



PDDU – PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

AUDIÊNCIA PÚBLICA

SEINFRA - Secretaria de Infraestrutura Urbana

OUTUBRO - 2024



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO - PDDU

INSTRUMENTO BÁSICO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO

- **Orienta o planejamento urbano e estratégico do município;**
- **Estabelece princípios, diretrizes, objetivos, prioridades e instrumentos para efetivação da política urbana;**
- **Considera planos, leis nacionais e estaduais relacionadas às políticas urbanas e do meio ambiente (saneamento básico, habitação, mobilidade e ordenamento territorial);**
- **Orienta instrumentos orçamentários, lei de parcelamento, uso e ocupação do solo e planos setoriais;**
- **Horizonte de planejamento: 2040;**
- **Revisão em 10 anos.**



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO - PDDU

SUSTENTABILIDADE URBANA - ORDENAMENTO TERRITORIAL

PRINCÍPIOS

- Redução dos impactos negativos das práticas urbanas e reconhecimento da cidade como espaço de direitos às condições saudáveis da existência em sociedade;
- Melhor distribuição do espaço urbano (direito à infraestrutura e mobilidade);
- Reconhecimento de fluxos entre espaço urbano e rural;
- Proteção de sítios naturais e construídos.

DIRETRIZES

- Base normativa que orienta ações sobre o território: instrumentos de macrozoneamento municipal, zoneamento urbano, partido urbanístico e cumprimento da função social da propriedade.

OBJETIVOS

- Evitar ociosidade dos imóveis urbanos e fiscalizar parcelamentos irregulares;
- Assegurar infraestrutura, serviços públicos e proteção ao patrimônio histórico, ambiental e cultural;
- Promover acessibilidade e integração das áreas urbanas através da mobilidade;
- Otimizar recursos naturais e energéticos e reduzir a produção de resíduos sólidos.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO - PDDU

SUSTENTABILIDADE URBANA - DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO

PRINCÍPIOS

- Otimização da gestão - integração das atividades econômicas e consolidação do *cluster* municipal, com reversão das riquezas para fundos socioambientais;
- Igualdade socioterritorial - equipamentos, serviços, programas de geração de renda;
- Justiça ambiental - distribuição de benefícios e ônus das atividades econômicas;
- Ambiente amigável para negócios - geração de riquezas e impostos.

DIRETRIZES

- Projetos direcionadores do desenvolvimento municipal baseados na sustentabilidade urbana;
- Participação popular e articulação entre atores sociais e políticos.

OBJETIVOS

- Consolidar município como polo regional e ampliar geração de renda;
- Reduzir desigualdade socioterritorial, com oferta universal de infraestrutura e serviços urbanos;
- Promover a função social da propriedade em prol do bem coletivo.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO - PDDU

SUSTENTABILIDADE URBANA - DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

PRINCÍPIOS

- Gestão dos recursos públicos nas redes, serviços urbanos e fortalecimento da cidadania;
- Eficiência na administração dos recursos públicos;
- Construção de direitos e de deveres urbanos da população;
- Garantia do interesse coletivo sobre o individual;
- Flexibilidade às alterações de cenários, tecnologias e demandas sociais.

DIRETRIZES

- Modelagem do sistema de planejamento e gestão urbana, com transparência e participação social na exposição de problemas e sugestões;
- Metas para ações e reação rápida à situações contrárias ao interesse coletivo.

OBJETIVOS

- Promover gestão democrática da cidade, com modernização institucional, articulação da estrutura municipal e esferas de governo;
- Favorecer o direito à moradia, infraestrutura, serviços urbanos, cultura e lazer;
- Otimizar recursos e operar fundos municipais.



