação dos distintos atores na área, em foros, conselhos e coletivos visando a integração entre as suas ações, considerando a transversalidade da temática educadora ambiental;

§ 3º. A Educação Ambiental – EA deverá estar presente nas diferentes ações propostas pela Política Municipal de Meio Ambiente, considerando a transversalidade do tema.

SUBSEÇÃO IV

DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 46. São objetivos para o Sistema de Drenagem Urbana:

I - equacionar a drenagem e a absorção de águas pluviais combinando elementos naturais, tais como solo permeável e corpos d'água, com elementos construídos, entre eles, guias e sarjetas, bocas de lobo e galerias subterrâneas;

II - preservar e recuperar áreas com interesse para drenagem, principalmente, as várzeas, faixas sanitárias e fundos de vale de forma a garantir o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais;

III - controlar a permeabilidade do solo, minimizando o processo de sua impermeabilização;

IV - elaborar e implementar programas de participação e de educação ambiental relativos à importância do escoamento das águas pluviais.

Art. 47. São diretrizes para o sistema de drenagem urbana:

I - revisar e adequar a legislação voltada à proteção da drenagem, estabelecendo parâmetros de tratamento das áreas de interesse para drenagem, tais como faixas sanitárias, várzeas, áreas destinadas à futura construção de reservatórios e fundos de vale;

II - disciplinar a ocupação das cabeceiras e várzeas das bacias do Município, preservando a vegetação existente e visando a sua recuperação;

III - implementar a fiscalização do uso do solo nas faixas sanitárias, várzeas e fundos de vale, áreas destinadas à futura construção de reservatórios;

IV - definir mecanismos de fomento para usos do solo compatíveis com áreas de interesse para drenagem, tais como parques lineares, área de recreação e lazer, hortas comunitárias e manutenção da vegetação nativa;

V - desenvolver projetos de drenagem que considerem, entre outros aspectos, a mobilidade de pedestres e portadores de deficiência física, a paisagem urbana e o uso para atividades de lazer;

VI - implantar medidas de prevenção de inundações, tais como controle de erosão, especialmente em movimentos de terra; controle de transporte e deposição de entulho e lixo; combate ao desmatamento, assentamentos clandestinos e a outros tipos de invasões

nas áreas com interesse para drenagem.

Art. 48. São ações estratégicas necessárias para o sistema de drenagem urbana:

I - implantar sistemas de retenção temporária das águas pluviais;

II - desassorear, limpar e manter os cursos d'água, canais e galerias do sistema de drenagem;

III - incentivar as parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada na implementação das ações propostas;

IV - promover campanhas de esclarecimento público e a participação das comunidades no planejamento, implantação e operação das ações contra inundações.

Art. 49. As ações municipais no que se refere aos sistemas de drenagem serão conduzidas pela Concessionária de Serviço Público de Água e Esgoto, orientadas pelo Plano Diretor de Macrodrenagem do Município de Itapetininga.

Art. 50. Para redução do impacto da urbanização sobre o regime natural dos cursos d'água, a expansão da cidade deve ser orientada de modo a evitar a ocupação de várzeas, e novos empreendimentos deverão incorporar dispositivos de retenção e retardamento de águas pluviais, em conformidade com lei municipal específica.

§ 1º. Deverá ser exigida reserva de área para implantação de dispositivos de retenção e retardamento das águas pluviais dentro de glebas a serem loteadas para fins urbanos, a critério da Prefeitura ou do órgão responsável pelo saneamento básico municipal, que analisará e aprovará os respectivos projetos com suas características técnicas e localização.

§ 2º. Os dispositivos mencionados no “caput” deste artigo são:

I - reservatórios de retenção cobertos ou descobertos, podendo ter tratamento superficial adequado para uso como espaços livres de lazer, quando vazios;

II - terrenos com superfície e subsolo mantidos permeáveis, através de ajardinamento ou pisos drenantes, em percentuais superiores ao mínimo exigido pelas normas de ocupação da zona onde se localiza o empreendimento;

III - combinações de reservatórios e terrenos permeáveis.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 51. Visando o desenvolvimento sustentável de Itapetininga, no território do Município são instituídas quatro categorias de macrozonas, a saber:

I - MZR 1 – Macrozona Rural 1, caracterizada pela existência de grandes propriedades e atividades econômicas significativas;

II - MZR 2 – Macrozona Rural 2, caracterizada pela existência de pequenas propriedades e atividades econômicas de subsistência;

III – MZPR – Macrozona de Proteção e Reflorestamento, caracterizada pela área de domínio da Fazenda do Estado;

IV – MZU – Macrozona Urbana, caracterizada pela sede do município e pelas sedes dos distritos.

Parágrafo único. Os perímetros das macrozonas e de seus compartimentos estão indicados no “Mapa 01 – Macrozoneamento”, que é parte integrante desta Lei Complementar.

SEÇÃO I

SUBDIVISÃO TERRITORIAL DA MACROZONA URBANA

Art. 52. A Macrozona urbana do Município de Itapetininga fica subdividida em:

I - Área Urbana;

II – Área de Expansão Urbana;

Art. 53. A Área Urbana corresponde às porções de território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização, onde a Prefeitura de Itapetininga, entidades integrantes da Administração Indireta e concessionárias operam e poderão atender, no âmbito de seus planos vigentes, à demanda de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas.

§1º. Na Área Urbana a Prefeitura de Itapetininga poderá aprovar novos parcelamentos para fins urbanos, bem como novas urbanizações em glebas e lotes urbanos.

§ 2º. Para a implantação dos empreendimentos mencionados no § 1º deste artigo, será exigido do responsável, as obras e instalações internas necessárias ao empreendimento, mediante o projeto, a execução e o custeio das extensões de infraestrutura da área a ser utilizada, notadamente:

I - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público.

II - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente.

III - pavimentação do leito carroçável das vias internas e aquelas vias lindeiras à área utilizada inclusive seus acessos.

IV - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento as demandas do novo empreendimento.

V - arborização de calçadas.

§ 3º. Para as obras mencionadas no § 2º, a Prefeitura de Itapetininga, entidades

integrantes da Administração Indireta e concessionárias fixarão o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 4º. As obras públicas mencionadas no § 2º, serão doadas a Prefeitura de Itapetininga, ficando sua operação sob a responsabilidade do poder público municipal.

Art. 54. A Área de Expansão Urbana, corresponde às porções do território municipal caracterizadas pelos distritos: de Conceição, Gramadinho, Morro do Alto, Rechan, Tupy, e Varginha, pouco urbanizados ou ainda não urbanizados, e considerados passíveis de urbanização a médio e longo prazo, porém não incluídas como área de atendimento pela Prefeitura de Itapetininga e entidades integrantes da Administração Indireta e concessionárias no âmbito de seus planos vigentes de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas.

§ 1º Na Área de Expansão Urbana, os distritos mencionados no “caput” do artigo ficam classificadas como Zonas de Expansão Urbana – ZEU, onde a Prefeitura de Itapetininga poderá aprovar novos loteamentos, bem como novas urbanizações que não impliquem loteamento prévio.

§ 2º Para a implantação dos empreendimentos mencionados no §1º deste artigo, será exigido do responsável, além das obras e instalações previstas no Art. 53 desta Lei Complementar, o projeto, a execução e o custeio das extensões de infraestrutura até atingir o limite da área a ser parcelada, notadamente:

I - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público;

II - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;

III - pavimentação do leito carroçável das vias;

IV - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento de novas demandas.

Art. 55. A Macrozona Rural 1 – MZR 1, Macrozona Rural 2 MZR 2, e Macrozona de Proteção e Reflorestamento – MZPR, são destinadas predominantemente a atividades econômicas não urbanas.

Parágrafo único. Nas Macrozonas mencionadas no “caput” deste artigo, admitir-se-ão imóveis e parcelamentos do solo destinados a atividades rurais, bem como estabelecimentos isolados e equipamentos urbanos cuja localização em área urbana mostre-se inadequada ao poder público municipal.

Art. 56. Para efeito da ordenação de parcelamento, uso e ocupação do solo, a Área Urbana do Município de Itapetininga é subdividida em Zonas de Uso e Corredores, a saber:

I – Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural – ZH;

II - Zona Central - ZC;

- III - Zona de Uso 1 – Z1;
- IV - Zona de Uso 2 – Z2;
- V - Zona de Uso 3 – Z3;
- VI - Zona Industrial – ZI;
- VII - Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1;
- VIII - Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2;
- IX – Corredor de Comércio e Serviços 3 – CCS3
- X - Corredor de Comércio e Indústria - CCI;
- XI - Corredor de Circulação Rápida 1 – CCR 01.
- XII - Corredor de Circulação Rápida 2 – CCR 02.

Parágrafo único. A configuração das Zonas de Uso e Corredores mencionadas no “caput” deste artigo está indicada no “Mapa 02 - Zoneamento Municipal”, que é parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 57. A Zona Especial ou Áreas de Interesse Histórico Cultural – ZH, tem como objetivo a preservação do patrimônio histórico e cultural do município, com a imposição de limites a ocupação e utilização das seguintes áreas:

I - Centro Histórico - definido pelo perímetro: cruzamento das Ruas General Carneiro com Prudente de Moraes, segue por esta até a Rua Barbosa Franco, Quintino Bocaiúva, General Carneiro até o ponto inicial;

II - Colégios - delimitada pelo cruzamento das Ruas Barbosa Franco e Cel. Fernando Prestes, segue por esta até a Cel. Afonso, Dr. Virgílio de Resende e Rua Barbosa Franco até o ponto inicial;

III - Pátio Ferroviário - definida pelas Ruas Alfredo Maia com Fernando Costa, segue por esta até a Avenida Aziz Cavalheiro Salém, segue a Sudoeste por esta até a Rua Antônio de Almeida Leme, Rua Alfredo Maia até o ponto inicial.

Parágrafo único. Para todo o imóvel inserido em Zona Especial ou Áreas de Interesse Histórico Cultural – ZH, a demolição e aprovação de novas construções nos imóveis que não forem tombados, ou com processo de tombamento aberto, deverá atender aos parâmetros de compatibilização com os imóveis tombados e com a volumetria do entorno.

