



Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

# Lei nº 144, de 20 de setembro de 2007



# Plano Diretor Participativo de Teofilândia - PDPT

---

Praça José Luiz Ramos, 84 – Centro – CEP 48770-000 – Tele 75 – 3268-2150, Fax 3268-2157

[prefeituradeteofilandiaba@yahoo.com.br](mailto:prefeituradeteofilandiaba@yahoo.com.br)



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

## SUMÁRIO

Título I – Das Diretrizes Gerais da Política Urbana .....	1
Capítulo I – Dos Princípios da Política Urbana.....	1
.....	2
.....	3
Capítulo II – Das Diretrizes Gerais da Política Urbana.....	3
.....	4
Título II – Das Diretrizes Setoriais da Política Urbana – Capítulo I – das Diretrizes Setoriais para Infra – Estrutura - Seção I do Sistema Viário e da Mobilidade.....	4
.....	5
Seção II - Da Infra – Estrutura.....	5
.....	6
.....	7
Seção III – Do Saneamento Ambiental.....	7
.....	8
.....	9
Seção V – Da Habitação.....	9
.....	10
Seção VI - Dos Equipamentos Comunitários.....	10
.....	11
.....	12
Capítulo II – Das Diretrizes Setoriais para o Meio Ambiente.....	12
.....	13
Capítulo III – Das Diretrizes Setoriais para o Desenvolvimento Sócio Cultural – Seção I Das Diretrizes para a Educação e o Esporte.....	13
.....	14
Seção II – Das Diretrizes para a Cultura e para a Preservação do Patrimônio Cultural.....	15
.....	16
.....	17
Seção IV – Das Diretrizes para a Saúde.....	17
.....	18
.....	19
Capítulo VII – Das Diretrizes Setoriais para o Desenvolvimento Econômico.....	19
.....	20
.....	21
Título III – Do Ordenamento Territorial – Capítulo I – Das Diretrizes para Urbanização e Uso do Solo.....	21



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

.....	22
Capítulo II – do Macrozoneamento – Seção I- Da Macro zona Urbana – Subseção I – Zona Urbana Consolidada - Subseção I- Da Zona Urbana de Expansão.....	22
.....	23
Seção II – Da Macrozona Rural – Seção III da Macrozona de Proteção Ambiental.....	23
.....	24
Título IV – dos Parâmetros para Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo – Capítulo I – Do Uso e Ocupação do Solo – Seção I – do Parcelamento do Solo Urbano.....	24
.....	25
Título V – Dos Instrumentos da política Urbana Capítulo I – do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.....	25
.....	26
.....	27
Capítulo II – Dos Instrumentos de Planejamento.....	27
.....	28
Capítulo III – dos Instrumentos de Gestão Democrática .....	28
.....	29
Título VI – Da Gestão Democrática da Política Urbana.....	29
.....	30
.....	31
Título VII – Das Disposições Finais e Transitórias.....	31
Anexos.....	32



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

## **LEI Nº. 144, de 20 de setembro de 2007.**

**Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Teofilândia, e dá outras providências.**

A Câmara Municipal do Município de Teofilândia aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

### **TÍTULO I**

#### **Dos Princípios e Diretrizes Gerais da Política Urbana**

Art. 1º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Teofilândia é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento e expansão urbana, constituindo-se no referencial de orientação para os agentes públicos e privados na produção e na gestão territorial do Município.

§ 1º Para os fins desta lei, entende-se como Política Urbana o conjunto de ações que devem ser promovidas pelo Poder Público, no sentido de garantir que todos os cidadãos tenham acesso à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.

§ 2º São partes integrantes deste Plano Diretor:

I - mapas do município (Anexos I e II);

II - mapas da sede urbana (Anexo III a VIII).

### **CAPÍTULO I**

#### **Dos Princípios da Política Urbana**

Art. 2º Constituem princípios básicos da Política Urbana do Município:

I – desenvolvimento sustentável;



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

II – universalização do acesso aos bens e equipamentos públicos;

III - inclusão socioeconômica de todos os cidadãos;

IV - preservação do meio ambiente natural e construído, e;

V – democratização da gestão territorial do Município.

Parágrafo único. O Município buscará a integração de suas políticas e ações estratégicas, visando garantir o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural.

Art. 3º A função social do Município é o direito que todos os cidadãos possuem de usufruírem dos espaços, bens e equipamentos públicos existentes no município.

Art. 4º Para que o Município possa cumprir com suas funções sociais, a Política Urbana e rural deve ser planejada e executada com vistas a garantir:

I - espaços coletivos de suporte à vida na cidade, definindo áreas para atender as necessidades da população de equipamentos urbanos e comunitários, mobilidade, transporte e serviços públicos, bem como áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

II - acessibilidade e a mobilidade sustentável de todos os cidadãos por meio do desenho dos espaços públicos e do sistema viário básico;

III - a universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, a coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde;

IV – terra urbanizada para todos os segmentos sociais, especialmente visando à proteção do direito à moradia da população de baixa renda;

V – áreas para todas as atividades econômicas, especialmente para os pequenos empreendimentos comerciais, industriais, de serviço e agricultura familiar.

Art. 5º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor Participativo, devendo ainda:



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

I - permitir seu aproveitamento e uso em intensidade compatível com a capacidade dos equipamentos e serviços públicos para atividades inerentes ao cumprimento das funções sociais do Município;

II - permitir seu aproveitamento e uso de acordo com as estratégias e diretrizes municipais relativas à preservação do meio ambiente e do patrimônio cultural;

III - permitir seu aproveitamento e uso de forma compatível com a segurança e a saúde dos usuários e vizinhos.

## **CAPÍTULO II** **Das Diretrizes Gerais da Política Urbana**

Art. 6º A execução da política urbana será orientada pelas diretrizes gerais estabelecidas no art. 2º da Lei nº. 10.257/01 (Estatuto da Cidade) com vistas a garantir especialmente:

I – o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural;

II – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no planejamento e execução da Política Urbana e Rural;

III – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

g) a poluição e a degradação ambiental;

IV – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;

V – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

VI – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico;

## **TÍTULO II**

### **Das Diretrizes Setoriais da Política Urbana**

#### **CAPÍTULO I**

#### **Das Diretrizes Setoriais para Infra-estrutura**

##### **Seção I**

##### **Do Sistema Viário e da Mobilidade**

Art.7º São diretrizes setoriais para o sistema viário e circulação:

I – implantação, estruturação e promoção das melhorias urbanísticas nas vias sob jurisdição do município;

II – adequação do tratamento urbanístico e paisagístico de forma permitir melhor segurança e fluidez do sistema viário;

III – implantação do sistema viário e do atendimento à demanda de transporte coletivo e em especial, no sentido da zona urbana à zona rural, da zona rural à zona urbana, do centro para o bairro pedrinhas, núcleo habitacional e Maricota e vice e versa;

IV – elaboração e implantação de projetos de sinalização nas zonas de conflitos;



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

V – adequação dos espaços e prédios públicos a acessibilidade de pessoas com necessidades especiais e com mobilidade reduzida.

