

**ESTUDOS TÉCNICOS DE SUBSÍDIO À REVISÃO/ELABORAÇÃO
DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA PARA ZEIS OCUPADAS E DE
VAZIOS URBANOS EM SALVADOR**

**RELATÓRIO 3 – REGULAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA DE ZEIS:
CRITÉRIOS, DIRETRIZES E PARÂMETROS PARA SALVADOR**

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

Prefeito

João Henrique de Barradas Carneiro

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, HABITAÇÃO E MEIO AMBIENTE- SEDHAM

Secretário:

Paulo Sérgio Damasceno Silva

FUNDAÇÃO MÁRIO LEAL FERREIRA - FMLF

Gestor Presidente

Vilma Emília Gomes Barbosa Lage

ELABORAÇÃO

Heloisa Oliveira de Araujo - Arquiteta

COLABORAÇÃO

Ilce Maria Marques de Carvalho – Arquiteta

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	5
1. INTRODUÇÃO	7
2. REGULAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA DE ZEIS	12
2.1. OBJETO	12
2.2. PRINCÍPIOS.....	12
2.3. OBJETIVOS	13
2.4. CONCEITOS, CATEGORIAS E CRITÉRIOS PARA ENQUADRAMENTO, INSTITUIÇÃO, PRIORIZAÇÃO E DESAFETAÇÃO DE ZEIS	14
2.4.1. Conceitos.....	14
2.4.2. Categorias	14
2.4.3. Critérios para Enquadramento Segundo a Categoria	16
2.4.4. Critérios para Instituição.....	19
2.4.5. Critérios para Priorização	21
2.4.6. Critérios para Desafetação	21
2.5. DIRETRIZES, CRITÉRIOS E PARÂMETROS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO DAS ZEIS I, II, IV e V.....	22
2.5.1. Disposições Preliminares	22
2.5.2. Plano de Regularização	23
2.5.2.1. Plano de Ação Social e Gestão Participativa	25
2.5.2.2. Plano de Urbanização	26
2.5.2.3. Plano de Atuação em Áreas de Risco para a Ocupação Humana.....	28
2.5.2.4. Plano de Relocação	30
2.5.2.5. Plano de Requalificação	31
2.5.2.6. Plano de Regularização Fundiária.....	31
2.5.3. Diretrizes Gerais para a Regularização Urbanística	32
2.5.3.1. Diretrizes de Integração Territorial.....	32
2.5.4. Diretrizes Específicas para a Regularização Urbanística.....	37
2.5.4.1. Diretrizes Aplicáveis às ZEIS II	37
2.5.4.2. Diretrizes Aplicáveis às ZEIS IV	39
2.5.4.3. Diretrizes Aplicáveis às ZEIS V.....	40
2.5.4.4. Diretrizes para Áreas de Risco para a Ocupação Humana	41
2.6. DIRETRIZES, CRITÉRIOS E PARÂMETROS APLICÁVEIS ÀS ZEIS OCUPADAS NÃO REGULARIZADAS	41
2.6.1. Diretrizes para o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo	42
2.6.2. Diretrizes Aplicáveis à Construção, Reforma e Adequação de Edificações para HIS.....	44

2.6.2.1. Construção de Edificações	44
2.6.2.2. Reforma e Adequação de Edificações para HIS	47
2.6.3. Diretrizes Aplicáveis às Edificações pelo Processo de Autoconstrução	47
2.7. DIRETRIZES, CRITÉRIOS E PARÂMETROS APLICÁVEIS ÀS ZEIS III.....	48
2.7.1. Disposições Preliminares	48
2.7.2. Construção, Reforma e Adequação de Edificações para HIS	49
2.7.3. Diretrizes Aplicáveis aos Parcelamentos do Solo.....	50
2.7.3.1. Critérios Gerais	50
2.7.3.2. Requisitos Urbanísticos.....	52
2.7.4. Diretrizes Aplicáveis aos Empreendimentos de Urbanização Integrada	58
2.7.4.1. Critérios Gerais	58
2.7.4.2. Requisitos Urbanísticos.....	58
2.8. DIRETRIZES PARA A GESTÃO DAS ZEIS	60
2.8.1. Diretrizes para a constituição do Sistema Integrado de Gestão das ZEIS ...	60
2.8.2. Diretrizes Aplicáveis às Unidades do Sistema Integrado de Gestão das ZEIS	61
2.8.3. Diretrizes para a constituição de um Sistema Integrado de Licenciamento	65
Monitoramento e Fiscalização	65
2.8.4. Diretrizes para a Constituição de um Sistema de Informações sobre ZEIS.	66
2.8.5. Diretrizes para a Implementação de Programas para ZEIS	67
3. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	69
ANEXOS	72
ANEXO A.1. CONCEITOS.....	73
ANEXO A.2 - QUADROS	91
QUADRO I – PARÂMETROS MÍNIMOS APLICÁVEIS ÀS EDIFICAÇÕES EM ZEIS I, II,	91
IV E V NÃO REGULARIZADAS	91
QUADRO II – COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO EM ZEIS	92
.....	92
QUADRO III – PARÂMETROS MÍNIMOS APLICÁVEIS ÀS EDIFICAÇÕES EM ZEIS III	94
.....	94
QUADRO IV – PARÂMETROS E ÍNDICES APLICÁVEIS ÀS ZEIS III	95
QUADRO V – PARÂMETROS PARA VIAS DE CIRCULAÇÃO EM ZEIS III.....	98
QUADRO VI – CRITÉRIOS E PARÂMETROS DE COMPATIBILIDADE ENTRE O USO	99
DO SOLO E OS SISTEMAS VIÁRIO E DE TRANSPORTES EM ZEIS III	99
QUADRO VII - RESUMO DA JUSTIFICATIVA DE PROPOSTAS ADOTADAS	101

APRESENTAÇÃO

Este Relatório insere-se no âmbito da Consultoria Técnica contratada com base no **Termo de Referência – Estudos Técnicos de Subsídio à Revisão/Elaboração da Legislação Urbanística de Salvador, para ZEIS em Áreas Ocupadas e em Vazios Urbanos**, pela Fundação Mário Leal Ferreira, com apoio e financiamento da Aliança de Cidades. A Consultoria Técnica compreende a proposição de diretrizes para a formulação de documento legal, a partir de levantamentos e análises efetuadas na legislação de outros entes da Federação, e da experiência de outros municípios brasileiros, cotejada com a do Município de Salvador.

Os estudos visam fundamentar a elaboração de uma nova legislação aplicável às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, atendendo às diretrizes contidas na Lei 7.400/2008 – PDDU/2008, especialmente as atinentes à Política Municipal de Habitação de Interesse Social. Possibilita-se, assim, ao Município, o desenvolvimento de instrumento jurídico que permita uma atuação ativa e factível em relação ao uso e ocupação do solo urbano em ZEIS já ocupadas e em novas ZEIS passíveis de ocupação.

Esta etapa, com base nos levantamentos e análises efetuados no Relatório 1, volumes 1 e 2 e no Relatório 2 apresenta a proposta de **Regulação Urbanística e Edilícia das ZEIS: critérios, diretrizes e parâmetros para Salvador**

No item **1. Introdução** apresenta-se a justificativa para a elaboração de uma lei urbanística geral para as ZEIS em Salvador, assim como a sua concepção geral e inserção no sistema de leis urbanísticas do Município. No Anexo A.2 apresenta-se um Quadro Resumo da Justificativa de Propostas Adotadas, visto que, algumas delas constituem questões polêmicas. Pretende-se, assim, subsidiar a formulação da Mensagem do Anteprojeto de Lei de iniciativa do Executivo Municipal, para encaminhamento sob a forma de Projeto de Lei, visando sua aprovação pela Câmara Municipal.

O item **2. Regulação Urbanística e Edilícia de ZEIS** é constituído pelos princípios, objetivos, diretrizes, critérios e parâmetros para o disciplinamento e gestão das ZEIS Ocupadas e ZEIS em Vazios, no Município de Salvador. No disciplinamento das ZEIS Ocupadas serão consideradas duas situações diferenciadas. A primeira refere-se às ZEIS em processo de regularização, ou que já disponham de projeto urbanístico, no âmbito de um Programa de Regularização de Interesse Social e que deverão resultar em um documento legal específico, conforme a sua subcategoria. A outra situação, que constitui o objeto central da proposta, contém as normas de caráter geral aplicáveis a quaisquer ZEIS Ocupadas e orientações, também de caráter geral, para o

disciplinamento das ZEIS, segundo a subcategoria em que se enquadre. Quanto às ZEIS em Vazios trata-se de diretrizes para novas ocupações, que não reproduza os padrões de precariedade das atuais ZEIS Ocupadas, assegurando às suas comunidades, condições de habitabilidade e de acesso às moradias, sejam subsidiadas pelo Poder Público, ou oferecidas no mercado popular formal. Procurou-se, ainda, estabelecer critérios, parâmetros e índices aplicáveis às Habitações de Interesse Social, HIS, entendendo-se que as HIS podem ser produzidas fora das ZEIS.

Complementarmente, no item **3. Considerações Finais** são sugeridas algumas medidas para que a legislação surta os efeitos esperados, fugindo do destino a que são relegadas muitas das nossas leis urbanísticas – tornarem-se leis de papel.

1. INTRODUÇÃO

A informalidade é um fenômeno estruturante no processo de desenvolvimento urbano de Salvador, como no de outras grandes cidades brasileiras, resultando em uma cidade dividida em duas partes: a primeira, legal e formal é bem dotada de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e privados, enquanto a outra apresenta infraestrutura, serviços e equipamentos precários, sendo ocupada em desacordo com a legislação urbanística vigente, por uma população pobre e cujo acesso a oportunidades de trabalho, lazer e cultura são escassos. No entanto, essa cidade informal não é só feita de carências, apresentando potenciais que, infelizmente, não têm sido devidamente explorados.

Observando-se o porte e a dinâmica do processo de produção de assentamentos informais verifica-se que há uma tendência de maior crescimento dos assentamentos precários em descompasso com a capacidade de produção formal de empreendimentos habitacionais de interesse social. Este desequilíbrio entre demanda e seu atendimento tem levado a população mais pobre a buscar soluções com seus próprios recursos, arcando com os ônus e riscos, seja pela iniciativa autônoma ou mediada pelo mercado dito informal ou clandestino de produção de moradias.

O custo social deste processo, em termos urbanístico-ambiental, econômico-financeiro e de desintegração social da cidade, contudo, é repassado ao conjunto da população, com o agravante de, nessas ocupações informais, ser muito tênue a presença do Estado, destacando-se a ausência ou precariedade da fiscalização e controle do parcelamento, uso e ocupação do solo.

A segregação socioespacial a que são relegados esses assentamentos informais, além de ser a expressão espacial da perversa estrutura socioeconômica do país decorre, em grande parte, do conceito e das práticas e representações estereotipadas que se faz sobre eles. Respaladas em tais representações, as intervenções estatais nessas áreas costumam adotar soluções urbanísticas que as consolidam como *guettos*, dificultando a criação de laços de solidariedade com os bairros formais no seu entorno. Em muitos casos, ignorando as práticas sociais de suas populações, tais soluções induzem modelos comportamentais distanciados da sua cultura, além de dificultarem o aproveitamento dos seus potenciais econômicos.

Por outro lado, o planejamento e gestão “da cidade”, como tal considerada a constituída por seus espaços formais que materializaram um “ideal de urbano,” durante muito tempo, balizaram o estabelecimento das normas urbanísticas a partir dos padrões das áreas formais, conferindo um caráter de excepcionalidade e de ilegalidade aos demais

espaços. Esta situação só foi modificada com a introdução das Zonas Especiais de Interesse Social, por iniciativa de alguns municípios nos anos 80, e que paulatinamente foi sendo replicada por outros municípios, até ser incorporada ao Estatuto da Cidade, como um dos instrumentos de política urbana.

Mesmo as propostas de planejamento participativo para esses assentamentos, nem sempre alcançaram os objetivos almejados, por se basearem em diagnósticos onde o peso maior era atribuído ao olhar dos proponentes das ações, conferindo-se às práticas sociais e saberes das comunidades uma função apenas acessória.

Caracterizando a realidade das desigualdades socioeconômicas de Salvador, sua maior incidência se faz sentir sobre a população negra, manifestando-se, sobretudo, na ocupação do espaço das áreas faveladas, “invadidas” ou encortiçadas. Acresce que a percepção dessas localidades pela população e até mesmo pelos poderes públicos é fortemente associada à violência urbana, e geralmente desconsidera as práticas culturais de sua população, em particular, a influência dos terreiros de candomblé na formação social e padrões urbanísticos.

Os consideráveis avanços da Constituição Federal de 1988 garantindo os direitos à função social da cidade e da propriedade imobiliária urbana; ao meio ambiente ecologicamente equilibrado; à moradia e à cultura produziram reflexos no ordenamento jurídico-urbanístico, que oferecem fundamento à legislação urbanística municipal, especialmente a direcionada à habitação de interesse social.

Somando-se a legislação anterior e posterior à Constituição Federal, o quadro que se apresenta hoje, no plano federal é a existência de legislação com definições claras e atualizadas sobre: a política urbana; a regularização fundiária de interesse social, inclusive de bens da União; o meio ambiente; a proteção ao patrimônio histórico e artístico; bem como o reconhecimento, a valorização e o respeito à diversidade socioambiental e cultural das comunidades tradicionais, entre as quais os quilombolas, coexistindo com uma legislação de parcelamento do solo urbano desatualizada.

Na esfera municipal destaca-se, nesse quadro, o plano diretor visto que a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade reconhecem a sua primazia como documento de fundamentação das leis urbanísticas, por estabelecer as diretrizes da política de desenvolvimento urbano e expansão urbana, inclusive das leis orçamentárias.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador (PDDU/2008), aprovado pela Lei nº. 7.400/2008 concebe a política habitacional, no âmbito do desenvolvimento urbano partindo de uma abordagem integrada, que abrange as diretrizes do ordenamento territorial e as diretrizes específicas das políticas de habitação, meio ambiente, cultura e político-institucionais. Em consequência, norteia a concepção da regulação das ZEIS o

entendimento de que ela é parte da legislação urbanística decorrente do Plano Diretor, e um dos mais importantes instrumentos, pelo seu caráter estruturador do espaço.

Dado o caráter sistêmico da legislação, a regulação das ZEIS deve-se articular e manter coerência com os demais instrumentos da legislação urbanística vigente, particularmente com a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (LOUOS), Lei nº. 3.377/84 e com o Código de Obras, Lei nº. 3.200/88. Quanto à Lei nº. 3.592/85, que dispõe sobre as Áreas de Proteção Sócio-Ecológica (APSEs), categoria que antecedeu as atuais ZEIS, deverá ser revogada com a aprovação do novo regulamento das ZEIS.

Tanto a LOUOS como o Código de Obras, foram concebidos no bojo do antigo plano diretor, aprovado em 1985, apresentando, assim, previsíveis defasagens em relação à legislação federal vigente e, especialmente, ao PDDU/2008, recomendando-se que se agilize a atualização desses documentos legais para que não haja conflito entre as normas.

A Lei Orgânica Municipal, LOM, por sua vez, também carece de atualização, pois, tratando-se do fundamento legal da legislação urbanística, não deve apresentar com esta, conflitos que a tornem inválida.

A adoção de um modelo de regulação que, respeitando as especificidades locais, pretende tratar cada área enquadrada como ZEIS, *de per si*, poderia suscitar dúvidas sobre a adequação de elaborar-se uma lei de caráter geral, pois não haveria como estabelecer diretrizes específicas para corrigir situações só detectáveis a partir dos diagnósticos de cada área. A experiência de outros municípios, porém, demonstra que há um denominador comum apontando para a pertinência de se estabelecer diretrizes de caráter geral e diretrizes específicas de acordo com as categorias de ZEIS, além daquelas que decorrem da necessidade de integração com o plano diretor.

Por outro lado, a quantificação das necessidades de regularização e urbanização de assentamentos precários e de produção de novas moradias, reveladas no Plano Municipal de Habitação 2008-2025, mesmo considerando os cenários tendenciais favoráveis, aponta para a impossibilidade de regularização imediata de todas as ZEIS e necessidade de uma lei de caráter geral.

A persistência do processo de autoconstrução de moradias, dado o porte da demanda e a impossibilidade de oferta, no médio prazo, de financiamento para a produção de novas moradias na medida da demanda, requerem, por sua vez, normas disciplinadoras deste processo na regulamentação geral das ZEIS.

Tais circunstâncias determinam o caráter aberto e processual da proposta, visto que prevalecerão as normas específicas de cada ZEIS, na medida em que a legislação de cada uma delas for sendo elaborada. Esta situação é reconhecida no próprio PDDU/08,

que determina a classificação e critérios básicos de urbanização e uso do solo para as ZEIS, os quais serão aplicados até que sejam aprovados os planos de Regularização Específicos de cada ZEIS (art. 91 da Lei nº. 7.400/2008). Da mesma forma, quando da atualização da LOUOS e do Código de Obras poderão ser alteradas algumas disposições da regulação das ZEIS.

Algumas questões conceituais e de abordagem norteiam a proposta. A primeira delas é a compreensão da regulação urbanística e edilícia como elementos componentes da regularização das ZEIS em seu sentido amplo. Portanto, embora não sejam tratados todos os aspectos envolvidos na regularização dos assentamentos, norteia as normas urbanísticas, uma visão de suas inter-relações com os aspectos ambientais, fundiários e de inclusão social da população beneficiária.

No que tange à regularização fundiária propriamente dita, considerou-se que o Município deverá proceder à revisão da legislação específica, à qual caberá, também, ajustar-se às diretrizes do PDDU/2008 e integrar-se com as diretrizes, critérios e parâmetros relacionados com a regulamentação urbanística. Neste particular, teve-se o cuidado de estabelecer critérios e restrições tais que não conflitassem com os aplicáveis para fins de regularização fundiária.

Outra questão decorre do caráter *corretivo/curativo* da regularização urbanística e do caráter *preventivo* da instituição de novas ZEIS, implicando no estabelecimento de diretrizes, critérios, parâmetros e restrições diferenciados na regulação das áreas ocupadas e das áreas vazias, sem prejuízo das condições de habitabilidade que se quer assegurar em ambos os casos.

Reconhecendo que a eficácia do controle do ordenamento do uso e ocupação do solo requer o tratamento integrado de instrumentos diversificados, além das normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, preconiza-se a utilização concomitante de outros instrumentos, em apoio aos normativos.

Parte desses instrumentos requer medidas de planejamento, enquanto outros se relacionam mais diretamente com a gestão. Destacam-se entre os primeiros a adoção de instrumentos tributários com função extrafiscal, tais como os incentivos fiscais e financeiros. Quanto às medidas de gestão ressaltam: a adequação dos órgãos encarregados da análise, aprovação, licenciamento e fiscalização dos empreendimentos e atividades, bem como a integração com órgãos das demais entidades da Federação; a capacitação dos servidores e das comunidades; a montagem de um sistema de informações específico das ZEIS e a publicização das informações, além da assistência técnica à comunidade. Sem essas condições não há um verdadeiro processo de planejamento e gestão participativos, nem se assegurará a eficácia da legislação.

Vale ressaltar, quanto às mudanças culturais necessárias, que a concepção da fiscalização não poderá se restringir aos aspectos corretivos e punitivos, mas assumir, primordialmente, caráter pedagógico, fazendo-se presente em caráter permanente, durante todas as fases, desde o planejamento até a implantação e manutenção de empreendimentos e realização de atividades. Este caráter pedagógico, contudo, não implica desconsideração dos saberes e das práticas sociais das comunidades, mas a construção de um processo permanente de negociação e formulação de pactos, que permita a internalização pela legislação, desses saberes e práticas sociais tecnicamente adequadas, legitimando-as e tornando a legislação eficaz.

A proposta ora apresentada visa trazer para a formalidade o processo de produção informal da cidade lastreando-se na introdução de uma nova cultura no interior da máquina pública e nas relações entre o Poder Público e a população beneficiária. Em consequência, dado que a formulação desta proposta decorreu de um processo de diálogo exclusivamente técnico, e considerando as diretrizes da participação social no planejamento e gestão municipal, ela deverá atender aos procedimentos estabelecidos no PDDU/2008, antes do seu encaminhamento à Câmara Municipal.

2. REGULAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA DE ZEIS

2.1. OBJETO

- A regulação urbanística e edilícia de ZEIS compreende:
 - o O estabelecimento de diretrizes para o disciplinamento dos aspectos urbanísticos e edifícios integrantes da Regularização Fundiária de Interesse Social promovida em ZEIS I, II, IV e V;
 - o O estabelecimento de diretrizes, índices e parâmetros para o ordenamento do uso e ocupação do solo e das edificações em ZEIS I, II, IV e V, enquanto não dispõem de instrumento de regularização específico;
 - o O disciplinamento dos empreendimentos de parcelamento, em todas as suas modalidades e de urbanização integrada promovidos em ZEIS III.
 - o O disciplinamento das Habitações de Interesse Social, HIS, independentemente de se localizarem, ou não, em Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS.

2.2. PRINCÍPIOS

- São princípios da regulação urbanística de ZEIS:
 - o Conciliação entre o direito de propriedade, o direito à moradia e o direito ao meio ambiente saudável, garantindo o exercício das funções sociais da cidade e da propriedade urbana de forma sustentável;
 - o Incorporação das porções de cidade, configurados pelas ZEIS, ao restante da cidade formal, reduzindo o desequilíbrio na distribuição dos benefícios e ônus do processo de produção da cidade;
 - o Redução das desigualdades intraurbanas com reconhecimento e respeito às diferenças culturais entre pessoas e grupos sociais que constituem os moradores das ZEIS;
 - o Direito à informação e à assistência técnica, assegurando um patamar adequado de acesso dos moradores aos saberes sobre a cidade e sua gestão, capaz de propiciar as condições para um planejamento e gestão efetivamente participativos;
 - o Participação dos representantes de segmentos diversificados da sociedade no processo de planejamento e gestão das ZEIS como sujeitos, compartilhando com o Poder Público a tomada de decisões e de responsabilidades.

2.3. OBJETIVOS

– A presente proposta atende aos seguintes objetivos:

o **Objetivo Geral**

- Estabelecer bases sistemáticas de referência para a regulação urbanística de ZEIS e de Habitações de Interesse Social, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, PDDU/08 e sua legislação decorrente.

o **Objetivos Específicos**

- Estabelecer normas para a regularização urbanística das ZEIS Ocupadas que assegurem condições dignas de habitabilidade nessas áreas, considerando o seu grau de precariedade, e os investimentos necessários de infraestrutura, serviços, equipamentos urbanos e comunitários e/ou melhorias habitacionais, bem como propiciando a sua integração à Cidade;
- Estabelecer normas para a qualificação urbanística das ZEIS Ocupadas, respeitando a estética própria dos seus moradores, suas formas de viver e de se expressar, evitando reproduzir o modelo de urbanização utilizado em outros bairros;
- Propiciar a preservação, a proteção e a recuperação ambiental de áreas urbanas degradadas, mas consideradas adequadas à ocupação, mediante a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias dos danos ambientais ocorridos;
- Corrigir situações decorrentes da ocupação de áreas impróprias à habitação, priorizando a remoção de unidades residenciais em condições de risco à vida humana ou ambiental, ou que interfiram na implantação de obras públicas, garantindo a relocação dessas unidades residenciais em condições melhores de habitabilidade e a recuperação ambiental da área;
- Induzir o uso e ocupação das áreas urbanas não utilizadas e subutilizadas, para fins de Habitação de Interesse Social, de modo a ampliar a oferta e garantir o acesso à terra urbana para a população de baixa renda;
- Simplificar as normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais, garantindo condições de habitabilidade aos novos empreendimentos.
- Estabelecer parâmetros e critérios urbanísticos e edilícios, que assegurem padrões de moradia digna às HIS, independentemente de sua localização.

- Estabelecer incentivos para a diversificação dos agentes públicos e privados responsáveis pela produção de novas HIS.