Art. 58. Caberá ao Conselho do Plano Diretor desenvolver ações para um cadastramento dos imóveis, logradouros e mobiliário urbano a serem declarados como de preservação histórico cultural.

Art. 59. Na Zona Central – ZC, que compreende o centro histórico da cidade e as áreas a ele contíguas, caracterizadas pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico, as normas de

parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - incentivar a manutenção da variedade de usos;

II - permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes, com padrões de densidade compatíveis com a oferta de transporte público e a capacidade do sistema viário;

IV - estimular a permanência e ampliação dos usos residenciais verticalizado;

V- estimular o uso de transporte coletivo.

Art. 60. Nas Zonas de Uso 1 – Z1, que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados por uso residencial, comercial e de serviços, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I – estimular o uso residencial de média densidade;

II - permitir usos não residenciais, desde que não causem incômodos para a população residente;

III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas.

Art. 61. Nas Zonas de Uso 2 – Z2 e Zona de Expansão Urbana - ZEU, que compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, e aquelas correspondentes aos distritos: de Conceição, Gramadinho, Morro do Alto, Rechan, Tupy, e Varginha, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I – estimular o uso residencial de média densidade.

II - admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando a proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança.

III - fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados.

§ 1º. Para a implantação de empreendimentos na Zona de Expansão Urbana - ZEU, mencionada no “caput” do artigo, será exigido do responsável, além das obras e instalações internas, outras obras adicionais externas, desde o empreendimento até o ponto de interligação às redes públicas existentes, exigindo-se o projeto, a execução e o custeio dessas de infraestrutura, notadamente:

I - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia elétrica existente;

II - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada com capacidade de atendimento às demandas do novo empreendimento.

III - pavimentação do leito carroçável das vias lindeiras à área utilizada, mantendo-se a permeabilidade do terreno, de acordo com o art. 42-A do Estatuto das Cidades.

§ 2º. Para as obras mencionadas no § 1º, a Prefeitura de Itapetininga, suas autarquias e concessionárias fixarão o prazo, normas e especificações técnicas de execução.

§ 3º. As obras públicas mencionadas no § 1º deverão ser doadas ao Município, às concessionárias e às autarquias.

Art. 62. Nas Zonas de Uso 3 – Z3, que inclui áreas destinadas à ocupação predominantemente residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - privilegiar o uso residencial em padrões de baixa densidade e baixas taxas de ocupação.

II – permitir usos do solo de atividades de apoio ao uso residencial e não incômodos;

III - limitar o percentual dos terrenos que podem ser edificados e impermeabilizados e estimular o aumento de áreas vegetadas, visando à preservação da qualidade paisagística e ambiental dos bairros.

Art. 63. Nas Zonas Industriais - ZI, composta por áreas com concentração industrial já estabelecida e áreas a serem destinadas para expansão destas atividades, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - reservar os terrenos exclusivamente à implantação de indústrias de grande porte e instalações correlatas;

II - fixar afastamentos e recuos visando a segurança e a redução de conflitos de vizinhança;

III - viabilizar a circulação e as operações de carga e descarga de veículos de grande porte sem conflitos com o tráfego geral.

Art. 64. Nos Corredores de Comércio e Serviços 1 – CCS1, que são constituídos pelos lotes lindeiros à via que constitui o corredor, onde predomina o tráfego interbairros e que atravessam ou margeiam Zonas de Uso 3 – Z3, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - admitir usos não residenciais em estabelecimentos de pequeno porte e não incômodos ao uso residencial vizinho;

II - fixar índices de ocupação e condições para implantação das edificações nos lotes iguais às da Zona de Uso 3 – Z3.

III - ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

Art. 65. Nos Corredores de Comércio e Serviços 2 – CCS2, que são constituídos pelos lotes lindeiros a vias onde predomina o tráfego interbairros e que atravessam ou margeiam as zonas de uso Z1 e Z2, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - admitir estabelecimentos comerciais e de serviços de maior porte do que aqueles

permitidos em zonas residenciais;

II - fixar condições de ocupação ligeiramente diferenciadas, admitindo-se coeficientes de aproveitamento maiores do que os das zonas por eles atravessadas, desde que seja reduzida a taxa de ocupação;

III - ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

Art. 66. Nos Corredores de Comércio e Serviços 3 – CCS3, que são formados pelos imóveis lindeiros a vias de trânsito rápido ou caracterizadas como eixos estruturadores do transporte coletivo, a ocupação deve ser feita de modo a minimizar interferências com o fluxo de veículos, devendo, para tanto, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo:

I - privilegiar os empreendimentos em terrenos com dimensões suficientes para dispor de estacionamentos internos e acessos projetados de acordo com o padrão de desempenho da via;

II - fixar condições de ocupação diferenciadas, admitindo-se coeficientes de aproveitamento maiores do que os das zonas por eles atravessadas, desde que seja reduzida a taxa de ocupação;

III - ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

Art. 67. Nos Corredores de Comércio e Indústria - CCI, que atravessam ou margeiam Zona Industrial - ZI, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

I - permitir a implantação de atividades de apoio à produção industrial, admitindo usos comerciais e de serviços;

II - vedar a implantação de uso residencial.

Parágrafo único. Para instalações industriais, nesses corredores, os índices construtivos a serem observadas são os da Zona Industrial - ZI.

Art. 68. Nos Corredores de Circulação Rápida - CCRs, que são formados pelos terrenos lindeiros a vias de trânsito rápido, a ocupação deve ser feita de modo a minimizar interferências com o fluxo de veículos, devendo, para tanto, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo privilegiar os empreendimentos em terrenos com dimensões suficientes para dispor de estacionamentos internos e acessos projetados de acordo com o padrão de desempenho da via.

TÍTULO II

ZONEAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 69. Para os efeitos desta lei complementar e de sua regulamentação, são adotadas as seguintes definições:

I - altura de uma edificação – é a diferença de cota entre o piso do pavimento habitável mais próximo do terreno natural e o forro do pavimento habitável mais alto;

II - área construída – para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma ou mais edificações, excetuadas as áreas de garagem, piscina, todos os compartimentos de uso comunitário, sejam de caráter técnico, administrativo ou de lazer e varandas de uso privativo, até o limite de 1,20 m de profundidade com extensão máxima de 1/3 da fachada;

III - área ocupada – é a área da projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

IV - área ou faixa não edificável ou “non aedificandi” - é a área de terreno onde não é permitida qualquer edificação;

V - área para lazer e equipamentos comunitários – é a área, num empreendimento em condomínio, de uso comum dos condôminos, complementando as moradias;

VI - área permeável de um lote ou gleba - é a porção de terreno onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas capazes de impedir a percolação das águas pluviais para o subsolo, na sua área de projeção, devendo ser mantidas as características naturais de permeabilidade do solo;

VII - coeficiente de aproveitamento – é a relação entre a área construída computável de uma ou mais edificações e a área do terreno a ela(s) vinculado;

VIII - conjunto de edificações em condomínio – é o conjunto de duas ou mais edificações cujo regime de propriedade implica a existência de uma ou mais unidades autônomas e de áreas de uso e propriedade comum, cabendo a cada unidade, como parte inseparável, uma fração do terreno e benfeitorias comuns;

IX - conjunto de edificações em gleba – é o conjunto de duas ou mais edificações, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, implantado em gleba não previamente parcelada para fins urbanos;

X - desdobro - é a divisão, em duas ou mais áreas, de um lote edificável para fins urbanos;

XI - desmembramento - é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando a abertura de novas vias públicas, nem o prolongamento ou alargamento das já existentes.

XII - equipamentos comunitários - são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

XIII - espaço livre de uso público - é o terreno de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente a recreação, lazer ou outras atividades

exercidas ao ar livre.

XIV - fusão, unificação ou remembramento de lotes - é a junção de duas ou mais áreas para formarem uma única unidade fundiária.

XV - gleba - é uma porção de terra, com localização e configuração definida e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos, sendo que nas zonas: ZC, Z1, Z2, Z3, ZEU, ZI e nos corredores CCS 1, CCS 2, CCS3 e CCRs, as glebas serão áreas com mais de 1.000m².

XVI – infraestrutura - é um ou mais sistemas de equipamentos que fornecem serviços básicos, tais como as redes de saneamento básico, drenagem de água pluvial, pavimentação, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares.

XVII - logradouro público - é o espaço de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado exclusiva ou prevalentemente a circulação de veículos, pedestres ou ambos.

XVIII - loteamento - é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas ou prolongamento ou alargamento das vias existentes.

XIX - lote edificável para fins urbanos - é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com área, acesso e infraestrutura básica atendendo ao disposto na legislação pertinente e que resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

XX - parcelamento do solo para fins urbanos - é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desmembramento ou desdobro.

XXI - recuo - é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e a divisa do terreno a ela vinculado.

XXII - taxa de ocupação – é a relação entre a área ocupada de uma ou mais edificações e a área total do terreno a ela(s) vinculado.

XXIII - taxa – ou percentual de permeabilidade – é a relação entre a área permeável de um terreno e a área total do mesmo.

XXIV - testada de lote - é a divisa do lote lindeira ao logradouro público que lhe dá acesso.

XXV - urbanização específica - é um parcelamento do solo associado à construção de edificações agrupadas horizontal ou verticalmente, com elementos construtivos em comum e acessos autônomos, tais como casas geminadas, casas em renque, vilas e conjuntos de edifícios.

XXVI - urbanização de interesse social – compreende parcelamentos do solo, urbanizações específicas e conjuntos de edificações destinados à habitação para população de baixa renda, podendo ser executados por órgão da administração direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, instituto de previdência oficial, cooperativa habitacional ou empresa capaz de comprovar o interesse social do empreendimento, segundo critérios definidos pela Prefeitura de Itapetininga.

XXVII - usos urbanos – são atividades tais como: habitação, indústria, comércio, serviços e outras que não a exploração agropecuária ou extrativista.

XXVIII - via oficial de circulação - é a via declarada ou reconhecida por ente do Poder Executivo Municipal como integrante do sistema viário de domínio público.

