PUBLICADO
EM 5/9/03
Funcionário Responsável

CÂMARA MUN. DE MATA DE S. JOÃO
RECEBIDO
10 SET. 2003
10:00 HS
Func. Responsável

LEI Nº 185/2003, DE 05 DE SETEMBRO DE 2003.

"Dispõe sobre a proposta de criação do Distrito Turístico e Ecológico da Orla do Município de Mata de São João e o seu respectivo zoneamento territorial e urbano e dá outras providências".

A PREFEITA MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, faz saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DA CRIAÇÃO DO DISTRITO

Art. 1º - Fica criado o Distrito Turístico e Ecológico da Orla do Município de Mata de São João que tem os seguintes limites:

Começa no ponto situado na margem direita da foz do rio Pojuca e segue por essa margem rio acima até o ponto distante 10.000 metros na perpendicular ao Oceano Atlântico sobre essa margem onde faz ângulo de 90º e, daí, deflete à direita em linha reta, até o ponto distante 10.000 metros perpendicular ao Oceano Atlântico sobre a margem esquerda do rio Sauípe e, daí, segue por essa margem até a foz e desta, segue ainda à direita pelo Oceano Atlântico até o ponto onde começaram estes limites.

§ 1º - O Distrito criado por esta Lei, por sua condição específica, não poderá ser elevado à categoria de Município, nem desmembrado do Município de origem, ficando-lhe vedado a incorporação e fusão com outros distritos.

Art. 2º - A sede do Distrito é o povoado de Imbassaí, que passa a condição de Vila.

Art. 3º - Fica criado o cargo de Administrador, de provimento em comissão como agente político.

Parágrafo Único – O administrador fica diretamente subordinado ao Prefeito Municipal.

CAPÍTULO II
DO DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO

Art. 4º - São normas da política de desenvolvimento sustentado do Distrito, o ordenamento, o parcelamento, e o uso e a ocupação do solo objetivando orientar a ação do Poder Público e balizar as atividades do setor privado, no sentido de melhorar a qualidade da vida humana através da adequada utilização dos recursos naturais mediante:

I. garantia de atividade cultural das comunidades pesqueiras, extrativistas e agrícolas remanescentes;
II. incentivo do desenvolvimento do turismo e suas atividades correlatas;
III. conservação dos ecossistemas, especialmente:
a) os remanescentes do bioma da Mata Atlântica;
b) os bancos genéticos importantes;
c) os pontos de nidificação de tartarugas;
d) os mananciais vulneráveis;
e) a flora e a fauna.

§ Único - Para ordenar o parcelamento o uso e a ocupação do solo do Distrito a área de seu território fica zoneada na forma constante de seu mapa de zoneamento o qual constitui o anexo desta Lei em:

ZONAS DE PRESERVAÇÃO

I. ZPR – Zona de Proteção Rigorosa;
II. ZPVS – Zona de Proteção da Vida Silvestre
III. ZRE – Zona de Reserva Extrativista;
IV. ZPV – Zona de Proteção Visual;

ZONAS DE CONSERVAÇÀO

V. ZAG I – Zona de Agricultura I;
VI. ZAG II – Zona de Agricultura II
VII. ZCA – Zona de Comprometimento Ambiental

ZONAS URBANAS

VIII. ZUP – Zona de Urbanização Prioritária;
IX. ZUR – Zona de Urbanização Restrita;
X. ZEP I – Zona de Expansão Prioritária I;
XI. ZEP II – Zona de Expansão Prioritária II;
XII. ZUD – Zona de Uso Diversificado;
XIII. ZCS – Zona de Comércio e Serviços
XIV. ZOM – Zona de Orla Marítima;

ZONAS TURÍSTICAS

XV. ZOC – Zona de Ocupação Controlada
XVI. ZOR – Zona de Ocupação Rarefeita;
XVII. ZORE – Zona de Ocupação Rarefeita Especial
XVIII. ZT – Zona Turística;
XIX. ZTE – Zona Turística Especial

CAPÍTULO III
DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO

Seção I
das Definições

Art. 5º - Fica regulada por esta lei, observadas as disposições pertinentes da legislação Federal e Estadual aplicáveis, toda e qualquer ocupação e uso do solo, seja a que título for, mesmo que provisórias, ainda que em condomínio, as construções, as reformas, as ampliações de edifícios, a ocupação de edifícios ou terrenos, a publicidade, o desmatamento, o desmonte de morros, os cortes, os aterros, a perenização de lagoas, a navegação interior, estradas e demais vias de acesso e a construção de marinas e atracadouros.

Parágrafo Único – Estão isentas das disposições desta Lei as reformas que não impliquem em alteração de:

I. área coberta, área construída ou área ocupada da construção existente;
II. destinação dos cômodos e da construção existente;
III. recuos e altura da construção existente;
IV. condições de insolação, ventilação ou iluminação de cômodos da construção existentes;
V. uso do edifício.