2.4. CONCEITOS, CATEGORIAS E CRITÉRIOS PARA ENQUADRAMENTO, INSTITUIÇÃO, PRIORIZAÇÃO E DESAFETAÇÃO DE ZEIS

2.4.1. Conceitos

- Para fins de enquadramento, instituição e desafetação de ZEIS, bem como de regularização fundiária e regulação do uso e ocupação do solo e edificação, aplicam-se os conceitos integrantes do texto e do Anexo A.1. CONCEITOS¹ deste Relatório.
- Compreendem-se como **ZEIS** as parcelas das áreas urbanas, destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda, sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações com base em Plano Urbanístico ou Plano de Ocupação, e onde há interesse público em implementar programas de regularização urbanística, fundiária e produção, manutenção ou qualificação de Habitação de Interesse Social, HIS.
- Considera-se de **interesse público** a implementação de programas voltados para salvaguardar o direito à moradia assegurado pela Constituição Federal como um dos direitos sociais.

2.4.2. Categorias

- Para fins de regulação urbanística e edificação as ZEIS são constituídas por dois subgrupos:
 - o ZEIS Ocupadas, nas quais se aplicam medidas corretivo-curativas com vistas à regularização, aplicáveis a:
 - favelas;
 - conjuntos habitacionais irregulares;
 - loteamentos irregulares e/ou clandestinos;
 - ocupações irregulares em áreas remanescentes de quilombos ou outras comunidades tradicionais, e/ou em áreas de valor ambiental;

¹ Procurou-se, tanto quanto possível, adotar conceitos já internalizados, sejam os integrantes da legislação municipal ou de outros entes da Federação.

- conjuntos de edificações deterioradas ocupadas pela população de baixa renda (cortiços);
- o ZEIS em Vazios, onde cabe a atuação preventiva de regulação urbanística e edilícia, aplicável a:
 - terrenos e glebas não utilizados ou subutilizados; e/ou
 - conjuntos de edificações não utilizadas ou em ruínas;
- As ZEIS Ocupadas subdividem-se nas seguintes categorias: ZEIS I; ZEIS II; ZEIS IV e ZEIS V;
- As ZEIS em Vazios constituem a categoria ZEIS III.
- De acordo com sua localização e características de uso e ocupação do solo, as ZEIS se classificam em:
 - o **ZEIS I** – corresponde aos assentamentos precários, ocupados predominantemente por população de baixa renda, situados em terrenos de propriedade pública ou privada, nos quais haja interesse público em promover a regularização fundiária de interesse social.
 - o **ZEIS II** – corresponde ao conjunto de edificações deterioradas, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, sob a forma de cortiços ou habitações coletivas, localizados em regiões com infraestrutura consolidada, nos quais haja interesse público em promover a regularização edilícia, sua reutilização e a regularização da propriedade das unidades imobiliárias, destinando-as à Habitação de Interesse Social, HIS.
 - o **ZEIS III** – corresponde aos terrenos não edificados, aos imóveis subutilizados ou não utilizados e às edificações desocupadas ou em ruínas, localizados em áreas dotadas de infraestrutura e adequadas à ocupação, nos quais haja interesse público na implantação de Habitação de Interesse Social, HIS.
 - o **ZEIS IV** – corresponde aos assentamentos precários ocupados predominantemente por população de baixa renda, localizados em Áreas de Preservação Permanente, APPs, ou inseridos em Unidades de Conservação, UCs, nos quais haja interesse público em promover a regularização fundiária e recuperação ambiental;
 - o **ZEIS V** – corresponde aos assentamentos de população remanescente de quilombos e comunidades tradicionais vinculadas à pesca e mariscagem, localizados em áreas públicas ou privadas, nos quais haja interesse público em promover a regularização fundiária, recuperação ambiental e medidas necessárias à manutenção de suas tradições e cultura.

- A regulação edilícia aplica-se à cada edificação de *per si*, independentemente de se localizar em ZEIS, que apresente, pelo menos, uma das seguintes situações :
 - o edificação totalmente construída e desocupada;
 - o edificação inconclusa;
 - o edificação encortiçada;
 - o edificação incompleta.

2.4.3. Critérios para Enquadramento Segundo a Categoria

- Para o enquadramento na categoria **ZEIS I** a área deverá preencher as seguintes condições:
 - o Constar da relação das ZEIS delimitadas no Mapa 03, do Anexo 3, da Lei nº 7.400/2008, PDDU/2008; ou
 - o Atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos:
 - Apresentar comprovação da ocupação por período superior a cinco anos;
 - Ser ocupada predominantemente por uso residencial;
 - Apresentar população predominantemente com renda familiar média igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos;
 - Localizar-se em área passível de urbanização e regularização jurídica, atestada por estudo de viabilidade técnica;
 - Não se localizar em áreas integrantes do SAVAM;
 - Tratar-se de área objeto de regularização fundiária em curso, promovida por órgãos públicos de qualquer das entidades da Federação;
 - o Contar com Plano de Urbanização já aprovado e com recursos disponíveis para implantá-lo, mesmo que parcialmente.
- Para o enquadramento na categoria de **ZEIS II**:
 - o Constar da relação das ZEIS delimitadas no Mapa 03, efetuando-se a superposição com o Mapa 07, do Anexo 3, da Lei nº 7.400/2008, PDDU/2008; e/ou
 - o Atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos:
 - Tratar-se de um conjunto de, pelo menos, 5 (cinco) edificações encortiçadas ocupando uma ou mais quadras;
 - Apresentar comprovação da ocupação da maioria absoluta dos cômodos por período superior a cinco anos;
 - Ser ocupada predominantemente por uso residencial;

- Apresentar população predominantemente com renda familiar média igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos;
 - Apresentar condições físicas e de habitabilidade que, apesar da precariedade não chegam a constituir grave e iminente risco de vida ou à saúde dos moradores, que recomendem a interdição imediata da(s) edificação(ões), atestadas por estudo de viabilidade técnica;
 - Tratar-se de área objeto de regularização fundiária em curso, promovida por órgãos públicos de qualquer das entidades da Federação;
- o Contar com Plano de Requalificação da ZEIS já aprovado e com recursos disponíveis para implantá-lo.
- Para o enquadramento na categoria **ZEIS III** a área deverá preencher, cumulativamente aos seguintes requisitos:
- o Não possuir mais do que 20% (vinte por cento) de sua superfície constituída por áreas enquadradas pelo Plano Diretor, ou planos específicos, como de risco à vida humana ou ambiental;
 - o Não se localizar em áreas integrantes do SAVAM, identificadas no Mapa 07, do Anexo 3 da Lei nº. 7.400/2008;
 - o Localizar-se em área passível de urbanização e regularização jurídica, atestada por estudo de viabilidade técnica;
 - o Atender a, pelo menos, um dos seguintes requisitos:
 - Enquadrar-se como terreno não edificado, não construído ou não utilizado para o exercício de atividades que independam de empreendimentos;
 - Enquadrar-se como terreno subutilizado, possuindo edificações cujo somatório da área construída seja inferior a 20% do potencial construtivo resultante da aplicação do CAB da Zona onde se localiza, ou ser ocupado por edificações em estado de ruína;
 - Tratar-se de terreno ocupado por um conjunto de edificações concluídas, independentemente de seu estado de conservação, em que 80% das unidades imobiliárias encontram-se desocupadas há mais de 5 anos;
 - Constituir um terreno com área de, pelo menos, 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), contendo obras de urbanização e/ou edificações inacabadas ou paralisadas há mais de 5 anos.
 - Ser indicada para fins de implantação de um programa destinado a HIS.
- Para o enquadramento na categoria de **ZEIS IV**:

- o Constar da relação das ZEIS delimitadas no Mapa 03, efetuando-se a superposição com o Mapa 07 do Anexo 3, da Lei nº 7.400/2008, PDDU/2008; e/ou
- o Atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos:
 - Localizar-se em Áreas de Preservação Permanente (APPs), ou inserir-se em Unidades de Conservação (UCs);
 - Apresentar população predominantemente com renda familiar média igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos;
 - Apresentar Estudo de Viabilidade Técnica demonstrando que a área:
 - atende às condições para identificação como “regularização fundiária sustentável de área urbana”, de que trata o Art. 2º, inciso II, da Resolução CONAMA nº. 369, de 28 de março de 2006;
 - preenche os requisitos e condições estabelecidos para a autorização da intervenção ou supressão de vegetação, atendendo aos seguintes critérios e condições do Art. 9º da Resolução CONAMA nº. 369, de 28 de março de 2006:
 - tratar-se de ocupação de baixa renda predominantemente residencial;
 - a ocupação localizar-se em área urbana declarada como ZEIS no Plano Diretor ou outra lei municipal;
 - a ocupação inserir-se em área urbana que atenda aos seguintes critérios:
 - possuir no mínimo três dos seguintes itens de infraestrutura urbana implantada: malha viária, captação de águas pluviais, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos, rede de abastecimento de água, rede de distribuição de energia;
 - apresentar densidade demográfica superior a cinquenta habitantes por hectare;
 - localizar-se exclusivamente nas faixas de APP situadas às margens de cursos de água, e entorno de lagos, lagoas e reservatórios artificiais, conforme incisos I e III, alínea “a” do art. 3º da Resolução CONAMA nº 303, de 202, e no inciso I do art. 3º da Resolução CONAMA nº 302, de 2002, devendo ser respeitadas faixas mínimas de 15 m para cursos de água de até 50 m de largura e faixas mínimas de 50 m para os demais;

- localizar-se em topo de morro e montanhas conforme inciso V, do art. 3º da Resolução CONAMA nº. 303, de 2002, desde que respeitadas as áreas de recarga de aquíferos, devidamente identificadas como tal por ato do poder público;
 - localizar-se em restingas, conforme alínea “a” do IX, do art. 3º da Resolução nº. 303, de 2002, respeitada uma faixa de 150 m a partir da linha de preamar máxima;
 - tratar-se de ocupações consolidadas até julho de 2001, conforme definido na Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 e Medida Provisória nº. 2.220, de 4 de setembro de 2001;
- o Tratar-se de área objeto de regularização fundiária em curso, promovida por órgãos públicos de qualquer das entidades da Federação.
- Para o enquadramento na categoria de **ZEIS V**:
 - o Constar da relação das ZEIS delimitadas no Mapa 03, superpondo-se com uma das Áreas de Proteção Cultural e Paisagística, APCP identificadas no Mapa 07, do Anexo 3, da Lei nº 7.400/2008, PDDU/2008; e/ou
 - Tratar-se de:
 - Terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos – como tais consideradas as utilizadas para a garantia de sua reprodução física, social, econômica e cultural.
 - Remanescentes das comunidades dos quilombos - grupos étnico-raciais, segundo critérios de auto-atribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida.
 - o Possuir Certidão de Registro no Cadastro Geral de Remanescentes de Comunidades de Quilombos, nos termos do §4º, do art. 3º, do Decreto nº 4.887, de 20 de novembro de 2003.

2.4.4. Critérios para Instituição

- A instituição de ZEIS se dará por Lei, promovida:
 - o Por iniciativa do Poder Público Municipal;
 - o Por solicitação, ao Executivo Municipal, de entidade representativa da comunidade interessada, registrada, no mínimo há dois anos, após parecer favorável do órgão de habitação;

- o Por Iniciativa Popular, atendido ao disposto nos artigos. 306 e 307, da Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008.
- A instituição de ZEIS, qualquer que seja a sua categoria, requer:
 - o Apresentação de justificativa técnica, demonstrando o atendimento aos critérios para enquadramento em uma das categorias em que elas se subdividem, bem como demonstração de que a área é passível de urbanização e regularização jurídica;
 - o Delimitação da área em mapa georreferenciado;
 - o Parecer técnico favorável, elaborado pelos quadros técnicos do Poder Executivo municipal.
- Não são passíveis de serem instituídas e delimitadas como ZEIS áreas e assentamentos habitacionais de população de baixa renda que se enquadrarem em uma ou mais das seguintes situações:
 - o Consideradas de risco ambiental, à vida ou à saúde da população, atestada por laudo técnico, solicitado pelo órgão público municipal competente, antes de sanadas as causas de seu enquadramento na categoria de área de risco;
 - o Localizadas sobre oleodutos, gasodutos e redes de água ou esgotos, bem como sob redes de alta tensão;
 - o Que abriguem atividades de mineração ou portos de areia, de fabricação, depósito, manipulação ou pontos de venda de materiais inflamáveis, explosivos ou radioativos;
 - o Terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública;
 - o Nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde;
 - o Terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, salvo quando adotadas, previamente, as providências para assegurar o escoamento das águas;
 - o Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se previamente atendidas exigências específicas para assegurar as condições de segurança, indicadas pelas autoridades competentes;
 - o Incluam-se entre as áreas de preservação ambiental ou de proteção de ecossistemas, em especial as faixas de praias, as margens e leitos de rios e lagoas e demais situações previstas no art. 5º da Medida Provisória nº 2.220/01.
 - as restrições à regularização de APPs ocupadas até 31 de dezembro de 2007, poderão ser afastadas, mediante apresentação de estudo técnico, assinado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica, ART, emitida pelo CREA, demonstrando que a intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.
 - o Ocorrerem em áreas instituídas na categoria de bens de uso comum do povo;

- o Destinadas a obras de interesse público, com base em parecer do Conselho Municipal de Salvador, CMS.
- o Destinadas a projeto de urbanização de áreas enquadradas na categoria de ZEIS III, nas quais não haja ocupação consolidada, atestada pelo órgão municipal de habitação;
- A instituição como ZEIS de parcelamentos irregulares não eximirá seus promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades administrativas e/ou penais previstas em lei.

2.4.5. Critérios para Priorização

- A regulação de ZEIS observará os seguintes critérios de priorização:
 - o A precariedade do assentamento, considerando as características do desenho urbano, a densidade da ocupação do solo, a oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos e as condições de salubridade;
 - o O nível de risco de vida ou ambiental, considerando a implantação em áreas passíveis de ocorrência de deslizamentos, áreas alagadiças ou de solos instáveis, a incidência de acidentes e o gravame ao meio ambiente;
 - o A situação fundiária, priorizando aquelas situações que apresentarem menores dificuldades para a regularização, em virtude da condição de propriedade e do regime jurídico da ocupação;
 - o A mobilização e organização da comunidade com vistas à busca de soluções compartilhadas;
 - o A possibilidade de prover o maior número de unidades habitacionais, associada à possibilidade de obtenção de financiamentos para fins de edificação, no caso das ZEIS III.

2.4.6. Critérios para Desafetação

- Poderá ser desafetada área institucionalizada como ZEIS, que não atenda aos critérios para instituição nesta categoria, ou para a regularização fundiária de interesse social, desde que sejam adotadas cumulativamente as seguintes medidas:
 - o No mesmo documento legal de desafetação, seja instituída nova ou designada ZEIS já instituída, preferencialmente nas imediações da ZEIS desafetada, com capacidade para atender à demanda total da população a remanejar;

- o Haja projeto aprovado e recursos assegurados para a implantação da nova ZEIS ou para o remanejamento dos moradores para ZEIS existente(s);
 - o A proposta seja aprovada pelo Conselho Municipal de Salvador;
 - o No caso de a proposta ser financiada pelo FUNDURBS ou pelo Fundo Municipal de Habitação, ser aprovada por seus respectivos Conselhos Gestores.
- A **iniciativa** da desafetação caberá:
- o Ao Executivo Municipal, por meio de Projeto de Lei;
 - o Ao Legislativo Municipal, através de Projeto de Lei autorizativo; ou
 - o Aos próprios moradores da ZEIS, mediante Iniciativa Popular de Projeto de Lei, na forma dos artigos. 306 e 307, da Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008;
 - o Quando se tratar de iniciativa do Poder Público Municipal, a desafetação deverá ser precedida de estudos específicos realizados pelo órgão de habitação do Município, de emissão de parecer pelo Conselho Municipal de Salvador, CMS e de consulta à população moradora da ZEIS, mediante audiência pública, atendido ao disposto nos artigos. 303 e 304, da Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008;
 - o No caso de a desafetação ter sido requerida mediante Projeto de Lei de Iniciativa Popular, os estudos específicos poderão ser realizados por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica, ART, emitida pelo CREA, devendo ser analisados pelo órgão de habitação e pelo Conselho Municipal de Salvador;
 - o Independentemente do autor da iniciativa de desafetação, os estudos e pareceres, assim como o registro da audiência pública, quando for o caso, acompanharão o Projeto de Lei a ser encaminhado à Câmara Municipal.

2.5. DIRETRIZES, CRITÉRIOS E PARÂMETROS APLICÁVEIS À REGULARIZAÇÃO DAS ZEIS I, II, IV e V

2.5.1. Disposições Preliminares

- A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno

desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

- Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana, a regularização das ZEIS Ocupadas atenderá às seguintes diretrizes:
 - o Prioridade para a permanência da população na área em que se encontra, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
 - o Observância às diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

2.5.2. Plano de Regularização

- A Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social Ocupadas será precedida pela elaboração de **Plano de Regularização**.
- A **iniciativa** de elaboração do Plano de Regularização caberá:
 - o Ao Poder Executivo, diretamente ou sob a forma de Consórcio Imobiliário com o proprietário;
 - o Ao Poder Legislativo;
 - o Ao proprietário do terreno;
 - o Ao empreendedor interessado, desde que devidamente autorizado pelo órgão municipal de habitação.
 - o À própria comunidade, com assessoramento técnico qualificado, aprovado pelo órgão municipal de habitação;
 - o Às associações habitacionais ou de moradores legalmente constituídas.
 - o Independentemente do autor da iniciativa, o projeto de regularização deverá cumprir todas as fases previstas no Plano de Regularização.
- O **Plano de Regularização** será constituído pelos seguintes **componentes**:
 - o Plano de Ação Social e Gestão Participativa, aplicável a qualquer categoria de ZEIS ocupadas;
 - o Plano de Urbanização, quando se tratar de ZEIS I, IV e V;
 - o Plano de Requalificação, quando se tratar de ZEIS II;

- o Plano de Atuação em Áreas de Risco, quando couber;
 - o Plano de Relocação, quando houver remoção de população;
 - o Plano de Regularização Fundiária;
- O **Plano de Regularização** será desenvolvido mediante a seguinte sequência de ações:
- o Elaboração do Plano de Ação Social e de Gestão Participativa;
 - o Constituição e oferta de condições para o funcionamento da Comissão de Regularização da(s) ZEIS, que deverá participar de todas as etapas de elaboração dos planos componentes da regularização;
 - o Demarcação Urbanística prévia, podendo-se proceder à retificação do perímetro delimitado pelo Plano Diretor ou legislação específica que instituiu a ZEIS, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) da área fixada anteriormente;
 - a Demarcação Urbanística definitiva será procedida quando finalizado o Plano de Regularização, ou o Plano de Urbanização, ou o Plano de Requalificação, devendo atender as disposições da Lei nº. 11.977/2009 e considerando as diretrizes específicas da categoria estabelecidas no PDDU/2008 e neste documento, no que couber;
 - o Elaboração do Plano de Urbanização quando se tratar de ZEIS I, IV e V;
 - o Elaboração de Plano de Requalificação, quando se tratar de ZEIS II;
 - o Elaboração de Plano de Atuação em Áreas de Risco à Ocupação Humana, quando couber;
 - o Elaboração de Plano de Relocação, quando pertinente;
 - o Elaboração do Plano de Regularização Fundiária, ou apresentação de justificativa para a sua dispensa;
 - o Aprovação, pela Comissão de Regularização, do conjunto dos planos componentes do Plano de Regularização, ou de cada plano que houver sido elaborado;
 - o Institucionalização, por Decreto, do Plano de Regularização completo, ou de cada um dos seus planos componentes.
- O Plano de Regularização integral, constituído por todos os seus componentes será aprovado por decreto do Executivo.

- o Quando for elaborado apenas um dos planos componentes do plano de Regularização o plano componente será obrigatoriamente aprovado por decreto do Executivo.
 - o O Plano de Atuação em Áreas de Risco à Ocupação Humana e o Plano de Relocação deverão integrar o respectivo decreto de aprovação do Plano de Urbanização ou Plano de Requalificação aos quais se vinculem;
 - o Enquanto não houver sido expedido o Alvará de conclusão das obras de urbanização da integralidade da área delimitada como ZEIS e verificada a necessidade, poderá ser apresentada modificação no Plano de Urbanização a qual, após apreciação e aprovação pela Comissão de Regularização, implicará na edição de novo decreto aprovando as alterações.
- O Plano de Regularização e de seus componentes será coordenado pelo órgão de habitação municipal, quando for realizado pelo Município e monitorado por este, nos demais casos.

2.5.2.1. Plano de Ação Social e Gestão Participativa

- O Plano de Ação Social e de Gestão Participativa contemplará, no mínimo, os seguintes aspectos:
- o Caracterização socioeconômica da população residente, envolvendo, no mínimo, informações relacionadas à população total: por sexo e faixa etária, nível de renda, atividades econômicas desenvolvidas, histórico da ocupação; formas de organização comunitária, entidades populares e organizações não governamentais atuantes na área;
 - o Definição dos meios e eventos para mobilização da comunidade;
 - o Definição de formas de articulação com vistas à cooperação sistemática intergovernamental, entre agentes públicos e privados no planejamento e implementação das intervenções;
 - o Constituição da **Comissão de Regularização** para cada ZEIS, ou para um conjunto de ZEIS, que deverá participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Regularização e de sua implementação;
 - o Indicação de estratégias para a motivação dos moradores visando a auto-organização, o associativismo e a cooperação mútua, em iniciativas que impliquem na geração de renda, na melhoria das condições de vida da comunidade e na fiscalização, monitoração e manutenção das benfeitorias;

2.5.2.2. Plano de Urbanização

- Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Urbanização.
 - o Quando a regularização não for de iniciativa do órgão municipal de habitação requererá solicitação de Análise de Orientação Prévia, AOP, para fins de expedição das diretrizes.
- O Plano de Urbanização poderá abranger mais de uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, desde que existam elementos de integração urbana entre elas, ou apenas uma parcela da ZEIS.
- Serão contemplados, no mínimo, os seguintes aspectos:
 - o **Análise físico-ambiental e urbanística**, com base, entre outras, nas seguintes informações:
 - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, em escala 1:1000, com suas medidas perimetrais, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, bem como o número de matrícula da(s) propriedade(s) integrante(s), quando houver;
 - planta de sobreposição da área a ser regularizada com a(s) planta(s) constante(s) no(s) registro(s) da(s) área(s) que a compõem;
 - análise fundiária, compreendendo identificação de áreas públicas e particulares, bem como sua situação quanto à regularização fundiária.
 - no caso de ter havido regularização jurídica prévia dos imóveis, suas dimensões deverão ser observadas na regularização urbanística;
 - admite-se a alteração das dimensões de imóveis já regularizados juridicamente, desde que haja acordo prévio entre as partes, mediado pela Comissão de Regularização.
 - indicação das bacias hidrográficas nas quais se insere a ZEIS, levantamento planialtimétrico com curvas de nível de metro em metro, ocorrências de vegetação a ser preservada e identificação das áreas de risco;
 - levantamento do uso e ocupação do solo, com definição das quadras e lotes sempre que possível, compreendendo as áreas públicas e privadas, seus respectivos dimensionamentos, parâmetros e índices praticados, características edilícias, contemplando infraestrutura e serviços disponíveis, contendo, no mínimo:

- as categorias e subcategorias de usos do solo, enquadrando os respectivos empreendimentos e atividades conforme disposto nos Anexos 2, 3 e 4 da Lei nº 3.377/84 – LOUOS e suas alterações;
- áreas dos lotes, discriminando a área média e o lote ou terreno padrão, compreendido como tal, a moda;
- índices de ocupação, discriminando o índice médio e a moda;
- índices de aproveitamento, discriminando o índice médio e a moda;
- número de pavimentos, esclarecendo se a edificação tem acesso por mais de uma via;
- número de unidades imobiliárias no terreno e características de acesso aos logradouros públicos ou servidões;
- materiais de construção empregados;
- recuos das edificações em relação ao logradouro, aos vizinhos confrontantes e entre edificações, quando houver mais de uma ocupando o mesmo terreno;
- área útil das edificações;
- áreas dos cômodos;
- quota de conforto das edificações;
- identificação de edificações encortiçadas e moradias coletivas, discriminando os tamanhos dos cômodos, relação de sanitários e lavanderias por habitante e por cômodo, além das condições de iluminação e ventilação;
- identificação de cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios, nascentes, áreas de preservação permanente, áreas sob linhas de transmissão de energia ou sobre dutovias, áreas com vegetação arbórea e áreas degradadas;
- identificação das vias de acesso à área; análise do sistema de circulação de veículos e pedestres, incluindo vielas, caminhos e escadarias;
- padrões de funcionamento do serviço de transporte público;
- infraestrutura implantada: redes de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, energia elétrica, telefonia e drenagem de águas pluviais e respectivos padrões de serviços;
- padrões de funcionamento do serviço de coleta de resíduos sólidos;

- levantamento topográfico incluindo outras informações necessárias ao desenvolvimento do projeto de urbanização;
 - cadastro físico minucioso das edificações, quando o projeto incluir melhorias habitacionais;
 - identificação das edificações em áreas de risco e situações de incompatibilidades de uso e ocupação.
- o **Proposta de urbanização**, contendo os projetos e intervenções urbanísticas necessários à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:
- agenciamento dos lotes ou frações ideais destinados a residências;
 - agenciamento de áreas com dimensionamento adequado para a implantação de equipamentos sociais religiosos e dos usos complementares ao habitacional, guardando a proporção e diversidade de usos encontrada no levantamento do uso e ocupação do solo;
 - previsão e tratamento adequado de áreas verdes e espaços livres;
 - diretrizes para o Saneamento Básico, compreendendo os sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem de águas pluviais e a coleta regular de resíduos sólidos;
 - diretrizes para a iluminação pública;
 - proposta de adequação dos sistemas de circulação de veículos, pedestres e do sistema de transporte coletivo, considerando o atendimento à população residente e sua articulação com o sistema viário e de transportes geral da cidade.
 - fixação de exigências especiais para a construção nas encostas, com base na natureza e intensidade do risco avaliado;
 - indicação das fontes de recursos para implementação das intervenções de cada um dos componentes do Plano de Regularização;
 - indicação de novas oportunidades de trabalho e geração de renda.