Parágrafo Único. Para efetivação das diretrizes elencadas neste artigo, adotar-se-ão, prioritariamente, as seguintes ações identificadas no Mapa de Sistema Viário (Anexo V):

I – realizar estudos dos sistemas viários nas praças José Luz Ramos, Waldemar Araújo, Avenida Salvador e Rua Antônio Serapião, com o fim de melhorar o tráfego nestas vias;

II – viabilizar e ampliar a pavimentação nas principais ruas e praças dos Povoados de Lagoa do Canto, Baixão, Barreiro, Gancho, Canto, Bola Verde, Gato, Mirante, Limeira, Ipoeira, Fogo Pouco, Jurema I e II, Maria Preta, Socavão, Laranjeiras, Setor, Brasa, bem como na zona urbana na travessa José Clemente, Rosa Viterbo, ruas da Olaria, Monte Alegre e Rua Militão no bairro Pedrinhas e os Bairro de Maricota, Patos Algarobas, e demais ruas e praças para atender as necessidades da população no que diz respeito à locomoção;

III – implementar sinalização dos Bairros centro, núcleo habitacional, pedrinhas e maricota, contemplando as escolas públicas municipais, creches e escolas particulares, CERLA, Centro Educacional Rafael Lopes de Araújo, José Anjo dos Santos Lima, Joaquim Teófilo de Oliveira e Antonio Pimentel, creches Criança Feliz, Sonho de criança, localizada no Povoado de Canto, e Criança Feliz, no Povoado de Brasa, além das escolas Pitágoras, Sonho Feliz, Dengo da Mamãe, Pinto o Sete, Fantasia Infantil, visando assegurar o tráfego das crianças e jovens no período inicial e término das aulas diariamente;

## **Seção II** **Da Infra-estrutura**

Art. 8º São diretrizes setoriais para a execução dos serviços de infra-estrutura:

I – elaboração de projetos que visem ampliar a rede elétrica de forma a atender a totalidade da população rural e urbana do município;

II - melhoria das vias de acesso às áreas urbanas e rurais;

III – implantação de infra-estrutura nas áreas urbanas e rurais;

IV - garantia de abastecimento de água as comunidades urbanas e rurais





# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

Art. 9º Para efetivar as diretrizes estabelecidas no artigo anterior, priorizar-se-ão as seguintes ações:

I – ampliar a extensão da rede elétrica visando atender os povoados de Caatinga de Cheiro, Gravié, Setor, Gancho, Quitola, Rocinha, Varginha, Canto, Socavão, Bola Verde, Pinhões, Zé Valério, Pombal, Limeira, Jurema, Januária, Pau D’Arco, Lagoa do Ramo, Murici, Junco, Junco II, Riachinho, Boa Esperança, Olhos D’água, Ipoeira, Vargem Nova além dos Bairro de Maricota, Algarobas, Patos e rua Militão, localizada no Bairro de Pedrinhas e outras ruas, visando atender as necessidades dessa localidades;

II – construção de ponte, em especial, no povoado de Pombal, identificado no mapa do município, Anexo I, com o objetivo de facilitar a locomoção ao município vizinho de Serrinha;

III - Construção de passagem molhada povoado de Maria Preta, Januária, Gato, Junco II, Serrote, Baixão e Malhadinha facilitando a locomoção de veículos e pedestres, principalmente no período chuvoso, Anexo I.

IV – construção de Banheiros domiciliares, prioritariamente nas localidades de Boa Esperança, Gravié, Barreiro, Gancho, Quitola, Lucas, Socavão, Pinhões, Gato, Serrote, Pombal, Ipoeira, Maria Preta, Januária, Pau D’arco, Flores, Morrinho, Alecrim, Caiçara, Laranjeiras, Riachinho, Malhadinha, Junco II, Roça de Baixo, Mirante, Fogo Pouco, Linda Aurora , Rocinha, Malhada Grande , Murici, Setor, Olhos D’água e Zé Valério.

V – Implantação e extensão do sistema de água tratada para as localidades de Pombal , Cansação, Roçado, Linda Aurora, Gancho, Junco II, Canto, Gravié, Riachinho, Quitola, Lucas, Varginha, Baixa Queimada, Socavão, Pedra do Coxo, Mirante, Limeira, Ipoeira, Fogo Pouco, Jurema, Pau D’Arco, Morrinho, Laranjeiras, Caiçara, em ruas que não possuem nos Bairro de Patos, Pedrinhas, Maricota e Algarobas, mantendo a qualidade de vida das localidades, evitando doenças que estão diretamente ligadas à contaminação da água;

VI – perfurar e reativar Poço Artesiano nas localidades de Olhos D’água, Pombal, Canto, Giral, Junco I, Riachinho, e Pau Seco, para atender as necessidades básicas dos moradores e da agricultura familiar;



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

VII – incentivar a expansão do sistema de cisternas de placas através do programa “Um milhão de Cisternas para o semi-árido nordestino” principalmente para as comunidades: Braza, Caatinga de Cheiro, Vargem Velha, Araçás, Gravié, Canto, Pinhões, Zé Valério, Gato, Pombal, Maria Preta, Januária, Pau D’Arco, Flores, Malhada Grande, Serrote, Junco I, Barreiro, na Escola Ana Oliveira, povoado do Socavão, e nos Bairros de Pedrinhas, Algarobas, Maricota e Patos;

VIII – Realizar estudos e convênios junto a esfera Estadual e Federal visando a construção de cisternas em todo o município.

## **Seção III**

### **Do Saneamento Ambiental**

Art. 10. O saneamento ambiental visa garantir à população níveis crescentes de salubridade ambiental, mediante a promoção de programas e ações voltados ao provimento universal e equânime dos serviços públicos essenciais.

Parágrafo único. Entende-se por saneamento ambiental o conjunto de ações que compreende o abastecimento de água; a coleta, o tratamento e a disposição dos esgotos e dos resíduos sólidos e os demais serviços de limpeza urbana; o manejo das águas pluviais urbanas; e o controle de vetores de doenças.