Art. 6º - Para fins do disposto nesta Lei, considera-se:

I. **alinhamento** – a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e a via ou logradouros públicos;

II. **anuência prévia** – ato administrativo pelo qual o Núcleo Municipal de meio Ambiente estabelece as condições para a realização ou operação de empreendimentos e atividades;
III. **área construída** – a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação;
IV. **área ocupada** – a área de projeção horizontal do edifício sobre o terreno;
V. **área permeável** – área que permite a infiltração das águas de rega e pluviais;
VI. **arruamento** – o parcelamento de uma gleba mediante abertura de vias de circulação;
VII. **autorização ambiental** – Autorização Ambiental: ato administrativo pelo qual o Núcleo Municipal de Meio Ambiente - NUMMA estabelece as condições para a realização ou operação de empreendimentos, atividades, pesquisas e serviços de caráter temporário ou para a execução de obras que não impliquem em instalações permanentes;
VIII. **bangalô** - tipologia de empreendimento turístico hoteleiro descentralizado em unidades. Cada unidade corresponde a uma única chave ou quarto de hotel,sendo que cada bangalô pode acomodar até 5 pessoas;
IX. **coeficiente de aproveitamento** – a relação entre a(s) área(s) construída(s) de edificações e a área do respectivo terreno;
X. **declividade** – a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
XI. **desmembramento** – a subdivisão de área em lotes para edificação, na qual seja aproveitado o sistema viários aprovado e sem abertura, prolongamento ou modificação de vias existentes até o máximo de 10 (dez) lotes, cujas áreas corresponderão a área mínima da zona;
XII. **faixa de rolamento** – cada uma das faixas que compõe a área destinada ao tráfego de veículos;
XIII. **gleba** – área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento;
XIV. **Índice de permeabilidade** – Relação entre a área permeável em uma zona na gleba considerada e a área total da mesma zona na mesma gleba;
XV. **leito/hectare** – unidade de medida do adensamento dos projetos turísticos. 1 leito corresponde a uma cama de casal – 2 pessoas – ou a duas camas de solteiro;
XVI. **licença ambiental** - ato administrativo pelo qual o Sistema Municipal de Meio Ambiente avalia o empreendimento e estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor, pessoas física ou jurídica, de direito público ou privado, para localizar, instalar, alterar e operar empreendimentos ou atividades efetiva ou potencialmente poluidoras;.
XVII. **loteamento** - subdivisão de área em lotes destinadas à edificação ou outra instalação de qualquer natureza – com abertura de logradouros;
XVIII. **manifestação prévia** - opinativo técnico emanado do Núcleo Municipal de Meio Ambiente, com caráter de orientação, referente à consulta feita pelo interessado sobre os aspectos técnicos e formais relativos à implantação, operação, alteração ou regularização de um determinado empreendimento ou atividade
XIX. **meio ambiente** – conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química, biológica, sócio econômica e cultural que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas;
XX. **condomínio horizontal** – o parcelamento de uma gleba em lotes, demarcados ou em fração ideal acessos e vias de circulação internas que podem ser controlados pelos condôminos;
XXI. **parcelamento** – subdivisão de terras nas formas de arruamento, desmembramento, em lotes ou glebas para posterior loteamento;
XXII. **publicidade** – a instalação de propaganda – painéis, dísticos, cartazes, ou semelhantes;
XXIII. **recuo** – a distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e à divisa do lote;
XXIV. **taxa de ocupação** – a relação entre a área total de uma zona na gleba considerada e a área ocupada desta mesma zona, na mesma gleba. O mesmo que índice de ocupação (Io);
XXV. **uso misto** – a utilização do mesmo lote, gleba ou edificação por mais de uma categoria de uso;
XXVI. **via de circulação** – o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres;
XXVII. **via de circulação de pedestres** – o espaço destinado exclusivamente a pedestres.

XXVIII. **zona** – Espaço territorial cujo planejamento atende aos mesmos usos indicados e parâmetros urbanísticos;

XXIX. **Zona de Conservação** – espaço territorial cujas características naturais e atividades econômicas predominantes devem favorecer o manejo sustentável das áreas naturais, as práticas agrícolas e de criação de animais, valorizando as áreas permeáveis e de recarga dos aqüíferos. Para efeito desta lei foi subdividida em:

ZAG I – Zona de Agricultura I;
ZAG II – Zona de Agricultura II
ZCA – Zona de Comprometimento Ambiental

ZAG I – Zona de Agricultura I – São áreas a oeste da rodovia BA-099, fora da planície litorânea, ocupando terrenos com relevo em tabuleiros ou ondulados, aonde a cultura do pinus e eucaliptos e a prática agrícola e a criação de animais já ocorre tradicionalmente;
ZAG II – Zona de Agricultura II –. Tratam-se de áreas aonde a cobertura florestal se destaca, sendo que, muitas vezes, a floresta nativa compartilha ou vem ocupando o espaço de antigos plantios de pinus. A ocupação tem maiores restrições que a ZAG I justamente devido a este aspecto;
ZCA – Zona de Comprometimento Ambiental – São áreas degradadas cuja prioridade e a recuperação ou a utilização que atenda ao interesse coletivo;

XXX. **Zona de Preservação** – espaço territorial cujas características naturais são protegidas por aparato legal federal e/ou estadual e cuja destinação de uso privilegia a preservação da fauna, flora, do solo e dos recursos hídricos hídricos. Para efeito desta lei foi subdividida em:

ZPR – Zona de Proteção Rigorosa
ZPVS – Zona de Proteção da Vida Silvestre;
ZRE – Zona de Reserva Extrativista;
ZPV – Zona de Proteção Visual

ZPR – Zona de Proteção Rigorosa – contempla as áreas protegidas nos moldes do artigo 2^0 e 3^0 parágrafo único do mesmo artigo da lei federal 4771/65 e alterações, os espaços destinados à desova das tartarugas marinhas e a realização de trilhas e caminhadas controladas;
ZPVS – Zona de Proteção da Vida Silvestre – são espaços aonde os atributos naturais encontram-se bem conservados, encontram-se protegidos por barreiras físicas e/ou por interesse dos proprietários das terras. É a zona destinada a proteção e manejo sustentável da flora nativa e da fauna silvestre, a pesquisa científica e ao turismo ecológico.
ZRE – Zona de Reserva Extrativista – são as áreas de manguezais e de predomínio da piaçava aonde a população nativa extrai recursos naturais para seu sustento e o desenvolvimento de atividades artesanais ligadas à sobrevivência. ;
ZPV – Zona de Proteção Visual – área no entorno do Castelo de Garcia D'Ávila, tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN;