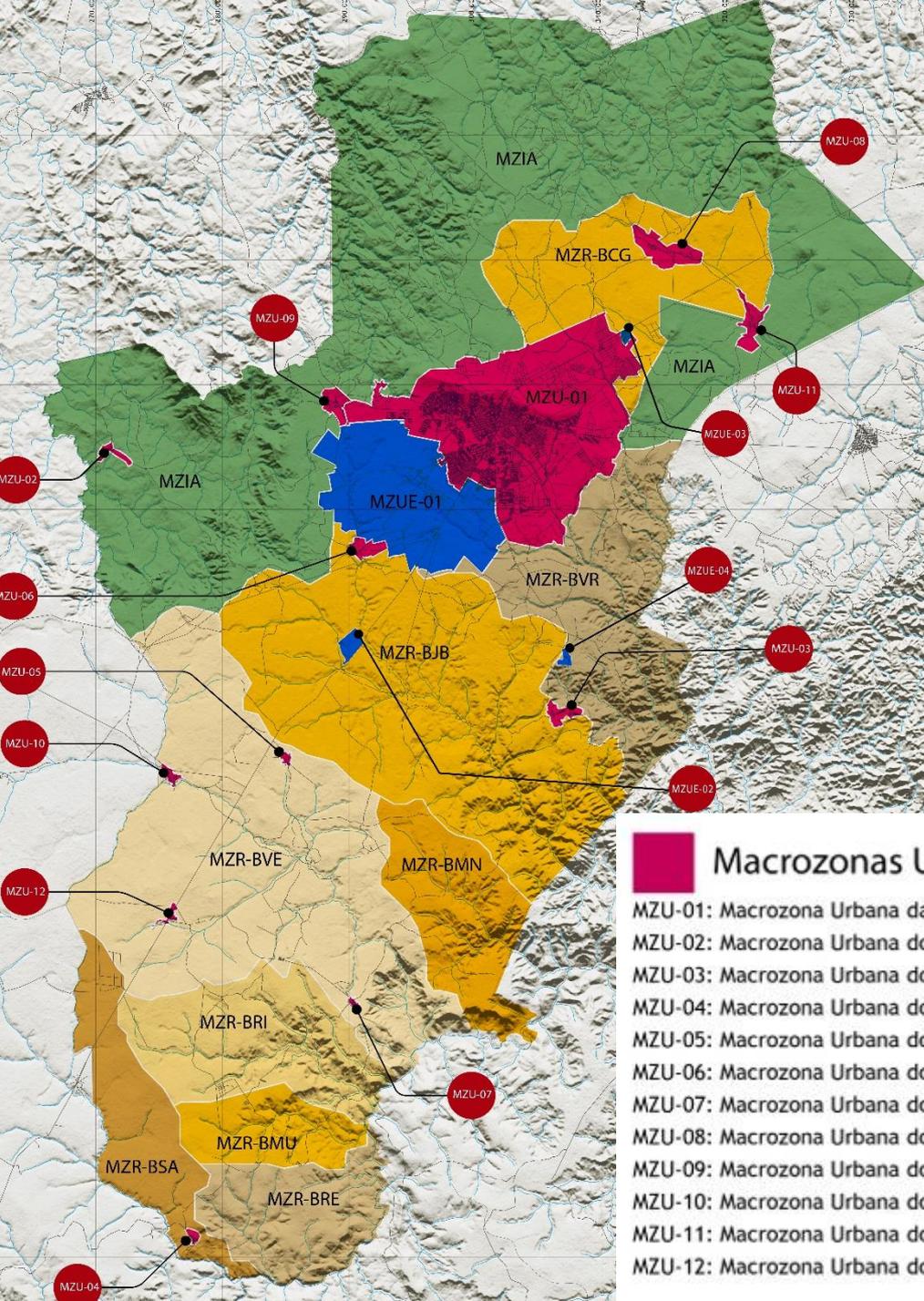
MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



ORDENAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO E AGLOMERAÇÕES URBANAS

- **MACROZONEAMENTO MUNICIPAL** - define as divisões internas do Município, estabelecendo, para os compartimentos criados, diretrizes básicas de uso do solo considerando suas vertentes sociais, ecológicas e econômicas.
- São 26 Macrozonas, destas:
 - **09 macrozonas rurais (MZR)**
 - **12 macrozonas urbanas (MZU)**
 - Área urbana do Distrito Sede
 - Área urbana dos demais Distritos, exceto Distrito Aeroportuário
 - **04 macrozonas de uso especial (MZUE)**
 - Distrito Aeroportuário
 - Campus Vivant
 - Haras Residence
 - Residencial Paraíso
 - **01 macrozona de interesse ambiental (MZIA)**
 - Deverá ser revisto o código do Meio Ambiente em função do PDDU e Macrozonas Ambientais

MZ – MACROZONEAMENTO MUNICIPAL



Macrozonas Rurais

- MZR-BCG: Macrozona Rural da Bacia do Catolé Grande;
- MZR-BVR: Macrozona Rural da Bacia do Verruga;
- MZR-BJB: Macrozona Rural da Bacia do Jiboia;
- MZR-BMN: Macrozona Rural do Mundo Novo;
- MZR-BVE: Macrozona Rural da Bacia do Vereda;
- MZR-BRI: Macrozona Rural da Bacia do Riachão;
- MZR-BMU: Macrozona Rural da Bacia do Mutum;
- MZR-BRE: Macrozona Rural da Bacia do Reina;
- MZR-BSA: Macrozona Rural da Bacia do Salitre.