Art. 11. São diretrizes setoriais para o esgotamento sanitário, que compreende a coleta, interceptação e o transporte, o tratamento e a disposição final de esgotos sanitários, incluindo os efluentes hospitalares compatíveis, bem como a disposição final de lodos e de outros resíduos do processo de tratamento:

I – garantia à população sistema de coleta, tratamento e disposição adequado dos esgotos sanitários, como forma de promover a saúde e a qualidade ambiental;

II - priorização dos investimentos para a implantação de sistema de esgotamento sanitários nas áreas desprovidas de redes, especialmente naquelas servidas por fossas rudimentares quando as características hidrogeológicas favorecerem a contaminação das águas subterrâneas;



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

III – ampliação dos sistemas de coleta, transporte, tratamento e disposição final de esgotos sanitários de forma a atender às necessidades presentes e à demanda crescente, considerando a eficiência, a saúde ambiental, e as formas de uso e ocupação de solo indicada nesta lei.

IV – implantação do sistema de tratamento de esgoto para os povoados de Rocinha, Canto, Bola Verde, Maria Preta, Setor, Gato, Boa Esperança, Fogo Pouco, Baixão, Canto, Barreiro, Malhada Grande, Mirante, Araçás, Lagoa do Canto, Ipoeira, Jurema, Gancho e nas ruas Monte Alegre, José Clemente, Antonio Bento, José Antônio de Moura, da Olaria, Militão e os bairros de Maricota, Patos, Algarobas, visando a diminuição de problemas de saúde causados pelos esgotos a céu aberto nestas comunidades;

Art.12. São diretrizes setoriais para o manejo dos resíduos sólidos, que compreendem a coleta, o transbordo e transporte, a triagem, o reaproveitamento, o reuso, a reciclagem, a compostagem, a incineração, o tratamento e a disposição final de resíduos sólidos; a varrição, a limpeza, a capina e a poda de árvores em vias e em logradouros públicos e outros eventuais serviços pertinentes à limpeza pública:

I – garantia do manejo dos resíduos sólidos de forma sanitária e ambientalmente adequada, a fim de proteger a saúde pública a qualidade das águas subterrâneas e superficiais e a prevenção da poluição do solo e do ar;

II – recuperação das áreas degradada ou contaminada em razão do manejo inadequado dos resíduos sólidos;

III – incentive ao uso reuso e reciclagem de resíduos, em especial o reaproveitamento de resíduos inerentes da construção civil.

Art. 13. Para efetivar as diretrizes estabelecidas no artigo anterior, priorizar-se-ão as seguintes ações:

I - Ampliação e colocação em funcionamento da Cooperativa de reciclagem de lixo seletivo situada na Praça Agripino Macêdo, considerando a necessidade ambiental e econômica do município, favorecendo o meio ambiente, a saúde e ampliando oportunidades para geração de emprego e renda.



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

II – Construir aterro sanitário, longe dos lençóis freáticos, que atenda as condições de proteção ambiental, visando retirar das imediações da comunidade o lixo que provoque doenças, indicado no Anexo I.

III – ampliar os serviços de coleta de lixo, no que diz respeito ao horário e frequência da coleta realizada na zona urbana e rural, especialmente nas seguintes localidades: Braza, Caatinga de Cheiro, Lagoa do Ramo, Boa Esperança, Rocinha, Jurema, Barreiro, Fogo Pouco, Vargem Velha, Araçás, Gancho, Socavão, Canto, Bola Verde, Pinhões, Zé Valério, Gato, Serrote, Caiçara, Maria Preta, Alecrim, Mirante, Pombal, Limeira, Ipoeira, Januária, Pau D’Arco, Flores, Malhada Grande, Morrinho, Laranjeira, Setor, e nos Bairros de Maricota, Pedrinhas, Algarobas, Patos, e na rua Monte Alegre.

IV – implantação de sistema de coleta seletiva de lixo, em todo município.

Art. 14. São diretrizes setoriais para o manejo das águas pluviais urbanas, que compreende a captação ou a retenção para infiltração ou aproveitamento, a coleta, o transporte, a reservação ou contenção para amortecimento de vazões de cheias, o tratamento e o lançamento das águas pluviais:

I – garantia à população urbana e rural o atendimento adequado por infra-estrutura e por ações de manejo das águas pluviais, com vistas a promover a saúde, a segurança da vida e do patrimônio e a reduzir os prejuízos ambientais e econômicos decorrentes de retenção de águas e dos processos erosivos;

II – incentivo ao aproveitamento das águas pluviais, condicionado ao atendimento dos requisitos de saúde pública e de proteção ambiental pertinentes em todo município.

## **Seção V Da Habitação**

Art. 15. A política de habitação do Município deve orientar as ações do Poder Público e da iniciativa privada no sentido de facilitar o acesso da população a melhores condições habitacionais, que se concretizam tanto na unidade habitacional, quanto no fornecimento da infra-estrutura física e social adequada.

Art.16. Constituem diretrizes setoriais para a política de habitação do Município:



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

I – instituição de legislação que consolide a política de habitação, unificando o sistema normativo em vigor;

II – compatibilização da demanda por faixa de renda e os projetos urbanísticos e habitacionais existentes;

III – articulação da política habitacional com as demais políticas setoriais.

IV – garantia à provisão habitacional preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas e em consolidação, evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da trama urbana existente, Anexo VIII;

V – incentivo à participação da iniciativa privada na produção de moradias, para população carente.

Art. 17. Para efetivar as diretrizes estabelecidas no artigo anterior, priorizar-se-ão as seguintes ações:

I – produzir as informações atualizadas sobre a situação habitacional no município;

II – Construir casas populares a serem ofertadas às populações de baixa renda das localidades Brasa, Araçás, Caatinga de Cheiro, Vargem Velha, Baixão, Barreiro, Gancho, Quitola, Rocinha, Canto, Pinhões, Zé Valério, Ipoeira, Januária, Setor, Fogo Pouco, Riachinho, Socavão, Gravié, Maria Preta, Mirante, Linda Aurora, Junco II e Murici, Malhada Grande, Pombal e na sede do município nos locais denominados de Bairro de Patos e Bairro de Algarobas, que vivem em condições abaixo do nível de pobreza, e não dispõem de recursos mínimos para sobreviverem.

## Seção VI

### Dos Equipamentos Comunitários

Art. 18. A distribuição dos equipamentos comunitários deve respeitar as necessidades regionais e as prioridades definidas a partir da demanda, privilegiando as áreas de urbanização precária, em especial, as Áreas de Interesse Social.

