LEI Nº 935/2023, DE 18 DE OUTUBRO DE 2023

Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Mata de São João e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS RELACIONADOS AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei disciplina o parcelamento, uso e a ocupação do solo no território do Município de Mata de São João, em conformidade com o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM.

CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES

Art. 2º. O ordenamento territorial do Município deverá seguir as seguintes diretrizes:

I– a busca por uma cidade sustentável, econômica e ambientalmente viável, socialmente justa, que visa o desenvolvimento com uso racional dos recursos materiais e naturais;

II – o enfrentamento da irregularidade fundiária e edilícia, por meio de sua regularização, mitigação de impactos e eliminação de situações de risco;

III – a diversificação e equidade da oferta de equipamentos públicos, áreas verdes e de lazer, em todo o território municipal;

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

V – a simplificação das regras e linguagem adotada pelo ordenamento territorial de modo a ampliar a sua apropriação pela população;

VI – o reconhecimento, consolidação e integração das centralidades existentes de modo a racionalizar a ocupação do território;

VII – a prevenção e redução de riscos urbanos e ambientais;

VIII – a integração entre as centralidades urbanas e as áreas rurais, de modo a garantir a complementariedade entre as atividades desenvolvidas no território municipal;

IX – a garantia de acessibilidade de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida aos equipamentos e espaços urbanos, com a remoção das barreiras arquitetônicas e a adaptação das edificações e espaços públicos;

X – a promoção do uso da capacidade da infraestrutura existente e instalada, visando à correção dos desequilíbrios intraurbanos, à otimização do sistema de transportes e à manutenção da integridade e qualidade dos recursos naturais;

XI – ampliação da participação da sociedade civil no processo de planejamento e gestão urbanística e ambiental;

X – a integração do ordenamento territorial com as condicionantes ligadas à mobilidade no território municipal, sobretudo por meio da diversificação dos usos;

XI - a adequação do uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de instalações que incentivem o uso da bicicleta

CAPÍTULO III - DOS OBJETIVOS

Art. 3º. São objetivos gerais do ordenamento territorial contido nesta lei:

I – disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo por meio de normas de fácil compreensão e reduzida complexidade, que possam ser facilmente compreendidas pelos seus destinatários;

II – orientar a expansão urbana de modo a otimizar o aproveitamento da infraestrutura instalada e otimizar a utilização dos recursos públicos;

III – promover a redução das desigualdades sociais e a justa distribuição de recursos no território, conduzindo com equilíbrio o desenvolvimento urbano, permitindo acesso equânime aos benefícios do processo de urbanização, tais como infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos.

IV – garantir a preservação do patrimônio ambiental, arquitetônico, arqueológico, histórico e cultural da cidade;

V – promover e incentivar a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular-HMP, de forma integrada à infraestrutura urbana;

VI – aprimorar os instrumentos de gestão dos impactos ambientais e urbanísticos causados pelo parcelamento, uso e ocupação do solo, por meio do aperfeiçoamento dos processos relacionados ao licenciamento urbano e ambiental;

VII – garantir a ocupação racional do território, evitando a ocupação de espaços estratégicos para a conservação ambiental e estabilidade do solo, evitando o agravamento e eliminando as situações de risco geotécnico e ambiental;

VIII – incentivar o parcelamento, ocupação e uso do solo em áreas dotadas de infraestrutura ou que tenham sido destacadas pelo planejamento urbano para receber investimentos nesse âmbito;

IX – garantir a compatibilidade dos usos, a integração dos novos empreendimentos à malha urbana instalada, em especial dos condomínios e empreendimentos de médio e grande porte.

CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º. As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente em:
I - concessão de alvarás de licença para construção, reforma e/ou ampliação, ou de autorização para a execução de serviços;
II - execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
III – licenciamento de atividades não residenciais;
IV - urbanização de áreas;
V - parcelamento do solo;
VI - intervenções nas características e morfologia do terreno e recursos hídricos;
VII - obras especiais e obras em logradouros públicos.

Art. 5º. Para fins de parcelamento do solo, qualquer tipo de empreendimento só poderá ser implantado em lotes ou terrenos atendidas as seguintes exigências básicas:
I - o imóvel deverá estar inscrito no Cartório do Registro de Imóveis;
II - quando alagadiços ou sujeitos à inundação:
a) só após adotadas as medidas mitigadoras determinadas pela legislação específica;
b) os aterros, quando projetados, terão sua compactação controlada, obedecendo ao que estabelecem as normas técnicas vigentes e executados com equipamentos de terraplanagem, devendo também ser atendidas as seguintes exigências:
1 - manutenção dos terrenos limpos, isentos de entulho ou quaisquer outros materiais que ponham em risco a segurança da área ou da coletividade e/ou comprometam a paisagem;
2 - garantia do recobrimento vegetal e drenagem permanentes.
III - quando pertencentes a reservas naturais e/ou próximos a mananciais hídricos de abastecimento humano, só após o parecer do órgão ambiental, respeitada toda a legislação federal, estadual e municipal pertinente;
IV - quando em encostas com inclinação superior a 30% (trinta por cento), só após adotadas as medidas de segurança exigidas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de setembro de 1979 e respeitada legislação ambiental específica, e atendendo às exigências a seguir enumeradas:
a) execução de mureta de pé de talude estável, sempre que houver desnível entre a testada do terreno e o nivelamento do logradouro lindeiro;
b) manutenção dos terrenos limpos, isentos de entulho ou quaisquer outros materiais que ponham em risco a segurança da área ou da coletividade e/ou comprometam a paisagem;
c) garantia do recobrimento vegetal e drenagem permanente;
V - quando em solos especiais, só após apresentação de laudo técnico, expedido por profissional ou firma habilitada, registrado no órgão profissional competente, que assinará, junto com o proprietário do terreno, termo de responsabilidade quanto a danos de qualquer natureza que venham causar a pessoas, bens públicos ou de terceiros;
VI - quando inseridos em Áreas de Proteção de Recursos Naturais - APRN e/ou Área de Proteção Cultural e Paisagística - APCP, só após a oitiva do órgão municipal competente;

VII - em áreas com potencial ou suspeita de contaminação, só após serem reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão competente.

§1º. - As edificações em geral deverão, necessariamente, considerar a preservação da morfologia natural do terreno.

§2.º Não será permitida a implantação de qualquer empreendimento ou atividade em solos comprovadamente contaminados.

§3º. O empreendimento e/ou atividade não poderá gerar poluição do solo, da atmosfera e das águas, nem resultar em danos à presença humana.

Art. 6º. Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial previstas nesta lei e no PDDM, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão definidos conforme as seguintes finalidades principais:

I - dimensões máximas de lotes e quadras;

II - classificação dos usos;

III - parâmetros de incomodidade;

IV - condições de instalação dos usos;

V - coeficiente de aproveitamento;

VI - gabarito de altura máxima, recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;

VII - taxa de permeabilidade mínima;

VIII - fruição pública, fachada ativa, uso misto, limite de vedação do lote.

TÍTULO II – DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º. O zoneamento corresponde à divisão do território municipal em porções nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Os perímetros das zonas de uso estão delimitados nos Mapas 3, 4 e 5, do Anexo II, do PDDM.

Art. 8º. O território do Município está dividido nas seguintes Macrozonas:

I – Macrozona da Sede, onde se localiza o Aglomerado Urbano Mata de São João / Amado Bahia;

II – Macrozona da Orla;

III – Macrozona de Expansão Orientada;

IV – Macrozona Rural.

§1º. Cada uma das Macrozonas compreende Zonas de Uso e Zonas Especiais.

§2º. As Macrozonas com as suas subdivisões, bem como as Zonas Especiais, estão delimitadas nos Mapas 3, 4 e 5, do Anexo II, do PDDM.

Art. 9º. A alteração do zoneamento depende da observância dos procedimentos estabelecidos para a revisão parcial do PDDM.

CAPÍTULO II – DAS ZONAS DE USO NO AGLOMERADO URBANO MATA DE SÃO JOÃO / AMADO BAHIA

Art. 10. O Aglomerado Urbano Mata de São João / Amado Bahia está composto pelas seguintes zonas de uso:

I – Zona Central – ZC;

II – Zona de Comércio e Serviços – ZCS

a) Zona de Comercio e Serviços - Centro
b) Zona de Comercio e Serviços - Bomfim
c) Zona de Comercio e Serviços - Santa Rita
d) Centralidade Linear 1- Rua Alfredo Queiróz Monteiro
e) Centralidade Linear 2 – Rua Cicero Dantas

III – Zona Industrial Pioneira – ZI-P;

IV – Zona Industrial de Óleo e Gás – ZI-OG;

V – Zona Industrial Mista – ZI-M;

VI – Zona de Logística e Indústria – ZI-L ;

VII – Zona Florestal – ZF;

VIII – Zona de Ocupação Predominantemente Residencial – ZOPR;

IX – Zona de Urbanização Prioritária - Bomfim – ZUP - B;

X – Zona de Expansão Residencial - Vitória – ZER-V;

XI – Zona de Ocupação Rarefeita – ZOR;

XII – Zona de Proteção Ambiental-Parque Linear – ZPA-PL;

XIII - Zona de Risco–Alagamento – ZR-A

Parágrafo único. Os índices urbanísticos de uso e ocupação do solo de cada zona estão definidos no Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo 01, desta lei.

CAPÍTULO III – DAS ZONAS DE USO NA MACROZONA DA ORLA

Art. 11. Art. A Macrozona da Orla está dividida nas seguintes zonas de uso:

I – Zona de Orla Marítima – ZOM;

II – Zona de Proteção Visual – ZPV;

III – Zona de Ocupação Rarefeita Especial – ZORE;

IV – Zona Turística e Zona Turística Especial – ZT e ZTE;

V – Zona de Urbanização Prioritária – ZUP;

VI – Zona de Comércio e Serviços – ZCS;

VII – Zona de Urbanização Restrita - ZUR;

VIII – Zona de Expansão I – ZEP I;

IX – Zona de Expansão II – ZEP II;

X – Zona de Expansão III – ZEP III.

XI – Zona de Proteção Rigorosa – ZPR;

XII – Zona de Apoio Turístico – ZAT.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos de uso e ocupação do solo de cada zona estão definidos no Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo 01, desta lei.

CAPÍTULO IV – DAS ZONAS DE USO NA MACROZONA DE EXPANSÃO ORIENTADA

Art. 12. A Macrozona de Expansão Orientada está dividida nas seguintes zonas de uso:

I – Zona de Urbanização Prioritária – ZUP

a) Zona de Urbanização Prioritária - Eixo Praia do Forte – ZUP-EPF;
b) Zona de Urbanização Prioritária - Eixo Imbassaí - ZUP-EI;
c) Zona de Urbanização Prioritária - Eixo Costa de Sauipe – ZUP-ECS.

II – Zona Ocupação Predominantemente Residencial – ZOPR;

III – Zona de Proteção Rigorosa – ZPR;

IV – Zona de Manejo Especial – ZME;

V – Zona de Reserva Extrativista – ZRE;

VI – Zona de Agricultura – ZAG;

VII – Zona de Usos Diversificados – ZUD;

VIII – Zona de Ocupação Rarefeita – ZOR;

IX – Zona de Comprometimento Ambiental – ZCA;

X – Zona de Expansão I – ZEP-I;

XI – Zona de Expansão II – ZEP-II;

XII – Zona de Relevância Ambiental-Lagoa de Aruá - ZRA-LA.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos de uso e ocupação do solo de cada zona estão definidos no Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo 01, desta lei.

CAPÍTULO V – DAS ZONAS DE USO ESPECIAL

Art. 13. As Zonas Especiais são porções do território municipal para as quais se prevê um tratamento normativo especial em virtude de particularidades ambientais, culturais, sociais, urbanísticas e de uso.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos e demais normas que regulamentam as zonas especiais prevalecem sobre os índices e normas estabelecidos para a zona de uso na qual a zona especial se insira.

Art. 14. O território municipal contém as seguintes zonas especiais:

I – Zona Especial de Santa Helena – ZESH;

II – Zonas Especiais de Risco - ZR;

III – Zonas Especiais de Preservação Histórica e Cultural - ZPHC;

IV – Zonas de Proteção Ambiental – ZPA;
V – Zona de Proteção Paisagística da Linha Verde – ZPP-LV;
VI – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Seção I – Zona Especial de Santa Helena

Art. 15. A Zona Especial de Santa Helena – ZESH é a porção do território que compreende a faixa de terra situada no entorno da superfície molhada da barragem de Santa Helena, na parte situada no território municipal.
§1º. A Zona Especial de Santa Helena está demarcada no Mapa 06 - Zona Especial de Santa Helena, Anexo II, do PDDM.
§2º. Os índices urbanísticos e demais normas referentes ao uso e ocupação das ZESH são aqueles estabelecidos nos Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo 01, desta lei.

Seção II – Zonas Especiais de Risco

Art. 16. As Zonas Especiais de Risco correspondem a porções do território susceptíveis a desastres naturais, nas quais são vedadas ocupações com edificações permanentes.

Art. 17. A Zona de Risco-Alagamento (ZR-A) corresponde a uma faixa descontínua à margem direita do Rio Jacuípe, que, com ocasional frequência, está sujeita a alagamentos em função de cheias do rio.

Art. 18. Enquadramento de novas Zonas Especiais de Risco será feito por meio de decreto municipal, com base em parecer formulado pela Defesa Civil, considerando as hipóteses de alagamentos, deslizamento de terras e outros desastres naturais.

Seção III – Zonas Especiais de Preservação Histórica, Cultural, Arqueológica e Paisagística - ZPHC

Art. 19. As Zonas Especiais de Preservação Histórica, Cultural, Arqueológica e Paisagística (ZPHC) são as porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e a usos de valor socialmente atribuído.
§1º. Sem prejuízo do enquadramento e delimitação de outras áreas por lei específica, são enquadradas como ZPHC aquelas delimitadas no Mapa 3, do Anexo II do PDDM.

§2º. Os índices urbanísticos e demais normas referentes ao uso e ocupação das ZPHC delimitadas no Mapa 3, do Anexo II, do PDDM, são aqueles estabelecidos no Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo I, desta Lei.

Art. 20. A identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem incluídos na categoria de ZPHC deve ser feita pelo órgão competente, assim como pode ser proposta por entidade representativa da sociedade, a qualquer tempo.

§1º. O Poder Executivo Municipal deverá analisar as propostas de novas ZPHC advindas de entidades representativas da sociedade e, caso julgue pertinente, abrir processo de enquadramento;

§2º. O enquadramento de novas ZPHC fica condicionado a parecer do órgão técnico do Poder Executivo Municipal;

§3º. O enquadramento do imóvel ou área como ZPHC será realizado por meio de decreto municipal que deverá ser previamente submetido e aprovado pelo Conselho da Cidade e deverá conter, pelo menos:

I – a identificação do imóvel ou a delimitação da área, conforme o caso;

II - o zoneamento, quando couber, estabelecendo as áreas de proteção rigorosa e áreas de proteção moderada;

III - os critérios para proteção dos elementos naturais ou bens culturais inseridos na área;

IV - os critérios e restrições incidentes de uso e ocupação do solo, inclusive para parcelamento, quando for o caso;

V - orientações para aplicação dos instrumentos de Política Urbana;

VI – as normas específicas para o licenciamento urbanístico e ambiental que se fizerem necessárias.

Art. 21. A demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel tombado ou em processo de tombamento acarretará a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa, conforme legislação específica;

II - impedimento de aplicação dos incentivos previstos nesta lei.

Seção IV – Zonas de Proteção Ambiental

Art. 22. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZPA) são porções do território do município dotadas de atributos naturais que devem ser protegidos, constituindo-se em espaços abertos destinados à implantação de praças e parques públicos.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos e demais normas referentes ao uso e ocupação das ZPA são aqueles estabelecidos no Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo 01, desta lei.

Seção V – Zona de Proteção Paisagística da Linha Verde – ZPP-LV

Art. 23. A Zona de Proteção Paisagística é a porção do território ao longo do traçado da BA-099 – Linha Verde, no território do Município, com 100m (cem metros) de largura em ambos os lados, medidos a partir do eixo de via, considerado o projeto de duplicação.

Parágrafo único. A Zona de Proteção Paisagística da Linha Verde está demarcada nos Mapas 4 e 5, do Anexo II, do PDDM.

Art. 24. Na ZPP-LV fica vedada a ocupação e a construção de edificações permanentes de uso residencial, admitidos os serviços de apoio rodoviário, o aproveitamento e a valorização de mirantes naturais.

Art. 25. A área privada situada na ZPP-LV poderá ser computada para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e do cumprimento dos índices de Utilização, de Ocupação e de Permeabilidade.

Seção VI – Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 26. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à produção e manutenção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP), em áreas urbanas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, áreas verdes e comércios locais, entre outros atributos, à recuperação urbanística e ambiental, à regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, incluindo programas de melhoria das condições de habitabilidade e recuperação de imóveis degradados.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos e demais normas referentes ao uso e ocupação das ZEIS são aqueles estabelecidos nos Quadros A e B do Anexo I do PDDM.

Art. 27. A delimitação de novas ZEIS deverá ser precedida de estudos que abordem os aspectos físico-ambientais, fundiários, socioeconômicos e demográficos da área e contenham, no mínimo:

I – o perfil da população que ocupa ou ocupará as áreas delimitadas;

II – a titularidade dos terrenos e imóveis integrantes da área a ser delimitada;

III – a disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos existente na área para atender a ZEIS;

IV – a integração da ZEIS ao tecido urbano;

V – a adequação da delimitação às diretrizes do ordenamento territorial estabelecida no PDDM e na legislação urbanística complementar;

VI – as condições de mobilidade, em especial a disponibilidade de transportes públicos regulares;

VII – o pertencimento da população a comunidades tradicionais, conforme o caso.

Art. 28. Uma vez apresentados os estudos, a efetiva delimitação da ZEIS ficará condicionada a aprovação do Plano de Intervenção pelo Conselho da Cidade.

Parágrafo único. Os projetos de intervenção devem conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – cadastramento dos moradores da área, quando ocupada, ou dos futuros beneficiários da intervenção, a ser realizado pelo Poder Executivo Municipal;

II – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção;

III – critérios, procedimentos, condições e limites para o remembramento e parcelamento de lotes, no caso de assentamentos ocupados;

IV – dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas;

V – formas de participação dos beneficiários na implementação da intervenção;

VI – estimativas de custos e fontes de recursos necessários para a implementação da intervenção;

VII – plano de ação social e pós-ocupação;

VIII - soluções para a regularização fundiária dos assentamentos, de forma a garantir a segurança da posse dos imóveis para os moradores, no caso de a área objeto da intervenção ser ocupada;

IX – regularização fundiária para garantir a segurança da posse dos imóveis por parte dos moradores;

X – soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a geração de emprego e renda.

Art. 29. A formalização da delimitação das ZEIS será concretizada por meio de Decreto Municipal que deverá fixar ainda:

I – parâmetros urbanísticos e características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes na área, conforme os Quadros A e B do Anexo I do PDDM;

II – normas, parâmetros e índices para o parcelamento do solo de interesse social;

III – área mínima e máxima das unidades habitacionais;

IV – forma de comprovação do atendimento da demanda, observados os valores máximos da renda familiar mensal estabelecidos no PDDM.

TÍTULO III – DO PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 30. A disciplina do parcelamento e urbanização do solo regula a divisão ou redivisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, da qual resultam novas unidades imobiliárias, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Art. 31. O parcelamento e urbanização do solo poderá ser feito mediante:

I – loteamento;

II – desmembramento;
III - amembramento;
IV – desdobro;
V – condomínio;
VI – reparcelamento;
VII – urbanização integrada;
VIII – reurbanização integrada;
IX - reloteamento.

Art. 32. Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser:
I – o proprietário do imóvel a ser parcelado;
II – o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
III – o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
IV – a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis e desde que o proprietário sub-rogue-se nas obrigações, responsabilizando-se solidariamente.

CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS, IMPEDIMENTOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO

Seção I – Dos Impedimentos Gerais

Art. 33. Não será permitido o parcelamento do solo:
I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e sua estabilidade geotécnica;
II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;
III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
IV - em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;
V - em áreas de preservação ecológica, nos termos da legislação específica;

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII – terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências especificadas pelos órgãos competentes para o licenciamento urbanístico;

VIII – áreas e zonas com proibição de parcelamento do solo, determinadas nesta Lei.

§1º. No caso de parcelamento de glebas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local, bem como atender à legislação ambiental específica, em especial quanto à Áreas de Preservação Permanente.

§2º. A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do laudo geotécnico respectivo, emitida pelo CREA – BA.

§3º. O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito a elaboração de laudo geotécnico acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica — ART, emitida pelo CREA - BA.

§4º. Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 34. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), inseridos na macrozona da sede, aglomerado urbano de Mata de São João/Amado Bahia, serão aplicados um Índice de Permeabilidade Ajustado por Faixa e o Fator de Redução do Coeficiente de Aproveitamento (FRCA), de forma gradativa à alteração da topografia original conforme estabelecido no Quadro 10 – Parâmetros de Enquadramento do Uso do Solo e da Paisagem, Anexo I desta Lei.

Seção II – Dos Requisitos e Parâmetros de Parcelamento do Solo

Art. 35. O parcelamento do solo deverá ser planejado de forma a garantir a sua integração à estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos, devendo, ainda, atender, sempre, as seguintes exigências:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d`água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências de legislação específica;

II - as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região, e harmonizar-se com a topografia local;

III - respeitar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, em conformidade com a legislação específica.

Art. 36. Nos parcelamentos ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias municipais, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 30m (trinta metros), sendo 15m (quinze metros) de cada lado, salvo no caso de existência de parâmetros específicos, fixados em lei especial.

§1º. As faixas não-edificáveis devem ser indicadas na planta de aprovação do parcelamento, não sendo computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso público.

§2º. Às áreas não-edificáveis dos parcelamentos já implantados devem observar o quanto estabelecido no caput deste artigo.

Art. 37. São parâmetros de parcelamento e urbanização do solo, à exceção dos desmembramentos e condomínios, os seguintes, dentre outros:

I - área e frente mínimas do lote;

II - área máxima de quadra;

III - comprimento máximo de quadra;

IV - percentual mínimo total de área da gleba a ser transferida à Municipalidade, para o sistema viário, área verde e de lazer, e área institucional;

Parágrafo único. Os parâmetros definidos no *caput* estão estabelecidos no Quadro 03 – Parâmetros das Modalidades de Parcelamento do Solo, do Anexo I desta Lei.

Art. 38. Área mínima de lote no território do Município é de 125m^2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima é de 8m (oito metros).

§1º. As dimensões mínimas do lote poderão ser superiores às estabelecidas no caput deste artigo, de acordo com a zona de uso em que se situe, conforme o Quadro 04 – Dimensões Mínimas de Lote por Zona de Uso, do Anexo I desta Lei.

§2º. Nos casos de regularização fundiárias em zonas de especial interesse social, admitem-se valores inferiores aos estabelecidos no caput deste artigo, conforme definido em decreto municipal.

§3º. As dimensões mínimas de lotes previstas para a zona se aplicam a todos os tipos de parcelamento do solo, inclusive parcelamento em condomínio.

Art. 39. A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 450m (quatrocentos e cinquenta metros), excluídas as quadras limítrofes ao empreendimento, observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.

§1º. Nas faces de quadra com comprimento superior a 300m (trezentos metros), deverá ser prevista, obrigatoriamente, via de pedestre com largura mínima de 4m (quatro metros) e máxima de 6m (seis metros), excluídas as quadras limítrofes ao empreendimento.

§2º. Excluem-se das exigências previstas no caput deste artigo os empreendimentos do tipo condomínio.

Art. 40. O parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, obriga a transferência de parcela do terreno parcelado ao Município, em conformidade com o percentual estabelecido no Quadro 03 – Parâmetros das Modalidades de Parcelamento do Solo, no Anexo I desta Lei.

§1º. As áreas transferidas para o Município serão destinadas a implantação de áreas verdes, equipamentos comunitários e urbanos e ao sistema viário.

§2º. Nas áreas demarcadas como ZEIS e nos parcelamentos destinados à HIS os percentuais da área total parcelada a ser transferida para o Município poderão ser reduzidos.

§3º. Desde a data de registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as áreas de que trata o *caput* deste artigo, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 41. Os parcelamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, telecomunicações e sistema viário, incluindo ciclovias, vias de pedestre e as calçadas.

§1º. O sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.

III - ter arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas nativas definidas nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.

Art. 42. No parcelamento do solo de uma gleba que pertença a duas ou mais Zonas, aplicar-se-ão os parâmetros da Zona onde se localiza cada porção.

Parágrafo único. Quando a gleba a ser parcelada incidir parcialmente em Zonas Especiais, nesta área serão aplicados os parâmetros específicos destas Zonas.

Seção III – Das Áreas Verdes e de Lazer

Art. 43. As áreas verdes são parcelas do terreno transferidas ao domínio público, na forma desta Lei, para que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, sendo dotados de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e lazer.

Art. 44. O percentual destinado às áreas verdes está definido na presente lei para cada modalidade de parcelamento.

Art. 45. A localização de 1/3 das áreas verdes será definido pelo órgão público municipal responsável pelo loteamento, devendo tal espaço:

I – ser delimitado em um só perímetro;
II – estar situado em parcela do terreno com declividade inferior a 20% (vinte por cento);
III – estar localizada, preferencialmente, junto a outras Áreas Verdes existentes e contíguas à área parcelada;
IV – possuir, no mínimo, 80% de permeabilidade.

Art. 46. O empreendedor poderá definir a localização do restante das Áreas Verdes observados os seguintes critérios:
I – estar situada em parcela do terreno com declividade inferior a 20% (vinte por cento).
II – somente será computada como área verde quando nela puder ser inscrito um círculo com raio de 10m (dez metros).

Seção IV – Das Áreas Institucionais

Art. 47. As Áreas Institucionais são parcelas do terreno transferidas ao domínio público, na forma desta Lei, para serem destinadas à edificação de equipamentos urbanos e comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
Parágrafo único. Aplica-se o disposto no caput deste artigo as áreas parceladas superiores a 2 (dois) hectares.

Art. 48. O percentual destinado às Áreas Institucionais está definido nesta lei para cada modalidade de parcelamento.

Art. 49. A localização das Áreas Institucionais deverá observar os seguintes critérios:
I – não ser atravessadas por cursos d´água, valas, córregos ou riachos;
II – 50% (cinquenta por cento) deverá estar localizado em parcela do terreno com declividade igual ou inferior a 10% (dez por cento);
III –50% (cinquenta por cento) deverá estar localizado em parcela do terreno com declividade igual ou inferior a 20% (vinte por cento);
IV – estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e preferencialmente contidas em um único perímetro;
V - ter frente mínima de 15m (quinze metros) para a via oficial de circulação;
VI - ter relação de, no máximo, 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais divisas.

Art. 50. No caso de áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos, deverão ser observadas as seguintes condicionantes:
I – a área deve estar contida em um perímetro único;
II – ter testada mínima de 30m (trinta metros);
III – estar situada, preferencialmente, em parcela contígua às áreas destinadas aos equipamentos de lazer;

IV – possuir área mínima de:

a) 2.200m^2 (dois mil e duzentos metros quadrados) caso destinada a ser ocupada por equipamento escolar;
b) 500m^2 (quinhentos metros quadrados) caso destinada a ser ocupada por creche municipal;
c) 1.200m^2 (mil e duzentos metros quadrados) caso destinada a ser ocupada por Unidade de Saúde.

Art. 51. O empreendedor fica obrigado a cercar as Áreas Institucionais e indicar, de forma ostensiva:

a) que a área pertencente ao domínio público municipal;
b) o uso a que será destinada;
c) a área correspondente em metros quadrados.

Seção V - Do Sistema Viário

Art. 52. O sistema viário é o resultado da abertura de vias de circulação na gleba, feita pelo empreendedor, para integração do terreno parcelado à malha viária e à infraestrutura urbana.

Art. 53. Todas as vias abertas deverão ser enquadradas em uma das categorias estabelecidas no PDDM, devendo adotar os padrões técnicos, dimensões, declividades máximas de rampa estabelecidas no Quadro G - Características físico-operacionais das vias segundo categorias, Anexo I, do PDDM.

Art. 54. As vias projetadas devem possuir articulação com as vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, integrando-se com o sistema viário da região e harmonizando- se com a topografia local, atendendo às seguintes disposições:

a) as articulações entre as vias projetadas e as vias existentes serão objeto de avaliação do órgão municipal competente;

b) os raios mínimos de concordância dos alinhamentos nas articulações deverão ser de 5m (cinco metros) entre vias locais e de 6m (seis metros) entre via local e via de categoria imediatamente superior.

Art. 55. As vias de circulação de veículos situadas em regiões acidentadas poderão ter rampas com inclinação de até 12% (doze por cento), admitindo-se 15% (quinze por cento) em trechos não superiores a 100m (cem metros).

Art. 56. As vias abertas serão destinadas exclusivamente à circulação, não sendo permitido computá-las como áreas de estacionamento de uso público ou privado das unidades imobiliárias.

Art. 57. As vias sem saída serão admitidas desde que possa ser inscrito no leito carroçável do dispositivo de retorno um círculo de raio igual ou superior à largura da via.
Parágrafo único. Todo o perímetro do dispositivo de retorno será contornado por calçadas com a mesma largura da calçada da via que lhe dá acesso.

Art. 58. Nas vias de circulação de veículos, serão asseguradas calçadas com faixas livres de passeio exclusivas para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos, com pavimentação que proporcione caminhada segura e confortável, obedecendo às seguintes exigências:
I – a largura mínima das calçadas será de 3m (três metros) no Aglomerado Urbano Mata de São João/Amado Bahia, e de 5m (cinco metros) nas Macrozonas da Orla e de Expansão Orientada, à exceção das vias hierarquizadas como locais, que poderão ter a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte);
II – observar os parâmetros técnicos exigidos para garantir a acessibilidade dos pedestres;
III – deverão dispor de arborização implantada, obedecendo, para o plantio, ao espaçamento mínimo e à especificação das espécies arbóreas, as diretrizes fixadas pelo órgão responsável pelo licenciamento.
IV – caberá à Municipalidade a implantação das calçadas nos bairros populares.

Art. 59. As vias de transporte não motorizado deverão atender às seguintes disposições:
I - deverão funcionar como vias exclusivas para pedestres (VP), admitida a implantação de ciclovias ou ciclofaixas uni ou bidirecionais, conforme dimensões e características previstas no Quadro G - Características físico-operacionais das vias segundo categorias, Anexo I, do PDDM.
II - deverão garantir condições adequadas de acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida a todas as rotas e vias;
III - deverão ter obstáculos físicos que impeçam o trânsito normal de veículos, exceto nos casos e/ou horários especiais, autorizados previamente pelo órgão de gestão do trânsito, para garantir os acessos locais e o atendimento às situações de emergência.

CAPÍTULO III - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO

Seção I - Dos Loteamentos

Art. 60. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
Parágrafo único. Os loteamentos deverão obedecer à ordem urbanística e ambiental expressa na legislação federal, estadual, no PDDM e na legislação municipal.

Art. 61. Os loteamentos poderão ser enquadrados nas seguintes modalidades:

I – Loteamento Convencional – L1;
II – Loteamento de Interesse Social – L2;
§1º. Serão enquadrados como Loteamento de Interesse Social – L2 os loteamentos destinados ao atendimento da população de baixa renda, em conformidade com o disposto no PDDM;
§2º. Serão enquadrados como loteamento convencional todos os demais casos de loteamento.

Subseção I – Dos Loteamentos Convencionais

Art. 62. A aprovação dos Loteamentos Convencionais – L1 fica condicionada à transferência para o domínio público de área destinada ao sistema viário, aos usos institucionais e às áreas verdes e de lazer no percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, observada a seguinte divisão:
I – as Áreas Verdes e de Lazer corresponderão a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;
II – as parcelas destinadas às Áreas Institucionais corresponderão a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;
III – as parcelas destinadas a abertura de vias de circulação corresponderão a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba.
Parágrafo único. Os percentuais acima podem ser reduzidos em até 20% (vinte por cento) desde que o montante seja incorporado a uma das finalidades do *caput* e desde que a área total doada ao Município não seja inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total.

Art. 63. O comprimento máximo da face da quadra será de 450m (quatrocentos e cinquenta metros), à exceção de lotes para chácaras.
Parágrafo único. Nos casos em que a face da quadra projetada for superior a 300m (trezentos metros), deverá estar prevista a abertura de vias de circulação para pedestres, com as seguintes características, à exceção das quadras limítrofes de loteamentos:
I – estar situada a uma distância inferior ou igual a 200m (duzentos metros) da demais vias de circulação;
II – ter no mínimo 4m (quatro metros) e no máximo 6m (seis metros) de largura;
III – não ter acesso aberto aos lotes.

Art. 64. Os parâmetros relacionados ao loteamento convencional estão contidos no Quadro 03 – Parâmetros das Modalidades de Parcelamento do Solo, Anexo I desta Lei.

Subseção II – Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 65. No caso dos Loteamentos de Interesse Social, a transferência das áreas destinadas ao sistema viários, aos usos institucionais e às áreas verdes e de lazer poderá ser reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) observada a seguinte divisão:

I – as Áreas Verdes e de Lazer corresponderão a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba;
II – as parcelas destinadas às Áreas Institucionais corresponderão a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;
III – as parcelas destinadas a abertura de vias de circulação corresponderão a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.
Parágrafo único. Não serão computadas como áreas verdes:
I – aquelas que não atenderem o disposto no art. 48 desta Lei;
II – os canteiros centrais;
III – as parcelas não edificáveis, nos termos da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 66. Nos Loteamentos de Interesse Social e nos casos de regularização fundiária serão admitidos valores distintos daqueles previstos para o Loteamento Convencional, desde que haja parecer favorável do órgão competente para o licenciamento.

Seção II - Dos Desmembramentos

Art. 67. O desmembramento é a subdivisão de 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.

Art. 68. No caso de desmembramento, a transferência das áreas destinadas aos usos institucionais observará a divisão conforme Quadro 03 – Parâmetros das Modalidades de Parcelamento do Solo, do Anexo I desta Lei, de modo que as parcelas destinadas às Áreas Institucionais corresponderão a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.
Parágrafo único. Aplica-se o disposto no caput deste artigo as áreas parceladas superiores a 2 (dois) hectares.

Seção III – Dos Condomínios

Art. 69. O condomínio é o resultado da divisão da gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais do terreno, com a abertura de vias privadas e a criação de áreas de uso comum.

Art. 70. O parcelamento em Condomínio deve ser planejado de modo a:
I - evitar a segregação espacial da cidade;
II - assegurar a integração aos demais espaços da cidade;
III - obedecer às exigências de implantação de vias periféricas integradas à estrutura urbanística e fora da poligonal do condomínio;
Parágrafo único. As obras viárias destinadas à integração do condomínio à malha urbana serão de integral responsabilidade do empreendedor.

Art. 71. Não serão admitidos parcelamentos em condomínio que:

I – impeçam o acesso público às praias, margens de rios, lagoas e demais áreas integrantes do patrimônio público; ou

II – interrompam a livre circulação ao longo das restingas do litoral.

Art. 72. O parcelamento em condomínio fica condicionado à transferência para o domínio público de área destinada aos usos institucionais no percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba.

§1º**.** As áreas de que trata o *caput* deverão estar situadas fora do perímetro do condomínio, em local definido pelo órgão competente para o licenciamento.

§2º. As parcelas do terreno utilizadas para integrar o condomínio à malha viária e à infraestrutura urbana não serão computadas para fins de verificação do percentual contido no *caput.*

Art. 73. Compete, exclusivamente, aos condomínios, independente da estrutura jurídica que assumam, em relação as suas áreas internas:

I – plantio e manutenção das áreas verdes comuns, como pelo uma árvore plantada para cada 100m^2 da área total do condomínio;

II – custear, conservar e manter as vias, meios-fios, calçadas e demais áreas destinadas à circulação, bem como arborização e iluminação;

III – custear e promover os serviços de varrição, limpeza e coleta de lixo;

IV – dispor os resíduos sólidos coletados em área única definida pelo Poder Executivo Municipal.

V – realizar as obras de captação de águas pluviais e a posterior distribuição para uso em áreas comuns;

VI – instalar medidor de consumo de água por unidade autônoma;

VII – implantar a coleta seletiva de lixo;

VIII – manutenção das áreas verdes comuns;

IX – realizar a manutenção da iluminação da rede viária interna e das áreas de uso comum;

X – instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, observada a legislação estadual.

Art. 74. Na área interna do condomínio deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I – o projeto de parcelamento em condomínio deverá incluir a destinação de área para implantação de áreas verdes e de lazer, independente das áreas destinadas às vias de circulação interna;

II – a largura mínima da faixa de rolamento da via particular interna de circulação de veículos será de 4,5m (quatro metros e meio).

III - observância das normas técnicas referentes aos requisitos mínimos de acessibilidade nas calçadas e demais áreas de uso comum.

Parágrafo único. Ressalvada a existência de norma especial, aplicam-se aos parcelamentos em condomínio os índices e parâmetros previstos no Quadro 5, Anexo I, desta Lei.

Seção IV – Da Modificação do Parcelamento

Art. 75. A modificação do parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique a redivisão e/ou unificação de parte ou de todo o parcelamento sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso públicos ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários.

Art. 76. A modificação do parcelamento pode se dar nas seguintes modalidades:
I – unificação;
II – desdobro;
III – reurbanização;
IV – reurbanização integrada;
§1º. Considera-se unificação o reagrupamento de dois ou mais lotes ou de partes de lotes, para a formação de novos lotes, resultando em uma nova distribuição de lotes ou frações ideais.
§2º. Considera-se desdobro a subdivisão de um lote, respeitadas as limitações estabelecidas na legislação.
§3º. Reurbanização é o processo através do qual uma área urbanizada sobre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas;
§4º. Reurbanização integrada é o processo reurbanização, intencional e controlado, através do qual as primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituídas por estruturas novas e completas, com a ocorrência de usos do solo diversificado;

Art. 77. Não é permitida a modificação de parcelamento que implique em desconformidade com os parâmetros de parcelamento estabelecidos no PDDM e nesta Lei.

Seção V – Do Reparcelamento

Art. 78. O reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 79. O reparcelamento poderá se dar nas seguintes modalidades:
I – reloteamento;
II – reparcelamento em condomínio.
§1º. Considera-se reloteamento a modificação total ou parcial de loteamento, que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes;
§2º. Reparcelamento em condomínio é a modificação total ou parcial de parcelamento em condomínio, que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de frações ideais.

Art. 80. Ressalvadas as normas especiais, aplicam-se aos reparcelamentos as mesmas normas previstas para o parcelamento.

§1º. O pedido de reparcelamento deve ser analisado de acordo com as normas vigentes no momento da entrada do pedido;

§2º. Caso tenha sido ampliado percentual do terreno que deve ser doado ao Município, a aprovação do reloteamento fica dependente da previsão de transferência de tais áreas adicionais.

§3º. Se o reparcelamento afetar áreas públicas deverá ser precedido de processo de desafetação.

§4º. Em nenhuma hipótese será admitida a redução da área que deverá ser destinada ao Município.