2.5.2.3. Plano de Atuação em Áreas de Risco para a Ocupação Humana

- **Áreas de Risco para a Ocupação Humana** - são aquelas propensas a ocorrência de sinistros em função de alguma ameaça, quer seja de origem natural, tecnológica ou

decorrente de condições sócio-ambientais associadas às vulnerabilidades do assentamento humano, sobretudo quando ocorrem altas densidades populacionais vinculadas a precárias formas de ocupação do solo.

- Será exigida a elaboração de Plano de Atuação em Áreas de Risco para a Ocupação Humana, quando parcela da ZEIS contiver uma das seguintes ocorrências, que devem ser identificadas na análise físico-ambiental e urbanística do Plano de Urbanização:
 - o Associadas à geologia, geomorfologia ou geotecnia:
 - vertentes sobre solos argilosos, argilo-arenosos e areno-argilosos;
 - solos do Grupo Ilhas (massapé), predominantes a oeste da Falha Geológica;
 - solos da Formação Barreiras, quando associados a altas declividades;
 - locais sujeitos a inundação dos rios;
 - o Associados a empreendimentos e atividades que representem ameaça à integridade física e saúde da população ou de danos materiais, entre os quais:
 - linhas de alta-tensão da rede de distribuição de energia elétrica;
 - estações transmissoras e receptoras de ondas eletromagnéticas;
 - postos de combustíveis;
 - locais de deposição de material de dragagem;
 - edificações condenadas tecnicamente quanto a sua integridade estrutural;
 - áreas adjacentes a gasodutos, polidutos e similares;
 - faixas de servidão de rodovias e ferrovias;
 - aquelas situadas em um raio de 3km (três quilômetros) da cabeceira das pistas dos aeroportos.
- O Plano de Atuação em Áreas de Risco para a Ocupação Humana incluirá, no mínimo, os seguintes aspectos:
 - o identificação e diagnóstico de todas as áreas de risco e das áreas non aedificandi;
 - o oferecimento de alternativas habitacionais para a população removida das áreas de risco;
 - o indicação de obras de contenção de risco, tais como estabilização de taludes e de margens de córregos;

2.5.2.4. Plano de Relocação

- O **Plano de Relocação** consiste no conjunto de ações programadas e pactuadas com os moradores, independentemente da forma legal de ocupação, para a sua retirada definitiva ou temporária das moradias, com base em um Plano de Atuação em Áreas de Risco para a Ocupação Humana, ou Plano de Urbanização e tornando disponíveis, ou acessíveis, formas adequadas de proteção dos direitos envolvidos e soluções adequadas de moradias.
- O **Plano de Relocação** atenderá ao disposto na Lei municipal nº 6.103, de 13 de março de 2002 e às normas internacionais sobre remoções involuntárias decorrentes de projetos públicos e privados de infraestrutura e urbanização, com base no Guia produzido pela Relatoria Especial da ONU.
- Será exigida a elaboração de Plano de Relocação, quando identificadas na análise físico-ambiental e urbanística do Plano de Urbanização, uma das seguintes ocorrências:
 - o risco ambiental, à vida ou à saúde da população, que não permita a adoção de medidas de segurança e/ou mitigadoras ou corretivas dos danos causados;
 - o a ocupação ocorrer em áreas de uso comum do povo e demais situações previstas no art. 5º da Medida Provisória nº 2.220/01;
 - o a ocupação situar-se nas faixas de praias e nas margens e leitos de rios e lagoas;
 - o excedentes populacionais resultantes de reurbanização de assentamentos precários que não puderam ser absorvidos na mesma área.
- O Plano de Relocação constará, no mínimo, de:
 - o Estabelecimento de critérios para avaliação do impacto das remoções, no qual sejam considerados os aspectos econômicos, sociais e culturais, inclusive as condições de convivência pré-existentes, com base em critérios construídos em um processo participativo;
 - o O mapeamento da população e imóveis atingidos, direta ou indiretamente, compreendendo os que deverão ser removidos, temporária ou definitivamente de suas moradias, bem como os que vão sofrer restrição de acesso a recursos para reprodução, ou continuidade de modo de vida, perda ou redução das fontes de emprego, renda ou meios de sustento;
 - o Demonstração da inevitabilidade das remoções temporárias e definitivas e notificação à população atingida, justificando detalhadamente a decisão;

- o Apresentação de alternativas, à população abrangida, e definição pactuada da(s) alternativa(s) de remoção a adotar, intermediada pela Comissão de Regularização;
- o Critérios e prioridades para o atendimento às novas habitações, negociados com a população atingida e intermediados pela Comissão de Regularização;
 - o Condições da transferência, de forma a minimizar os impactos socioeconômicos e culturais;
 - o Garantia de matrícula aos estudantes de escolas públicas, em locais próximos à nova moradia.

2.5.2.5. Plano de Requalificação

- O **Plano de Requalificação** compreende a proposta de projetos de recuperação, adaptação e requalificação dos imóveis encortiçados e/ou deteriorados, para fins habitacionais de interesse social, como parte do Plano de Regularização de ZEIS II.
- O **Plano de Requalificação** será concebido de forma a integrar-se com as ações de regularização urbanística e fundiária atendidas, no que couberem, as disposições aplicáveis à regularização em geral e contemplará, no mínimo:
 - o Levantamento e caracterização dos imóveis compreendidos na área demarcada preliminarmente como ZEIS II;
 - o Definição dos critérios para identificação dos imóveis a serem objeto de regularização;
 - o Identificação de terrenos ou edificações intersticiais ou no entorno da ZEIS, passíveis de aplicação de instrumentos de política urbana;
 - o Projetos para a requalificação dos imóveis, considerando tratar-se de exemplares de interesse do patrimônio histórico ou artístico, ou de imóveis do patrimônio banal;
 - o Plano de Regularização Urbanística e/ou de Regularização Fundiária, quando pertinente.

2.5.2.6. Plano de Regularização Fundiária

- O **Plano de Regularização Fundiária** será concebido de forma a integrar-se com as ações de regularização urbanística, atendidas, no que couberem, as disposições aplicáveis à regularização em geral e contemplará, no mínimo:

- o Levantamento e caracterização das situações de irregularidade fundiária e jurídica;
 - o Definição dos critérios para identificação dos imóveis a serem objeto de regularização;
 - o Os instrumentos e critérios para sua aplicação à regularização fundiária.
- Nos casos em que já tenha havido regularização jurídica dos imóveis, dispensa-se o Plano de Regularização Fundiária, desde que se demonstre, por meio de parecer técnico e jurídico, não haver qualquer incompatibilidade com o Plano de Urbanização ou o Plano de Requalificação.

2.5.3. Diretrizes Gerais para a Regularização Urbanística

2.5.3.1. Diretrizes de Integração Territorial

- A regularização urbanística de ZEIS Ocupadas atenderá às seguintes diretrizes gerais para a sua integração territorial:
- o Basear-se em políticas públicas de acesso à cidade, ou seja, vincular-se à política de desenvolvimento urbano, política fundiária, política ambiental e política cultural;
 - o Ser considerada como um dos elementos das políticas federal e estadual e de habitação, devendo ser planejada de modo articulado com estas, evitando as propostas conflitantes e a dispersão de recursos;
 - o Atendimento à Lei nº. 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos urbanos e, quando pertinente, as normas específicas aplicáveis à regularização de imóveis da União, disciplinadas pelas Leis nº 9.636/98 e 11.481/2007.
 - o Ocorrer, preferencialmente, no âmbito dos Planos Urbanísticos das Regiões Administrativas nas quais se inserem, ou outras subdivisões territoriais previstas no PDDU/2008, abarcando o conjunto das ZEIS que as compõem, conferindo, assim, maior eficácia às diretrizes do Ordenamento Territorial estabelecidas pelo PDDU/2008, Lei nº. 7.400/2008;
 - o Para a integração física e social das ZEIS à Cidade, a análise das demandas de equipamentos e serviços, e avaliação da dinâmica econômica e potencialidades

na geração de trabalho e renda da ZEIS será efetuada conjuntamente com as da área de entorno, devendo as propostas ser equacionadas considerando:

- a capacidade de atendimento no entorno, em condições favoráveis de acessibilidade, de áreas livres e equipamentos públicos de lazer, cultura, saúde, educação e segurança, bem como de áreas para expansão e relocações indispensáveis;
- a dinâmica do uso e ocupação do solo no entorno, com vistas a oferecer incentivos à diversificação de atividades no interior da ZEIS, propiciando novos postos de trabalho e renda aos moradores;
- a promoção do equilíbrio entre as densidades, as demandas e a disponibilização de serviços e equipamentos públicos;
- o Garantia de permanência da comunidade em seu local de moradia e a acessibilidade e circulação de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- o Respeito à configuração física geral do assentamento, buscando o menor número de remoções e remanejamentos, desde que seja possível garantir condições mínimas e adequadas de segurança, mobilidade, salubridade e saneamento;
- o Até que sejam estabelecidas normas específicas para a construção em encostas, ou disposições contidas em parecer do órgão competente, são diretrizes específicas para a construção em encostas:
 - estabelecimento de distância mínima – horizontal e vertical – entre cortes, em função das características do solo e das intervenções pretendidas;
 - obrigatoriedade de impermeabilização construtiva de pelo menos 80% da área total do terreno gerado pelo corte, sendo a parte restante coberta por vegetação protetora da erosão superficial, tais como gramíneas ou equivalente;
 - obrigatoriedade de impermeabilização do talude de corte por vegetação protetora da erosão superficial ou por qualquer meio que impeça o choque direto da água no solo e a sua infiltração na encosta;
 - definição de declividades máximas para a execução de cortes e aterros, estabelecendo as exigências complementares de segurança para as situações excepcionais;
 - obrigatoriedade de colocação de calhas, construção de canaletas e direcionamento das águas de chuva e servidas para o sistema de drenagem formal (escadarias, canaletas e canais), ou, na sua ausência, para a drenagem

natural existente, evitando novos sulcos e ravinas , assim como proibição de lançamento de lixo e entulhos no sistema de drenagem;

- exigência de monitoramento permanente, com reparos imediatos em tubulações locais e adutoras, tendo em vista a velocidade com que esses vazamentos desencadeiam acidentes.
- o No remanejamento de ocupações existentes, indicadas para remoção, ou para a expansão de ZEIS, priorização na escolha de áreas com relevos pouco movimentados, cujas declividades sejam inferiores a 30%, mesmo que constituam espaços descontínuos;
- o Preservação dos espaços públicos ligados às tradições culturais das comunidades, seus locais de encontros, seus percursos e referenciais.

2.5.3.2. Requisitos urbanísticos

2.5.3.2.1. Características dos Lotes ou Frações Ideais:

- Adoção no dimensionamento mínimo do lote ou fração ideal padrão da área ou subárea objeto de (re)urbanização para uso habitacional, daquele que corresponder à moda identificada no diagnóstico físico-ambiental; e como dimensão do lote ou fração ideal máximos, 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), para não inviabilizar a regularização jurídica da posse ou propriedade;
- Quando se tratar de lote ou terreno existente de uso habitacional, admissão da área mínima de 20m² (vinte metros quadrados), desde que:
 - o A conformação e características topográficas não inviabilizem as condições de habitabilidade;
 - o Não se trate de lote ou terreno localizado em ZEIS IV;
- No caso de a área ter sido objeto de legalização fundiária prévia à regularização urbanística respeitar o dimensionamento dos lotes individualizados, ou das frações ideais, quando se tratar de instrumento de regularização fundiária coletiva, salvo no caso de decisão dos moradores, referendada pela Comissão de Regularização;
- No dimensionamento dos lotes não habitacionais utilizar como padrão a área correspondente à moda dos lotes existentes, segundo a categoria de uso, respeitando o limite máximo de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área, para não inviabilizar a regularização jurídica da posse ou propriedade;

- Estabelecimento de lotes 25% maiores do que o lote mínimo, quando a declividade do terreno onde será demarcado for igual ou superior a 15%;
- Os lotes resultantes dos novos parcelamentos ou empreendimentos de urbanização integrada em vazios intersticiais no interior das ZEIS, ou no seu entorno, inclusive os destinados a moradias removidas deverão ter área ou fração ideal mínima de 60m² (sessenta metros quadrados);
- Quando se tratar de terrenos em aclave ou declive, procurar-se-á dispor os lotes e edificações com a sua maior dimensão na direção paralela às curvas de nível, visando à implantação da edificação no sentido longitudinal, de modo a minimizar os cortes e os riscos, evitando-se que a diferença de altitude medida entre as cotas do terreno na frente e no fundo do lote exceda 3,00m (três metros);
- Nos terrenos cuja declividade exceda 30%, atendimento das exigências dos órgãos competentes, estabelecidas em estudo de viabilidade técnica que ateste as condições do terreno para implantação dos lotes e construção das edificações, resguardada a estabilidade da encosta;
- A delimitação dos lotes e a definição dos espaços privados deverão levar em conta a necessidade de áreas de servidão para implantação de infraestrutura urbana e as necessidades de:
 - o Acessibilidade aos lotes e edificações;
 - o Sempre que possível, espaço para serviços em área descoberta, tais como lavagem e secagem de roupas;
 - o Afastamento entre a casa e os taludes de corte inferior e superior;
 - o Espaço para expansão da edificação, quando possível;
 - a definição dos parâmetros e índices urbanísticos, bem como das intervenções deverão ser pactuadas e definidas quadra a quadra, com os moradores, comerciantes e prestadores de serviços locais e organizações sociais, respeitadas as normas básicas estabelecidas para Habitação de Interesse Social, HIS, e as normas técnicas pertinentes;

2.5.3.1.2. Áreas Verdes, Espaços Abertos e Equipamentos Comunitários

- Indicação das áreas livres e institucionais necessárias ao atendimento da demanda, procurando aproveitar e requalificar as já existentes;
- No caso das ZEIS I, II, IV e V poderão estar localizadas fora destas, desde que:
 - o Seja constatada a inviabilidade de sua implantação na própria ZEIS;

- o Haja áreas livres e institucionais no entorno, em quantidade tal que atenda à demanda e permita o seu compartilhamento pela população da ZEIS e das áreas circunvizinhas, assegurada a acessibilidade.
- o Tratamento dos espaços públicos de forma que lhes garanta qualidade paisagística, criando espaços de lazer e oportunidades para otimizar o convívio entre os moradores, especialmente ao longo das vias locais e de pedestres;

2.5.3.2.3. Características do Sistema Viário e Infraestrutura

- O sistema viário deverá ser ajustado atendendo à categorização e parâmetros geométricos estabelecidos no **Quadro IV**, do **Anexo A.2.** deste Relatório, em função das suas características físicas e funções.
- Havendo impossibilidade de atendimento aos parâmetros geométricos, prevalecerá a função que a via estiver exercendo, para fins de ordenamento do uso e ocupação do solo lindeiro;
- A proposta viária deverá buscar, na medida do possível, se integrar ao traçado existente, preservando a linguagem e as relações entre os diversos subespaços, prevendo agenciamento adequado para sua utilização por deficientes físicos e outros portadores de dificuldades de locomoção;
- Serão admitidos acessos em escadarias, respeitando-se a altura máxima do desnível de 10m (dez metros), devendo-se estabelecer patamares de paradas para descanso e, sempre que possível, planos inclinados para o transporte de botijões de gás, grandes pacotes, etc.
- Integração entre os sistemas de infraestrutura, especialmente na definição dos sistemas viário e de drenagem, considerando:
 - o A microbacia e a drenagem natural integrando os sistemas viário e de drenagem;
 - o A criação de elementos para o escoamento das águas pluviais e servidas, de modo a evitar a sua infiltração nas encostas;
 - o A pavimentando das vias de maior declividade para evitar a erosão;
- Implantação da infraestrutura básica conforme o plano de urbanização aprovado, admitindo-se soluções alternativas, conforme previsto no Artigo 2º, §6º e incisos I a IV da Lei Federal nº. 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº. 9.785/99, desde que comprovada pelo empreendedor a garantia, no mínimo, de desempenho similar ao obtido na conformidade das normas vigentes e aprovação pelos órgãos técnicos competentes.

2.5.3.2.4. Legislação Urbanística e Edilícia

- Elaboração de **legislação urbanística e edilícia** adequada aos padrões culturalmente aceitos pela população local, sem prejuízo do conforto, da salubridade e da segurança individual e coletiva, compreendendo:
 - o A subdivisão da área, quando verificada a heterogeneidade de padrões de uso e ocupação do solo, que recomende a instituição de padrões diferenciados para fins de ordenamento;
 - o O estabelecimento de diretrizes, critérios, índices e parâmetros para o parcelamento do solo, quando couber, inclusive indicando se será permitido e as condições para o remembramento de lotes;
 - o A imposição de critérios e restrições para o uso e a ocupação do solo;
 - o A indicação dos instrumentos de Política Urbana aplicáveis aos terrenos e edificações e seus condicionantes, observadas as disposições do PDDU/2008 e da legislação específica do instrumento indicado;
 - o O sistema de aprovação de projetos, fiscalização e de acompanhamento e monitoração pós-intervenção, aí incluída a orientação sobre o uso e ocupação do solo adequados e sobre as responsabilidades pactuadas na manutenção urbana.

2.5.4. Diretrizes Específicas para a Regularização Urbanística

2.5.4.1. Diretrizes Aplicáveis às ZEIS II

- As intervenções nos cortiços e moradias coletivas poderão ocorrer por **iniciativa**:
 - o Do proprietário, que poderá realizar melhorias ou reformas com seus próprios recursos;
 - o De entidades públicas ou privadas mediante parceria;
 - o Do Poder Público, mediante a determinação ao proprietário, o qual poderá requerer a utilização de recursos do Fundo Municipal de Habitação, instituído pela Lei nº. 6.099/02.
- As intervenções em cortiços poderão ocorrer sob a **forma** de:

- o Reparos Gerais - obras destinadas à conservação da(s) edificação(ões), que não implique em ampliação da área total construída nem alteração dos espaços internos ou das estruturas da edificação;
- o Reforma – obra destinada a estabilizar e ou alterar uma edificação, não implicando no aumento de sua área construída total, nem na ampliação da área de projeção existente em percentual superior a 50% (cinquenta por cento);
- o Requalificação, recuperação e adaptação - obra de reforma visando estabilizar e ou alterar uma edificação encortiçada ou moradia coletiva, seja nas estruturas e instalações de saneamento, iluminação, gás, segurança, e/ou na disposição e dimensionamento dos seus cômodos e vãos de iluminação e ventilação, com vistas a garantir ou melhorar suas condições de habitabilidade;
- o A recuperação, adaptação e requalificação de áreas e edificações encortiçadas atenderá às seguintes **diretrizes**:
 - quando se tratar de edificação(ões) individualizada(s), não constituindo uma ZEIS, emissão de documento expedido por órgão público municipal enquadrando a edificação na categoria de cortiço, especificando tratar-se de imóvel integrante do patrimônio banal, ou considerado de interesse, ou tombado para fins de proteção do patrimônio histórico e artístico da União, do Estado da Bahia e/ou do Município de Salvador;
 - quando de tratar de ZEIS II, além da emissão do documento mencionado no item anterior, para cada uma das edificações, deverá ser procedida a demarcação urbanística do perímetro da ZEIS que contém as edificações objeto de requalificação;
 - em edificações que integrem o patrimônio histórico e artístico, atestado pelo órgão público municipal competente, exigência de alvará independentemente do tipo de intervenção;
 - reconstrução do tecido social e urbano local e a melhoria da qualidade de vida dos moradores, trabalhadores e usuários da ZEIS;
 - garantia da permanência das famílias na própria ZEIS, ou edificação coletiva em que viviam, em melhores condições de habitabilidade;
 - atendimento aos parâmetros dimensionais para ocupação discriminados no **Quadro I**, do **Anexo A.2.** deste Relatório;
 - instalação de medidores individuais de energia para cada um dos cômodos das edificações encortiçadas;

- elaboração de Termo de Compromisso, a ser assinado por todos os integrantes da Comissão de Regularização, com a discriminação das respectivas competências e compromissos relativos ao Plano de Requalificação.

2.5.4.2. Diretrizes Aplicáveis às ZEIS IV

Aplicam-se às ZEIS IV as seguintes diretrizes:

- Atendimento às normas ambientais pertinentes, dispostas na legislação federal e estadual.
- Atendimento às disposições do PDDU, Lei nº. 7.400/2008, aplicáveis às áreas integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural, SAVAM, e representadas no Mapa 07, em especial, as Diretrizes para a Macrozona de Proteção Ambiental.
- Tratando-se de Áreas de Preservação Permanente, APPs, atendimento à legislação à Resolução CONAMA nº. 369, de 28 de março de 2006, que dispõe sobre intervenção ou supressão de vegetação em APPs.
- O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.
- O estudo técnico da regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, no mínimo, os seguintes elementos:
 - o Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
 - o Especificação dos sistemas de saneamento básico;
 - o Proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
 - o Recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
 - o Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;

- o Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta; e
- o Garantia de acesso público às praias e aos corpos d'água, quando for o caso.
- Caberá ao poder público, diretamente ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica, previstos no § 6o do art. 2o da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ainda que promovida pelos legitimados previstos nos incisos I e II do art. 50.
- A realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo poder público, bem como sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

2.5.4.3. Diretrizes Aplicáveis às ZEIS V

Aplicam-se às ZEIS V as seguintes diretrizes:

- Atendimento, no que couber, à legislação e instruções normativas federais específicas:
 - o Decreto nº 4.887, de 20 de novembro de 2003, que disciplina a regularização fundiária das áreas remanescente de quilombos;
 - o Decreto nº. 6.040, de 7 de fevereiro de 2007, que institui a Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais.
 - o Instrução Normativa nº. 48, de 29 de setembro de 2008, emitida pelo INCRA, que regulamenta o procedimento para identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação, desintrusão, titulação e registro das terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombolas de que tratam o Art. 68 do Ato das Disposições Transitórias da Constituição Federal de 1988 e o Decreto nº. 4.887, de 20 de novembro de 2003.
- Atendimento à legislação municipal específica, quando se tratar de Área de Proteção Cultural e Paisagística, APCP.