XXXI. **Zonas Turísticas** – espaço territorial cuja destinação prevista nesta lei visa atender a atividade turística ordenada. Para efeito desta lei foi subdividida em:

ZOC – Zona de Ocupação Controlada
ZOR – Zona de Ocupação Rarefeita;
ZORE – Zona de Ocupação Rarefeita Especial
ZT – Zona Turística;
ZTE – Zona Turística Especial

ZOC – Zona de Ocupação Controlada – São as áreas correspondentes aos cordões de dunas imediatamente após a praia.e cordões de dunas próximos às margens de lagoas e mananciais superficiais de água. Das zonas turísticas é a que maior restrição apresenta à ocupação. Restrições estas que visam

proteger aspectos visuais e paisagísticos, bem como minimizar possíveis impactos nos sítios de desova de tartarugas marinhas.

ZOR – Zona de Ocupação Rarefeita - Corresponde a áreas situadas a oeste da BA-099. A maior distância do mar e no sentido de facilitar o aproveitamento do visual há maior flexibilidade no tocante ao adensamento, e a verticalização das edificações.

ZORE – Zona de Ocupação Rarefeita Especial – Representada na planície litorânea esta é a zona preferencial destinadas a implantação de resort e complexos turísticos hoteleiros. A fragilidade destes sistemas naturais induz a uma maior restrição à ocupação do que na ZOR

ZT – Zona Turística – São espaços menores, próximos ao mar, aonde os índices de ocupação são ligeiramente mais permissivos, no sentido de possibilitar o adensamento como forma de estimular a atividade turística

ZTE – Zona Turística Especial – São áreas mais afastadas da orla marítima aonde um maior adensamento que na ZT é facultado no sentido de estimular a atividade turística.

XXXII. **Zona de Urbanização –** espaço territorial destinado a ocupação ordenada das populações e das atividades turísticas, de comércio e serviços que atendam as demandas locais e aonde o setor público deve privilegiar os investimentos em infra estrutura, saúde e educação. Para efeito desta lei esta zona foi subdividida em:

ZCS – Zona de Comércio e Serviços;
ZEP I – Zona de Expansão Prioritária I
ZEP II – Zona de Expansão Prioritária II;
ZUD – Zona de Uso Diversificado;
ZUP – Zona de Urbanização Prioritária;
ZUR – Zona de Urbanização Restrita;
ZOM – Zona de Orla Marítima

ZCS – Zona de Comércio e Serviços – Espaço à margem de vias de acesso de importância regional ou que atenda a várias comunidades destinada a instalação de atividades de apoio a vida urbana e a atividade turística;

ZEP I – Zona de Expansão Prioritária – Área destinada ao crescimento ordenado de núcleos urbanos consolidados como Praia do Forte, Imbassaí, Malhadas, Campinas e Açu da Torre;

ZEP II – Zona de Expansão Prioritária II – Área destinada a expansão ordenada de núcleos urbanos consolidados,

ZUD – Zona de Uso Diversificado – Localizada a oeste da BA-099 estes espaços tem como objetivo possibilitar a ocupação, pela população menos favorecida, de áreas comerciais e residenciais, bem como de atividades comerciais que acarretem em um fluxo de veículos pesados e atividades com impacto ambiental mais significativo;

ZUP – Zona de Urbanização Prioritária – Área destinada ao crescimento dos núcleos urbanos de Areal, Diogo, Santo Antônio, Curralinho, Vila Sauípe, Barro Branco, Malhadas, Campinas e Açu da Torre bem como a priorização de intervenções que visem propiciar melhorias na qualidade de vida da população local;

ZUR – Zona de Urbanização Restrita – Áreas Urbanas de pequenas comunidades como Areal, Diogo e Santo Antônio aonde a urbanização deve seguir os padrões vigentes, visando conservar o perfil arquitetônico e o traçado urbano, assim como propiciar as intervenções que tragam melhoria na qualidade de vida da população nativa.

ZOM – Zona de Orla Marítima – Áreas de praia próximas a aglomerações humanas aonde se permite a instalação, de caráter provisório, de equipamentos de apoio a pesca, segurança, contemplação, ao lazer e entretenimento

Seção II
Da Categoria de Usos

Art. 7º - Para os efeitos desta Lei ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I. **Uni Residencial (R1)** – Utilização de um lote por habitação;
II. **Multi Residencial (R2)** – Utilização de um lote por mais de uma habitação;
III. **Serviço de Utilização Freqüente** (S1) Estabelecimentos tais como: lavanderias, tinturarias, barbeiros, salões de beleza, atividade econômica do lar, oficinas com áreas inferior a 25 m² para reparação de pequenos aparelhos, exceto aquelas relacionadas com veículos automotores, assim como outros similares;
IV. **Serviço de Utilização Ocasional** (S2) estabelecimento tais como: escritórios em geral, bancos, instituições, clubes, administração pública, de divisão, de hospedagem, de alimentação, assim como outros similares;
V. **Serviço de Utilização Eventual** (S3) Estabelecimentos tais como: oficinas relacionadas com veículos automotores ou com área superior a 25 m², postos de abastecimentos e lavagem de veículos, transportadoras, garagem de caminhões e de ônibus, depósitos, assim como outros similares;
VI. **Comércio de Utilização Freqüente** (CI) Estabelecimentos tais como: quitandas, empórios, farmácias, açougues, peixarias, padarias, assim como outros similares, desde que com área inferior a 25m²;
VII. **Comércio de Utilização Ocasional** (C2) Estabelecimentos tais como: aqueles do item anterior, com área superior a 25m², lojas comércio varejista em geral, supermercados, assim como outros similares;
VIII. **Comércio Especial** (C3) Estabelecimentos que geram ou atraem tráfego pesado ou comercializam com materiais grosseiros, tais como: depósitos de materiais de construção, assim como outros similares;