XXIX – justificativa técnica - documento elaborado com habilidade especial, que comprova a realidade de um fato ou veracidade de uma proposição.

XXX – pavimento de edificação: conjunto de construções cobertas ou descobertas situadas entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o último piso e a cobertura, distantes entre si pelo menos na medida do pé direito mínimo previsto pela legislação aplicável. Conjunto de dependências de uma edificação situado no mesmo nível.

XXXI – subsolo: pavimento situado abaixo do piso térreo de uma edificação e de modo que o respectivo piso esteja, em relação às vias públicas, a uma distância maior do que a metade do pé direito.

XXXII – pavimento térreo: é o pavimento acima do porão ou do embasamento e no mesmo nível da via pública. Pavimento de acesso direto ao logradouro público.

XXXIII – primeiro pavimento: é o pavimento imediatamente acima do andar térreo, rés do chão, loja ou sobreloja.

XXXIV – sobreloja: é o pavimento de pé direito reduzido, não inferior, porém, a 2,5 m, e situado imediatamente acima do pavimento térreo.

XXXV – calçadão: é a parte do logradouro público, destinado ao pedestre e equipado de forma a impedir o estacionamento e o trânsito de veículos, tendo por propósito oferecer condições adequadas à circulação e lazer da coletividade.

XXXVI - condomínios horizontais - aqueles previstos na legislação específica de condomínios, ou seja, os constituídos de unidades habitacionais térreas, assobradadas, geminadas ou não.

XXXVII - condomínios verticais - aqueles constituídos de edifícios de apartamentos.

XXXVIII - condomínios mistos - aqueles constituídos por unidades habitacionais térreas, assobradadas, geminadas ou não, juntamente com edifícios de apartamentos.

XXXIV - várzea de inundação ou planície de inundação: áreas marginais a cursos d'água sujeitas a enchentes e inundações periódicas.

Art. 70. Com o objetivo de incentivar o provimento de espaço para estacionamento no interior das propriedades urbanas, as áreas construídas destinadas ao estacionamento de veículos não serão computadas para efeito do cálculo de coeficiente de aproveitamento, exceto no caso de garagens de habitações unifamiliares e de edificações exclusivamente destinadas às garagens e estacionamentos.

CAPÍTULO II

ZONEAMENTO MUNICIPAL

SEÇÃO I

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 71. Para os efeitos desta lei Complementar e de sua regulamentação, os diversos usos urbanos são classificados segundo seus requisitos de localização, nas diversas zonas urbanas de que trata o art. 56 desta Lei Complementar, e seu potencial de gerar conflitos de vizinhança, sendo instituídas as seguintes categorias:

I - Uso Residencial - R, correspondendo a local de moradia permanente, que incluem:

a) RL – uso residencial em lotes - residências unifamiliares isoladas, geminadas ou agrupadas; prédios de apartamentos, conjuntos residenciais implantados em lotes; habitações coletivas, excluídos hotéis e motéis.

b) RG – uso residencial em glebas - conjuntos residenciais implantados em glebas não previamente parceladas para fins urbanos.

c) RT – uso residencial com apoio terapêutico – conjunto residencial com prestação de serviços internos gerais, médicos e terapêuticos.

d) RSI – uso residencial com serviços internos ou privativos – conjuntos residenciais com prestação de serviços internos gerais: manutenção e conservação, recreação e lazer, e alimentação.

II - Polos Geradores de Tráfego – PGT, compreendendo:

a) PGTP - Estabelecimentos industriais, de comércio ou serviços de grande porte, geradores de tráfego, intenso de veículos de grande porte, notadamente:

1. Indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, de mudanças e congêneres, que operam com frotas de caminhões e/ou tenham instalações com área construída superior a 2.500m²;

2. Entrepósitos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, produtos acabados ou alimentos in natura; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros - tais como sucata, materiais de construção e insumos para agricultura - com área de terreno superior a 2.500m²;

3. Terminais de Transporte de cargas.

b) PGTI - Instituições e estabelecimentos de comércio ou serviços geradores de tráfego intenso de veículos, notadamente:

1. Estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, tais como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões, com área construída superior a 2.500m²;

2. Locais de grande concentração de pessoas, notadamente: clube esportivo, estádios, ginásios, salas para espetáculos e eventos, com lotação superior a 300 lugares; circos e parque de diversões;

3. Estabelecimentos particulares de ensino - inclusive academias de ginástica ou

esportes, escolas de línguas e cursos profissionalizantes - com área construída (exceto garagem) superior a 750m².

4. Hotéis e congêneres com área construída (exceto garagem) superior a 2.500m²;

5. Agências de bancos com área ocupada pela atividade (exceto garagem) superior a 750m²;

6. Estabelecimentos de saúde - inclusive prontos-socorros e laboratórios de análises - com área construída (exceto garagem) superior a 750m²;

7. Oficinas para veículos automotores com área construída (exceto garagem) superior a 1.000m²;

8. Edifícios de uso não residencial com área construída (exceto garagem) superior a 2.000m², exceto o industrial;

9. Garagens de ônibus e caminhões com capacidade de abrigar mais de 02 veículos.

III - Usos Geradores de Ruído Noturno – GRN, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades no horário compreendido entre 22h00min e 6h00min, excetuando-se:

a) Hotel e congêneres.

b) Farmácias e laboratórios de análises clínicas.

c) Consultórios ou clínicas veterinárias sem internação ou alojamento.

d) Funerária;

e) Hospitais e prontos socorros;

f) Cinemas e teatros;

g) Estacionamentos (veículos de passeio e utilitários); e

h) Vigilância e segurança privada.

IV - Usos Geradores de Ruído Diurno – GRD, estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições com atividades que geram sons ou ruídos no horário diurno, notadamente:

a) Indústrias e oficinas que operam com máquinas ruidosas tais como serrarias; carpintarias ou marcenarias; serralherias, com área construída superior a 30m²;

b) Lojas de discos e congêneres desprovidas de cabinas e acessórios acústicos;

c) Canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.

d) Comércio e indústria de resíduos e sucatas de material inerte com área territorial superior a 600m²;

e) Oficinas de funilaria para veículos automotores, excetuando-se as de caráter

artesanal.

V - Usos Comerciais, de Serviços e Industriais de Pequeno Porte – CSI:

a) CSI 1, Estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias e instituições não enquadrados nas categorias PGT, GRN ou GRD.

b) CSI 2, Estabelecimentos com usos que não sejam poluentes, perigosos, incômodos ou nocivos à vizinhança, tais como: escritórios em geral, consultórios e clínicas médicas e odontológicas, escola de educação infantil que atendam crianças de zero a seis anos de idade, sociedades ou associações de amigos de bairro, salões de beleza e estética, instaladas em imóveis com área construída não superior a 750m².

c) CSI 3, Escritórios de contatos, virtuais e de trabalho pessoal, sem atendimento específico no local.

VI - Usos de Turismo e Lazer – TL, compreendendo: hotéis-fazenda, parques temáticos, clubes de campo e congêneres, não enquadrados nas categorias anteriores.

VII - Usos de Alta Incomodidade – UAI, compreendendo atividades que representem risco de dano à vizinhança provocado por explosão, incêndio ou outro sinistro, ou ainda usos especialmente passíveis de gerar incômodos à vizinhança e que devam ser especialmente controlados, notadamente:

a) Pedreiras e outros estabelecimentos de exploração mineral.

b) Fabricação e depósito de fogos de artifício; Campos de tiro e congêneres;

c) Depósitos ou lojas com grandes estoques de explosivos; GLP acima de 120 (cento e vinte) botijões de 13 kg, e de produtos tóxicos ou inflamáveis.

d) Institutos penais; abatedouros e agroindústrias, aterros sanitários e outros estabelecimentos para deposição e processamentos de resíduos.

VIII - Usos Especiais – UE, compreendendo estabelecimentos cuja localização é definida em função de condicionantes técnicas estritas, notadamente instalações de sistemas de infraestrutura, tais como reservatórios e estações de tratamento de água, estações de tratamento de esgotos, subestações de energia elétricas, cemitérios de humanos e de animais, bibliotecas, museus de todos os tipos, parques urbanos e unidades de conservação ambiental.

IX – Atividades Agropastoris - AAP, compreendendo atividades agrícolas (cultivo) e de criação de animais, com sua devida comercialização ou industrialização ou prestação de serviço na área específica.

§ 1º. O enquadramento de usos nas categorias GRD e GRN, e suas adequações ao zoneamento não suspende a obrigatoriedade de atendimento a qualquer norma legal que discipline a geração de ruídos.

§ 2º. Caberá à Prefeitura de Itapetininga estabelecer o enquadramento dos diversos tipos de usos às categorias estabelecidas neste artigo para efeito de licenciamento, tendo por referência a “Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, produzido pelo

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE.

SEÇÃO II

RESTRIÇÕES DE USO POR ZONA

Art. 72. A instalação de cada categoria de atividade é permitida, em cada Zona de Uso e Corredores, de acordo com o quadro que segue, estão proibidos os demais usos não listados:

CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS POR ZONAS	
ZONAS DE USO	USOS PERMITIDOS
Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural - ZH	RL, RG, RT, RSI,, GRN, GRD, CSI 1, CSI 2, CSI 3, TL, UE
Zona Central- ZC	RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI 1, CSI 2, CSI 3, TL, UE
Zona de Uso 1 – Z1	RL, RG, RT, RSI, CSI 1, CSI 2, CSI 3, TL, EU
Zona de Uso 2 – Z2	RL, RG, RT, RSI, CSI 1, CSI 2, CSI 3, TL, EU
Zona de Uso 3 – Z3	RL, RG, RT, RSI, CSI 2, CSI 3, EU
Zona de Expansão Urbana - ZEU	RL, RG, RT, RSI, CSI 1, CSI 2, CSI 3, TL, EU
Zona Industrial – ZI	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI 1, CSI 2, CSI 3, UAI, UE
Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1	RL, RG, RT, RSI, CSI 1, CSI 2, CSI 3, TL, EU
Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2	RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI1, CSI 2, CSI 3, TL, UE
Corredor de Comércio e Serviços 3 - CCS3	RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRD, GRN, CSI 1, CSI 2, CSI 3, TL, UE
Corredor de Comércio e Indústria - CCI	PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI 1, CSI 2, CSI 3, UE
Corredor de Circulação Rápida – CCR 01 e 02	RL, RG, PGTP, PGTI, GRD, GRN, CSI 1, CSI 2, CSI 3, TL, UE
Área Rural	RL, PGTP, PGTI, TL; UAI, UE; AAP

§ 1º. Na Zona de Uso 3 – Z3 e CCS1 os usos RL, RG, RT e RSI, somente serão admitidos na forma de residências unifamiliares.