2.5.4.4. Diretrizes para Áreas de Risco para a Ocupação Humana

- Nas **Áreas de Risco para a Ocupação Humana** deverão ser observadas as seguintes disposições:
 - o Preservação ou recomposição da cobertura vegetal nas encostas íngremes de vales e matas ciliares ao longo de cursos d'água, consideradas áreas de preservação permanente e de risco potencial para a ocupação humana;
 - o Conservação das áreas permeáveis e dotadas de cobertura vegetal;
 - o Realização de obras de contenção de risco;
 - o Interdição dos espaços onde o risco não pode ser mitigado, utilizando-os como áreas de uso comum e evitando novos processos de ocupação com edificações ou outros usos que envolvam a ocupação humana, exercendo fiscalização e prevenção de re-ocupação mais rigorosa;
 - o Tratamento das áreas adjacentes aos topos ocupados, para garantir a segurança e a salubridade do lugar;
 - o Priorização, para o remanejamento de ocupações indicadas para remoção ou para expansão de ocupações existentes, áreas com relevos menos movimentados, que disponham de espaços mesmo que descontínuos, com declividades inferiores a 30%;
 - o Assistência técnica para a implantação de edificações em áreas de risco potencial, associado à geologia, geomorfologia e geotecnia;
 - o Monitoramento permanente, com reparos imediatos em tubulações locais e adutoras danificadas, tendo em vista a velocidade com que esses vazamentos desencadeiam acidentes.
 - o Quando incluírem recuperação urbana ou relocação de ocupações indevidas, educação ambiental para garantir a sustentabilidade das intervenções.

2.6. DIRETRIZES, CRITÉRIOS E PARÂMETROS APLICÁVEIS ÀS ZEIS OCUPADAS NÃO REGULARIZADAS

- Até que sejam regularizadas, serão aplicados às ZEIS Ocupadas, as disposições a seguir.

2.6.1. Diretrizes para o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo

- Os empreendimentos de urbanização em terrenos intersticiais em ZEIS I, II, IV e V, ainda não regularizadas, poderão ocorrer por **iniciativa** de órgãos públicos ou empresas privadas, mediante a implantação de empreendimentos de parcelamento do solo ou de urbanização integrada, devendo atender as normas e parâmetros aplicáveis às ZEIS III, respeitadas as diretrizes específicas da categoria em que a ZEIS se enquadre.
- Até que se determinem normas particulares, na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, LOUOS, ou em lei específica da ZEIS, as construções novas, reformas e ampliações em HIS atenderão às restrições e critérios seguintes:
 - o O número máximo de pavimentos permitidos para as HIS não excederá 3 (três) pavimentos, equivalentes a, no máximo, 9,00m (nove metros);
 - o Tratando-se de terreno com acesso para duas vias poderá ser admitida a construção de, no máximo, três pavimentos com acesso por cada uma das vias, perfazendo o total de 6 (seis) pavimentos, desde que a construção seja projetada e acompanhada por profissional habilitado registrado no CREA e tenha obtido alvará de licença pelo órgão competente;
 - o Será permitida mais de uma edificação no terreno, agrupadas em fila, grupo de casas isoladas, geminadas, ou superpostas, desde que:
 - atendam aos afastamentos mínimos estabelecidos para a abertura de vãos de iluminação e ventilação e;
 - prevejam o acesso autônomo ao logradouro para o qual o lote ou terreno está voltado;
 - no caso de agrupamentos verticais possuam escada de acesso independente, ou situada em área de uso coletivo;
 - o O Índice de Ocupação Máximo no terreno resultará do somatório das áreas de projeção de todas as edificações implantadas no terreno, atendidos os afastamentos obrigatórios;
 - o O Coeficiente de Aproveitamento Máximo resultará do somatório das áreas de todos os pavimentos das edificações, atendidos o Índice de Ocupação e o número máximo de pavimentos permitido, respeitado o limite fixado no PDDU/2008, conforme **Quadro II**, do **Anexo A.2** deste Relatório;

- o Nos terrenos de encosta, salvo disposições mais restritivas integrantes de parecer proferido pelos órgãos competentes:
 - os limites máximos de altura para os cortes, bem como a distância mínima - horizontal e vertical - entre eles serão estabelecidos em função das características do solo e das intervenções pretendidas, após vistoria no local, estabelecendo-se exigências complementares de segurança para as situações excepcionais;
 - obrigatoriedade de impermeabilização construtiva de pelo menos 80% da área total do terreno gerado pelo corte, sendo a parte restante coberta por vegetação protetora da erosão superficial, tais como gramíneas ou equivalente;
 - obrigatoriedade de impermeabilização do talude de corte por vegetação protetora da erosão superficial ou por qualquer meio que impeça o choque direto da água no solo e a sua infiltração na encosta;
 - obrigatoriedade de colocação de calhas, construção de canaletas e direcionamento das águas de chuva e servidas para o sistema de drenagem formal (escadarias, canaletas e canais), ou, na sua ausência, para a drenagem natural existente, evitando novos sulcos e ravinas , assim como proibição de lançamento de lixo e entulhos no sistema de drenagem;
 - as edificações deverão ser implantadas de modo que sua maior dimensão seja paralela às curvas de nível, minimizando os cortes e aterros;
 - serão evitados o lançamento de detritos e aterros à jusante que possam gerar instabilidade em terrenos vizinhos.
- Poderão ser exercidas em edificações residenciais, configurando usos mistos, quaisquer atividades permitidas na Zona de Uso predominante em que se insere a ZEIS, desde que atendam aos critérios de compatibilidade locacional no que diz respeito à distância entre usos, estabelecidos nas Tabelas V.8 a V.13 do Anexo 5, da Lei nº 3.377/84.
- Os casos omissos e controversos serão resolvidos no âmbito da Comissão de Regularização.

2.6.2. Diretrizes Aplicáveis à Construção, Reforma e Adequação de Edificações para HIS

2.6.2.1. Construção de Edificações

2.6.2.1.1. Diretrizes para o Dimensionamento das Edificações e Orientações para Iluminação e Ventilação

- Considera-se **Edificação para Habitação de Interesse Social, HIS**, aquela destinada à população de baixa renda, que seja utilizada para fins exclusivamente residenciais ou de uso misto, independentemente de sua localização em ZEIS;
- A área total da unidade imobiliária autônoma da Habitação de Interesse Social, HIS atenderá aos seguintes parâmetros:
 - o Tratando-se de construção nova possuir área útil maior do que 20,00m² até o máximo de 75,00m²; (setenta e cinco metros quadrados);
 - Considera-se **área útil** a área coberta de uso privativo da unidade residencial, calculada de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, não sendo computada a área destinada a estacionamento.
 - o No caso de construção nova, quando a área útil for igual ou menor do que 20,00m², será enquadrada como casa em processo de construção, ou casa-embrião.
- As dimensões mínimas das edificações atenderão ao disposto no **Quadro I, Anexo A.2**, deste Relatório.
- São considerados de permanência prolongada: as salas, lojas, quartos e cozinhas, bem como quaisquer outros cômodos destinados ao descanso, lazer ou trabalho;
- São enquadrados na categoria de cômodos de permanência transitória as áreas de serviço, os sanitários, depósitos e as circulações horizontais e verticais;
- A abertura de janelas, em paredes que fazem divisa com outros terrenos, só será permitida, quando resultar de anuência, por escrito, dos vizinhos, ficando o documento sob a guarda do órgão licenciador de obras do Município;
- O afastamento mínimo para a abertura de vãos de iluminação e ventilação, bem

como para a construção de eirado, terraço ou varanda² será de 1,50m de distância, em relação às divisas do terreno, admitindo-se a redução da distância, com base em acordo, por escrito dos vizinhos confrontantes, ficando o documento sob a guarda do órgão municipal licenciador;

- As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, poderão ser abertas guardando a distância de setenta e cinco centímetros³, com base em acordo, por escrito dos vizinhos confrontantes, ficando o documento sob a guarda do órgão municipal licenciador;
- As seteiras ou combogós⁴, para iluminação e ventilação, poderão ser dispensados da observância de recuo em relação à divisa do terreno vizinho, desde que não sejam maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso, com base em acordo, por escrito dos vizinhos confrontantes, ficando o documento sob a guarda do órgão municipal licenciador;
- A localização dos cômodos de permanência prolongada, especialmente dos quartos, será orientada preferencialmente para os quadrantes que recebem insolejamento pela manhã, para onde também deverão voltar-se os vãos de iluminação e ventilação destes cômodos, buscando-se, sempre que possível, obter a ventilação cruzada na edificação, mediante a abertura de vãos nos cômodos orientados para o quadrante oposto.
- Serão garantidas as condições de insolação, aeração e iluminação dos compartimentos destinados a dormitórios e salas, observando que não deverá haver edificações ou taludes situados acima de uma linha imaginária de 45° (quarenta e cinco graus), projetada verticalmente a partir dos peitoris das janelas dos compartimentos;
- Serão asseguradas as condições de aeração e iluminação naturais das cozinhas, copas e áreas de serviço;
- Não serão permitidos balanços e construção de escadas ocupando os passeios e calçadas, ou a abertura de portas e janelas abrindo diretamente para a via pública.

² Ver Art. 1.301, do Código Civil – “É defeso abrir janelas ou fazer eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio do terreno vizinho”.

³ Ver §1º do Art. 1.301 do Código Civil – “As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros”.

⁴ Ver Art. 1.301, §2º do Código Civil – “As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso”.

2.6.2.1.2. Diretrizes para as Instalações Hidráulicas/ Sanitárias e Elétricas

- Os banheiros deverão apresentar piso lavável, e no mínimo um vaso sanitário e um “box” dotado de ralo, ambos ligados à rede de esgotamento, quando houver, ou à fossa séptica;
- Os tanques de lavagem de roupas serão ligados à rede de esgotos, quando existente, ou à fossa séptica, podendo acumular a função da pia do banheiro;
- As cozinhas serão dotadas de pias com canalização dos efluentes para a rede de esgotos, quando houver, ou para a fossa séptica;
- O projeto hidráulico-sanitário, respeitadas as limitações financeiras do cliente, procurará contemplar a captação da água proveniente da chuva, mediante a sua coleta em calhas, armazenado-a em tanques ou cisternas, e utilizado-a para a lavagem de pisos, calçadas e vidros; lavagem de roupas e veículos, rega de plantas e atividades similares, proibindo-se a sua emissão para o logradouro público, ou para outros terrenos, salvo autorização expressa, por escrito, do vizinho, devendo o documento ficar sob a guarda do órgão licenciador;
- As águas servidas poderão ser direcionadas, através de encanamento próprio, a reservatório destinado a abastecer as descargas de vasos sanitários e, só então, serão descarregadas na rede pública de esgotos;
- Nas edificações superpostas, geminadas, em fila, ou que constituam grupos de casas em um mesmo terreno ou lote, serão instalados hidrômetros individuais para cada unidade imobiliária, assim como medidor individual de consumo de energia elétrica, visando dirimir litígios decorrentes do compartilhamento dos serviços e facilitando a cobrança de taxas sociais;
- De preferência, e quando disponíveis no mercado a preços acessíveis, serão utilizados aparelhos e dispositivos economizadores de água, tais como:
 - o Bacias sanitárias de volume reduzido de descarga;
 - o Chuveiros e lavatórios de volume fixos de descarga;
 - o Torneiras dotadas de arejadores.

2.6.2.1.3. Diretrizes para a Implantação de Calçadas, Passeios e Vedações

- As edificações ou ampliações de edificações existentes, que resultem na área útil

total de mais de 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área, localizadas em áreas dotadas de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem, iluminação elétrica, bem como coleta regular de lixo, e onde haja meio-fio implantado, obrigam-se à construção de passeios e à construção de vedações em todo o terreno;

- O Poder Público municipal assumirá a construção de passeios nos terrenos para HIS, cujas edificações possuam menos de 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área útil, localizadas em áreas com infraestrutura precária ou insuficiente, como tais compreendidas as que não disponham de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem, iluminação elétrica, bem como coleta regular de lixo;

2.6.2.2. Reforma e Adequação de Edificações para HIS

- A reforma e adequação de edificações arruinadas, incompletas ou em situação de desconformidade com as disposições aplicáveis às edificações para HIS integrantes deste Relatório deverão conduzi-las à situação de conformidade.
- Nas edificações existentes a serem reformadas e recuperadas para HIS, com ou sem mudança de uso, poderão ser aceitas, a critério do órgão competente, soluções que não atendam integralmente às disposições previstas neste Relatório, desde que:
 - o Não sejam agravadas as condições de salubridade e habitabilidade;
 - o A edificação seja adaptada às condições de segurança previstas na legislação municipal.
 - o No caso de a edificação atender aos critérios para integração ao patrimônio histórico / cultural / arquitetônico, atendimento à legislação específica de proteção, ouvido o órgão competente.

2.6.3. Diretrizes Aplicáveis às Edificações pelo Processo de Autoconstrução

- O processo de autoconstrução deverá ser acompanhado pelo órgão municipal competente que, por meio de uma atuação pedagógica, promoverá assistência técnica e jurídica gratuita durante todas as etapas, diretamente, ou mediante convênio com universidades, ONGs, órgãos ou associações de classe ou entidades afins, na forma da legislação municipal;

- A atuação pedagógica terá por base as seguintes diretrizes:
 - o Adoção de parâmetros adequados na concepção das unidades e na seleção de materiais e tecnologias construtivas das HIS, considerando seus impactos significativos sobre a sustentabilidade e qualidade global da vida urbana;
 - o Observação, respeitadas as limitações financeiras do público-alvo, dos princípios de conservação de energia e de conservação e uso racional das águas em edificações;
 - o Adequação à topografia e forma do terreno, bem como à sua orientação magnética;
 - o Planejamento global da edificação, mesmo que sua implantação ocorra de forma parcelada e processual, visando quebrar o ciclo vicioso de construir - demolir e reconstruir, que o caracteriza, evitando-se os desperdícios de materiais, energia e recursos, bem como o decréscimo da qualidade do imóvel;
 - o Respeito à processualidade que caracteriza a autoconstrução das HIS, adotando o conceito de casa evolutiva, dando tratamento técnico e administrativo diferenciado a cada uma de suas etapas;
 - o Respeito aos princípios de acessibilidade universal;
 - o Adoção de Quotas de Conforto adequadas à realidade socioeconômica da população e soluções que respeitem a cultura local, sem prejuízo das condições mínimas de higiene, segurança e conforto ambiental;
 - o Consideração, no estabelecimento de critérios e parâmetros, da multifuncionalidade dos cômodos e da prevalência de uso misto nas HIS;
 - o Estabelecimento de parâmetros de ocupação capazes de assegurar as condições mínimas de privacidade dos moradores, evitando-se danos às edificações vizinhas;
 - o Consideração dos graus diferenciados de urbanização local, no estabelecimento dos critérios e restrições técnicas.

2.7. DIRETRIZES, CRITÉRIOS E PARÂMETROS APLICÁVEIS ÀS ZEIS III

2.7.1. Disposições Preliminares

- Caracterizam-se como **Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, EHIS**, os empreendimentos de urbanização e/ou edificação, destinados predominantemente à população com renda até 3 salários mínimos.
- Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, EHIS poderão ocorrer como empreendimentos de urbanização, sob as formas de parcelamento do solo ou

urbanização integrada, e construção de novas edificações, reforma ou adequação de edificações para HIS.

- Constitui **Empreendimento de Urbanização Integrada** destinado a HIS, o empreendimento de urbanização, mediante o parcelamento do solo do qual resultem lotes ou frações ideais e a edificação concomitante de unidades imobiliárias de base residencial, contendo a necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos.
- Os EHIS podem ser destinados aos seguintes usos residenciais:
 - o **Uso Uniresidencial** - configurado quando o empreendimento onde é exercida a atividade é constituído por unidade imobiliária de funcionamento totalmente autônomo, ainda que se apresente geminada a outras.
 - o **Uso Multiresidencial** - configurado quando o empreendimento onde é exercida a atividade é constituído por duas ou mais Unidades Imobiliárias, as quais dispõem de áreas edificadas comuns.
- Os EHIS deverão atender ao interessado que se enquadre nos seguintes requisitos:
 - o Não ser proprietário de outro imóvel;
 - o Ser adquirente de apenas uma unidade habitacional ou lote urbanizado.

2.7.2. Construção, Reforma e Adequação de Edificações para HIS

- Aplicam-se às novas edificações em terrenos ou lotes pré-existentes, as normas incidentes sobre edificações, de que trata o item 2.6.2. deste Relatório, independentemente de se localizarem, ou não, em ZEIS III.
- As reformas podem ocorrer em edificações que se encontrem em qualquer estado de conservação, sejam originalmente destinadas, ou não, ao exercício de atividades residenciais, procedendo-se a sua adequação para HIS, ou a conclusão de edificações inacabadas, ajustando-a para o uso habitacional de interesse social.
- Mediante aprovação do Conselho Municipal de Salvador, o proprietário de edificação subutilizada, que a reformar e destinar a HIS, em programas, planos e projetos de requalificação poderá transferir o potencial construtivo correspondente a até toda a área construída do imóvel para outros imóveis, respeitando os limites da Zona e Subzona de destino, estabelecidos no Quadro 01 – Zoneamento – Coeficientes de Aproveitamento e Mapa 02 Zoneamento, da Lei nº. 7.400/2008.

2.7.3. Diretrizes Aplicáveis aos Parcelamentos do Solo

2.7.3.1. Critérios Gerais

- Constitui **Parcelamento**, qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.
- Denomina-se **Lote**, a parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento ou de desmembramento, com pelo menos uma das divisas lindeira a logradouro público.
- São as seguintes as **modalidades de parcelamento** do solo:
 - o Loteamento - correspondendo à subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
 - o Parcelamento em Condomínio - divisão do solo com abertura de vias ou arruamento e distribuição das áreas resultantes, sob a forma de frações ideais.
 - o Desmembramento - correspondendo à subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
 - o Amembramento - agrupamento de glebas não parceladas, para constituição de nova gleba.
 - o Desdobro - divisão da área de um lote integrante de loteamento ou de desmembramento, para formação de novo ou novos lotes.
 - o Remembramento - Reagrupamento de dois ou mais lotes, para a formação de novos lotes; reagrupamento dos lotes ou parte(s) dos lotes de uma ou várias quadras, resultando em nova distribuição, sob a forma de novos lotes ou frações ideais.
 - o Reloteamento - modificação total ou parcial de loteamento, que implique em alterações no arruamento existente e em nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes ou frações ideais.
- O parcelamento do solo de interesse social resultará em lotes urbanizados destinados a HIS, dotados de infraestrutura básica.

- Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica domiciliar e as vias de circulação, pavimentadas ou não.
- Consideram-se equipamentos urbanos aqueles destinados ao abastecimento de água, de serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás canalizado e similares.
- São Equipamentos Comunitários as instalações públicas destinadas a atender às necessidades do modo de vida de uma determinada comunidade, como tais considerados os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
- Nos loteamentos, desmembramentos e parcelamentos em condomínio será obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi" com, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de largura, contados a partir das margens das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio de dutos, rodovias e ferrovias.
- Quando ao longo das águas dormentes e correntes, a faixa "non aedificandi" deverá preferencialmente ser destinada para áreas verdes, o que deverá constar da Análise de Orientação Prévia, AOP.
 - o Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objetos de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;
 - o Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;
 - o Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas e a viabilidade da urbanização;
 - o Em terrenos onde as condições físicas não recomendem a construção;
 - o Nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;
 - o Nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;
 - o Nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.
- Os projetos de loteamento cujos lotes resultantes tenham área inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) deverão associar aos lotes o projeto das respectivas unidades habitacionais.

2.7.3.2. Requisitos Urbanísticos

2.7.3.2.1. Características do Lote

- O dimensionamento dos lotes atenderá ao estabelecido no **Quadro III**, do **Anexo A.2** deste Relatório.
- Constituem exceções às dimensões mínimas e máximas fixadas no **Quadro III**, do **Anexo A.2** deste Relatório:
 - o Os lotes cuja conformação prejudique sua condição de habitabilidade;
 - o Lotes adquiridos por usucapião ou concessão de uso especial coletiva;
 - o Lotes outorgados às pessoas jurídicas;
 - o Os lotes destinados aos usos não-residenciais;
 - o Os lotes situados em áreas de proteção ambiental, cujas dimensões serão fixadas pelo órgão competente quando da fixação de diretrizes.
- Os lotes destinados à implantação de Habitação Uniresidencial da categoria R.1 serão dispostos de modo que a diferença entre a cota do terreno no fundo do lote e a cota do eixo da via seja de, no máximo, 3,00m (três metros).

2.7.3.2.2. Áreas Verdes, Espaços Abertos e Equipamentos Comunitários

- Deverão ser reservados e incorporados aos bens municipais, no mínimo, 15% (quinze por cento) do total da área a ser parcelada, distribuídos, definidos e gravados, no ato do Registro em Cartório, em conformidade com as diretrizes fornecidas e firmadas no Termo de Acordo e Compromisso, para os seguintes fins:
 - o Áreas Verdes - aquelas destinadas a garantir a manutenção da cobertura vegetal de qualquer porte, preservando a permeabilidade do solo, a fauna e flora existentes;
 - o Espaços Abertos de Recreação e Lazer (EAL) – são áreas urbanizadas, dotadas ou não de atributos naturais, destinadas ao convívio social, ao lazer, à prática de esportes e à recreação ativa ou contemplativa da população, compreendendo os Parques Urbanos e os Espaços Abertos Urbanizados.

- o Espaço Aberto Urbanizado (EAU) – é a área pública urbanizada destinada ao convívio social, ao lazer, à prática de esportes e à recreação ativa ou contemplativa da população, correspondendo aos parques de recreação, às praças, largos, mirantes e outros equipamentos públicos de recreação e lazer.
- Passarão, no ato do Registro, a incorporar o Sistema de Áreas de Valor Ambiental e Cultural, SAVAM, as áreas que se enquadrarem nos critérios estabelecidos pelo PDDU/2008, para qualquer de suas categorias e subcategorias.
- Lotes ou glebas com área igual ou inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) ficam isentos da reserva de que trata o item anterior.
- Aplicam-se às Áreas Verdes os seguintes dispositivos:
 - o Será obrigatória a recomposição da flora nativa quando a área apresentar degradação em qualquer nível;
 - o Não serão computadas como áreas verdes as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retorno;
 - o Parte da área verde poderá, a critério da Municipalidade, ser utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos.
- As áreas reservadas para equipamentos comunitários deverão ter declividade máxima de 15% (quinze por cento).
- A localização e o dimensionamento das áreas públicas serão definidos na Análise de Orientação Prévia, AOP.
- O dimensionamento das áreas públicas será definido mediante análise físico-ambiental e urbanística do entorno.
- Os espaços abertos deverão apresentar testada mínima de 10,00m (dez metros) e ter acesso por via oficial de circulação pública existente, ou via prevista no projeto de parcelamento.
- A localização e o dimensionamento das áreas verdes observará os seguintes requisitos:
 - o Preservação das condições das áreas mais frágeis do ponto de vista ambiental, considerando a declividade, o tipo de solo e as condições de drenagem, conservando obrigatoriamente a vegetação de maior porte;
 - o Destinação, para o mínimo de áreas verdes exigido na Análise de Orientação prévia, AOP, de terrenos com declividade natural de até 30% (trinta por cento), admitindo-se terreno com declividades naturais superiores, desde que apresentem simultaneamente as seguintes condições:

- permitir a inscrição de uma circunferência com diâmetro mínimo de 15m (quinze metros);
 - a relação entre a profundidade e a frente para a via de circulação oficial ou prevista no projeto seja igual ou inferior a 3 (três).
- As faixas "non aedificandi" poderão ser computadas como áreas verdes, desde que tenham extensão mínima de 10,00m (dez metros) em trecho limdeiro à via de circulação oficial ou prevista no projeto.
 - As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros só poderão ser computadas para atender 20% do mínimo estabelecido como áreas verdes.
 - As áreas institucionais exigidas na Análise de Orientação Prévia, AOP, deverão ter acesso por via de circulação pública existente ou prevista no projeto de parcelamento, com testada mínima de 10,00m (dez metros), devendo estar preferencialmente situadas em terrenos com declividade de até 15% (quinze por cento).