Art.19. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 20. São diretrizes setoriais para a implantação de equipamentos comunitários:



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

- I – promoção da distribuição dos equipamentos comunitários no território;
- II – garantia á acessibilidade aos equipamentos comunitários;
- III – promoção dos equipamentos comunitários nas áreas em processo de consolidação e regularização;
- IV – instituição de normas específicas com parâmetros de localização e dimensionamento com as políticas setoriais.

Art. 21. Para efetivar as diretrizes estabelecidas no artigo anterior, priorizar-se-ão as seguintes ações:

I – Solicitar a implantação e ampliação do sistema de telefonia pública nos povoados de Vargem Velha, Caatinga de Cheiro, Araçás, Boa Esperança, Gancho, Quitola, Socavão, Pinhões, Zé Valério, Mirante, Pombal, Limeira, Jurema I e II, Maria Preta, Januária, Morrinho, Alecrim, Caiçara, Laranjeira, Lagoa do Ramo, Perna Mole, Junco II , Rocinha, Fogo Pouco, Linda Aurora, Malhada Grande, Lagoa do Canto, Murici, Araçás e nos bairros de Maricota, Pedrinhas, Algarobas e Patos, com o intuito de com esse serviço melhorar a comunicação dessas comunidades, tendo em vista a dificuldade de acesso de comunicação com outra localidade.

II – Construção de praças e jardins com parque infantil nos povoados de Gancho, Canto, Bola Verde, Gato, Ipoeira, Jurema I e II, Laranjeiras, Setor, Baixão, Socavão, Maria Preta, Limeira, Malhada Grande, Boa Esperança, Lagoa do Canto, Mirante, Fogo Pouco, Araçás, Perna Mole além de na zona urbana na Praça Agripino Macedo, nos Bairros de Patos e Algarobas, bem como a conservação de todas já existentes na zona urbana, visando promover um espaço de lazer para os moradores dessas localidades, de acordo com a viabilidade de cada uma.

II – Construção de Cemitério com salão de velório na Zona Urbana, Sentido Norte, próximo ao Campo de Futebol Jocemi Américo e no povoado de Canto, Anexos I e VIII, levando em consideração o crescimento populacional do município e consequentemente o aumento de óbitos.



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

IV – Construção, recuperação e conservação de barragens e açudes nos povoados de: Braza, Araçás e Caatinga de Cheiro, Riachinho, Varginha, Canto, Pinhões, Zé Valério, Gato, Mirante, Pombal, Limeira, Ipoeira, Fogo Pouco, Januária, Pau D’Arco, Serrote, Murici, Perna Mole e Pau Seco, Boa Esperança, Rocinha, Linda Aurora e Maria Preta com o objetivo de beneficiar as comunidades no que se refere ao consumo domiciliar, agricultura e pecuária.

V - Construção do Centro de Abastecimento na Rua Maravilha sentido Núcleo Habitacional de Teofilândia, com estrutura de banheiros, boxes, restaurantes, bebedouros comunitários, bancas de feiras, estacionamento e segurança para melhorar as condições dos comerciantes que se reúnem para transações comerciais, conforme indicado no Anexo IV.

VI - Construção de Mercado Municipal nos povoado de Gato e Ipoeira, pois existe um grande número de moradores, - o que torna difícil o deslocamento para zona urbana.

## **CAPÍTULO II**

### **Das Diretrizes Setoriais para o Meio Ambiente**

Art.22. São diretrizes setoriais para o meio ambiente:

I – promoção do uso racional dos recursos naturais;

II – proteção de maciços vegetais representativos da região, como forma de assegurar a preservação do patrimônio natural;

III – preservação de mananciais e outras áreas de fragilidade ambiental, para sustentação da qualidade de vida;

IV – recuperação das áreas degradadas e promover a recomposição de vegetação em áreas de preservação permanente, restabelecendo as funções ecológicas de porções do território;

V - adoção de medidas de educação e de controle ambiental, evitando-se todas as formas de poluição e degradação ambiental no território;

VI – incentivo à arborização como elemento integrador e de conforto ambiental em todo o município.



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

Parágrafo Único. Para efetivação das diretrizes elencadas neste artigo, adotar-se-ão, prioritariamente, as seguintes ações:

I – Implantação de viveiro de mudas no povoado de Rocinha, Anexo I, dando ênfase às plantas de nossa caatinga para que cada morador possa contribuir com a preservação desta.

II – Conservação e arborização do Tanque do Governo e do Tanque das Pedras, com proibição de novas ocupações nessas áreas que são de preservação cultural, ambiental, de mananciais e em áreas de risco oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados, Anexo III.

III – retirada dos criadouros de animais da zona urbana, bem como os animais soltos em vias públicas, considerando o cumprimento da legislação, vigente, visando melhorar a qualidade de vida da população teofilandense.

## **CAPÍTULO III**

### **Das Diretrizes Setoriais para o Desenvolvimento Sócio-Cultural**

#### **Seção I**

#### **Das Diretrizes para a Educação e o Esporte**

Art. 23. São diretrizes setoriais para a educação e o Esporte:

I – planejamento da rede municipal de educação, considerando os parâmetros de expansão estabelecidos por este Plano e pelo Plano Municipal de Educação;

II – padrão arquitetônico da rede de ensino público, com ambientes que permitam educação integrada e de qualidade, bem como condições de acesso e trânsito aos portadores de necessidades especiais;

III – ampliação da rede escolar municipal através da construção das unidades escolares;





# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

IV – estímulo ao desenvolvimento de atividades esportivas e educacionais complementares;

V – incentivar a ampliação do ensino médio e implementação do ensino superior público no município par atender o grande numero de jovens e adultos que se encontram nesta fase de aprendizagem;

VI – implantar projetos relacionados com a problemática da droga e da violência nas instituições educacionais, em parecerias com as demais secretarias para minimizar os problemas existentes no âmbito escolar social.

Art. 24. Para efetivação das diretrizes setoriais para a Educação e o Esporte, adotar-se-ão, prioritariamente, as seguintes ações:

I - Construção de escolas nos seguintes bairros: Algarobas e Patos.

II - Construção de uma unidade escolar no povoado de Baixão, onde funcione o ensino fundamental II e nível médio, bem como no povoado de Januária, com ensino fundamental I, para atender a demanda existe no local evitando o deslocamento dos mesmos para outros povoados e zona urbana.