Macrozona de Uso Especial

- MZUE-01: Macrozona de Uso Especial (DAP);
- MZUE-02: Macrozona de Uso Especial (Campus Vivant);
- MZUE-03: Macrozona de Uso Especial (Haras Residence);
- MZUE-04: Macrozona de Uso Especial (Residencial Paraíso).



Macrozona de Interesse Ambiental

MZIA: Macrozona de Interesse Ambiental.



Macrozonas Urbanas

- MZU-01: Macrozona Urbana da Sede Municipal;
- MZU-02: Macrozona Urbana do Povoado de Bate Pé;
- MZU-03: Macrozona Urbana do Povoado de Cabeceira da Jiboia;
- MZU-04: Macrozona Urbana do Povoado de Cercadinho;
- MZU-05: Macrozona Urbana do Povoado de Dantilândia;
- MZU-06: Macrozona Urbana do Povoado de Igua;
- MZU-07: Macrozona Urbana do Povoado de Inhobim;
- MZU-08: Macrozona Urbana do Povoado de José Gonçalves;
- MZU-09: Macrozona Urbana do Povoado de Pradoso;
- MZU-10: Macrozona Urbana do Povoado de São João da Vitória;
- MZU-11: Macrozona Urbana do Povoado de São Sebastião;
- MZU-12: Macrozona Urbana do Povoado de Veredinha.