2.7.3.2.3. Características do Sistema Viário

- O sistema viário nas ZEIS deverá obedecer à seguinte categorização, em função das suas características físicas:
 - o Via Coletora, VC - via de coleta e distribuição de tráfego que articula a ZEIS com o sistema viário geral da cidade;
 - o Local, VL - vias de trânsito e tráfego de âmbito local que permite o acesso direto às unidades Imobiliárias adjacentes;
 - o Mistas, VM – destinadas, preponderantemente, à circulação de pedestres e com acesso restrito de veículos aos lotes confrontantes e veículos de serviço;
 - o Pedestre, VP – vias para circulação de pedestres, podendo se constituir em escadaria.
 - Os bolsões de estacionamento deverão ser incorporados como área do sistema viário.
- As vias deverão atender aos parâmetros funcionais estabelecidos a seguir e aos parâmetros geométricos estabelecidos no **Quadro V**, e compatibilizar-se com o uso do solo limdeiro, de acordo com os critérios e parâmetros do **Quadro VI**, ambos integrantes do **Anexo A.2** deste Relatório.
- O traçado das vias mistas deverá observar as seguintes disposições:

- o Permitir que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local ou coletora seja de 75,00m (setenta e cinco metros);
- o Dar acesso a, no máximo, 60 (sessenta) unidades habitacionais;
- o Poderão ser implantadas como calçada, sem leito carroçável, devendo as guias, nesse caso, ser rebaixadas nas interseções com outras vias.
- As vias de pedestres deverão ter traçado de forma a permitir que a distância máxima a ser percorrida entre qualquer edificação e uma via local, coletora ou arterial seja de 50,00m (cinquenta metros).
- As interseções entre vias de circulação de veículos terão declividade máxima de 5% (cinco por cento) em trechos com pelo menos 5,00m (cinco metros) medidos a partir dos seus alinhamentos;
- O raio da curva de concordância horizontal entre alinhamentos de lotes nas interseções terá dimensão mínima de:
 - o 5,00m (cinco metros) entre vias locais;
 - o 9,00m (nove metros) nos demais casos;
 - o Dispensável entre via de pedestre ou via mista e outra categoria de via;
- As vias sem saída apresentarão geometria que possibilite manobra de retorno de veículos, com raio de giro de, no mínimo, 6,00m (seis metros) nas vias mistas e de 11,00m (onze metros) nas demais vias;
- A abertura de novas vias deverá garantir a articulação com via existente de igual ou maior categoria.
- O projeto das vias de circulação serão feitos de forma a possibilitar o posteamento de acordo com as normas da concessionária e a arborização em, pelo menos, um dos lados das vias coletoras.
- O percentual para sistema viário a ser destinado ficará condicionado às soluções de projeto, observados os parâmetros estabelecidos no **Quadro V**, do **Anexo A.2** deste Relatório e determinações específicas constantes da Análise de Orientação Prévia, AOP.
- Serão exigidos passeios em ambos os lados das vias de categorias coletora e local, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
- As vias de pedestre e mistas deverão ser implantadas como calçada, sem pista, devendo as guias ser rebaixadas nas interseções com outras vias, de forma a permitir a circulação de veículos leves e de passageiros, apenas para acesso dos lotes voltados para a mesma, prevendo-se rampas para os cadeirantes e as

pessoas com dificuldades de locomoção, e a eventual entrada de veículo de serviço.

- Os passeios deverão ter piso com superfície regular, firme, estável e antiderrapante e tratamento adequado para uso por cadeirantes, pessoas com dificuldades de locomoção e deficiência visual.
- É obrigatória área de retorno de veículos na extremidade das vias locais e mistas junto às divisas e lotes.
- A via que venha a ser prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura não poderá ter largura inferior a esta, salvo em casos excepcionais, a critério do organismo de planejamento do sistema viário municipal.
- Serão previstas vagas de estacionamento, em bolsões ou outros espaços próprios, para os lotes voltados para as vias de categoria mista ou pedestre, na proporção de uma vaga para cada 10 (dez) lotes.
- As vagas para estacionamento devem ter dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), assinaladas no projeto do parcelamento, prevendo-se inclusive espaço para manobra.
- Serão reservados, pelo menos, 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos conduzidos ou que transportem pessoa com deficiência física ou visual, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, com especificações técnicas de desenho e traçado conforme parâmetros da NBR-9050.
- Serão reservados, pelo menos, 5% (cinco por cento) do total de vagas para veículos conduzidos ou que transportem pessoa idosa.
- O Poder Público municipal assumirá a construção de passeios nos terrenos para habitações de interesse social, cuja área dos lotes ou frações ideais resultantes do parcelamento de até 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

2.7.3.2.4. Infraestrutura, Terraplanagem e Paisagismo

- Os loteamentos destinados a HIS deverão ser projetados e executados de forma a assegurar as seguintes condições mínimas de infraestrutura:
 - o Sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias, atendendo às normas técnicas emanadas pelo órgão competente da Prefeitura;
 - o Pavimentação, guias e sarjetas das vias coletoras, e de todos os trechos de via com declividade longitudinal superior a 10% (dez por cento) atendendo às normas técnicas emanadas pelo órgão competente da Prefeitura;
 - o Tratamento primário das vias não pavimentadas, por meio do capeamento do leito carroçável por solo-brita ou outra solução de comprovada eficiência, garantindo condições de resistência, compressibilidade e estabilidade que possibilitem tráfego nos períodos chuvosos;
 - o Guia rebaixada nos passeios, em todos os cruzamentos, para utilização por deficientes físicos, de acordo com as normas técnicas em vigor;
 - o Rede de abastecimento de água potável, projetada e executada de acordo com as normas técnicas em vigor;
 - o Soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar;
 - o Serão admitidas soluções alternativas para a infraestrutura básica, a que se refere o Artigo 2º, §6º e incisos I a IV da Lei Federal nº. 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº. 9.785/99, desde que comprovada pelo empreendedor, a garantia de desempenho, no mínimo, similar ao obtido na conformidade das normas referidas nos itens anteriores, e mediante aprovação pelos órgãos técnicos competentes.
 - o Arborização de todas as áreas verdes e de todas as vias coletoras em pelo menos um de seus lados, respeitada a legislação pertinente.
 - o A terraplanagem deverá minimizar cortes e aterros, obrigando a estocagem de camada de solo superficial, bem como a camada de solo orgânico.
 - o A apresentação do projeto de movimento de terra, nos termos da legislação vigente, será obrigatória nos loteamentos onde a terraplanagem não se limitar à implantação do sistema viário.

2.7.4. Diretrizes Aplicáveis aos Empreendimentos de Urbanização Integrada

2.7.4.1. Critérios Gerais

- Na aprovação de Empreendimento de Urbanização Integrada, levar-se-á em conta a compatibilização dos usos propostos no interior do empreendimento, e externa, com a Cidade como um todo considerando-se os seguintes fatores condicionantes:
 - o O grau de viabilidade técnica e financeira, para atendimento da área pelos sistemas urbanos de infraestrutura;
 - o A continuidade da estrutura urbana;
 - o O atendimento às exigências para o parcelamento do solo, estabelecidas no item 2.7.1 deste Relatório, considerando que o parcelamento é empreendimento meio para o Empreendimento de Urbanização Integrada.

2.7.4.2. Requisitos Urbanísticos

- Área de terreno vinculada a cada unidade habitacional de, no mínimo, 60,00m² (sessenta metros quadrados) e de, no máximo, 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).
- O Empreendimento de Urbanização Integrada com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever:
 - o Espaços de uso comum do condomínio, destinados ao lazer, com área equivalente a 10% (dez por cento) da área total dos lotes ou frações ideais e que deverá ser entregue implantado e equipado.
 - a área de lazer poderá ser subdividida em mais de 1 (um) perímetro, devendo cada parcela ter formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros).
 - o Condições de adaptação para uso da população portadora de deficiência física de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais, preferencialmente naquelas localizadas junto ao acesso do empreendimento e às áreas comuns.
- Deverá ser garantida a acessibilidade para deficientes físicos a todas as áreas de uso comum do conjunto, observada a legislação aplicável à matéria.

- Os Empreendimentos de Urbanização Integrada poderão ser implantados em lote ou gleba com área inferior ou igual a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados) e terão, no máximo, 200 (duzentas) unidades habitacionais.
- O Empreendimento de Urbanização Integrada deverá prever espaços de uso comum do condomínio, destinados a:
 - espaço descoberto para lazer, com formato que permita a inserção de um círculo com raio de 5,00m (cinco metros), e que deverá ser entregue implantado e equipado, com área equivalente a 10% (dez por cento) da área total do empreendimento;
 - espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente a 0,50m² (meio metro quadrado) por unidade habitacional, observada a área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados).
- o A área de lazer poderá ser subdividida em mais de um perímetro, devendo cada parcela ter formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros).

2.7.4.3. Diretrizes e Parâmetros Dimensionais Aplicáveis às Edificações

- As unidades habitacionais do Empreendimento de Urbanização Integrada deverão, observar os parâmetros dimensionais do **Quadro III**, do **Anexo II**, deste Relatório e as seguintes:
 - o Área útil mínima igual a 30,00m² (trinta metros quadrados);
 - o A unidade poderá apresentar área útil inferior à estabelecida neste artigo, desde que observadas as seguintes condições:
 - tratar-se de empreendimento de urbanização integrada constituído por unidades imobiliárias uniresidenciais com possibilidade de ampliação, constando em cada uma, no mínimo:
 - um cômodo que funcione como sala/quarto/cozinha, equipado com uma pia e ralo;
 - um banheiro, com as seguintes instalações hidráulico-sanitárias: box de chuveiro com ralo, vaso sanitário e pia, admitindo-se que esta última seja instalada na área externa, exercendo também a função de lavanderia;
 - instalações elétricas em todos os cômodos.
 - no cálculo do índice de ocupação e do coeficiente de aproveitamento seja computada a área total construída de todas as unidades imobiliárias, incluindo

aquelas para ampliação horizontal ou vertical das unidades imobiliárias, respectivamente.

2.8. DIRETRIZES PARA A GESTÃO DAS ZEIS

2.8.1. Diretrizes para a constituição do Sistema Integrado de Gestão das ZEIS

- Compreende-se como Sistema Integrado de Gestão das ZEIS - SIZEIS, o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos necessários à coordenação da ação planejada nas ZEIS, tendo por objetivos:
 - o Dar suporte ao Município para que ele assuma o seu papel protagonista e de articulador das ações promovidas por entidades públicas e privadas nas ZEIS situadas em seu território;
 - o Garantir a compatibilidade das propostas de intervenção em ZEIS com as diretrizes do PDDU/2008, Lei nº. 7.400/2008;
 - o Promover as medidas necessárias à cooperação e articulação com os outros municípios da Região Metropolitana de Salvador, RMS, na forma do Art. 323, da Lei nº. 7.400/2008, e com as Administrações Estadual e Federal, atuantes nas ZEIS;
 - o Assegurar a ampla discussão do planejamento e priorização das ZEIS, segundo critérios transparentes e amplamente discutidos com os interessados;
 - o Compatibilizar o planejamento urbanístico das ZEIS, com os planos setoriais do Município e das concessionárias de serviços públicos, assim como com o planejamento das Regiões Administrativas, bacias e sub-bacias hidrográficas e quaisquer outras porções do território municipal onde a área esteja inserida;
 - o Garantir o monitoramento e a fiscalização compartilhados nessas áreas, propiciando o conhecimento sobre cada uma delas, o acompanhamento permanente de suas transformações e a disponibilização de informações, de modo a subsidiar as intervenções públicas e privadas e o processo de planejamento e gestão participativos;
 - o Promover a integração entre os órgãos municipais com os órgãos dos outros entes federados, com vistas a implantar um sistema de licenciamento, monitoramento e fiscalização conjuntos, que agilize e torne eficaz o

licenciamento, autorizações e a fiscalização de empreendimentos e atividades em ZEIS, promovidos por iniciativa do Poder Público ou pela iniciativa privada;

- o Assegurar a participação dos cidadãos e de suas associações representativas no planejamento e gestão das ZEIS.

2.8.2. Diretrizes Aplicáveis às Unidades do Sistema Integrado de Gestão das ZEIS

- Poderão participar do Sistema Integrado de Gestão das ZEIS, SIZEIS, todas as unidades da Administração Municipal, os órgãos e entidades das Administrações Estadual e Federal, com atuação nas ZEIS, os conselhos, fóruns, conferências e comissões permanentes criadas por lei, das quais conste representação da sociedade civil moradora ou atuante nas ZEIS, os dispositivos de ação regional que o município integre ou venha a integrar, e os poderes Legislativo e Judiciário.
- Os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal se integrarão ao sistema:
 - o Apreciando e emitindo parecer técnico sobre os projetos de iniciativa popular para a criação, desafetação, regularização e regulação de ZEIS;
 - o Fornecendo apoio técnico de caráter interdisciplinar, com a finalidade de orientar ou acompanhar a realização de estudos, análises e pesquisas necessários à elaboração de planos de regularização urbanística e fundiária das ZEIS ou de quaisquer dos seus componentes;
 - o Fornecendo informações para subsidiar o processo de discussão das ZEIS, inclusive quanto à inserção de propostas para essas áreas nas leis orçamentárias e para o acesso aos recursos integrantes do FUNDURBS e do Fundo Municipal de Habitação, passíveis de aplicação às ZEIS;
 - o Promovendo gestões para a agilização e desburocratização do fornecimento de pareceres e certidões para o licenciamento urbanístico e ambiental;
 - o Fornecendo suporte à prestação de Assistência Técnica e Jurídica gratuitas na forma da legislação.
- A participação democrática da população no processo de planejamento e gestão das ZEIS será assegurada mediante os seguintes instrumentos, entre outros:
 - o Conselho Municipal de Salvador, CMS, e sua Câmara Temática da Habitação, de caráter permanente;
 - o Conselho Municipal do Meio Ambiente, COMAM;
 - o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação;

- o Comissões de Regularização de ZEIS ou de conjunto de ZEIS;
 - o Fórum das ZEIS
- Ao Conselho Municipal de Salvador, CMS, por intermédio de sua Câmara Temática de Habitação, respeitadas as disposições estabelecidas pelo seu Regimento Interno, compete:
- o Acompanhar e avaliar os resultados da implementação das ZEIS, mediante o sistema de acompanhamento e controle;
 - o Apreçar e emitir instruções sobre a legislação das ZEIS, antes do seu encaminhamento ao Legislativo Municipal, visando garantir a compatibilidade e a coerência entre suas normas e as orientações do Plano Diretor;
 - o Monitorar e deliberar sobre a aplicação dos instrumentos da Política Urbana nas ZEIS, atendendo ao disposto em Lei;
 - o Convocar audiências públicas e participar dos debates e audiências que se realizem sobre as ZEIS;
 - o Deliberar sobre a programação e acompanhar a movimentação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Salvador, FUNDURBS, no que tange à sua destinação para as ZEIS;
 - o Articular-se com o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação, para deliberar sobre a programação e acompanhamento da movimentação dos recursos deste fundo, direcionando-os para as ZEIS;
 - o Pronunciar-se sobre os pedidos de prorrogação do prazo de 120 (cento e vinte) dias para emissão de parecer técnico circunstanciado sobre o conteúdo e alcance de proposta de iniciativa popular relacionada com as ZEIS;
 - o Compôr, pelo menos um dos membros do Conselho Gestor do FUNDURBS
- O Conselho Municipal de Meio Ambiente, COMAM terá como atribuições:
- o Pronunciar-se sobre os aspectos ambientais das intervenções em ZEIS, na forma da legislação vigente;
 - o Participar e avaliar propostas de indicação de áreas para enquadramento e demarcação na categoria de ZEIS II;
 - o Participar da elaboração, acompanhar e monitorar a implementação de propostas de regularização urbanística e fundiária de ZEIS, em especial de ZEIS II.
- Ao Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação caberá:
- o Propor a destinação de recursos deste fundo para o planejamento e regularização fundiária de ZEIS I, II, IV e V e para a aquisição de terrenos vazios destinando-os a ZEIS III;

- o A programação e acompanhamento da movimentação dos recursos deste fundo, destinados a ZEIS.
- A Comissão de Regularização de cada ZEIS, ou de um conjunto de ZEIS, que deverá participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Regularização e de sua implementação terá as seguintes atribuições:
 - o Definir as prioridades de intervenções em cada ZEIS, a partir das discussões com a população;
 - o Fiscalizar a elaboração e execução dos planos de urbanização e regularização fundiária;
 - o Intermediar assuntos do interesse da ZEIS junto aos órgãos da administração direta ou indireta, funcionando como elemento de articulação com a Câmara Temática de Habitação integrante do CMS;
 - o Mediar os conflitos referentes à urbanização e regularização fundiária, em consonância com o Plano de Regularização específico;
 - o Articular a participação da população nas diversas etapas dos processos de urbanização e regularização fundiária;
 - o Elaborar, quando da conclusão dos trabalhos de urbanização e regularização fundiária, parecer de encerramento a ser apresentado ao Órgão Público responsável pela execução do Plano de Regularização;
- A Comissão de Regularização será composta dos seguintes membros:
 - o Três representantes do Executivo municipal sendo pelo menos um representante do Órgão Público responsável pela execução do Plano de Regularização;
 - o Um representante indicado pela entidade civil que preste assessoria à comunidade e por ela escolhida;
 - o Dois representantes da população moradora da ZEIS;
 - o Um representante de associações de moradores dos bairros do entorno da região demarcada como ZEIS;
 - o Um representante de proprietários de imóveis localizados nas ZEIS;
 - o Um representante do Poder Legislativo Municipal, identificado com a região da ZEIS.
 - Na composição da Comissão de Regularização de ZEIS, o número de membros representantes do Poder Público Executivo e Legislativo e de representantes da sociedade civil deverá ser estabelecido de forma paritária.
 - Cada um dos membros da Comissão de Regularização terá um suplente, indicado da mesma forma que o respectivo titular.
- Instituição de um Fórum das ZEIS, de caráter permanente, para articulação e deliberação dos diversos segmentos que integram a gestão das ZEIS, que se

articulará com o Conselho Municipal de Salvador, CMS, por intermédio da Câmara Temática da Habitação

- São atribuições do Fórum das ZEIS:
 - o Acompanhar as negociações necessárias à viabilização de recursos para as intervenções em ZEIS;
 - o Representar os interesses das ZEIS junto ao Conselho Municipal de Salvador
 - o Acompanhar a tramitação de processos legislativos referentes às ZEIS e da legislação urbanística aplicável a estas;
 - o Acompanhar os processos administrativos que versem sobre a instituição de novas ZEIS;
 - o Promover debates, encontros e seminários de capacitação sobre temas relacionados com ZEIS;
 - o Articular, junto aos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, a solução das questões pertinentes às ZEIS;
 - o Promover a mobilização da Sociedade Civil e sua articulação com os Poderes Públicos em defesa das ZEIS;
 - o Analisar e emitir parecer acerca da proposta de enquadramento e demarcação urbanística das ZEIS segundo suas categorias, de sua revisão e de desafetação de ZEIS já instituídas;
- Deverão integrar o Fórum das ZEIS, três representantes das Comissões de Regularização de ZEIS instituídas, escolhidas pelas Comissões de Regularização:
- O Fórum de ZEIS funcionará através de Câmaras Temáticas, instâncias consultivas e de caráter técnico;
- São atribuições das Câmaras Temáticas:
 - o Propor políticas para intervenção urbanística nas ZEIS;
 - o Estimular e acompanhar a elaboração dos projetos urbanísticos das ZEIS de acordo com as diretrizes instituídas;
 - o Promover a articulação com outras entidades e instituições que trabalham a questão do planejamento urbano na cidade;
 - o Acompanhar as ZEIS em processo de urbanização, avaliando o desenvolvimento das obras;
 - o Manifestar-se acerca dos pareceres emitidos pelo Poder Público Municipal no que se refere às áreas a serem instituídas como Zonas Especiais de Interesse Social;
 - o Acompanhar a programação da aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento, FUNDURBS e propor o ordenamento das prioridades de aplicação dos recursos do Fundo Habitacional, no que se refere à urbanização, de acordo com os Planos de Urbanização de ZEIS;

- o Acompanhar o processo de enquadramento e demarcação urbanística das ZEIS segundo suas respectivas categorias;
- o Elaborar parecer sobre as ZEIS em conflitos fundiários, a fim de subsidiar a ação do Fórum;
- o Manifestar-se acerca dos pareceres exarados pelo Poder Público Municipal tangentes às áreas a serem transformadas em Zonas Especiais de Interesse Social;

2.8.3. Diretrizes para a constituição de um Sistema Integrado de Licenciamento Monitoramento e Fiscalização

- Proposição, de forma pactuada entre os órgãos municipais e dos outros entes federados, para a desburocratização dos procedimentos de modo a tornar mais ágil a análise e aprovação dos processos e reduzir custos, inclusive de legalização, sem prejuízo das precauções legais quanto à legitimidade da propriedade e do respeito às normas instituídas para o uso e ocupação do solo e as construções definindo:
 - o Como órgão de entrada e saída dos requerimentos o órgão municipal competente;
 - o As rotinas e fluxos de processos;
 - o Os prazos e aspectos contemplados na análise de projetos, emissão de alvarás e habite-se, e o fornecimento e validade de certidões;
 - o As exigências quanto à apresentação de documentos, responsabilidade técnica e habilitação profissional;
 - o A assunção de responsabilidades na fiscalização de empreendimentos e atividades.
- No estabelecimento dos procedimentos administrativos para o Licenciamento e Autorizações, adoção de ritos diferenciados segundo a complexidade do empreendimento / atividade;
- Na pactuação de responsabilidades, estímulo à adoção dos processos de autogestão e co-gestão de equipamentos coletivos, serviços sociais, infraestrutura urbana e habitações coletivas, tanto na implementação dos programas e execução das obras, quanto na preservação e manutenção das áreas urbanizadas;
- Descentralização dos serviços de atendimento ao público utilizando, preferencialmente, núcleos já instalados.

2.8.4. Diretrizes para a Constituição de um Sistema de Informações sobre ZEIS

- O Município criará e implantará um Sistema de e Informações sobre as ZEIS, denominado SIM-ZEIS, integrado ao SIM – Salvador, e articulado com outros sistemas de informações dos demais municípios integrantes da Região metropolitana de Salvador, do Estado da Bahia e da União, co-responsáveis pelo licenciamento e regularização de ZEIS;
- Para possibilitar o acompanhamento e controle das intervenções públicas e privadas e das transformações urbanístico-ambientais e socioeconômicas nessas áreas, integrarão o Sistema de Informação Municipal, SIM-Salvador, entre outros, os dados, informações e indicadores necessários para:
 - o A avaliação da implementação das diretrizes e ações propostas pelo Plano Urbanístico, planos setoriais e quaisquer intervenções na área, e do seu impacto sobre a estrutura urbana;
 - o O monitoramento da aplicação dos instrumentos da Política Urbana;
 - o A avaliação da eficácia das ações implementadas pela Administração do Município nos diferentes campos de sua atuação relacionados com as ZEIS;
 - o O acompanhamento e avaliação do funcionamento e eficácia dos Conselhos, Comissões, Fóruns e outros canais de participação da sociedade no planejamento e gestão das ZEIS;
 - o O acompanhamento e avaliação da previsão e aplicação de recursos orçamentários e dos fundos para o financiamento das políticas públicas, em especial o FUNDURBS e o Fundo Municipal da Habitação.
- O SIM-ZEIS deverá fundamentar-se em informações georreferenciadas, produzidas e permanentemente atualizadas, a partir dos cadastros das redes estruturantes dos sistemas urbanos do Município, dos planos urbanísticos, ou outros instrumentos de planejamento, quando houver.
- Os dados, informações e propostas sistematizados e gerados no âmbito do Plano de Regularização e do plano de ocupação em ZEIS, expressos nas propostas de parcelamento do solo ou de empreendimento de urbanização integrada, deverão ser compatíveis com o Sistema de Informação Municipal, podendo ser incorporados a este de imediato.