Capítulo IV
Do Zoneamento Econômico Ecológico
Dos Usos Indicados e dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 8º - Nas Zonas a que se refere o artigo 4º, parágrafo único, desta Lei, os usos indicados e os parâmetros urbanísticos, são os seguintes:

ZONAS DE PRESERVAÇÃO

Zona	Uso Indicado	Parâmetros Urbanísticos	Observações
ZPR Zona de Proteção Rigorosa	Visitação contemplativa e recreação Pesquisa científica Trilhas ecológicas controladas Repovoamento com espécies da flora e da fauna		Elaboração e implantação, pelo poder público, de um plano de proteção e fiscalização para a Zona Na orla marítima a iluminação em conformidade Portaria IBAMA nº 1.933, de 28.09.90 Permitida a perenização de áreas úmidas em até 70% da área total da zona na propriedade Além das áreas demarcadas na representação gráfica deste zoneamento econômico e ecológico como ZPR, considerar as ZPR relacionadas no art. 15 da Constituição Estadual e no Código Florestal 4771/65, nos termos dos art. 2° e 3° com a redação alterada pela lei federal n° 7803/89 e as reservas ecológicas em conformidade com o que dispõe o art. 18 da lei 6938/81 e resolução CONAMA n° 04/85
ZPVS Zona de Proteção da Vida Silvestre	Transformação em Unidade de Conservação de uso indireto de domínio público ou privado Repovoamento de espécies da flora e da fauna nativa. Centros de Triagem e Pesquisa Educação ambiental e pesquisa científica Turismo Ecológico,	É vedada a construção de equipamentos hoteleiros e residenciais. Proibida a caça e a pesca Facultado o extrativismo da piaçava.	Espaço destinado à preservação e manejo da fauna e flora. Vedado as atividades agrícolas. Vedado o uso de motores a explosão
ZRE Zona de Reserva Extrativista	Extrativismo monitorado de manguezais Extrativismo monitorado de piaçava		Formulação e implementação de programas objetivando: - Áreas de manguezais: Cadastramento dos atuais usuários Avaliação da produtividade com acompanhamento monitorado destas áreas Proibição de parcelamento - Áreas de extração de piaçava: Demarcação das áreas de piaçava Criação de cooperativas para a exploração Cadastramento dos atuais usuários
ZPV Zona de Proteção Visual	Turismo Cultural e Ecológico controlado		Área tombada pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN

ZONAS DE CONSERVAÇÃO

Zona	Uso Indicado	Parâmetros Urbanísticos	Observações
ZAG I Zona de Agricultura	Agricultura, com ênfase na agricultura orgânica; criação intensiva de animais; piscicultura e carcinocultura. Fruticultura Apicultura Turismo de baixa densidade (15 leitos / hectare ou 30 leitos / hectare no caso de bangalôs)) Agro-indústria com rigido controle de efluentes Comércio e Serviços (S1, S2 , S3, C1, C2 e C3)	Gabarito máximo três (3) pavimentos – térreo e mais dois (2) pavimentos	Permitida a perenização de áreas úmidas, construção de pontes e atracadouros mediante elaboração de estudos ambientais prévios Formulação e implantação de programas governamentais de apoio aos pequenos produtores O parcelamento de propriedades maiores que 10 hectares serão objeto de estudos ambientais específicos para definição de parâmetros urbanísticos. Não é permitida a ampliação das áreas de silvicultura existentes na data da publicação desta lei. Nos projetos turísticos que impliquem na substituição de áreas plantadas com pinus ou eucalipto será permitida a ocupação com 25 leitos por hectare)
ZAG II	Atividades tradicionais extrativistas, Empreendimentos Agroflorestais; Criação intensiva de pequenos animais, piscicultura e carcinocultura em áreas menores que 10 hectares.; Agricultura orgânica em áreas menores que 5 hectares; Apicultura; Comércio e Serviços (S1 e C1) Turismo rural e ecológico (10 leitos por hectare ou 20 leitos / hectare no caso de bangalôs) Criação de unidades de conservação.	Gabarito máximo dois (2) pavimentos – térreo e mais um (1) pavimento	Qualquer atividade deve ser submetida a Estudo Ambiental Prévio. Vedado o plantio de pinus e eucalipto. Além das áreas já plantadas na oportunidade da publicação desta lei; Nos projetos turísticos que impliquem na substituição de áreas plantadas com pinus ou eucalipto será permitido a ocupação com 20 leitos por hectare A retirada da vegetação nativa não poderá exceder a 50% da área total da propriedade
ZCA Zona de Comprometimento Ambiental	Recuperação da área degradada		Formulação e implementação de programas objetivando: - plano de ordenamento espacial; - estudos ambientais específicos; - definição de tecnologias para sistemas de esgotamento sanitário e destinação final de resíduos sólidos ; - educação ambiental das populações do entorno.