III – Reforma e Ampliação das Unidades Escolares das Localidades de Caatinga de Cheiro, Canto, Boa Esperança, Rocinha, Gato, Mirante, Limeira, Maria Preta, Morrinho, Alecrim, Caiçara, Laranjeiras e Brasa, no sentido de oferecer educação à crianças e adolescentes, garantindo mais segurança com a permanência destas nas localidades.

IV – Construção e manutenção de creches nas localidades de: Araçás, Barreiro, Baixão, Gancho, Quitola, Socavão, Gato, Ipoeira, Fogo Pouco, Jurema, Povoado de Maria Preta, Januária, Laranjeiras, Rocinha, Setor, Linda Aurora, Mirante, Junco II, Lagoa do Canto, Boa Esperança e nos Bairros de Maricota, Patos, Pedrinhas Algarobas e Praça Agripino Macedo.

V- Ampliação e reforma das Creches localizadas em Braza e Canto.



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

VI- -Construção de Quadras Poli esportivas nas localidades de Braza, Gancho, Canto (para atender também as comunidades de Caatinga de Cheiro, Vargem Velha, Araçás, Fogo Pouco, Piões e Zé Valério) e nas localidades de Gato, Lagoa do Canto, Baixão, Quitola, Mirante, Pombal, Limeira, Ipoeira, Januária, Lagoa de Ramo, Jurema, Perna Mole, Socavão, Rocinha, Barreiro, Boa Esperança, Lucas, Maria Preta, Malhada Grande e Serrote e nos Bairros de Patos, Pedrinhas e Algarobas, visando no espaço adequado ao esporte e lazer;

VII- Construção de Ginásio de esportes na Rua José Hermógenes, Anexo IV;

VIII- Conservação do Campo de Futebol no povoado de Canto, Brasa, Mirante, Linda Aurora, Pombal, Laranjeira, Limeira, Gravié e Pinhões

IX- Implantação de campo de futebol nas localidades de Perna Mole e Gancho.

## **Seção II**

### **Das Diretrizes para a Cultura e para a Preservação do Patrimônio Cultural**

Art. 25. São diretrizes setoriais para a cultura:

I – o estímulo e o apoio às produções culturais, promovidas por agentes locais ou que tenha a região como objeto;

II – estabelecimento de programa de cooperação técnico-financeira com instituições públicas e privadas que possam incentivar a participação da realização de atividades culturais;

III – celebração de convênios com empresas do setor editorial, com vistas à criação de bibliotecas comunitária em locais previamente determinados pelas comunidades e à ampliação e renovação do acervo das bibliotecas existentes;

IV – o estabelecimento de programação de eventos e atividades culturais nas escolas da rede pública, para informar e despertar a criatividade dos estudantes;



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

V – a adoção de incentivos fiscais que estimulem as empresas privadas a investir na produção cultural e artísticas.

VI – criação da Secretaria Municipal da Cultura, desmembrando-a da Secretaria Municipal de Educação.

Parágrafo Único. Para efetivação das diretrizes elencadas neste artigo, adotar-se-ão, prioritariamente, as seguintes ações:

I – Construção de Biblioteca Pública com acervo na Comunidade de Braza, Setor, Lagoa do Canto, Socavão e Canto, objetivando melhorar o sistema educacional e cultural das comunidades, sem necessitar de deslocamento da população à sede.

II – Aproveitamento do prédio do Mercado Municipal, situado na Rua Antônio Serapião, Anexo IV, quando desativado, para implantação da casa da cultura com biblioteca pública, museu, teatro, salão de música, auditório para realização de eventos culturais, dando acesso aos estudantes e comunidade em geral, com o fim de contribuir com enriquecendo cultural e intelectual de todos.

III - Construção de Centro de Desenvolvimento Sócio Cultural e lazer nas Localidades de Rocinha, Canto, Ipoeira, Setor, Braza, Araçás, Vargem Velha, Mirante, Lagoa do Canto e nos Bairros de Maricota, Av. Principal, Patos, Algarobas e Pedrinhas, propiciando o desenvolvimento sócio cultural, físico, psicológico e social dos cidadãos.

Art. 26. São diretrizes para a preservação do patrimônio cultural:

I – proteção do patrimônio cultural do Município, com a participação da comunidade, por meio de inventários, registros, tombamento, desapropriação, planos de preservação e outras formas de acautelamento e preservação, com estímulo à educação patrimonial;

II – instituição de instrumentos econômicos e incentivos fiscais destinados à promoção , preservação, conservação, recuperação e revitalização do patrimônio cultural;

III – avaliação das interferências nas áreas de vizinhança de imóveis, sítios e conjuntos urbanos preservados, de maneira a evitar aquelas que influenciem negativamente na sua ambiência e visibilidade;



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

IV – associação do desenvolvimento de projetos turísticos, de lazer, cultura e educação à preservação do patrimônio cultural;

V – consolidação das potencialidades do patrimônio cultural do Município como fator de desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda.

Parágrafo Único. Para efetivação das diretrizes elencadas neste artigo, adotar-se-ão, prioritariamente, as seguintes ações:

I – Conservação do Tanque das Pedras.

II – delimitar o perímetro histórico de Teofilândia, onde estão as residências antigas, Praça José Luiz Ramos, Rua Fernando Lopes, Praça Agripino Macedo, Praça Waldemar Araújo, Rua José Hermógenes, Rua José Américo, Rua Antonio Serapião e os povoados do município.

III – elaborar estudos e fixar normas para a preservação do patrimônio cultural do Município e as áreas de entorno dos bens tombados.

## **Seção IV**

### **Das Diretrizes para a Saúde:**

Art. 27. São diretrizes setoriais para a saúde:

I - reorganização dos serviços de saúde local e regional, adequando –os à política de saúde vigente, aos princípios e diretrizes dos instrumentos legais do Sistema Único de Saúde (SUS)

II - elaboração de políticas assistenciais específicas para o enfrentamento dos problemas da maior prevalência;

III – criação, ou aperfeiçoamento, de instrumentos de controle e avaliação dos serviços públicos e privados.

IV - desenvolvimento de ações de promoção da saúde e prevenção das doenças em todos os níveis de atenção do sistema, visando à inversão do modelo assistencial;

V – otimização das ações de Vigilância Sanitária, uma vez que quando desenvolvidas na sua plenitude, objetivam o controle, eficácia e eficiência dos serviços públicos de saúde, contribuindo para a qualidade de vida dos cidadãos;



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

VI – adequação padrão arquitetônico da rede pública de saúde, visando o pleno funcionamento das atividades e serviços prestados e o acesso e ao trânsito aos deficientes físicos.