2.8.5. Diretrizes para a Implementação de Programas para ZEIS

- Deverão ser constituídos programas para consolidação e regularização das ZEIS existentes, bem como para a criação de novas ZEIS, tais como:
 - o Programa de Financiamento direto de recursos para Cooperativas, Associações e entidades constituídas pelos moradores residentes nas ZEIS, para implantação de Plano de Regularização Fundiária;
 - o Programa de Construção de Moradias Populares para a população de baixa renda, considerada como demanda habitacional prioritária, na forma do Plano Municipal de Habitação;
 - o Programa de Assistência Técnica e Jurídica Gratuita à população de baixa renda residente ou atuante nas ZEIS, na forma da Lei nº. 7.400/2008 e da legislação específica precedendo, no mínimo:
 - programas e projetos de regularização urbanística e fundiária;
 - Operações Urbanas Consorciadas;
 - desapropriações e relocações de populações em áreas de risco à vida humana ou ambiental;
 - orientação jurídica e defesa dos interesses individuais e coletivos, patrocinando inclusive ações de usucapião ordinário ou urbano plúrima ou coletiva, ou ações judiciais contra o responsável por parcelamentos ilegais, para fins de obter a regularização jurídica e urbanística dos seus respectivos lotes.
 - implementação de uma engenharia e arquitetura públicas levando os benefícios da técnica, conforto, segurança e baixo custo às comunidades pobres, envolvendo, entre outras medidas:
 - orientação técnica para elaboração de projetos e para reforma, ampliação ou construção de edificações, com a participação de profissionais em todas as etapas das obras, desde a elaboração do projeto, especificação das soluções técnicas e de materiais até o acompanhamento técnico da construção;
 - avaliação técnica do solo sobre o qual construir, prevenindo acidentes nas encostas e outras áreas de risco e a ocupação inadequada dos terrenos;
 - orientação técnica e jurídica para preparação e acompanhamento dos debates e audiências públicas sobre:
 - o Plano de Regularização ou quaisquer de seus planos componentes e a legislação decorrente desses planos;

- programas e projetos em ZEIS, ou implantação de empreendimentos ou atividades sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, cuja área de abrangência atinja ZEIS;
 - o Orçamento Participativo e suas proposições para as ZEIS;
 - formulação de propostas de Iniciativa Popular de Projetos de Lei e de planos, programas e projetos para as ZEIS.
- Programas de Formação, Treinamento e Capacitação voltados para públicos-alvo diferenciados, tais como:
- o Técnicos de diversas formações de nível superior ou médio, atuantes na área de habitação;
 - o Membros de órgãos colegiados e lideranças comunitárias, em especial os membros da Câmara Temática de Habitação integrante do CMS, do COMAM, das Comissões de Regularização instaladas, do FUNDURBS e do Fundo Municipal de Habitação;
 - o Agentes promotores e financeiros não-estatais, tais como as cooperativas e associações comunitárias autogestionárias, pequenas e microempresas de construção interessadas na implementação de projetos habitacionais de interesse social;
 - O Município poderá firmar convênio com universidades, centros de pesquisa tecnológica, entidades de classe, organizações não-governamentais, ou com a iniciativa privada para promover este programa tendo como temas, entre outros:
 - financiamentos públicos e privados para planos e projetos populares e práticas de autogestão;
 - ampliação da capacidade de proposição e práticas de negociação, do qual participem as lideranças das ZEIS e representação dos interesses da comunidade;
 - aspectos operacionais e financeiros envolvidos no controle dos fundos financeiros.
- Para a implementação dos programas em ZEIS poderão ser estabelecidas formas de cooperação técnica e financeira com o Estado da Bahia e a União.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Finalizada a proposta objeto desta consultoria, apesar da divulgação dos Relatórios 1 e 2 e dos eventos técnicos de discussão, ressalta-se que esta não deve ser considerada com um ponto de chegada, uma proposta final, mas um ponto de partida, rumo a um processo que se deve iniciar com debates internos em todos os órgãos municipais, com os órgãos do Estado da Bahia e os órgãos Federais competentes e, principalmente, com a população das ZEIS e os demais agentes sociais e econômicos que constroem a Cidade, visto a ZEIS tratar-se de um dos seus principais instrumentos do planejamento, embora nem sempre tenha sido devidamente utilizado como instrumento de gestão.

Esta consultoria foi desenvolvida fundamentando-se em uma compreensão sistêmica da legislação que requer, portanto, para a sua eficácia, o diálogo entre os diversos instrumentos legais que se articulam e complementam, sejam os normativos de disciplinamento do ordenamento territorial, os indutivos, tais como os tributários e financeiros, e os de interferência, entre os quais se incluem a organização administrativa municipal, seus procedimentos internos e relacionamento com os demais entes da Federação e com a sociedade. A ausência de atualização freqüente da legislação, para acompanhar uma cidade em constante transformação, tem induzido a adoção de procedimentos equivocados para suprir essas lacunas, mediante a proposição de normas de caráter público, como se fossem disciplináveis por convenções entre particulares.

Posto que não se trate de uma proposta acabada, mas parte do processo de planejamento, algumas providências precisam ser adotadas de imediato, pelo Município, entre as quais se destacam:

- Avaliada a proposta pela SDHAM/FMLF e efetuadas, com a maior brevidade, as alterações consideradas pertinentes, dar publicidade ao documento, para possibilitar um debate amplo e qualificado, o que significa garantir informação a todos os cidadãos interessados, em uma linguagem compreensível e em tempo hábil, preparando-os para os debates.
- Complementar a proposta com o desenvolvimento dos aspectos relacionados à regularização jurídica em ZEIS.
- Formulada a proposta final, após os ajustes decorrentes dos debates com a população e segmentos organizados da sociedade, efetuar o levantamento dos artigos alterados ou revogados, ou que apresentam conflitos com as leis municipais, em especial as seguintes:
 - o Lei Orgânica Municipal;
 - o Lei nº. 7400/2008 – PPDU/2008;

- o Lei nº. 3.377/84 e suas alterações – Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - LOUOS;
- o Lei nº. 3.200/88 – Código de Obras e suas alterações.
- A Lei Orgânica Municipal carece de revisão, desde a aprovação do PDDU/2004 e, especialmente, com a aprovação do PDDU/2008, posto que havendo conflito entre as disposições da LOM, que é a lei maior e o plano diretor e sua legislação decorrente, vários dispositivos desses diplomas legais carecerão de fundamento, tornando-os inválidos e, portanto, inaplicáveis.
- A publicação da consolidação de cada uma dessas leis visa evitar equívocos na formulação de pareceres pelos órgãos técnicos, ou informações incorretas nas consultas técnicas e pela população em geral.
- A atualização da legislação diretamente relacionada com o PDDU/2008, que se encontra defasada em relação às disposições do Plano Diretor, requer a elaboração dos instrumentos necessários para a sua aplicação, a saber:
 - o Legislação específica para aplicação dos instrumentos de política urbana propostos pelo plano diretor, em atendimento ao estabelecido na Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, sem o que tais instrumentos tornam-se inócuos.
 - o Ajustamento da LOUOS, Lei nº. 3.377/84 visto tratar-se de um instrumento para a concretização do Modelo Físico-Territorial do PDDU/84, que já foi substituído, sucessivamente, pelas propostas de Organização Territorial do PDDU/2004 e PDDU/2008, pelas seguintes razões:
 - Os ajustes procedidos na Lei nº. 7.400/08, para contornar tal situação são disposições pontuais e transitórias, não respondendo a todas as situações decorrentes de um zoneamento de uso e ocupação que se respalda nas diretrizes de ordenamento territorial de outro plano (PDDU/85).
 - Instrumentos importantíssimos, como o Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, deixam de ser adequadamente aplicados, por não estarem relacionados na LOUOS os empreendimentos sobre os quais incidem, assim como as normas para a sua aplicação. Fica, assim, a Cidade vulnerável aos impactos negativos de grandes empreendimentos, sem que se adotem medidas compensatórias ou mitigadoras, ou se adotem medidas casuísticas, pela ausência de fundamento legal.
 - O modelo de gestão da LOUOS também não incorpora os avanços democráticos preconizados pelo Estatuto da Cidade.
 - o Adequação do Código Tributário e de Rendas para que se possam aplicar alguns dos instrumentos de política urbana, fazendo com que ele exerça a sua função extrafiscal de promotor do desenvolvimento urbano, ultrapassando o seu caráter

exclusivamente financeiro e contribuindo para a concretização das diretrizes do PDDU/08.

- o Atualização do Código de Polícia Administrativa, adequando-o a esta cidade de mais de três milhões de habitantes que, em sua diversidade cultural, adota padrões de sociabilidade, aí incluído o uso dos espaços públicos, diferenciados.
- o Adequação dos órgãos encarregados da análise, licenciamento e fiscalização de projetos destinados a HIS, com vistas a modernizar suas práticas; introduzir uma cultura de mediação de conflitos; implantar uma fiscalização prévia e de caráter pedagógico, que antecipe problemas, em lugar de restringir-se a tentar corrigi-los *a posteriori*; estabelecer um serviço diferenciado de monitoramento e fiscalização nas áreas de risco à vida humana ou ambiental e; conferir tratamento especial às HIS, seja no atendimento à população, na agilização das rotinas processuais e no conhecimento da realidade das ZEIS.
- Implantação da Assistência Técnica e Jurídica gratuita às populações pobres.
- Oferta de condições materiais e de recursos humanos para a instalação e funcionamento dos órgãos colegiados, aí incluídos suas câmaras temáticas, comissões, fóruns, etc., que integram o modelo preconizado para a gestão das ZEIS;
- Integração entre o planejamento e a gestão das ZEIS, mediante a articulação do programa com a utilização de recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano de Salvador e do Fundo Habitacional, bem como com as leis orçamentárias, em especial, as discussões do Orçamento Participativo;
- Promoção de gestões para a formulação, discussão e implementação de um sistema conjunto de análise e licenciamento de EHIS.
- Promoção de gestões, pelo Município, para formação de um Grupo de Pesquisa, que poderia ser denominado Observatório das ZEIS, nos moldes do Observatório das Metrópoles, trabalhando na forma de uma rede nacional e reunindo pesquisadores de instituições de diversos campos, tais como os: universitários, governamental, e não governamental. As pesquisas em rede utilizariam uma metodologia unificada de pesquisa, monitoramento e informações, sendo desenvolvidas por equipes multidisciplinares, configurando uma mesma base de dados. Tal como o Observatório das Metrópoles, os resultados produzidos seriam comparáveis, permitindo identificar tendências convergentes e divergentes, por efeito das transformações econômicas, sociais, institucionais e políticas diferenciadas pelas quais vêm passando as cidades onde se inserem as ZEIS.

ANEXOS

ANEXO A.1. CONCEITOS

A

ACRÉSCIMO OU AMPLIAÇÃO⁵

Obra que resulta no aumento da área construída total (Sc) da edificação existente.

Nova redação dada pelo Art. 5º da Lei nº 3.853/88.

AMEMBRAMENTO⁶

Agrupamento de glebas não parceladas, para constituição de nova gleba.

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA⁷

Exame de uma unidade imobiliária e/ou de um projeto de empreendimento e/ou de uma intenção de realização de atividade, à luz das normas definidas pela Lei, através do qual a Prefeitura fornece ao interessado informações sobre:

- a) situação da unidade imobiliária e/ou do empreendimento e/ou da atividade, em Concentrações Lineares de Usos Múltiplos (C), Zonas de Concentração de Usos (Z), e Áreas Sujeitas a Regime Específico (ASRE);
- b) incidência e atendimento aos critérios gerais e de compatibilidade locacional, que serão observados no processo de aprovação;
- c) teor e incidência das normas de uso e ocupação zonais e não zonais;
- d) viabilidade da proposta.

ÁREA DE ENCOSTAS⁸

Área compreendida por terrenos em cujo perímetro se observem declividades iguais ou superiores a 31% (trinta e um por cento).

ÁREA DE INFLUÊNCIA DE ENCOSTA⁹

Faixa de 30m (trinta metros) de largura que circunda os terrenos de encosta.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)¹⁰

Área coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTES (pelo simples efeito da Lei nº 4.771/65)¹¹

Compreendendo as florestas e demais formas de vegetação natural relacionadas no art. 2º da Lei, sendo que, no caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território municipal, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os limites a que se refere o artigo.

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTES (declaradas por ato do poder público)¹²

Florestas e demais formas de vegetação natural destinadas a:

- a) atenuar a erosão das terras;
- b) fixar as dunas;

⁵ Lei nº. 3.377/1984 – LOUOS

⁶ Lei nº. 3.377/1984 – LOUOS

⁷ Lei nº. 3.377/1984 – LOUOS

⁸ Lei nº. 3.377/1984 – LOUOS

⁹ Lei nº. 3.377/1984 – LOUOS

¹⁰ Lei nº. 4.771/65 – Código Florestal

¹¹ Lei nº. 4.771/65 – Código Florestal

¹² Lei nº. 4.771/65 – Código Florestal

- c) formar faixas de proteção ao longo das rodovias e ferrovias;
- d) auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;
- e) proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- f) asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;
- g) manter o ambiente necessário á vida das populações silvícolas;
- h) assegurar condições de bem-estar público.

ÁREAS DE PROTEÇÃO CULTURAL E PAISAGÍSTICA, ACP¹³

Áreas destinadas à conservação de elementos significativos do ponto de vista cultural, associados à memória, pluralidade e diversidade de manifestações e formas de expressão das identidades da sociedade local, e para a imagem ambiental urbana, compreendendo:

I - sítios integrados por conjuntos monumentais ou monumentos individuais e seu entorno, de valor histórico e/ou cultural reconhecido pela União, o Estado da Bahia ou o Município;

II - áreas com tipologias de edificações e ambiências de valor simbólico e/ou significativo para a fixação da memória e a cultura da cidade, ou de um determinado grupo social, religioso ou étnico;

III - áreas de interesse arqueológico, constituídas por segmentos do meio físico modificados pela ação humana segundo comportamentos culturalmente determinados e manifestações materiais que têm potencial informativo sobre relações e processos socioculturais passados, incluindo:

- a) os espaços em que há superposições de ocupações;
- b) conjuntos de edifícios com unidade cronológica e funcional, vestígios únicos de dado momento de construção histórica da cidade ou representantes de um determinado grupo social, religioso ou étnico;
- c) locais identificados ou com probabilidade de existir no subsolo material indígena, com base em notícias documentais e bibliográficas de aldeamentos indígenas, áreas de antiga ocupação colonial e pós-colonial degradadas, ruínas, áreas de eliminação de vestígios comprovadas;

IV - elementos de paisagem natural, como flora, formação geológica e geomorfológica, espelhos d'água ou outras condições naturais que configurem referencial cênico e/ou simbólico.

ÁREA DE RECUO¹⁴

Área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos.

ÁREA URBANA¹⁵

Parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica.

ÁREA URBANA CONSOLIDADA¹⁶

Parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

- a) drenagem de águas pluviais urbanas;
- b) esgotamento sanitário;

¹³ Lei nº. 7.400/2008 (PDDU/2008)

¹⁴ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

¹⁵ Lei Federal nº. 11.977/2009 – Regularização Fundiária

¹⁶ Lei Federal nº. 11.977/2009 – Regularização Fundiária

- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

ASSENTAMENTOS IRREGULARES¹⁷

Ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia.

ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Áreas que demandem a ação do poder público ou de concessionárias de serviços públicos quanto ao atendimento de necessidades habitacionais, e que apresentem as seguintes características:

- I – delimitação precisa no tecido urbano, que a distinga do entorno quanto às suas características físicas e sociais;
- II – ocupação inequívoca e majoritária por população de baixa renda;
- III – irregularidade fundiária pela ausência de ao menos um dos seguintes aspectos:
 - a) titularidade da área;
 - b) prévia aprovação nos órgãos públicos competentes, ou
 - c) implantação conforme projeto aprovado.

AVENIDA (DE CASAS)¹⁸

Edificação destinada a mais de uma unidade residencial, com uma ou mais paredes laterais, parcial ou totalmente comuns ou contíguas, cujo acesso se faz através de via interna do lote.

AVENIDA DE CÔMODOS¹⁹

Edificação destinada a parcelas de unidades residenciais individualizadas, com uma ou mais paredes, parcial ou totalmente contíguas e contendo instalações sanitárias e/ou outros serviços comuns.

C

CÂMARAS TEMÁTICAS (do Conselho Municipal de Salvador)²⁰

Instâncias internas do órgão colegiado, das quais participam os conselheiros titulares, os suplentes, e eventualmente convidados, para discussão e decisão de questões relacionadas às áreas de sua atuação.

CASA²¹

Edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade uniresidencial.

CASA COM ESCRITÓRIO OU LOJA²²

Casa contendo espaço autônomo com características de escritório ou loja.

CASA POPULAR²³

Casa de baixo custo que preencha, pelo menos, duas das seguintes condições:

- área construída de até 64 m² (sessenta e quatro metros quadrados);
- emprego de técnica construtiva não especializada;

¹⁷ Lei Federal n.º. 11.977/2009 – Regularização Fundiária

¹⁸ Lei n.º. 3.377/1984 – LOUOS

¹⁹ Lei n.º. 3.377/1984 – LOUOS

²⁰ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

²¹ Lei n.º. 3.377/1984 – LOUOS

²² Lei n.º. 3.377/1984 – LOUOS

²³ Lei n.º. 3.377/1984 – LOUOS

- implantada em lote cuja área não exceda 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

CASAS ESCALONADAS²⁴

Edificação destinada a duas ou mais unidades residenciais, caracterizadas por cotas de pisos diferenciados, cuja articulação com o exterior se faz através de acessos exclusivos de cada unidade, constituindo, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea e que atenda a uma das seguintes características:

- a) paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns;
- b) superposição parcial de pisos.

CASAS GEMINADAS²⁵

Edificação destinada a duas unidades domiciliares residenciais, cada uma das quais dispõe de acessos exclusivos para o logradouro, que constitui, no seu aspecto externo, uma unidade arquitetônica homogênea, não implicando em simetria bilateral, com pelo menos uma das seguintes características:

- a) paredes externas total ou parcialmente contíguas ou comuns;
- b) superposição total ou parcial de pisos.

CAPACITAÇÃO²⁶

Preparação prévia de um determinado público para a execução qualificada de uma atividade, mediante transmissão dos conteúdos mínimos necessários.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO²⁷

Índice urbanístico que expressa a relação entre a área construída e a área do lote ou terreno.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CAB)²⁸

Índice urbanístico adotado como referência básica para a definição do potencial construtivo de um terreno ou lote, estabelecido para cada zona conforme o Plano Diretor.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAM)²⁹

Índice urbanístico que define o limite máximo, acima do CAB, que poderá ser autorizado pelo Poder Público por meio da aplicação dos instrumentos da Política Urbana definidos no Plano Diretor.

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA³⁰

Direito de uso em relação ao bem objeto da posse, concedido àquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público, situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

CONSULTA PÚBLICA³¹

É uma instância decisiva que poderá ocorrer na forma de Assembléias, onde a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

CORTIÇO

²⁴ Lei n.º. 3.377/1984 – LOUOS

²⁵ Lei n.º. 3.377/1984 – LOUOS

²⁶ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

²⁷ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

²⁸ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

²⁹ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

³⁰ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

³¹ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

Edificação habitacional multiresidencial que apresenta, total ou parcialmente, as seguintes características:

- a) edificação em precárias condições de segurança e salubridade, tais como falta ou insuficiência de janelas ou vãos de abertura que asseguram ventilação e iluminação adequadas, sendo dividida em diversos cômodos cedidos, comprados, alugados e subalugados;
- b) várias funções exercidas em um único cômodo;
- c) acesso e uso comum dos espaços não edificados, instalações sanitárias e de serviços;
- d) ausência de medidores individuais de consumo de água e/ou energia elétrica por cada unidade imobiliária, inviabilizando a partilha equitativa dos custos desses serviços e o exercício do direito às tarifas sociais;
- e) ligações de água e energia elétrica geralmente feitas de forma clandestina;
- f) superlotação de pessoas.

CONSERVAÇÃO DA NATUREZA³²

Manejo do uso humano da natureza, compreendendo a preservação, a manutenção, a utilização sustentável, a restauração e a recuperação do ambiente natural, para que possa produzir o maior benefício, em bases sustentáveis, às atuais gerações, mantendo seu potencial de satisfazer as necessidades e aspirações das gerações futuras, e garantindo a sobrevivência dos seres vivos em geral.

CONSERVAÇÃO *IN SITU*³³

Conservação de ecossistemas e habitats naturais e a manutenção e recuperação de populações viáveis de espécies em seus meios naturais e, no caso de espécies domesticadas ou cultivadas, nos meios onde tenham desenvolvido suas propriedades características.

CORREDORES ECOLÓGICOS³⁴

Porções de ecossistemas naturais ou seminaturais, ligando unidades de conservação, que possibilitam entre elas o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, bem como a manutenção de populações que demandam para sua sobrevivência áreas com extensão maior do que aquela das unidades individuais.

D

DANO³⁵

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

DEBATE PÚBLICO³⁶

Discussão de opiniões aberta à participação da população de modo geral.

DÉFICIT (HABITACIONAL) DEMOGRÁFICO³⁷

Quantidade de habitações que deveria estar disponível para atender à demanda, anualmente renovada, resultante do crescimento demográfico.

DÉFICIT HABITACIONAL³⁸

³² Lei nº.9.985/2000 – SNUC

³³ Lei nº.9.985/2000 – SNUC

³⁴ Lei nº.9.985/2000 – SNUC

³⁵ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU 2008

³⁶ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU 2008

³⁷ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU 2008

Déficit (habitacional) demográfico somado à quantidade de habitações inadequadas existentes.

DENSIDADE CONSTRUÍDA³⁹

Volume edificado em uma porção do território.

DESCENTRALIZAÇÃO ADMINISTRATIVA⁴⁰

Processo mediante o qual se atribui competências anteriormente privativas de determinadas instâncias do Poder Executivo para órgãos e entidades a elas subordinadas.

DEGRADAÇÃO DA QUALIDADE AMBIENTAL⁴¹

Alteração adversa das características do meio ambiente.

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA⁴²

Procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL⁴³

Uso equilibrado dos recursos naturais, voltados para a melhoria da qualidade de vida da presente geração, garantindo as mesmas possibilidades para as gerações futuras.

DESMEMBRAMENTO⁴⁴

Subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

DIREITO DE PREFERÊNCIA (OU DE PREEMPÇÃO)⁴⁵

Instituto que confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, respeitado seu valor de mercado, desde que haja manifestação prévia, na forma da Lei, a partir de indicações do Plano Diretor.

DIREITO DE SUPERFÍCIE⁴⁶

Instituto mediante o qual o proprietário de imóvel urbano concede a outrem o direito para utilizar o solo, subsolo ou espaço aéreo relativo ao terreno de sua propriedade, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação vigente.

DIVERSIDADE BIOLÓGICA⁴⁷

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

³⁸ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU 2008

³⁹ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU 2008

⁴⁰ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU 2008

⁴¹ Lei nº. 6.938/81 – Meio Ambiente

⁴² Lei Federal nº. 11.977/2009 – Regularização Fundiária

⁴³ Decreto Federal nº. 6.040/2007 – Povos e comunidades tradicionais

⁴⁴ Lei Federal 6.766/1979 – Parcelamento do Solo

⁴⁵ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU 2008

⁴⁶ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU 2008

⁴⁷ Lei nº.9.985/2000 – SNUC

E

EDIFICAÇÃO NÃO UTILIZADA OU SUBUTILIZADA⁴⁸

Edificação em terreno com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de 5 (cinco) anos ou que a edificação esteja em estado de ruína.

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS (MULTIRESIDENCIAL)⁴⁹

Edificação comportando mais de uma unidade residencial autônoma, agrupadas horizontal ou verticalmente, dispendo de áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns.

EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS COM ESCRITÓRIOS E/OU LOJAS⁵⁰

Edifício de apartamentos com uma parte de sua área organizada sob forma de escritórios e/ou lojas constituídos como unidades autônomas.

EDIFÍCIO DE ESCRITÓRIOS⁵¹

Edificação comportando mais de uma unidade autônoma de escritórios, servidos por áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns.

EDIFÍCIO DE ESCRITÓRIOS E LOJAS⁵²

Edificação comportando mais de uma unidade autônoma de escritórios e lojas servidos por áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns.

EMPREENDIRMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL - EHS

Empreendimento de urbanização ou edificação destinado predominantemente à habitação por população cuja renda familiar não excede três salários mínimos.

EMPREENDIRMENTOS DE PARCELAMENTO DE SOLO DE PEQUENO IMPACTO⁵³

Aqueles com área de até 100 (cem) ha destinados a HIS, considerando inclusive áreas contíguas.

EMPREENDIRMENTOS DESTINADOS À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL⁵⁴

Conjuntos habitacionais destinados à moradia de população de baixa renda, assim considerada pela legislação em vigor.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS⁵⁵

Equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

EQUIPAMENTOS URBANOS⁵⁶

Equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

⁴⁸ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁴⁹ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

⁵⁰ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

⁵¹ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

⁵² Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

⁵³ Resolução CONAMA nº. 412/2009

⁵⁴ Resolução CONAMA nº. 412/2009

⁵⁵ Lei Federal nº 6.766/1979 – Parcelamento do Solo

⁵⁶ Lei Federal nº 6.766/1979 – Parcelamento do Solo

EXTRATIVISMO⁵⁷

Sistema de exploração baseado na coleta e extração, de modo sustentável, de recursos naturais renováveis.