Seção VI – Da Urbanização Integrada

Art. 81. As urbanizações na modalidade de Urbanização Integrada deverão atender às seguintes exigências e critérios:

I – ao previsto no art. 64, quanto à transferência de áreas à Municipalidade;

II - os empreendimentos que envolvam mais de uma categoria de uso atenderão às exigências específicas de cada categoria, e os acessos aos usos residenciais serão diferenciados daqueles destinados aos demais usos, quer sejam acessos de veículos, quer de pedestres;

III - o coeficiente de aproveitamento e o índice de ocupação estabelecidos para o local em que o empreendimento se localize serão aplicados em relação à área líquida, assim considerada a área resultante da subtração das áreas transferidas à Municipalidade da área total do terreno;

IV - deverão observar as disposições desta Lei para o uso misto, fruição pública e fachada ativa;

Parágrafo único. Ficam desobrigados das exigências relacionadas à transferência de áreas para a Municipalidade os empreendimentos a serem implantados em parcelamento aprovado, quando comprovada a existência de áreas já transferidas à Municipalidade para cada finalidade.

Art. 82. Os projetos de urbanização integrada deverão incluir medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática, na forma da regulamentação específica, especialmente:

I – medição de consumo de água por unidade habitacional;

II – central de resíduos com compartimento para coleta de lixo seletiva;

III – plantio das áreas verdes comuns, dentro dos limites do empreendimento;

IV – adoção de medidas e soluções para a redução do calor nas edificações.

Art. 83. A disciplina de urbanização integrada fica condicionada à destinação de áreas para sistema viário, usos institucionais e áreas verdes e de lazer, no percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento), observadas as seguintes limitações:

I - o percentual a ser reservado para as áreas institucionais deverá atender a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno;

II - o percentual a ser reservado para o sistema viário deverá atender a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do terreno;

III - o percentual a ser reservado para áreas verdes e de lazer deverá atender a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno;

Art. 84. As transferências de área à Municipalidade, na modalidade de urbanização integrada, poderão ser feitas da seguinte forma:

I - da área de terreno a ser destinada para área verde, até 50% (cinquenta por cento) poderá ser atendida através de fruição pública, desde que obedecidos todos os requisitos estabelecidos no art. 101 desta Lei, em especial a obrigatoriedade de abertura permanente da área de fruição e sem vedação de acesso;

II - a área de terreno destinada à área institucional poderá ser transferida na forma de área construída, quando do interesse público.

Parágrafo único. Na hipótese da destinação de área institucional em área construída, o órgão municipal competente irá se manifestar acerca do tipo de equipamento necessário na região em que se localiza o empreendimento, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

Art. 85. A disciplina de urbanização integrada de interesse social será regulamentada por decreto do Poder Executivo, observadas as seguintes limitações:

I - o percentual a ser reservado para as áreas institucionais deverá atender a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno.

II - o percentual a ser reservado para o sistema viário deverá atender a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno;

III - o percentual a ser reservado para áreas verdes e de lazer deverá atender a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do terreno;

IV - o número de vagas de estacionamento deverá corresponder a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor estabelecido no Quadro 08 – Condições de Instalação por Categoria de Uso, do Anexo 01 desta Lei;

V – deve ser projetada área destinada a usos não residenciais, obedecendo ao mínimo de 10% (dez por cento) da área líquida, assim considerada a área resultante da subtração das áreas transferidas da área total do terreno;

VI - as obras de infraestrutura deverão ter seu dimensionamento estabelecido pelas concessionárias dos respectivos serviços.

TÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 86. São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

I - coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:

a) coeficiente de aproveitamento mínimo (CAMínimo);
b) coeficiente de aproveitamento básico (CAB);

c) coeficiente de aproveitamento máximo (CAM);

II – índice de ocupação máxima (IO);

III – índice de permeabilidade mínima (IP);

IV - recuos mínimos, frontais, laterais e de fundos;

V – gabarito de altura máxima.

Seção I - Coeficiente de Aproveitamento

Art. 87. O coeficiente de aproveitamento é o valor que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos no lote.

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento para cada uma das zonas e usos previstos nesta lei consta do Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, do Anexo I desta Lei, observada a conformidade com o Quadro A - Zoneamento – Coeficiente de Aproveitamento, Anexo I do PDDM.

Art. 88. Para apuração do coeficiente de aproveitamento devem ser observadas as seguintes orientações:

I – para a definição da área total do lote devem ser excluídas as áreas não edificáveis, ressalvados os casos expressos no PDDM e nesta Lei;

II – em relação à área construída deverá ser computada toda área edificada com exceção:

a) das áreas destinadas ao estacionamento de veículos;
b) a circulação vertical de uso comum;
c) as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos e instalações especiais, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, abrigo de medidores, abrigo de bombas, armazenamento de lixo, depósitos de uso comum, sanitários, vestiários e copa de uso exclusivo de funcionários, caixas d`água e reservatórios de retenção ou reservação de água de chuva, e instalação de equipamentos médico-hospitalares;
d) as áreas de uso comum em edifícios multirresidenciais, situadas em qualquer pavimento;
e) os depósitos privativos até 5m² (cinco metros quadrados), situados em pavimento de garagem, e as áreas das paredes internas de unidades residenciais;
f) os halls de acesso e de elevadores e as circulações horizontais comuns, em qualquer tipo de empreendimento;
g) os jardins e jardineiras com profundidade máxima de 1m (um metro), sem previsão de porta de acesso, independente da área útil da unidade imobiliária;
h) bilheterias, portarias, guaritas, desde que o somatório de suas áreas úteis coberta seja menor que 0,5% (meio por cento) da área ocupada pela edificação, respeitando o limite máximo de 10,00m2 (dez metros quadrados) bilheterias, portarias, guaritas.

§1º. No cálculo das áreas computáveis no coeficiente de aproveitamento, deverão ser ainda observadas as condições e incentivos constantes no Capítulo II deste Título.

§2º. Para efeito do cálculo das áreas não computáveis previstas neste artigo, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais, ou em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§3º. As áreas referidas na letra *a* do inciso II deste artigo serão computáveis nos empreendimentos que têm por destinação o estacionamento, locação e guarda de veículos.

Seção II - Índice de Ocupação

Art. 89. O Índice de Ocupação (IO) representa a relação entre a projeção horizontal máxima permitida para a edificação e a área total do terreno.

Parágrafo único. O Índice de Ocupação para cada uma das zonas e usos previstos nesta lei consta do Quadro 05 - Parâmetros de Ocupação do Solo, do Anexo I desta Lei.

Art. 90. Serão computadas para o cálculo do índice de ocupação (IO) todas as projeções das áreas cobertas da edificação, exceto:

I - subsolos, desde que respeitado o recuo mínimo de frente e sem prejuízo do índice de permeabilidade - IP mínimo, obtido em terreno natural, salvo o quanto previsto no parágrafo único deste artigo;

II - garagens situadas em terrenos em aclive igual ou superior a 22% (vinte e dois por cento), considerado do alinhamento do gradil à metade da profundidade do terreno, ou com lençol freático superficial ou outras formações geológicas que impossibilitem a sua implantação no nível de subsolo, desde que esta impossibilidade seja comprovada através de laudo de sondagem e atendidos os recuos zonais frontais, zonais laterais e zonais de fundo estabelecidos nesta Lei;

III - marquise não sobreposta cuja projeção ocupe, no máximo, metade da faixa do recuo mínimo;

IV - abrigo de medidores, de lixo e de hidrantes, caixa e tubos de água, esgoto e energia, reservatório enterrado, abrigo de bombas e central de gás;

V - acessos cobertos à edificação ou passagens externas cuja largura ou soma das larguras não ultrapasse 20% (vinte por cento) do comprimento da testada;

VI - bilheterias, portarias, guaritas;

VII - saliências e balanços de até 0,50m (cinquenta centímetros) de profundidade;

VIII - beiral até a profundidade de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

IX - cobertura de tanques e pequenos telheiros, desde que o somatório das áreas seja igual ou inferior a 5% (cinco por cento) da área ocupada projetada.

Parágrafo único. Nas Zonas de Ocupação Predominantemente Residenciais - ZOPR, os pavimentos em subsolo destinados a garagens ficam dispensados do atendimento aos recuos de frente, laterais e de fundo, desde que atendido o índice de permeabilidade - IP mínimo.

Seção III – Índice de Permeabilidade

Art. 91. O Índice de Permeabilidade (IP) indica o percentual da área do terreno que deverá ser deixada livre de edificações e com superfície permeável, obrigatório para todos os empreendimentos.

Parágrafo único. O Índice de Permeabilidade (IP) para cada uma das zonas e usos previstos nesta lei consta do Quadro 05 - Parâmetros de Ocupação do Solo, do Anexo I desta Lei.

Art. 92. Todos os empreendimentos deverão atender ao índice de permeabilidade - IP, que estabelece a área permeável mínima exigida para cada zona de uso, conforme o Quadro 05 - Parâmetros de Ocupação do Solo, do Anexo I desta Lei, observadas as seguintes exigências:

I - do total das áreas permeáveis exigidas para o atendimento ao IP, pelo menos 50% (cinquenta por cento) deverão ser mantidos em solo natural;

II – a área remanescente poderá ser revestida com material semipermeável, admitindo-se tratamento paisagístico.

Parágrafo único. A fim de assegurar o pleno atendimento ao índice de permeabilidade exigido no caput deste artigo, na forma prevista em seu inciso II, quando da utilização de revestimentos semipermeáveis, deverá ser anexada a especificação técnica do fabricante, informando o percentual de permeabilidade do material, o qual deverá constar também nas peças gráficas.

Seção IV - Gabarito de Altura Máxima

Art. 93. O Gabarito de Altura Máxima (GAM) define a altura máxima das edificações, computados no nível do piso térreo até a cobertura do último andar.

Art. 94. Para fins de cálculo do gabarito de altura máxima da edificação, considera-se a diferença entre a cota de nível da cobertura do último pavimento e o nível do pavimento térreo, excluídas a platibanda, as casas de máquinas e os reservatórios superiores d`água.

§1º. Nos terrenos em aclive, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o caput deste artigo é determinado por plano vertical no ponto médio do meio-fio.

§2º. Nos terrenos em declive, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o caput deste artigo deverá ser aquele situado no ponto de acesso ao empreendimento, denominando-se os pavimentos situados abaixo deste como subsolos.

§3º. Nos terrenos que tenham frente para mais de um logradouro, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o caput deste artigo deverá ser aquele situado em relação à cota do meio-fio do logradouro público de cota mais elevada.

§4º. Nos terrenos que apresentem desnível entre os pontos extremos da testada voltada para o logradouro, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o caput deste artigo deverá ser aquele situado, em relação ao meio-fio, no ponto de acesso à edificação, independentemente do trecho da testada do terreno.

Art. 95. O Gabarito de Altura Máxima (GAM) aplica-se conforme as seguintes regras:

I – No Aglomerado Urbano Mata de São João / Amado Bahia:

a) Na Zona Central (ZC), térreo mais três pavimentos (4 pavimentos), exceto no entorno da praça Barão Açu da Torre e ao longo da rua Eurico de Freitas, até alcançar a rua Benjamin Constant, e onde existem imóveis sujeitos à proteção histórica e arquitetônica.

b) Na Zona de Urbanização Prioritária Bomfim (ZUP-B), até a cota 80,0m (oitenta metros), para preservar os visuais do Mirante da Cidade, com as construções na testada dos terrenos, deixando desocupada a encosta do morro.

II – Na Macrozona da Orla:

a) de 9,80m (nove metros e oitenta centímetros) para o uso residencial e não residenciais. de 14,00m (quatorze metros) para edificações hoteleiras.

Seção V – Recuos

Art. 96. Os Recuos (R) indicam a distância lateral, frontal ou de fundos que a edificação deve manter em relação ao perímetro do lote.

§1º. São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote:

I - recuo de frente;

II - recuos laterais;

III - recuo de fundo.

§2º. Os Recuos (R) exigidos para cada uma das zonas e usos previstos nesta lei consta do Quadro 05 - Parâmetros de Ocupação do Solo, do Anexo I desta Lei.

§3º. Independente da sua localização, nos terrenos de esquina incidirão apenas os recuos frontais e laterais, não se aplicando o recuo de fundo.

Art. 97. O recuo será progressivo para edificação com mais de 12m (doze metros) de altura, respeitado o recuo mínimo da zona, através da aplicação da seguinte da fórmula:

RFP = RFZ + 0,4 x [(H – 12,00) / 3,00], onde:

RFZ = recuo frontal zona;

RFP = recuo frontal progressivo;

H = altura da edificação adotada no projeto, definida em metros.

§1º. Nos casos em que a aplicação da fórmula prevista no *caput* deste artigo resulte em recuo igual ou superior a 15m (quinze metros), admite-se que seja utilizado este valor para o recuo frontal progressivo do empreendimento, independentemente doseu gabarito de altura.

§2º. Para terrenos com frentes para duas ou mais vias, a progressividade a que se refere o *caput* deste artigo será exigida em relação a uma das testadas, independentemente dos acessos, devendo ser atendido nas demais o recuo mínimo estabelecido para a zona ou via.

§3º São isentos da exigência de recuo frontal os terrenos lindeiros às Vias Locais (VL) e de Transporte Não Motorizado ou de Pedestre (VP), contidos em quadras nas quais em pelo menos

50% (cinquenta por cento) da testada existam edificações sem recuo frontal, até a institucionalização dos Planos de Alinhamentos de Gradil pelo Executivo.

§4º Nas Zonas de Ocupação Predominante Residencial (ZOPR) não será exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município.

§5º Não será exigido recuo de frente na Zona Central (ZC), nas Zonas de Comércio e Serviços (ZCS), Zonas Centralidade Linear (ZCL), Zonas de Urbanização Prioritária (ZUP) e Zonas de Uso Diversificado (ZUD).

Art. 98. O recuo lateral será progressivo para edificação com mais de 12m (doze metros) de altura, respeitado o recuo mínimo da zona, através da aplicação seguinte fórmula:

RLP = 1,5 + 0,2 x [(H – 12,00) / 3,00], onde:

RLP = recuo lateral progressivo;

H = altura da edificação adotada no projeto, definida em metros.

Art. 99. Para empreendimentos com até 3 (três) pavimentos, a serem implantados em lotes com testada inferior a 10,00m (dez metros), será dispensado o recuo lateral, observado o Código Civil.

Seção VI - Áreas de Fruição Pública

Art. 100. As áreas de fruição pública correspondem às áreas internas e externas às edificações, com conexão em nível aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários ou moradores.

Art. 101. As áreas destinadas à fruição pública têm como finalidade promover a criação de novos caminhos na cidade, permitindo uma maior permeabilidade e configuração de novos espaços de uso público voltados para os pedestres, além de novas conexões e articulações entre a faixa livre da calçada e os espaços internos ao terreno, devendo atender aos seguintes requisitos:

I - estar na mesma cota de nível da calçada, atendendo às condições de acessibilidade universal previstas nas normas técnicas;

II - possuir acesso com largura mínima de 5m (cinco metros);

III - possuir largura mínima de 5m (cinco metros) em toda a sua extensão;

IV – estar vedado o trânsito de veículos;

V - quando correspondente à área interna da edificação, deve interligar logradouros e não ser fechada à circulação de pedestres, admitindo-se controle de acesso durante o período fora do horário de funcionamento da atividade;

§1º. Os acessos de veículos bem como as áreas de serviço para carga e descarga e de embarque e desembarque de passageiros não são considerados áreas de fruição pública;

§2º. As áreas livres externas destinadas à fruição pública serão objeto de averbação em Cartório de Registro de Imóveis, até a expedição do alvará de "habite- se", como áreas privadas não edificáveis e de uso público.

Seção VII – Fachada Ativa

Art. 102. A fachada ativa destina-se a aumentar a interação das calçadas públicas com atividades não residenciais instaladas no térreo das edificações, fortalecendo a vida urbana nos espaços públicos, devendo atender aos seguintes requisitos:

I – estar localizada no térreo das edificações e na mesma cota de nível da calçada, devendo ser ocupada por usos não residenciais, com acesso livre e abertura no nível do logradouro;

II - ser provida de aberturas para o logradouro público, tais como portas e vitrines, com permeabilidade visual de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) da superfície da fachada;

III - nos casos em que a calçada possuir largura igual ou superior a 5m (cinco metros), a fachada ativa poderá estar situada dentro da faixa de recuo;

IV - nos demais casos, a faixa de recuo deverá estar fisicamente integrada à calçada, com acesso irrestrito, não podendo ser vedada com muros ou grades ao longo de toda a extensão da fachada ativa;

V - em qualquer situação, a área correspondente à fachada ativa não poderá ser ocupada por vagas de estacionamento ou utilizada para manobra de veículos, carga e descarga ou embarque e desembarque de passageiros, exceto se a localização da calçada for alterada, de modo a eliminar o conflito entre a circulação de pedestres e a circulação de veículos.

CAPÍTULO II – DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA E/OU CONDICIONADA

Art. 103. Como incentivo à adoção de fachada ativa, não serão computadas, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas construídas do pavimento térreo correspondentes às unidades com fachada ativa desde que não ultrapassem os seguintes limites:

a) 70% (setenta por cento) da área do lote na Zona Central (ZC), e nas Zonas de Comércio e Serviços (ZCS), Zonas Centralidade Linear (ZCL), Zonas de Urbanização Prioritária (ZUP) e Zonas de Uso Diversificado (ZUD) e ao longo das vias arteriais e coletoras;

b) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas demais zonas de uso.

Art. 104. Como incentivo à adoção de áreas de fruição pública, será acrescido gratuitamente ao potencial construtivo do terreno, desde que respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo - CAM, o equivalente a:

I - 100% (cem por cento) das áreas destinadas à fruição pública, desde que sejam áreas livres externas contínuas, nas Zonas de Comércio e Serviços (ZCS), Zonas Centralidade Linear (ZCL), Zonas de Urbanização Prioritária (ZUP) e Zonas de Uso Diversificado (ZUD) e ao longo das vias arteriais e coletoras

II - 70% (setenta por cento) das áreas destinadas à fruição pública, no caso de áreas internas à edificação e nas demais zonas de uso.

TÍTULO V - DOS USOS

CAPÍTULO I - DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Seção I – Disposições gerais

Art. 105. Os usos e atividades no Município são classificados em categorias, sendo permitidos ou proibidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel, conforme Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso, do Anexo I desta Lei.

Art. 106. Todo e qualquer empreendimento existente ou que venha a ser implantado e atividade realizada ou que venha a se realizar no Município será obrigatoriamente enquadrado em uma categoria de uso e em uma das respectivas subcategorias de uso e grupos de uso, relacionados nesta Lei e no Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso, do Anexo I desta Lei.

§1º. O Poder Executivo, através do seu órgão competente, deverá proceder ao enquadramento a que se refere o caput deste artigo, seja para efeito de administração, seja para atender às solicitações de particulares ou de agentes públicos.

§2º. Este enquadramento deverá constar, obrigatoriamente, em todos os registros municipais de informações referentes a empreendimento ou atividades existentes ou que venham a ser implantados, em particular, os cadastrais e tributários.

Art. 107. Os empreendimentos e as atividades, públicos e privados, que configuram o uso e a ocupação do solo no Município classificam-se em duas categorias:

I - uso residencial, sob a sigla R, que envolve a moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos;

II - uso não residencial, que envolve todas as modalidades de comércio, de serviços, instituições, especiais e de infraestrutura, sob a sigla nR, e de indústrias, sob a sigla ID.

§1º. É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.

§2º. A ocorrência concomitante de duas ou mais categorias ou subcategorias de uso distintas em um mesmo terreno ou edificação caracteriza o uso misto.

Art. 108. A classificação em categorias e subcategorias de uso abrange unicamente as obras e instalações no território do Município que resultem em edificação ou que tenha permanência humana, excluídas:

I - as intervenções nas características e morfologias do terreno;

II - as intervenções nas características e morfologia do sistema hídrico;

III - as obras de urbanização e os parcelamentos, tais como:

a) as modalidades de parcelamento do solo;

b) as aberturas e/ou modificações de vias e logradouros destinados à circulação de veículos e pedestres;

c) a criação de faixas de domínio ou de servidão;

d) as rodovias, pontes e viadutos;

e) as adutoras, dutovias e linhas de transmissão dos sistemas de abastecimento de água, de telecomunicações, do esgotamento sanitário e do sistema de distribuição de gás.

Parágrafo único. Para fins de licenciamento ambiental, as obras e instalações integrantes de redes de infraestrutura, tais como rodovias, pontes e viadutos, túneis e infraestrutura de transportes de alta e média capacidade, adutoras, dutovias e linhas de transmissão, poderão ser implantadas no território do Município desde que de acordo com as diretrizes do PDDM.

Seção II – Da Categoria de Uso Residencial

Art. 109. A categoria de Uso Residencial refere-se aos casos em que o imóvel é destinado para a moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos.

Art. 110. A categoria de uso residencial divide-se nas seguintes subcategorias:

I - R1: 1 (uma) unidade habitacional por terreno;

II - R2: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais por terreno, agrupadas horizontalmente e com entrada independente, sendo subdividido em:

a) R2-01: aquele constituído por casas geminadas, casas isoladas ou casas escalonadas, com frente e acesso independente a cada unidade habitacional por via oficial de circulação;

b) R2-02: aquele constituído em condomínio por casas geminadas, casas isoladas, casas escalonadas ou casas sobrepostas com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de veículos ou de pedestre, interna ao conjunto, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação.

III - R3: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, constituídos em condomínio, sendo subdividido em:

a) R3-01: edifício de apartamentos;

b) R3-02: conjunto residencial constituído por grupo de edifícios de apartamentos com áreas comuns, com até 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação;

c) R3-03: conjunto residencial constituído por grupo de edifícios de apartamentos com áreas comuns, com mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação;

IV - EHIS - Empreendimento de Habitação de Interesse Social: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações destinado à Habitação de Interesse Social;

V - EHMP - Empreendimento de Habitação de Mercado Popular: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações destinado, predominantemente, à Habitação de Mercado Popular, podendo também conter HIS, conforme faixas de renda familiar a que se destinam, definidas no PDDM.

§1º. Para empreendimentos residenciais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, deverão ser apresentadas cartas de viabilidade das concessionárias, incluindo abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de lixo, drenagem e telecomunicações.

§2º. A emissão do Alvará de Habite-se fica condicionada à apresentação e aprovação da solução de esgotamento sanitário;

§3º. Caberá ao órgão público municipal competente analisar a disponibilidade e oferta de serviço de transporte público e emitir parecer conclusivo quanto à viabilidade do empreendimento ou atividade pretendida.

§4º. Será permitida a implantação de conjuntos residenciais horizontais e verticais de caráter evolutivo, mediante apresentação de cronograma geral de obras aprovado pelo órgão de licenciamento, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o plano geral de implantação com todas as etapas e prazos da obra objeto do empreendimento a ser licenciado;

II - seja apresentado projeto arquitetônico das edificações do empreendimento para fins de licenciamento.

Art. 111. Os empreendimentos do tipo R2-02, R3-01 e R3-02, com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, bem como os empreendimentos do tipo R3-03, deverão incluir medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática, na forma da regulamentação específica, especialmente:

I - sistema de captação e distribuição de águas pluviais das edificações para reuso nas áreas comuns;

II - medição de consumo de água por unidade habitacional;

III - central de resíduos com compartimento para coleta de lixo seletiva;

V - iluminação inteligente para áreas comuns de circulação, com a instalação de sensores de presença;

V - plantio e manutenção das áreas verdes comuns, dentro dos limites do empreendimento, atendendo ao estabelecido na legislação municipal;

VI - utilização de energia solar ou eólica, com instalação de unidade de geração própria.

Seção III - Da Categoria de Uso Não Residencial

Art. 112. A categoria de Usos Não Residenciais engloba todos os usos que não possam ser enquadrados na categoria de Uso Residencial.

Art. 113. A categoria de uso não residencial está classificada em subcategorias, segundo níveis de incomodidade e de compatibilidade com o uso residencial, dividindo-se em:

I - nRa: uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental;

II - nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;

III - nR2: uso não residencial tolerável pela vizinhança residencial;

IV - nR3: uso não residencial especial ou potencialmente incômodo à vizinhança residencial;

V - nR4: uso não residencial de infraestrutura;

VI - ID1: uso industrial não incômodo, compatível com a vizinhança residencial;

VII - ID2: uso industrial potencialmente incômodo à vizinhança residencial;

VIII - ID3: uso industrial especial que implica na fixação de padrões específicos de ocupação do lote, de localização, de tráfego e de níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.

Art. 114. Classificam-se na subcategoria de uso nRa os seguintes grupos de usos ligados a:

I - nRa-01: pesquisa e educação ambiental;

II - nRa-02: manejo sustentável;

III - nRa-03: ecoturismo e lazer;

IV - nRa-04: captação de água mineral/potável de mesa;

V - nRa-05: reuniões ou eventos ambientalmente compatíveis.

Art. 115. Classificam-se nas subcategorias de uso nR1, nR2 e nR3 os seguintes grupos de usos:

I - Grupo 01: comércio de abastecimento;

II - Grupo 02: serviços de alimentação;

III - Grupo 03: comércio diversificado;

IV - Grupo 04: comércio especializado;

V - Grupo 05: serviços de saúde;

VI - Grupo 06: serviços de educação e assistência social;

VII - Grupo 07: serviços de diversão, de cultura, de reunião e de afluência de público;

VIII - Grupo 08: serviços de armazenamento, distribuição e locação;

IX - Grupo 09: serviços de confecção, de manutenção e reparação;

X - Grupo 10: associações, fundações e organizações;

XI - Grupo 11: serviços de administração e utilidade pública;

XII - Grupo 12: serviços profissionais e pessoais;

XIII - Grupo 13: serviços de hospedagem;

XIV - Grupo 14: usos especiais.

Art. 116. Classificam-se na subcategoria de uso nR4 os seguintes usos, ligados à infraestrutura urbana:

I - nR4-01: equipamentos e edificações que se destinam ao sistema de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica;
II - nR4-02: equipamentos e edificações que se destinam aos sistemas de abastecimento de água, coleta de esgotos e de águas pluviais;
III - nR4-03: equipamentos e edificações que se destinam ao sistema de coleta de resíduos sólidos;
IV - nR4-04: equipamentos e edificações da rede de telecomunicações, dados e fibras óticas;
V - nR4-05: equipamentos e edificações da rede de mobilidade urbana;
VI - nR4-06: equipamentos e edificações da rede de abastecimento de gás.

Art. 117. Classificam-se nas subcategorias de uso ID1, ID2 e ID3 os seguintes grupos de usos industriais ligados a:
I - Grupo 01: abate de animais;
II - Grupo 02: alimentos e bebidas;
III - Grupo 03: borracha;
IV - Grupo 04: celulose;
V - Grupo 05: couros, peles e produtos similares;
VI - Grupo 06: editorial e gráfica;
VII - Grupo 07: extrativismo;
VIII - Grupo 08: fumo;
IX - Grupo 09: madeira;
X - Grupo 10: material elétrico;
XI - Grupo 11: material têxtil;
XII - Grupo 12: mecânica;
XIII - Grupo 13: metalurgia;
XIV - Grupo 14: minerais;
XV - Grupo 15: mobiliário;
XVI - Grupo 16: papel e papelão;
XVII - Grupo 17: petróleo e derivados;
XVIII - Grupo 18: plástico;
XIX - Grupo 19: química;
XX - Grupo 20: transportes;
XXI - Grupo 21: diversos.

Art. 118. Os usos industriais enquadrados na subcategoria ID-03, passíveis de causar prejuízos à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e da fauna regional, dependem de manifestação do órgão ambiental, para serem licenciados no Município.

Seção IV - Da Categoria de Uso Misto

Art. 119. É admitido o uso misto em terreno ou edificações localizadas em qualquer zona de uso do Município, desde que se trate de usos permitidos na zona, possam funcionar de modo independente e sejam atendidas as disposições desta Lei para cada categoria ou subcategoria de uso, exceto para o uso misto industrial e residencial, que em nenhuma hipótese é permitido.

§1º. A área construída computável total será o somatório das resultantes em cada uma das parcelas virtuais do terreno, vinculadas às diferentes categorias ou subcategorias de uso.

§2º. As vagas para estacionamento de veículos de cada subcategoria de uso deverão ser demarcadas no projeto, fisicamente segregadas e devidamente identificadas.

§3º. Nas edificações ou terrenos ocupados por uso misto é admitido o uso comum dos espaços de circulação e instalações, sendo vedado o acesso de um uso através de uma área privada de outro uso.

CAPÍTULO II – DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção I – Disposições Gerais

Art. 120. Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:

I - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança – EGIV;

II - Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental – EGIA.

Art. 121. O Poder Executivo, através dos seus órgãos competentes, responsáveis pela análise e aprovação dos usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais, enquadrados nas subcategorias especiais EGIV e EGIA, exigirá dos interessados que arquem com todas as despesas de pesquisas, estudos específicos e logística, necessários para a análise do projeto, e que realizem, às suas expensas, as melhorias e as obras ou serviços públicos relacionados à mitigação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade, em especial na operação do sistema viário, apontados nos estudos de cada caso específico.

Parágrafo único. Os projetos deverão contemplar, conforme exigido pelo Poder Executivo Municipal em cada caso:

I - adaptação geométrica do viário do entorno;

II - sinalização viária horizontal e vertical de regulamentação, advertência, orientação e semafórica;

III - adaptação do sistema viário estrutural inserido na área de influência;

IV - complementação ou implantação do sistema viário e equipamentos necessários à circulação no entorno do empreendimento ou atividade, para os EGIV e EGIA;

V - implantação de sistema e equipamentos de apoio ao transporte público, exclusivamente para os EGIV e EGIA;

VI - implantação de sistema e equipamentos de monitoramento e gerenciamento de trânsito, exclusivamente para os EGIV e EGIA;
VII - mitigação dos impactos apontados nos estudos.

Art. 122. Fica vedada, nas áreas urbanas do Município, a implantação de estabelecimentos de uso comercial com área de venda superior a 1.500 m² (hum mil e quinhentos metros quadrados), potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais.
Parágrafo único. A proibição constante no caput não se aplica aos empreendimentos comerciais construídos em momento anterior à entrada em vigor desta Lei, facultado aos de área inferior ampliação até o limite estabelecido, observadas as demais normas desta Lei.

Seção II - Dos Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança

Art. 123. Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança – EGIV são os empreendimentos ou atividades que, pela natureza ou porte, podem gerar impactos significativos na estrutura urbana, relacionados à sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana e viária, bem como à deterioração das condições da qualidade de vida do entorno.

Art. 124. Serão enquadrados como Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança – EGIV os seguintes empreendimentos:
I - empreendimentos não residenciais constituídos por uma ou mais atividades que apresentarem área construída total superior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados) de área construída.
II - usos industriais ID-3;
III - empreendimentos sujeitos à apresentação de EIA - RIMA, nos termos da legislação pertinente;
IV - hospital e maternidade;
V - shopping center.
Parágrafo único. O enquadramento dos empreendimentos como EGIV poderá ser revisto através de lei específica.

Art. 125. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV são sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos da atividade ou empreendimento quanto aos impactos na qualidade de vida da população residente num raio de influência de quinhentos metros, devendo considerar:
I – o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;
II – as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;
III – as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;
IV – os efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da área e da população moradora e usuária;

V – os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

VI – a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VII – os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;

VIII – a geração de poluição ambiental e sonora na área;

IX – as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;

X – o acúmulo de impactos urbanos, ambientais e socioeconômicos gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes.

§1º. O Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV refletirá as condições do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, ressaltando, nas análises e conclusões, os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, além de apresentar a indicação de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados e a estimativa dos custos de cada ação mitigadora.

§2º. As atividades e os empreendimentos classificados como geradores de impacto de vizinhança ficam sujeitos à aprovação do EIV/RIV, antes da emissão de suas respectivas licenças.

§3º. Para a obtenção do alvará de "habite-se" do empreendimento, fica o empreendedor obrigado a cumprir todas as exigências relacionadas ao EIV/RIV.

§4º. A instalação de uso gerador de impacto de vizinhança, definido nesta Lei, em edificação regular existente estará sujeita à prévia aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV pelo órgão municipal competente, antes da emissão do Termo de Viabilidade de Localização.

§5º. O órgão municipal competente poderá solicitar complementação do conteúdo do EIV/RIV quando avaliar necessário, conforme as especificidades da atividade ou do empreendimento ou da região onde se pretende implantar o uso.

§6º. A elaboração do EIV/RIV para Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do PDDM, não dispensará a elaboração de EIV/RIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.

§7º. A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

Seção III - Dos Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental

Art. 126. Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental – EGIA são aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que, direta ou indiretamente, afetem:

a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
b) as atividades sociais e econômicas;
c) biota;
d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;

e) a qualidade dos recursos ambientais.

Art. 127. Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental - EGIA são sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, a ser analisado e aprovado por órgão municipal ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA para emissão das licenças ambientais e urbanísticas, atendendo a todas as exigências contidas na legislação especial.

CAPÍTULO III - DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Seção I - Condições de Instalação dos Usos

Art. 128. São condições de instalação dos usos:

I - número de vagas para estacionamento:

a) para automóveis;
b) especiais;
c) para motocicletas;
d) para bicicletas;
e) para pessoas com mobilidade reduzida.

II - espaço de carga e descarga;

III – área de embarque e desembarque de pessoas;

IV – horário de carga e descarga;

V - horário de funcionamento;

VI – categoria da via que dá acesso à edificação;

Art. 129. As condições de instalação constam do Quadro 08 – Condições de Instalação por Categoria de Uso do Anexo 01 desta Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal regulamentará as condições de instalação de usos, ouvido o Conselho da Cidade.

Art. 130. Nos usos mistos onde há mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação mais restritivas, quando não for possível diferenciar os parâmetros conforme a separação dos usos.

Art. 131. O horário de funcionamento será regulamentado por lei específica e decreto municipal, respeitados os parâmetros de incomodidade, os quais deverão ser instituídos por meio de decreto municipal.

Art. 132. O horário para carga e descarga será regulamentado por meio de lei específica e decreto municipal, respeitados os parâmetros de incomodidade, os quais deverão ser instituídos por meio de decreto do Poder Executivo.

Art. 133. Isentam-se da previsão de vagas de estacionamento e/ou garagens os empreendimentos e/ou atividades previstos para terrenos em que não se tenha possibilidade de acesso com veículos automotores, tais como:

I – em terrenos situados em logradouros cuja "grade" seja em escadaria;

II – em vilas cujo acesso ao logradouro tenha largura inferior a 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros);

III – quando o acesso é efetuado por vias de circulação de pedestres.

Art. 134. As áreas para estacionamento serão fixadas de acordo com as seguintes condições:

I – as vagas para cada veículo terão largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros), respeitado o percentual mínimo de 30% (trinta por cento) do número de vagas com dimensões de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura mínima de 5m (cinco metros) de comprimento mínimo;

II – as vias internas dos estacionamentos, quando houver, deverão atender às seguintes larguras mínimas:

a) 3,5m (três metros e cinquenta centímetros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer ao longo dessas vias;
b) 3,5m (três metros e cinquenta centímetros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer formando um ângulo de 45º, com a via;
c) 5m (cinco metros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer formando um ângulo de 90º, com a via;

III – os estacionamentos de veículos que utilizarem espaços descobertos com área igual ou superior a 1.000m2 (mil metros quadrados) deverão ser arborizados.

IV - Os acessos aos estacionamentos deverão atender às seguintes exigências:

a) distar, no mínimo, 15m (quinze metros) de qualquer esquina, adotando-se como referência o ponto do terreno no alinhamento de gradil, mais próximo da esquina;
b) os empreendimentos de urbanização ou edificação, que contenham áreas de estacionamento em comum, terão seus acessos distando no máximo 200m (duzentos metros) de cada edificação a que serve;
c) serão exigidos dispositivos para entrada e saída de veículos que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel, nos casos em que o número de vagas para veículos for superior a 100 (cem).

V – Nas vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, deverá ser acrescida faixa lateral de 1,2m (um metro e vinte centímetros) para manobra da cadeira de rodas, atendendo ao estabelecido na legislação federal e nas normas técnicas, admitindo-se que essa faixa possa ser compartilhada entre duas vagas destinadas a estas pessoas.

VI – Caso sejam previstas vagas para motocicletas, as mesmas devem ter a largura mínima de 1m (um metro) e o comprimento mínimo de 2m (dois metros).
VII – As vagas destinadas a carga e descarga devem ter a largura mínima de 3,30 (três metros e trinta centímetros) e o comprimento mínimo de 7m (sete metros).

Art. 135. As áreas para as vagas de garagens serão fixadas de acordo com as condições estabelecidas a seguir:
I – as garagens para cada veículo terão largura mínima de 2,8 (dois metros e oitenta centímetros) e comprimento mínimo de 5m (cinco metros);
II – as vagas de garagens coletivas terão as mesmas dimensões estabelecidas no item I, do art 134.
III – as vias internas das garagens coletivas, quando houver, deverão ter a largura mínima de 5m (cinco metros).
IV - as garagens, quando em subsolo, terreno em aclive, com lençol freático superficial ou outras formações geológicas que impossibilitem a sua implantação ao nível do logradouro, constituindo um ou mais pavimentos, poderão ocupar toda a área do terreno, excluídas as áreas de recuo frontal e de permeabilização.
V - o primeiro pavimento em subsolo poderá ser semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não fique acima da cota + 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio fio do logradouro correspondente ao ponto médio da testada do terreno.
VI – para estacionamento de bicicletas será exigida uma vaga para cada dez vagas de estacionamento de automóveis, do total exigido, que poderão ser disponibilizadas na forma de paraciclo ou bicicletário, em todos os empreendimentos e em qualquer zona de uso, atendendo às seguintes disposições:
a) Facilidade de acesso, com localização específica e preferencialmente no piso mais próximo do logradouro público e acesso garantido aos usuários do estacionamento.
b) Instalação de suportes para prender as bicicletas, qual a distância mínima de 0,75mm (setenta e cinco centímetros) entre eles;
c) Comprimento mínimo de 1,8m (um metro e oitenta centímetros) em espaço com pé-direito mínimo de 2m (dois metros);
d) Dependendo do uso, poderão ser exigidos vestiários para usuários de bicicleta com objetivo de contribuir com a mobilidade urbana sustentável;
e) Serão aceitas configurações e dimensões diversas das estabelecidas nas letras a) a c) deste inciso quando se tratar de soluções de teto e parede.

Seção II - Parâmetros de Incomodidade

Art. 136. A instalação de usos deverá atender aos padrões de incomodidade relativos à emissão:
I - de ruído;

II - de efluentes líquidos;
III - de resíduos sólidos;
IV - atmosférica: odores, gases, vapores, material particulado e fumaça;
V - de radiação eletromagnética.
§1º. Os parâmetros elencados no caput deste artigo poderão variar segundo a zona e horários, diurno e noturno, conforme Parâmetros de Incomodidade por Zona de Uso, a serem definidos por Decreto do Poder Executivo.
§2º. Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por Decreto do Poder Executivo, em especial aqueles que busquem a redução de ruído no uso do solo conforme especificidades locais, de determinados usos e grandes equipamentos de infraestrutura geradores de ruído.