Parágrafo Único. Para efetivação das diretrizes elencadas neste artigo, adotar-se-ão, prioritariamente, as seguintes ações:

I - Construção do CAPS – Centro de Apoio Psíquico Social, às Margens da BR 116 sentido Norte, próximo ao Estádio Jocemi Américo, na Rua Valdomiro Araújo, Anexo VIII.

II - Construção de Hospital às Margens da BR 116, sentido Sul, próximo à Maternidade, na Rua Salvador Pimentel, anexo VIII.

III –Ampliação, reforma e funcionamento da Maternidade na Rua Salvador Pimentel, com mais equipamentos para melhor atender a população, anexo VIII.

IV – Construção de Posto de Saúde nos Povoados de Boa Esperança, Barreiro, Rocinha, Gato, Araças, Baixão, Baixa Queimada, Pombal, Mirante, Jurema, Maria Preta, Limeira, Lagoa do Canto, Januária e no Bairro de Pedrinhas, visando atender toda população dessas localidades.

V – construção da sede própria da Farmácia Básica na Praça Waldemar Araújo, Anexo IV.

VI – Ampliação, reforma e funcionamento do Posto de Saúde dos Povoados de Socavão, Canto e Bola Verde.

VII - angariação de fundos para aquisição de ambulâncias e UTI móvel.

VIII- Por em atividade o programa municipal de planejamento familiar, com a contratação de técnicos especializados, bem como a distribuição de métodos contraceptivos.



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

IX - Implantação de serviço de odontologia e oftalmologia para a promoção da saúde contemplando a população carente.

X- Aquisição de ambulância para atender o programa PSF do povoado do Setor e outros PSFs quando implantados.

XI- Ampliação do PSF no município.

## **Seção V Das Diretrizes para a Assistência Social**

Art. 28. São diretrizes setoriais para a assistência social:

I – o planejamento de rede municipal de assistência social;

II – a adequação do padrão arquitetônico da rede de equipamentos de assistência social, com ambientes que permitam a convivência e o desenvolvimento qualitativo dos usuários, bem como o acesso e o trânsito dos deficientes físicos.

Parágrafo Único. Para efetivação das diretrizes elencadas neste artigo, adotar-se-ão, prioritariamente, as seguintes ações:

I – construir o centro de atividades múltiplas para crianças, jovens, adolescentes com quadra poli esportiva sala de informática, atividades cultural na sede do município na Rua José Clemente ( para a tender os bairros) buscando atender as necessidades da comunidade teofilandense no que diz respeito à busca do desenvolvimento sócio-cultural e inclusivo, minimizando os impactos causados ou situação de risco e vulnerabilidade social;

II – Implantação do Projeto Melhor Idade para todo o município.



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

III – construir o centro de convivência para idosos no Bairro de Pedrinhas ( atendendo também os Bairros Vizinhos) e para as localidades Setor, Canto e Socavão tendo em vista a execução de atividades recreativas, cultural, artística, esportiva e atendimento psicossocial.

## CAPÍTULO VII

### Das Diretrizes Setoriais para o Desenvolvimento Econômico

Art. 29. São diretrizes setoriais do desenvolvimento econômico:

I – delimitação das áreas econômicas para implementação da política de desenvolvimento econômico no Município;

II - promoção de ações integradas mediante articulação técnica, política financeira entre agentes públicos e privados;

III – fomento da implantação de centro de negócios de atividades que fortaleçam a posição do Município no cenário econômico regional e nacional;

IV – promoção da diversificação de atividades econômicas em áreas já instituídas como forma de ampliar a geração de trabalho e renda;

V- apoio ao desenvolvimento de práticas de atividades produtivas solidárias e associativas e o desenvolvimento da agricultura rural;

VI – revitalização e renovação das áreas em processo de decadência e/ou degradação prevendo, onde couber a flexibilidade de usos e atividades.

Parágrafo Único. Para efetivação das diretrizes elencadas neste artigo, adotar-se-ão, prioritariamente, as seguintes ações:

I - Construir o distrito industrial no município, às margens da BR 116, Bairro de Maricota, sentido Norte.

II – Estimular a construção de moinho de milho na comunidade de Caatinga de Cheiro, Gancho, Pedra do Coxo e Gato.



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

III – Promover a criação de casas de farinha nos povoados de Vargem Velha, Olhos D'Água, Barreiro, Dezenove, Quitola, Rocinha, Socavão, Pedra do Coxo, Mirante, Fogo Pouco, Januária, Caiçara, Lagoa do Ramo, Murici, Perna Mole, bem como conservar e recuperar as já existentes.

IV – Promover estudos de viabilidade para implantação de cooperativas nas localidades de Lagoa do Canto, Socavão, Gravié, Gancho, Rocinha, Januária, Rua Militão no Bairro de Pedrinhas.

V- Estimular a construção de Padaria comunitária na localidade de Gancho, Bola Verde e Rocinha.

VI- - Promover estudo de viabilidade para fomento de micro crédito e o crédito cooperativo, em articulação com os bancos comerciais, agências públicas de financiamento, cooperativas populares e outras organizações da sociedade civil do município, visando a aquisição de implementos agrícolas ;

VII - Incentivar a construção de hortas nas localidades de Gancho, Canto e Januária, Brasa, Caatinga de Cheiro, Mirante, Araçás, Capitão e Rocinha.

VIII - Apoio a criação de alevinos no povoado de Gato, Serrote, Brasa, Setor , Barreiro e Mirante.

IX - Estimular a construção da casa de beneficiamento de mel no povoado de Setor, na estrada que dá acesso ao povoado de Junco.

X –Estimular junto aos órgãos competentes a implantação de uma escola técnica à formação e aperfeiçoamento de mão de obra voltada às atividades agropecuárias, saúde e mineração.

XI – Criar programas de geração de emprego e renda, diminuindo o índice de desemprego e a falta de mão-de-obra especializada no município.

XII – Implantar programa de capacitação aos agricultores através de cursos profissionalizantes e orientação para o manuseio do solo, visando o melhor aproveitamento da terra com abrangência para todas as comunidades rurais.





# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

XIII – incentivar a criação de associações e cooperativas, visando o fortalecimento da economia em comunidades que apresentam situação de vulnerabilidade social.