ZONAS URBANAS

Zona	Uso Indicado	Parâmetros Urbanísticos	Observações
ZUP Zona de Urbanização Prioritária	Residencial R1 e R2 – uniresidencial e multiresidencial Comércio e serviços (C1, C2, S1 e S2) Misto	Altura máxima 7 metros Gabarito máximo 2 pavimentos – térreo e mais um (1) pavimento Lote mínimo: 250 m² Índice de permeabilidade (Ip) mínimo: 0,3 Taxa de ocupação máxima (Io) – 0,5	Elaboração e implementação, pelo poder público de um plano de ordenamento da ocupação do solo e infra-estrutura, voltados ao apoio urbano e às atividades Turísticas. Estabelecer sistema de coleta seletiva e destinação final do lixo. Solução adequada para tratamento de esgoto e drenagem de águas pluviais. Arborização das vias e logradouros públicos
ZUR Zona de Urbanização Restrita	Residencial R1 - uniresidencial Turismo Ecológico e cultural Comércio e serviços de apoio ao turismo (S1, S2 e C1) Infra estrutura de educação, saúde e comunicação	Altura máxima 7 metros Gabarito máximo 2 pavimentos – térreo e mais um (1) pavimento. Lote mínimo para novas edificações uniresidenciais 300m² Lote mínimo para novas pousadas 500m² Í Índice de permeabilidade mínimo 0,3 Taxa de ocupação (Io) máxima 0,5	Manutenção do desenho urbano e da tipologia habitacional tradicional Incentivos a programas de visitação turística e conservação do patrimônio local. Estabelecer sistema seletivo de coleta de lixo com respectiva destinação final. Solução adequada de abastecimento de água, tratamento de esgotos e sistema de drenagem pluvial. Arborização das vias e logradouros públicos
ZEP I Zona de Expansão Prioritária I	Uni e multi residencial – R1 e R2 Equipamentos turísticos Comércio e serviços (S1, S2, S3, C1, C2 e C3) Misto Infra estrutura de educação, saúde e telecomunicações	Altura máxima 7m Gabarito máximo: dois (2) pavimentos – térreo e mais um (1) pavimento Lote mínimo: uni residencial 300 m² Lote mínimo multi residencial e/ou turístico 500m² Índice de permeabilidade (Ip) mínimo: 0,4 Taxa de ocupação (Io) máxima 0,6	Estabelecer sistema seletivo de coleta de lixo com respectiva destinação final. Solução adequada de abastecimento de água, tratamento de esgotos e sistema de drenagem pluvial. Arborização das vias e logradouros públicos As áreas permeáveis dos projetos de ocupação deverão ser objeto da implantação de paisagismo privilegiando espécies nativas.

ZONAS URBANAS

Zona	Uso Indicado	Parâmetros Urbanísticos	Observações
ZEP II **Zona de Expansão Prioritária II**	Uni e multi residencial – R1 e R2 Equipamentos turísticos Comércio e serviços (S1, S2, S3, C1, C2 e C3) Misto Infra estrutura de educação, saúde e telecomunicações	Altura máxima das construções 10m Gabarito máximo: três (3) pavimentos – térreo e mais dois (2) pavimentos Lote mínimo uniresidencial: 600 m² Lote mínimo multi residencial e/ou turístico 2.000m² Índice de permeabilidade (Ip) mínimo: 0,4 Taxa de Ocupação (Io) máxima 0,5	Estabelecer sistema seletivo de coleta de lixo com respectiva destinação final. Solução adequada de abastecimento de água, tratamento de esgotos e sistema de drenagem pluvial. Arborização das vias e logradouros públicos As áreas permeáveis dos projetos de ocupação deverão ser objeto da implantação de paisagismo privilegiando espécies nativas
ZUD Zona de Usos Diversificados	Residencial R1 e R2 – uniresidencial e multiresidencial Comércio e serviços (S1, S2, S3, C1, C2 e C3) Turismo de baixa densidade – 30 leitos por hectare. Bangalôs 60 leitos por hectare Agricultura, Piscicultura, Apicultura Misto	Altura máxima 20m Gabarito máximo 5 pavimentos térreo e mais quatro (4) pavimentos Lote mímino: 250 m² Taxa de ocupação (Io) máxima: 0,5 Índice de permeabilidade (Ip) mínimo:0,2	Estabelecer sistema seletivo de coleta de lixo com respectiva destinação final, Solução adequada de tratamento de esgoto, sistema de drenagem pluvial e sistema de distribuição de energia elétrica. Arborização das vias e logradouros públicos
ZCS Zona de Comércio e Serviços	Centros comerciais, postos de serviços, comércio e serviços de apoio ao turismo. (S1, S2, S3, C1, C2 e C3)	Altura máxima 10 metros Gabarito máximo: dois (2) pavimentos – térreo e mais um (1) pavimento. Lote mínimo: 300 m² Índice de permeabilidade (Ip) mínimo 0,3 Taxa de ocupação (Io) máxima: 0,4 Controle da circulação de veículos Estacionamento: 1 vaga/10m² de área construída	Estabelecer sistema seletivo de coleta de resíduos sólidos e respectiva destinação final, Solução adequada de tratamento de esgoto e sistema de drenagem pluvial. As áreas permeáveis dos projetos de ocupação deverão ser objeto da implantação de paisagismo, privilegiando o uso de espécies nativas.
ZOM **Zona de Orla Marítima**	Equipamentos de segurança e apoio à pesca, a recreação e ao turismo; Proteção das tartarugas marinhas Pesca artesanal e recreativa Recreação e visitação contemplativa	Vedada a edificação em caráter permanente. Padronização das barracas de praia.	Licenciamento das atividades de apoio ao turismo pelo NUMMA; Iluminação pública conforme Portaria IBAMA nº 1.933, de 08.09.90; Controle sobre adensamentos humanos próximos às áreas de nidificação de tartarugas marinhas; Proibição de tráfego de veículos auto-motores; Acessibilidade do público a qualquer trecho da Zona ou ao mar.