CAPÍTULO IV – DOS USOS INCENTIVADOS

Art. 137. Os equipamentos de entretenimento e lazer serão licenciados levando em consideração as suas características técnicas e funcionais, desde que compatíveis com a zona de uso em que venham a ser instalados, independente das normas de ocupação do solo.

Art. 138. Os complexos hoteleiros serão licenciados em lotes mínimos de 20.000 (vinte mil metros quadrados), sujeito a plano diretor específico para a gleba, conforme as características do equipamento, independente das normas de ocupação do solo.

Art. 139. Os condo-hotéis e apart-hotéis verticais serão licenciados em conformidade com as normas de ocupação do solo das zonas em que venham a ser instalados, no Aglomerado Urbano Mata de São João e na Macrozona de Expansão Orientada.
§1º. Não serão computáveis, para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, as áreas de até dois pavimentos destinados a restaurante, centro de convenções e outros usos compatíveis;
§2º. Será obrigatória a utilização de fachada ativa.

Art. 140. Os empreendimentos de Educação, Saúde, Cultura e Esportes e outros usos institucionais serão licenciados, no Aglomerado Urbano Mata de São João/ Amado Bahia e na Macrozona de Expansão Orientada, levando em consideração as suas características técnicas e funcionais, independente das normas de ocupação do solo.

TÍTULO VI – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I - DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 141. Todo empreendimento a ser implantado ou atividade a ser realizada no território do Município, inclusive obras públicas municipais, estaduais e federais, depende de prévio

licenciamento urbanístico pelo órgão competente da Administração Municipal, sem prejuízo de outras licenças e autorizações exigíveis.

Art. 142. Qualquer obra de construção, ampliação e/ou reforma só poderá ser iniciada quando atendidas as seguintes exigências:

I - com projeto aprovado e licença em vigor;

II - em terreno que já disponha de acesso direto por logradouro público.

Seção I – Fixação de Diretrizes

Art. 143. O parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento, desmembramento e reparcelamento, será precedido de fixação de diretrizes, pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, que permita a adequada caracterização registral e planimétrico-cadastral da área a ser parcelada.

§1º. O procedimento prévio de fixação de diretrizes poderá ser dispensado quando se tratar de modalidade de parcelamento em que não haja abertura de vias ou destinação de áreas públicas ao Município, salvo nos casos:

I – em que a gleba ou lote submetidos ao parcelamento tiverem mais de 5.000 (cinco mil metros quadrados);

II – em que a gleba ou lote submetido ao parcelamento estiverem situados em parcelas do território submetidas a normas específicas de proteção ambiental ou em Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPC.

§2º. O Poder Executivo Municipal regulamentará, por meio de decreto, os casos em que se dispensará o procedimento de fixação de diretrizes.

Art. 144. O requerimento de fixação de diretrizes deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel;

II – certidões negativas de tributos relativos ao imóvel;

III – planta da gleba que se pretende lotear, contendo:

a) suas divisas geometricamente definidas, de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;
b) localização dos cursos d'água;
c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;
d) localização das áreas urbanizadas e das construções existentes no entorno;
e) altimetria da gleba, com delimitação das áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
f) arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;

g) localização das áreas de risco geológico.

IV – os usos e atividades que serão implantados no loteamento.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal regulamentará a documentação complementar necessária para a apresentação do pedido de fixação de diretrizes.

Art. 145. As diretrizes fixadas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano, prorrogável por igual período, por decisão do órgão responsável pelo licenciamento urbanístico.

Seção II – Da Aprovação e Execução dos Projetos de Parcelamento e Urbanização

Art. 146. A aprovação e a execução de projeto de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e reparcelamento com abertura de via, obedecerão ao disposto nesta Lei e na regulamentação própria.

Art. 147. O Poder Executivo regulamentará, por meio de decreto municipal, a documentação que deverá instruir os pedidos de parcelamento do solo.

Art. 148. A aprovação de projetos de parcelamento ou urbanização, fica condicionada à assinatura, pelo interessado, de Termo de Acordo e Compromisso - TAC, no qual se compromete a realizar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, as seguintes obras, de acordo com os respectivos projetos aprovados para os loteamentos convencionais, reloteamentos, urbanização integrada e reurbanização integrada:

I - locação de ruas e quadras e, no que couber, locação dos lotes;

II - movimento de terra;

III - assentamento de meios-fios;

IV - rede de abastecimento de água potável;

V - assentamento de redes de esgotos e águas pluviais;

VI - pavimentação de todas as ruas, calçadas, ciclovias e vias de pedestres;

VII - muros de sustentação, quando necessários;

VIII - rede de iluminação pública, de energia elétrica e telecomunicações;

IX - implantação de vala técnica para as redes de infraestrutura;

X - delimitação física das áreas institucionais;
XI - tratamento paisagístico, arborização, áreas verdes e de lazer;
XII - outras obrigações constantes do Termo de Acordo e Compromisso.
Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal fixará, por meio de decreto municipal, as condições mínimas específicas para a infraestrutura urbana dos EHIS e dos EHMP.

Art. 149. Para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memorias e cronogramas físico-financeiros, o empreendedor deve, alternativamente:
I – caucionar e vincular ao Município, por meio de instrumento público, 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes.

Art. 150. Após a aprovação do projeto e do cronograma físico-financeiro do parcelamento, da assinatura do TAC e da apresentação do instrumento de garantia, será emitido alvará para fins de execução das obras e de registro no Cartório de Registro de Imóveis.
§1º. O empreendedor terá até 180 dias para submeter a documentação ao Cartório de Registro de Imóveis, em conformidade com o disposto na Lei 6.766/79.
§2º. Somente após o registro o empreendedor poderá dar início às obras;

Art. 151. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.
Parágrafo único. Em caso de loteamento implantado de forma irregular, e sem o registro, as áreas destinadas ao uso comum integram-se ao domínio público independente de registro, sem prejuízo das penalidades a serem impostas ao empreendedor infrator.

Art. 152. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, observado o máximo de 4 (quatro) anos, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 153. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, conforme documentação a ser definida em decreto.
Parágrafo único. Nos pedidos de modificações em parcelamentos registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes existentes dentro da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

Art. 154. A implantação do parcelamento poderá ser realizada em etapas, com a expedição do respectivo termo de verificação e execução parcial das obras.

Art. 155. O Poder Executivo Municipal regulamentará, por meio de decreto municipal, os prazos para a prática dos atos administrativos intraprocessuais, a documentação complementar exigida

em cada caso e a competência de cada um dos órgãos públicos envolvidos no processo de licenciamento.

Seção III - Do Licenciamento Urbanístico de Atividades e Empreendimentos

Art. 156. Nenhuma atividade não residencial poderá ser instalada sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem a qual será considerada em situação irregular.
§1º. A expedição da licença a que se refere o *caput* dependerá de ser o uso permitido na zona, da regularidade da edificação e do atendimento das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade respectivamente previstos nos Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso, contido no anexo I desta lei, bem como os parâmetros de incomodidade por Zona de Uso, os quais deverão ser instituídos por meio de Decreto do Poder Executivo.
§2º. A licença de funcionamento poderá ser expedida concomitantemente à emissão de certificado de conclusão ou documento equivalente para as atividades a serem elencadas por ato do Poder Executivo, quando a atividade licenciada corresponder àquela declarada na respectiva aprovação ou regularização da edificação.

Art. 157. O uso de imóveis, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido ou não permitido e em conforme ou não conforme.
§1º. Uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função da zona e da largura da via.
§2º. Uso não permitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função da zona e da largura da via.
§3º. Uso conforme é aquele permitido no local e que atende também a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação dos usos constantes dos nos Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso, do anexo I desta Lei, bem como os parâmetros de incomodidade por Zona de Uso, que devem ser instituídos por Decreto do Poder Executivo.
§4º. Uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial - nR, aquele que, mesmo permitido, não atende a qualquer um dos parâmetros de incomodidade ou a qualquer uma das condições de instalação constantes dos nos Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso do anexo I desta Lei, bem como os parâmetros de incomodidade por Zona de Uso, que devem ser instituídos por Decreto do Poder Executivo.

Art. 158. A emissão de alvarás, licenças de funcionamento ou suspensão de atividades enquadradas no licenciamento ambiental municipal, certificados de conclusão e outras situações específicas referentes ao uso e à ocupação do solo em áreas públicas ou privadas consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, fica condicionada à manifestação favorável do órgão ambiental competente, respeitada a legislação aplicável em vigor.

§1º. O Poder Executivo estabelecerá os critérios de classificação das atividades potencialmente contaminadas ou suspeitas de contaminação capazes de alterar a qualidade do solo e das águas subterrâneas.

§2º. O Poder Executivo poderá exigir, a qualquer momento, ao responsável pela área a que se refere o "caput" deste artigo a apresentação de investigação ambiental do terreno para o uso instalado ou pretendido, assinada por profissional habilitado, e outros documentos julgados necessários, que serão submetidos à apreciação do órgão municipal competente.

§3º. Até a publicação, por ato do Poder Executivo, dos critérios de classificação das atividades mencionadas no § 1º deste artigo, para fins de aplicação do disposto no "caput", considerar-se-ão suspeitos de contaminação os imóveis que tenham, a qualquer tempo, abrigado qualquer das seguintes atividades:

I - indústria química;

II - indústria petroquímica;

III - indústria metalúrgica;

IV - indústria farmacêutica;

V - montadoras;

VI - indústria têxtil/tinturaria;

VII - depósitos de resíduos;

VIII - depósito de materiais radioativos;

IX - depósito de materiais provenientes de indústria química e petroquímica;

X - aterro sanitário;

XI - cemitério;

XII - mineração;

XIII - hospital;

XIV - posto de abastecimento de combustível.

CAPÍTULO II – DOS PARCELAMENTOS, URBANIZAÇÕES, USOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Seção I - Dos Parcelamentos e Edificações Existentes

Art. 159. Os parcelamentos existentes de forma irregular, assim entendidos como aqueles já aprovados pelo Município antes da publicação desta lei, mas sem o respectivo alvará de conclusão dentro do prazo estabelecido quando da sua aprovação, deverão, no prazo máximo de 02 (dois) anos, comprovar perante o Município a sua regularização, sob pena de execução da caução.

Art. 160. É permitida a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a respectiva zona quando o lote:

I - puder ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento do qual resultou;

II - for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

III - houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona;

IV - for destinado a:

a) regularização fundiária de interesse social;
b) empreendimentos de habitação de interesse social;
c) empreendimentos de habitação de mercado popular.

Seção II – Da Permissão e Concessão de Uso

Art. 161. Na hipótese de serem requeridos fechamentos de vias internas e demais áreas públicas de loteamentos aprovados, o Município poderá autorizar, pelo prazo de até 99 (noventa e nove) anos, por intermédio dos institutos jurídicos da concessão ou da permissão de uso e mediante o pagamento de preço público único.

§1º. O fechamento pleiteado só poderá ser concedido após estudos de mobilidade urbana, garantido o direito de ir e vir.

§2º. O preço público mencionado no caput do presente artigo será equivalente ao somatório do Imposto Predial e Territorial Urbano anual de todos os imóveis constantes do parcelamento.

§3º. O pagamento do preço público único poderá ser efetuado em até 06 (seis) parcelas fixas, mensais e consecutivas.

Art. 162. O pleito de concessão e/ou permissão de uso, de que trata o art. 161, deverá ser formalizado pelo empreendedor ou por associação de moradores legalmente constituída, desde que os imóveis integrantes do loteamento estejam regulares perante o Município.

§1º. Uma vez formalizada a concessão e/ou permissão de uso das áread públicas comuns dos loteamentos aprovados, fica, por intermédio de Termo de Acordo e Compromisso – TAC, o empreendedor ou a associação de moradores obrigados a executar, custear, conservar e manter as vias, meios-fios, calçadas e demais áreas públicas, iluminação pública, serviços de varrição e coleta de lixo, dentre outros serviços públicos.

§2º. Os resíduos sólidos coletados pelo empreendedor ou associação de moradores deverão ser dispostos em local próprio e adequado, devidamente indicado pelo Município.

§3º. É vedada a construção de qualquer edificação ou montagem de qualquer equipamento nas áreas públicas, sem a expressa anuência e aprovação do Município.

§4º. O empreendedor ou associação de moradores poderá editar normas adicionais para regular o uso, a ocupação do solo, a construção e a convivência, desde que essas regras sejam mais restritivas que as vigentes no Município.

Seção III - Dos Usos e Edificações Existentes

Art. 163. O uso não residencial comprovadamente instalado até a data de publicação desta Lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta Lei, poderá ser tolerado, desde que sejam atendidas

as condições de instalação de uso e os parâmetros de incomodidade constantes nos Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso do anexo I desta Lei, bem como os parâmetros de incomodidade por Zona de Uso, que devem ser instituídos por Decreto do Poder Executivo.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá, com o objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros desta Lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade e condições de instalação de uso, a partir da data de entrada em vigor desta Lei, até o máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, excetuadas:

I - as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II - as exigências do controle da emissão de ruído, que devem ser imediatamente atendidas.

Art. 164. Para as edificações com uso tolerado, nos termos do artigo anterior, não serão concedidas ampliações, sendo admitida somente reforma que implique na condução da edificação à situação de conforme, salvo se as obras forem imprescindíveis à segurança e à salubridade da unidade e dos bens vizinhos, ou essenciais para o trânsito e circulação de pedestres.

CAPÍTULO III – DA FISCALIZAÇÃO

Art. 165. A fiscalização do cumprimento das normas e diretrizes estabelecidas nesta Lei, para a aprovação de projetos de empreendimento ou implantação de atividades, será exercida pela Administração Municipal, por meio dos seus órgãos competentes.

Art. 166. No desempenho da fiscalização, caso o órgão responsável verifique a existência de indícios de descumprimento das normas contidas nesta Lei, deverá instaurar processo administrativo para apuração dos fatos e da existência de infração a ser punida, em conformidade com esta lei e a legislação especial.

Art. 167. O Poder Executivo Municipal regulamentará o trâmite do processo administrativo, em conformidade com o princípio do devido processo legal.

Art. 168. Em caso de reincidência na prática de infração já punida ou investigada em processo administrativo instaurado, o valor da multa será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor o valor inicial aplicado em resposta à infração verificada.

§1º. Para fins desta Lei considera-se reincidência:

I – o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo empreendimento ou atividade, assim como em caso de mesmo tipo de empreendimento e atividade em outros locais e momentos distintos

II – a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§2º. O pagamento da multa não implica na regularização da situação.

§3º. No caso de infração continuada, prevista no §1º, a multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação, sem prejuízo da possibilidade de aplicação de multa diária quando prevista na legislação.
§4º. O prazo estabelecido no §3º inicia após o prazo concedido para regularização da situação, quanto tal prazo for concedido.

Art. 169. No exercício da ação fiscalizatória, ficam asseguradas aos técnicos credenciados a entrada e a permanência nas instalações do fiscalizado, a qualquer dia ou hora, pelo tempo que se tornar necessário, assegurada a inviolabilidade do domicílio.
Parágrafo único. Os técnicos credenciados, quando obstados, poderão requisitar força policial para o exercício de suas atribuições em qualquer parte do Município.

Art. 170. No exercício de controle preventivo e corretivo das situações que alterem ou possam alterar as condições ambientais ou recursos envolvidos de qualquer natureza, cabe ao agente público:
I - efetuar vistorias em geral, levantamentos e avaliações;
II - analisar, avaliar e pronunciar-se sobre desempenho de atividades, processos e equipamentos;
III - verificar a ocorrência de infrações e a procedência de denúncias, apurar responsabilidades e exigir as medidas necessárias para a correção de irregularidades através de processo administrativo de fiscalização.

Art. 171. Os demais órgãos ou entidades da administração municipal, direta e indireta, poderão ser chamados a colaborar com os técnicos credenciados na execução de atividades fiscalizatórias.

CAPÍTULO IV – DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 172. Aos infratores das disposições referidas nesta Lei serão aplicadas, isoladas ou cumulativamente, as seguintes penalidades, independente da sua ordem de enumeração:
I – advertência;
II - multa;
III - apreensão de bens, mercadorias, materiais, equipamentos, veículos e máquinas;
IV - interdição temporária ou definitiva;
V – suspensão ou cassação do alvará;
VI - embargo;
VII - demolição.

Art. 173. Para os efeitos desta lei, considera-se infrator o proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso irregular ou não conforme, de acordo com as definições desta lei e o tipo de infração cometida.

Parágrafo único. Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, incentivar, constranger ou auxiliar alguém na prática da infração e ainda os servidores municipais encarregados da execução das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 174. As multas serão aplicadas em conformidade com o processo administrativo estabelecido nesta Lei e na legislação específica.

Parágrafo único. Na fixação do valor da multa, respeitados os valores mínimos e máximos estabelecidos nesta lei, a autoridade responsável deverá considerar:

I – a gravidade da infração;

II – os riscos causados para a população;

III – os danos causados direta e indiretamente para a população ou para o meio ambiente;

IV – a situação financeira do infrator;

V – o fato do infrator ser ou não reincidente;

VI – as condições atenuantes eventualmente presentes.

Seção I – Dos Usos Irregulares

Art. 175. Constatado o funcionamento da atividade sem a licença exigida, o funcionamento será considerado irregular, ensejando a lavratura de Autos de Infração, com a indicação da penalidade, assim como da intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade, nos seguintes prazos:

I - 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;

II - 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;

III - 5 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.

§1º. Em se tratando de atividade considerada permitida no local, mas que não atenda as condições de instalação ou as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 10 (dez) dias, sem prejuízo da imediata observância dos parâmetros de incomodidade.

§2º. Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

Art. 176. O desatendimento do Auto de Intimação de que trata o art. 190 desta lei implicará na interdição da atividade, sem prejuízo da aplicação da multa.

Art. 177. No caso de infração continuada o órgão fiscalizador poderá impor multa diária para descumprimento do Auto de Intimação.

Parágrafo único. A imposição de multa diária não afasta a renovação da aplicação da multa, nos termos do art. 184, desta Lei.

Art. 178. Constatada a desobediência da ordem de interdição, será lavrado Auto de Infração, com o respectivo Relatório de Vistoria, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente para a instauração de inquérito por crime de desobediência.

Art. 179. O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com as normas desta Lei configura a prática de infração punível com multa no valor mínimo de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) e no valor máximo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
§1º. O valor máximo não impede o lançamento de novas multas no caso de infração continuadas, na forma do art. 184, §3º, desta Lei.
§2º. No caso de imposição de multa diária, o valor máximo não deverá ultrapassar o valor de 10% (dez por cento) do valor máximo estabelecido no *caput.*
§3º. A dosimetria da multa será objeto de regulamentação, mediante decreto.

Seção II – Da Violação dos Parâmetros de Incomodidade

Art. 180. A violação dos parâmetros de incomodidade configura a prática de infração punível com multa.

Art. 181. Caso se trate de violação continuada, a lavratura do Auto de Infração será acompanhada de intimação para cessar a irregularidade de forma imediata ou no prazo estabelecido pelo órgão fiscalizador.
§1º. O não atendimento ao disposto no Auto de Intimação permitirá a imposição de multa diária;
§2º. Caso o infrator não cesse a irregularidade, o órgão fiscalizador poderá, decorridos, no mínimo, 5 (cinco) dias do prazo estabelecido no Auto de Infração, determinar a interdição do empreendimento.
§3º. A revogação do ato de interdição fica condicionada ao saneamento da irregularidade constatada e ao pagamento das eventuais multas relativas à infração.

Art. 182. A violação das normas que estabelecem os parâmetros de incomodidade configura a prática de infração punível com multa no valor mínimo de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) e no valor máximo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
§1º. O valor máximo não impede o lançamento de novas multas no caso de infração continuadas, na forma do art. 166, §3º, desta Lei.
§2º. No caso de imposição de multa diária, o valor máximo não deverá ultrapassar o valor de 10% (dez por cento) do valor máximo estabelecido no *caput.*

Seção III – Dos Parcelamentos Irregulares

Art. 183. A realização de parcelamentos do solo em desconformidade com as normas estabelecidas nesta Lei e na legislação especial configura prática de infração punível com multa e outras sanções administrativas.

Art. 184. O órgão responsável pela fiscalização deverá constar, quando da lavratura do Auto de Infração, intimação impondo ao infrator a obrigação de paralisar imediatamente a obra e apresentar pedido de regularização, acompanhado de toda a documentação relevante.

§1º. Em caso de descumprimento ao disposto no Auto de Infração, o infrator fica sujeito:

I – à renovação automática da multa, a cada 30 (trinta) dias, nos termos do disposto no art. 166, §3º, desta Lei;

II – ao embargo da obra;

III – à apreensão de máquinas, veículos e equipamentos que estejam sendo utilizados na implantação do parcelamento;

IV – à apreensão ou inutilização de materiais de construção.

§2º. No caso das edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes penalidades, além das multas previstas nesta Lei ou em outras leis específicas:

I – apreensão ou inutilização dos materiais de construção;

II - intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras, ampliações ou edificações no prazo de 2 (dois) dias.

§3º. O não atendimento à intimação prevista no inciso II do §2º deste artigo acarretará a demolição das obras, ampliações ou edificações.

§4º. A qualquer tempo, poder ser apreendido todo material utilizado para promoção de venda e compra de lotes, tais como plantas, propostas de venda e compra, faixas e papéis de propaganda.

§5º. A demolição será executada de forma imediata, mediante ordem sumária do órgão competente do Município, quando uma edificação, um equipamento ou muro forem erigidos em área de domínio público.

Art. 185. Além das medidas previstas nos artigos anteriores, a violação das normas que regulam o parcelamento do solo, estabelecidas nesta Lei e na legislação específica, configura a prática de infração punível com multa no valor mínimo de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) e no valor máximo de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

§1º. O valor máximo não impede o lançamento de novas multas no caso de infração continuadas, na forma do art. 184, §3º, desta Lei.

§2º. No caso de imposição de multa diária, o valor máximo não deverá ultrapassar o valor de 10% (dez por cento) do valor máximo estabelecido no *caput.*

§3º. A dosimetria da multa será objeto de regulamentação, mediante Decreto.

Seção IV – Do Procedimento Sancionatório

Art. 186. Após lavrado o Auto de Infração o infrator investigado será notificado pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento ou por edital para apresentar sua defesa, no prazo de 15 dias úteis, sob pena de aplicação da multa e inscrição do valor na dívida ativa municipal.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal regulamentará a tramitação do procedimento de imposição de penalidades, estabelecendo:

I – os prazos para a prática dos atos;

II – a competência para a apreciação da defesa e para o julgamento dos recursos cabíveis.

Art. 187. Após lavrados os Autos de Intimação, de Apreensão, de Interdição e de Embargo, o infrator investigado será notificado pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento ou por edital para apresentar sua defesa, no prazo de 15 dias úteis, sob pena de aplicação da multa e inscrição do valor na dívida ativa municipal.

§1º. A apresentação de defesa ou recurso, na forma do regulamento municipal, não suspende a obrigação imposta por meio do Auto em questão.

§2º. No caso de apreensão, interdição ou embargo da obra, a situação somente será revertida após o pagamento das multas aplicadas e do pagamento de todas as despesas correspondentes a sua apreensão, transporte e depósito, conforme o caso.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 188. Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com suas disposições.

Art. 189. Os processos de reparcelamento e reurbanização integrada apresentados após a publicação desta lei serão analisados de acordo com o disposto na presente legislação.

CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 190. O valor das multas estabelecidas nesta Lei será atualizado, anualmente, por meio de decreto municipal, em conformidade com a variação estabelecida para o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou por outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 191. Nas Zonas de Proteção Visual (ZPV), Zona de Agricultura (ZAG) e Zona de Manejo Especial (ZME) das Macrozonas da Orla e de Expansão Orientada, serão observados os parâmetros urbanísticos definidos pela lei estadual n. 11.476, de 1 de julho de 2009, para a Area

de Proteção Ambiental do Litoral Norte (APA-LN), bem como o Plano de Manejo da Area de Proteção Ambiental do Litoral Norte (APA-LN), previsto na Resolução CEPRAM 1040/1995.

Art. 192. Não é permitido o desdobro de lote na Macrozona da Orla, nem sua transformação de uso unidomiciliar para multidomiciliar, exceto nos loteamentos já existentes e que já possuam imóveis com estas características.

Art. 193. Integram a presente Lei, como Anexo, os seguintes quadros:

I – QUADRO 01 - CONCEITOS

II – QUADRO 02 - ABREVIATURAS E SIGLAS

III – QUADRO 03 - PARÂMETROS DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

IV – QUADRO 04 - DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTE POR ZONA DE USO

V – QUADRO 05 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

VI – QUADRO 06 - USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO

VII – QUADRO 07 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

VIII – QUADRO 08 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO

IX – QUADRO 09 - DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

X – QUADRO 10 - PARÂMETROS DE ENQUADRAMENTO DO USO DO SOLO E DA PAISAGEM

Art. 194. Com base em parecer elaborado pelo órgão municipal competente e após ouvido o Conselho da Cidade, os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados, por meio de lei municipal, quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas à maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Parágrafo único. É admitido o mesmo procedimento estabelecido no *caput* no caso de adaptação do zoneamento municipal a alterações do zoneamento previsto para a APA do Litoral Norte.

Art. 195. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as seguintes leis:

I – Lei 284, de 25 de outubro de 2006;

II – Lei 464, de 04 de abril de 2011.

Art. 196. Esta Lei entra em vigor no prazo de 30 (trinta) dias a contar de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, EM 18 DE OUTUBRO DE 2023.

JOÃO GUALBERTO VASCONCELOS
Prefeito do Município

ANEXO I

QUADROS DA LOUOS

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO

QUADRO 01 – CONCEITOS

A	
Acessibilidade	Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segura autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edifica transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistem tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao pu de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana cor rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida1.
Aclive	Inclinação igual ou superior a 22% (vinte e dois por cento) considerad alinhamento de gradil até a metade da profundidade do lote ou terreno, medida a partir da metade da testada
Acréscimo ou Ampliação	Obra que resulte no aumento da área total original construída (AC) da edificação preexistente.
Adensamento	Intensificação populacional e/ou de ocupação do solo numa determina unidade de território.
Alinhamento de Gradil (de limi frontal)	Linha determinada pelo Município, como limite do lote ou terreno com logradouros públicos existentes ou projetados.
Alinhamento de Recuo	Linha delimitada pelo Município dentro do lote ou terreno, paralela a qualquer das divisas do lote, a partir da qual é permitida a edificação.
Alvará de Conclusão ou "Habi	Documento expedido pela Prefeitura reconhecendo o empreendiment condições de ser utilizado.
Alvará de Licença	Documento expedido pela Prefeitura, assegurando a concessão do di de construir.
Amembramento	Agrupamento de glebas não parceladas para constituição de nova gle
Análise de Orientação Prévia	Documento expedido pela Prefeitura, contendo um conjunto de informações e orientações, com a finalidade verificar a viabilidade do definir previamente diretrizes e parâmetros para a elaboração de proje de parcelamento do solo e de empreendimentos geradores de impact tráfego, de vizinhança e ambientais.
Área Construída (AC)	Somatório das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edifica inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluídas as situações previstas em lei, que são consideradas para efeito do cálculo do coefi de aproveitamento.
Área Construída Não Computa	Somatório das áreas cobertas de uma edificação não consideradas pa efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispos na legislação pertinente.
Área Construída Total	Somatório das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edifica inclusive as ocupadas por paredes e pilares.
Área de Carga e Descarga	Espaço destinado aos veículos na atividade de carga e descarga.
Área de Embarque e Desembo	Espaço, coberto ou não, destinado ao embarque e desembarque de pessoas.

Área de Encosta	Área de terreno em cujo perímetro se observam declividades iguais o superiores a 45 % (quarenta e cinco por cento).
Área de venda	Área efetivamente utilizada para venda num estabelecimento com excluindo-se a frente de loja, externa ao *check-out*.
Área Institucional	Parcela do terreno transferida à Municipalidade para edificação de equipamentos públicos de uso comum.
Área de Proteção Ambiental (A	Categoria de área integrante do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), geralmente extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos o culturais especialmente importantes para o desenvolvimento sustentá o bem-estar das populações humanas, e que tem como objetivos bás proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.
Área de Proteção Cultural e Paisagística (APCP)	São áreas destinadas à conservação de elementos significativos do p de vista cultural, associados à memória, à pluralidade e diversidade c manifestações e formas de expressão das identidades da sociedade l e para a imagem ambiental urbana.
Área de Proteção dos Recurso Naturais (APRN)	São áreas destinadas à conservação de elementos naturais significati para o equilíbrio e o conforto ambiental urbano.
Área de Recuo	Área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terre os alinhamentos dos recuos.
Área de Solo Instável	Área de terreno suscetível de modificações em sua conformação origi quando submetida a agentes externos ou esforços diversos.
Área de Uso Comum Condom	Espaço da edificação ou do terreno destinado a utilização coletiva de ocupantes.
Área Líquida de Terreno	Área de parcelamento resultante da exclusão das áreas transferidas à Municipalidade.
Área Ocupada	Projeção horizontal da área construída de todas as partes cobertas da edificações existentes em um lote.
Área Ocupada Para Efeito do Índice de Ocupação	Projeção horizontal da área construída de todas as partes cobertas da edificações existentes em um lote, excluídas as situações previstas e
Área Permeável	Área do terreno livre de pavimentação ou da projeção da edificação, inclusive do avanço do subsolo em relação a ela.
Área Útil	Somatório das áreas de pisos de uma edificação, excluídas as áreas correspondentes às paredes e pilares.
Área Verde	Área livre de caráter permanente, com vegetação natural ou resultant plantio, destinada a recreação e lazer e/ou proteção ambiental.
Aterros de resíduos (sanitário)	Áreas de grande porte destinadas à disposição final de resíduos de diversas origens. Os aterros sanitários são instalações destinadas exclusivamente à disposição de rejeitos no solo que, sem causar dan saúde pública e à segurança, minimizam os impactos ambientais, utilizando princípios de engenharia para confinar os rejeitos à menor á possível e reduzi-los ao menor volume permissível, devendo atender especificações da ABNT.
Atividade	Considera-se atividade, para os efeitos desta Lei, toda a ação ou manifestação humana, da iniciativa de agentes públicos ou particulare que estejam voltadas para a residência, a produção de bens e mercadorias, a comercialização, a prestação de serviços, a modificaç meio ambiente, a difusão e a consolidação de ideias, princípios e cult a saúde e o aperfeiçoamento físico-orgânico e que envolvam a destin permanente ou temporária, de áreas de território do Município e das

	edificações, bem como a associação de imagens e apropriação dessa áreas, de maneira relacionada com aquelas ações ou manifestações.
Atividades Comerciais	Atividades econômicas que têm como função específica a troca de be qualquer natureza.
Atividades de Serviços	Atividades econômicas que têm como função específica a prestação serviços de qualquer natureza.
Atividades Industriais	Atividades voltadas para a extração ou a transformação de substância produtos em novos bens ou produtos, por meio de métodos mecânic químicos.
Atividades Residenciais	Aquelas correspondentes às formas de morar, em caráter permanente pessoas ou de grupo de pessoas.
Atividades de Infraestrutura	Aquelas relativas aos serviços urbanos de interesse público, tais com saneamento básico, mobilidade urbana, energia e comunicação.
C	
Calçada	Parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destina circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestre e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização e arborizaçã
Canteiro Central	Espaço compreendido entre os bordos internos das pistas de rolamer com tráfego em sentidos opostos.
Canteiro Lateral	Espaço compreendido entre os bordos externos das Vias Expressas (ou Via Arterial I (VA I) e o bordo interno da Via Marginal (VM).
Centro Gastronômico	Conjunto de restaurantes, em geral com lojas de vendas de ingredien utilizados no preparo de alimentos, podendo também conter salas pa aulas de culinária e gastronomia.
Características Geológicas	Termo amplo que se refere a todas as características físicas da terra rocha exposta na superfície da terra.
Características Geomorfológic	Características físicas naturais do terreno, abrangendo a topografia e de solo.
Características Geotécnicas	Características intrínsecas do solo como estabilidade, estratigrafia, localização do topo rochoso, posição do lençol freático e a presença estruturas geológicas.
Ciclovia (CV)	Via destinada, única e exclusivamente, à circulação de biciclos e/ou d veículos não motorizados equivalentes.
Circulação Horizontal	Espaço destinado ao deslocamento horizontal.
Circulação Vertical	Espaço destinado ao deslocamento entre diferentes níveis.
Coeficiente de Aproveitamento	É a relação entre a área total construída (AC), excluída as áreas não computáveis (ACnc) e a área total do terreno, definida matematicame por: CA = (AC – ACnc) / At, podendo ser: a) Mínimo Fator que define limite abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado; b) básico (CAB) – fator que define o potencial construtivo de um lote ou adotado como referência básica para cada zona de uso e utilizado gratuitamente e c) máximo (CAM) – fator que define o limite máximo a do potencial construtivo estabelecido pelo CAB, que poderá ser autori pelo Poder Público, mediante contrapartida do beneficiário, utilizando- dos instrumentos de política urbana definidos no PDDM; c) mínimo (CAMín).
Coeficiente de Aproveitamento Empreendimento	Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto do empreendiment podendo variar entre os valores estabelecidos para o CAB e o CAM.

(CAE)	
Condomínio	É o resultado da divisão da gleba em unidades autônomas destinadas edificação, às quais correspondem frações ideais do terreno, com a abertura de vias privadas e a criação de áreas de uso comum privativ
Contenções	São obras civis construídas com a finalidade de prover estabilidade co a ruptura de maciços e que evitam o escorregamento causado pelo s peso próprio ou por carregamentos externos.
D	
Demolição	É toda obra de construção civil que visa a derrubada total ou a retirad algum elemento da edificação, podendo ser manual, mecanizada ou uso de explosivos.
Densidade construtiva ou edifi	É o quociente entre a área edificada total de um determinado territóric sua superfície.
Densidade demográfica ou populacional	É o quociente entre a população total de uma determinada região e a superfície.
Delimitação	Processo através do qual se estabelece o perímetro de áreas do territ para fins de tributação, planejamento ou imposição de normas.
Desdobro	Parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes.
Desenho Universal	Concepção de produtos, ambientes, programas e serviços a serem us por todas as pessoas, sem necessidade de adaptação ou de projeto específico, incluindo os recursos de tecnologia assistiva.
Desmatamento	Remoção total ou parcial da vegetação existente numa área.
Desmembramento	Subdivisão de gleba em outras glebas e/ou em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde qu não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem r prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
Divisa do Lote ou Terreno	Linha que demarca os limites de um lote ou terreno.
E	
Edícula	Parte isolada e acessória da edificação principal.
Edificação	Qualquer estrutura física construída pelo homem implantada em uma unidade territorial.
Edificação Deteriorada ou degradada	Aquela que não apresenta condições favoráveis à habitabilidade ou à utilização, baseada em laudo técnico que comprove as anomalias construtivas ou falhas de manutenção, que interferem ou prejudicam o aproveitamento do prédio e de suas instalações.
Edificação de Uso Misto	Estrutura ou estruturas físicas que abrigam mais de uma unidade imobiliária com usos diferenciados em um mesmo lote.
Edifício-Garagem	Edificação destinada ao abrigo, estacionamento e guarda de veículos
Eixo da Via	Linha equidistante dos bordos externos da via, com orientação de ser definição de início e fim.
Empreendimento	Toda e qualquer ação, pública ou privada, que importe ou tenha impo em modificação, separação, delimitação e aproveitamento de qualque parte do território municipal.
Empreendimento de Habita de Interesse Social (EHIS)	Corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destina total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme o disposto em legislação específica;
Empreendimento de Habitaçã Mercado Popular	Corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destina predominantemente à Habitação de Mercado Popular, podendo tamb

(EHMP)	HIS 1 e HIS 2.
Enquadramento	Definição da relação de pertinência de áreas, empreendimentos, ativi e usos nas categorias urbanísticas instituídas nesta Lei com fins exclu de aplicação dos controles de uso e ocupação do solo.
Equipamentos Urbanos	Todos os bens públicos e privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, em espaços públicos e privados 2. - Elementos físicos dos serviços de abastecimento de água, de esgotos, energia elétrica, comunicação, circulação, transporte, gás canalizado, limpeza urbana e similares.
Erradicação de Vegetação	Retirada total de espécie vegetal devidamente autorizada pelo órgão ambiental competente, quando o estado fitossanitário estiver comprometido ou a espécie apresentar risco à segurança de pessoas edificações e/ou redes de infraestrutura urbana.
Espaços Abertos para Lazer Público	Áreas livres de uso público utilizadas para o convívio social, o lazer, a prática de esportes e a recreação da população.
Espaços subutilizados	São imóveis subutilizados ou não edificados cujo aproveitamento é in ao coeficiente de aproveitamento mínimo - CAMín estabelecido no PD para a zona de uso que estiverem inseridos.
Estudo de Impacto Ambiental Relatório de Impacto Ambienta (EIA-RIMA)	Instrumentos da Política Nacional de Meio Ambiente exigido para o licenciamento de determinadas atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambi
Estudo de Impacto de Vizinha (EIV)	Estudo prévio do qual dependerão alguns empreendimentos e atividad para obter as licenças ou autorizações do Poder Público Municipal pa construção, ampliação ou funcionamento, onde serão avaliadas as alterações positivas ou negativas, nos aspectos econômicos, mobilida sociais e ambientais, na área de influência do empreendimento.
F	
Fachada	Face externa da edificação.
Fachada Ativa	É a fachada da edificação ocupada por uso não residencial, localizada nível do logradouro público, com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados, sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradour modo a dinamizar o passeio público.
Faixa de Domínio de Vias	Faixa compreendida entre os limites definidos para a implantação de via e de seus componentes, tendo como referência o seu eixo-diretriz
Faixa de praia	Área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da subsequente de material detrítico, tal como areias, cascalhos, seixos pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em s ausência, onde comece um outro ecossistema.
Faixa Lateral de Domínio de V	Área definida a partir do bordo externo da via, destinada à implantaçã Via Marginal (VM) e outros componentes.
Fundo do Terreno ou Lote	Divisa oposta à frente ou testada do terreno ou lote, exceto quando se tratar de terreno ou lote de esquina, que se compõem apenas de fren divisas laterais.
Fruição Pública	Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada pavimento térreo ou nos demais pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva de moradores ou usuários.