§ 2º. Os usos classificados como CSI 3 poderão se instalar em qualquer lugar do

Município, inclusive em loteamentos fechados.

§ 3º. As vias e praças marginais aos Corredores têm os mesmos usos e índices urbanísticos desses Corredores.

§ 4º. Serão permitidas a atividade de parques de estacionamento para veículos automotores na Z3 somente em edificação térreas.

Art. 73. Em todos os lotes com divisas junto a vias que constituem limites de Zonas de Uso são permitidos os usos da zona menos restritiva, obedecidos os Coeficientes de Aproveitamento, Taxas de Ocupação, Recuos e demais regras de ocupação definidas para a zona onde estão localizados considerando a profundidade máxima de 100,00m a partir da testada do imóvel, sendo vedado o acesso através de outras vias que não aquela que estabelece o limite entre zonas, exceto no caso de se tratar de terreno de esquina que poderá ter acesso também pela rua lateral.

§ 1º. Nos corredores CCR01 e CCS3 não serão permitidos instalações industriais com área de construção superior a 2.000 m².

§ 2º. Nos corredores CCR que margeiam a ZI, não serão permitidos RG e RL.

SEÇÃO III

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA

Art. 74. Os valores limite para os índices urbanísticos por zona são aqueles indicados no quadro a seguir:

ZONAS DE USO	To Taxa de Ocupação Máxima	Ca Coeficiente de aproveitamento Máximo	Pp Percentual mínimo de permeabilidade (%)
Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural – ZH;	0,95	2,0	10% para terrenos com área igual ou superior a 500m²
Zona Central- ZC	0,80	3,0	
Zona de Uso 1 – Z1	0,70	2,0	
Zona de Uso 2 – Z2	0,60	2,0	
Zona de Uso 3 – Z3	0,60	1,5	
Zona de Expansão Urbana - ZEU	0,70	2,0	
Zona Industrial – ZI	Livre	Livre	20% para terrenos com área igual ou
Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1	0,60	1,5	

Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2	0,60	2,0	superior a 500m2
Corredor de Comércio e Serviços 3 - CCS3	0,60	2,0	
Corredor de Comércio e Indústria - CCI	0,50	2,0	
Corredor de Circulação Rápida – CCR01 e CCR 02	0,60	1,5	
Área Rural	-	-	-

§ 1º. As áreas correspondentes a piscinas descobertas não são computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação.

§ 2º. Em Zona de Uso 3 – Z3, e Corredores CCS1, as edificações destinadas aos usos RL e RG têm sua altura limitada a três pavimentos.

§ 3º. Não serão computados, para efeitos do cálculo de aproveitamento e ocupação dos lotes:

I - para coeficiente de aproveitamento:

a) áreas de construção, quando de uso exclusivo para garagem, atividades sociais e recreativas, ou com pé direito inferior a 2,30m;

b) áreas de construção dos pilotis quando livres e sem vedação, a não ser as caixas de escadas e elevadores;

c) áreas de construção para instalações situadas acima do último pavimento;

d) toldos, marquises de cobertura, pérgulas, desde que a somatória do comprimento desses elementos não seja superior a 1/3 da largura da fachada do prédio;

e) abrigos desmontáveis para guarda de autos;

II – para taxa de ocupação:

a) áreas de construção no subsolo, quando de uso exclusivo para garagem, ou com pé direito inferior a 2,30m;

b) toldos, marquises, coberturas e pérgulas, desde que a somatória do comprimento desses elementos não seja superior a 1/3 da largura da fachada do prédio;

c) abrigos desmontáveis para guarda de autos.

§ 4º. Para cálculo de área coberta, área construída e recuos, não será feita distinção entre “edificação principal” e “edícula”, se esta houver.

Art. 75. Para incentivar a criação de espaços livres para ajardinamento e estacionamento subterrâneo ou em pavimento não térreo no interior dos terrenos urbanos na Zona Central e nos corredores CCRs, CCS2 e CCS3, em qualquer empreendimento, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo poderá ser ampliado, desde que seja reduzida a Taxa de Ocupação, de acordo com a fórmula $CA = to/TO + (ca-1)$, onde:

I - CA - é o coeficiente de aproveitamento que pode ser alcançado, no lote em questão.

II - to - é a taxa máxima de ocupação fixada para a zona em que o lote se situa.

III - TO - é a taxa de ocupação adotada para o lote em questão.

IV - ca - é o coeficiente máximo de aproveitamento fixado nas normas de ocupação da zona em que o lote se situa.

Art. 76. As edificações deverão ser implantadas obedecendo aos seguintes recuos mínimos:

I - nas zonas de uso Z1, Z2, Z3, ZEU, ZC, CCS's e CCRs:

a) Recuo mínimo de frente de 5,00m, em todos os pavimentos:

1. Nos lotes com testada superior a 7,50m, o recuo mínimo de frente será de 4,00m para construções unifamiliares, desde que a garagem tenha tal recuo, excetuando-se os condomínios residenciais unifamiliares.

2. Nos pavimentos superiores, acima do térreo, serão admitidos avanços no recuo obrigatório, tais como sacadas, obedecendo a relação de largura: $R_f/4$, onde R_f é o Recuo mínimo observado a zona de uso.

b) Recuos mínimos laterais e de fundo:

1. No pavimento térreo, primeiro e segundo pavimentos não são exigidos esses recuos em qualquer tipo de edificação, para os imóveis localizados na ZC, CCS2 e CCRs, excetuando-se os lotes que possuam fundos voltados para vias públicas, que neste caso terão recuo da edificação igual ao recuo de frente.

2. No pavimento térreo e primeiro pavimento não são exigidos recuos em qualquer tipo de edificação, para os imóveis localizados na Z1, Z2, Z3, ZEU e CCS1, excetuando-se os lotes que possuam fundos voltados para vias públicas, que neste caso terão recuo da edificação igual ao recuo de frente.

3. No terceiro pavimento dos imóveis localizados na ZC, CCS2, CCS3 e CCRs, o recuo será de 1,50m, em ambos os lados, sendo que para os pavimentos superiores o recuo será dado pela fórmula: $R_m = h/10 + 1,50m$, onde R_m é o recuo mínimo e h é a altura da edificação medida a partir do piso do quarto pavimento.

4. No segundo pavimento dos imóveis localizados na Z1, Z2, Z3, ZEU e CCS1, o recuo será de 1,50m, em ambos os lados. Após o segundo pavimento o recuo será dado pela fórmula:- $R_m = h/10 + 1,50m$, onde R_m é o recuo mínimo e h é a altura da edificação medida a partir do piso do terceiro pavimento.

c) recuos mínimos laterais no alinhamento para terrenos de esquina:

1. Para terrenos com testada superior a 10,00m o recuo será de 2,00m.

2. Para terrenos com testada inferior ou igual a 10,00m o recuo será de 1,50m.

3. Para terrenos com testada inferior ou igual a 5,00m o recuo será de 1,00m.

II - No corredor CCI e Zona Industrial:

a) Recuo mínimo de frente: 10,00m, em todos os pavimentos.

b) Recuos mínimos laterais e de fundos: 5,00m, em todos os pavimentos, sendo este obrigatório na lateral da rua, em lotes na esquina.

III – na Área Rural:

a) Recuo mínimo de frente: 20,00m do eixo da via, em todos os pavimentos.

b) Recuos mínimos laterais e de fundos: 5,00m, em todos os pavimentos, sendo este obrigatório na lateral da rua, em lotes na esquina.

§ 1º. Para as glebas e lotes, a serem urbanizadas com uso residencial, situados em zonas limítrofes às Zonas Industriais, será obrigatório, apenas junto à divisa de Zona, um recuo de 15,00m, formando uma barreira vegetal, constituída de espécies arbóreas.

§ 2º. Essa regra de recuos, prevista no § 1º deste artigo, se aplica aos lotes e glebas situados nas Zonas Industriais, lindeiras a outras zonas de uso.

§ 3º. Os recuos mínimos previstos no inciso I, alíneas “a” e “c”, não serão aplicados nas testadas de quadras com mais de 50% - (cinquenta por cento) - já construídos, ou em construção, permanecendo os recuos existentes.

§ 4º. Para imóveis com testada igual ou inferior a 7,50m, fica permitida a instalação de abrigos desmontáveis com largura máxima de 50% - (cinquenta por cento) - da testada do lote, desde que o remanescente do recuo seja área permeável.

§ 5º. É permitida a construção de abrigo de segurança/portaria no recuo de frente dos imóveis, respeitada na construção a relação de largura máxima de 20% - (vinte por cento) - da testada do lote e profundidade máxima de 60% - (sessenta por cento) - do recuo de frente adotado.

§ 6º. Os recuos mínimos laterais e de fundo, em todas as alíneas “b” deste artigo, devem ser observados para efeitos urbanísticos, considerando que para ventilação e iluminação os recuos obrigatórios são aqueles estabelecidos em legislação específica, notadamente Código de Obras.

Art. 77. Para imóveis urbanos limitados ou atravessados por cursos d’água, resultantes de parcelamentos do solo aprovados anteriormente a 1979, lei específica definirá as dimensões das faixas de afastamento de cada lado de suas margens.