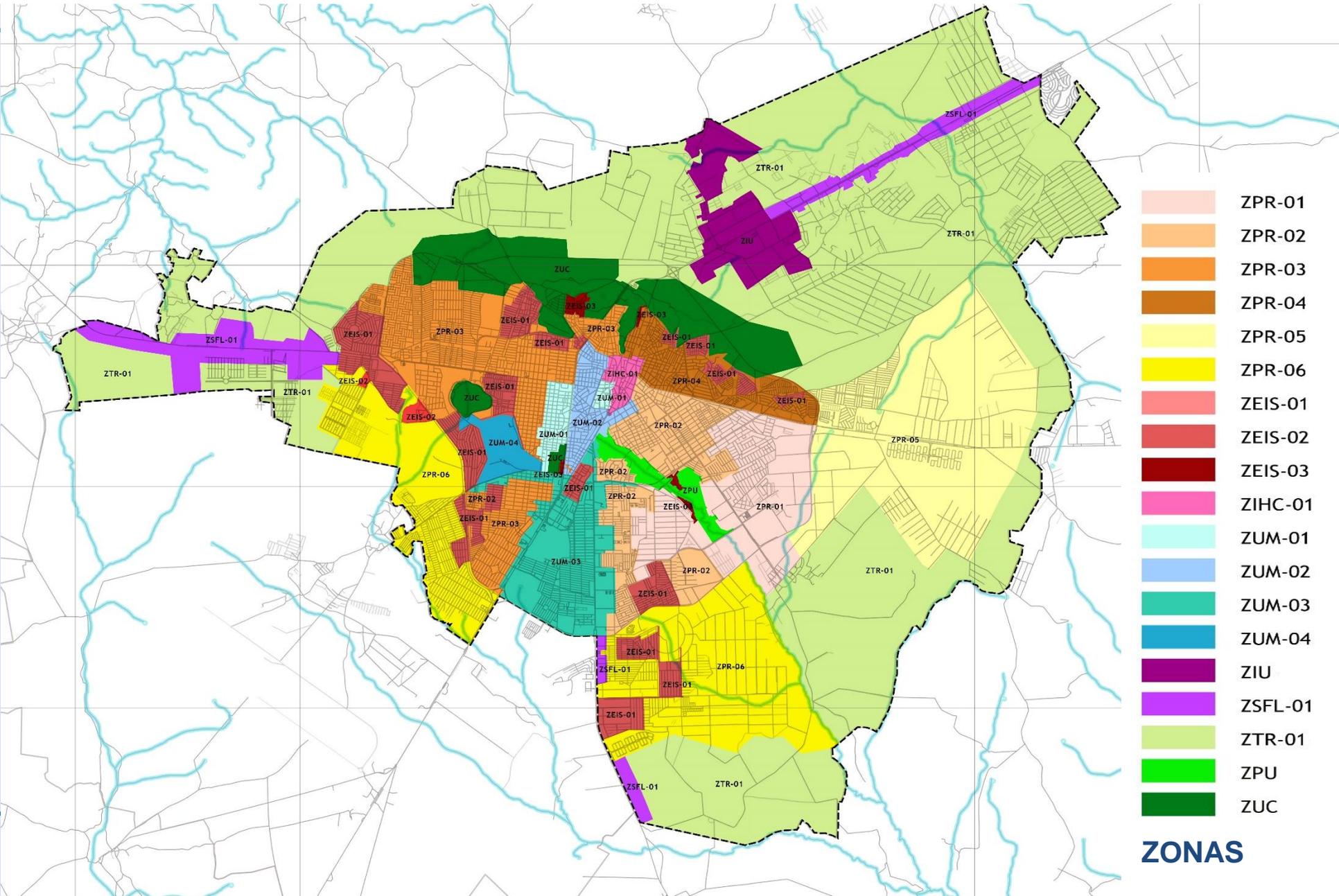
ZONEAMENTO URBANO



ORDENAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO E AGLOMERAÇÕES URBANAS

- **ZONEAMENTO URBANO** - subdivide as Macrozonas Urbanas e de Uso Especial, com a aplicação de parâmetros, normas e políticas apropriadas a cada setor do território urbano.
 - **Distrito Sede: 19 Zonas**
 - **Distritos (áreas urbanas): 5 Zonas (variando de 2 a 5 zonas a cada distrito)**
 - **Nucleações especiais: 3 Zonas de Uso Especial (ext. de perímetro urbano)**
 - **Distrito Aeroportuário: 10 Zonas**
- Considerados para demarcação das zonas:
 - **Predominância de uso e ocupação e suas tendências;**
 - **Aspectos geomorfológicos;**
 - **Funcionalidade dentro do contexto urbano;**
 - **Valores ambientais, culturais e paisagísticos das áreas;**
 - **Acessos aos sistemas urbanos e infraestrutura viária;**
 - **Compatibilidade entre a densidade, a infraestrutura instalada e sua capacidade de ampliação.**

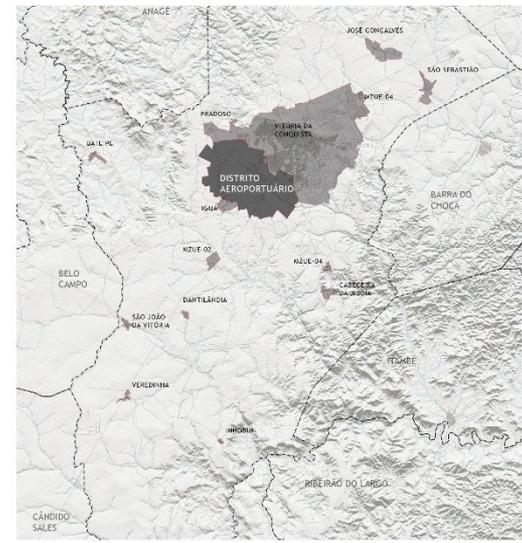
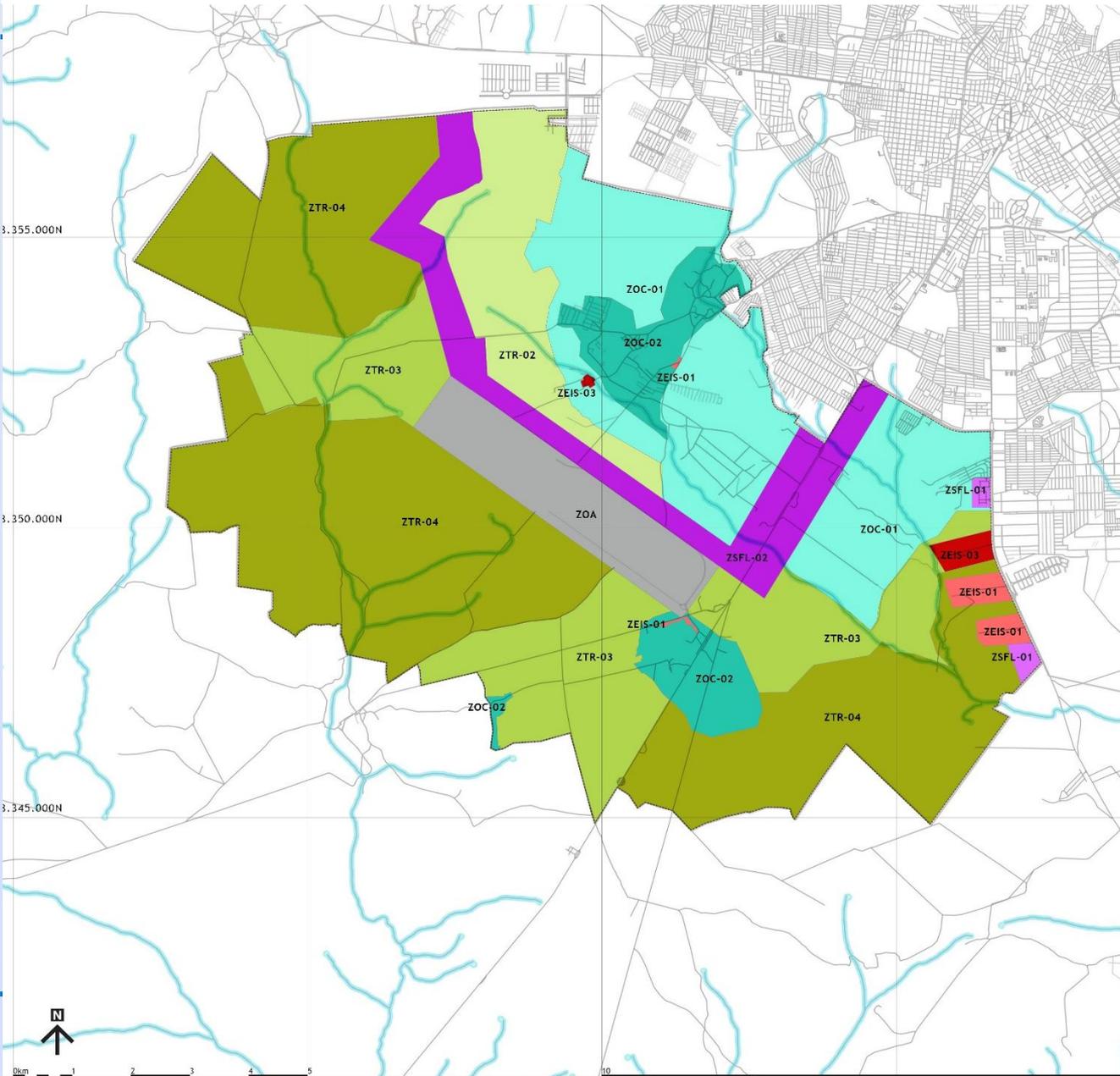
MZU-01 – ZONEAMENTO URBANO DA SEDE