G	
Gabarito	Parâmetro que limita ou determina a largura de logradouros ou a altur edificações.
Gabarito de altura das edificaç	Limite máximo, expresso em metros, estabelecido pela legislação urbanística para a altura das edificações de uma determinada área.
Galeria	Espaço privado de uso público para circulação de pedestres, localizad pavimento térreo da edificação, ao longo da fachada lindeira ao lograd e coberto por laje do pavimento imediatamente superior.
Garagem	Áreas cobertas destinadas à circulação, manobra e estacionamentos veículos.
Gleba	Área de terra que não foi objeto de parcelamento.
Guarita	Edícula destinada ao controle de acesso.
H	
Habitação de Interesse Social	Aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias com renda mensal de até R$ 4.728,00 (quatro mil setecentos e vinte e oito reais) promovida pelo Poder Público ou com ele conveniada, tendo no máxi um sanitário e uma vaga de garagem, conforme definição e índice de correção de valores previstos no PDDM, classificando-se em dois tipo HIS 1: destinada à população com renda mensal de até R$ 2.364,00 (mil trezentos e sessenta e quatro reais); b) HIS 2: destinada à popula com renda mensal maior que R$ 2.364,00 (dois mil trezentos e sesse quatro reais) a R$ 4.728,00 (quatro mil setecentos e vinte e oito reais)
Habitação de Mercado Popula (HMP)	Aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias com renda mensal maior que R$ 4.728,00 (quatro mil setecentos e vinte e oito re R$ 7.880,00 (sete mil oitocentos e oitenta reais), promovida pelo Pode Público ou com ele conveniada, conforme definição e índice de correç de valores previstos no PDDM.
I	
Incentivo Urbanístico	Instrumento público e de aplicação restrita, que possibilita a concessã incentivos urbanos com o objetivo de qualificar empreendimentos e atividades, bem como a sua relação com o entorno, aplicáveis quando necessários ao desenvolvimento de áreas urbanas ou situações específicas.
Índice de Ocupação (IO)	É a relação entre a área de projeção horizontal da edificação ou edificações e a Área Total do Terreno, matematicamente definida por: Aph / At
Índice de Permeabilidade (IP)	É a relação entre a área na qual não é permitido edificar ou revestir o com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuvas área total do terreno (At), matematicamente definida por: Ip = Ap / At
Índices Urbanísticos	Expressões matemáticas pelas quais se definem e regulam as condiç de implantação das edificações no solo urbano.
Instrumentos de Política Urban	Institutos jurídico-urbanísticos passíveis de serem utilizados para implementação da Política Urbana de acordo com o Plano Diretor aprovado por lei municipal.
Intervenções	Ações que promovem modificações no meio ambiente.
L	
Limite de vedação do terreno	Limite da extensão do fechamento do lote com o logradouro público p anteparo vertical vedado.
Logradouro Público	Espaço livre, de uso público, reconhecido pela municipalidade, destin ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer.

Lote	Área de terra resultante do parcelamento do solo, com pelo menos um das divisas com frente para via oficial de circulação.
Loteamento	Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura d novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
Loteamento de Interesse Soci	Aquele destinado à implantação de programas habitacionais de intere social.
M	
Macrozona	Unidade espacial de estruturação do território definida no PDDM para de planejamento urbano.
Macroárea	Porção territorial definida no PDDM, na qual incidem os objetivos, dire e estratégias de desenvolvimento urbano e socioeconômico estabelec para o período de vigência do plano, sendo a base espacial para os objetivos e instrumentos da politica urbana.
mobiliário urbano	conjunto de objetos existentes nas vias e nos espaços públicos, superpostos ou adicionados aos elementos de urbanização ou de edificação, de forma que sua modificação ou seu traslado não provoq alterações substanciais nesses elementos, como semáforos, postes d sinalização e similares, terminais e pontos de acesso coletivo às telecomunicações, fontes de água, lixeiras, toldos, marquises, bancos quiosques e quaisquer outros de natureza análoga 3.
Modificações de Vias	Alteração de eixos, faixas de domínio e traçado em planta e/ou perfil, envolvendo a modificação física das áreas delimitadas ou demarcadas pelos traçados originais.
Morfologia do terreno	Disposição dos elementos naturais que compõem a estrutura física de terreno ou lote, como a aparência do solo em seu ambiente natural, segundo as características visíveis a olho nu ou prontamente percepti ao tato.
N	
Nivelamento	Fixação da cota de implantação de uma construção nos seus limites d espaço público.
O	
Ocupação do Solo	Toda e qualquer ação de apropriação do espaço urbano.
Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo	Intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implanta de atividades e empreendimentos no território do Município.
P	
Parâmetros Urbanísticos	Variáveis que regulam a forma, a natureza e a intensidade do uso e d ocupação do solo urbano.
Parâmetros de Ocupação do S	São aqueles que tratam da forma como as edificações serão implanta no lote ou mesmo da restrição a ocupação por construções.
Parâmetros de Parcelamento Solo	São aqueles que tratam da divisão de glebas e lotes em lotes menore da junção de lotes em lotes maiores.
Parcelamento do Solo	Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públic de que resultem novas unidades imobiliárias.
Passeio ou faixa livre	Parte do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres.
Pavimento	Cada um dos planos de piso de uma edificação.
Pavimento de Subsolo	Pavimento que se encontra abaixo do nível do pavimento térreo da edificação.

Pavimento Térreo	Aquele definido pelo projeto, cujo piso não fique a uma altura maior q 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à cota do meio do logradouro.
Platibanda	Faixa horizontal (muro ou grade) que contorna a cobertura ou a parte superior de uma edificação.
Potencial Construtivo	Produto resultante da multiplicação da área do terreno ou lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico ou Máximo permitido na zona o se situe.
Profundidade do Lote	É a distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela este, que passa pelo ponto mais distante do lote em relação ao alinhamento.
Q	
Quadra	Área de terra resultante de loteamento, delimitada total ou parcialmen vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos, ou por divi de glebas ou outros parcelamentos.
R	
Rampa	Área de circulação que interliga vias, ou uma via e uma edificação, ou espaços de uma mesma edificação situados em níveis diferenciados.
Recuo da Edificação	Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avança da edificação e as divisas do terreno.
Reforma	Qualquer obra que altere a configuração interna ou externa da edifica com ou sem aumento de sua área construída.
Regeneração Urbana	Processo pelo qual áreas deterioradas ou subutilizadas dotadas de infraestrutura são afetadas por intervenções nos espaços privados ou públicos, visando à transformação urbanística com qualidade ambient considerando os aspectos sociais inerentes.
Reloteamento	Modificação total ou parcial de loteamento que implique em alteraçõe viário existente e em nova distribuição das áreas resultantes sob a for de lotes ou frações ideais.
Remembramento	Reagrupamento de dois ou mais lotes para a formação de novos lotes
Reparos Gerais	Obras destinadas, exclusivamente, a conservar e estabilizar a edificaç que não impliquem na alteração das dimensões dos espaços ou na su configuração estética.
Restrições de Uso e Ocupação Solo	Limitações quantitativas ou qualitativas impostas à realização dos empreendimentos ou ao exercício das atividades que configuram o us ocupação do solo.
Retrofit	É o processo de requalificação e revitalização de antigos edifícios, aumentando sua vida útil, usando tecnologias avançadas em sistema prediais e materiais modernos, observando as restrições urbanísticas edilícias, em especial, às referentes à preservação do patrimônio histó e arquitetônico.
Reurbanização	Processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas.
Reurbanização Integrada	Processo de reurbanização, intencional e controlado, por meio do qua primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituíd por estruturas novas, preservando-se, porém, os valores de natureza sociocultural do assentamento.
Revestimento Permeável	Tipo de revestimento aplicado sobre o solo que permite a infiltração d águas.

S	
Saliência	Elemento arquitetônico proeminente de composição das fachadas.
Solo Natural	Solo não construído e sem revestimentos, ou apenas com revestimen vegetal, que possibilita a infiltração natural das águas.
Supressão de vegetação	Retirada de parcela de vegetação de um imóvel, devidamente autoriz pelo órgão de Meio Ambiente competente, para fins de Parcelamento Solo, construção de edificações, execução de obras de infraestrutura, mediante avaliação do impacto ambiental, com condicionantes e med compensatórias, preferencialmente na mesma propriedade.
T	
Terraplenagem	É o ato ou efeito de deixar um terreno plano e/ou com platôs bem definidos, através da escavação de terrenos mais elevados, remoção quantidade de terra ou enchimento de depressões.
Testada ou Frente do Terreno do Lote	Divisa do lote ou terreno lindeira ao logradouro que lhe dá acesso.
U	
Unidades de Conservação	Definidas pela Lei Federal nº 9.985 de 2000, são espaços territoriais c características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas proteção.
Unidade Habitacional	Espaço de uso privativo constituído por compartimento ou conjunto de compartimentos destinados à moradia.
Unidade de Hospedagem	Unidade individual e de uso exclusivo destinada à utilização pelo hósp para seu bem-estar, higiene e repouso.
Unidade Imobiliária	Porção do solo ou da edificação individualizada e/ou autônoma quant condições de uso e de comercialização.
Urbanização	Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja por meio d criação de unidades imobiliárias ou da implantação de sistemas e instalações de infraestrutura.
Urbanização Integrada	Empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidade imobiliárias edificadas, contendo a necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos.
Urbanização Integrada de Inte Social	Empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidade imobiliárias edificadas, contendo a necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos, e contemplando assentamento para a população de baixa renda.
Uso Industrial (ID)	Aquele que representa a atividade industrial que se dedica a produzir de natureza diversa, de forma que suas vertentes podem ser dividida conforme a finalidade do que produz ou o tipo de atividade ou setor n se enquadra.
Uso do Solo	Toda ação humana que implique em dominação, apropriação ou utiliz de um espaço ou terreno.
Uso Misto	Aquele que se configura pela ocorrência concomitante de duas ou ma categorias ou subcategorias de uso distintas em um mesmo empreendimento, edificação ou lote.
Uso Não Residencial (nR)	Qualquer uso não destinado à moradia, tal como, atividades comercia serviços, industriais, institucionais ou de infraestrutura.
Uso Residencial (R)	Aquele destinado à moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos.
Uso Residencial Multiresidenc	Mais de uma unidade imobiliária residencial em um mesmo lote.

Uso Residencial Uniresidencia	Uma única unidade imobiliária residencial em um lote.
V	
Vala técnica multiuso	Modelo de rede de infraestrutura urbana compartilhada, que engloba t os dutos e cabos em uma vala única subterrânea, utilizando conceitos relacionados a ordenamento, cadastro urbano, sustentabilidade e segurança, substituindo a implantação individualizada de redes de abastecimento de água , energia elétrica, telecomunicações, rede de dados, fibra ótica e gás natural , entre outras.
Via Arterial (VA)	Via destinada à interligação de diversas regiões do Município, promov ligações intraurbanas de média distância, articulando-se com as vias expressas e com outras arteriais, contando, obrigatoriamente, com fai segregadas para o transporte coletivo, que terão prioridade sobre qua outro uso projetado ou existente na área destinada à sua implantação Classifica-se como Arterial I (VA I) ou Arterial II (VA II), segundo suas características funcionais e geométricas.
Via Coletora (VC)	Via cuja função é coletar e distribuir os volumes de tráfego local e de passagem em percursos entre bairros e no seu interior. Classifica-se Coletora I (VC I) ou Coletora II (VC II) ou Coletora de Conexão (VCN) segundo suas características funcionais e geométricas.
Via de Circulação	Espaço destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, sendo que via particular – é aquela de propriedade privada, mesmo que aberta a público; b) via oficial (ou pública) – é a via de uso público reconhecida como tal pela Prefeitura.
Via de Circulação Interna	Via localizada na parte interna do empreendimento.
Via de pedestre e/ou de transporte não motorizado (VP)	Via exclusiva para pedestres, admitindo-se ciclovias, onde não é permitida a circulação de veículos automotores, exceto em casos e/ou horários especiais, pré-autorizados pelo órgão de gestão do trânsito, para garantir os acessos locais.
Via Expressa (VE)	Via de ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, constituindo-se no sistema de penetração urbana no Município e admitindo, em pista marginal segregada ou pistas totalmente segregadas do tráfego geral, a circulação do transporte coletivo.
Via Local (VL)	Via utilizada estritamente para o tráfego local, com a função de dar acesso às moradias e às demais atividades urbanas.
Via Marginal (VM)	Via com função complementar ao sistema de vias expressas e arteriais, que se desenvolve paralela a estas, possibilitando o acesso às propriedades lindeiras.
Via sem saída	Via oficial cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade.
Z	
Zona de Uso	Porção do território nas quais incidem parâmetros e critérios diferenciados de parcelamento, uso e ocupação do solo, visando o ordenamento geral da cidade.
Zona Industrial	Edificação ou conjunto de edificações e/ou instalações diversificadas nas quais se desenvolvem predominantemente atividades industriais.
Zoneamento	Instrumento de planejamento urbano utilizado para delimitar territórios com o objetivo de caracterizá-los, definir estratégias e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental ou ainda incidir

	regras diferenciadas para parcelamento, uso e ocupação do solo.

NOTAS:

(1) - ABNT NBR 9050 - Acessibilidade- Definições.
(2) - ABNT NBR9284 - Equipamentos Urbanos – Definições.
(3) - ABNT NBR9283 Mobiliário Urbano – Definições.

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 02 – ABREVIATURAS E SIGLAS

A	
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas.
AC	Área Construída.
ANATEL	Agência Nacional de Telecomunicações.
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica.
AOP	Análise de Orientação Prévia.
APA	Área de Proteção Ambiental.
APA- LN	Área de Proteção Ambiental – Litoral Norte.
APC	Área de Proteção Cultural.
APCM	Área de Proteção Cultural Moderada.
APCP	Área de Proteção Cultural e Paisagística.
APCR	Área de Proteção Cultural Rigorosa.
APRN	Área de Proteção de Recursos Naturais.
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica.
B	
BRT	"*Bus Rapid Transit*" ou Transporte Rápido por Ônibus.
BPC	Benefício de Prestação Continuada.
C	
CA	Coeficiente de Aproveitamento.
CAB	Coeficiente de Aproveitamento Básico.
CAE	Coeficiente de Aproveitamento do Empreendimento.
CAM	Coeficiente de Aproveitamento Máximo.
CAMin	Coeficiente de Aproveitamento Mínimo.
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo.
CEPRAM	Conselho Estadual do Meio Ambiente.
CGFMHIS	Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social.
CL-1	Centralidade Linear -1: Rua Alfredo Queirós Monteiro.
CL-2	Centralidade Linear -2: Rua Cícero Dantas.
COELBA	Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia.
CREA - BA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia.
CTB	Código de Trânsito Brasileiro.
D	
dB	Decibéis.
E	
EGIA	Empreendimento Gerador de Impacto Ambiental.
EGIV	Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança.
EHIS	Empreendimento de Habitação de Interesse Social.
EHMP	Empreendimento de Habitação de Mercado Popular.
EIA	Estudo de Impacto Ambiental.
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança.
EMBASA	Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A.
F	
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.
FS	Fator Social.
FUNDURB	Fundo Especial de Desenvolvimento Urbano.
G	

GAM	Gabarito de Altura máxima.
GLP	Gás Liquefeito de Petróleo.
H	
HIS	Habitação de Interesse Social.
HMP	Habitação de Mercado Popular.
I	
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.
ID	Uso Industrial.
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.
INEMA	Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos.
IO	Índice de Ocupação.
IP	Índice de Permeabilidade.
IPAC	Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia.
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.
ISS	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.
ITR	Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural.
L	
L1	Loteamento Convencional.
L2	Loteamento de Interesse Social.
LOUOS	Legislação de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.
M	
MSJ	Mata de São João.
N	
n.a.	Não se aplica.
NBR	Norma Técnica Oficial Brasileira da ABNT.
Non aedificandi	Não edificável.
nR	Uso não Residencial.
P	
PAA	Programa de Aquisição de Alimentos.
PCD	Pessoa com Deficiência.
PACHP	Patrimônio Arqueológico, Histórico, Cultural e Paisagístico.
PDDM	Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.
PM MSJ	Prefeitura Municipal de Mata de São João.
PNAE	Programa Nacional de Alimentação Escolar.
Q	
QG	Quota Máxima de Garagem.
QTH	Quota Máxima de Terreno por Unidade Habitacional.
R	
R	Recuo.
r	Uso residencial.
REC	Recuos mínimos.
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental.
RIV	Relatório de Impacto de Vizinhança.
RMA	Áreas de Remanescentes do Bioma da Mata Atlântica.
RVC	Rede Viária Complementar.

RVE	Rede Viária Estrutural.
S	
SEDUR	Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.
SEMA	Secretaria do Meio Ambiente - Governo da Bahia.
SENAR	Serviço Nacional de Aprendizagem.
SMHIS	Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social.
SPU	Secretaria do Patrimônio da União.
T	
TAC	Termo de Acordo e Compromisso.
U	
UI	Urbanização Integrada.
UIS	Urbanização Integrada de Interesse Social.
V	
VA	Via Arterial.
VC	Via Coletora.
VL	Via Local.
VLT	Veículo Leve sobre Trilhos.
VP	Via de Pedestres e/ou de Transporte Não Motorizado.
VTR	Via de Trânsito Rápido.
Z	
ZAG	Zona de Agricultura.
ZAT	Zona de Apoio Turístico.
ZC	Zona Central.
ZCA	Zona de Comprometimento Ambiental.
ZCL	Zonas Centralidade Linear.
ZCS	Zona de Coméricio e Serviços.
ZCS-C	Zona de Coméricio e Serviços – Centro.
ZCS-B	Zona de Coméricio e Serviços – Bomfim.
ZCS-SR	Zona de Coméricio e Serviços – Santa Rita.
ZE	Zona Especial.
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social.
ZEP	Zona de Expansão .
ZEP-I	Zona de Expansão – I.
ZEP-II	Zona de Expansão – II.
ZEP-III	Zona de Expansão – II.
ZEPC	Zonas Especiais de Preservação Histórica, Cultural e Paisagística.
ZESH	Zona Especial de Santa Helena.
ZER-V	Zona de Expansão Residencial Vitória.
ZF	Zona Florestal.
ZI	Zona Industrial.
ZI-P	Zona Industrial Pioneira.
ZI-L	Zona Industrial de Logística.
ZI-M	Zona Industrial Mista.
ZI-OG	Zona Industrial de Óleo e Gás.
ZME	Zona de Manejo Especial.
ZOM	Zona de Orla Marítima.
ZOPR	Zona de Ocupação Predominantemente Residencial.
ZOR	Zona de Ocupação Rarefeita.
ZORE	Zona de Ocupação Rarefeita Especial.

ZPA	Zona de Proteção Ambiental.
ZRA-LA	Zona de Relevância Ambiental Lagoa do Aruá.
ZPA-PL	Zona de Proteção Ambiental-Parque Linear.
ZPHC	Zona de Proteção Histórica e Cultural.
ZPP-LV	Zona de Proteção Paisagística – Linha Verde.
ZPR	Zona de Proteção Rigorosa.
ZPV	Zona de Proteção Visual.
ZR	Zona Especial de Risco.
ZR-A	Zona de Risco – Alagamento.
ZRE	Zona de Reserva Extrativista.
ZT	Zona Turística.
ZTE	Zona Turística Especial.
ZUD	Zona de Uso Diversificado.
ZUP	Zona de Urbanização Prioritária.
ZUP-B	Zona de Urbanização Prioritária Bomfim.
ZUP-ECS	Zona de Urbanização Prioritária Eixo Costa de Sauipe.
ZUP-EI	Zona de Urbanização Prioritária Eixo Imbassaí.
ZUP-EPF	Zona de Urbanização Prioritária Eixo Praia do Forte.
ZUR	Zona de Urbanização Restrita.

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 03 - PARÂMETROS DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Definição de Parâmetros		Tipos de Parcelamento do solo					
		Desmembramento	Loteamento		Parcelamento em Condomínio	Urbanização integrada	
			L1	L2			
Área mínima do lote		Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	
Frente mínima do lote							
Área máxima da quadra		10.000m²	20.000m²	20.000m²	n. a.	n.a.	
Área máxima do lote		10.000m²	20.000m²	n.a.	n.a.	n.a.	
Frente máxima do lote		200m	200m	n.a.	n.a.	n.a.	
Comprimento máximo da face da quadra[1]		n.a.	450m	450m	n.a.	450m	
Percentual mínimo da área do lote ou gleba a ser transferida ao Município	Áreas verdes e lazer	n.a	10%	5%	n.a.	**UI1**	**UI2**
						10%	5%
	Usos institucionais	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Sistema viário	n.a.	15%	10%	-	15%	10%
	Total	10%	35%	25%	10%	35%	25%

NOTAS:
L1 - loteamento convencional
L2 - loteamento de interesse social
UI1 – Urbanização convencional
UI2 – Urbanização de interesse social
n.a. - Não se aplica

OBSERVAÇÕES:

a) A aprovação de projeto de parcelamento e urbanização fica condicionada à celebração de Termo de Acordo e Compromisso - TAC entre o empreendedor e o Município.
b) O parcelamento e a urbanização do solo no Município deverão atender o disposto na legislação municipal e às Leis Federais nº 6.766, de 1979, e nº 9.785, de 1999, respeitando as faixas marginais de cursos d'água naturais, perenes e intermitentes, e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pelo Código Florestal - Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ou por legislação que venha a alterá-lo ou substituí-lo.
c) Nos casos de loteamento de interesse social - L2 e regularização fundiária, pode-se admitir valores inferiores aos estabelecidos nos quadros relativos a LOUOS, desde que analisados previamente pela SEDUR.
d) Para os casos de Loteamento de Interesse Social, a aprovação dos pedidos de realização do empreendimento deverá ser precedida de Análise de Orientação Prévia – AOP.

(1) Quando ultrapassarem 300 m serão divididas obrigatoriamente, a cada 200m (duzentos metros) ou menos, por vias de circulação de pedestres com largura igual a 5% (cinco por cento) do comprimento da passagem, respeitado o mínimo de 4m (quatro metros) e o máximo de 6m (seis metros), e para as quais fica vedado o acesso a lotes.

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO

QUADRO 04 - DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTE POR ZONA DE USO

ZONA	SUB-ZONA	ÁREA MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)
Aglomerado Urbano Mata de São João/Amado Bahia			
ZOPR	ZOPR	125	8
ZC	ZC	125	8
ZCS	ZCS-C	350	8
	ZCS-B	125	8
	ZCS-SR	125	8
	CL-1 Rua Alfredo Queiroz Monteiro	125	8
	CL-2 Rua Cícero Dantas	125	8
ZUP	ZUP-B	600	12
ZI	ZI-P	5.000	-
	ZI-L	5.000	-
	ZI-M	5.000	-
	ZI-OG	5.000	-
ZF	ZF	*Non aedificandi*	*Non aedificandi*
ZR-A	ZR-A	*Non aedificandi*	*Non aedificandi*
ZER-V	ZER-V	360	12
ZPHC	ZPHC	-	-
ZOR	ZOR	5.000	-
ZPA	ZPA	*Non aedificandi*	*Non aedificandi*
Área de Santa Helena			
ZESH	ZESH	5.000	50
Macrozona de Expansão Orientada			
ZUP	ZUP-EPF	360	12
	ZUP – EI	360	12
	ZUP – ECS	360	12

ZPR	ZPR	-	-
ZAG	ZAG	10.000	-
ZUD	ZUD	1.000	20
ZOPR	ZOPR	250	8
ZOR	ZOR	5.000	-
ZEP	ZEP I	300	12
	ZEP II	600	12
ZRE	ZRE	-	-
ZME	ZME	2.000	20
ZCA	ZCA	-	-
ZPA	ZPA	*Non aedificandi*	*Non aedificandi*
Macrozona da Orla			
ZPR	ZPR	-	-
ZORE	ZORE	5.000[2]	-
ZT	ZT	2.000	20
	ZTE	2.000	20
ZPV	ZPV	5.000[1]	-
ZEP	ZEP I	300	12
	ZEP II	600	12
	ZEP III	1.000	15
ZUR	ZUR[3]	500	10
ZCS	ZCS[4]	350	-
ZUP	ZUP	250	8
ZOM	ZOM	n.a.	n.a.
ZAT	ZAT	n.a	n.a

NOTAS: n.a. – Não se aplica.

OBSERVAÇÕES:

a) Os índices e medidas não aplicados a tabela estão sujeitos a análise/consulta a SEDUR.
b) As questões envolvendo as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, a despeito de não serem pertencentes ao zoneamento elencado nesta tabela, terão seus parâmetros analisados de forma complementar a partir de sua legislação específica e estão sujeitas a análise/consulta a SEDUR.

c) Os lotes Mínimos aplicados as ZEIS serão de 125 m² dentro da categoria específica edificável.
(1) Para ocupações turísticas o lote mínimo é de 10ha (dez hectares).
(2) Para ocupações em áreas alagadiças 1ha (um hectare); para ocupações turísticas o lote mínimo é de 20ha (vinte hectares).
(3) Para ocupações turísticas o lote mínimo é de 1.000m² (um mil metros quadrados) e a fachada mínima de 15m (quinze metros).
(4) Para uso comercial, serviços em geral e apoio rodoviário e uso residencial plurifamiliar a área mínima é de 500m² (quinhentos metros quadrados).

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 05 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

AGLOMERADO URBANO DE MATA DE SÃO JOÃO / AMADO BAHIA

ZONA DE USO	SUB ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Índice de Ocupação Máxima	Índice de Permeabilidade Mínima	Recuos Mínimos (em metros)		
		Mínimo	CAB	CAM			Frente[2]	Laterais[4]	Fundo
ZOPR	ZOPR	n.a.	1,00	3,00	0,6	0,4	n.a.	1,5	2,5
ZC	ZC	n.a.	1,00	1,50	0,7[1]	0,3	n.a.	1,5	2,5
ZCS	ZCS-C	n.a.	1,00	3,00	0,7[1]	0,3	n.a.	1,5	2,5
	ZCS-B	n.a.	1,00	3,00	0,7	0,3	n.a.	1,5	2,5
	ZCS-SR	n.a.	1,00	3,00	0,7	0,3	n.a.	1,5	2,5
	CL-1	n.a.	1,00	3,00	0,7[1]	0,3	n.a.	1,5	2,5
	CL-2	n.a.	1,00	3,00	0,7[1]	0,3	n.a.	1,5	2,5
ZUP	ZUP	n.a.	1,00	3,00	0,6	0,4	n.a.	1,5	2,5
ZI	ZI-P	n.a.	0,50	1,00	n.a.	0,2	n.a.	-	-
	ZI-L	n.a.	0,50	1,00	n.a.	0,2	n.a.	1,5	2,5
	ZI-M	n.a.	0,50	1,00	n.a.	0,2	n.a.	1,5	2,5
	ZI-OG	n.a.	0,50	1,00	n.a.	0,2	n.a.	1,5	2,5
ZF	ZF	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZR-A	ZR-A	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZER-V	ZER-V	n.a.	1,00	1,00	0,4	0,6	n.a.	1,5	2,5
ZPHC	ZPHC	n.a.	n.a.	n.a.	0,1	0,7	n.a.	1,5	2,5
ZOR	ZOR	n.a.	0,30	0,30	0,1	0,7	n.a.	1,5	2,5
ZPA	ZPA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

NOTAS: n.a. – Não se aplica.

OBSERVAÇÕES:

a) Permitido gabarito de até 4 pavimentos na Zona Central-ZC.
b) Nas demais zonas, gabarito será resultante da associação dos demais parâmetros e restrições urbanísticas.
c) A implantação de edificação com gabarito acima de 4 pavimentos só será permitida em terrenos lindeiros à via com largura mínima de 6,0m e compatível com a circulação de caminhão do Corpo de Bombeiros.

(1) O índice de ocupação máximo será o resultado da aplicação dos recuos de frente, fundo e laterais.
(2) O recuo frontal será dispensado quando mais de 50% das demais edificações da quadra não estiverem atendendo ao recuo zonal.
(3) Nos terrenos com testada igual ou inferior a 10m (dez metros), serão dispensados os recuos laterais.
(4) Isento para os terrenos com profundidade igual ou inferior a 12m (doze metros).

ÁREA DE SANTA HELENA

ZONA DE USO	SUB ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Índice de Ocupação Máxima	Índice de Permeabilidade Mínima	Recuos Mínimos (em metros)		
		Mínimo	CAB	CAM			Frente	Laterais	Fundo
ZESH	ZESH	n.a.	0,30	0,35[1]	0,1	0,7	10,0	4,5	15,0

NOTAS:

a) n.a. – Não se aplica.

b) Permitido gabarito de até 2 pavimentos.

OBSERVAÇÕES:

(1) Para equipamentos turísticos e hoteleiros o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) é 0,50.

MACROZONA DE EXPANSÃO ORIENTADA

ZONA DE USO	SUB ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Índice de Ocupação Máxima	Índice de Permeabilidade Mínima	Recuos Mínimos (em metros)		
		Mínimo	CAB	CAM			Frente	Laterais	Fundo
ZUP	ZUP-EPF	n.a.	1,00	3,00	0,7	0,3	n.a.	1,5	2,5
	ZUP – EI	n.a.	1,00	3,00	0,7	0,3	n.a.	1,5	2,5
	ZUP – ECS	n.a.	1,00	3,00	0,7	0,3	n.a.	1,5	2,5
ZPR	ZPR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZAG	ZAG	n.a.	0,30	0,30	0,2	0,6	-	-	-
ZUD	ZUD	n.a.	1,00	2,00	0,5	0,3	n.a.	1,5	2,5
ZOPR	ZOPR	n.a.	1,00	1,00	0,6	0,3	n.a.	1,5	2,5
ZOR	ZOR	n.a.	0,30	0,30	0,1	0,7	-	-	-
ZEP	ZEP I	n.a.	0,50	1,00	0,4	0,4	n.a.	1,5	2,5
	ZEP II	n.a.	0,50	1,00	0,4[1]	0,4	n.a.	1,5	2,5
ZRE	ZRE	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZME	ZME	n.a.	1,00	1,50	0,2	0,6	-	-	-
ZRA-LA	ZRA-LA [3]	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZCA	ZCA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

NOTAS:

a) n.a. – Não se aplica.

b) O gabarito será resultante da associação dos demais parâmetros e restrições urbanísticas.

c) NA ZRA – LA aplicam-se os parâmetros e restrições estabelecidas na lei municipal nº664/2017 e no Plano de Manejo da APA do Litoral Norte, na citada área.

OBSERVAÇÕES:

(1) Para equipamentos turísticos (hotéis e pousadas) considerar índice de ocupação máximo de 0,3.

MACROZONA DA ORLA

ZONA DE USO	SUB ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Índice de Ocupação Máxima	Índice de Permeabilidade Mínima	Recuos Mínimos (em metros)			Gabarito
		Mínimo	CAB	CAM			Frente	Laterais	Fundo	
ZPR	ZPR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZORE	ZORE [3]	n.a.	0,50	1,00	0,1	0,7	-	-	-	2 [3]
ZT	ZT	n.a.	0,50	1,00	0,4 [2]	0,5	4,0	1,5	4,0	2
	ZTE [4]	n.a.	0,50	1,00	0,4	0,4	4,0	1,5	4,0	-
ZPV	ZPV [4]	n.a.	0,50	1,00	0,1	0,7	n.a.	n.a.	n.a.	-
ZEP	ZEP I	n.a.	0,50	1,00	0,4 [1]	0,4	4,0	1,5	2,0	2
	ZEP II	n.a.	0,50	1,00	0,4 [1]	0,4	5,0	1,5	3,0	2
	ZEP III	n.a.	0,50	1,00	0,4 [1]	0,5	6,0	1,5	3,0	2
ZUR	ZUR	n.a.	0,50	1,00	0,5	0,4	4,0	1,5	4,0	2
ZCS	ZCS	n.a.	0,50	1,00	0,4	0,3	2,5	1,5	2,5	2
ZUP	ZUP	n.a.	0,50	1,00	0,7	0,3	2,0	1,5	2,0	2
ZOM	ZOM	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZAT	ZAT	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

NOTAS:

a) n.a. – Não se aplica.

OBSERVAÇÕES:

(1) Para o uso equipamentos turísticos (hotéis e pousadas) considerar índice de ocupação máximo de 0,3.
(2) Para os usos plurifamiliar, comércio e serviços e hotéis e pousadas considerar índice de ocupação máximo de 0,3.
(3) gabarito máximo de 03 (três) pavimentos (térreo mais dois pavimentos) para ocupações turístico hoteleiras e de 02 (dois) pavimentos (térreo mais um pavimento) para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares; altura máxima da construção de 14 (quatorze) metros para ocupações turístico hoteleiras e 12 (doze) metros para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares
(4) Para o uso equipamentos turísticos (hotéis e pousadas) considerar a altura máxima de 14,00m.

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 06 - USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO

ZONAS DE USO		USOS PERMITIDOS[1]
ZOPR	ZOPR	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto
ZEIS	ZEIS 1 ZEIS 2 ZEIS 3 ZEIS 4 ZEIS 5	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto
ZOR	ZOR	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços de esfera local Turismo de baixa densidade
	ZORE	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Turismo de baixa densidade (hotéis e pousadas)
ZESH	ZESH	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Equipamentos Turísticos (hotéis e pousadas) Atividades Agropastoris; Silvicultura; Piscicultura e Carcinicultura; Apicultura Ecoturismo e turismo rural
ZCS	ZCS-ZC ZCS-ZUP ZCS-ZPA CL-1 CL-2	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Empreendimentos turísticos de pequeno porte Posto de combustíveis
ZC	ZC	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Empreendimentos turísticos de pequeno porte Posto de combustíveis
ZUP	ZUP	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Equipamentos turísticos, de entretenimento e lazer Comércio e serviços Uso misto Postos de combustíveis
ZI[2]	ZI-P ZI-L ZI-M ZI-OG	Industrial Galpões logísticos e centros de distribuição Comércio e serviços correlatos a atividades industriais e logísticas Pátio de estacionamento e manobra Postos de combustíveis e *truck center*
ZR-A	ZR-A	n.a.
ZF	ZF	Atividades de manejo florestal
ZER-V	ZER-V	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviço local

ZPHC/ ZPV	ZPHC/ ZPV	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Ocupações turístico-hoteleiras Atividades comerciais de apoio ao turismo Ecoturismo e turismo contemplativo
ZPA	ZPA	Visitação contemplativa Pesquisa científica Trilhas ecológicas controladas
ZPR	ZPR	Visitação contemplativa Pesquisa científica Trilhas ecológicas controladas
ZT	ZTE	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Hotéis e pousadas Postos de combustíveis[4]
	ZT	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Hotéis e pousadas Equipamentos turísticos – Parques temáticos
ZUR	ZUR	Residencial unifamiliar Comércio e serviço de escala local Empreendimentos turísticos - hotéis e pousadas Uso misto
ZOM	ZOM	Pescaria artesanal e recreativa Recreação e visitação contemplativa Equipamentos de segurança e apoio à pesca, à recreação e ao turismo Proteção das tartarugas marinhas
ZUD	ZUD	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Institucional Equipamentos turísticos de baixa densidade Atividades Agropastoris; Silvicultura; Piscicultura e Carcinicultura e Apicultura Postos de combustíveis
ZAG	ZAG	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Ocupações turístico hoteleiras atividades comerciais de apoio ao turismo Atividades Agropastoris; Silvicultura; Piscicultura e Carcinicultura; Apicultura Ecoturismo e turismo contemplativo
ZME	ZME	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Equipamentos Turísticos Comércio e serviços de escala local
ZRE	ZRE	Extrativismo monitorado de manguezais e extrativismo de piaçava, licuri, mangaba e outras espécies nativas.
ZEP	ZEP I ZEP II ZEP III	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Loteamentos e desmembramentos Equipamentos turísticos
ZCA	ZCA	Elaboração de plano de recuperação de áreas degradadas

ZAT	ZAT	Equipamentos de apoio ao serviço de praia dos hotéis e similares; Barracas de praia, quiosques e outros equipamentos turísticos.

NOTAS: n.a. – Não se aplica.

OBSERVAÇÕES:

(1) Os usos institucionais públicos são permitidos em todas as zonas de uso.
(2) A ZI-M e ZI -L admitem usos residencial, comércio e serviços de vizinhança.
(3) Vetada a instalação de posto de combustíveis da ZUP da Macrozona da Orla.
(4) Em gleba lindeira à rodovia BA-099.

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 07 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

CATEGORIAS DE USO		**CATEGORIA DA VIA**				
ZONAS DE USO	**USOS PERMITIDOS**	**VIA TRÁFEGO RÁPIDO (VTR)**	**ARTERIAL (VA)**	**COLETORA (VC)**	**LOCAL (VL)[1]**	**PEDESTRE/ TRANSPORTE NÃO MOTORIZADO (VP)**
RESIDENCIAL	Unifamiliar	Não[2]	Sim	Sim	Sim	Sim
	Multifamiliar					
NÃO RESIDENCIAL	Comercial	Não[2]	Sim	Sim	Sim	Sim
	Serviços	Não[2]	Sim	Sim	Sim	Sim
	Institucionais	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Industrial	Sim	Sim	Sim	Não	Não
MISTO	Residencial - Comercial/Serviços	Não	Sim	Sim	Sim	Sim

OBSERVAÇÃO:

(1) A atividade de adestramento e serviço de hospedagem de animais de estimação não será permitida em via local.
(2) Usos permitidos na área das ZUP.

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 08 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO

AGLOMERADO URBANO MATA DE SÃO JOÃO/AMADO BAHIA

CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIAS DE USO	Número mínimo de vagas de vagas de veículos por UA e AC
RESIDENCIAL	R1	Isento até 50m² de AC 1(uma) vaga para cada 150m² de AC ou 01 (vaga) por lote
	R2-01	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R2-02	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R3-01	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R3-02	1(uma) vaga para cada 2 (duas) UA
	R3-03	1(uma) vaga para cada 2 (duas) UA
NÃO RESIDENCIAL	nR1	1(uma) vaga a cada 40m² de AC[3]
	nR2	1(uma) vaga a cada 40m² de AC (a,b,c,f) [3]
	nR3	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC (b,d,e,g) [3]
	nRa-01	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC [3]
	nR4	Sujeito a análise da SEDUR
	ID1	Sujeito a análise da SEDUR
	ID2	Sujeito a análise da SEDUR
	ID3	Sujeito a análise da SEDUR
MISTO	Misto	1(uma) vaga a cada 40m² de AC – Sujeito a análise da SEDUR [3]
INSTITUCIONAL	Institucional	Sujeito a análise da SEDUR

ÁREA DE SANTA HELENA

CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIAS DE USO	Número mínimo de vagas de vagas de veículos por UA e AC
RESIDENCIAL	R1	1(uma) vaga para cada 150m² de AC ou 01 (vaga) por lote
	R2-01	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R2-02	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
NÃO RESIDENCIAL	nR1	1(uma) vaga a cada 40m² de AC[3]
	nR2	1(uma) vaga a cada 40m² de AC (a,b,c,f) [3]
	nR3	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC (b,d,e,g) [3]
	nRa-01	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC [3]
MISTO	Misto	1(uma) vaga a cada 40m² de AC – Sujeito a análise da SEDUR [3]
INSTITUCIONAL	Institucional	Sujeito a análise da SEDUR

MACROZONA DE EXPANSÃO ORIENTADA

CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIAS DE USO	Número mínimo de vagas de vagas de veículos por UA e AC
RESIDENCIAL	R1	Isento até 50m² de AC 1(uma) vaga para cada 150m² de AC ou 01 (vaga) por lote
	R2-01	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R2-02	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R3-01	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R3-02	1(uma) vaga para cada 2 (duas) UA
	R3-03	1(uma) vaga para cada 2 (duas) UA
NÃO RESIDENCIAL	nR1	1(uma) vaga a cada 40m² de AC[3]
	nR2	1(uma) vaga a cada 40m² de AC (a,b,c,f) [3]

	nR3	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC (b,d,e,g) [3]
	nRa-01	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC [3]
	nR4	Sujeito a análise da SEDUR
	ID1	Sujeito a análise da SEDUR
	ID2	Sujeito a análise da SEDUR
	ID3	Sujeito a análise da SEDUR
MISTO	Misto	1(uma) vaga a cada 40m² de AC – Sujeito a análise da SEDUR [3]
INSTITUCIONAL	Institucional	Sujeito a análise da SEDUR

MACROZONA DA ORLA

CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIAS DE USO	Número mínimo de vagas de vagas de veículos por UA e AC
RESIDENCIAL[1]	R1	1(uma) vaga para cada 70m² de AC
	R2-01	1(uma) vaga para cada UA até 70m² de AC 2(duas) vagas para cada UA de 71m² a 200m² de AC 3(três) vagas para cada UA acima de 200m² de AC, sendo 20% para visitantes
	R2-02	1(uma) vaga para cada UA até 70m² de AC 2(duas) vagas para cada UA de 71m² a 200m² de AC 3(três) vagas para cada UA acima de 200m² de AC, sendo 20% para visitantes
	R3-01	1(uma) vaga para cada UA até 70m² de AC 2(duas) vagas para cada UA de 71m² a 200m² de AC 3(três) vagas para cada UA acima de 200m² de AC, sendo 20% para visitantes
NÃO RESIDENCIAL	nR1	1(uma) vaga a cada 40m² de AC[3]
	nR2	1(uma) vaga a cada 40m² de AC (a,b,c,f) [3]
	nRa-01	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC [3] 1(uma) vaga a cada 20m² a partir de 1.500 m² de AC [3]
MISTO	Misto	1(uma) vaga a cada 40m² de AC – Sujeito a análise da SEDUR [3]
INSTITUCIONAL	Institucional	Sujeito a análise da SEDUR

NOTA:

1 – Exceto para a Vila da Praia do Forte e seu entorno. Para esta localidade incidirá a seguinte exigência do número de vagas de estacionamento e/ou garagem: 1(uma) vaga por dormitório até 70 m² de AC; 1,5 (uma e meia) vaga por dormitório entre 70 e 140 m² de AC; 02 (duas) vagas por dormitório acima de 140m², sendo 20% reservada para visitantes.