SEÇÃO IV

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS NOS TERRENOS URBANOS

Art. 78. Em qualquer uma das zonas de uso são exigidas vagas para estacionamento de veículos automotores dentro dos lotes, conforme disposto no quadro seguinte:

NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO POR USO	
EMPREENHIMENTO	NÚMERO DE VAGAS (*)
Habitações unifamiliares e multifamiliares	1 vaga por unidade
Centros comerciais (shopping centers)	1 vaga / 25m ²
Supermercados com área ≥ 300m ²	1 vaga / 50m ²
Lojas de departamentos com área construída ≥ 300m ²	1 vaga / 50m ²
Entrepósitos e depósitos atacadistas	1 vaga / 60m ²
Edifícios para escritórios ou consultórios, salas e salões comerciais ou de uso indefinido, com área construída ≥ 200m ²	1 vaga / 50m ²
Prontos-socorros, clínicas e laboratórios de análises com área construída ≥ 200m ²	1 vaga / 50m ²
Instituições privadas de ensino de 2º Grau e Estabelecimentos de ginástica, dança e congêneres com área construída ≥ 300m ²	1 vaga / 100m ²
Instituições privadas de ensino de 3º Grau e Escolas profissionalizantes com área construída ≥ 300m ²	1 vaga / 35m ²
Restaurantes, choperias, casas noturnas, Teatros e cinemas com área construída ≥ 300m ²	1 vaga / 50m ²
Agências de bancos	1 vaga / 35m ²
Oficinas de conserto de carros com área construída ≥ 100m ²	1 vaga / 50m ²
Hotéis	1 vaga / 2 leitos
Hospitais, sanatórios e congêneres, exclusive públicos	1 vaga / 5 leitos
Farmácias e drogarias com área construída ≥ 100m ²	1 vaga / 50m ² ou fração
Templos Religiosos > 100m ²	1 vaga / 20m ² ou fração
(*) As áreas referem-se à área construída computável do empreendimento	

§ 1º. Será permitida para usos não residenciais, a destinação de até 20% (vinte por cento) das vagas exigidas, no “caput” deste artigo, para veículos tipo motocicleta.

§ 2º. Poderão ser dispensados da exigência de previsão de vagas de estacionamento:

a) as edificações com acesso exclusivo por vias de pedestres.

b) as edificações existentes mediante a avaliação da Câmara Técnica de Legislação

Urbanística.

c) as edificações localizadas na ZH.

Art. 79. Os estabelecimentos enquadrados na categoria PGT, deverão ter áreas destinadas às operações de carga e descarga, com quantidade de vagas compatível com as necessidades da atividade pretendida, posicionadas obrigatoriamente no interior do imóvel.

Art. 80. Além de atender aos números mínimos de vagas, todos os usos enquadrados nas categorias PGTI e PGTP, e estacionamentos comerciais com mais de 100 (cem) vagas deverão ter seu projeto de estacionamento e de acesso de veículos ao terreno, analisado e aprovado pela Prefeitura de Itapetininga, devendo ser evidenciadas, quando for o caso, eventuais alterações de uso para o imóvel edificado ou não, bem como reforma e ampliação de construção.

Parágrafo único. Os dispositivos de acesso e controle dos estacionamentos que trata o caput deste artigo deverão atender padrões definidos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 81. A Prefeitura, através dos seus órgãos competentes, poderá, mediante justificativa técnica fundamentada e através de estudo de impacto sobre o trânsito, solicitar alterações e complementações à projetos e instalações de dispositivos de acesso e estacionamento de veículos, para adequação às atividades.

Art. 82. As reformas e ampliações com área total construída até 200m², de imóveis situados na Zona Central – ZC, ficam dispensadas da exigência de novas vagas de estacionamento.

CAPÍTULO III

PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 83. Nenhum parcelamento do solo para fins urbanos será permitido em terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I - seja coberto em sua totalidade por vegetação protegida pelo disposto na legislação Federal, Estadual ou Municipal;

II - Sejam alagadiços, nascentes intermitentes, banhados, áreas úmidas e várzeas;

III - apresente condições insalubres, tais como: locais de disposição pretérita de resíduos e áreas contaminadas que apresentem risco à saúde humana;

IV - apresente condições de risco geológico - geotécnico.

Art. 84. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deve ter acesso por via oficial de circulação.

SEÇÃO II

LOTEAMENTOS URBANOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 85. Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, seja qual for a zona de uso em que estiverem localizados, parte da área total da gleba a ser loteada deve ser transferida ao patrimônio público do Município, com a seguinte discriminação:

I - 20% (vinte por cento), no mínimo, para espaços livres de uso público;

II - 5% (cinco por cento), no mínimo, para uso institucional, destinada a equipamentos comunitários, exceto para os loteamentos industriais;

III - para o sistema viário, a área resultante do traçado e dimensões das vias projetadas, atendendo às diretrizes expedidas pela Prefeitura de Itapetininga;

IV - faixas de proteção ao longo de corpos d'água, contados a partir do leito maior sazonal que poderão ser computadas como espaços livres de uso público, com largura mínima de cada lado de:

a) 100,00m, do Rio Itapetininga, no trecho compreendido pela Macrozona Urbana do município;

b) 30,00m, dos Ribeirões: "Ponte Alta", "dos Cavalos", "da Aguada", "Taboãozinho", "do Carrito", "do Chá", e os Córregos: "Nhô Américo" e "Piçarrão", excluídos os trechos onde hajam urbanizações já aprovadas;

c) 30,00m dos demais córregos;

d) 30,00m no entorno das várzeas; banhados; lagos e lagoas;

e) 50,00m no entorno das nascentes.

§ 1º. Os espaços livres de uso público e os terrenos destinados a equipamentos comunitários devem ter frente para via oficial de circulação em extensão compatível com sua dimensão e condições topográficas que garantam pleno acesso aos mesmos e uso adequado.

§ 2º. As exigências quanto à conformação dos espaços livres de uso público e dos terrenos destinados a equipamentos comunitários e dimensões de suas respectivas testadas serão estabelecidos pela Prefeitura de Itapetininga quando da emissão das diretrizes para o parcelamento.

§ 3º. A critério da Prefeitura de Itapetininga, embasados em parecer técnico, as dimensões mínimas dos espaços livres de uso público e dos terrenos destinados a equipamentos comunitários a serem implantados em empreendimentos habitacionais de interesse social, poderão ser aumentados de acordo com a demanda e demais condicionantes técnicas de cada local.

§ 4º. Para lotes e áreas urbanizadas as faixas de proteção ao longo dos corpos d'água, devem observar as seguintes distâncias:

a) 5,00m, de cada lado, a contar da face externa da tubulação ou galeria quando já existir esse melhoramento;

b) 6,00m a contar do eixo do projeto de canalização quando não houver essa melhoria.

§ 5º. A critério da Prefeitura de Itapetininga, embasados em parecer técnico, as faixas de proteção exigidas nas alíneas "a" e "b", do § 4º, poderão ser alteradas de acordo com as condicionantes técnicas de cada local.

§ 6º. Deverão ser exigidas faixas com mínimo de 15,00m de largura, de cada lado, ao longo das faixas de domínio das rodovias e ferrovias, redes elétricas de alta tensão, oleodutos e gasodutos ou congêneres, de acordo com normas das concessionárias, para vias de circulação.

§ 7º. Deverão ser exigidas faixas "non aedificandi" com mínimo de 5,00m de largura, de cada lado, ao longo de cursos d'água canalizados e fechados.

§ 8º. As faixas de proteção ao longo de corpos de água e as áreas destinadas a espaços livres de uso público, resultantes de loteamento, devem ter frente para a via de circulação.

Art. 86. Para os desmembramentos de glebas em lotes, onde a área resultante dos lotes for superior a 7.000m², deve ser transferida ao patrimônio público do Município uma área correspondente a 20% (vinte por cento), no mínimo, da respectiva área desmembrada, a qual será destinada a espaços livres de uso público ou uso institucional.

§ 1º. Essa exigência não se aplica à divisão de glebas em glebas e nem glebas em lotes industriais, em Zonas Industriais.

§ 2º. A área transferida ao patrimônio público do Município deve ter frente para logradouro público e as exigências quanto à sua conformação e dimensões de sua testada serão estabelecidas pela Prefeitura de Itapetininga quando da emissão das diretrizes para o desmembramento.

Art. 87. Nos futuros loteamentos, localizados nas bacias dos Ribeirões: "Ponte Alta", "dos Cavalos", "da Aguada", "Taboãozinho", "do Carrito", "do Chá", e os Córregos: "Nhô Américo" e "Piçarrão", poderá ser exigida, após estudos e quando necessário, a doação de área para o patrimônio público do Município visando à execução de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do loteamento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção a corpos d'água.

Parágrafo único. A exigência das obras e os parâmetros para a sua execução serão estabelecidos pela Prefeitura de Itapetininga quando da emissão das diretrizes para o parcelamento.

Art. 88. No caso de loteamentos a serem implantados em Zonas Limítrofes à Zonas Industriais, o projeto deverá prever, no mínimo:

I - uma faixa de área livre para espaço de uso público, de 15,00m de largura, formando uma barreira vegetal constituída de espécies arbóreas.

II - uma via, junto à faixa mencionada no inciso I, deste artigo, a ser utilizada para acesso aos lotes do empreendimento, conforme diretrizes a serem expedidas pela Prefeitura de Itapetininga.

Parágrafo único. No caso do limite entre a gleba objeto do parcelamento do solo e as Zonas Industriais ser um curso d'água, a faixa de 15,00m de que trata o "caput" deste artigo poderá estar contida na faixa de proteção a esse curso d'água.

Art. 89. As vias de circulação de qualquer loteamento devem:

I - garantir a continuidade de vias locais, coletoras e de categoria superior, existentes ou projetadas, conforme diretrizes expedidas pela Prefeitura de Itapetininga;

II - adotar seções-tipo estabelecidas pela legislação vigente ou pelas diretrizes expedidas pela Prefeitura de Itapetininga.

Art. 90. As servidões de passagem que porventura gravem glebas a lotear devem ser garantidas pela malha viária do loteamento.

Art. 91. São de responsabilidade do loteador, o projeto, a execução e o custeio de:

I - demarcação das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, dos lotes e das áreas não edificáveis.