F

FILA DE CASAS⁵⁸

Edificação destinada a mais de duas unidades de uso residencial com uma ou mais paredes laterais parcial ou totalmente comuns ou contíguas, cuja articulação com o exterior se faz através de cada unidade, e que constitui, no seu aspecto exterior, uma unidade arquitetônica homogênea.

G

GABARITO DE ALTURA DAS EDIFICAÇÕES⁵⁹

Limite máximo, expresso em metros, estabelecido pela legislação urbanística para a altura das edificações de uma determinada área.

GLEBA⁶⁰

Terreno que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento, sob qualquer forma.

GRUPO DE CASAS ESCALONADAS⁶¹

Conjunto de duas ou mais casas escalonadas, implantadas em um terreno, cuja área não ocupada é de uso comum.

GRUPO DE CASAS GEMINADAS⁶²

Conjunto de casas geminadas implantadas em um terreno, cuja área não ocupada é de uso comum.

GRUPO DE EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS⁶³

Conjunto de dois ou mais edifícios de apartamentos dentro de um terreno, cuja área não ocupada é de uso comum.

GRUPO DE FILAS DE CASAS⁶⁴

Conjunto de duas ou mais filas de casas implantadas em um terreno, cuja área não ocupada é de uso comum.

H

HABITAÇÃO ADEQUADA

Aquela que assegura, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) no seu interior; privacidade, espaço, acesso físico, segurança, inclusive a garantia de posse, durabilidade e estabilidade da estrutura física, iluminação, aquecimento e ventilação;
- b) em sua relação com os serviços e equipamentos da cidade: infraestrutura básica, fornecimento de água, saneamento e tratamento de resíduos, qualidade ambiental e

⁵⁷ Lei nº.9.985/2000 – SNUC

⁵⁸ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

⁵⁹ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁶⁰ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

⁶¹ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

⁶² Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

⁶³ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

⁶⁴ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

de saúde, mobilidade e acessibilidade com relação aos locais de trabalho e serviços e equipamentos sociais de saúde, educação, lazer e cultura;

c) custo desses componentes acessível para todos.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, HIS

Aquela destinada à população com renda familiar de até 3 SM (três salários mínimos) produzida pelo Poder Público, ou com sua expressa anuência.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)⁶⁵

Aquela voltada para o atendimento da população com renda familiar de até 3 (seis) salários mínimos, ou que mora em assentamentos precários.

HABITAÇÃO PARA O MERCADO POPULAR, HMP

Aquela voltada para o atendimento da população com renda familiar maior do que 3 (três) até 8 (oito) salários mínimos.

HIERARQUIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO⁶⁶

Enquadramento das vias que integram a rede municipal em categorias definidas a partir de critérios funcionais e geométricos, de forma hierarquizada.

I

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (IO)⁶⁷

Relação entre a área da projeção da edificação e a área total do lote ou terreno em que está construída.

ÍNDICE DE PERMEABILIDADE (IP)⁶⁸

Relação entre a área permeável, que possibilita a absorção natural de líquidos, e a área total do lote ou terreno.

INFRAESTRUTURA BÁSICA⁶⁹

É a constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

INFRAESTRUTURA BÁSICA⁷⁰ (dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social – ZHIS)

Consistirá, no mínimo de:

- I – vias de circulação;
- II – escoamento de águas pluviais;
- III – rede para o abastecimento de água potável; e
- IV – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

INSCRIÇÃO DE OCUPAÇÃO⁷¹

Ato administrativo precário, resolúvel a qualquer tempo, que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante, nos termos do regulamento, outorgada pela administração depois de avaliada a conveniência e oportunidade, e gera obrigação de pagamento anual da taxa de ocupação. A comprovação do efetivo aproveitamento será dispensada nos casos de

⁶⁵ Lei Nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁶⁶ Lei Nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁶⁷ Lei Nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁶⁸ Lei Nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁶⁹ Lei Federal nº 6.766/1979 – Parcelamento do Solo

⁷⁰ Idem, opus cit.

⁷¹ Lei Federal nº. 9.636/88, modificada pela Lei nº. 11.481/07 – Bens da União

assentamentos informais definidos pelo Município como área ou zona especial de interesse social, nos termos do seu plano diretor ou outro instrumento legal que garanta a função social da área, exceto na faixa de fronteira ou quando se tratar de imóveis que estejam sob a administração do Ministério da Defesa e dos Comandos da Marinha, do Exército e da Aeronáutica.

INTERESSE DO SERVIÇO PÚBLICO⁷²

Todo imóvel necessário ao desenvolvimento de projetos públicos, sociais ou econômicos de interesse nacional, à preservação ambiental, à proteção dos ecossistemas naturais e à defesa nacional independentemente de se encontrar situado em zona declarada de interesse do serviço público, mediante portaria do Secretário do Patrimônio da União.

INTERESSE PÚBLICO

Considera-se como tal, a implementação de programas voltados para salvaguardar o direito à moradia assegurado pela Constituição Federal como um dos direitos sociais.

INTERESSE SOCIAL⁷³

Compreende:

- a) as atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
- b) as obras essenciais de infraestrutura destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia e aos serviços de telecomunicação e de radiodifusão;
- c) demais obras, planos, atividades ou projetos previstos em resolução do CONAMA.

INTERGOVERNAMENTAL⁷⁴

Realizado entre dois ou mais governos, ou dois ou mais governadores.

INTERINSTITUCIONAL⁷⁵

Realizado entre duas ou mais instituições.

INTERSETORIAL⁷⁶

Realizado entre dois ou mais setores de atividade.

L

LEGITIMAÇÃO DE POSSE⁷⁷

Ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.

LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS (LDO)⁷⁸

Instrumento legislativo que tem por objetivo orientar a elaboração do orçamento público, estabelecendo as metas e prioridades para o exercício financeiro subsequente.

LEI DO ORÇAMENTO ANUAL⁷⁹

Instrumento legislativo que define a programação anual de gastos do Setor Público.

LEI DO PLANO PLURIANUAL (PPA)⁸⁰

⁷² Lei Federal nº. 9.636/88, modificada pela Lei nº. 11.481/07 – Bens da União

⁷³ Lei nº. 4.771/65 – Código Florestal

⁷⁴ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁷⁵ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁷⁶ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁷⁷ Lei Federal nº. 11.977/2009 – Regularização Fundiária

⁷⁸ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁷⁹ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁸⁰ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

Instrumento legislativo que define a programação quadrienal dos gastos do setor público, tendo por objetivo assegurar a continuidade do planejamento e execução orçamentários.

LOTE⁸¹

Parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento ou de desmembramento, com pelo menos uma das divisas limdeira a logradouro público.

LOTE OU GLEBA NÃO EDIFICADOS

Terreno com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a 0 (zero), excetuando os terrenos: integrantes do SAVAM, ou ocupados por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitem de edificação, conforme legislação aplicável à matéria.

LOTE PADRÃO

Área básica, em metros quadrados, correspondente à moda dos lotes ocupados, determinada para cada ZEIS, em função da tipicidade da ocupação local definida no projeto de urbanização e regularização jurídica da respectiva ZEIS

LOTE SUBUTILIZADO

Terreno com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado não atinge o mínimo definido para o local, excetuando aqueles integrantes do SAVAM, ou ocupados por estacionamento e outras atividades econômicas que não necessitem de edificação, conforme legislação aplicável à matéria;

M

MACROZONEAMENTO⁸²

Instrumento que define a estruturação do território em face das condições do desenvolvimento socioeconômico e espacial do Município, consideradas a capacidade de suporte do ambiente e das redes de infraestrutura para o adensamento populacional e à atividade econômica, devendo orientar a Política de Desenvolvimento no sentido da consolidação ou reversão de tendências quanto ao uso e ocupação do solo.

MANEJO⁸³

Todo e qualquer procedimento que vise assegurar a conservação da diversidade biológica e dos ecossistemas.

MEIO AMBIENTE⁸⁴

Conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas.

MORADIA DIGNA

Como vetor de inclusão social, é aquela que oferece conforto, privacidade e segurança, cujas situações fundiária e urbanística estejam devidamente regularizadas e que dispõe de condições adequadas de saneamento básico, mobilidade e acesso a equipamentos e serviços urbanos e sociais, bem como adota padrões urbanísticos e arquitetônicos compatíveis com a cultura local.

⁸¹ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁸² Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁸³ Lei n.º.9.985/2000 – SNUC

⁸⁴ Lei n.º. 6.938/81- Meio Ambiente

O

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA⁸⁵

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

ORÇAMENTO PARTICIPATIVO⁸⁶

Processo de tomada de decisão sobre investimentos consignados no orçamento público que envolve a participação da sociedade na sua formulação e acompanhamento.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR⁸⁷

É o instrumento pelo qual o Poder Público Municipal, mediante pagamento de contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, poderá autorizar a utilização de coeficiente de aproveitamento acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, CAB, até o limite correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo, CAM, estabelecido pelo Plano Diretor para a zona onde se localize o imóvel.

P

PARÂMETRO URBANÍSTICO⁸⁸

Critério, geralmente definido mediante instrumento legislativo, para a organização e controle do uso e ocupação do solo em áreas urbanas.

PARCELAMENTOS DE INTERESSE PÚBLICO⁸⁹

Parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e assentamentos.

PATRIMÔNIO CULTURAL BRASILEIRO⁹⁰

Bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II – os modos de criar, fazer e viver;

III – as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV – as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados a manifestações artístico-culturais;

V- os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

PLANO DE MANEJO⁹¹

Documento que contém o zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade.

⁸⁵ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁸⁶ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁸⁷ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁸⁸ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁸⁹ Lei Federal n.º 6.766/1979 – Parcelamento do Solo

⁹⁰ Constituição Federal

⁹¹ Lei n.º.9.985/2000 – SNUC

POLUIÇÃO⁹²

Degradação da qualidade ambiental resultante de atividades que direta ou indiretamente:

- a) prejudiquem a saúde, a segurança, e o bem-estar da população;
- b) criem condições adversas às atividades sociais e econômicas
- c) afetem desfavoravelmente a biota
- d) afetem as condições estéticas ou sanitárias do meio ambiente;
- e) lancem matérias ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos

POLUIDOR⁹³

Pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, responsável, direta ou indiretamente, por atividade causadora de degradação ambiental.

POVOS E COMUNIDADES TRADICIONAIS⁹⁴

Grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social, que ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição de sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, utilizando conhecimento, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição.

PRESERVAÇÃO⁹⁵

Conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem a proteção a longo prazo das espécies, habitats e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais.

PROTEÇÃO INTEGRAL⁹⁶

Manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, admitido apenas o uso indireto dos seus atributos naturais.

Q

QUOTA DE CONFORTO⁹⁷

Relação entre o a área útil de uma edificação ou unidade imobiliária e o número de pessoas que a utiliza.

R

RECUPERAÇÃO⁹⁸

Restituição de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada a uma condição não degradada, que pode ser diferente de sua condição original.

RECURSOS AMBIENTAIS⁹⁹

A atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo, os elementos da biosfera, a fauna e a flora.

REGULAÇÃO URBANÍSTICA DE ZEIS EM VAZIOS

⁹² Lei n°. 6.938/81- Meio Ambiente

⁹³ Lei n°. 6.938/81

⁹⁴ Decreto Federal n°. 6.040/2007 - Povos e comunidades tradicionais

⁹⁵ Lei n°.9.985/2000 – SNUC

⁹⁶ Lei n°.9.985/2000 – SNUC

⁹⁷ Lei n°. 7.400/2008 – PDDU/2008

⁹⁸ Lei n°.9.985/2000 – SNUC

⁹⁹ Lei n°.6.938/81 – Meio Ambiente

Compreende o estabelecimento de normas definidoras de critérios, diretrizes, parâmetros e índices para o parcelamento, uso e ocupação do solo e/ou edificações, em áreas institucionalizadas na categoria de ZEIS em Vazios, visando atuar de forma preventiva, com vistas a obter áreas urbanizadas com padrões adequados para a população de baixa renda.

REGULAÇÃO URBANÍSTICA E EDILÍCIA

Compreende o estabelecimento de normas definidoras dos critérios, diretrizes, parâmetros e índices para o uso e ocupação do solo e edificações nas ZEIS Ocupadas e em HIS, independentemente de sua localização, com vistas a propiciar ações curativas e corretivas que assegurem condições sustentáveis de habitabilidade.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA¹⁰⁰

Ação ou conjunto de ações visando à normalização da propriedade do solo de um terreno ou assentamento urbano ou rural.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA¹⁰¹

Consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL¹⁰²

Regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:

- a) em que tenham sido preenchidos os requisitos para usucapião ou concessão de uso para fins de moradia;
- b) de imóveis situados em ZEIS;
- c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos municípios declarados de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA¹⁰³

Ação ou conjunto de ações visando à normalização urbanística de um assentamento.

REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA

Regulação de áreas institucionalizadas em uma das subcategorias de ZEIS Ocupadas, no bojo de um programa de Regularização Fundiária de Interesse Social, respeitando a tipicidade e características da ocupação da ZEIS conforme a subcategoria, visando corrigir situações de irregularidade.

RELATÓRIO AMBIENTAL SIMPLIFICADO (RAS)¹⁰⁴

Estudos relativos aos aspectos ambientais relacionados à localização, instalação e operação de novos empreendimentos habitacionais, incluindo as atividades de infraestrutura de saneamento básico, viária e energia, apresentados como subsídio para a concessão da licença requerida, que conterá, dentre outras, as informações relativas ao diagnóstico ambiental da região de inserção do empreendimento, sua caracterização, a identificação dos impactos ambientais e das medidas de controle, de mitigação e de compensação.

¹⁰⁰ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹⁰¹ Lei Federal nº. 11.977/2009

¹⁰² Lei Federal nº. 11.977/2009

¹⁰³ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹⁰⁴ Resolução CONAMA nº. 412/2009

RELATÓRIO DE DETALHAMENTO DOS PROGRAMAS AMBIENTAIS¹⁰⁵

Documento que apresenta, detalhadamente, todas as medidas mitigadoras e compensatórias e os programas ambientais propostos no RAS.

RELOTEAMENTO

Modificação total ou parcial de loteamento, que implique em alterações no arruamento existente e em nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes ou frações ideais;

REMANESCENTES DAS COMUNIDADES DOS QUILOMBOS¹⁰⁶

Grupos étnico-raciais, segundo critérios de auto-atribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida.

RESTAURAÇÃO¹⁰⁷

Restituição de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada o mais próximo possível da sua condição original.

REQUALIFICAÇÃO URBANA¹⁰⁸

Ação ou conjunto de ações visando conduzir um determinado espaço a um novo padrão de qualidade urbana.

REURBANIZAÇÃO¹⁰⁹

Processo pelo qual, áreas já urbanizadas, porém com graves problemas de infraestrutura, passam por uma recomposição da sua condição de suporte urbano para atividades da população local.

RISCO¹¹⁰

É a probabilidade de que se produzam conseqüências prejudiciais, eventuais perdas de vidas, feridos, destruição de propriedades e meios de vida, transtornos da atividade econômica ou danos ao meio ambiente, como resultado da interação entre as ameaças de um evento adverso que pode ser natural ou provocado pelo homem (atividades humanas) e as condições de vulnerabilidade.

S

SISTEMA DE ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL E CULTURAL (SAVAM)¹¹¹

Compreendendo as áreas do Município do Salvador que contribuem de forma determinante para a qualidade ambiental urbana e para as quais o Município estabelecerá planos e programas de gestão, ordenamento e controle, visando à proteção ambiental e cultural, de modo a garantir a perenidade dos recursos e atributos.

T

TERRAS OCUPADAS POR REMANESCENTES DAS COMUNIDADES DOS QUILOMBOS¹¹²

São as utilizadas para a garantia de sua reprodução física, social, econômica e cultural.

¹⁰⁵ Resolução CONAMA n°. 412/2009

¹⁰⁶ Decreto Federal n° 4.887/ 2003 – Remanescentes das comunidades dos quilombos

¹⁰⁷ Lei n°.9.985/2000 – SNUC

¹⁰⁸ Lei n°. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹⁰⁹ Lei n°. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹¹⁰ Lei n°. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹¹¹ Lei n°. 7.400/2008 – PDDU 2008

¹¹² Decreto Federal n° 4.887/ 2003 – Remanescentes das comunidades dos quilombos

TERRITÓRIOS TRADICIONAIS¹¹³

Espaços necessários a reprodução cultural, social e econômica dos povos e comunidades tradicionais, sejam eles usados de forma permanente ou temporária, observado, no que diz respeito aos povos indígenas e quilombolas, respectivamente, o que dispõem os arts. 231 da Constituição e 68 das Disposições Constitucionais Transitórias e demais regulamentações.

U

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO¹¹⁴

Espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

URBANIZAÇÃO DE ZEIS OCUPADAS¹¹⁵

Empreendimento de regularização urbanística que envolve a adequação de infraestrutura e serviços urbanos, sistema viário e acessibilidade, redefinições do parcelamento, criação e recuperação de áreas públicas, inserção de áreas verdes e de arborização.

USO DO SOLO¹¹⁶

Resultado de toda ação humana, que implique em dominação ou apropriação de um espaço ou terreno.

USO DIRETO¹¹⁷

Aquele que envolve coleta e uso, comercial ou não, dos recursos naturais.

USO INDIRETO¹¹⁸

Aquele que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais.

USO MISTO¹¹⁹

Aquele que se configura pelo exercício concomitante de duas ou mais atividades de naturezas distintas em um mesmo empreendimento.

USO UNIRESIDENCIAL¹²⁰

Uso configurado quando o empreendimento onde é exercida a atividade é constituído por unidade imobiliária de funcionamento totalmente autônomo, ainda que se apresente geminada a outras.

USO MULTIRESIDENCIAL¹²¹

Uso configurado quando o empreendimento onde é exercida a atividade é constituído por duas ou mais Unidades Imobiliárias, as quais dispõem de áreas edificadas comuns.

USO SUSTENTÁVEL¹²²

Exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável.

¹¹³ Decreto Federal nº. 6.040/2007 – Povos e comunidades tradicionais

¹¹⁴ Lei nº.9.985/2000 – SNUC

¹¹⁵ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹¹⁶ Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹¹⁷ Lei nº.9.985/2000 – SNUC

¹¹⁸ Lei nº.9.985/2000 – SNUC

¹¹⁹ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

¹²⁰ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

¹²¹ Lei nº. 3.377/84 - LOUOS

¹²² Lei nº.9.985/2000 – SNUC

USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO¹²³

É um instrumento de regularização fundiária de áreas particulares ocupadas por população de baixa renda para fins de moradia, mediante o qual o morador pode adquirir a propriedade pela posse de área ou edificação urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

UTILIDADE PÚBLICA¹²⁴

Compreende:

- a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasores e proteção de plantios com espécies nativas, conforme resolução do CONAMA;
- b) as atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar, que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área; e
- c) demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do CONAMA.

Z

ZEIS I¹²⁵

Corresponde aos assentamentos precários, ocupados predominantemente por população de baixa renda, situados em terrenos de propriedade pública ou privada, nos quais haja interesse público em promover a regularização fundiária de interesse social.

ZEIS II¹²⁶

Corresponde ao conjunto de edificações deterioradas, sob a forma de cortiços ou habitações coletivas, localizados em regiões com infraestrutura consolidada, nos quais haja interesse público em promover a regularização edilícia, sua reutilização e a regularização da propriedade das unidades imobiliárias, destinando-as à Habitação de Interesse Social, HIS.

ZEIS III¹²⁷

Corresponde aos terrenos não edificados, aos imóveis subutilizados ou não utilizados e às edificações desocupadas ou em ruínas, localizados em áreas dotadas de infraestrutura e adequadas à ocupação, nos quais haja interesse público na implantação de Habitação de Interesse Social, HIS.

ZEIS IV¹²⁸

Corresponde aos assentamentos precários ocupados, localizados em Áreas de Preservação Permanente, APPs, ou inseridos em Unidades de Conservação, UCs, nos quais haja interesse público em promover a regularização fundiária e recuperação ambiental.

ZEIS V¹²⁹

¹²³ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹²⁴ Lei n.º. 4.771/65 – Código Florestal

¹²⁵ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹²⁶ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹²⁷ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹²⁸ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹²⁹ Lei n.º. 7.400/2008 – PDDU/2008

Corresponde aos assentamentos de população remanescente de quilombos e comunidades tradicionais vinculadas à pesca e mariscagem, localizados em áreas públicas ou privadas, nos quais haja interesse público em promover a regularização fundiária, recuperação ambiental e medidas necessárias à manutenção de suas tradições e cultura.

ZONA DE AMORTECIMENTO¹³⁰

Entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS¹³¹

Parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)¹³²

Zonas destinadas à implementação de programas de regularização urbanística, fundiária e a produção, manutenção ou qualificação de Habitação de Interesse Social, HIS.

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Compreendem-se como tais as parcelas das áreas urbanas, destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda, sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações, com base em Plano de Regularização ou Empreendimentos de Urbanização, e onde há interesse público em implementar programas de regularização urbanística, fundiária e produção, manutenção ou qualificação de Habitação de Interesse Social, HIS.

ZONEAMENTO¹³³

Definição de setores ou zonas em uma unidade de conservação com objetivos de manejo e normas específicos, com o propósito de proporcionar os meios e as condições para que todos os objetivos da unidade possam ser alcançados de forma harmônica e eficaz.