2 – Para equipamentos turísticos (hotéis e pousadas), deverão atender: Até 10 unidades - 1(uma) vaga/apartamento; Entre 11 e 20 unidades – 80% das vagas; Entre 21 e 30 unidades – 60% das vagas; Entre 31 e 50 unidades – 40% das vagas; Mais de 51 unidades – 30% das vagas, e deverá haver 1(uma) vaga para PCDs a cada 25 Vagas, onde deverão ser cumpridos os dispostos na NBR 9050 vigente, prevalecendo sobre a lei – Consultar a SEDUR.

3 – Considerar para efeito de cálculo a área efetiva de venda, para o uso comercial e a área efetiva para o exercício das atividades de serviço, assim como outros usos não residenciais não especificados, não devendo ser computada as áreas de circulação e outras áreas de apoio.

OBSERVAÇÕES:

(a) Exceto Comércio de materiais de construção e ferragens, madeira bruta, Produtos metalúrgicos e Concessionária de automóveis para os quais são exigidas, no mínimo 02 vagas.
(b) Exceto para Borracharia, Oficina de manutenção, reparação e pintura de veículos automotores e motos, e Posto de lavagem de veículos.
(c) Exige-se pátio de carga e descarga somente para as atividades em que são exigidas 2 vagas, no mínimo, relacionadas na observação "a".
(d) Exige-se área de embarque e desembarque de passageiros somente para Creche, Berçário, Brinquedoteca, Educação pré-escolar, Educação fundamental, Educação média de formação geral, técnica e profissional, Educação superior e Curso de pós-graduação.
(e) Exceto para Empresa de assistência domiciliar ou "*home care*", Serviços de ambulância e Serviços de UTI móvel;
(f) Exigido 01 vaga para carga e descarga apenas para o Comércio de móveis, eletrodomésticos, medicamentos, Magazine, Loja de departamento, Grupo de lojas e Shopping Centers.
(g) Exceto para Estacionamento, Edifício garagem e Locação de veículos.
(h) Para equipamentos turísticos (hotéis e pousadas), deverão atender: Até 10 unidades - 1(uma) vaga/apartamento; Entre 11 e 20 unidades – 80% das vagas; Entre 21 e 30 unidades – 60% das vagas; Entre 31 e 50 unidades – 40% das vagas; Mais de 51 unidades – 30% das vagas, e deverá haver 1(uma) vaga para PCDs a cada 25 Vagas, onde deverão ser cumpridos os dispostos na NBR 9050 vigente, prevalecendo sobre a lei – Consulta a SEDUR.
(i) Nas Áreas de Proteção Rigorosas, as atividades e empreendimentos ficam isentos da exigência de vagas.

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO

QUADRO 09 - DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

CATEGORIA DE USO			SUBCATEGORIA DE USO	
RESIDENCIAL	R1	Refere-se aos casos em que o imóvel é destinado para moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos.	R1	1 (uma) unidade habitacional por terreno;
	R2	Conjunto de duas ou mais unidades habitacionais por terreno, agrupadas horizontalmente e com entrada independente, sendo subdividido em:	R2-01	aquele constituído por casas geminadas, casas isoladas ou casas escalonadas, com frente e acesso independente a cada unidade habitacional por via oficial de circulação;
			R2-02	aquele constituído em condomínio por casas geminadas, casas isoladas, casas escalonadas ou casas sobrepostas com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de veículos ou de pedestre, interna ao conjunto, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação.
	R3	Conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, constituídos em condomínio, sendo subdividido em:	R3-01	edifício de apartamentos;
			R3-02	conjunto residencial constituído por grupo de edifícios de apartamentos com áreas comuns, com até 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação;
			R3-03	conjunto residencial constituído por grupo de edifícios de apartamentos com áreas comuns, com mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação;
	EHIS	Empreendimento de Habitação de Interesse Social: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações destinado à		

		Habitação de Interesse Social.		
	EHMP	Empreendimento de Habitação de Mercado Popular: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações destinado, predominantemente, à Habitação de Mercado Popular, podendo também conter HIS, conforme faixas de renda familiar a que se destinam, definidas no PDDM.		
NÃO RESIDENCIAL		A categoria de Usos Não Residenciais engloba todos os usos que não possam ser enquadrados na categoria de Uso Residencial, estando classificada em subcategorias, segundo níveis de incomodidade e de compatibilidade com o uso residencial, dividindo-se em:	nRa	Uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental, assim subdivididas:
				nRa-01: pesquisa e educação ambiental;
				nRa-02: manejo sustentável;
				nRa-03: ecoturismo e lazer;
				nRa-04: captação de água mineral/potável de mesa;
				nRa-05: reuniões ou eventos ambientalmente compatíveis.
			nR1[1]	Uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;
			nR2[1]	Uso não residencial tolerável pela vizinhança residencial;
			nR3[1]	Uso não residencial especial ou potencialmente incômodo à vizinhança residencial;
			nR4	Uso não residencial de infraestrutura;

			nR4-01:	equipamentos e edificações que se destinam ao sistema de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica;
			nR4-02:	equipamentos e edificações que se destinam aos sistemas de abastecimento de água, coleta de esgotos e de águas pluviais;
			nR4-03	equipamentos e edificações que se destinam ao sistema de coleta de resíduos sólidos;
			nR4-04	equipamentos e edificações da rede de telecomunicações, dados e fibras óticas;
			nR4-05	equipamentos e edificações da rede de mobilidade urbana;
			nR4-06	equipamentos e edificações da rede de abastecimento de gás.
			ID1[2]	Uso industrial não incômodo, compatível com a vizinhança residencial;
			ID2[2]	Uso industrial potencialmente incômodo à vizinhança residencial;
			ID3[2]	Uso industrial especial que implica na fixação de padrões específicos de ocupação do lote, de localização, de tráfego e de níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.
MISTO				Uso que envolve, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial. É admitido o uso misto em terreno ou edificações localizadas em qualquer zona de uso do Município, desde que se trate de usos permitidos na zona, possam funcionar de modo independente e sejam atendidas as disposições desta Lei para cada categoria ou subcategoria de uso, exceto para o uso misto industrial e residencial, que em nenhuma hipótese é permitido.

Notas:
1 - Classificam-se nas subcategorias de uso nR1, nR2 e nR3 os seguintes grupos de usos: I - Grupo 01: comércio de abastecimento; II - Grupo 02: serviços de alimentação; III - Grupo 03: comércio diversificado; IV - Grupo 04: comércio especializado; V - Grupo 05: serviços de saúde; VI - Grupo 06: serviços de educação e assistência social; VII - Grupo 07: serviços de diversão, de cultura, de reunião e de afluência de público; VIII - Grupo 08: serviços de armazenamento, distribuição e locação; IX - Grupo 09: serviços de confecção, de manutenção e reparação; X - Grupo 10: associações, fundações e organizações; XI - Grupo 11: serviços de administração e utilidade pública; XII - Grupo 12: serviços profissionais e pessoais; XIII - Grupo 13: serviços de hospedagem; XIV - Grupo 14: usos especiais.

2 - Classificam-se nas subcategorias de uso ID1, ID2 e ID3 os seguintes grupos de usos industriais ligados a: I - Grupo 01: abate de animais; II - Grupo 02: alimentos e bebidas; III - Grupo 03: borracha; IV - Grupo 04: celulose; V - Grupo 05: couros, peles e produtos similares; VI - Grupo 06: editorial e gráfica; VII - Grupo 07: extrativismo; VIII - Grupo 08: fumo; IX - Grupo 09: madeira; X - Grupo 10: material elétrico; XI - Grupo 11: material têxtil; XII - Grupo 12: mecânica; XIII - Grupo 13: metalurgia; XIV - Grupo 14: minerais; XV - Grupo 15: mobiliário; XVI - Grupo 16: papel e papelão; XVII - Grupo 17: petróleo e derivados; XVIII - Grupo 18: plástico; XIX - Grupo 19: química; XX - Grupo 20: transportes; XXI - Grupo 21: diversos.

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO QUADRO 10 – PARAMETROS DE ENQUADRAMENTO DO USO DO SOLO E DA PAISAGEM PARA O AGLOMERADO URBANO MATA DE SÃO JOÃO/AMADO BAHIA

Faixas de Declividade		**Índice de Permeabilidade ajustado por faixa**						**FRCA[1]**
0%	30%	0,20	0,3	0,40	0,5	0,60	0,7	1,00
31%	41%	0,31	0,40	0,49	0,57	0,66	0,74	0,90
41%	51%	0,43	0,50	0,57	0,64	0,71	0,79	0,75
51%	61%	0,54	0,60	0,66	0,71	0,77	0,83	0,60
61%	71%	0,66	0,70	0,74	0,79	0,83	0,87	0,45
71%	81%	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,30
81%	91%	0,89	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,15
91%	100%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00

NOTAS:
1. Fator de redução do Coeficiente de Aproveitamento (FRCA) o qual deverá ser multiplicado pelo Coeficiente de Aproveitamento correspondente da zona.

OBSERVAÇÕES:
a) Para consulta dos índices correspondentes, verificar o Quadro 05 no Anexo I desta Lei.

Leis

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

LEI Nº 935/2023, DE 18 DE OUTUBRO DE 2023

Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo do Município de Mata de São João e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS RELACIONADOS AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei disciplina o parcelamento, uso e a ocupação do solo no território do Município de Mata de São João, em conformidade com o disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM.

CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES

Art. 2º. O ordenamento territorial do Município deverá seguir as seguintes diretrizes:
I– a busca por uma cidade sustentável, econômica e ambientalmente viável, socialmente justa, que visa o desenvolvimento com uso racional dos recursos materiais e naturais;
II – o enfrentamento da irregularidade fundiária e edilícia, por meio de sua regularização, mitigação de impactos e eliminação de situações de risco;
III – a diversificação e equidade da oferta de equipamentos públicos, áreas verdes e de lazer, em todo o território municipal;
IV – proteção, preservação e recuperação do ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
V – a simplificação das regras e linguagem adotada pelo ordenamento territorial de modo a ampliar a sua apropriação pela população;
VI – o reconhecimento, consolidação e integração das centralidades existentes de modo a racionalizar a ocupação do território;
VII – a prevenção e redução de riscos urbanos e ambientais;
VIII – a integração entre as centralidades urbanas e as áreas rurais, de modo a garantir a complementariedade entre as atividades desenvolvidas no território municipal;

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

IX – a garantia de acessibilidade de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida aos equipamentos e espaços urbanos, com a remoção das barreiras arquitetônicas e a adaptação das edificações e espaços públicos;
X – a promoção do uso da capacidade da infraestrutura existente e instalada, visando à correção dos desequilíbrios intraurbanos, à otimização do sistema de transportes e à manutenção da integridade e qualidade dos recursos naturais;
XI – ampliação da participação da sociedade civil no processo de planejamento e gestão urbanística e ambiental;
X – a integração do ordenamento territorial com as condicionantes ligadas à mobilidade no território municipal, sobretudo por meio da diversificação dos usos;
XI - a adequação do uso do solo aos modos de transporte não motorizados, em especial à adoção de instalações que incentivem o uso da bicicleta

CAPÍTULO III - DOS OBJETIVOS

Art. 3º. São objetivos gerais do ordenamento territorial contido nesta lei:
I – disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo por meio de normas de fácil compreensão e reduzida complexidade, que possam ser facilmente compreendidas pelos seus destinatários;
II – orientar a expansão urbana de modo a otimizar o aproveitamento da infraestrutura instalada e otimizar a utilização dos recursos públicos;
III – promover a redução das desigualdades sociais e a justa distribuição de recursos no território, conduzindo com equilíbrio o desenvolvimento urbano, permitindo acesso equânime aos benefícios do processo de urbanização, tais como infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos.
IV – garantir a preservação do patrimônio ambiental, arquitetônico, arqueológico, histórico e cultural da cidade;
V – promover e incentivar a produção de Habitação de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular-HMP, de forma integrada à infraestrutura urbana;
VI – aprimorar os instrumentos de gestão dos impactos ambientais e urbanísticos causados pelo parcelamento, uso e ocupação do solo, por meio do aperfeiçoamento dos processos relacionados ao licenciamento urbano e ambiental;
VII – garantir a ocupação racional do território, evitando a ocupação de espaços estratégicos para a conservação ambiental e estabilidade do solo, evitando o agravamento e eliminando as situações de risco geotécnico e ambiental;
VIII – incentivar o parcelamento, ocupação e uso do solo em áreas dotadas de infraestrutura ou que tenham sido destacadas pelo planejamento urbano para receber investimentos nesse âmbito;
IX – garantir a compatibilidade dos usos, a integração dos novos empreendimentos à malha urbana instalada, em especial dos condomínios e empreendimentos de médio e grande porte.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º. As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente em:
I - concessão de alvarás de licença para construção, reforma e/ou ampliação, ou de autorização para a execução de serviços;
II - execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
III – licenciamento de atividades não residenciais;
IV - urbanização de áreas;
V - parcelamento do solo;
VI - intervenções nas características e morfologia do terreno e recursos hídricos;
VII - obras especiais e obras em logradouros públicos.

Art. 5º. Para fins de parcelamento do solo, qualquer tipo de empreendimento só poderá ser implantado em lotes ou terrenos atendidas as seguintes exigências básicas:
I - o imóvel deverá estar inscrito no Cartório do Registro de Imóveis;
II - quando alagadiços ou sujeitos à inundação:
a) só após adotadas as medidas mitigadoras determinadas pela legislação específica;
b) os aterros, quando projetados, terão sua compactação controlada, obedecendo ao que estabelecem as normas técnicas vigentes e executados com equipamentos de terraplanagem, devendo também ser atendidas as seguintes exigências:
1 - manutenção dos terrenos limpos, isentos de entulho ou quaisquer outros materiais que ponham em risco a segurança da área ou da coletividade e/ou comprometam a paisagem;
2 - garantia do recobrimento vegetal e drenagem permanentes.
III - quando pertencentes a reservas naturais e/ou próximos a mananciais hídricos de abastecimento humano, só após o parecer do órgão ambiental, respeitada toda a legislação federal, estadual e municipal pertinente;
IV - quando em encostas com inclinação superior a 30% (trinta por cento), só após adotadas as medidas de segurança exigidas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de setembro de 1979 e respeitada legislação ambiental específica, e atendendo às exigências a seguir enumeradas:
a) execução de mureta de pé de talude estável, sempre que houver desnível entre a testada do terreno e o nivelamento do logradouro lindeiro;
b) manutenção dos terrenos limpos, isentos de entulho ou quaisquer outros materiais que ponham em risco a segurança da área ou da coletividade e/ou comprometam a paisagem;
c) garantia do recobrimento vegetal e drenagem permanente;
V - quando em solos especiais, só após apresentação de laudo técnico, expedido por profissional ou firma habilitada, registrado no órgão profissional competente, que assinará, junto com o proprietário do terreno, termo de responsabilidade quanto a danos de qualquer natureza que venham causar a pessoas, bens públicos ou de terceiros;
VI - quando inseridos em Áreas de Proteção de Recursos Naturais - APRN e/ou Área de Proteção Cultural e Paisagística - APCP, só após a oitiva do órgão municipal competente;

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

VII - em áreas com potencial ou suspeita de contaminação, só após serem reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão competente.

§1º. - As edificações em geral deverão, necessariamente, considerar a preservação da morfologia natural do terreno.

§2.º Não será permitida a implantação de qualquer empreendimento ou atividade em solos comprovadamente contaminados.

§3º. O empreendimento e/ou atividade não poderá gerar poluição do solo, da atmosfera e das águas, nem resultar em danos à presença humana.

Art. 6º. Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial previstas nesta lei e no PDDM, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação dos lotes serão definidos conforme as seguintes finalidades principais:

I - dimensões máximas de lotes e quadras;

II - classificação dos usos;

III - parâmetros de incomodidade;

IV - condições de instalação dos usos;

V - coeficiente de aproveitamento;

VI - gabarito de altura máxima, recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana;

VII - taxa de permeabilidade mínima;

VIII - fruição pública, fachada ativa, uso misto, limite de vedação do lote.

TÍTULO II – DO ZONEAMENTO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º. O zoneamento corresponde à divisão do território municipal em porções nas quais incidem parâmetros próprios de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Os perímetros das zonas de uso estão delimitados nos Mapas 3, 4 e 5, do Anexo II, do PDDM.

Art. 8º. O território do Município está dividido nas seguintes Macrozonas:

I – Macrozona da Sede, onde se localiza o Aglomerado Urbano Mata de São João / Amado Bahia;

II – Macrozona da Orla;

III – Macrozona de Expansão Orientada;

IV – Macrozona Rural.

§1º. Cada uma das Macrozonas compreende Zonas de Uso e Zonas Especiais.

§2º. As Macrozonas com as suas subdivisões, bem como as Zonas Especiais, estão delimitadas nos Mapas 3, 4 e 5, do Anexo II, do PDDM.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

Art. 9º. A alteração do zoneamento depende da observância dos procedimentos estabelecidos para a revisão parcial do PDDM.

CAPÍTULO II – DAS ZONAS DE USO NO AGLOMERADO URBANO MATA DE SÃO JOÃO / AMADO BAHIA

Art. 10. O Aglomerado Urbano Mata de São João / Amado Bahia está composto pelas seguintes zonas de uso:

I – Zona Central – ZC;

II – Zona de Comércio e Serviços – ZCS

a) Zona de Comercio e Serviços - Centro
b) Zona de Comercio e Serviços - Bomfim
c) Zona de Comercio e Serviços - Santa Rita
d) Centralidade Linear 1- Rua Alfredo Queiróz Monteiro
e) Centralidade Linear 2 – Rua Cicero Dantas

III – Zona Industrial Pioneira – ZI-P;

IV – Zona Industrial de Óleo e Gás – ZI-OG;

V – Zona Industrial Mista – ZI-M;

VI – Zona de Logística e Indústria – ZI-L ;

VII – Zona Florestal – ZF;

VIII – Zona de Ocupação Predominantemente Residencial – ZOPR;

IX – Zona de Urbanização Prioritária - Bomfim – ZUP - B;

X – Zona de Expansão Residencial - Vitória – ZER-V;

XI – Zona de Ocupação Rarefeita – ZOR;

XII – Zona de Proteção Ambiental-Parque Linear – ZPA-PL;

XIII - Zona de Risco–Alagamento – ZR-A

Parágrafo único. Os índices urbanísticos de uso e ocupação do solo de cada zona estão definidos no Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo 01, desta lei.

CAPÍTULO III – DAS ZONAS DE USO NA MACROZONA DA ORLA

Art. 11. Art. A Macrozona da Orla está dividida nas seguintes zonas de uso:

I – Zona de Orla Marítima – ZOM;

II – Zona de Proteção Visual – ZPV;

III – Zona de Ocupação Rarefeita Especial – ZORE;

IV – Zona Turística e Zona Turística Especial – ZT e ZTE;

V – Zona de Urbanização Prioritária – ZUP;

VI – Zona de Comércio e Serviços – ZCS;

VII – Zona de Urbanização Restrita - ZUR;

VIII – Zona de Expansão I – ZEP I;

IX – Zona de Expansão II – ZEP II;

X – Zona de Expansão III – ZEP III.

XI – Zona de Proteção Rigorosa – ZPR;

XII – Zona de Apoio Turístico – ZAT.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos de uso e ocupação do solo de cada zona estão definidos no Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo 01, desta lei.

CAPÍTULO IV – DAS ZONAS DE USO NA MACROZONA DE EXPANSÃO ORIENTADA

Art. 12. A Macrozona de Expansão Orientada está dividida nas seguintes zonas de uso:

I – Zona de Urbanização Prioritária – ZUP

a) Zona de Urbanização Prioritária - Eixo Praia do Forte – ZUP-EPF;
b) Zona de Urbanização Prioritária - Eixo Imbassaí - ZUP-EI;
c) Zona de Urbanização Prioritária - Eixo Costa de Sauipe – ZUP-ECS.

II – Zona Ocupação Predominantemente Residencial – ZOPR;

III – Zona de Proteção Rigorosa – ZPR;

IV – Zona de Manejo Especial – ZME;

V – Zona de Reserva Extrativista – ZRE;

VI – Zona de Agricultura – ZAG;

VII – Zona de Usos Diversificados – ZUD;

VIII – Zona de Ocupação Rarefeita – ZOR;

IX – Zona de Comprometimento Ambiental – ZCA;

X – Zona de Expansão I – ZEP-I;

XI – Zona de Expansão II – ZEP-II;

XII – Zona de Relevância Ambiental-Lagoa de Aruá - ZRA-LA.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos de uso e ocupação do solo de cada zona estão definidos no Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo 01, desta lei.

CAPÍTULO V – DAS ZONAS DE USO ESPECIAL

Art. 13. As Zonas Especiais são porções do território municipal para as quais se prevê um tratamento normativo especial em virtude de particularidades ambientais, culturais, sociais, urbanísticas e de uso.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos e demais normas que regulamentam as zonas especiais prevalecem sobre os índices e normas estabelecidos para a zona de uso na qual a zona especial se insira.

Art. 14. O território municipal contém as seguintes zonas especiais:

I – Zona Especial de Santa Helena – ZESH;

II – Zonas Especiais de Risco - ZR;

III – Zonas Especiais de Preservação Histórica e Cultural - ZPHC;

IV – Zonas de Proteção Ambiental – ZPA;
V – Zona de Proteção Paisagística da Linha Verde – ZPP-LV;
VI – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Seção I – Zona Especial de Santa Helena

Art. 15. A Zona Especial de Santa Helena – ZESH é a porção do território que compreende a faixa de terra situada no entorno da superfície molhada da barragem de Santa Helena, na parte situada no território municipal.
§1º. A Zona Especial de Santa Helena está demarcada no Mapa 06 - Zona Especial de Santa Helena, Anexo II, do PDDM.
§2º. Os índices urbanísticos e demais normas referentes ao uso e ocupação das ZESH são aqueles estabelecidos nos Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo 01, desta lei.

Seção II – Zonas Especiais de Risco

Art. 16. As Zonas Especiais de Risco correspondem a porções do território susceptíveis a desastres naturais, nas quais são vedadas ocupações com edificações permanentes.

Art. 17. A Zona de Risco-Alagamento (ZR-A) corresponde a uma faixa descontínua à margem direita do Rio Jacuípe, que, com ocasional frequência, está sujeita a alagamentos em função de cheias do rio.

Art. 18. Enquadramento de novas Zonas Especiais de Risco será feito por meio de decreto municipal, com base em parecer formulado pela Defesa Civil, considerando as hipóteses de alagamentos, deslizamento de terras e outros desastres naturais.

Seção III – Zonas Especiais de Preservação Histórica, Cultural, Arqueológica e Paisagística - ZPHC

Art. 19. As Zonas Especiais de Preservação Histórica, Cultural, Arqueológica e Paisagística (ZPHC) são as porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e a usos de valor socialmente atribuído.
§1º. Sem prejuízo do enquadramento e delimitação de outras áreas por lei específica, são enquadradas como ZPHC aquelas delimitadas no Mapa 3, do Anexo II do PDDM.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

§2º. Os índices urbanísticos e demais normas referentes ao uso e ocupação das ZPHC delimitadas no Mapa 3, do Anexo II, do PDDM, são aqueles estabelecidos no Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo I, desta Lei.

Art. 20. A identificação de bens, imóveis, espaços ou áreas a serem incluídos na categoria de ZPHC deve ser feita pelo órgão competente, assim como pode ser proposta por entidade representativa da sociedade, a qualquer tempo.

§1º. O Poder Executivo Municipal deverá analisar as propostas de novas ZPHC advindas de entidades representativas da sociedade e, caso julgue pertinente, abrir processo de enquadramento;

§2º. O enquadramento de novas ZPHC fica condicionado a parecer do órgão técnico do Poder Executivo Municipal;

§3º. O enquadramento do imóvel ou área como ZPHC será realizado por meio de decreto municipal que deverá ser previamente submetido e aprovado pelo Conselho da Cidade e deverá conter, pelo menos:

I – a identificação do imóvel ou a delimitação da área, conforme o caso;

II - o zoneamento, quando couber, estabelecendo as áreas de proteção rigorosa e áreas de proteção moderada;

III - os critérios para proteção dos elementos naturais ou bens culturais inseridos na área;

IV - os critérios e restrições incidentes de uso e ocupação do solo, inclusive para parcelamento, quando for o caso;

V - orientações para aplicação dos instrumentos de Política Urbana;

VI – as normas específicas para o licenciamento urbanístico e ambiental que se fizerem necessárias.

Art. 21. A demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação ou descaracterização irreversível do imóvel tombado ou em processo de tombamento acarretará a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa, conforme legislação específica;

II - impedimento de aplicação dos incentivos previstos nesta lei.

Seção IV – Zonas de Proteção Ambiental

Art. 22. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZPA) são porções do território do município dotadas de atributos naturais que devem ser protegidos, constituindo-se em espaços abertos destinados à implantação de praças e parques públicos.

Parágrafo único. Os índices urbanísticos e demais normas referentes ao uso e ocupação das ZPA são aqueles estabelecidos no Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo 01, desta lei.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

Seção V – Zona de Proteção Paisagística da Linha Verde – ZPP-LV

Art. 23. A Zona de Proteção Paisagística é a porção do território ao longo do traçado da BA-099 – Linha Verde, no território do Município, com 100m (cem metros) de largura em ambos os lados, medidos a partir do eixo de via, considerado o projeto de duplicação.
Parágrafo único. A Zona de Proteção Paisagística da Linha Verde está demarcada nos Mapas 4 e 5, do Anexo II, do PDDM.

Art. 24. Na ZPP-LV fica vedada a ocupação e a construção de edificações permanentes de uso residencial, admitidos os serviços de apoio rodoviário, o aproveitamento e a valorização de mirantes naturais.

Art. 25. A área privada situada na ZPP-LV poderá ser computada para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento e do cumprimento dos índices de Utilização, de Ocupação e de Permeabilidade.

Seção VI – Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 26. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à produção e manutenção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP), em áreas urbanas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, áreas verdes e comércios locais, entre outros atributos, à recuperação urbanística e ambiental, à regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, incluindo programas de melhoria das condições de habitabilidade e recuperação de imóveis degradados.
Parágrafo único. Os índices urbanísticos e demais normas referentes ao uso e ocupação das ZEIS são aqueles estabelecidos nos Quadros A e B do Anexo I do PDDM.

Art. 27. A delimitação de novas ZEIS deverá ser precedida de estudos que abordem os aspectos físico-ambientais, fundiários, socioeconômicos e demográficos da área e contenham, no mínimo:
I – o perfil da população que ocupa ou ocupará as áreas delimitadas;
II – a titularidade dos terrenos e imóveis integrantes da área a ser delimitada;
III – a disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos existente na área para atender a ZEIS;
IV – a integração da ZEIS ao tecido urbano;
V – a adequação da delimitação às diretrizes do ordenamento territorial estabelecida no PDDM e na legislação urbanística complementar;
VI – as condições de mobilidade, em especial a disponibilidade de transportes públicos regulares;
VII – o pertencimento da população a comunidades tradicionais, conforme o caso.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

Art. 28. Uma vez apresentados os estudos, a efetiva delimitação da ZEIS ficará condicionada a aprovação do Plano de Intervenção pelo Conselho da Cidade.

Parágrafo único. Os projetos de intervenção devem conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – cadastramento dos moradores da área, quando ocupada, ou dos futuros beneficiários da intervenção, a ser realizado pelo Poder Executivo Municipal;

II – diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infraestrutura urbana, áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção;

III – critérios, procedimentos, condições e limites para o remembramento e parcelamento de lotes, no caso de assentamentos ocupados;

IV – dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas;

V – formas de participação dos beneficiários na implementação da intervenção;

VI – estimativas de custos e fontes de recursos necessários para a implementação da intervenção;

VII – plano de ação social e pós-ocupação;

VIII - soluções para a regularização fundiária dos assentamentos, de forma a garantir a segurança da posse dos imóveis para os moradores, no caso de a área objeto da intervenção ser ocupada;

IX – regularização fundiária para garantir a segurança da posse dos imóveis por parte dos moradores;

X – soluções e instrumentos aplicáveis para viabilizar a geração de emprego e renda.

Art. 29. A formalização da delimitação das ZEIS será concretizada por meio de Decreto Municipal que deverá fixar ainda:

I – parâmetros urbanísticos e características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes na área, conforme os Quadros A e B do Anexo I do PDDM;

II – normas, parâmetros e índices para o parcelamento do solo de interesse social;

III – área mínima e máxima das unidades habitacionais;

IV – forma de comprovação do atendimento da demanda, observados os valores máximos da renda familiar mensal estabelecidos no PDDM.

TÍTULO III – DO PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 30. A disciplina do parcelamento e urbanização do solo regula a divisão ou redivisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, da qual resultam novas unidades imobiliárias, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Art. 31. O parcelamento e urbanização do solo poderá ser feito mediante:

I – loteamento;

II – desmembramento;
III - amembramento;
IV – desdobro;
V – condomínio;
VI – reparcelamento;
VII – urbanização integrada;
VIII – reurbanização integrada;
IX - reloteamento.

Art. 32. Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser:
I – o proprietário do imóvel a ser parcelado;
II – o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;
III – o ente da administração pública direta ou indireta habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
IV – a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente registro de imóveis e desde que o proprietário sub-rogue-se nas obrigações, responsabilizando-se solidariamente.

CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS, IMPEDIMENTOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO

Seção I – Dos Impedimentos Gerais

Art. 33. Não será permitido o parcelamento do solo:
I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e sua estabilidade geotécnica;
II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;
III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
IV - em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;
V - em áreas de preservação ecológica, nos termos da legislação específica;

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
VII – terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências especificadas pelos órgãos competentes para o licenciamento urbanístico;
VIII – áreas e zonas com proibição de parcelamento do solo, determinadas nesta Lei.
§1º. No caso de parcelamento de glebas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), o projeto respectivo deve ser acompanhado de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local, bem como atender à legislação ambiental específica, em especial quanto à Áreas de Preservação Permanente.
§2º. A declaração a que se refere o parágrafo anterior deve estar acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do laudo geotécnico respectivo, emitida pelo CREA – BA.
§3º. O parcelamento de glebas em que haja áreas de risco geológico está sujeito a elaboração de laudo geotécnico acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica — ART, emitida pelo CREA - BA.
§4º. Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 34. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), inseridos na macrozona da sede, aglomerado urbano de Mata de São João/Amado Bahia, serão aplicados um Índice de Permeabilidade Ajustado por Faixa e o Fator de Redução do Coeficiente de Aproveitamento (FRCA), de forma gradativa à alteração da topografia original conforme estabelecido no Quadro 10 – Parâmetros de Enquadramento do Uso do Solo e da Paisagem, Anexo I desta Lei.

Seção II – Dos Requisitos e Parâmetros de Parcelamento do Solo

Art. 35. O parcelamento do solo deverá ser planejado de forma a garantir a sua integração à estrutura urbana existente, mediante a conexão do sistema viário e das redes dos serviços públicos, devendo, ainda, atender, sempre, as seguintes exigências:
I - respeitar as faixas marginais de cursos d`água naturais perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela legislação federal, salvo maiores exigências de legislação específica;
II - as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região, e harmonizar-se com a topografia local;
III - respeitar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, em conformidade com a legislação específica.

Art. 36. Nos parcelamentos ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias municipais, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 30m (trinta metros), sendo 15m (quinze metros) de cada lado, salvo no caso de existência de parâmetros específicos, fixados em lei especial.

§1º. As faixas não-edificáveis devem ser indicadas na planta de aprovação do parcelamento, não sendo computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso público.

§2º. Às áreas não-edificáveis dos parcelamentos já implantados devem observar o quanto estabelecido no caput deste artigo.

Art. 37. São parâmetros de parcelamento e urbanização do solo, à exceção dos desmembramentos e condomínios, os seguintes, dentre outros:

I - área e frente mínimas do lote;

II - área máxima de quadra;

III - comprimento máximo de quadra;

IV - percentual mínimo total de área da gleba a ser transferida à Municipalidade, para o sistema viário, área verde e de lazer, e área institucional;

Parágrafo único. Os parâmetros definidos no *caput* estão estabelecidos no Quadro 03 – Parâmetros das Modalidades de Parcelamento do Solo, do Anexo I desta Lei.

Art. 38. Área mínima de lote no território do Município é de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima é de 8m (oito metros).

§1º. As dimensões mínimas do lote poderão ser superiores às estabelecidas no caput deste artigo, de acordo com a zona de uso em que se situe, conforme o Quadro 04 – Dimensões Mínimas de Lote por Zona de Uso, do Anexo I desta Lei.

§2º. Nos casos de regularização fundiárias em zonas de especial interesse social, admitem-se valores inferiores aos estabelecidos no caput deste artigo, conforme definido em decreto municipal.

§3º. As dimensões mínimas de lotes previstas para a zona se aplicam a todos os tipos de parcelamento do solo, inclusive parcelamento em condomínio.

Art. 39. A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 450m (quatrocentos e cinquenta metros), excluídas as quadras limítrofes ao empreendimento, observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.

§1º. Nas faces de quadra com comprimento superior a 300m (trezentos metros), deverá ser prevista, obrigatoriamente, via de pedestre com largura mínima de 4m (quatro metros) e máxima de 6m (seis metros), excluídas as quadras limítrofes ao empreendimento.

§2º. Excluem-se das exigências previstas no caput deste artigo os empreendimentos do tipo condomínio.

Art. 40. O parcelamento do solo, em qualquer de suas modalidades, obriga a transferência de parcela do terreno parcelado ao Município, em conformidade com o percentual estabelecido no Quadro 03 – Parâmetros das Modalidades de Parcelamento do Solo, no Anexo I desta Lei.
§1º. As áreas transferidas para o Município serão destinadas a implantação de áreas verdes, equipamentos comunitários e urbanos e ao sistema viário.
§2º. Nas áreas demarcadas como ZEIS e nos parcelamentos destinados à HIS os percentuais da área total parcelada a ser transferida para o Município poderão ser reduzidos.
§3º. Desde a data de registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as áreas de que trata o *caput* deste artigo, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 41. Os parcelamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, telecomunicações e sistema viário, incluindo ciclovias, vias de pedestre e as calçadas.
§1º. O sistema de escoamento de águas pluviais deve comportar equipamentos de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, favorecer a recarga das águas subterrâneas e prevenir a instalação de processos erosivos.
III - ter arborização implantada, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas nativas definidas nas normas editadas pelo órgão ambiental competente.

Art. 42. No parcelamento do solo de uma gleba que pertença a duas ou mais Zonas, aplicar-se-ão os parâmetros da Zona onde se localiza cada porção.
Parágrafo único. Quando a gleba a ser parcelada incidir parcialmente em Zonas Especiais, nesta área serão aplicados os parâmetros específicos destas Zonas.

Seção III – Das Áreas Verdes e de Lazer

Art. 43. As áreas verdes são parcelas do terreno transferidas ao domínio público, na forma desta Lei, para que desempenhem função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade ambiental, funcional e estética da cidade, sendo dotados de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e lazer.

Art. 44. O percentual destinado às áreas verdes está definido na presente lei para cada modalidade de parcelamento.

Art. 45. A localização de 1/3 das áreas verdes será definido pelo órgão público municipal responsável pelo loteamento, devendo tal espaço:

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

I – ser delimitado em um só perímetro;
II – estar situado em parcela do terreno com declividade inferior a 20% (vinte por cento);
III – estar localizada, preferencialmente, junto a outras Áreas Verdes existentes e contíguas à área parcelada;
IV – possuir, no mínimo, 80% de permeabilidade.

Art. 46. O empreendedor poderá definir a localização do restante das Áreas Verdes observados os seguintes critérios:
I – estar situada em parcela do terreno com declividade inferior a 20% (vinte por cento).
II – somente será computada como área verde quando nela puder ser inscrito um círculo com raio de 10m (dez metros).

Seção IV – Das Áreas Institucionais

Art. 47. As Áreas Institucionais são parcelas do terreno transferidas ao domínio público, na forma desta Lei, para serem destinadas à edificação de equipamentos urbanos e comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares.
Parágrafo único. Aplica-se o disposto no caput deste artigo as áreas parceladas superiores a 2 (dois) hectares.

Art. 48. O percentual destinado às Áreas Institucionais está definido nesta lei para cada modalidade de parcelamento.

Art. 49. A localização das Áreas Institucionais deverá observar os seguintes critérios:
I – não ser atravessadas por cursos d´água, valas, córregos ou riachos;
II – 50% (cinquenta por cento) deverá estar localizado em parcela do terreno com declividade igual ou inferior a 10% (dez por cento);
III –50% (cinquenta por cento) deverá estar localizado em parcela do terreno com declividade igual ou inferior a 20% (vinte por cento);
IV – estar situadas junto a uma via oficial de circulação de veículos e preferencialmente contidas em um único perímetro;
V - ter frente mínima de 15m (quinze metros) para a via oficial de circulação;
VI - ter relação de, no máximo, 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais divisas.