II - abertura das vias de circulação e respectivas terraplenagem;

III - implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público existente junto ao terreno a parcelar;

IV - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede de energia existente junto ao terreno a parcelar;

V - pavimentação do leito carroçável das vias internas e aquelas vias lindeiras à área utilizada inclusive seus acessos;

VI - implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto e suas conexões com a rede pública já instalada;

VII - arborização de calçadas.

§ 1º. Fica permitido ao loteador a venda de lotes do empreendimento imobiliário desde que o mesmo apresente à Prefeitura de Itapetininga a caução em garantia à execução das obras e instalações mencionadas nos incisos I a VII, deste artigo, bem como a confirmação do registro imobiliário do referido empreendimento nos termos da Legislação Federal pertinente.

§ 2º. A caução mencionada no parágrafo primeiro poderá ser: constituída de lotes oriundos do próprio empreendimento imobiliário; moeda corrente nacional; títulos da dívida pública; garantia hipotecária sobre quaisquer bens imóveis de sua propriedade ou de terceiros, livres e desembaraçados e; fiança bancária, ou contrato de seguro de conclusão de obra, devendo atingir o valor correspondente às obras exigidas, neste artigo.

§ 3º. Para as obras mencionadas no "caput" do presente artigo, a Prefeitura de Itapetininga fixará o prazo de 24 (vinte e quatro) meses prorrogáveis por igual período a julgamento do poder executivo municipal, bem como normas e especificações técnicas de execução.

§ 4º Cumprido as obrigações, o loteador terá a devolução da caução e respectivo “Termo de Verificação de Obras” – TVO.

Art. 92. Na área urbana, os lotes resultantes de parcelamento do solo deverão observar as dimensões mínimas para cada zona de uso apresentadas no quadro seguinte:

DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA DE USO		
ZONAS DE USO	ÁREA MÍNIMA (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)
Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural – ZH;	150,00	7,50
Zona Central- ZC	150,00	7,50
Zona de Uso 1 – Z-1	150,00	7,50
Zona de Uso 2 – Z-2	250,00	10,00
Zona de Uso 3 – Z-3	360,00	12,00
Zona de Expansão Urbana - ZEU	250,00	10,00
Zona Industrial – ZI	2.000,00	15,00
Corredor de Comércio e Serviços 1 - CCS1	360,00	12,00
Corredor de Comércio e Serviços 2 - CCS2	250,00	10,00
Corredor de Comércio e Serviços 3 - CCS3	600,00	15,00
Corredor de Comércio e Indústria - CCI	3.000,00	30,00
Corredor de Circulação Rápida – CCR 01	600,00	15,00
Corredor de Circulação Rápida – CCR 02	1.000,00	20,00
Área Rural	Módulo INCRA	Módulo INCRA

§ 1º. Na face de quadra que já possuam 50% - (cinquenta por cento) - ou mais lotes já fracionados, fica permitido o fracionamento do restante dos lotes nas mesmas condições dos lotes já fracionados.

§ 2º. Nos loteamentos aprovados até a entrada em vigor da Lei Complementar nº 19 de 19 de Janeiro de 2007, localizados nas Zonas de Uso ZIHC e ZC, ficam permitidos os fracionamentos dos lotes com área mínima de 125,00m², com testada mínima de 5,00m e profundidade mínima de 10,00m.

§ 3º. Os lotes de esquina, resultantes de parcelamento do solo, com testadas para mais de um corredor ou zona de uso, deverão ter suas dimensões e área territorial,

estabelecidas para o lote do corredor com maior dimensão.

Art. 93. Na Área Rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo INCRA.

Art. 94. Novos loteamentos, residenciais, comerciais e industriais poderão constituir setores fechados ao tráfego geral, com controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que:

I - sejam objeto de Estudo de Impacto sobre a Vizinhança – EIV;

II - tenham a malha viária interna ao setor com acesso controlado, composta exclusivamente por vias locais;

III - mantenham todos os terrenos destinados a uso institucional com acesso por via oficial de circulação sem qualquer tipo de controle;

IV - seja constituída pessoa jurídica que assuma legalmente a responsabilidade pela manutenção e operação das vias e dos equipamentos e serviços coletivos no interior do setor com acesso controlado;

V - atendam as diretrizes emitidas pela Prefeitura de Itapetininga, as quais deverão:

a) limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana;

b) exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes externos ao setor com acesso controlado, de modo a viabilizar a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos.

Parágrafo único. A julgamento da Municipalidade, áreas institucionais para equipamentos públicos para instalação de obras de infraestrutura poderão ficar internas ao fechamento, contudo isolada com fechamento próprio e com acesso irrestrito aos mantenedores.

Art. 95. Para loteamentos residenciais, comerciais e industriais já implantados e não constituídos como setores fechados, o pedido de implantação de controle de entrada e saída de veículos e pessoas deverá ser apresentado à Prefeitura de Itapetininga acompanhado de projeto técnico, estando sua aprovação condicionada ao atendimento de todos os requisitos previstos no artigo anterior, sem exclusão do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

CAPÍTULO IV

EDIFICAÇÕES EM GLEBAS

Art. 96. Os projetos de empreendimentos que impliquem a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, deverão ser apresentados à Prefeitura de Itapetininga, na fase de estudo preliminar, para pedido de diretrizes.

Art. 97. Nenhum conjunto de edificações poderá ser construído em glebas que

apresentem as seguintes condições:

I - seja coberto em sua totalidade por vegetação protegida pelo disposto na legislação Federal, Estadual ou Municipal;

II – seja alagadiço;

III – seja insalubre, tais como: locais de disposição pretérita de resíduos e áreas contaminadas que apresentem risco à saúde humana;

IV - apresente condições de risco geológico-geotécnico.

Art. 98. Em qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em terreno com área superior a 30.000m² em regime de condomínio ou de propriedade indivisa, o Coeficiente de Aproveitamento - (CA) máximo, a Taxa de Ocupação - (TO) máxima, vigentes na zona de uso em que se situa o empreendimento, deverão ser corrigidos através de multiplicação pelo fator 0,65 e a Percentual Mínimo de Permeabilidade será de 25% - (vinte cinco por cento).

Art. 99. A licença para edificar em gleba com área de 5.000m² a 30.000m², uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa é condicionada à reserva de 12% (doze por cento), no mínimo, no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer.

Art. 100. A licença para edificar em gleba, com área superior a 30.000m², uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa, é condicionada à reserva de 12% (doze por cento), no mínimo no interior de sua área total, de espaço destinado exclusivamente ao lazer, acrescida da transferência ao patrimônio público do município, de 5% (cinco por cento) no mínimo, de sua área total com frente para logradouro público, destinada à implantação de equipamentos públicos.

Art. 101. As diretrizes a serem emitidas pela Prefeitura de Itapetininga para o projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa, poderão limitar as dimensões da área do empreendimento e condicionar a aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, de modo a garantir a livre circulação no interior da área urbana, bem como exigir que parte da área total fosse desmembrada e tenha acesso direto por via oficial, aberta ao tráfego geral, de modo a viabilizar a implantação de comércio e serviços.

Parágrafo único. Para a aprovação do projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa, em gleba com área territorial superior a 5.000m², deverá ser apresentado o projeto de arborização da gleba de acordo com as diretrizes estabelecidas no plano de arborização do município e regulamentado por legislação específica, cuja implantação e manutenção são de responsabilidade do empreendedor e/ou proprietários.

Art. 102. Qualquer empreendimento que implique a implantação de uma ou mais edificações em gleba, em regime de condomínio residencial ou de propriedade indivisa deve preservar ao longo de corpos d'água faixas de proteção, contados a partir do leito maior sazonal, mantidas com cobertura vegetal, com largura mínima de cada lado de:

- a) 100,00m, do Rio Itapetininga, no trecho compreendido pela Macrozona Urbana do município;
- b) 30,00m, dos Ribeirões: “Ponte Alta”, “dos Cavalos”, “da Aguada”, “Taboãozinho”, “do Carrito”, “do Chá”, e os Córregos: “Nhô Américo” e “Piçarrão”, excluídos os trechos onde hajam urbanizações já aprovadas;
- c) 30,00m dos demais córregos;
- d) 30,00m no entorno das várzeas; banhados; lagos e lagoas;
- e) 50,00m no entorno das nascentes.

Art. 103. As faixas de proteção de corpos d’água e de áreas verdes podem ser agregadas aos espaços de lazer condominiais, respeitadas as restrições de intervenção em áreas de preservação permanente, desde que áreas destas não ultrapassem a 50% - (cinquenta por cento) - da área destinada ao espaço de lazer.

Art. 104. Para empreendimentos que impliquem a implantação de uma ou mais edificações em gleba, quando localizados nas bacias dos Ribeirões: “Ponte Alta”, “dos Cavalos”, “da Aguada”, “Taboãozinho”, “do Carrito”, “do Chá”, e os Córregos: “Nhô Américo” e “Piçarrão”, deverá ser exigida, após estudos e se necessário por ocasião de expedição de diretrizes, a execução, por conta do empreendedor, de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do empreendimento, que poderão estar localizados nas faixas de proteção a corpos d’água.

Art. 105. Nos conjuntos de edificações em glebas, quando limítrofes as Zonas Industriais, deverá ser mantida ao longo da divisa com a referida zona uma faixa de 15,00m de largura, no mínimo, formando uma barreira vegetal, constituída de espécies arbóreas.

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 106. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento da cidade, serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - Instrumentos de planejamento:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- e) Lei de Parcelamento do Solo;
- f) planos de desenvolvimento econômico e social;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) programas e projetos especiais de urbanização;

i) instituição de unidades de conservação;

j) código de obras;

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

b) IPTU progressivo no tempo;

c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

d) Zonas Especiais de interesse social;

e) Outorga Onerosa do Direito de Construir;

f) Transferência do Direito de Construir;

g) Consórcio Imobiliário;

h) Direito de Preferência;

i) Direito de Superfície;

j) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

k) Licenciamento Ambiental;

l) Tombamento;

m) Desapropriação; e

n) Compensação Ambiental.