- ZPR-01
- ZPR-02
- ZPR-03
- ZPR-04
- ZPR-05
- ZPR-06
- ZEIS-01
- ZEIS-02
- ZEIS-03
- ZIHC-01
- ZUM-01
- ZUM-02
- ZUM-03
- ZUM-04
- ZIU
- ZSFL-01
- ZTR-01
- ZPU
- ZUC

ZONAS

MZUE-01 – ZONEAMENTO URBANO ESPECIAL 01 – DISTRITO AEROPORTUÁRIO



- ZEIS-01 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1
- ZEIS-03 - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 3
- ZSFL-01 - ZONA DE SERVIÇOS E FACILIDADES LOGÍSTICAS 01
- ZSFL-02 - ZONA DE SERVIÇOS E FACILIDADES LOGÍSTICAS 02
- ZTR-02 - ZONA DE TRANSIÇÃO RURURBANAS 02
- ZTR-03 - ZONA DE TRANSIÇÃO RURURBANAS 03
- ZTR-04 - ZONA DE TRANSIÇÃO RURURBANAS 04
- ZOC-01 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 01
- ZOC-02 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 02
- ZOA - ZONA DE OCUPAÇÃO AEROPORTUÁRIAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
ZONEAMENTO URBANO
MZUE.01 - DISTRITO AEROPORTUÁRIO

ESCALA 1:50.000

SETEMBRO DE 2023

MZUE.01



ZONEAMENTO URBANO

• CONJUNTOS HABITACIONAIS

Mantem parâmetros urbanísticos da zona e propõe a conservação da tipologia dos conjuntos habitacionais que possuem características originais conservadas e infraestrutura limitantes. Não serão permitidos remembramento de lotes.

Vilas Serranas, Urbis I, II, III, IV, V e VI, BNH, Parque Candeias, Morada do Bem Querer, Inocoop I e II.

• CORREDOR DE USO DIVERSIFICADO NÍVEL 01 - Camín= 0,4/ Cab=1,0 / Cam=3,0

Trechos urbanos das rodovias (comércio, serviço, institucional, atividades de ruído noturno e uso industrial de médio e baixo risco). Estimuladas fachadas ativas.

Av. Presidente Dutra (BR-116 - trecho dentro do Anel Viário);

Anel Rodoviário Jadiel Matos;

Av. Brumado (trecho dentro do Anel Viário);

Av. Juracy Magalhães (trecho dentro do Anel Viário);

Av. Presidente Vargas (trecho entre Av. Rosa Cruz e o limite do perímetro urbano);

Av. Luiz Eduardo Magalhães;

Av. Bartolomeu de Gusmão.