Art. 50. No caso de áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos, deverão ser observadas as seguintes condicionantes:
I – a área deve estar contida em um perímetro único;
II – ter testada mínima de 30m (trinta metros);
III – estar situada, preferencialmente, em parcela contígua às áreas destinadas aos equipamentos de lazer;

IV – possuir área mínima de:

a) 2.200m^2 (dois mil e duzentos metros quadrados) caso destinada a ser ocupada por equipamento escolar;
b) 500m^2 (quinhentos metros quadrados) caso destinada a ser ocupada por creche municipal;
c) 1.200m^2 (mil e duzentos metros quadrados) caso destinada a ser ocupada por Unidade de Saúde.

Art. 51. O empreendedor fica obrigado a cercar as Áreas Institucionais e indicar, de forma ostensiva:

a) que a área pertencente ao domínio público municipal;
b) o uso a que será destinada;
c) a área correspondente em metros quadrados.

Seção V - Do Sistema Viário

Art. 52. O sistema viário é o resultado da abertura de vias de circulação na gleba, feita pelo empreendedor, para integração do terreno parcelado à malha viária e à infraestrutura urbana.

Art. 53. Todas as vias abertas deverão ser enquadradas em uma das categorias estabelecidas no PDDM, devendo adotar os padrões técnicos, dimensões, declividades máximas de rampa estabelecidas no Quadro G - Características físico-operacionais das vias segundo categorias, Anexo I, do PDDM.

Art. 54. As vias projetadas devem possuir articulação com as vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, integrando-se com o sistema viário da região e harmonizando- se com a topografia local, atendendo às seguintes disposições:

a) as articulações entre as vias projetadas e as vias existentes serão objeto de avaliação do órgão municipal competente;

b) os raios mínimos de concordância dos alinhamentos nas articulações deverão ser de 5m (cinco metros) entre vias locais e de 6m (seis metros) entre via local e via de categoria imediatamente superior.

Art. 55. As vias de circulação de veículos situadas em regiões acidentadas poderão ter rampas com inclinação de até 12% (doze por cento), admitindo-se 15% (quinze por cento) em trechos não superiores a 100m (cem metros).

Art. 56. As vias abertas serão destinadas exclusivamente à circulação, não sendo permitido computá-las como áreas de estacionamento de uso público ou privado das unidades imobiliárias.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

Art. 57. As vias sem saída serão admitidas desde que possa ser inscrito no leito carroçável do dispositivo de retorno um círculo de raio igual ou superior à largura da via.
Parágrafo único. Todo o perímetro do dispositivo de retorno será contornado por calçadas com a mesma largura da calçada da via que lhe dá acesso.

Art. 58. Nas vias de circulação de veículos, serão asseguradas calçadas com faixas livres de passeio exclusivas para pedestres, de modo a propiciar segurança contra veículos motorizados e mecânicos, com pavimentação que proporcione caminhada segura e confortável, obedecendo às seguintes exigências:
I – a largura mínima das calçadas será de 3m (três metros) no Aglomerado Urbano Mata de São João/Amado Bahia, e de 5m (cinco metros) nas Macrozonas da Orla e de Expansão Orientada, à exceção das vias hierarquizadas como locais, que poderão ter a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte);
II – observar os parâmetros técnicos exigidos para garantir a acessibilidade dos pedestres;
III – deverão dispor de arborização implantada, obedecendo, para o plantio, ao espaçamento mínimo e à especificação das espécies arbóreas, as diretrizes fixadas pelo órgão responsável pelo licenciamento.
IV – caberá à Municipalidade a implantação das calçadas nos bairros populares.

Art. 59. As vias de transporte não motorizado deverão atender às seguintes disposições:
I - deverão funcionar como vias exclusivas para pedestres (VP), admitida a implantação de ciclovias ou ciclofaixas uni ou bidirecionais, conforme dimensões e características previstas no Quadro G - Características físico-operacionais das vias segundo categorias, Anexo I, do PDDM.
II - deverão garantir condições adequadas de acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida a todas as rotas e vias;
III - deverão ter obstáculos físicos que impeçam o trânsito normal de veículos, exceto nos casos e/ou horários especiais, autorizados previamente pelo órgão de gestão do trânsito, para garantir os acessos locais e o atendimento às situações de emergência.

CAPÍTULO III - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO

Seção I - Dos Loteamentos

Art. 60. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
Parágrafo único. Os loteamentos deverão obedecer à ordem urbanística e ambiental expressa na legislação federal, estadual, no PDDM e na legislação municipal.

Art. 61. Os loteamentos poderão ser enquadrados nas seguintes modalidades:

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

I – Loteamento Convencional – L1;
II – Loteamento de Interesse Social – L2;
§1º. Serão enquadrados como Loteamento de Interesse Social – L2 os loteamentos destinados ao atendimento da população de baixa renda, em conformidade com o disposto no PDDM;
§2º. Serão enquadrados como loteamento convencional todos os demais casos de loteamento.

Subseção I – Dos Loteamentos Convencionais

Art. 62. A aprovação dos Loteamentos Convencionais – L1 fica condicionada à transferência para o domínio público de área destinada ao sistema viário, aos usos institucionais e às áreas verdes e de lazer no percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, observada a seguinte divisão:
I – as Áreas Verdes e de Lazer corresponderão a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;
II – as parcelas destinadas às Áreas Institucionais corresponderão a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;
III – as parcelas destinadas a abertura de vias de circulação corresponderão a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba.
Parágrafo único. Os percentuais acima podem ser reduzidos em até 20% (vinte por cento) desde que o montante seja incorporado a uma das finalidades do *caput* e desde que a área total doada ao Município não seja inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total.

Art. 63. O comprimento máximo da face da quadra será de 450m (quatrocentos e cinquenta metros), à exceção de lotes para chácaras.
Parágrafo único. Nos casos em que a face da quadra projetada for superior a 300m (trezentos metros), deverá estar prevista a abertura de vias de circulação para pedestres, com as seguintes características, à exceção das quadras limítrofes de loteamentos:
I – estar situada a uma distância inferior ou igual a 200m (duzentos metros) da demais vias de circulação;
II – ter no mínimo 4m (quatro metros) e no máximo 6m (seis metros) de largura;
III – não ter acesso aberto aos lotes.

Art. 64. Os parâmetros relacionados ao loteamento convencional estão contidos no Quadro 03 – Parâmetros das Modalidades de Parcelamento do Solo, Anexo I desta Lei.

Subseção II – Dos Loteamentos de Interesse Social

Art. 65. No caso dos Loteamentos de Interesse Social, a transferência das áreas destinadas ao sistema viários, aos usos institucionais e às áreas verdes e de lazer poderá ser reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) observada a seguinte divisão:

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

I – as Áreas Verdes e de Lazer corresponderão a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba;
II – as parcelas destinadas às Áreas Institucionais corresponderão a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;
III – as parcelas destinadas a abertura de vias de circulação corresponderão a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.
Parágrafo único. Não serão computadas como áreas verdes:
I – aquelas que não atenderem o disposto no art. 48 desta Lei;
II – os canteiros centrais;
III – as parcelas não edificáveis, nos termos da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 66. Nos Loteamentos de Interesse Social e nos casos de regularização fundiária serão admitidos valores distintos daqueles previstos para o Loteamento Convencional, desde que haja parecer favorável do órgão competente para o licenciamento.

Seção II - Dos Desmembramentos

Art. 67. O desmembramento é a subdivisão de 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.

Art. 68. No caso de desmembramento, a transferência das áreas destinadas aos usos institucionais observará a divisão conforme Quadro 03 – Parâmetros das Modalidades de Parcelamento do Solo, do Anexo I desta Lei, de modo que as parcelas destinadas às Áreas Institucionais corresponderão a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.
Parágrafo único. Aplica-se o disposto no caput deste artigo as áreas parceladas superiores a 2 (dois) hectares.

Seção III – Dos Condomínios

Art. 69. O condomínio é o resultado da divisão da gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais do terreno, com a abertura de vias privadas e a criação de áreas de uso comum.

Art. 70. O parcelamento em Condomínio deve ser planejado de modo a:
I - evitar a segregação espacial da cidade;
II - assegurar a integração aos demais espaços da cidade;
III - obedecer às exigências de implantação de vias periféricas integradas à estrutura urbanística e fora da poligonal do condomínio;
Parágrafo único. As obras viárias destinadas à integração do condomínio à malha urbana serão de integral responsabilidade do empreendedor.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

Art. 71. Não serão admitidos parcelamentos em condomínio que:
I – impeçam o acesso público às praias, margens de rios, lagoas e demais áreas integrantes do patrimônio público; ou
II – interrompam a livre circulação ao longo das restingas do litoral.

Art. 72. O parcelamento em condomínio fica condicionado à transferência para o domínio público de área destinada aos usos institucionais no percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba.
§1º**.** As áreas de que trata o *caput* deverão estar situadas fora do perímetro do condomínio, em local definido pelo órgão competente para o licenciamento.
§2º. As parcelas do terreno utilizadas para integrar o condomínio à malha viária e à infraestrutura urbana não serão computadas para fins de verificação do percentual contido no *caput.*

Art. 73. Compete, exclusivamente, aos condomínios, independente da estrutura jurídica que assumam, em relação as suas áreas internas:
I – plantio e manutenção das áreas verdes comuns, como pelo uma árvore plantada para cada 100m^2 da área total do condomínio;
II – custear, conservar e manter as vias, meios-fios, calçadas e demais áreas destinadas à circulação, bem como arborização e iluminação;
III – custear e promover os serviços de varrição, limpeza e coleta de lixo;
IV – dispor os resíduos sólidos coletados em área única definida pelo Poder Executivo Municipal.
V – realizar as obras de captação de águas pluviais e a posterior distribuição para uso em áreas comuns;
VI – instalar medidor de consumo de água por unidade autônoma;
VII – implantar a coleta seletiva de lixo;
VIII – manutenção das áreas verdes comuns;
IX – realizar a manutenção da iluminação da rede viária interna e das áreas de uso comum;
X – instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios conforme projeto elaborado por profissional legalmente habilitado e com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, observada a legislação estadual.

Art. 74. Na área interna do condomínio deverão ser observadas as seguintes diretrizes:
I – o projeto de parcelamento em condomínio deverá incluir a destinação de área para implantação de áreas verdes e de lazer, independente das áreas destinadas às vias de circulação interna;
II – a largura mínima da faixa de rolamento da via particular interna de circulação de veículos será de 4,5m (quatro metros e meio).
III - observância das normas técnicas referentes aos requisitos mínimos de acessibilidade nas calçadas e demais áreas de uso comum.
Parágrafo único. Ressalvada a existência de norma especial, aplicam-se aos parcelamentos em condomínio os índices e parâmetros previstos no Quadro 5, Anexo I, desta Lei.

Seção IV – Da Modificação do Parcelamento

Art. 75. A modificação do parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique a redivisão e/ou unificação de parte ou de todo o parcelamento sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso públicos ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários.

Art. 76. A modificação do parcelamento pode se dar nas seguintes modalidades:
I – unificação;
II – desdobro;
III – reurbanização;
IV – reurbanização integrada;
§1º. Considera-se unificação o reagrupamento de dois ou mais lotes ou de partes de lotes, para a formação de novos lotes, resultando em uma nova distribuição de lotes ou frações ideais.
§2º. Considera-se desdobro a subdivisão de um lote, respeitadas as limitações estabelecidas na legislação.
§3º. Reurbanização é o processo através do qual uma área urbanizada sobre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas;
§4º. Reurbanização integrada é o processo reurbanização, intencional e controlado, através do qual as primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituídas por estruturas novas e completas, com a ocorrência de usos do solo diversificado;

Art. 77. Não é permitida a modificação de parcelamento que implique em desconformidade com os parâmetros de parcelamento estabelecidos no PDDM e nesta Lei.

Seção V – Do Reparcelamento

Art. 78. O reparcelamento é a redivisão de parte ou de todo o parcelamento que implique alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas à instalação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 79. O reparcelamento poderá se dar nas seguintes modalidades:
I – reloteamento;
II – reparcelamento em condomínio.
§1º. Considera-se reloteamento a modificação total ou parcial de loteamento, que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes;
§2º. Reparcelamento em condomínio é a modificação total ou parcial de parcelamento em condomínio, que implique alterações no arruamento existente e nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de frações ideais.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

Art. 80. Ressalvadas as normas especiais, aplicam-se aos reparcelamentos as mesmas normas previstas para o parcelamento.

§1º. O pedido de reparcelamento deve ser analisado de acordo com as normas vigentes no momento da entrada do pedido;

§2º. Caso tenha sido ampliado percentual do terreno que deve ser doado ao Município, a aprovação do reloteamento fica dependente da previsão de transferência de tais áreas adicionais.

§3º. Se o reparcelamento afetar áreas públicas deverá ser precedido de processo de desafetação.

§4º. Em nenhuma hipótese será admitida a redução da área que deverá ser destinada ao Município.

Seção VI – Da Urbanização Integrada

Art. 81. As urbanizações na modalidade de Urbanização Integrada deverão atender às seguintes exigências e critérios:

I – ao previsto no art. 64, quanto à transferência de áreas à Municipalidade;

II - os empreendimentos que envolvam mais de uma categoria de uso atenderão às exigências específicas de cada categoria, e os acessos aos usos residenciais serão diferenciados daqueles destinados aos demais usos, quer sejam acessos de veículos, quer de pedestres;

III - o coeficiente de aproveitamento e o índice de ocupação estabelecidos para o local em que o empreendimento se localize serão aplicados em relação à área líquida, assim considerada a área resultante da subtração das áreas transferidas à Municipalidade da área total do terreno;

IV - deverão observar as disposições desta Lei para o uso misto, fruição pública e fachada ativa;

Parágrafo único. Ficam desobrigados das exigências relacionadas à transferência de áreas para a Municipalidade os empreendimentos a serem implantados em parcelamento aprovado, quando comprovada a existência de áreas já transferidas à Municipalidade para cada finalidade.

Art. 82. Os projetos de urbanização integrada deverão incluir medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática, na forma da regulamentação específica, especialmente:

I – medição de consumo de água por unidade habitacional;

II – central de resíduos com compartimento para coleta de lixo seletiva;

III – plantio das áreas verdes comuns, dentro dos limites do empreendimento;

IV – adoção de medidas e soluções para a redução do calor nas edificações.

Art. 83. A disciplina de urbanização integrada fica condicionada à destinação de áreas para sistema viário, usos institucionais e áreas verdes e de lazer, no percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento), observadas as seguintes limitações:

I - o percentual a ser reservado para as áreas institucionais deverá atender a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno;

II - o percentual a ser reservado para o sistema viário deverá atender a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do terreno;

III - o percentual a ser reservado para áreas verdes e de lazer deverá atender a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno;

Art. 84. As transferências de área à Municipalidade, na modalidade de urbanização integrada, poderão ser feitas da seguinte forma:

I - da área de terreno a ser destinada para área verde, até 50% (cinquenta por cento) poderá ser atendida através de fruição pública, desde que obedecidos todos os requisitos estabelecidos no art. 101 desta Lei, em especial a obrigatoriedade de abertura permanente da área de fruição e sem vedação de acesso;

II - a área de terreno destinada à área institucional poderá ser transferida na forma de área construída, quando do interesse público.

Parágrafo único. Na hipótese da destinação de área institucional em área construída, o órgão municipal competente irá se manifestar acerca do tipo de equipamento necessário na região em que se localiza o empreendimento, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

Art. 85. A disciplina de urbanização integrada de interesse social será regulamentada por decreto do Poder Executivo, observadas as seguintes limitações:

I - o percentual a ser reservado para as áreas institucionais deverá atender a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno.

II - o percentual a ser reservado para o sistema viário deverá atender a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do terreno;

III - o percentual a ser reservado para áreas verdes e de lazer deverá atender a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do terreno;

IV - o número de vagas de estacionamento deverá corresponder a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do valor estabelecido no Quadro 08 – Condições de Instalação por Categoria de Uso, do Anexo 01 desta Lei;

V – deve ser projetada área destinada a usos não residenciais, obedecendo ao mínimo de 10% (dez por cento) da área líquida, assim considerada a área resultante da subtração das áreas transferidas da área total do terreno;

VI - as obras de infraestrutura deverão ter seu dimensionamento estabelecido pelas concessionárias dos respectivos serviços.

TÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I – DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 86. São parâmetros de ocupação do solo, dentre outros:

I - coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:

a) coeficiente de aproveitamento mínimo (CAMínimo);
b) coeficiente de aproveitamento básico (CAB);

c) coeficiente de aproveitamento máximo (CAM);

II – índice de ocupação máxima (IO);

III – índice de permeabilidade mínima (IP);

IV - recuos mínimos, frontais, laterais e de fundos;

V – gabarito de altura máxima.

Seção I - Coeficiente de Aproveitamento

Art. 87. O coeficiente de aproveitamento é o valor que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos no lote.

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento para cada uma das zonas e usos previstos nesta lei consta do Quadro 05 – Parâmetros de Ocupação do Solo, do Anexo I desta Lei, observada a conformidade com o Quadro A - Zoneamento – Coeficiente de Aproveitamento, Anexo I do PDDM.

Art. 88. Para apuração do coeficiente de aproveitamento devem ser observadas as seguintes orientações:

I – para a definição da área total do lote devem ser excluídas as áreas não edificáveis, ressalvados os casos expressos no PDDM e nesta Lei;

II – em relação à área construída deverá ser computada toda área edificada com exceção:

a) das áreas destinadas ao estacionamento de veículos;
b) a circulação vertical de uso comum;
c) as áreas técnicas de uso comum ou especializado, situadas em qualquer pavimento, sem permanência humana prolongada, destinadas a equipamentos e instalações especiais, tais como centrais de energia elétrica e de gás, condicionamento de ar, abrigo de medidores, abrigo de bombas, armazenamento de lixo, depósitos de uso comum, sanitários, vestiários e copa de uso exclusivo de funcionários, caixas d`água e reservatórios de retenção ou reservação de água de chuva, e instalação de equipamentos médico-hospitalares;
d) as áreas de uso comum em edifícios multirresidenciais, situadas em qualquer pavimento;
e) os depósitos privativos até 5m² (cinco metros quadrados), situados em pavimento de garagem, e as áreas das paredes internas de unidades residenciais;
f) os halls de acesso e de elevadores e as circulações horizontais comuns, em qualquer tipo de empreendimento;
g) os jardins e jardineiras com profundidade máxima de 1m (um metro), sem previsão de porta de acesso, independente da área útil da unidade imobiliária;
h) bilheterias, portarias, guaritas, desde que o somatório de suas áreas úteis coberta seja menor que 0,5% (meio por cento) da área ocupada pela edificação, respeitando o limite máximo de 10,00m2 (dez metros quadrados) bilheterias, portarias, guaritas.

§1º. No cálculo das áreas computáveis no coeficiente de aproveitamento, deverão ser ainda observadas as condições e incentivos constantes no Capítulo II deste Título.
§2º. Para efeito do cálculo das áreas não computáveis previstas neste artigo, em edifícios de uso misto que tenham usos residenciais e não residenciais, ou em edifícios não residenciais envolvendo mais de uma subcategoria de uso, deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.
§3º. As áreas referidas na letra *a* do inciso II deste artigo serão computáveis nos empreendimentos que têm por destinação o estacionamento, locação e guarda de veículos.

Seção II - Índice de Ocupação

Art. 89. O Índice de Ocupação (IO) representa a relação entre a projeção horizontal máxima permitida para a edificação e a área total do terreno.
Parágrafo único. O Índice de Ocupação para cada uma das zonas e usos previstos nesta lei consta do Quadro 05 - Parâmetros de Ocupação do Solo, do Anexo I desta Lei.

Art. 90. Serão computadas para o cálculo do índice de ocupação (IO) todas as projeções das áreas cobertas da edificação, exceto:
I - subsolos, desde que respeitado o recuo mínimo de frente e sem prejuízo do índice de permeabilidade - IP mínimo, obtido em terreno natural, salvo o quanto previsto no parágrafo único deste artigo;
II - garagens situadas em terrenos em aclive igual ou superior a 22% (vinte e dois por cento), considerado do alinhamento do gradil à metade da profundidade do terreno, ou com lençol freático superficial ou outras formações geológicas que impossibilitem a sua implantação no nível de subsolo, desde que esta impossibilidade seja comprovada através de laudo de sondagem e atendidos os recuos zonais frontais, zonais laterais e zonais de fundo estabelecidos nesta Lei;
III - marquise não sobreposta cuja projeção ocupe, no máximo, metade da faixa do recuo mínimo;
IV - abrigo de medidores, de lixo e de hidrantes, caixa e tubos de água, esgoto e energia, reservatório enterrado, abrigo de bombas e central de gás;
V - acessos cobertos à edificação ou passagens externas cuja largura ou soma das larguras não ultrapasse 20% (vinte por cento) do comprimento da testada;
VI - bilheterias, portarias, guaritas;
VII - saliências e balanços de até 0,50m (cinquenta centímetros) de profundidade;
VIII - beiral até a profundidade de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
IX - cobertura de tanques e pequenos telheiros, desde que o somatório das áreas seja igual ou inferior a 5% (cinco por cento) da área ocupada projetada.
Parágrafo único. Nas Zonas de Ocupação Predominantemente Residenciais - ZOPR, os pavimentos em subsolo destinados a garagens ficam dispensados do atendimento aos recuos de frente, laterais e de fundo, desde que atendido o índice de permeabilidade - IP mínimo.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

Seção III – Índice de Permeabilidade

Art. 91. O Índice de Permeabilidade (IP) indica o percentual da área do terreno que deverá ser deixada livre de edificações e com superfície permeável, obrigatório para todos os empreendimentos.

Parágrafo único. O Índice de Permeabilidade (IP) para cada uma das zonas e usos previstos nesta lei consta do Quadro 05 - Parâmetros de Ocupação do Solo, do Anexo I desta Lei.

Art. 92. Todos os empreendimentos deverão atender ao índice de permeabilidade - IP, que estabelece a área permeável mínima exigida para cada zona de uso, conforme o Quadro 05 - Parâmetros de Ocupação do Solo, do Anexo I desta Lei, observadas as seguintes exigências:

I - do total das áreas permeáveis exigidas para o atendimento ao IP, pelo menos 50% (cinquenta por cento) deverão ser mantidos em solo natural;

II – a área remanescente poderá ser revestida com material semipermeável, admitindo-se tratamento paisagístico.

Parágrafo único. A fim de assegurar o pleno atendimento ao índice de permeabilidade exigido no caput deste artigo, na forma prevista em seu inciso II, quando da utilização de revestimentos semipermeáveis, deverá ser anexada a especificação técnica do fabricante, informando o percentual de permeabilidade do material, o qual deverá constar também nas peças gráficas.

Seção IV - Gabarito de Altura Máxima

Art. 93. O Gabarito de Altura Máxima (GAM) define a altura máxima das edificações, computados no nível do piso térreo até a cobertura do último andar.

Art. 94. Para fins de cálculo do gabarito de altura máxima da edificação, considera-se a diferença entre a cota de nível da cobertura do último pavimento e o nível do pavimento térreo, excluídas a platibanda, as casas de máquinas e os reservatórios superiores d`água.

§1º. Nos terrenos em aclive, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o caput deste artigo é determinado por plano vertical no ponto médio do meio-fio.

§2º. Nos terrenos em declive, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o caput deste artigo deverá ser aquele situado no ponto de acesso ao empreendimento, denominando-se os pavimentos situados abaixo deste como subsolos.

§3º. Nos terrenos que tenham frente para mais de um logradouro, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o caput deste artigo deverá ser aquele situado em relação à cota do meio-fio do logradouro público de cota mais elevada.

§4º. Nos terrenos que apresentem desnível entre os pontos extremos da testada voltada para o logradouro, o pavimento a ser considerado como térreo no cômputo do gabarito de que trata o caput deste artigo deverá ser aquele situado, em relação ao meio-fio, no ponto de acesso à edificação, independentemente do trecho da testada do terreno.

Art. 95. O Gabarito de Altura Máxima (GAM) aplica-se conforme as seguintes regras:

I – No Aglomerado Urbano Mata de São João / Amado Bahia:

a) Na Zona Central (ZC), térreo mais três pavimentos (4 pavimentos), exceto no entorno da praça Barão Açu da Torre e ao longo da rua Eurico de Freitas, até alcançar a rua Benjamin Constant, e onde existem imóveis sujeitos à proteção histórica e arquitetônica.

b) Na Zona de Urbanização Prioritária Bomfim (ZUP-B), até a cota 80,0m (oitenta metros), para preservar os visuais do Mirante da Cidade, com as construções na testada dos terrenos, deixando desocupada a encosta do morro.

II – Na Macrozona da Orla:

a) de 9,80m (nove metros e oitenta centímetros) para o uso residencial e não residenciais. de 14,00m (quatorze metros) para edificações hoteleiras.

Seção V – Recuos

Art. 96. Os Recuos (R) indicam a distância lateral, frontal ou de fundos que a edificação deve manter em relação ao perímetro do lote.

§1º. São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote:

I - recuo de frente;

II - recuos laterais;

III - recuo de fundo.

§2º. Os Recuos (R) exigidos para cada uma das zonas e usos previstos nesta lei consta do Quadro 05 - Parâmetros de Ocupação do Solo, do Anexo I desta Lei.

§3º. Independente da sua localização, nos terrenos de esquina incidirão apenas os recuos frontais e laterais, não se aplicando o recuo de fundo.

Art. 97. O recuo será progressivo para edificação com mais de 12m (doze metros) de altura, respeitado o recuo mínimo da zona, através da aplicação da seguinte da fórmula:

RFP = RFZ + 0,4 x [(H – 12,00) / 3,00], onde:

RFZ = recuo frontal zona;

RFP = recuo frontal progressivo;

H = altura da edificação adotada no projeto, definida em metros.

§1º. Nos casos em que a aplicação da fórmula prevista no *caput* deste artigo resulte em recuo igual ou superior a 15m (quinze metros), admite-se que seja utilizado este valor para o recuo frontal progressivo do empreendimento, independentemente doseu gabarito de altura.

§2º. Para terrenos com frentes para duas ou mais vias, a progressividade a que se refere o *caput* deste artigo será exigida em relação a uma das testadas, independentemente dos acessos, devendo ser atendido nas demais o recuo mínimo estabelecido para a zona ou via.

§3º São isentos da exigência de recuo frontal os terrenos lindeiros às Vias Locais (VL) e de Transporte Não Motorizado ou de Pedestre (VP), contidos em quadras nas quais em pelo menos

50% (cinquenta por cento) da testada existam edificações sem recuo frontal, até a institucionalização dos Planos de Alinhamentos de Gradil pelo Executivo.

§4º Nas Zonas de Ocupação Predominante Residencial (ZOPR) não será exigido recuo mínimo de frente quando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município.

§5º Não será exigido recuo de frente na Zona Central (ZC), nas Zonas de Comércio e Serviços (ZCS), Zonas Centralidade Linear (ZCL), Zonas de Urbanização Prioritária (ZUP) e Zonas de Uso Diversificado (ZUD).

Art. 98. O recuo lateral será progressivo para edificação com mais de 12m (doze metros) de altura, respeitado o recuo mínimo da zona, através da aplicação seguinte fórmula:

RLP = 1,5 + 0,2 x [(H – 12,00) / 3,00], onde:

RLP = recuo lateral progressivo;

H = altura da edificação adotada no projeto, definida em metros.

Art. 99. Para empreendimentos com até 3 (três) pavimentos, a serem implantados em lotes com testada inferior a 10,00m (dez metros), será dispensado o recuo lateral, observado o Código Civil.

Seção VI - Áreas de Fruição Pública

Art. 100. As áreas de fruição pública correspondem às áreas internas e externas às edificações, com conexão em nível aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários ou moradores.

Art. 101. As áreas destinadas à fruição pública têm como finalidade promover a criação de novos caminhos na cidade, permitindo uma maior permeabilidade e configuração de novos espaços de uso público voltados para os pedestres, além de novas conexões e articulações entre a faixa livre da calçada e os espaços internos ao terreno, devendo atender aos seguintes requisitos:

I - estar na mesma cota de nível da calçada, atendendo às condições de acessibilidade universal previstas nas normas técnicas;

II - possuir acesso com largura mínima de 5m (cinco metros);

III - possuir largura mínima de 5m (cinco metros) em toda a sua extensão;

IV – estar vedado o trânsito de veículos;

V - quando correspondente à área interna da edificação, deve interligar logradouros e não ser fechada à circulação de pedestres, admitindo-se controle de acesso durante o período fora do horário de funcionamento da atividade;

§1º. Os acessos de veículos bem como as áreas de serviço para carga e descarga e de embarque e desembarque de passageiros não são considerados áreas de fruição pública;

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

§2º. As áreas livres externas destinadas à fruição pública serão objeto de averbação em Cartório de Registro de Imóveis, até a expedição do alvará de "habite- se", como áreas privadas não edificáveis e de uso público.

Seção VII – Fachada Ativa

Art. 102. A fachada ativa destina-se a aumentar a interação das calçadas públicas com atividades não residenciais instaladas no térreo das edificações, fortalecendo a vida urbana nos espaços públicos, devendo atender aos seguintes requisitos:

I – estar localizada no térreo das edificações e na mesma cota de nível da calçada, devendo ser ocupada por usos não residenciais, com acesso livre e abertura no nível do logradouro;

II - ser provida de aberturas para o logradouro público, tais como portas e vitrines, com permeabilidade visual de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) da superfície da fachada;

III - nos casos em que a calçada possuir largura igual ou superior a 5m (cinco metros), a fachada ativa poderá estar situada dentro da faixa de recuo;

IV - nos demais casos, a faixa de recuo deverá estar fisicamente integrada à calçada, com acesso irrestrito, não podendo ser vedada com muros ou grades ao longo de toda a extensão da fachada ativa;

V - em qualquer situação, a área correspondente à fachada ativa não poderá ser ocupada por vagas de estacionamento ou utilizada para manobra de veículos, carga e descarga ou embarque e desembarque de passageiros, exceto se a localização da calçada for alterada, de modo a eliminar o conflito entre a circulação de pedestres e a circulação de veículos.

CAPÍTULO II – DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA E/OU CONDICIONADA

Art. 103. Como incentivo à adoção de fachada ativa, não serão computadas, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas construídas do pavimento térreo correspondentes às unidades com fachada ativa desde que não ultrapassem os seguintes limites:

a) 70% (setenta por cento) da área do lote na Zona Central (ZC), e nas Zonas de Comércio e Serviços (ZCS), Zonas Centralidade Linear (ZCL), Zonas de Urbanização Prioritária (ZUP) e Zonas de Uso Diversificado (ZUD) e ao longo das vias arteriais e coletoras;

b) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas demais zonas de uso.

Art. 104. Como incentivo à adoção de áreas de fruição pública, será acrescido gratuitamente ao potencial construtivo do terreno, desde que respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo - CAM, o equivalente a:

I - 100% (cem por cento) das áreas destinadas à fruição pública, desde que sejam áreas livres externas contínuas, nas Zonas de Comércio e Serviços (ZCS), Zonas Centralidade Linear (ZCL), Zonas de Urbanização Prioritária (ZUP) e Zonas de Uso Diversificado (ZUD) e ao longo das vias arteriais e coletoras

II - 70% (setenta por cento) das áreas destinadas à fruição pública, no caso de áreas internas à edificação e nas demais zonas de uso.

TÍTULO V - DOS USOS

CAPÍTULO I - DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Seção I – Disposições gerais

Art. 105. Os usos e atividades no Município são classificados em categorias, sendo permitidos ou proibidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel, conforme Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso, do Anexo I desta Lei.

Art. 106. Todo e qualquer empreendimento existente ou que venha a ser implantado e atividade realizada ou que venha a se realizar no Município será obrigatoriamente enquadrado em uma categoria de uso e em uma das respectivas subcategorias de uso e grupos de uso, relacionados nesta Lei e no Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso, do Anexo I desta Lei.
§1º. O Poder Executivo, através do seu órgão competente, deverá proceder ao enquadramento a que se refere o caput deste artigo, seja para efeito de administração, seja para atender às solicitações de particulares ou de agentes públicos.
§2º. Este enquadramento deverá constar, obrigatoriamente, em todos os registros municipais de informações referentes a empreendimento ou atividades existentes ou que venham a ser implantados, em particular, os cadastrais e tributários.

Art. 107. Os empreendimentos e as atividades, públicos e privados, que configuram o uso e a ocupação do solo no Município classificam-se em duas categorias:
I - uso residencial, sob a sigla R, que envolve a moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos;
II - uso não residencial, que envolve todas as modalidades de comércio, de serviços, instituições, especiais e de infraestrutura, sob a sigla nR, e de indústrias, sob a sigla ID.
§1º. É admitida a instalação, no mesmo lote ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.
§2º. A ocorrência concomitante de duas ou mais categorias ou subcategorias de uso distintas em um mesmo terreno ou edificação caracteriza o uso misto.

Art. 108. A classificação em categorias e subcategorias de uso abrange unicamente as obras e instalações no território do Município que resultem em edificação ou que tenha permanência humana, excluídas:
I - as intervenções nas características e morfologias do terreno;
II - as intervenções nas características e morfologia do sistema hídrico;
III - as obras de urbanização e os parcelamentos, tais como:

a) as modalidades de parcelamento do solo;
b) as aberturas e/ou modificações de vias e logradouros destinados à circulação de veículos e pedestres;
c) a criação de faixas de domínio ou de servidão;
d) as rodovias, pontes e viadutos;
e) as adutoras, dutovias e linhas de transmissão dos sistemas de abastecimento de água, de telecomunicações, do esgotamento sanitário e do sistema de distribuição de gás.

Parágrafo único. Para fins de licenciamento ambiental, as obras e instalações integrantes de redes de infraestrutura, tais como rodovias, pontes e viadutos, túneis e infraestrutura de transportes de alta e média capacidade, adutoras, dutovias e linhas de transmissão, poderão ser implantadas no território do Município desde que de acordo com as diretrizes do PDDM.

Seção II – Da Categoria de Uso Residencial

Art. 109. A categoria de Uso Residencial refere-se aos casos em que o imóvel é destinado para a moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos.

Art. 110. A categoria de uso residencial divide-se nas seguintes subcategorias:
I - R1: 1 (uma) unidade habitacional por terreno;
II - R2: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais por terreno, agrupadas horizontalmente e com entrada independente, sendo subdividido em:

a) R2-01: aquele constituído por casas geminadas, casas isoladas ou casas escalonadas, com frente e acesso independente a cada unidade habitacional por via oficial de circulação;
b) R2-02: aquele constituído em condomínio por casas geminadas, casas isoladas, casas escalonadas ou casas sobrepostas com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de veículos ou de pedestre, interna ao conjunto, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação.

III - R3: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, constituídos em condomínio, sendo subdividido em:

a) R3-01: edifício de apartamentos;
b) R3-02: conjunto residencial constituído por grupo de edifícios de apartamentos com áreas comuns, com até 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação;
c) R3-03: conjunto residencial constituído por grupo de edifícios de apartamentos com áreas comuns, com mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação;

IV - EHIS - Empreendimento de Habitação de Interesse Social: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações destinado à Habitação de Interesse Social;

V - EHMP - Empreendimento de Habitação de Mercado Popular: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações destinado, predominantemente, à Habitação de Mercado Popular, podendo também conter HIS, conforme faixas de renda familiar a que se destinam, definidas no PDDM.

§1º. Para empreendimentos residenciais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, deverão ser apresentadas cartas de viabilidade das concessionárias, incluindo abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de lixo, drenagem e telecomunicações.

§2º. A emissão do Alvará de Habite-se fica condicionada à apresentação e aprovação da solução de esgotamento sanitário;

§3º. Caberá ao órgão público municipal competente analisar a disponibilidade e oferta de serviço de transporte público e emitir parecer conclusivo quanto à viabilidade do empreendimento ou atividade pretendida.

§4º. Será permitida a implantação de conjuntos residenciais horizontais e verticais de caráter evolutivo, mediante apresentação de cronograma geral de obras aprovado pelo órgão de licenciamento, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o plano geral de implantação com todas as etapas e prazos da obra objeto do empreendimento a ser licenciado;

II - seja apresentado projeto arquitetônico das edificações do empreendimento para fins de licenciamento.

Art. 111. Os empreendimentos do tipo R2-02, R3-01 e R3-02, com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, bem como os empreendimentos do tipo R3-03, deverão incluir medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática, na forma da regulamentação específica, especialmente:

I - sistema de captação e distribuição de águas pluviais das edificações para reuso nas áreas comuns;

II - medição de consumo de água por unidade habitacional;

III - central de resíduos com compartimento para coleta de lixo seletiva;

V - iluminação inteligente para áreas comuns de circulação, com a instalação de sensores de presença;

V - plantio e manutenção das áreas verdes comuns, dentro dos limites do empreendimento, atendendo ao estabelecido na legislação municipal;

VI - utilização de energia solar ou eólica, com instalação de unidade de geração própria.

Seção III - Da Categoria de Uso Não Residencial

Art. 112. A categoria de Usos Não Residenciais engloba todos os usos que não possam ser enquadrados na categoria de Uso Residencial.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

Art. 113. A categoria de uso não residencial está classificada em subcategorias, segundo níveis de incomodidade e de compatibilidade com o uso residencial, dividindo-se em:
I - nRa: uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental;
II - nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;
III - nR2: uso não residencial tolerável pela vizinhança residencial;
IV - nR3: uso não residencial especial ou potencialmente incômodo à vizinhança residencial;
V - nR4: uso não residencial de infraestrutura;
VI - ID1: uso industrial não incômodo, compatível com a vizinhança residencial;
VII - ID2: uso industrial potencialmente incômodo à vizinhança residencial;
VIII - ID3: uso industrial especial que implica na fixação de padrões específicos de ocupação do lote, de localização, de tráfego e de níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.

Art. 114. Classificam-se na subcategoria de uso nRa os seguintes grupos de usos ligados a:
I - nRa-01: pesquisa e educação ambiental;
II - nRa-02: manejo sustentável;
III - nRa-03: ecoturismo e lazer;
IV - nRa-04: captação de água mineral/potável de mesa;
V - nRa-05: reuniões ou eventos ambientalmente compatíveis.

Art. 115. Classificam-se nas subcategorias de uso nR1, nR2 e nR3 os seguintes grupos de usos:
I - Grupo 01: comércio de abastecimento;
II - Grupo 02: serviços de alimentação;
III - Grupo 03: comércio diversificado;
IV - Grupo 04: comércio especializado;
V - Grupo 05: serviços de saúde;
VI - Grupo 06: serviços de educação e assistência social;
VII - Grupo 07: serviços de diversão, de cultura, de reunião e de afluência de público;
VIII - Grupo 08: serviços de armazenamento, distribuição e locação;
IX - Grupo 09: serviços de confecção, de manutenção e reparação;
X - Grupo 10: associações, fundações e organizações;
XI - Grupo 11: serviços de administração e utilidade pública;
XII - Grupo 12: serviços profissionais e pessoais;
XIII - Grupo 13: serviços de hospedagem;
XIV - Grupo 14: usos especiais.