¹³⁰ Lei nº.9.985/2000 – SNUC

¹³¹ Lei Federal nº. 11.977/2009 – Regularização Fundiária

¹³² Lei nº. 7.400/2008 – PDDU/2008

¹³³ Lei nº.9.985/2000 – SNUC

ANEXO A.2 - QUADROS

QUADRO I – PARÂMETROS MÍNIMOS APLICÁVEIS ÀS EDIFICAÇÕES EM ZEIS I, II, IV E V NÃO REGULARIZADAS

DISCRIMINAÇÃO		ÁREA (m ²)	DIÂMETRO DE INSCRIÇÃO (m)	PÉ DIREITO (m)	LARGURA (m)	VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO
HABITAÇÕES INDIVIDUALIZADAS	Sala	7,00	2,00	2,40	...	1/4 (quando indireta) ou 1/6 (quando direta) da área do cômodo, sendo 50% do total para ventilação.
	Sala – Quarto ou Sala - Loja conjugados	16,00	2,20	2,40	...	
	1º Quarto	7,00	2,20	2,40	...	
	2º Quarto em diante ou loja	5,00	2,00	2,40	...	
	Cozinha	3,00	1,50	2,40	...	
	Sanitário	1,80	0,90	2,20	...	1/8 (quando direta) e 1/10 (quando indireta), sendo 50% do total para ventilação.
CORTIÇOS/HABITAÇÕES COLETIVAS	Cômodo	7,00	2,20	2,40	...	1/4 (quando indireta) ou 1/6 (quando direta) da área do cômodo, sendo 50% do total para ventilação.
	Sanitário de Uso Coletivo	1 vaso sanitário e 1 pia por grupo de 3 cômodos e 1 chuveiro por grupo de 5 cômodos, oferecendo-se solução arquitetônica que possibilite o uso individual de cada instalação, assegurando-se condições de privacidade.				
	Lavanderias	1 lavanderia por grupo de 3 cômodos				
HIS EM GERAL	Corredor interno	...	...	...	0,80	-
	Escada e corredor de acesso à(s) unidade(s) imobiliária(s)	...	...	...	0,80	-
	Porta de sala	...	...	...	0,80	...
	Porta/ vão de acesso à Cozinha	...	...	...	0,80	-
	Porta/ vão de acesso a Quartos e Lojas	...	...	...	0,70	-
	Porta/ vão de acesso a Sanitários	...	...	...	0,60	-

QUADRO II – COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO BÁSICO E MÁXIMO EM ZEIS

ZONA	SUBZONA	IDENTIFICAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
			CAB	CAM
ZONAS DE USOS RESIDENCIAIS				
Zona Predominantemente Residencial	ZPR-2	Zona Predominantemente Residencial 2	0,50	1,0
	ZPR-4	Zona Predominantemente Residencial 4	1,00	2,00
	ZPR-5	Zona Predominantemente Residencial 5	1,50	2,50
	ZPR-7	Zona Predominantemente Residencial 7	1,00	2,50
	ZPR-8	Zona Predominantemente Residencial 8	2,00	3,00
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social		1,50	De acordo com a Zona em que se situe
ZONAS DE USOS NÃO RESIDENCIAIS				
CMT	CENTRO MUNICIPAL TRADICIONAL		1,0	1,50
CMC	CENTRO MUNICIPAL CAMARAGIBE		2,0	4,00
CMR	CENTRO MUNICIPAL RETIRO/ACESSO NORTE		2,0	4,00
SM Subcentros	SM-1	Calçada	1,50	2,00
	SM-2	Liberdade	1,50	2,00
	SM-3	Barra	1,50	2,50
	SM-4	Pituba	1,50	2,50
	SM-5	Pau da Lima	1,50	2,00
	SM-6	Periperi	1,50	2,00
	SM-7	Paripe	1,50	2,00
	SM-8	Cajazeiras	1,50	2,00
	SM-9	São Cristóvão	1,50	2,00
	SM-10	Itapuã	1,50	2,00
	SM-11	Estrada Velha do Aeroporto	1,50	2,00
	SM-12	Jaguaribe	1,50	3,00
CORREDORES DE USOS DIVERSIFICADOS				
CDS Corredor Supramunicipal	CDS-1	Av. Luís Viana (Paralela)	2,50	3,00
CDM Corredor Municipal	CDM-1	Av. Anita Garibaldi	1,50	3,00
	CDM-2	Av. Reitor Miguel Calmon	1,50	3,50
	CDM-3	Av. Juraci Magalhães Junior	1,50	2,50
	CDM-4	Av. Mário Leal Ferreira	1,50	2,50
	CDM-5	Av. Antonio Carlos Magalhães	1,50	2,50
	CDM-6	Av. Heitor Dias	1,50	2,50
	CDM-7	Via Portuária	1,50	2,50

ZONA	SUBZONA	IDENTIFICAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
			CAB	CAM
	CDM-8	Av. 29 de Março	1,50	2,50
	CDM-9	Av. Otávio Mangabeira/Pituaçu	1,50	3,00
	CDM-10	Av. Orlando Gomes	1,50	2,50
CDR Corredor Regional	CDR-1	Av. Vasco da Gama	1,50	2,50
	CDR-2	Av. Graça Lessa (Vale do Ogunjá)	1,50	2,50
	CDR-3	Av. Djalma Dutra	1,50	2,0
	CDR-4	Av. Cônego Pereira/Av. J. J. Seabra	1,50	2,0
	CDR-5	Rua Silveira Martins	1,50	2,0
	CDR-6	Imbuí	1,50	2,50
	CDR-7	Boca do Rio	1,50	2,00
	CDR-8	Av. Jorge Amado	1,50	2,50
	CDR-9	Rua Régis Pacheco	1,50	2,00
	CDR-10	Estrada da Liberdade/Largo do Tanque	1,50	2,00
	CDR-11	Av. San Martin	1,50	2,50
	CDR-12	Av. Dendezeiros do Bonfim	1,50	2,00
	CDR-13	Av. Caminho de Areia	1,50	2,50
	CDR-14	Av. Afrânio Peixoto	1,50	2,50
	CDR-15	Av. São Rafael	1,50	2,50
	CDR Corredor Regional	CDR-16	Av. Maria Lúcia	1,50	2,50
CDR-17		Av. Dorival Caymmi	1,50	2,50
CDR-18		Rodovia BA-099	1,50	2,50
	CDR-19	Av. Paulo VI	1,50	2,00
CDI Corredor Especial Ipitanga	CDI	BA-526	1,0	1,50
ZPAM	Zona de Proteção Ambiental		Definidos especificamente mediante avaliação de impacto ambiental	

Fonte: Lei nº. 7.400/2008, ANEXO 02 QUADROS E TABELAS, QUADRO 01 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE SALVADOR ZONEAMENTO – COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

QUADRO III – PARÂMETROS MÍNIMOS APLICÁVEIS ÀS EDIFICAÇÕES EM ZEIS III

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (m²)	DIÂMETRO DE INSCRIÇÃO (m)	PÉ DIREITO (m)	LARGURA (m)	VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO
Sala	9,00	2,50	2,40	...	1/4 (quando indireta) ou 1/6 (quando direta) da área do cômodo, sendo 50% do total para ventilação.
Sala – Quarto ou Sala - Loja conjugados	18,00	2,50	2,40	...	
1º Quarto ou Loja	7,00	2,20	2,40	...	
2º Quarto em diante	5,00	2,00	2,40	...	
Cozinha	3,00	1,50	2,40	...	
Sanitário	2,00	0,90	2,20	...	1/8 (quando direta) e 1/10 (quando indireta), sendo 50% do total para ventilação.
Serviço	1,50	0,90	2,20	...	Idem
Corredor interno	...	...	...	0,80	-
Escada e corredor de acesso à(s) unidade(s) imobiliária(s)	...	...	...	1,00	-
Porta de sala	...	...	...	0,80	...
Porta/ vão de acesso à Cozinha	...	...	...	0,80	-
Porta/ vão de acesso a Quartos e Lojas	...	...	...	0,80	-
Porta/ vão de acesso a Sanitários	...	...	...	0,60	-

QUADRO IV – PARÂMETROS E ÍNDICES APLICÁVEIS ÀS ZEIS III

Categoria	Grupo de Uso	Lote / Terreno		Edificação			Índice de Permeabilização Mínimo do Lote / Terreno
		Área (m ²)	Testada Mínima (m)	Gabarito de Altura Máximo (m)	Recuo de Frente Mínimo (m)	Índice de Ocupação Máximo (%)	
UNIRESIDENCIAL	R.1 Casa	(1) 60,00 (min)	4,00	9,00	(2)	70	<p>Variável, segundo a Zona (LOUOS, Tabela VII.1 do Anexo 7) (2):</p> <p>0,15 – ZR-10: Cosme de Farias; ZR-13: Liberdade, São Caetano, Lobato, Plataforma; ZR-16: Cabula, São Gonçalo; ZR-23: Boca do Rio; ZR-27: Pau da Lima; ZR-30: Periperi, Coutos e Paripe; ZR-31: Valéria ZR-32: Cajazeiras; ZR 33: Mussurunga; ZR-37: Palestina.</p> <p>0,20 – ZR-1: Barra/Morro do Gavazza; ZR-2: Canela/Graça/Barra; ZR-3: Ondina; ZR-4: Rio Vermelho; ZR-5: Gamboa; ZR-6: Nazaré, Barbalho; ZR-7: Brotas; ZR-8: Parque Florestal; ZR-9: Amaralina; ZR-11: Beiju/Candeal; ZR-12: Pituba; ZR-14: Luis Anselmo; ZR-15: Jardim Brasília; ZR-18: Imbui; ZR-19: Costa Azul; ZR-20: Itapagipe; ZR-21: Bonfim; ZR-22: IAPI; ZR-24: Narandiba/ Beiru/Castelo Branco/Canabrava; ZR-26: Pirajá; ZR-29: Itapuã; 0,25 - ZR-25: Pituaçu; 0,30 - ZR-17: Paralela; ZR-28: Patamares;</p> <p>0,40 - ZR-34: Abaeté;</p> <p>0,70 - ZR-35: São Tomé; ZR-36: Águas Claras.</p>
	R.1 Casa, Casa Geminada	>60,00 <80,00	5,00		1,50	65	
		>80,00 a 125,00	5,00		2,00	60	
		>125,00 <250,00	7,00		2,50	55	
		250,00 (max)	10,00		4,00	50	

Categoria	Grupo de Uso	Lote / Terreno		Edificação			Índice de Permeabilização Mínimo do Lote / Terreno
		Área (m ²)	Testada Mínima (m)	Gabarito de Altura Máximo (m)	Recuo de Frente Mínimo (m)	Índice de Ocupação Máximo (%)	
UNIRESIDENCIAL	R-2 Grupo de Casas, Grupo de Casas Geminadas, Grupo de Casas Escalonadas, Grupo de Filas de Casas com menos de 100 UI;	Quota de terreno vinculada a cada UI: 24,00 (mínimo) 75 (máximo) Área total do EHIS: 15.000 (máxima)	Correspondente a 1/4 do comprimento do lote	9,00	5,00	55,00	Idem R.1
	R-5.1 Grupo de Casas, Grupo de Casas Geminadas, Grupo de Casas Escalonadas, Grupo de Filas de Casas com mais de 100 UI; Urbanização Integrada de até 200 UI	Quota de terreno vinculada a cada UI: 24,00 (mínimo) 80 (máximo) Área total do EHIS: 15.000 (máxima)	Correspondente a 1/4 do comprimento do lote	9,00	5,00	55,00	Idem R.1
MULTIRESIDENCIAL	R-3 Edifício de Apartamentos até 100 UI	200,00 (mínima)	10,00	11,00 de altura da soleira ao último piso, contados a partir da(s) via(s) de acesso	4,00	60,00	Idem R.1

Categoria	Grupo de Uso	Lote / Terreno		Edificação			Índice de Permeabilização Mínimo do Lote / Terreno
		Área (m ²)	Testada Mínima (m)	Gabarito de Altura Máximo (m)	Recuo de Frente Mínimo (m)	Índice de Ocupação Máximo (%)	
	R-3 Grupo de Edifícios de Apartamentos até 100 UI	Quota de terreno vinculada a cada UI: 24,00 (mínimo) 80,00 (máximo)	Correspondent e, no mínimo, a 1/5 do comprimento do lote	11,00 de altura da soleira ao último piso, contados a partir da(s) via(s) de acesso	4,50	55,00	Idem R.1
	R-5.2 Edifício de Apartamentos com mais de 100 UI Grupo de Edifícios de Apartamentos com mais de 100 UI Urbanização Integrada de até 200 UI?		Correspondent e a 1/4 do comprimento do lote	11,00 de altura da soleira ao último piso, contados a partir da(s) via(s) de acesso	5,00	50,00	Idem R.1

Observações:

- (1) Admitido apenas em terrenos ou lotes pré-existentes.
- (2) O recuo poderá ocorrer apenas em uma das laterais ou de fundos, para possibilitar a abertura de vãos de iluminação ou ventilação, evitando a constituição de servidão com os vizinhos;
- (3) Havendo modificações na Lei Nº. 3.377/84 será feita a devida compatibilização com os "bairros" / localidades integrantes das Zonas. Estudos específicos poderão alterar estes parâmetros.

QUADRO V – PARÂMETROS PARA VIAS DE CIRCULAÇÃO EM ZEIS III

CATEGORIA DA VIA	LARGURA MÍNIMA (m)	FAIXAS DE ROLAMENTO		PASSEIO LATERAL MÍNIMO (m)	EXTENSÃO MÁXIMA (m)	DECLIVIDADE LONGITUDINAL ⁽¹⁾		DECLIVIDADE TRANSVERSAL ⁽¹⁾	
		Nº MÍNIMO	LARGURA MÍNIMA (m)			MÍNIMA (%)	MÁXIMA (%)	MÍNIMA (%)	MÁXIMA (%)
COLETORA – VC	9,00	2	3,30	1,20	...	0,5	13 ⁽³⁾	0,5	3,0
LOCAL - VL	5,40	1	3,00	1,20	1.500,00	0,5	13	0,5	3,0
MISTA - VM	5,00	1	-	-	100,00	0,5	13	0,5	3,0
PEDESTRE - VP	4,00	-	-	-	50,00	0,5		0,5	3,0
CICLOVIA - CIC	2,50 ⁽²⁾	-	2,50	-	...	0,5		0,5	3,0
ESCADARIAS	1,50	-	-	-	-			-	-

Observações:

(1) Exceto em curvas verticais,

(2) Largura igual a 2,50m bidirecional. No caso de não estar associada a outra categoria de via deve ter passeio em, pelo menos, um dos lados.

(3) Poderão ser admitidas declividades de até 15% (quinze por cento) em trechos isolados desde que sua extensão não ultrapasse 50m (cinquenta metros) e a via seja pavimentada.

(4) A diferença entre as cotas de nível entre o primeiro e o último degraus, não excederá 11,00m

QUADRO VI – CRITÉRIOS E PARÂMETROS DE COMPATIBILIDADE ENTRE O USO DO SOLO E OS SISTEMAS VIÁRIO E DE TRANSPORTES EM ZEIS III

CATEGORIA	GRUPO DE USO		VIA DE ACESSO PERMITIDA	QUANTIDADE MÁXIMA DE UI QUE FAZEM ACESSO PELA VIA	VAGAS DE ESTACIONAMENTO (Mínimo)
UNIRESIDENCIAL	R.1 – Casa, Casa Gemina da	Até 50m ² de área útil	VC, VL, VM, VP ou Escadaria	VL – 300 UI VM – 60 UI	Isento
		>50m ² de área útil			1 vaga
	R.2 – Av. de Casas, Fila de Casas, Casas Escalonadas		50% das unidades por VC, VL ou VM e o restante por VP ou Escadaria		-
	R.2 – Grupos com menos de 100 UI de: Casas, Casas Geminadas, Casas Escalonadas e Filas de Casas		VC, VM ou VL		50% das UI deverão comportar uma vaga de estacionamento em seu interior
	R.5.1 - Grupos com mais de 100 UI de: Casas, Casas Geminadas, Casas Escalonadas e Filas de Casas		VC		1 vaga para cada 3 UI de até 100m ² de área útil; 1 vaga para cada UI com mais de 100m ² de área útil
	R.5.1 – Urbanização integrada de até 200 UI		VC		1 vaga para cada 3 UI de até 100m ² de área útil; 1 vaga para cada UI com mais de 100m ² de área útil
MULTIRESIDENCIAL	R.3 – Edifício de Apartamentos até 100 UI		VC VM		
	R.5.2 – Edifício de Apartamentos com mais de 100 UI, Grupos de Edifícios de Apartamentos até 100 UI, Urbanização integrada de até 200 UI		VC		

CATEGORIA	GRUPO DE USO	VIA DE ACESSO PERMITIDA	QUANTIDADE MÁXIMA DE UI QUE FAZEM ACESSO PELA VIA	VAGAS DE ESTACIONAMENTO (Mínimo)
OUTROS USOS	Com até 30m ² de área útil	VC, VL, VM, VP ou Escadaria	...	Isento
	Com mais de 30m ² até 50 m ² de área útil	VC, VL, VM		1 vaga para cada UI
	Com mais de 50m ² de área útil	VC, VM		2 vagas para cada UI
	Que propiciem aglomeração de pessoas	VC		1 vaga para cada 20 assentos

QUADRO VII - RESUMO DA JUSTIFICATIVA DE PROPOSTAS ADOTADAS

ITEM	QUESTÃO	PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
Conceito de ZEIS	Ao adotar o conceito de ZEIS expresso na Lei Federal 11.977, é necessário definir a especificidade desta zona, não só pelo seu uso, mas também pela forma de regulamentação do uso de ocupação do solo.	Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS são parcelas da área urbana, destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda, sujeitas a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, definidas em Plano Urbanístico, onde há interesse público em implementar programas de regularização e produção, manutenção ou qualificação de Habitação de Interesse Social, HIS.	Entende-se que às ZEIS poderão ser aplicadas regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como regras edilícias, a serem definidas por <u>plano específico e regulamentados para cada ZEIS.</u>
Criação de ZEIS	Qual o instrumento que cria uma ZEIS?	As ZEIS devem ser criadas por lei de igual hierarquia das leis que instituem o zoneamento ou disciplina de uso do solo do município (M Cidades).	Interferem nas possibilidades de aproveitamento do solo urbano e atingem de forma diferenciada as diversas áreas da cidade, com regras que se aplicam tanto aos terrenos públicos quanto particulares (MCidades)
Crítérios para Enquadramento de ZEIS	As especificidades existentes nas áreas enquadradas como ZEIS devem ser tratadas na legislação geral, ou cada plano de regularização tratará o que é específico?	Cabe à regulamentação geral definir parâmetros mínimos e máximos, que atendam a condições sustentáveis de habitabilidade, para ZEIS ocupadas e ZEIS vazias e aos Planos Urbanísticos ou de Requalificação propor os parâmetros e soluções para cada ZEIS	A distinção entre tipos de ZEIS decorre do interesse no estabelecimento de regras diferenciadas de uso do solo para os diferentes tipos, em função de situações urbanas diferenciadas, a serem contempladas. Considera-se que as categorias adotadas no caso de Salvador são indicativas que, as ZEIS em situações particulares, como áreas de preservação ambiental, áreas de valor cultural e de populações tradicionais remanescentes, devem considerar os regimes específicos previstos em legislação para estas áreas, subordinando os parâmetros adotados para ZEIS.
	Quando a área deverá ser enquadrada em uma das subcategorias de ZEIS: no momento da sua instituição ou de sua regularização?	As ZEIS serão enquadradas na categoria específica no momento de sua criação. As características para enquadramento deverão constar da justificativa técnica.	A definição da categoria da ZEIS orienta o processo de regulação. Para a instituição é necessário que sejam analisadas a pertinência dos atributos por categoria.

ITEM	QUESTÃO	PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
Critérios para Enquadramento de ZEIS	Devem as ZEIS em vazios ser instituídas de imediato, ou apenas quando houver recursos assegurados para a sua urbanização?	As ZEIS em vazios devem ser instituídas o mais breve possível, criando um banco de terras. A demarcação de ZEIS em vazios deve partir do diagnóstico das necessidades habitacionais do município, estratificadas por faixas de renda, bem como de uma estimativa da área de solo urbano necessária para atender a essa demanda. (M Cidades)	A instituição de ZEIS em vazios não tem acelerado sua ocupação, até porque os movimentos sociais têm informações sobre as áreas vazias. O que pode ocorrer de imediato é a desvalorização destas áreas. (conforme debates na Oficina do Programa Regularização das ZEIS em Salvador)
Tamanho das ZEIS	Qual o tamanho mínimo e máximo de uma ZEIS?	A demarcação das ZEIS ocupadas deve se ater aos perímetros dos assentamentos precários que exigem ações de urbanização e regularização, evitando-se abranger áreas muito extensas, quando isso não for necessário (M Cidades).	Visa-se garantir a máxima mistura de usos possível (M Cidades).
Critérios para Instituição de ZEIS	Como identificar uma ZEIS?	Ser ocupada predominantemente por uso residencial; Apresentar população predominantemente com renda familiar média igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos; Tratar-se de área passível de urbanização e regularização jurídica, observando-se justificativa técnica.	Exigência da legislação vigente: Lei 7.400/2008 – PDDU 2008 e Lei 11.977/2009.
Requisitos urbanísticos em parcelamentos	Qual o % de reserva para áreas verdes e espaços abertos e equipamentos comunitários que devem ser exigidos para ZEIS em vazios?	Deverão ser reservados e incorporados aos bens municipais, no mínimo, 15% (quinze por cento) do total da área a ser loteada ou desmembrada, que passarão a incorporar os bens municipais de uso comum do povo, distribuídos, definidos e gravados, no ato do Registro em Cartório, em conformidade com o Termo de Acordo e Compromisso, TAC.	As áreas verdes e espaços abertos são essenciais para o desenvolvimento da cidadania e como alternativas de lazer para crianças, jovens e idosos, assim como funcionam como espaço de socialização de todas as faixas etárias. A dispensa destas áreas, ou redução do %, implicará em, no futuro, a sua disponibilidade ser exigida para atendimento pelo Município. Este % deve ser referência para ZEIS Ocupadas, considerando a Macroárea em que está inserida,

ITEM	QUESTÃO	PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
			embora seja aceitável sua localização fora do perímetro da ZEIS.
Verticalização	Deverá ser definida a altura máxima para verticalização das edificações uniresidenciais e multiresidenciais?	Altura máxima de 9m para edificações uniresidenciais.	A realidade das ZEIS demonstra a verticalização como um fato. Deve-se vincular a verticalização, a partir de determinado porte, com a assistência técnica.
Predominância de HIS	Conforme as experiências analisadas, a vinculação à HIS varia entre 50% e 80%. Qual o percentual mínimo de HIS em Salvador?	Nas ZEIS em vazios, os percentuais adotados devem corresponder ao perfil da demanda para HIS e HPM em Salvador Nas ZEIS ocupadas, os percentuais estão determinados pela ocupação existente e as áreas vazias deverão ser destinadas a unidades removidas, áreas verdes e espaços abertos e institucionais.	Considerando que 89,4% do déficit habitacional do país corresponde a famílias na faixa de renda de até três salários mínimos e que 6,5% do déficit corresponde a famílias entre três e cinco salários mínimos, tem-se o principal balizamento para a definição da população à qual se destina, prioritariamente, a produção habitacional que demanda instrumentos especiais como as ZEIS.
Outros Usos	Que outros usos são permitidos em ZEIS?	Na parcela do terreno não utilizada para a implantação das HIS e HMP deverão ser admitidas todas as atividades permitidas na(s) Zona(s) de uso localizadas no entorno da ZEIS. Não devem implicar em remembramento do lote, salvo para equipamentos comunitários.	Visa-se garantir a máxima mistura de usos possível e afastar estigma da <i>guetificação</i> , além de criar possibilidades de ocupação para os moradores da ZEIS.
Gestão das ZEIS	Como definir o grupo de acompanhamento para ZEIS III.	Neste caso, devem ser mobilizados representantes dos diversos interesses envolvidos, incluindo: técnicos da SEDHAM; movimentos de moradia; cooperativas e mutirões que atuam como promotores habitacionais sem fins lucrativos; construtoras e entidades empresariais do setor imobiliário.	As ZEIS Vazias demandam um sistema de gestão e participação diferenciado, visto que os moradores nem sempre estão determinados a priori.

ITEM	QUESTÃO	PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
Gestão das ZEIS	Convém a instituição de um Fórum como instância consultiva, para questões pertinentes ao conjunto das ZEIS? Poderia ser esta a mesma instância que apoiará o município nas decisões relativas às ZEIS Vazias?	Criar um fórum permanente para as ZEIS, como parte do modelo de gestão.	A questão das ZEIS tem que ser equacionada e monitorada de forma permanente, articulando as questões específicas de cada ZEIS com o conjunto de ZEIS.
	Como articular as ações dos órgãos municipais e das outras esferas da Federação no planejamento e gestão das ZEIS ?	A agilização do licenciamento urbanístico e ambiental requer a implementação de um sistema de licenciamento conjunto envolvendo: <ul style="list-style-type: none"> · os órgãos municipais; · os demais municípios da RMS; · os órgãos estaduais e federais, no caso de audiência, anuência prévias, ou emissão de certificado de viabilidade, entre outros documentos. O próprio planejamento habitacional do município requer a articulação e integração das ações, para que não haja dispersão de recursos.	A inexistência de licenciamento conjunto contribui para a morosidade do licenciamento, Repassa ao requerente, sobretudo os de baixa renda responsabilidades que deveriam caber aos órgãos públicos. O Município de Salvador não dispõe de terras em quantidade suficiente para atender a demanda. O Poder Executivo precisa exercer o seu papel de coordenador das ações no seu território.
	Como imprimir ritmo e continuidade ao processo de regulação em ZEIS?	Vincular recursos do FUNDURBS e do Fundo de Habitação para a implementação do programa de ZEIS.	A promoção da integração entre o planejamento e a gestão passa pela provisão de recursos para as ZEIS, provenientes de fundos e orçamentários.
	Como inserir as ações nas ZEIS no Orçamento Participativo Municipal a exemplo do que fizeram outros municípios?	Definir áreas prioritárias de intervenção, conforme Programa de Consolidação de ZEIS e intervenções prioritárias, tendo como diretriz os Planos de Regularização ou os Planos de Urbanização específicos de cada ZEIS	Para que as propostas para as ZEIS saiam do papel é preciso haver uma conscientização da população para exercer o controle social sobre a Administração

ITEM	QUESTÃO	PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
Gestão das ZEIS	Qual a instituição que deve coordenar o processo de Regulação de ZEIS?	A Secretaria do Planejamento será responsável pela coordenação do processo. E quando for de iniciativa do Estado da Bahia ou da União o Município deverá promover gestões para monitorar todo o processo	Como as ZEIS são, ao mesmo tempo, instrumento da política de habitação, da disciplina de uso do solo, e de indução do desenvolvimento urbano a partir das disposições do Plano Diretor, a sua coordenação pode ser exercida tanto pelo setor habitacional quanto pelo setor do planejamento urbano, desde que ambos participem efetivamente do processo (M Cidades)