## **TÍTULO III**

### **Do Ordenamento Territorial**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Das Diretrizes para Urbanização e Uso do Solo**

Art. 30. São diretrizes da Urbanização e do Uso do Solo:

I – evitar a segregação de usos, promovendo sua diversificação como forma de garantir o acesso de todas as camadas da população aos bens e equipamentos públicos;

II – estimular o crescimento nas áreas já urbanizadas, dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir os seus custos;

III – promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar a sua ociosidade ou sobrecarga e otimizar os investimentos coletivos;

IV – otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos realizados e gerar novos recursos, buscando reduzir progressivamente o déficit social representado pela carência de infra estrutura urbana, de serviços sociais e de moradia para a população de mais baixa renda.

V – determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação segundo a Lei Federal nº. 10.257 de junho de 2001 (Estatuto das Cidades)

#### **CAPÍTULO II**

##### **Do Macrozoneamento**

###### **Seção I**

##### **Da Macrozona Urbana**



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

Art. 31. A macrozona urbana, delimitada conforme o Mapa de Perímetro Urbano (Anexo 09) divide-se em zona urbana consolidada e zona urbana de expansão.

## **SubSeção I Zona Urbana Consolidada**

Art. 32. A Zona Urbana Consolidada é composta pelas áreas urbanizadas ou em processo de urbanização, servidas de infra-estrutura e equipamentos comunitários, com média e baixa densidade populacional identificadas no Mapa de Densidade Populacional (Anexo X)

Art. 33. A Zona Urbana Consolidada, delimitada pelo Perímetro Urbano Consolidado definido no Mapa de Perímetro Urbano (Anexo IX), deverá desenvolver as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando a dinâmica interna e melhorando sua integração com áreas vizinhas, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I - promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;
- II - fomentar o desenvolvimento urbano por meio da melhoria da infra-estrutura urbana e equipamentos públicos existentes;

## **Subseção I Da Zona Urbana de Expansão**

Art. 34. A Zona Urbana de Expansão é composta por áreas propensas à ocupação urbana e que possuem relação direta com áreas já implantadas, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de qualificação, conforme delimitação contida no Mapa de Perímetro Urbano Anexo09.

Art. 35. A Zona Urbana de Expansão deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I - estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
- II - aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

III - qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas.

IV - constituir áreas para atender às novas demandas habitacionais;

V - priorizar a ocupação dos vazios urbanos nas Áreas de Interesse Social.

VI - Definir normas que permitam a regulamentação fundiária e a titularização das habitações em situação irregular, visando à garantia da propriedade do imóvel.

## **Seção II Da Macrozona Rural**

Art. 36. O desenvolvimento de atividades na Macrozona Rural deverá contribuir para a dinâmica dos espaços rurais multifuncionais voltadas para o desenvolvimento de atividades primárias, não excluindo as atividades dos setores secundário e terciário.

Art. 37. É permitida a implantação de equipamentos públicos, comunitários e atividades de apoio à comunidade residente na Macrozona Rural.

Art. 38. Na Macrozona Rural é proibido o parcelamento do solo que resulte em lotes inferiores a 02 (dois) hectares.

## **Seção III Da Macrozona de Proteção Ambiental**

Art. 39. A Macrozona Prioritária de Preservação é composta por serras, serrotes, mananciais e vegetação nativa, restringindo-se nestas áreas qualquer tipo de intervenção ou uso à consulta aos órgãos responsáveis pela proteção ambiental do Município.

## **TÍTULO IV Dos Parâmetros para Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo**

### **CAPÍTULO I Do Uso e Ocupação do Solo**



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

Art. 40. Os parâmetros para o uso e ocupação do solo do Município serão especificados em Lei, observados os princípios e diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor.

Art. 41. Na Lei de Uso e Ocupação do Solo de que trata o artigo anterior deverão constar, no mínimo:

I - usos e atividades permitidos;

II - índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;

III - coeficientes de aproveitamento dos lotes;

IV - critérios gerais de conformidade entre o uso residencial e os usos não-residenciais compatíveis entre si;

V - percentuais de áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público.

## **Seção I**

### **Do Parcelamento do Solo Urbano**

Art. 42. As normas para o parcelamento do solo urbano do Município serão fixadas em Lei específica, observados os princípios e diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor.

Art. 43. A lei de que trata o artigo anterior deverá fixar, no mínimo:

I - as normas gerais para o parcelamento do solo urbano e para a aprovação de condomínios urbanísticos;

II - os procedimentos para aprovação, licenciamento e registro dos parcelamentos e condomínios urbanísticos no solo urbano;

III - as diretrizes urbanísticas e ambientais a serem respeitadas pelo parcelamento ou implantação de condomínio urbanístico no solo urbano;

IV - as modalidades de parcelamento do solo urbano a serem adotadas, com definição dos critérios e padrões diferenciados para o atendimento das respectivas peculiaridades;



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

V - responsabilidades dos empreendedores e do Poder Público;

VI - penalidades correspondentes às infrações decorrentes da inobservância dos preceitos por ela estabelecidos.

## TÍTULO V

### Dos Instrumentos da Política Urbana

#### CAPÍTULO I

##### Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias.

Art. 44. O Poder Executivo, nos termos fixados em Lei Específica, poderá exigir do proprietário do solo urbano não-edificado, subutilizado ou não-utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, referentes ao:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 45. O parcelamento, edificação ou utilização compulsória poderá ser aplicado em toda a Zona Urbana Consolidada do Município, em imóveis não-edificados, subutilizados ou não-utilizados:

§ 1º É considerado imóvel urbano não-edificado o lote, a projeção ou gleba onde a relação entre a área edificada e a área do terreno seja equivalente à zero.

§ 2º São considerados solo urbano subutilizado, o lote, a projeção ou gleba edificados, nas seguintes condições:

I - que contenha edificação cuja área seja inferior a 5,0% (cinco por cento) do potencial construtivo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, independentemente do uso a que se destina;

II - imóveis com edificações irregulares, paralisadas ou em ruínas situados em qualquer área urbana.



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

III - áreas ou glebas com uso diferente do definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;

§ 3º É considerado imóvel urbano não-utilizado o lote, a projeção ou gleba sem qualquer tipo de uso ou em situação de abandono.

Art. 46. O proprietário de imóvel objeto da aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsório será notificado a dar melhor aproveitamento aos seus imóveis em prazo determinado sob pena de:

I - IPTU progressivo no tempo;

II - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001(Estatuto da Cidade).

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

§ 2º Os proprietários deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Os prazos e condições para parcelamento, construção e utilização dos imóveis onde se aplicam os instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios deverão ser definidos por lei específica.

Art. 47. No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos na lei específica referida no artigo anterior, o Poder Público aplicará alíquotas progressivas de 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 A aplicação de alíquotas progressivas do IPTU, conforme o art. 156, § 1º e art.182, § 4º da Constituição Federal, serão definidos em razão do valor, localização e uso do imóvel.