ZONAS TURÍSTICAS

Zona	Uso Indicado	Parâmetros Urbanísticos	Observações
ZOC Zona de Ocupação Controlada	Proteção visual e paisagística Equipamento hoteleiro de baixa densidade e uso uniresidencial (R1). Equipamento de apoio ao turismo e lazer. Turismo de baixa densidade (15 leitos por hectare ou 30 leitos por hectare no caso de bangalôs) com infra-estrutura de apoio. Recomposição de vegetação nativa e do coqueiral.	Gabarito de três (3) pavimentos – térreo mais dois (2) pavimentos. Altura máxima 12m; Índice de permeabilidade mínimo de 0,8. Taxa de ocupação (Io) máxima 0,10. Lote mínimo de 10.000 m² para equipamentos hoteleiros e 2.000m² para lotes de uso uniresidencial.	Obrigação de: - arborização com espécies de porte maior que a altura das edificações - proibição da realização de obras e empreendimentos que impliquem em modificações no relevo. As áreas permeáveis dos projetos de ocupação deverão ser objeto da implantação de paisagismo privilegiando espécies nativas e recomposição do coqueiral.
ZOR Zona de Ocupação Rarefeita	Residencial R1 e R2 – uniresidencial e multiresidencial Turismo de baixa densidade. (30 leitos por hectare ou 60 leitos / hectare no caso de bangalôs); Comércio e Serviços de apoio aos empreendimentos turísticos e residenciais (C1, C2, S1 e S2)	Uso residencial e multiresidencial R1 e R2 - Lote mínimo: de 2.000 m² (5.000m² em alagadiços) Uso turístico - Lote mínimo: 5.000 m² (10.000m² em alagadiços) Altura máxima de 20 metros Gabarito máximo: de cinco 5 pavimentos – térreo e mais quatro (4) pavimentos Índice de permeabilidade (Ip) mínimo: 0,7 Taxa de ocupação (Io) máxima: 0,10	Todos os empreendimentos turísticos e residenciais só poderão ser licenciados mediante apresentação de estudo ambiental prévio As áreas permeáveis dos projetos de ocupação deverão ser objeto da implantação de paisagismo privilegiando espécies nativas
ZOR-E - Zona de Ocupação Rarefeita Especial	Residencial R1 e R2 – uniresidencial e multiresidencial Turismo de baixa densidade. (20 leitos por hectare ou 40 leitos / hectare no caso de bangalôs) Comércio e serviços de apoio a empreendimentos turísticos e residenciais (C1, S1, S2) Parques temáticos	Residencial R1 e R2 – uniresidencial e multiresidencial. Lote mínimo de 5.000m² (10.000m² para terrenos algadiços) Uso turístico – lote mínimo de 30.000m² Altura máxima 14 metros Gabarito máximo três (3) pavimentos – térreo e mais dois (2) pavimentos. No espaço de 1.000 contados da linha de preamar máxima para o interior só será permitido o gabarito acima de 1 pavimento (térreo) em lotes de no mínimo 20hectares Índice de permeabilidade (Ip) mínimo 0,7 Taxa de ocupação (Io) máxima 0,1	Todos os empreendimentos turísticos e residenciais só poderão ser licenciados mediante apresentação de estudo ambiental prévio As áreas permeáveis dos projetos de ocupação deverão ser objeto da implantação de paisagismo privilegiando espécies nativas e recomposição do coqueiral Obrigação de arborizar com espécies de porte maior que a altura das edificações

ZONAS TURÍSTICAS

Zona	Uso Indicado	Parâmetros Urbanísticos	Observações
ZT Zona Turística	Equipamentos turísticos de baixa densidade – 20 leitos por hectare ou 40 leitos / hectare no caso de bangalôs Comércio e serviços de apoio ao turismo (S1, S2 C1 e C2) Uni e multi residencial R1 e R2 Parques temáticos	Altura máxima 10m Gabarito máximo: 2 pavimentos – Térreo e mais um (1) pavimento Lote mínimo: 3.000 m² Índice de permeabilidade (Ip) mínimo: 0,7 Taxa de ocupação máxima 0,3	Estabelecer coleta seletiva de resíduos sólidos e respectiva destinação final Sistema de drenagem de águas pluviais e solução adequada para coleta e destinação final de esgotamento sanitário As áreas permeáveis dos projetos de ocupação deverão ser objeto de implantação de projeto paisagístico que privilegie as espécies nativas
ZTE Zona Turística Especial	Equipamentos turísticos de baixa densidade – 30 leitos por hectare ou 60 leitos / hectare no caso de bangalôs Uni e multi residencial R1 e R2 comercio e serviços, de apoio ao turismo (S1, S2, C1 e C2) Parques temáticos.	Altura máxima 14 metros Gabarito máximo 4 pavimentos - térreo e mais três (3) pavimentos Lote mínimo: 2.000 m² Índice de permeabilidade (Ip) mínimo: 0,5 Taxa de ocupação máxima: 0,3	Estabelecer coleta seletiva de resíduos sólidos e respectiva destinação final Sistema de drenagem de águas pluviais e solução adequada para coleta e destinação final de esgotamento sanitário As áreas permeáveis dos projetos de ocupação deverão ser objeto de implantação de projeto paisagístico que privilegie as espécies nativas

Parágrafo Primeiro – A representação gráfica deste Zoneamento Econômico e Ecológico é parte integrante desta Lei e completa o entendimento deste artigo.