ZONEAMENTO URBANO

- **CORREDOR DE USO DIVERSIFICADO NÍVEL 02 - Camín= 0,4/ Cab=1,0 / Cam=3,0**
ZIHC-01 e entorno (misto, comércio, serviço e institucional de baixo impacto):

Av. Antônio Nascimento (trecho entre Praça Sá Barreto até início da Serra do Periperi);
Av. Fernando Spínola;
Av. Lauro de Freitas;
Av. Regis Pacheco;
Av. Crescêncio Silveira;
Av. São Geraldo/Av. Ascendino Melo;
Av. Otávio Santos;
Rua Sifredo Pedral Sampaio (antiga R. 10 de Novembro);
Rua Waldemar Sá Porto/Travessa João Pessoa;
Rua Siqueira Campos;
Av. Vivaldo Mendes;
Av. Presidente Vargas (trecho entre ZICH-01 e Av. Rosa Cruz);
Av. Frei Benjamin (trecho dentro da ZUM-01);
Av. Alagoas (trecho dentro da ZUM-01);
Av. Maceió (trecho dentro da ZUM-01);
Av. Itabuna (trecho dentro da ZUM-01);
Av. Ilhéus (trecho dentro da ZUM-01).



ZONEAMENTO URBANO

- **CORREDOR DE USO DIVERSIFICADO NÍVEL 03 - Camín= 0,4/ Cab=1,0 / Cam= 2,5**
(misto, intensificando comércio, serviços e institucional de médio impacto socioambiental e atividades de ruído noturno). Estimuladas fachadas ativas.

Av. José Pequeno;

Av. Paraná;

Av. Olívia Flores;

Av. Brasil;

Av. Rosa Cruz;

Av. J. Pedral/5ª Avenida;

R. Santiago;

Av. Harley Guimarães;

Rua N (Lot. Morada dos Pássaros III);

Av. Deputado Ulisses Guimarães;

Av. Frei Benjamin (trecho fora da ZUM-01);

Av. Maranhão;

Av. Dr. Jadiel Matos.



ZONEAMENTO URBANO

- **CORREDOR DE USO DIVERSIFICADO NIVEL 04 - Camin= 0,3/ Cab=1,0/ Cam= Zona** (predominantemente residencial unifamiliar e plurifamiliar, comércio, serviços e institucional de baixo impacto socioambiental). Indicados em lei específica.
- **CORREDOR ESPECIAL - Camín= 0,3/ Cab=1,0 / Cam=2,5** (viabiliza acesso ao aeroporto Glauber Rocha, dando apoio a zonas residenciais e assegurando qualidade paisagística).

Via de acesso pelos Campinhos/ZSFL-02

Via de acesso pelos Campinhos/ZOC-01 e 02

Via de acesso pelo Ayrton Senna; e

Via de acesso pela Rodovia Herzem Gusmão.