III - Instrumentos de regularização fundiária:

a) Concessão de direito real de uso;

b) Concessão de uso especial para fins de moradia; e

c) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

a) Tributos municipais diversos;

b) Taxas e tarifas públicas específicas;

c) Contribuição de melhoria; e

d) Incentivos e benefícios fiscais.

V - Instrumentos jurídico-administrativos:

a) Servidão Administrativa e limitações administrativas;

- b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
- e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta;
- g) Dação de imóveis em pagamento da dívida.

VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) Conselho municipal;
- b) Gestão orçamentária participativa;
- c) Audiências e consultas públicas;
- d) Conferências municipais;
- e) Iniciativa popular de projetos de lei; e
- f) Referendo Popular e Plebiscito.

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 107. São passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados situados dentro da área urbana.

§ 1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º. Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas, de um mesmo proprietário, com área superior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), no todo ou em partes, localizados na MZU, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual à zero.

§ 3º. Consideram-se subutilizados todos os imóveis cujos coeficientes de aproveitamento estejam iguais ou abaixo de 30% (trinta por cento) dos coeficientes definidos para as zonas de usos, na qual estão inseridos, excluídos os imóveis destinados a usos que não necessitem de área edificada.

§ 4º. Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos a partir da promulgação desta Lei Complementar, ressalvados os casos de imóveis integrantes de massa falida.

§ 5º. A lei municipal específica determinará o perímetro da área onde se aplicará o

instrumento e estabelecerá os prazos e condições para a implementação das medidas por parte dos proprietários.

Art. 108. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º. A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - por edital quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 2 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º. As edificações enquadradas no “caput” do artigo anterior deverão estar ocupadas no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º. Os lotes que atendam às condições estabelecidas nos §§ 2º e 3º do artigo anterior não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

CAPÍTULO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 109. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU), progressivo no tempo, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. O Poder Executivo elaborará lei específica, com base no §1º, do art. 7º da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, estabelecendo a

graduação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não estejam atendidos no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que se trata este artigo.

Art. 110. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no inciso I, do § 1º, do artigo 108;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E MUDANÇA DE USO

Art. 111. O Poder Executivo poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, Zonas de Uso ZH, ZC, Z1, e Corredores CCS2, CCS3 e CCRs, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos do Estatuto da Cidade - Lei Federal 10.257/2001, e de acordo com as diretrizes definidas nesta Lei complementar, bem como critérios e procedimentos definidos em lei municipal específica.

§ 1º. Os coeficientes máximos de aproveitamento poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas Zonas de Uso ZH, Z1, e Corredores CCS2, CCS3, e CCRs, e em até 100% na ZC, e em ambos os casos a taxa de ocupação pode ser ampliada em até 40%, desde que não ultrapasse o valor de 0,8, observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local;

§ 2º. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ter parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor, de modo a verificar a possibilidade de impacto na infraestrutura ou comprometimento da paisagem urbana.

Art. 112. A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme lei municipal específica que estabelecerá, no mínimo:

- I - a fórmula de cálculo para cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário;
- IV - a aplicação dos recursos em Fundo:
 - a.) para as Áreas de Especial Interesse Social;
 - b.) ampliação do leito carroçável e passeios públicos.

CAPÍTULO IV

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 113. O proprietário de imóvel localizado na Área Urbana poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante escritura pública e prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

- I - de interesse do patrimônio histórico cultural;
- II - diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta Lei Complementar;
- III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- IV - servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social – HIS.

§ 1º. Os imóveis que se enquadrarem nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento não utilizado.

§ 2º. Os imóveis que se enquadrarem nos incisos II poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento não utilizado;

§ 3º. A transferência de potencial construtivo, prevista no inciso IV acima, só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo;

§ 4º. Fica limitado em 50% do coeficiente de aproveitamento o acréscimo de potencial construtivo, nos imóveis que se utilizarem conjuntamente a outorga onerosa de potencial construtivo e a transferência do direito de construir.

Art. 114. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times Atc,$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida;

VTc = Valor venal do metro quadrado do terreno cedente;

CAC = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente;

CAR = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor;

VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor;

ATc = Área total do terreno cedente.

Art. 115. Os Imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio Histórico Cultural, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 116. O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos os relatórios do monitoramento.

CAPÍTULO V

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 117. A Prefeitura de Itapetininga poderá instituir e regulamentar, através de lei municipal específica, Operações Urbanas Consorciadas, delimitando as áreas a elas destinadas no interior da Área Urbana.

Parágrafo único. As Operações Urbanas Consorciadas serão coordenadas pela Prefeitura de Itapetininga, garantida a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados.

Art. 118. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidade:

I – a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II – a otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;

III – a implantação de programas de HIS;

IV – a ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;

V – a implantação de espaços públicos, verdes e unidades de conservação, prioritariamente em áreas de interesse ambiental;

VI – a valorização e criação de patrimônio histórico-cultural, ambiental, arquitetônico e paisagístico;

VII – a melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária estrutural;

VII - regularização de construções e assentamentos urbanos existentes em desacordo com a legislação vigente.

Art. 119. Para orientar e disciplinar cada operação urbana a Prefeitura de Itapetininga elaborará um plano, que será parte integrante da lei municipal específica, cujo escopo deverá abranger, no mínimo:

I - delimitação do perímetro da área de abrangência;

II - finalidade da operação e a exposição dos objetivos a serem alcançados;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança (EIV), na forma definida em legislação municipal específica;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores;

VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

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

IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos;

XI - os índices urbanísticos e características de uso e parcelamento do solo estabelecidos especificamente para a área, bem como, as condições para sua adoção;

XII - a equação financeira da operação, com o estabelecimento dos direitos e obrigações de cada interveniente;

§ 1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente enviadas para análise e parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor, o qual poderá propor ajustes e alterações no que couber.

§ 2º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 120. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas reger-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento

máximo para operações urbanas.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 121. Ficam definidas como prioritárias para Operação Urbana as seguintes áreas:

I - Centro Histórico - definido pelo perímetro: cruzamento das Ruas General Carneiro com Prudente de Moraes, segue por esta até a Rua Barbosa Franco, Quintino Bocaiúva, General Carneiro até o ponto inicial;

II - Pátio Ferroviário - definida pelas Ruas Alfredo Maia com Fernando Costa, segue por esta até a Avenida Aziz Cavalheiro Salém, segue a Sudoeste por esta até a Rua Antônio de Almeida Leme, Rua Alfredo Maia até o ponto inicial;

§ 1º. Para os perímetros definidos neste artigo, deverá ser elaborada lei municipal específica de Operação Urbana Consorciada e respectivo plano, conforme estabelecido nesta Lei complementar, a qual definirá padrões específicos de ocupação e instrumentos urbanísticos a serem utilizados.

CAPÍTULO VI

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Art. 122. O Executivo municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, por um prazo de até cinco anos, renovável na forma da Lei Federal 10.257/01 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária e execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

V - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VI - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 123. O Executivo elaborará lei municipal que delimitará outras áreas em que incidirá o Direito de Preferência, além das seguintes que já fazem parte do Anexo:

I – instalações do Horto religioso para a criação de espaços públicos e áreas verdes;

II – instalações do Clube Atlético Sorocabana de Itapetininga – CASI, para a criação de espaços públicos e áreas verdes.

Parágrafo único. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no “caput” deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 124. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 125. O proprietário 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: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra, apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 126. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. A Prefeitura fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo anterior e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 127. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de

nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 128. O Executivo regulamentará por decreto os casos omissos para a melhor aplicação do presente instrumento urbanístico.

CAPITULO VII

ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL PARA HABITAÇÃO

Art. 129. A Prefeitura de Itapetininga, na Área Urbana e de Expansão Urbana, poderá instituir e delimitar, através de lei municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:

I - promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares nos termos da Legislação Federal pertinente;

II - promover a execução de habitações de baixo custo.

Art. 130. As propostas de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas, analisadas e desenvolvidas pela Prefeitura de Itapetininga, assessorada consultivamente pelo Conselho Municipal afim.

Art. 131. Para os imóveis situados em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, a lei poderá prever normas específicas referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, bem como procedimentos de regularização de construções existentes.

Art. 132. Ficam definidas como prioritárias como Áreas de Especial Interesse Social para Habitação – ZEIS, as porções da Área Urbana existentes e destinadas à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio, compreendendo:

I - Parte do terreno do antigo Centro de Tradição Tropeiro Boiadeiro;

II - Ao Jardim Bela Vista, Jardim São Camilo, Parque São Bento, Vila Belo Horizonte, Vila Mazzei, Vila Palmeira, Vila Sotemo, Taboãozinho, Varginha e aos assentamentos ao longo do Córrego da Vila Nistri 1 e 2.

Parágrafo único. A configuração das Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social, mencionadas no “caput” deste artigo, está indicada no “Mapa 02 - Zoneamento Municipal”, que é parte integrante desta Lei complementar.

CAPÍTULO VIII

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 133. Os empreendimentos, públicos e privados, considerados de impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos

na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 134. Os empreendimentos objeto de EIV/RIVI são:

I - Os de caráter industrial, com área construída superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), situado no Corredor Circulação Rápida – CRR e aqueles situados fora da Zona Industrial - ZI;

II - Os condomínios de qualquer natureza, com área de terreno superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados);

III - Os loteamentos de qualquer natureza, com acesso controlado;

IV - Os empreendimentos de caráter comercial, com área construída superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

V - Os postos de abastecimento de combustível, com área de cobertura de bomba de 1.000 m² (um mil metros quadrados);

VI - Os empreendimentos de prestação de serviços, com área construída superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

VII - Os empreendimentos de caráter institucional, com área construída superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

VIII - Os empreendimentos que pleitearem Outorga Onerosa, desde que a área construída final seja superior à 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

IX - Os empreendimentos que pleitearem mudança de uso;

X - Os empreendimentos que forem classificados como UAI (Uso de Alta Incomodidade), nos termos desta Lei complementar;

§ 1º. As atividades classificadas como UE - Uso Especial, nos termos desta Lei complementar, antes de qualquer providência, deverão ser submetidas à análise prévia pelo órgão competente da Administração Pública Municipal, a fim de que seja verificada a necessidade de apresentação de EIV/RIVI.