Parágrafo Segundo – Toda a ocupação na área deste Distrito Turístico e Ecológico será objeto de licenciamento ambiental junto ao Sistema Municipal de Meio Ambiente

Art. 9º - O uso misto, para efeito desta Lei, será analisado do ponto de vista de cada atividade que compõe e será proibido quando, na localização pretendida, ao menos uma delas corresponder a um uso não permitido ou tiver características não permitidas.

Art. 10º - Não serão permitidas reformas ou ampliações, seja de instalações seja de edificação, que as incompatibilize com os usos e padrões permitidos para a zona.

Parágrafo Único – Não se incluem neste artigo as reformas que visem ao enquadramento do uso em questão às exigências desta Lei e aquelas destinadas a manter o imóvel em condições normais de uso.

Art. 11º - A publicidade e a realização de eventos dependem da aprovação do Sistema Municipal de Meio Ambiente, sendo vedada a publicidade que impeça ou prejudique a visão ou descaracterize a paisagem natural ou constitua poluição visual.

CAPÍTULO V
DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 12º - Os empreendimentos, loteamentos, desmembramentos, parcelamentos e demais atividades utilizadoras de recursos naturais devem ser objeto de licenciamento ambiental. Após

licenciados, podem, solicitar o alvará de localização e funcionamento junto à secretaria competente.

Parágrafo único – Os incisos III e IV do artigo 49 do Decreto municipal 041/2002 de 02 de dezembro de 2002, são instrumentos legais para dirimir dúvidas quanto aos procedimentos a serem adotados.

Art. 13° - Os pedidos de licença ambiental, autorização ambiental, anuência prévia e manifestação prévia deverão ser acompanhados pelos documentos constantes do §1° do Art. 60 do Decreto municipal 041/2002 de 02 de dezembro de 2002. :

Art. 14° - A licença ambiental deverá ser renovada quando vencido o prazo do licenciamento anterior e/ou:

I. toda vez que houver alteração ou acréscimo de atividade num mesmo imóvel sob uma mesma razão social;
II. toda vez que houver alteração dos responsáveis pela atividade;
III. toda vez que houver alterações dimensionais do imóvel ou parte do imóvel onde se aloja a atividade.

Parágrafo Único – O alvará de localização e funcionamento somente será expedido após estar aprovado o licenciamento ambiental.

CAPÍTULO VI
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Das Normas Técnicas

Art. 15° - Pedidos de parcelamento, desmembramento, loteamento em terrenos baixios, alagadiços, insalubres, sujeitos a inundações ou com lagoas em seu interior devem ser precedidos por um pedido de Manifestação Prévia junto ao Sistema Municipal de Meio Ambiente.

Art. 16° - Os acessos aos parcelamentos se farão sempre e no mínimo por via de circulação, construídas às expensas do interessado desde um trecho já implantado do sistema viário principal existente.

Art. 17° - Nos parcelamentos e quando necessário para atender ao disposto no artigo 19, a disposição das vias de circulação e das vias de circulação de pedestres deverão:

I. garantir a continuidade de traçado com as vias de circulação de áreas adjacentes, desde que as mesmas não sejam providas de praças de manobras;
II. garantir, pelo eixo de qualquer via de circulação de pedestres, um percurso de 500 m, no máximo, desde qualquer lote até a via de circulação de veículos;

§ 1° - Nenhuma via de circulação de veículos e via de circulação de pedestres qualquer que seja sua categoria, será aberta em terrenos com declividade superior a 40%, sem execução de obras de arte.

§ 2° - Os taludes resultantes de cortes terão declividade o mais próximo possível de 2:1 (200% - duzentos por cento), sendo exigido, em todos os casos, a recomposição vegetal de superfície atingida.

§ 3° - A Prefeitura reserva-se o direito de exigir do interessado muros de arrimo, cortinas de contenção ou similares, ou ainda, parecer de técnico credenciando quanto à estabilidade do maciço atingido pela intervenção.

Art. 18º - Na abertura de qualquer via de circulação de veículos e vias de circulação de pedestres será permitido o desmatamento somente das faixas carroçáveis e à limpeza e à eliminação de vegetação rasteira das faixas de passeio.

§ Único - As vias de circulação de pedestres deverão ter de cada lado alternadamente, árvores de sombreamento na distância mínima, uma da outra de 20m.

Art. 19º - As vias de circulação especiais serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículo e por uma parte destinada ao tráfego de pedestres, obedecendo as seguintes características:

I. a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por faixas de rolamento com, no mínimo, 3m cada uma;
II. a parte destinada ao tráfego de pedestres será composta por faixas de passeio tendo cada uma a largura de 1,5m no mínimo.

§ 1º - As vias de circulação deverão conter, no mínimo, 2 faixas e rolamento e as faixas de passeio correspondentes podem ser gramadas.

§ 2º - No caso de vias de circulação interrompidas, será previstas praças de manobra que possam conter um círculo de diâmetro mínimo de 20 m.

§ 3º - Nos parcelamentos que resultem em lotes com 1.500 m² ou mais, a parte destinada ao tráfego de pedestres pode ser substituída por uma faixa de 0,50 m distante 1,50 m da parte destinada ao tráfego de veículos, em meio a jardim ou gramado.