PARTIDO URBANÍSTICO SEDE E DAP

PARTIDO URBANÍSTICO – DISTRITO SEDE

ESTRUTURAÇÃO ADEQUADA DA CIDADE

RECUPERAÇÃO DA
INFRAESTRUTURA DO
DISTRITO INDUSTRIAL

OCUPAÇÃO DENTRO DO ANEL RODOVIÁRIO

MELHORIAS DA
HABITABILIDADE
SOCIAL

REESTRUTURAÇÃO
DOS CORREDORES
URBANOS.
MOBILIDADE ATIVA,
ACESSIB. E
TRANSPORTES

CENTROS
TECNOLÓGICOS

GARANTIA DE PROTEÇÃO E
RECUPERAÇÃO DE ÁREAS
AMBIENTAIS

DESENVOLVIMENTO DO
CIRCUITO INTEGRADO
DE PARQUES

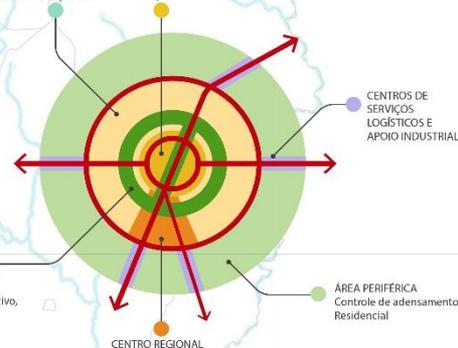
DIREITO A CIDADANIA E URBANIDADE

QUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS

MODELO DE DESENVOLVIMENTO ESPACIAL

PREDOMÍNIO RESIDENCIAL
Adensamento e expansão

CENTRO TRADICIONAL
Manutenção da Escala



PARTIDO URBANÍSTICO – DISTRITO AEROPORTUÁRIO

ESTRUTURAÇÃO ADEQUADA DO DISTRITO AEROPORTUÁRIO

PROTEÇÃO DE ÁREAS AMBIENTALMENTE SENSÍVEIS

ÁREAS DE APOIO LOGÍSTICO, HOTELARIA E TURISMO

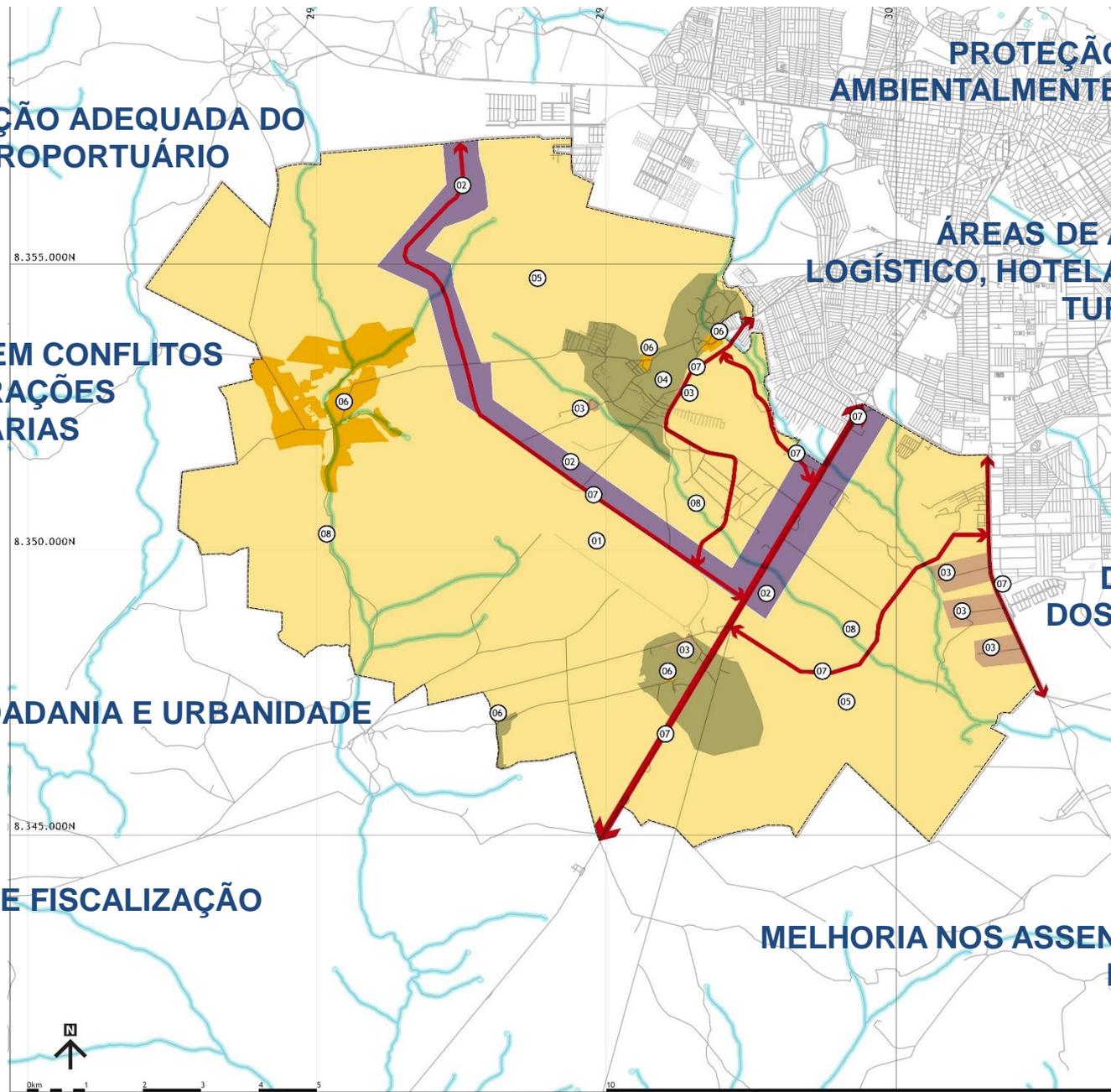
EXPANSÃO SEM CONFLITOS COM AS OPERAÇÕES AEROPORTUÁRIAS

DEMARCAÇÃO DOS ACESSOS AO AEROPORTO

DIREITO A CIDADANIA E URBANIDADE

MELHORIA NOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

NÚCLEO DE FISCALIZAÇÃO ESPECIAL





ORDENAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO E AGLOMERAÇÕES URBANAS

PLANO DE BAIRRO

Tem como objetivo a melhoria concreta do espaço urbano, sendo possível instrumento para implementação do planejamento de uma área específica, espacializando ações, programas e políticas públicas setoriais, quando necessário.