Art. 116. Classificam-se na subcategoria de uso nR4 os seguintes usos, ligados à infraestrutura urbana:

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

I - nR4-01: equipamentos e edificações que se destinam ao sistema de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica;
II - nR4-02: equipamentos e edificações que se destinam aos sistemas de abastecimento de água, coleta de esgotos e de águas pluviais;
III - nR4-03: equipamentos e edificações que se destinam ao sistema de coleta de resíduos sólidos;
IV - nR4-04: equipamentos e edificações da rede de telecomunicações, dados e fibras óticas;
V - nR4-05: equipamentos e edificações da rede de mobilidade urbana;
VI - nR4-06: equipamentos e edificações da rede de abastecimento de gás.

Art. 117. Classificam-se nas subcategorias de uso ID1, ID2 e ID3 os seguintes grupos de usos industriais ligados a:
I - Grupo 01: abate de animais;
II - Grupo 02: alimentos e bebidas;
III - Grupo 03: borracha;
IV - Grupo 04: celulose;
V - Grupo 05: couros, peles e produtos similares;
VI - Grupo 06: editorial e gráfica;
VII - Grupo 07: extrativismo;
VIII - Grupo 08: fumo;
IX - Grupo 09: madeira;
X - Grupo 10: material elétrico;
XI - Grupo 11: material têxtil;
XII - Grupo 12: mecânica;
XIII - Grupo 13: metalurgia;
XIV - Grupo 14: minerais;
XV - Grupo 15: mobiliário;
XVI - Grupo 16: papel e papelão;
XVII - Grupo 17: petróleo e derivados;
XVIII - Grupo 18: plástico;
XIX - Grupo 19: química;
XX - Grupo 20: transportes;
XXI - Grupo 21: diversos.

Art. 118. Os usos industriais enquadrados na subcategoria ID-03, passíveis de causar prejuízos à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e da fauna regional, dependem de manifestação do órgão ambiental, para serem licenciados no Município.

Seção IV - Da Categoria de Uso Misto

Art. 119. É admitido o uso misto em terreno ou edificações localizadas em qualquer zona de uso do Município, desde que se trate de usos permitidos na zona, possam funcionar de modo independente e sejam atendidas as disposições desta Lei para cada categoria ou subcategoria de uso, exceto para o uso misto industrial e residencial, que em nenhuma hipótese é permitido.
§1º. A área construída computável total será o somatório das resultantes em cada uma das parcelas virtuais do terreno, vinculadas às diferentes categorias ou subcategorias de uso.
§2º. As vagas para estacionamento de veículos de cada subcategoria de uso deverão ser demarcadas no projeto, fisicamente segregadas e devidamente identificadas.
§3º. Nas edificações ou terrenos ocupados por uso misto é admitido o uso comum dos espaços de circulação e instalações, sendo vedado o acesso de um uso através de uma área privada de outro uso.

CAPÍTULO II – DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção I – Disposições Gerais

Art. 120. Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais:
I - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança – EGIV;
II - Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental – EGIA.

Art. 121. O Poder Executivo, através dos seus órgãos competentes, responsáveis pela análise e aprovação dos usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais, enquadrados nas subcategorias especiais EGIV e EGIA, exigirá dos interessados que arquem com todas as despesas de pesquisas, estudos específicos e logística, necessários para a análise do projeto, e que realizem, às suas expensas, as melhorias e as obras ou serviços públicos relacionados à mitigação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade, em especial na operação do sistema viário, apontados nos estudos de cada caso específico.
Parágrafo único. Os projetos deverão contemplar, conforme exigido pelo Poder Executivo Municipal em cada caso:
I - adaptação geométrica do viário do entorno;
II - sinalização viária horizontal e vertical de regulamentação, advertência, orientação e semafórica;
III - adaptação do sistema viário estrutural inserido na área de influência;
IV - complementação ou implantação do sistema viário e equipamentos necessários à circulação no entorno do empreendimento ou atividade, para os EGIV e EGIA;
V - implantação de sistema e equipamentos de apoio ao transporte público, exclusivamente para os EGIV e EGIA;

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

VI - implantação de sistema e equipamentos de monitoramento e gerenciamento de trânsito, exclusivamente para os EGIV e EGIA;
VII - mitigação dos impactos apontados nos estudos.

Art. 122. Fica vedada, nas áreas urbanas do Município, a implantação de estabelecimentos de uso comercial com área de venda superior a 1.500 m² (hum mil e quinhentos metros quadrados), potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais.
Parágrafo único. A proibição constante no caput não se aplica aos empreendimentos comerciais construídos em momento anterior à entrada em vigor desta Lei, facultado aos de área inferior ampliação até o limite estabelecido, observadas as demais normas desta Lei.

Seção II - Dos Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança

Art. 123. Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança – EGIV são os empreendimentos ou atividades que, pela natureza ou porte, podem gerar impactos significativos na estrutura urbana, relacionados à sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana e viária, bem como à deterioração das condições da qualidade de vida do entorno.

Art. 124. Serão enquadrados como Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança – EGIV os seguintes empreendimentos:
I - empreendimentos não residenciais constituídos por uma ou mais atividades que apresentarem área construída total superior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados) de área construída.
II - usos industriais ID-3;
III - empreendimentos sujeitos à apresentação de EIA - RIMA, nos termos da legislação pertinente;
IV - hospital e maternidade;
V - shopping center.
Parágrafo único. O enquadramento dos empreendimentos como EGIV poderá ser revisto através de lei específica.

Art. 125. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança - EGIV são sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos da atividade ou empreendimento quanto aos impactos na qualidade de vida da população residente num raio de influência de quinhentos metros, devendo considerar:
I – o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;
II – as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;
III – as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;
IV – os efeitos da valorização imobiliária no perfil socioeconômico da área e da população moradora e usuária;

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

V – os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;
VI – a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;
VII – os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;
VIII – a geração de poluição ambiental e sonora na área;
IX – as águas superficiais e subterrâneas existentes na área;
X – o acúmulo de impactos urbanos, ambientais e socioeconômicos gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto já existentes.
§1º. O Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV refletirá as condições do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, ressaltando, nas análises e conclusões, os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, além de apresentar a indicação de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados e a estimativa dos custos de cada ação mitigadora.
§2º. As atividades e os empreendimentos classificados como geradores de impacto de vizinhança ficam sujeitos à aprovação do EIV/RIV, antes da emissão de suas respectivas licenças.
§3º. Para a obtenção do alvará de "habite-se" do empreendimento, fica o empreendedor obrigado a cumprir todas as exigências relacionadas ao EIV/RIV.
§4º. A instalação de uso gerador de impacto de vizinhança, definido nesta Lei, em edificação regular existente estará sujeita à prévia aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV pelo órgão municipal competente, antes da emissão do Termo de Viabilidade de Localização.
§5º. O órgão municipal competente poderá solicitar complementação do conteúdo do EIV/RIV quando avaliar necessário, conforme as especificidades da atividade ou do empreendimento ou da região onde se pretende implantar o uso.
§6º. A elaboração do EIV/RIV para Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do PDDM, não dispensará a elaboração de EIV/RIV para empreendimento inserido no perímetro da respectiva Operação Urbana Consorciada.
§7º. A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.

Seção III - Dos Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental

Art. 126. Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental – EGIA são aqueles que possam causar alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e que, direta ou indiretamente, afetem:

a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
b) as atividades sociais e econômicas;
c) biota;
d) as condições paisagísticas e sanitárias do meio ambiente;

e) a qualidade dos recursos ambientais.

Art. 127. Os Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental - EGIA são sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, a ser analisado e aprovado por órgão municipal ambiental competente, ficando o empreendedor obrigado a cumprir as disposições estabelecidas no EIA para emissão das licenças ambientais e urbanísticas, atendendo a todas as exigências contidas na legislação especial.

CAPÍTULO III - DAS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO E DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Seção I - Condições de Instalação dos Usos

Art. 128. São condições de instalação dos usos:

I - número de vagas para estacionamento:

a) para automóveis;
b) especiais;
c) para motocicletas;
d) para bicicletas;
e) para pessoas com mobilidade reduzida.

II - espaço de carga e descarga;

III – área de embarque e desembarque de pessoas;

IV – horário de carga e descarga;

V - horário de funcionamento;

VI – categoria da via que dá acesso à edificação;

Art. 129. As condições de instalação constam do Quadro 08 – Condições de Instalação por Categoria de Uso do Anexo 01 desta Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal regulamentará as condições de instalação de usos, ouvido o Conselho da Cidade.

Art. 130. Nos usos mistos onde há mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação mais restritivas, quando não for possível diferenciar os parâmetros conforme a separação dos usos.

Art. 131. O horário de funcionamento será regulamentado por lei específica e decreto municipal, respeitados os parâmetros de incomodidade, os quais deverão ser instituídos por meio de decreto municipal.

Art. 132. O horário para carga e descarga será regulamentado por meio de lei específica e decreto municipal, respeitados os parâmetros de incomodidade, os quais deverão ser instituídos por meio de decreto do Poder Executivo.

Art. 133. Isentam-se da previsão de vagas de estacionamento e/ou garagens os empreendimentos e/ou atividades previstos para terrenos em que não se tenha possibilidade de acesso com veículos automotores, tais como:

I – em terrenos situados em logradouros cuja "grade" seja em escadaria;

II – em vilas cujo acesso ao logradouro tenha largura inferior a 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros);

III – quando o acesso é efetuado por vias de circulação de pedestres.

Art. 134. As áreas para estacionamento serão fixadas de acordo com as seguintes condições:

I – as vagas para cada veículo terão largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros), respeitado o percentual mínimo de 30% (trinta por cento) do número de vagas com dimensões de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura mínima de 5m (cinco metros) de comprimento mínimo;

II – as vias internas dos estacionamentos, quando houver, deverão atender às seguintes larguras mínimas:

a) 3,5m (três metros e cinquenta centímetros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer ao longo dessas vias;
b) 3,5m (três metros e cinquenta centímetros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer formando um ângulo de 45º, com a via;
c) 5m (cinco metros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer formando um ângulo de 90º, com a via;

III – os estacionamentos de veículos que utilizarem espaços descobertos com área igual ou superior a 1.000m2 (mil metros quadrados) deverão ser arborizados.

IV - Os acessos aos estacionamentos deverão atender às seguintes exigências:

a) distar, no mínimo, 15m (quinze metros) de qualquer esquina, adotando-se como referência o ponto do terreno no alinhamento de gradil, mais próximo da esquina;
b) os empreendimentos de urbanização ou edificação, que contenham áreas de estacionamento em comum, terão seus acessos distando no máximo 200m (duzentos metros) de cada edificação a que serve;
c) serão exigidos dispositivos para entrada e saída de veículos que minimizem a interferência no tráfego da via de acesso ao imóvel, nos casos em que o número de vagas para veículos for superior a 100 (cem).

V – Nas vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, deverá ser acrescida faixa lateral de 1,2m (um metro e vinte centímetros) para manobra da cadeira de rodas, atendendo ao estabelecido na legislação federal e nas normas técnicas, admitindo-se que essa faixa possa ser compartilhada entre duas vagas destinadas a estas pessoas.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

VI – Caso sejam previstas vagas para motocicletas, as mesmas devem ter a largura mínima de 1m (um metro) e o comprimento mínimo de 2m (dois metros).
VII – As vagas destinadas a carga e descarga devem ter a largura mínima de 3,30 (três metros e trinta centímetros) e o comprimento mínimo de 7m (sete metros).

Art. 135. As áreas para as vagas de garagens serão fixadas de acordo com as condições estabelecidas a seguir:
I – as garagens para cada veículo terão largura mínima de 2,8 (dois metros e oitenta centímetros) e comprimento mínimo de 5m (cinco metros);
II – as vagas de garagens coletivas terão as mesmas dimensões estabelecidas no item I, do art 134.
III – as vias internas das garagens coletivas, quando houver, deverão ter a largura mínima de 5m (cinco metros).
IV - as garagens, quando em subsolo, terreno em aclive, com lençol freático superficial ou outras formações geológicas que impossibilitem a sua implantação ao nível do logradouro, constituindo um ou mais pavimentos, poderão ocupar toda a área do terreno, excluídas as áreas de recuo frontal e de permeabilização.
V - o primeiro pavimento em subsolo poderá ser semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não fique acima da cota + 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio fio do logradouro correspondente ao ponto médio da testada do terreno.
VI – para estacionamento de bicicletas será exigida uma vaga para cada dez vagas de estacionamento de automóveis, do total exigido, que poderão ser disponibilizadas na forma de paraciclo ou bicicletário, em todos os empreendimentos e em qualquer zona de uso, atendendo às seguintes disposições:
a) Facilidade de acesso, com localização específica e preferencialmente no piso mais próximo do logradouro público e acesso garantido aos usuários do estacionamento.
b) Instalação de suportes para prender as bicicletas, qual a distância mínima de 0,75mm (setenta e cinco centímetros) entre eles;
c) Comprimento mínimo de 1,8m (um metro e oitenta centímetros) em espaço com pé-direito mínimo de 2m (dois metros);
d) Dependendo do uso, poderão ser exigidos vestiários para usuários de bicicleta com objetivo de contribuir com a mobilidade urbana sustentável;
e) Serão aceitas configurações e dimensões diversas das estabelecidas nas letras a) a c) deste inciso quando se tratar de soluções de teto e parede.

Seção II - Parâmetros de Incomodidade

Art. 136. A instalação de usos deverá atender aos padrões de incomodidade relativos à emissão:
I - de ruído;

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

II - de efluentes líquidos;
III - de resíduos sólidos;
IV - atmosférica: odores, gases, vapores, material particulado e fumaça;
V - de radiação eletromagnética.
§1º. Os parâmetros elencados no caput deste artigo poderão variar segundo a zona e horários, diurno e noturno, conforme Parâmetros de Incomodidade por Zona de Uso, a serem definidos por Decreto do Poder Executivo.
§2º. Poderão ser definidos parâmetros especiais de incomodidade por Decreto do Poder Executivo, em especial aqueles que busquem a redução de ruído no uso do solo conforme especificidades locais, de determinados usos e grandes equipamentos de infraestrutura geradores de ruído.

CAPÍTULO IV – DOS USOS INCENTIVADOS

Art. 137. Os equipamentos de entretenimento e lazer serão licenciados levando em consideração as suas características técnicas e funcionais, desde que compatíveis com a zona de uso em que venham a ser instalados, independente das normas de ocupação do solo.

Art. 138. Os complexos hoteleiros serão licenciados em lotes mínimos de 20.000 (vinte mil metros quadrados), sujeito a plano diretor específico para a gleba, conforme as características do equipamento, independente das normas de ocupação do solo.

Art. 139. Os condo-hotéis e apart-hotéis verticais serão licenciados em conformidade com as normas de ocupação do solo das zonas em que venham a ser instalados, no Aglomerado Urbano Mata de São João e na Macrozona de Expansão Orientada.
§1º. Não serão computáveis, para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, as áreas de até dois pavimentos destinados a restaurante, centro de convenções e outros usos compatíveis;
§2º. Será obrigatória a utilização de fachada ativa.

Art. 140. Os empreendimentos de Educação, Saúde, Cultura e Esportes e outros usos institucionais serão licenciados, no Aglomerado Urbano Mata de São João/ Amado Bahia e na Macrozona de Expansão Orientada, levando em consideração as suas características técnicas e funcionais, independente das normas de ocupação do solo.

TÍTULO VI – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I - DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

Art. 141. Todo empreendimento a ser implantado ou atividade a ser realizada no território do Município, inclusive obras públicas municipais, estaduais e federais, depende de prévio

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

licenciamento urbanístico pelo órgão competente da Administração Municipal, sem prejuízo de outras licenças e autorizações exigíveis.

Art. 142. Qualquer obra de construção, ampliação e/ou reforma só poderá ser iniciada quando atendidas as seguintes exigências:
I - com projeto aprovado e licença em vigor;
II - em terreno que já disponha de acesso direto por logradouro público.

Seção I – Fixação de Diretrizes

Art. 143. O parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento, desmembramento e reparcelamento, será precedido de fixação de diretrizes, pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, que permita a adequada caracterização registral e planimétrico-cadastral da área a ser parcelada.
§1º. O procedimento prévio de fixação de diretrizes poderá ser dispensado quando se tratar de modalidade de parcelamento em que não haja abertura de vias ou destinação de áreas públicas ao Município, salvo nos casos:
I – em que a gleba ou lote submetidos ao parcelamento tiverem mais de 5.000 (cinco mil metros quadrados);
II – em que a gleba ou lote submetido ao parcelamento estiverem situados em parcelas do território submetidas a normas específicas de proteção ambiental ou em Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPC.
§2º. O Poder Executivo Municipal regulamentará, por meio de decreto, os casos em que se dispensará o procedimento de fixação de diretrizes.

Art. 144. O requerimento de fixação de diretrizes deverá ser instruído com os seguintes documentos:
I – título de propriedade do imóvel;
II – certidões negativas de tributos relativos ao imóvel;
III – planta da gleba que se pretende lotear, contendo:

a) suas divisas geometricamente definidas, de acordo com as normas técnicas oficiais vigentes;
b) localização dos cursos d'água;
c) localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;
d) localização das áreas urbanizadas e das construções existentes no entorno;
e) altimetria da gleba, com delimitação das áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
f) arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do loteamento com as áreas circunvizinhas;

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

g) localização das áreas de risco geológico.

IV – os usos e atividades que serão implantados no loteamento.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal regulamentará a documentação complementar necessária para a apresentação do pedido de fixação de diretrizes.

Art. 145. As diretrizes fixadas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único. As diretrizes vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano, prorrogável por igual período, por decisão do órgão responsável pelo licenciamento urbanístico.

Seção II – Da Aprovação e Execução dos Projetos de Parcelamento e Urbanização

Art. 146. A aprovação e a execução de projeto de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e reparcelamento com abertura de via, obedecerão ao disposto nesta Lei e na regulamentação própria.

Art. 147. O Poder Executivo regulamentará, por meio de decreto municipal, a documentação que deverá instruir os pedidos de parcelamento do solo.

Art. 148. A aprovação de projetos de parcelamento ou urbanização, fica condicionada à assinatura, pelo interessado, de Termo de Acordo e Compromisso - TAC, no qual se compromete a realizar, à própria custa, no prazo fixado pela Prefeitura, as seguintes obras, de acordo com os respectivos projetos aprovados para os loteamentos convencionais, reloteamentos, urbanização integrada e reurbanização integrada:

I - locação de ruas e quadras e, no que couber, locação dos lotes;

II - movimento de terra;

III - assentamento de meios-fios;

IV - rede de abastecimento de água potável;

V - assentamento de redes de esgotos e águas pluviais;

VI - pavimentação de todas as ruas, calçadas, ciclovias e vias de pedestres;

VII - muros de sustentação, quando necessários;

VIII - rede de iluminação pública, de energia elétrica e telecomunicações;

IX - implantação de vala técnica para as redes de infraestrutura;

X - delimitação física das áreas institucionais;
XI - tratamento paisagístico, arborização, áreas verdes e de lazer;
XII - outras obrigações constantes do Termo de Acordo e Compromisso.
Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal fixará, por meio de decreto municipal, as condições mínimas específicas para a infraestrutura urbana dos EHIS e dos EHMP.

Art. 149. Para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memorias e cronogramas físico-financeiros, o empreendedor deve, alternativamente:
I – caucionar e vincular ao Município, por meio de instrumento público, 50% (cinquenta por cento) da área total dos lotes.

Art. 150. Após a aprovação do projeto e do cronograma físico-financeiro do parcelamento, da assinatura do TAC e da apresentação do instrumento de garantia, será emitido alvará para fins de execução das obras e de registro no Cartório de Registro de Imóveis.
§1º. O empreendedor terá até 180 dias para submeter a documentação ao Cartório de Registro de Imóveis, em conformidade com o disposto na Lei 6.766/79.
§2º. Somente após o registro o empreendedor poderá dar início às obras;

Art. 151. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.
Parágrafo único. Em caso de loteamento implantado de forma irregular, e sem o registro, as áreas destinadas ao uso comum integram-se ao domínio público independente de registro, sem prejuízo das penalidades a serem impostas ao empreendedor infrator.

Art. 152. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, observado o máximo de 4 (quatro) anos, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 153. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, conforme documentação a ser definida em decreto.
Parágrafo único. Nos pedidos de modificações em parcelamentos registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes existentes dentro da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

Art. 154. A implantação do parcelamento poderá ser realizada em etapas, com a expedição do respectivo termo de verificação e execução parcial das obras.

Art. 155. O Poder Executivo Municipal regulamentará, por meio de decreto municipal, os prazos para a prática dos atos administrativos intraprocessuais, a documentação complementar exigida

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

em cada caso e a competência de cada um dos órgãos públicos envolvidos no processo de licenciamento.

Seção III - Do Licenciamento Urbanístico de Atividades e Empreendimentos

Art. 156. Nenhuma atividade não residencial poderá ser instalada sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente, sem a qual será considerada em situação irregular.
§1º. A expedição da licença a que se refere o *caput* dependerá de ser o uso permitido na zona, da regularidade da edificação e do atendimento das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade respectivamente previstos nos Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso, contido no anexo I desta lei, bem como os parâmetros de incomodidade por Zona de Uso, os quais deverão ser instituídos por meio de Decreto do Poder Executivo.
§2º. A licença de funcionamento poderá ser expedida concomitantemente à emissão de certificado de conclusão ou documento equivalente para as atividades a serem elencadas por ato do Poder Executivo, quando a atividade licenciada corresponder àquela declarada na respectiva aprovação ou regularização da edificação.

Art. 157. O uso de imóveis, para fins da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, classifica-se em permitido ou não permitido e em conforme ou não conforme.
§1º. Uso permitido no local é aquele passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função da zona e da largura da via.
§2º. Uso não permitido no local é aquele não passível de ser implantado ou instalado no imóvel em função da zona e da largura da via.
§3º. Uso conforme é aquele permitido no local e que atende também a todos os parâmetros de incomodidade e condições de instalação dos usos constantes dos nos Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso, do anexo I desta Lei, bem como os parâmetros de incomodidade por Zona de Uso, que devem ser instituídos por Decreto do Poder Executivo.
§4º. Uso não conforme é aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial - nR, aquele que, mesmo permitido, não atende a qualquer um dos parâmetros de incomodidade ou a qualquer uma das condições de instalação constantes dos nos Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso do anexo I desta Lei, bem como os parâmetros de incomodidade por Zona de Uso, que devem ser instituídos por Decreto do Poder Executivo.

Art. 158. A emissão de alvarás, licenças de funcionamento ou suspensão de atividades enquadradas no licenciamento ambiental municipal, certificados de conclusão e outras situações específicas referentes ao uso e à ocupação do solo em áreas públicas ou privadas consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, fica condicionada à manifestação favorável do órgão ambiental competente, respeitada a legislação aplicável em vigor.

§1º. O Poder Executivo estabelecerá os critérios de classificação das atividades potencialmente contaminadas ou suspeitas de contaminação capazes de alterar a qualidade do solo e das águas subterrâneas.

§2º. O Poder Executivo poderá exigir, a qualquer momento, ao responsável pela área a que se refere o "caput" deste artigo a apresentação de investigação ambiental do terreno para o uso instalado ou pretendido, assinada por profissional habilitado, e outros documentos julgados necessários, que serão submetidos à apreciação do órgão municipal competente.

§3º. Até a publicação, por ato do Poder Executivo, dos critérios de classificação das atividades mencionadas no § 1º deste artigo, para fins de aplicação do disposto no "caput", considerar-se-ão suspeitos de contaminação os imóveis que tenham, a qualquer tempo, abrigado qualquer das seguintes atividades:

I - indústria química;

II - indústria petroquímica;

III - indústria metalúrgica;

IV - indústria farmacêutica;

V - montadoras;

VI - indústria têxtil/tinturaria;

VII - depósitos de resíduos;

VIII - depósito de materiais radioativos;

IX - depósito de materiais provenientes de indústria química e petroquímica;

X - aterro sanitário;

XI - cemitério;

XII - mineração;

XIII - hospital;

XIV - posto de abastecimento de combustível.

CAPÍTULO II – DOS PARCELAMENTOS, URBANIZAÇÕES, USOS E EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Seção I - Dos Parcelamentos e Edificações Existentes

Art. 159. Os parcelamentos existentes de forma irregular, assim entendidos como aqueles já aprovados pelo Município antes da publicação desta lei, mas sem o respectivo alvará de conclusão dentro do prazo estabelecido quando da sua aprovação, deverão, no prazo máximo de 02 (dois) anos, comprovar perante o Município a sua regularização, sob pena de execução da caução.

Art. 160. É permitida a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a respectiva zona quando o lote:

I - puder ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento do qual resultou;

II - for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

III - houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona;
IV - for destinado a:

a) regularização fundiária de interesse social;
b) empreendimentos de habitação de interesse social;
c) empreendimentos de habitação de mercado popular.

Seção II – Da Permissão e Concessão de Uso

Art. 161. Na hipótese de serem requeridos fechamentos de vias internas e demais áreas públicas de loteamentos aprovados, o Município poderá autorizar, pelo prazo de até 99 (noventa e nove) anos, por intermédio dos institutos jurídicos da concessão ou da permissão de uso e mediante o pagamento de preço público único.
§1º. O fechamento pleiteado só poderá ser concedido após estudos de mobilidade urbana, garantido o direito de ir e vir.
§2º. O preço público mencionado no caput do presente artigo será equivalente ao somatório do Imposto Predial e Territorial Urbano anual de todos os imóveis constantes do parcelamento.
§3º. O pagamento do preço público único poderá ser efetuado em até 06 (seis) parcelas fixas, mensais e consecutivas.

Art. 162. O pleito de concessão e/ou permissão de uso, de que trata o art. 161, deverá ser formalizado pelo empreendedor ou por associação de moradores legalmente constituída, desde que os imóveis integrantes do loteamento estejam regulares perante o Município.
§1º. Uma vez formalizada a concessão e/ou permissão de uso das áread públicas comuns dos loteamentos aprovados, fica, por intermédio de Termo de Acordo e Compromisso – TAC, o empreendedor ou a associação de moradores obrigados a executar, custear, conservar e manter as vias, meios-fios, calçadas e demais áreas públicas, iluminação pública, serviços de varrição e coleta de lixo, dentre outros serviços públicos.
§2º. Os resíduos sólidos coletados pelo empreendedor ou associação de moradores deverão ser dispostos em local próprio e adequado, devidamente indicado pelo Município.
§3º. É vedada a construção de qualquer edificação ou montagem de qualquer equipamento nas áreas públicas, sem a expressa anuência e aprovação do Município.
§4º. O empreendedor ou associação de moradores poderá editar normas adicionais para regular o uso, a ocupação do solo, a construção e a convivência, desde que essas regras sejam mais restritivas que as vigentes no Município.

Seção III - Dos Usos e Edificações Existentes

Art. 163. O uso não residencial comprovadamente instalado até a data de publicação desta Lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta Lei, poderá ser tolerado, desde que sejam atendidas

as condições de instalação de uso e os parâmetros de incomodidade constantes nos Quadro 06 - Usos Permitidos por Zona de Uso do anexo I desta Lei, bem como os parâmetros de incomodidade por Zona de Uso, que devem ser instituídos por Decreto do Poder Executivo.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá, com o objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros desta Lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade e condições de instalação de uso, a partir da data de entrada em vigor desta Lei, até o máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, excetuadas:

I - as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II - as exigências do controle da emissão de ruído, que devem ser imediatamente atendidas.

Art. 164. Para as edificações com uso tolerado, nos termos do artigo anterior, não serão concedidas ampliações, sendo admitida somente reforma que implique na condução da edificação à situação de conforme, salvo se as obras forem imprescindíveis à segurança e à salubridade da unidade e dos bens vizinhos, ou essenciais para o trânsito e circulação de pedestres.

CAPÍTULO III – DA FISCALIZAÇÃO

Art. 165. A fiscalização do cumprimento das normas e diretrizes estabelecidas nesta Lei, para a aprovação de projetos de empreendimento ou implantação de atividades, será exercida pela Administração Municipal, por meio dos seus órgãos competentes.

Art. 166. No desempenho da fiscalização, caso o órgão responsável verifique a existência de indícios de descumprimento das normas contidas nesta Lei, deverá instaurar processo administrativo para apuração dos fatos e da existência de infração a ser punida, em conformidade com esta lei e a legislação especial.

Art. 167. O Poder Executivo Municipal regulamentará o trâmite do processo administrativo, em conformidade com o princípio do devido processo legal.

Art. 168. Em caso de reincidência na prática de infração já punida ou investigada em processo administrativo instaurado, o valor da multa será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor o valor inicial aplicado em resposta à infração verificada.

§1º. Para fins desta Lei considera-se reincidência:

I – o cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo empreendimento ou atividade, assim como em caso de mesmo tipo de empreendimento e atividade em outros locais e momentos distintos

II – a persistência no descumprimento da Lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§2º. O pagamento da multa não implica na regularização da situação.

§3º. No caso de infração continuada, prevista no §1º, a multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação, sem prejuízo da possibilidade de aplicação de multa diária quando prevista na legislação.
§4º. O prazo estabelecido no §3º inicia após o prazo concedido para regularização da situação, quanto tal prazo for concedido.

Art. 169. No exercício da ação fiscalizatória, ficam asseguradas aos técnicos credenciados a entrada e a permanência nas instalações do fiscalizado, a qualquer dia ou hora, pelo tempo que se tornar necessário, assegurada a inviolabilidade do domicílio.
Parágrafo único. Os técnicos credenciados, quando obstados, poderão requisitar força policial para o exercício de suas atribuições em qualquer parte do Município.

Art. 170. No exercício de controle preventivo e corretivo das situações que alterem ou possam alterar as condições ambientais ou recursos envolvidos de qualquer natureza, cabe ao agente público:
I - efetuar vistorias em geral, levantamentos e avaliações;
II - analisar, avaliar e pronunciar-se sobre desempenho de atividades, processos e equipamentos;
III - verificar a ocorrência de infrações e a procedência de denúncias, apurar responsabilidades e exigir as medidas necessárias para a correção de irregularidades através de processo administrativo de fiscalização.

Art. 171. Os demais órgãos ou entidades da administração municipal, direta e indireta, poderão ser chamados a colaborar com os técnicos credenciados na execução de atividades fiscalizatórias.

CAPÍTULO IV – DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 172. Aos infratores das disposições referidas nesta Lei serão aplicadas, isoladas ou cumulativamente, as seguintes penalidades, independente da sua ordem de enumeração:
I – advertência;
II - multa;
III - apreensão de bens, mercadorias, materiais, equipamentos, veículos e máquinas;
IV - interdição temporária ou definitiva;
V – suspensão ou cassação do alvará;
VI - embargo;
VII - demolição.

Art. 173. Para os efeitos desta lei, considera-se infrator o proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso irregular ou não conforme, de acordo com as definições desta lei e o tipo de infração cometida.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

Parágrafo único. Será considerado infrator todo aquele que cometer, mandar, incentivar, constranger ou auxiliar alguém na prática da infração e ainda os servidores municipais encarregados da execução das leis que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

Art. 174. As multas serão aplicadas em conformidade com o processo administrativo estabelecido nesta Lei e na legislação específica.

Parágrafo único. Na fixação do valor da multa, respeitados os valores mínimos e máximos estabelecidos nesta lei, a autoridade responsável deverá considerar:

I – a gravidade da infração;

II – os riscos causados para a população;

III – os danos causados direta e indiretamente para a população ou para o meio ambiente;

IV – a situação financeira do infrator;

V – o fato do infrator ser ou não reincidente;

VI – as condições atenuantes eventualmente presentes.

Seção I – Dos Usos Irregulares

Art. 175. Constatado o funcionamento da atividade sem a licença exigida, o funcionamento será considerado irregular, ensejando a lavratura de Autos de Infração, com a indicação da penalidade, assim como da intimação para regularizar a situação ou encerrar a atividade, nos seguintes prazos:

I - 90 (noventa) dias, para a atividade considerada conforme;

II - 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;

III - 5 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.

§1º. Em se tratando de atividade considerada permitida no local, mas que não atenda as condições de instalação ou as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 10 (dez) dias, sem prejuízo da imediata observância dos parâmetros de incomodidade.

§2º. Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da intimação do responsável ou de seu preposto.

Art. 176. O desatendimento do Auto de Intimação de que trata o art. 190 desta lei implicará na interdição da atividade, sem prejuízo da aplicação da multa.

Art. 177. No caso de infração continuada o órgão fiscalizador poderá impor multa diária para descumprimento do Auto de Intimação.

Parágrafo único. A imposição de multa diária não afasta a renovação da aplicação da multa, nos termos do art. 184, desta Lei.

Art. 178. Constatada a desobediência da ordem de interdição, será lavrado Auto de Infração, com o respectivo Relatório de Vistoria, sendo o fato noticiado à autoridade policial competente para a instauração de inquérito por crime de desobediência.

Art. 179. O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com as normas desta Lei configura a prática de infração punível com multa no valor mínimo de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) e no valor máximo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

§1º. O valor máximo não impede o lançamento de novas multas no caso de infração continuadas, na forma do art. 184, §3º, desta Lei.

§2º. No caso de imposição de multa diária, o valor máximo não deverá ultrapassar o valor de 10% (dez por cento) do valor máximo estabelecido no *caput.*

§3º. A dosimetria da multa será objeto de regulamentação, mediante decreto.

Seção II – Da Violação dos Parâmetros de Incomodidade

Art. 180. A violação dos parâmetros de incomodidade configura a prática de infração punível com multa.

Art. 181. Caso se trate de violação continuada, a lavratura do Auto de Infração será acompanhada de intimação para cessar a irregularidade de forma imediata ou no prazo estabelecido pelo órgão fiscalizador.

§1º. O não atendimento ao disposto no Auto de Intimação permitirá a imposição de multa diária;

§2º. Caso o infrator não cesse a irregularidade, o órgão fiscalizador poderá, decorridos, no mínimo, 5 (cinco) dias do prazo estabelecido no Auto de Infração, determinar a interdição do empreendimento.

§3º. A revogação do ato de interdição fica condicionada ao saneamento da irregularidade constatada e ao pagamento das eventuais multas relativas à infração.

Art. 182. A violação das normas que estabelecem os parâmetros de incomodidade configura a prática de infração punível com multa no valor mínimo de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) e no valor máximo de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

§1º. O valor máximo não impede o lançamento de novas multas no caso de infração continuadas, na forma do art. 166, §3º, desta Lei.

§2º. No caso de imposição de multa diária, o valor máximo não deverá ultrapassar o valor de 10% (dez por cento) do valor máximo estabelecido no *caput.*

Seção III – Dos Parcelamentos Irregulares

Art. 183. A realização de parcelamentos do solo em desconformidade com as normas estabelecidas nesta Lei e na legislação especial configura prática de infração punível com multa e outras sanções administrativas.

Art. 184. O órgão responsável pela fiscalização deverá constar, quando da lavratura do Auto de Infração, intimação impondo ao infrator a obrigação de paralisar imediatamente a obra e apresentar pedido de regularização, acompanhado de toda a documentação relevante.

§1º. Em caso de descumprimento ao disposto no Auto de Infração, o infrator fica sujeito:

I – à renovação automática da multa, a cada 30 (trinta) dias, nos termos do disposto no art. 166, §3º, desta Lei;

II – ao embargo da obra;

III – à apreensão de máquinas, veículos e equipamentos que estejam sendo utilizados na implantação do parcelamento;

IV – à apreensão ou inutilização de materiais de construção.

§2º. No caso das edificações não autorizadas, serão aplicadas as seguintes penalidades, além das multas previstas nesta Lei ou em outras leis específicas:

I – apreensão ou inutilização dos materiais de construção;

II - intimação dos responsáveis para desfazerem voluntariamente as obras, ampliações ou edificações no prazo de 2 (dois) dias.

§3º. O não atendimento à intimação prevista no inciso II do §2º deste artigo acarretará a demolição das obras, ampliações ou edificações.

§4º. A qualquer tempo, poder ser apreendido todo material utilizado para promoção de venda e compra de lotes, tais como plantas, propostas de venda e compra, faixas e papéis de propaganda.

§5º. A demolição será executada de forma imediata, mediante ordem sumária do órgão competente do Município, quando uma edificação, um equipamento ou muro forem erigidos em área de domínio público.

Art. 185. Além das medidas previstas nos artigos anteriores, a violação das normas que regulam o parcelamento do solo, estabelecidas nesta Lei e na legislação específica, configura a prática de infração punível com multa no valor mínimo de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) e no valor máximo de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

§1º. O valor máximo não impede o lançamento de novas multas no caso de infração continuadas, na forma do art. 184, §3º, desta Lei.

§2º. No caso de imposição de multa diária, o valor máximo não deverá ultrapassar o valor de 10% (dez por cento) do valor máximo estabelecido no *caput.*

§3º. A dosimetria da multa será objeto de regulamentação, mediante Decreto.

Seção IV – Do Procedimento Sancionatório

Art. 186. Após lavrado o Auto de Infração o infrator investigado será notificado pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento ou por edital para apresentar sua defesa, no prazo de 15 dias úteis, sob pena de aplicação da multa e inscrição do valor na dívida ativa municipal.
Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal regulamentará a tramitação do procedimento de imposição de penalidades, estabelecendo:
I – os prazos para a prática dos atos;
II – a competência para a apreciação da defesa e para o julgamento dos recursos cabíveis.

Art. 187. Após lavrados os Autos de Intimação, de Apreensão, de Interdição e de Embargo, o infrator investigado será notificado pessoalmente, por via postal com aviso de recebimento ou por edital para apresentar sua defesa, no prazo de 15 dias úteis, sob pena de aplicação da multa e inscrição do valor na dívida ativa municipal.
§1º. A apresentação de defesa ou recurso, na forma do regulamento municipal, não suspende a obrigação imposta por meio do Auto em questão.
§2º. No caso de apreensão, interdição ou embargo da obra, a situação somente será revertida após o pagamento das multas aplicadas e do pagamento de todas as despesas correspondentes a sua apreensão, transporte e depósito, conforme o caso.

TÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 188. Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com suas disposições.

Art. 189. Os processos de reparcelamento e reurbanização integrada apresentados após a publicação desta lei serão analisados de acordo com o disposto na presente legislação.

CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 190. O valor das multas estabelecidas nesta Lei será atualizado, anualmente, por meio de decreto municipal, em conformidade com a variação estabelecida para o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou por outro índice que venha a substituí-lo.

Art. 191. Nas Zonas de Proteção Visual (ZPV), Zona de Agricultura (ZAG) e Zona de Manejo Especial (ZME) das Macrozonas da Orla e de Expansão Orientada, serão observados os parâmetros urbanísticos definidos pela lei estadual n. 11.476, de 1 de julho de 2009, para a Area

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

de Proteção Ambiental do Litoral Norte (APA-LN), bem como o Plano de Manejo da Area de Proteção Ambiental do Litoral Norte (APA-LN), previsto na Resolução CEPRAM 1040/1995.

Art. 192. Não é permitido o desdobro de lote na Macrozona da Orla, nem sua transformação de uso unidomiciliar para multidomiciliar, exceto nos loteamentos já existentes e que já possuam imóveis com estas características.