Art. 20º - As faixas de rolamento das vias de circulação deverão, apresentar:

I. declividade longitudinal máxima de 10%;
II. declividade transversal, contada do eixo das faixas até as guias, no máximo 5%.

Parágrafo Único – Em casos especiais de topografia acidentada, e quando conveniente à preservação de encostas, com declividade superior a 35%, poderão ser aceitos trechos de vias de circulação com declividade longitudinais até 15%, desde que o trecho em questão, não apresente comprimento superior a 200m, e nele sejam previstos dispositivos de drenagem visando reduzir a velocidade de escoamento das águas pluviais sobre as faixas de rolamento.

Art. 21º - Nos cruzamentos das vias de circulação, a concordância dos alinhamentos deverá ser feita por um arco de círculo de raio de 9m no mínimo.

Art. 22º - Será permitida, mediante licenciamento ambiental, a perenização e a interrupção de cursos d´água permanentes ou intermitentes, desde que estas intervenções sejam em função de obras hidráulicas que permitam bacias de acumulação e cujos extravasores dêem continuidade ao curso previamente existente. Para tanto, é necessário a apresentação ao Sistema Municipal de Meio Ambiente de Estudo Ambiental prévio.

Art. 23º - As vias de circulação e as vias de pedestres, serão providas de sistema de drenagem de águas pluviais, proteção contra inundações e de proteção contra erosão, assegurando-se a manutenção e recomposição da cobertura vegetal.

Art. 24º - As servidões que, porventura, gravem as áreas a parcelar, deverão ser transformadas em vias de circulação desde que legalmente possível.

Art. 25º - Todo parcelamento deverá, ter área destinada a uso institucional, de até 10% (dez por cento) da área dos lotes resultantes e com áreas verdes, para uso comum, não menos de 20% da gleba total.

§ 1º – Poderá ser aceito pelo município a doação de áreas institucionais e áreas verdes, supra referenciadas, em espaços fora dos limites do parcelamento em apreço.

§ 2º - Somente serão aceitas para uso institucional as áreas que apresentarem, pelo menos, as seguintes características:

I. estar em zona que permita a urbanização ou ocupação;
II. enquadramento da menor classe de declividade da área;
III. acesso por via de circulação.

§ 3º - Nos parcelamentos por etapas deverá ser definida no projeto global as áreas verdes e vias de circulação;

§ 4º - Serão aceitos como área verde, as áreas de bosques, florestas, lagoas, áreas úmidas e alagadiças.

§ 5º - As áreas verdes serão demarcadas, preferencialmente, onde houver agrupamentos de árvores de porte, coqueirais ou de vegetação natural que configure o interesse público na sua preservação para uso comum. As áreas arborizadas sombreando ciclovias e vias de circulação de pedestres, poderão ser computadas como áreas verdes.

§ 6º - As áreas destinadas às vias públicas e respectivas faixas de domínio não serão computadas nos percentuais de área institucional ou de área verde.

Art. 26º - Todo parcelamento oferecerá como área livre de uso público, prioritariamente, área de interesse do poder público e garantirá acesso a elas através de vias de circulação.

§ 1º - Somente serão aceitas para fins deste artigo as áreas que apresentarem 30% do perímetro lindeiro à via de circulação.

§ 2º - Ficam isentos das exigências deste artigo os parcelamentos cujas áreas de uso público resultante, sejam menores que 250m².

§ 3º - O acesso, referido neste artigo, no caso de área de praia ou costeira será provido exclusivamente por via de circulação de pedestres.

Art. 27º - Qualquer empréstimo de terra ou desaterro estará sujeito a licenciamento ambiental e elaboração do respectivo Plano de Recuperação de Área Degradada - PRAD.

Parágrafo Único – Os limites de retirada de material e de área atingida deverão obedecer ao estabelecido no PRAD elaborado por equipe multidisciplinar habilitada.

Art. 28º - Os lotes pertencentes a desmembramento ou loteamento e as cotas de condomínio horizontal aprovados na forma dessa lei são considerados indivisíveis.

Art. 29º - A divulgação da venda ou arrendamento de glebas, lotes ou cotas de condomínio horizontal em qualquer zona deverá conter, obrigatoriamente o número e a data do ato que aprovou o parcelamento.

CAPÍTULO VII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 30° - As infrações da presente Lei dará ensejo à cassação de alvará, embargo administrativo das obras, aplicação das multas fixadas pela Prefeitura, e outras sanções previstas na legislação vigente, além das penalidades cabíveis quanto à responsabilidade de terceiros.

Art. 31° - A Prefeitura não assume qualquer responsabilidade pelos prejuízos eventualmente causados a terceiros, em conseqüência da execução de planos não autorizados.

Art. 32° - Os parcelamentos não aprovados pela Prefeitura e já executados, total ou parcialmente, estão sujeitos à ação municipal para apreciação de sua regularização.

Art. 33° - A atividade instalada após a data de vigor da presente Lei e que não dispuser de área de estacionamento, será notificada a atender, no prazo de 30 dias, as exigências ali estabelecidas.

Art. 34° - Os interessados na aquisição de terrenos deverão procurar a Prefeitura e seus órgãos competentes para obter informações sobre a situação dos mesmos com relação ao previsto na legislação municipal.

Art. 35° - Esta Lei entre em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei 052/96 de 31 de dezembro de 1996 e as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, EM 05 DE SETEMBRO DE 2003.

Márcia Cavalcanti Carneiro Dias
PREFEITA MUNICIPAL