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

- A aplicação dos instrumentos da política urbana atenderá aos dispositivos do Estatuto da Cidade (2001) e as diretrizes do PDDU;
- Aplicação relacionada ao Zoneamento Urbano;
- Regulamentadas por lei específica.



INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Exige do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, dando função social a propriedade dentro do contexto urbano infraestruturado;

- I. **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)** - utilização nas zonas onde são estabelecidos coeficiente de aproveitamento mínimo (Camín).
- II. **Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo** - aumentos sucessivos no valor do IPTU, como sanção pelo descumprimento de condições e prazos para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.
- III. **Desapropriação mediante títulos da dívida pública** - após 5 anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem o cumprimento da PEUC, a Prefeitura poderá desapropriar mediante pagamento em títulos da dívida pública.



INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

São considerados passíveis da aplicação os imóveis não edificado, subutilizados ou não utilizados:

- Localizados no interior do Anel Rodoviário e borda externa com largura de 250m;
- Áreas a partir de 5.000m²;
- Dotadas de pelo menos 02 infraestruturas básicas, conforme lei.

Publicada listagem dos imóveis, no Diário Oficial Eletrônico do Município, cujo proprietários serão notificados, conforme parâmetros da lei.



INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

NÃO CUMPRIDAS OBRIGAÇÕES DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

- Ocupação / Entrada em projeto para aprovação;
- Início da obra após aprovação do Alvará;
- Finalização da obra ou primeira etapa;
- Majoração da alíquota até máximo de 15% do valor do imóvel (**5 anos**);
- Valor da alíquota: 1,5 x valor referente ao ano anterior;
- Cobrança até utilização/ parcelamento/ edificação.

- **REGULAMENTADO POR LEI ESPECÍFICA**

TEMPO DE COBRANÇA: 5 ANOS



INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO MEDIANTE TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

APÓS 5 ANOS DE IPTU PROGRESSIVO, NÃO CUMPRIDAS OBRIGAÇÕES (OCUPAÇÃO/ APROVAÇÃO E EXECUÇÃO)

- **O Município poderá proceder com a desapropriação do imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública, conforme os parâmetros da lei.**



INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

- I. **direito de preempção** - prioridade do município na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias do Plano Diretor
- II. **outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso** - autoriza o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (Cab) mediante contrapartida prestada pelo beneficiário
- III. **estudo de impacto de vizinhança** - aplicado em construção, instalação, modificação, operação e retirada de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos
- IV. **operações urbanas consorciadas** - intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados, para transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental de uma determinada área
- V. **transferência do direito de construir** - potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local



INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

- VI. regularização fundiária** - reconhecimento do direito à posse da terra em terrenos municipais
- VII. assistência técnica e jurídica às populações em situação de vulnerabilidade social** - o Poder Público promoverá assistência técnica e jurídica gratuitas, diretamente ou mediante convênio com instituições de ensino, organizações não governamentais ou com associações profissionais, às pessoas e entidades em situação de pobreza
- VIII. contribuição por melhoria** - será exigida pelo Poder Público municipal quando houver a realização de uma obra pública, com valorização imobiliária
- IX. consórcio imobiliário** - a Prefeitura poderá utilizar para viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos à PEUC, independentemente da notificação dos proprietários
- X. direito de superfície** - o Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos no PDDU, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo



INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

COBRANÇA DE CONTRAPARTIDA FINANCEIRA EM FUNÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL UTILIZADO NO PROJETO

- Fator de redução da contrapartida para empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis.

- **REGULAMENTADO POR LEI ESPECÍFICA**
- **CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DIRECIONADA AO FUNDURB (FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO).**



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO - PDDU

SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Os componentes realizarão ações de forma integrativa visando o desenvolvimento do Município, implantado o PDDU em seus departamentos.

FUNDOS MUNICIPAIS

Constituição do FUNDURB, fundo destinado a receitas referentes a infraestrutura, desde outorga onerosa, contrapartidas e a empréstimos. Fundo destinado a melhorias de infraestrutura, obras e afins. Lei específica.

CONSELHOS MUNICIPAIS

Composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sob presidência o Secretário responsável por assuntos de desenvolvimento urbano;

SISTEMA DE INFORMAÇÕES AOS CIDADÃOS