§ 2º. Nos casos de alteração de atividades e de ampliações, o interessado poderá solicitar a dispensa da apresentação do EIV/RIVI, o que deverá ser colocado à análise do órgão competente da Administração Pública Municipal.

Art. 135. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, poderá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementos no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, pelo interessado, tais como:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada

pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, ponto de ônibus, faixa de pedestres, implantação de sinalização semafórica;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX - manutenção de áreas verdes.

§ 1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

CAPÍTULO IX

PROJETOS ESPECIAIS

Art. 136. Entende-se por projetos especiais o conjunto de ações públicas e/ou privadas nas áreas de significativa relação estrutural do município que merecem atenção e detalhamento, levando-se em conta suas escalas de intervenção:

I - a significativa relação destas estruturas no contexto do município e seus desdobramentos, como barreira ou como conexão;

II - a necessária consideração sobre aproximações de projetos médios e localizados, derivados da análise global e dos pormenores de contingência de cada fragmento.

Art. 137. Ficam estabelecidos como projetos especiais, além de outros, os aqui mencionados:

I - complementação do anel viário;

II - criação de parques lineares nos vales dos Ribeirões do Chá e dos Cavalos;

III - ampliação da largura das Avenidas Padre Albuquerque e Prudente de Moraes;

IV - construção da nova Estação Rodoviária;

V - construção dos novos terminais de ônibus urbano e rural;

VI - Construção de novos cemitérios;

VII – Construção do Aeroporto;

VIII – Construção de Aterros Sanitários;

IX – readequação dos prédios e logradouros públicos, e calçadas aos dispositivos legais e regras previstas nas normas técnicas brasileiras de acessibilidade, em especial às pessoas portadoras de deficiência ou com modalidade reduzida.

TÍTULO IV

DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Art. 138. A Prefeitura de Itapetininga deverá instituir e regulamentar o Conselho Municipal do Plano Diretor, órgão consultivo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Art. 139. O Conselho Municipal do Plano Diretor será composto por 30 (trinta) membros, de forma paritária, com a seguinte composição:

I – 12 (doze) representantes do Poder Público;

II – 6 (seis) representantes dos movimentos sociais e populares;

III – 4 (quatro) representantes de ONGs, entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa;

IV – 3 (três) representantes de trabalhadores, através de suas entidades sindicais; V – 2 (dois) representantes de empresários, através de suas entidades sindicais e/ou associações de classe;

VI – 3 (três) representantes de operadores e/ou concessionários de serviços públicos.

Art. 140. Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e emitindo pareceres sobre questões relativas à sua aplicação;

II – Analisar e emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV - Analisar e emitir pareceres sobre projetos de lei de interesse da política urbana,

antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

VI – Analisar, emitir pareceres e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VIII - zelar pela integração das políticas setoriais;

IX - Analisar e emitir pareceres sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;

X - convocar, organizar e coordenar as conferências e assembleias territoriais;

XI - convocar audiências públicas;

XII - elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 141. O Conselho Municipal do Plano Diretor poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 142. Os representantes do Conselho Municipal do Plano Diretor não serão remunerados, sendo seus serviços considerados de relevante interesse público e sua ausência ao trabalho, no caso do servidor público municipal, em função do Conselho, será abonada e computada como jornada efetiva de trabalho, para todos os efeitos legais.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal oferecerá condições, exceto financeiras, para que o conselheiro possa comparecer às sessões do Conselho Municipal.

CAPITULO II

CONTROLE E REVISÃO

Art. 143. Caberá à Prefeitura de Itapetininga, através de seu órgão de planejamento, assessorada pelo Conselho Municipal de Plano Diretor, o controle executivo de aplicação dos dispositivos urbanísticos instituídos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial, bem como as alterações, modificações e acréscimos de novos instrumentos e dispositivos de ordenação urbanística do território.

Art. 144. O Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial deverá ser objeto de revisões periódicas ordinárias a cada 10 anos, nos termos da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações.

§ 1º. As revisões serão efetuadas sob a coordenação da Prefeitura de Itapetininga, que recolherá as solicitações de revisão e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em cada revisão ordinária;

§ 2º. Elaboradas as propostas de alteração, acompanhadas das respectivas justificativas técnicas, as mesmas deverão ser objeto de audiências públicas abertas à participação de todos os representantes da comunidade, após sua ampla divulgação;

§ 3º. Após a realização das audiências públicas as propostas de alteração serão redigidas na forma de projeto de lei e encaminhadas à Câmara Municipal, mantidas as diretrizes e regras básicas desta Lei complementar Municipal.

Art. 145. Qualquer alteração aos dispositivos desta Lei complementar deverá ser precedida de audiência pública e sua aprovação dependerá do voto favorável de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara.

Art. 146. A participação direta da população é assegurada em todas as fases do processo de gestão da cidade, mediante as seguintes modalidades de participação:

- I - Conferência da Cidade;
- II - Conselho Municipal de Planejamento;
- III - Debates, audiências e consultas públicas.

Art. 147. O acompanhamento da implementação do Plano Diretor será efetuado através da Conferência da Cidade.

§ 1º. A referida conferência deverá ocorrer bianualmente após a aprovação e publicação do Plano Diretor.

§ 2º. A Conferência da Cidade será regulamentada em legislação própria a ser elaborada pela Câmara Municipal.

Art. 148. O Poder Executivo criará Câmara Técnica de Legislação Urbanística, para dirimir os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições deste Plano Diretor de desenvolvimento físico territorial, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município.

Parágrafo único. A Câmara Técnica de Legislação Urbanística será composta por representantes técnicos da Prefeitura e de suas secretarias, autarquias e empresas públicas.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÃO

Art. 149. A Prefeitura de Itapetininga deverá instituir e manter atualizado, permanentemente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físicoterritoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o município, progressivamente georreferenciadas em meio digital.

§ 1º. Deve ser assegurada ampla e periódica divulgação dos dados do sistema municipal de informação, por meio de publicação anual na Imprensa Oficial do Município, disponibilizada na página eletrônica da Prefeitura de Itapetininga, na rede mundial de computadores, internet, bem como seu acesso aos munícipes, por todos os meios possíveis.

§ 2º. O sistema a que se refere este artigo deve atender aos princípios da

simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 3º. O sistema municipal de informação adotará a divisão administrativa em distritos ou aquela que a suceder, em caso de modificação, como unidade territorial básica.

§ 4º. O sistema municipal de informação terá cadastro único, multiutilitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos de âmbito regional e local.

§ 5º. A rede municipal de telecentros, de acesso livre e público, é parte integrante do sistema municipal de informações.

§ 6º. O sistema de informação deverá oferecer indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem anualmente aferidos, publicados na Imprensa Oficial do Município e divulgados em outros meios a toda a população, em especial aos conselhos setoriais, as entidades representativas de participação popular e as instâncias de participação e representação regional.

Art. 150. Os agentes públicos e privados, em especial os concessionários de serviços públicos que desenvolvem atividades no município, deverão fornecer ao Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao sistema municipal de informações.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se também às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Art. 151. O Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do plano diretor estratégico, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-las a qualquer munícipe que requisitá-la por petição simples.

Art. 152. É assegurado, a qualquer interessado, o direito a ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 153. A partir da promulgação desta Lei complementar, a Prefeitura de Itapetininga providenciará a adequação das normas técnicas e de regulamentação pertinentes ao Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial.

Art. 154. Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de loteamentos com diretrizes já estabelecidas pelo Poder Executivo anteriormente à aprovação da presente Lei complementar, os quais poderão ser analisados e aprovados à luz da legislação anterior,

desde que não comprometam áreas de mananciais ou de preservação permanente.

Art. 155. Será dado prosseguimento aos processos de aprovação de construções, que tenham sido protocolados até a data de publicação desta revisão, os quais serão analisados e aprovados a luz da legislação anterior, obedecidas as suas exigências.

Parágrafo único. Fica permitida a inclusão de atividades afins e obras de reforma e/ou ampliações - que deverão respeitar os índices urbanísticos construtivos desta Lei complementar – nos estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços já existentes e autorizados pela Prefeitura antes da vigência do Plano Diretor, que serão classificadas como “USO NÃO CONFORME”.

Art. 156. Como legislações complementares deste Plano Diretor, deverá ser elaborada, a partir da promulgação desta Lei complementar, a revisão dos Códigos de Posturas, de Obras e Edificações e de Loteamento do Município de Itapetininga.

Art. 157. Ficam estabelecidos os seguintes prazos:

I - até 12 (doze) meses para a regulamentação de que trata o art. 153;

II - até 24 (vinte e quatro) meses para a elaboração e apresentação dos projetos de lei referentes aos códigos de que trata o Art. 156.

Art. 158. Os casos omissos serão analisados e decididos pela Prefeitura de Itapetininga.

Parágrafo único. Nos casos de divergência entre usos ou índices urbanísticos nas áreas limdeiras a mais de uma Zona de Uso, a Prefeitura de Itapetininga através de seu corpo técnico ou através da Câmara Técnica de Legislação Urbanística, nomeada por decreto municipal, estabelecerá, para cada situação as diretrizes que deverão ser seguidas pelo empreendedor.

Art. 159. As despesas decorrentes da execução desta Lei complementar correrão por conta de verba própria consignada no orçamento vigente.

Art. 160. Revogadas a Lei Complementar nº 19, de 18 de Janeiro de 2007, que instituiu o Plano Diretor do Município de Itapetininga e dá outras providências e as Leis nº 2.097/79; 2.364/83; 2.453/85; 2.548/86; 2.569/86; 2.604/86; 2.724/88; 2.976/90; 2.977/90; 4.412/00; e 5.091/06.

Art. 161. Esta Lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

LUIS ANTONIO DI FIORI FIORES COSTA

Prefeito Municipal

Publicada e registrada no Gabinete do Prefeito, aos quinze dias de Janeiro de 2015.

ISMAEL JOSÉ STRANAK

Secretário de Gabinete