§ 2º A gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto serão estabelecidas por lei específica baseada no artigo 7º do Estatuto da Cidade.

Art. 48. 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.



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

Parágrafo único. As condições para desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública serão definidas por lei específica baseada no artigo 8º do Estatuto da Cidade.

## **CAPÍTULO II Dos Instrumentos de Planejamento**

Art. 49. Consideram-se complementares a este Plano Diretor os seguintes instrumentos de planejamento:

I - a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II - o Código de Edificações;

III - o Código de Posturas;

IV - as normas específicas de uso e ocupação do solo;

V - as demais leis derivadas dos instrumentos previstos neste Plano Diretor;

VI- os planos, programas e projetos setoriais;

VII – o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual.

## **CAPÍTULO III Dos Instrumentos de Gestão Democrática**

Art. 50. A gestão democrática do território municipal dar-se-á mediante os seguintes instrumentos:

I - debates;

II - consultas públicas;

III - audiência pública;



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

IV - plebiscito;

V - referendo;

VI - órgãos colegiados.

Art. 51. Poderão ser realizados debates e consultas públicas durante o processo de elaboração de estudos e projetos urbanísticos, como forma de garantir a gestão democrática do território do Município.

Art. 52. O Município, para efeito desta Lei, realizará audiências públicas nos seguintes casos:

I - elaboração e revisão do Plano Diretor;

II - apreciação de Estudos de Impacto de Vizinhança;

III – elaboração de planos, projetos e leis que tratem de assuntos relacionados ao planejamento e desenvolvimento urbano;

§ 1º A audiência pública será convocada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por meio de edital publicado por 3 (três) dias consecutivos em órgão de comunicação oficial.

§ 2º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, mapas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da realização da respectiva audiência pública.

§ 3º O Poder Público avaliará as sugestões apresentadas em audiência pública, justificando a aquiescência ou rejeição, ao que dará publicidade.

§ 4º O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para realização de audiência pública.

Art. 53. O plebiscito e o referendo serão convocados nos casos previstos na legislação federal e na Lei Orgânica do Município.

## TÍTULO VI

### Da Gestão Democrática da Política Urbana





# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

Art. 54. O processo de gestão Urbana será desenvolvido pelo Poder Executivo, pela Câmara Municipal e pela sociedade civil organizada através Conselho Municipal da Cidade (COMCID);

Art. 55. O COMCID é o órgão colegiado superior de monitoramento das políticas de desenvolvimento urbano do Município.

§ 1º Para melhor desenvolver sua finalidade, o COMCID terá as seguintes atribuições:

I - colaborar na aplicação e fiscalização desta e de outras leis urbanas do Município;

II - indicar as prioridades das ações previstas no Plano Diretor, compatibilizando-as com as dos demais órgãos da administração pública;

III - propor estudos e alterações nas referidas leis;

IV - opinar sobre os casos omissos nesta lei e das demais leis urbanas do município;

V - elaborar seu regimento interno.

Art. 56. O COMCID será composto por 15 (Quinze.) membros efetivos, e seus respectivos suplentes, representantes dos seguintes órgãos e entidades:

I - 04 (quatro) representantes do Executivo;

II - 02 (dois) representante da Câmara Municipal;

III – 02 (dois) representantes das ONGs;

IV - 02(dois) representantes do Setor Empresarial;

V - 01 (um) representante do setor dos trabalhadores;

VI -01 (um) representante das associações.

§ 1º Os membros titulares e suplentes serão indicados pelos respectivos órgãos e entidades, sendo nomeados pelo Prefeito, por um período de 02 (dois) anos podendo haver a recondução e a substituição a qualquer tempo, a critério dos respectivos órgãos e entidades representadas.



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

§ 2º As atividades dos membros do COMCID serão gratuitas e de natureza relevante.

§ 3º - É facultado a qualquer cidadão solicitar, por escrito e com justificativa, a inclusão de assunto de seu interesse ou da comunidade a que represente, na pauta das reuniões do COMCID.

Art. 57. O Poder Executivo Municipal e quaisquer outras entidades civis ligadas à área de planejamento urbano, meio ambiente e direitos humanos, poderão reivindicar assento no COMCID desde que aprovado em Lei e que preencham as seguintes condições:

I - estejam legalmente constituídos e em efetivo funcionamento há pelo menos 02 (dois) anos, no caso de entidades não governamentais;

II - sejam aprovadas por, no mínimo, 2/3 (dois terços) do COMCID.

Parágrafo Único - O COMCID manterá, em qualquer hipótese, a sua composição ímpar e a sua proporcionalidade entre o Poder Executivo Municipal e os demais órgãos.

Art. 58. Caberá ao COMCID promover o acompanhamento e fiscalização do Plano Diretor, por intermédio das seguintes atribuições:

I - sugerir e encaminhar propostas para o Poder Executivo sobre a execução da Política Urbana;

II - manifestar-se sobre a implantação de projetos de impacto urbano, solicitando ao Poder Executivo, quando for o caso, a elaboração de Relatório de Impacto de Vizinhança;

III - sugerir e encaminhar propostas de alteração de leis urbanas;

IV - encaminhar propostas para o orçamento participativo.

## TÍTULO VII

### Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 59. As leis a seguir indicadas deverão ser elaboradas ou revisadas no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da publicação deste Plano Diretor:

I - Uso e Ocupação do Solo;

II - Parcelamento do Solo Urbano;

III - Regularização Fundiária;

IV - Código de Edificações;

V - Código de Posturas.



# Prefeitura Municipal de Teofilândia

ESTADO DA BAHIA

Gestão de Planejamento e Qualidade

CNPJ.: 13.845.466/0001-30

Parágrafo único. Os demais planos e programas mencionados nesta lei deverão ser elaborados no prazo de que trata o *caput*.

Art. 60. A Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e o Plano Plurianual deverão incorporar as diretrizes e as prioridades constantes desta Lei, nos termos do que determina o § 1º do art. 40 do Estatuto da Cidade.

Art. 61. Este Plano Diretor deverá ser revisto no prazo máximo de 5 (cinco) anos, para a avaliação de suas propostas e promover a sua implementação.

Art. 62. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 63. Revogam-se as disposições em contrário.

**Gabinete do Prefeito do Município de Teofilândia Bahia**, em 20 de setembro de 2007.

*Antônio Jackson de Araújo Moura*  
*Prefeito Municipal de TEOFILÂNDIA*