Art. 193. Integram a presente Lei, como Anexo, os seguintes quadros:
I – QUADRO 01 - CONCEITOS
II – QUADRO 02 - ABREVIATURAS E SIGLAS
III – QUADRO 03 - PARÂMETROS DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO
IV – QUADRO 04 - DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTE POR ZONA DE USO
V – QUADRO 05 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO
VI – QUADRO 06 - USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO
VII – QUADRO 07 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA
VIII – QUADRO 08 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO
IX – QUADRO 09 - DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS
X – QUADRO 10 - PARÂMETROS DE ENQUADRAMENTO DO USO DO SOLO E DA PAISAGEM

Art. 194. Com base em parecer elaborado pelo órgão municipal competente e após ouvido o Conselho da Cidade, os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados, por meio de lei municipal, quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas à maior precisão dos limites, ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.
Parágrafo único. É admitido o mesmo procedimento estabelecido no *caput* no caso de adaptação do zoneamento municipal a alterações do zoneamento previsto para a APA do Litoral Norte.

Art. 195. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as seguintes leis:
I – Lei 284, de 25 de outubro de 2006;
II – Lei 464, de 04 de abril de 2011.

Art. 196. Esta Lei entra em vigor no prazo de 30 (trinta) dias a contar de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, EM 18 DE OUTUBRO DE 2023.

JOÃO GUALBERTO VASCONCELOS
Prefeito do Município

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

ANEXO I

QUADROS DA LOUOS

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO

QUADRO 01 – CONCEITOS

A	
Acessibilidade	Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segura autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edifica transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistem tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao pu de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana co rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida1.
Aclive	Inclinação igual ou superior a 22% (vinte e dois por cento) considerad alinhamento de gradil até a metade da profundidade do lote ou terreno, medida a partir da metade da testad
Acréscimo ou Ampliação	Obra que resulte no aumento da área total original construída (AC) da edificação preexistente.
Adensamento	Intensificação populacional e/ou de ocupação do solo numa determina unidade de território.
Alinhamento de Gradil (de limi frontal)	Linha determinada pelo Município, como limite do lote ou terreno com logradouros públicos existentes ou projetados.
Alinhamento de Recuo	Linha delimitada pelo Município dentro do lote ou terreno, paralela a qualquer das divisas do lote, a partir da qual é permitida a edificação.
Alvará de Conclusão ou "Habi	Documento expedido pela Prefeitura reconhecendo o empreendiment condições de ser utilizado.
Alvará de Licença	Documento expedido pela Prefeitura, assegurando a concessão do di de construir.
Amembramento	Agrupamento de glebas não parceladas para constituição de nova gle
Análise de Orientação Prévia	Documento expedido pela Prefeitura, contendo um conjunto de informações e orientações, com a finalidade verificar a viabilidade do definir previamente diretrizes e parâmetros para a elaboração de proj de parcelamento do solo e de empreendimentos geradores de impact tráfego, de vizinhança e ambientais.
Área Construída (AC)	Somatório das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edifica inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluídas as situações previstas em lei, que são consideradas para efeito do cálculo do coefi de aproveitamento.
Área Construída Não Comput	Somatório das áreas cobertas de uma edificação não consideradas p efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispos na legislação pertinente.
Área Construída Total	Somatório das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edifica inclusive as ocupadas por paredes e pilares.
Área de Carga e Descarga	Espaço destinado aos veículos na atividade de carga e descarga.
Área de Embarque e Desemb	Espaço, coberto ou não, destinado ao embarque e desembarque de pessoas.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

Área de Encosta	Área de terreno em cujo perímetro se observam declividades iguais o superiores a 45 % (quarenta e cinco por cento).
Área de venda	Área efetivamente utilizada para venda num estabelecimento com excluindo-se a frente de loja, externa ao *check-out*.
Área Institucional	Parcela do terreno transferida à Municipalidade para edificação de equipamentos públicos de uso comum.
Área de Proteção Ambiental (A	Categoria de área integrante do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), geralmente extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos o culturais especialmente importantes para o desenvolvimento sustentá o bem-estar das populações humanas, e que tem como objetivos bás proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.
Área de Proteção Cultural e Paisagística (APCP)	São áreas destinadas à conservação de elementos significativos do p de vista cultural, associados à memória, à pluralidade e diversidade c manifestações e formas de expressão das identidades da sociedade l e para a imagem ambiental urbana.
Área de Proteção dos Recurso Naturais (APRN)	São áreas destinadas à conservação de elementos naturais significat para o equilíbrio e o conforto ambiental urbano.
Área de Recuo	Área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terre os alinhamentos dos recuos.
Área de Solo Instável	Área de terreno suscetível de modificações em sua conformação origi quando submetida a agentes externos ou esforços diversos.
Área de Uso Comum Condom	Espaço da edificação ou do terreno destinado a utilização coletiva de ocupantes.
Área Líquida de Terreno	Área de parcelamento resultante da exclusão das áreas transferidas à Municipalidade.
Área Ocupada	Projeção horizontal da área construída de todas as partes cobertas da edificações existentes em um lote.
Área Ocupada Para Efeito do Índice de Ocupação	Projeção horizontal da área construída de todas as partes cobertas da edificações existentes em um lote, excluídas as situações previstas e
Área Permeável	Área do terreno livre de pavimentação ou da projeção da edificação, inclusive do avanço do subsolo em relação a ela.
Área Útil	Somatório das áreas de pisos de uma edificação, excluídas as áreas correspondentes às paredes e pilares.
Área Verde	Área livre de caráter permanente, com vegetação natural ou resultant plantio, destinada a recreação e lazer e/ou proteção ambiental.
Aterros de resíduos (sanitário)	Áreas de grande porte destinadas à disposição final de resíduos de diversas origens. Os aterros sanitários são instalações destinadas exclusivamente à disposição de rejeitos no solo que, sem causar dan saúde pública e à segurança, minimizam os impactos ambientais, utilizando princípios de engenharia para confinar os rejeitos à menor á possível e reduzi-los ao menor volume permissível, devendo atender especificações da ABNT.
Atividade	Considera-se atividade, para os efeitos desta Lei, toda a ação ou manifestação humana, da iniciativa de agentes públicos ou particulare que estejam voltadas para a residência, a produção de bens e mercadorias, a comercialização, a prestação de serviços, a modificaç meio ambiente, a difusão e a consolidação de ideias, princípios e cult a saúde e o aperfeiçoamento físico-orgânico e que envolvam a destin permanente ou temporária, de áreas de território do Município e das

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

	edificações, bem como a associação de imagens e apropriação dessa áreas, de maneira relacionada com aquelas ações ou manifestações.
Atividades Comerciais	Atividades econômicas que têm como função específica a troca de be qualquer natureza.
Atividades de Serviços	Atividades econômicas que têm como função específica a prestação serviços de qualquer natureza.
Atividades Industriais	Atividades voltadas para a extração ou a transformação de substância produtos em novos bens ou produtos, por meio de métodos mecânic químicos.
Atividades Residenciais	Aquelas correspondentes às formas de morar, em caráter permanent pessoas ou de grupo de pessoas.
Atividades de Infraestrutura	Aquelas relativas aos serviços urbanos de interesse público, tais com saneamento básico, mobilidade urbana, energia e comunicação.
C	
Calçada	Parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destina circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestre e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização e arborizaçã
Canteiro Central	Espaço compreendido entre os bordos internos das pistas de rolamen com tráfego em sentidos opostos.
Canteiro Lateral	Espaço compreendido entre os bordos externos das Vias Expressas (ou Via Arterial I (VA I) e o bordo interno da Via Marginal (VM).
Centro Gastronômico	Conjunto de restaurantes, em geral com lojas de vendas de ingredien utilizados no preparo de alimentos, podendo também conter salas pa aulas de culinária e gastronomia.
Características Geológicas	Termo amplo que se refere a todas as características físicas da terra rocha exposta na superfície da terra.
Características Geomorfológic	Características físicas naturais do terreno, abrangendo a topografia e de solo.
Características Geotécnicas	Características intrínsecas do solo como estabilidade, estratigrafia, localização do topo rochoso, posição do lençol freático e a presença estruturas geológicas.
Ciclovia (CV)	Via destinada, única e exclusivamente, à circulação de biciclos e/ou d veículos não motorizados equivalentes.
Circulação Horizontal	Espaço destinado ao deslocamento horizontal.
Circulação Vertical	Espaço destinado ao deslocamento entre diferentes níveis.
Coeficiente de Aproveitament	É a relação entre a área total construída (AC), excluída as áreas não computáveis (ACnc) e a área total do terreno, definida matematicame por: CA = (AC – ACnc) / At, podendo ser: a) Mínimo Fator que define limite abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado; b) básico (CAB) – fator que define o potencial construtivo de um lote ou adotado como referência básica para cada zona de uso e utilizado gratuitamente e c) máximo (CAM) – fator que define o limite máximo a do potencial construtivo estabelecido pelo CAB, que poderá ser autor pelo Poder Público, mediante contrapartida do beneficiário, utilizando dos instrumentos de política urbana definidos no PDDM; c) mínimo (CAMín).
Coeficiente de Aproveitament Empreendimento	Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto do empreendiment podendo variar entre os valores estabelecidos para o CAB e o CAM.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

(CAE)	
Condomínio	É o resultado da divisão da gleba em unidades autônomas destinadas edificação, às quais correspondem frações ideais do terreno, com a abertura de vias privadas e a criação de áreas de uso comum privativ
Contenções	São obras civis construídas com a finalidade de prover estabilidade c a ruptura de maciços e que evitam o escorregamento causado pelo s peso próprio ou por carregamentos externos.
D	
Demolição	É toda obra de construção civil que visa a derrubada total ou a retirad algum elemento da edificação, podendo ser manual, mecanizada ou uso de explosivos.
Densidade construtiva ou edif	É o quociente entre a área edificada total de um determinado territóri sua superfície.
Densidade demográfica ou populacional	É o quociente entre a população total de uma determinada região e a superfície.
Delimitação	Processo através do qual se estabelece o perímetro de áreas do terri para fins de tributação, planejamento ou imposição de normas.
Desdobro	Parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes.
Desenho Universal	Concepção de produtos, ambientes, programas e serviços a serem us por todas as pessoas, sem necessidade de adaptação ou de projeto específico, incluindo os recursos de tecnologia assistiva.
Desmatamento	Remoção total ou parcial da vegetação existente numa área.
Desmembramento	Subdivisão de gleba em outras glebas e/ou em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde qu não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem r prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
Divisa do Lote ou Terreno	Linha que demarca os limites de um lote ou terreno.
E	
Edícula	Parte isolada e acessória da edificação principal.
Edificação	Qualquer estrutura física construída pelo homem implantada em uma unidade territorial.
Edificação Deteriorada ou degradada	Aquela que não apresenta condições favoráveis à habitabilidade ou à utilização, baseada em laudo técnico que comprove as anomalias construtivas ou falhas de manutenção, que interferem ou prejudicam aproveitamento do prédio e de suas instalações.
Edificação de Uso Misto	Estrutura ou estruturas físicas que abrigam mais de uma unidade imobiliária com usos diferenciados em um mesmo lote.
Edifício-Garagem	Edificação destinada ao abrigo, estacionamento e guarda de veículos
Eixo da Via	Linha equidistante dos bordos externos da via, com orientação de ser definição de início e fim.
Empreendimento	Toda e qualquer ação, pública ou privada, que importe ou tenha impo em modificação, separação, delimitação e aproveitamento de qualque parte do território municipal.
Empreendimento de Habita de Interesse Social (EHIS)	Corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destina total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme o disposto em legislação específica;
Empreendimento de Habitaçã Mercado Popular	Corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destina predominantemente à Habitação de Mercado Popular, podendo tamb

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

(EHMP)	HIS 1 e HIS 2.
Enquadramento	Definição da relação de pertinência de áreas, empreendimentos, ativi e usos nas categorias urbanísticas instituídas nesta Lei com fins exclu de aplicação dos controles de uso e ocupação do solo.
Equipamentos Urbanos	Todos os bens públicos e privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, em espaços públicos e privados 2. - Elementos físicos dos serviços de abastecimento de água, de esgotos, energia elétrica, comunicação, circulação, transporte, gás canalizado, limpeza urbana e similares.
Erradicação de Vegetação	Retirada total de espécie vegetal devidamente autorizada pelo órgão ambiental competente, quando o estado fitossanitário estiver comprometido ou a espécie apresentar risco à segurança de pessoas edificações e/ou redes de infraestrutura urbana.
Espaços Abertos para Lazer Público	Áreas livres de uso público utilizadas para o convívio social, o lazer, a prática de esportes e a recreação da população.
Espaços subutilizados	São imóveis subutilizados ou não edificados cujo aproveitamento é in ao coeficiente de aproveitamento mínimo - CAMín estabelecido no PD para a zona de uso que estiverem inseridos.
Estudo de Impacto Ambiental Relatório de Impacto Ambient (EIA-RIMA)	Instrumentos da Política Nacional de Meio Ambiente exigido para o licenciamento de determinadas atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambi
Estudo de Impacto de Vizinha (EIV)	Estudo prévio do qual dependerão alguns empreendimentos e atividad para obter as licenças ou autorizações do Poder Público Municipal pa construção, ampliação ou funcionamento, onde serão avaliadas as alterações positivas ou negativas, nos aspectos econômicos, mobilida sociais e ambientais, na área de influência do empreendimento.
F	
Fachada	Face externa da edificação.
Fachada Ativa	É a fachada da edificação ocupada por uso não residencial, localizad nível do logradouro público, com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados, sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradour modo a dinamizar o passeio público.
Faixa de Domínio de Vias	Faixa compreendida entre os limites definidos para a implantação de via e de seus componentes, tendo como referência o seu eixo-diretriz
Faixa de praia	Área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da subsequente de material detrítico, tal como areias, cascalhos, seixos pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em s ausência, onde comece um outro ecossistema.
Faixa Lateral de Domínio de V	Área definida a partir do bordo externo da via, destinada à implantaçã Via Marginal (VM) e outros componentes.
Fundo do Terreno ou Lote	Divisa oposta à frente ou testada do terreno ou lote, exceto quando se tratar de terreno ou lote de esquina, que se compõem apenas de fren divisas laterais.
Fruição Pública	Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada pavimento térreo ou nos demais pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva de moradores ou usuários.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

G	
Gabarito	Parâmetro que limita ou determina a largura de logradouros ou a altur edificações.
Gabarito de altura das edificaç	Limite máximo, expresso em metros, estabelecido pela legislação urbanística para a altura das edificações de uma determinada área.
Galeria	Espaço privado de uso público para circulação de pedestres, localizad pavimento térreo da edificação, ao longo da fachada lindeira ao logra e coberto por laje do pavimento imediatamente superior.
Garagem	Áreas cobertas destinadas à circulação, manobra e estacionamentos veículos.
Gleba	Área de terra que não foi objeto de parcelamento.
Guarita	Edícula destinada ao controle de acesso.
H	
Habitação de Interesse Social	Aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias com renda mensal de até R$ 4.728,00 (quatro mil setecentos e vinte e oito reais) promovida pelo Poder Público ou com ele conveniada, tendo no máxi um sanitário e uma vaga de garagem, conforme definição e índice de correção de valores previstos no PDDM, classificando-se em dois tipo HIS 1: destinada à população com renda mensal de até R$ 2.364,00 (mil trezentos e sessenta e quatro reais); b) HIS 2: destinada à popula com renda mensal maior que R$ 2.364,00 (dois mil trezentos e sesse quatro reais) a R$ 4.728,00 (quatro mil setecentos e vinte e oito reais)
Habitação de Mercado Popula (HMP)	Aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias com renda mensal maior que R$ 4.728,00 (quatro mil setecentos e vinte e oito re R$ 7.880,00 (sete mil oitocentos e oitenta reais), promovida pelo Pod Público ou com ele conveniada, conforme definição e índice de correç de valores previstos no PDDM.
I	
Incentivo Urbanístico	Instrumento público e de aplicação restrita, que possibilita a concessã incentivos urbanos com o objetivo de qualificar empreendimentos e atividades, bem como a sua relação com o entorno, aplicáveis quand necessários ao desenvolvimento de áreas urbanas ou situações específicas.
Índice de Ocupação (IO)	É a relação entre a área de projeção horizontal da edificação ou edificações e a Área Total do Terreno, matematicamente definida por Aph / At
Índice de Permeabilidade (IP)	É a relação entre a área na qual não é permitido edificar ou revestir o com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuva área total do terreno (At), matematicamente definida por: Ip = Ap / At
Índices Urbanísticos	Expressões matemáticas pelas quais se definem e regulam as condiç de implantação das edificações no solo urbano.
Instrumentos de Política Urba	Institutos jurídico-urbanísticos passíveis de serem utilizados para implementação da Política Urbana de acordo com o Plano Diretor aprovado por lei municipal.
Intervenções	Ações que promovem modificações no meio ambiente.
L	
Limite de vedação do terreno	Limite da extensão do fechamento do lote com o logradouro público p anteparo vertical vedado.
Logradouro Público	Espaço livre, de uso público, reconhecido pela municipalidade, destin ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

Lote	Área de terra resultante do parcelamento do solo, com pelo menos ur das divisas com frente para via oficial de circulação.
Loteamento	Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura d novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
Loteamento de Interesse Soci	Aquele destinado à implantação de programas habitacionais de intere social.
M	
Macrozona	Unidade espacial de estruturação do território definida no PDDM para de planejamento urbano.
Macroárea	Porção territorial definida no PDDM, na qual incidem os objetivos, dire e estratégias de desenvolvimento urbano e socioeconômico estabelec para o período de vigência do plano, sendo a base espacial para os objetivos e instrumentos da politica urbana.
mobiliário urbano	conjunto de objetos existentes nas vias e nos espaços públicos, superpostos ou adicionados aos elementos de urbanização ou de edificação, de forma que sua modificação ou seu traslado não provoq alterações substanciais nesses elementos, como semáforos, postes d sinalização e similares, terminais e pontos de acesso coletivo às telecomunicações, fontes de água, lixeiras, toldos, marquises, bancos quiosques e quaisquer outros de natureza análoga 3.
Modificações de Vias	Alteração de eixos, faixas de domínio e traçado em planta e/ou perfil, envolvendo a modificação física das áreas delimitadas ou demarcadas pelos traçados originais.
Morfologia do terreno	Disposição dos elementos naturais que compõem a estrutura física de terreno ou lote, como a aparência do solo em seu ambiente natural, segundo as características visíveis a olho nu ou prontamente percept ao tato.
N	
Nivelamento	Fixação da cota de implantação de uma construção nos seus limites d espaço público.
O	
Ocupação do Solo	Toda e qualquer ação de apropriação do espaço urbano.
Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo	Intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implanta de atividades e empreendimentos no território do Município.
P	
Parâmetros Urbanísticos	Variáveis que regulam a forma, a natureza e a intensidade do uso e d ocupação do solo urbano.
Parâmetros de Ocupação do S	São aqueles que tratam da forma como as edificações serão implanta no lote ou mesmo da restrição a ocupação por construções.
Parâmetros de Parcelamento Solo	São aqueles que tratam da divisão de glebas e lotes em lotes menore da junção de lotes em lotes maiores.
Parcelamento do Solo	Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públic de que resultem novas unidades imobiliárias.
Passeio ou faixa livre	Parte do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres.
Pavimento	Cada um dos planos de piso de uma edificação.
Pavimento de Subsolo	Pavimento que se encontra abaixo do nível do pavimento térreo da edificação.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

Pavimento Térreo	Aquele definido pelo projeto, cujo piso não fique a uma altura maior q 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à cota do meio do logradouro.
Platibanda	Faixa horizontal (muro ou grade) que contorna a cobertura ou a parte superior de uma edificação.
Potencial Construtivo	Produto resultante da multiplicação da área do terreno ou lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico ou Máximo permitido na zona se situe.
Profundidade do Lote	É a distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela este, que passa pelo ponto mais distante do lote em relação ao alinhamento.
Q	
Quadra	Área de terra resultante de loteamento, delimitada total ou parcialmen vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos, ou por divi de glebas ou outros parcelamentos.
R	
Rampa	Área de circulação que interliga vias, ou uma via e uma edificação, ou espaços de uma mesma edificação situados em níveis diferenciados.
Recuo da Edificação	Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avança da edificação e as divisas do terreno.
Reforma	Qualquer obra que altere a configuração interna ou externa da edifica com ou sem aumento de sua área construída.
Regeneração Urbana	Processo pelo qual áreas deterioradas ou subutilizadas dotadas de infraestrutura são afetadas por intervenções nos espaços privados ou públicos, visando à transformação urbanística com qualidade ambient considerando os aspectos sociais inerentes.
Reloteamento	Modificação total ou parcial de loteamento que implique em alteraçõe viário existente e em nova distribuição das áreas resultantes sob a for de lotes ou frações ideais.
Remembramento	Reagrupamento de dois ou mais lotes para a formação de novos lotes
Reparos Gerais	Obras destinadas, exclusivamente, a conservar e estabilizar a edifica que não impliquem na alteração das dimensões dos espaços ou na s configuração estética.
Restrições de Uso e Ocupaçã Solo	Limitações quantitativas ou qualitativas impostas à realização dos empreendimentos ou ao exercício das atividades que configuram o us ocupação do solo.
Retrofit	É o processo de requalificação e revitalização de antigos edifícios, aumentando sua vida útil, usando tecnologias avançadas em sistema prediais e materiais modernos, observando as restrições urbanísticas edilícias, em especial, às referentes à preservação do patrimônio hist e arquitetônico.
Reurbanização	Processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas.
Reurbanização Integrada	Processo de reurbanização, intencional e controlado, por meio do qua primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituíd por estruturas novas, preservando-se, porém, os valores de natureza sociocultural do assentamento.
Revestimento Permeável	Tipo de revestimento aplicado sobre o solo que permite a infiltração d águas.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

S	
Saliência	Elemento arquitetônico proeminente de composição das fachadas.
Solo Natural	Solo não construído e sem revestimentos, ou apenas com revestimen vegetal, que possibilita a infiltração natural das águas.
Supressão de vegetação	Retirada de parcela de vegetação de um imóvel, devidamente autoriz pelo órgão de Meio Ambiente competente, para fins de Parcelamento Solo, construção de edificações, execução de obras de infraestrutura, mediante avaliação do impacto ambiental, com condicionantes e med compensatórias, preferencialmente na mesma propriedade.
T	
Terraplenagem	É o ato ou efeito de deixar um terreno plano e/ou com platôs bem definidos, através da escavação de terrenos mais elevados, remoção quantidade de terra ou enchimento de depressões.
Testada ou Frente do Terreno do Lote	Divisa do lote ou terreno lindeira ao logradouro que lhe dá acesso.
U	
Unidades de Conservação	Definidas pela Lei Federal nº 9.985 de 2000, são espaços territoriais c características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas proteção.
Unidade Habitacional	Espaço de uso privativo constituído por compartimento ou conjunto de compartimentos destinados à moradia.
Unidade de Hospedagem	Unidade individual e de uso exclusivo destinada à utilização pelo hósp para seu bem-estar, higiene e repouso.
Unidade Imobiliária	Porção do solo ou da edificação individualizada e/ou autônoma quant condições de uso e de comercialização.
Urbanização	Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja por meio d criação de unidades imobiliárias ou da implantação de sistemas e instalações de infraestrutura.
Urbanização Integrada	Empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidade imobiliárias edificadas, contendo a necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos.
Urbanização Integrada de Inte Social	Empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidade imobiliárias edificadas, contendo a necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos, e contemplando assentamento para a população de baixa renda.
Uso Industrial (ID)	Aquele que representa a atividade industrial que se dedica a produzir de natureza diversa, de forma que suas vertentes podem ser dividida conforme a finalidade do que produz ou o tipo de atividade ou setor n se enquadra.
Uso do Solo	Toda ação humana que implique em dominação, apropriação ou utiliz de um espaço ou terreno.
Uso Misto	Aquele que se configura pela ocorrência concomitante de duas ou ma categorias ou subcategorias de uso distintas em um mesmo empreendimento, edificação ou lote.
Uso Não Residencial (nR)	Qualquer uso não destinado à moradia, tal como, atividades comercia serviços, industriais, institucionais ou de infraestrutura.
Uso Residencial (R)	Aquele destinado à moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos.
Uso Residencial Multiresidenc	Mais de uma unidade imobiliária residencial em um mesmo lote.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

Uso Residencial Uniresidencia	Uma única unidade imobiliária residencial em um lote.
V	
Vala técnica multiuso	Modelo de rede de infraestrutura urbana compartilhada, que engloba os dutos e cabos em uma vala única subterrânea, utilizando conceitos relacionados a ordenamento, cadastro urbano, sustentabilidade e segurança, substituindo a implantação individualizada de redes de abastecimento de água , energia elétrica, telecomunicações, rede de dados, fibra ótica e gás natural , entre outras.
Via Arterial (VA)	Via destinada à interligação de diversas regiões do Município, promov ligações intraurbanas de média distância, articulando-se com as vias expressas e com outras arteriais, contando, obrigatoriamente, com fa segregadas para o transporte coletivo, que terão prioridade sobre qua outro uso projetado ou existente na área destinada à sua implantação Classifica-se como Arterial I (VA I) ou Arterial II (VA II), segundo suas características funcionais e geométricas.
Via Coletora (VC)	Via cuja função é coletar e distribuir os volumes de tráfego local e de passagem em percursos entre bairros e no seu interior. Classifica-se Coletora I (VC I) ou Coletora II (VC II) ou Coletora de Conexão (VCN) segundo suas características funcionais e geométricas.
Via de Circulação	Espaço destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, sendo que via particular – é aquela de propriedade privada, mesmo que aberta a público; b) via oficial (ou pública) – é a via de uso público reconhecida como tal pela Prefeitura.
Via de Circulação Interna	Via localizada na parte interna do empreendimento.
Via de pedestre e/ou de transporte não motorizado (VP)	Via exclusiva para pedestres, admitindo-se ciclovias, onde não é permitida a circulação de veículos automotores, exceto em casos e/ou horários especiais, pré-autorizados pelo órgão de gestão do trânsito, para garantir os acessos locais.
Via Expressa (VE)	Via de ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, constituindo-se no sistema de penetração urbana no Município e admitindo, em pista marginal segregada ou pistas totalmente segregadas do tráfego geral, a circulação do transporte coletivo.
Via Local (VL)	Via utilizada estritamente para o tráfego local, com a função de dar acesso às moradias e às demais atividades urbanas.
Via Marginal (VM)	Via com função complementar ao sistema de vias expressas e arteriais, que se desenvolve paralela a estas, possibilitando o acesso às propriedades lindeiras.
Via sem saída	Via oficial cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade.
Z	
Zona de Uso	Porção do território nas quais incidem parâmetros e critérios diferenciados de parcelamento, uso e ocupação do solo, visando o ordenamento geral da cidade.
Zona Industrial	Edificação ou conjunto de edificações e/ou instalações diversificadas nas quais se desenvolvem predominantemente atividades industriais.
Zoneamento	Instrumento de planejamento urbano utilizado para delimitar territórios com o objetivo de caracterizá-los, definir estratégias e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental ou ainda incidir

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

	regras diferenciadas para parcelamento, uso e ocupação do solo.

NOTAS:

(1) - ABNT NBR 9050 - Acessibilidade- Definições.
(2) - ABNT NBR9284 - Equipamentos Urbanos – Definições.
(3) - ABNT NBR9283 Mobiliário Urbano – Definições.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 02 – ABREVIATURAS E SIGLAS

A	
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas.
AC	Área Construída.
ANATEL	Agência Nacional de Telecomunicações.
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica.
AOP	Análise de Orientação Prévia.
APA	Área de Proteção Ambiental.
APA- LN	Área de Proteção Ambiental – Litoral Norte.
APC	Área de Proteção Cultural.
APCM	Área de Proteção Cultural Moderada.
APCP	Área de Proteção Cultural e Paisagística.
APCR	Área de Proteção Cultural Rigorosa.
APRN	Área de Proteção de Recursos Naturais.
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica.
B	
BRT	"*Bus Rapid Transit*" ou Transporte Rápido por Ônibus.
BPC	Benefício de Prestação Continuada.
C	
CA	Coeficiente de Aproveitamento.
CAB	Coeficiente de Aproveitamento Básico.
CAE	Coeficiente de Aproveitamento do Empreendimento.
CAM	Coeficiente de Aproveitamento Máximo.
CAMin	Coeficiente de Aproveitamento Mínimo.
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo.
CEPRAM	Conselho Estadual do Meio Ambiente.
CGFMHIS	Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social.
CL-1	Centralidade Linear -1: Rua Alfredo Queirós Monteiro.
CL-2	Centralidade Linear -2: Rua Cícero Dantas.
COELBA	Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia.
CREA - BA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia.
CTB	Código de Trânsito Brasileiro.
D	
dB	Decibéis.
E	
EGIA	Empreendimento Gerador de Impacto Ambiental.
EGIV	Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança.
EHIS	Empreendimento de Habitação de Interesse Social.
EHMP	Empreendimento de Habitação de Mercado Popular.
EIA	Estudo de Impacto Ambiental.
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança.
EMBASA	Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A.
F	
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.
FS	Fator Social.
FUNDURB	Fundo Especial de Desenvolvimento Urbano.
G	

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

GAM	Gabarito de Altura máxima.
GLP	Gás Liquefeito de Petróleo.
H	
HIS	Habitação de Interesse Social.
HMP	Habitação de Mercado Popular.
I	
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.
ID	Uso Industrial.
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.
INEMA	Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos.
IO	Índice de Ocupação.
IP	Índice de Permeabilidade.
IPAC	Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia.
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.
ISS	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.
ITR	Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural.
L	
L1	Loteamento Convencional.
L2	Loteamento de Interesse Social.
LOUOS	Legislação de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.
M	
MSJ	Mata de São João.
N	
n.a.	Não se aplica.
NBR	Norma Técnica Oficial Brasileira da ABNT.
Non aedificandi	Não edificável.
nR	Uso não Residencial.
P	
PAA	Programa de Aquisição de Alimentos.
PCD	Pessoa com Deficiência.
PACHP	Patrimônio Arqueológico, Histórico, Cultural e Paisagístico.
PDDM	Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.
PM MSJ	Prefeitura Municipal de Mata de São João.
PNAE	Programa Nacional de Alimentação Escolar.
Q	
QG	Quota Máxima de Garagem.
QTH	Quota Máxima de Terreno por Unidade Habitacional.
R	
R	Recuo.
r	Uso residencial.
REC	Recuos mínimos.
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental.
RIV	Relatório de Impacto de Vizinhança.
RMA	Áreas de Remanescentes do Bioma da Mata Atlântica.
RVC	Rede Viária Complementar.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

RVE	Rede Viária Estrutural.
S	
SEDUR	Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.
SEMA	Secretaria do Meio Ambiente - Governo da Bahia.
SENAR	Serviço Nacional de Aprendizagem.
SMHIS	Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social.
SPU	Secretaria do Patrimônio da União.
T	
TAC	Termo de Acordo e Compromisso.
U	
UI	Urbanização Integrada.
UIS	Urbanização Integrada de Interesse Social.
V	
VA	Via Arterial.
VC	Via Coletora.
VL	Via Local.
VLT	Veículo Leve sobre Trilhos.
VP	Via de Pedestres e/ou de Transporte Não Motorizado.
VTR	Via de Trânsito Rápido.
Z	
ZAG	Zona de Agricultura.
ZAT	Zona de Apoio Turístico.
ZC	Zona Central.
ZCA	Zona de Comprometimento Ambiental.
ZCL	Zonas Centralidade Linear.
ZCS	Zona de Coméricio e Serviços.
ZCS-C	Zona de Coméricio e Serviços – Centro.
ZCS-B	Zona de Coméricio e Serviços – Bomfim.
ZCS-SR	Zona de Coméricio e Serviços – Santa Rita.
ZE	Zona Especial.
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social.
ZEP	Zona de Expansão .
ZEP-I	Zona de Expansão – I.
ZEP-II	Zona de Expansão – II.
ZEP-III	Zona de Expansão – II.
ZEPC	Zonas Especiais de Preservação Histórica, Cultural e Paisagística.
ZESH	Zona Especial de Santa Helena.
ZER-V	Zona de Expansão Residencial Vitória.
ZF	Zona Florestal.
ZI	Zona Industrial.
ZI-P	Zona Industrial Pioneira.
ZI-L	Zona Industrial de Logística.
ZI-M	Zona Industrial Mista.
ZI-OG	Zona Industrial de Óleo e Gás.
ZME	Zona de Manejo Especial.
ZOM	Zona de Orla Marítima.
ZOPR	Zona de Ocupação Predominantemente Residencial.
ZOR	Zona de Ocupação Rarefeita.
ZORE	Zona de Ocupação Rarefeita Especial.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

ZPA	Zona de Proteção Ambiental.
ZRA-LA	Zona de Relevância Ambiental Lagoa do Aruá.
ZPA-PL	Zona de Proteção Ambiental-Parque Linear.
ZPHC	Zona de Proteção Histórica e Cultural.
ZPP-LV	Zona de Proteção Paisagística – Linha Verde.
ZPR	Zona de Proteção Rigorosa.
ZPV	Zona de Proteção Visual.
ZR	Zona Especial de Risco.
ZR-A	Zona de Risco – Alagamento.
ZRE	Zona de Reserva Extrativista.
ZT	Zona Turística.
ZTE	Zona Turística Especial.
ZUD	Zona de Uso Diversificado.
ZUP	Zona de Urbanização Prioritária.
ZUP-B	Zona de Urbanização Prioritária Bomfim.
ZUP-ECS	Zona de Urbanização Prioritária Eixo Costa de Sauipe.
ZUP-EI	Zona de Urbanização Prioritária Eixo Imbassaí.
ZUP-EPF	Zona de Urbanização Prioritária Eixo Praia do Forte.
ZUR	Zona de Urbanização Restrita.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 03 - PARÂMETROS DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Definição de Parâmetros		Tipos de Parcelamento do solo					
		Desmembramento	Loteamento		Parcelamento em Condomínio	Urbanização integrada	
			L1	L2			
Área mínima do lote		Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	
Frente mínima do lote							
Área máxima da quadra		10.000m²	20.000m²	20.000m²	n. a.	n.a.	
Área máxima do lote		10.000m²	20.000m²	n.a.	n.a.	n.a.	
Frente máxima do lote		200m	200m	n.a.	n.a.	n.a.	
Comprimento máximo da face da quadra[1]		n.a.	450m	450m	n.a.	450m	
Percentual mínimo da área do lote ou gleba a ser transferida ao Município	Áreas verdes e lazer	n.a	10%	5%	n.a.	**UI1**	**UI2**
						10%	5%
	Usos institucionais	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Sistema viário	n.a.	15%	10%	-	15%	10%
	Total	10%	35%	25%	10%	35%	25%

NOTAS:
L1 - loteamento convencional
L2 - loteamento de interesse social
UI1 – Urbanização convencional
UI2 – Urbanização de interesse social
n.a. - Não se aplica

OBSERVAÇÕES:

a) A aprovação de projeto de parcelamento e urbanização fica condicionada à celebração de Termo de Acordo e Compromisso - TAC entre o empreendedor e o Município.
b) O parcelamento e a urbanização do solo no Município deverão atender o disposto na legislação municipal e às Leis Federais nº 6.766, de 1979, e nº 9.785, de 1999, respeitando as faixas marginais de cursos d'água naturais, perenes e intermitentes, e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pelo Código Florestal - Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ou por legislação que venha a alterá-lo ou substituí-lo.
c) Nos casos de loteamento de interesse social - L2 e regularização fundiária, pode-se admitir valores inferiores aos estabelecidos nos quadros relativos a LOUOS, desde que analisados previamente pela SEDUR.
d) Para os casos de Loteamento de Interesse Social, a aprovação dos pedidos de realização do empreendimento deverá ser precedida de Análise de Orientação Prévia – AOP.

(1) Quando ultrapassarem 300 m serão divididas obrigatoriamente, a cada 200m (duzentos metros) ou menos, por vias de circulação de pedestres com largura igual a 5% (cinco por cento) do comprimento da passagem, respeitado o mínimo de 4m (quatro metros) e o máximo de 6m (seis metros), e para as quais fica vedado o acesso a lotes.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO

QUADRO 04 - DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTE POR ZONA DE USO

ZONA	SUB-ZONA	ÁREA MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)
Aglomerado Urbano Mata de São João/Amado Bahia			
ZOPR	ZOPR	125	8
ZC	ZC	125	8
ZCS	ZCS-C	350	8
	ZCS-B	125	8
	ZCS-SR	125	8
	CL-1 Rua Alfredo Queiroz Monteiro	125	8
	CL-2 Rua Cícero Dantas	125	8
ZUP	ZUP-B	600	12
ZI	ZI-P	5.000	-
	ZI-L	5.000	-
	ZI-M	5.000	-
	ZI-OG	5.000	-
ZF	ZF	*Non aedificandi*	*Non aedificandi*
ZR-A	ZR-A	*Non aedificandi*	*Non aedificandi*
ZER-V	ZER-V	360	12
ZPHC	ZPHC	-	-
ZOR	ZOR	5.000	-
ZPA	ZPA	*Non aedificandi*	*Non aedificandi*
Área de Santa Helena			
ZESH	ZESH	5.000	50
Macrozona de Expansão Orientada			
ZUP	ZUP-EPF	360	12
	ZUP – EI	360	12
	ZUP – ECS	360	12

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

ZPR	ZPR	-	-
ZAG	ZAG	10.000	-
ZUD	ZUD	1.000	20
ZOPR	ZOPR	250	8
ZOR	ZOR	5.000	-
ZEP	ZEP I	300	12
	ZEP II	600	12
ZRE	ZRE	-	-
ZME	ZME	2.000	20
ZCA	ZCA	-	-
ZPA	ZPA	*Non aedificandi*	*Non aedificandi*
Macrozona da Orla			
ZPR	ZPR	-	-
ZORE	ZORE	5.000[2]	-
ZT	ZT	2.000	20
	ZTE	2.000	20
ZPV	ZPV	5.000[1]	-
ZEP	ZEP I	300	12
	ZEP II	600	12
	ZEP III	1.000	15
ZUR	ZUR[3]	500	10
ZCS	ZCS[4]	350	-
ZUP	ZUP	250	8
ZOM	ZOM	n.a.	n.a.
ZAT	ZAT	n.a	n.a

NOTAS: n.a. – Não se aplica.

OBSERVAÇÕES:

a) Os índices e medidas não aplicados a tabela estão sujeitos a análise/consulta a SEDUR.
b) As questões envolvendo as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, a despeito de não serem pertencentes ao zoneamento elencado nesta tabela, terão seus parâmetros analisados de forma complementar a partir de sua legislação específica e estão sujeitas a análise/consulta a SEDUR.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

c) Os lotes Mínimos aplicados as ZEIS serão de 125 m² dentro da categoria específica edificável.
(1) Para ocupações turísticas o lote mínimo é de 10ha (dez hectares).
(2) Para ocupações em áreas alagadiças 1ha (um hectare); para ocupações turísticas o lote mínimo é de 20ha (vinte hectares).
(3) Para ocupações turísticas o lote mínimo é de 1.000m² (um mil metros quadrados) e a fachada mínima de 15m (quinze metros).
(4) Para uso comercial, serviços em geral e apoio rodoviário e uso residencial plurifamiliar a área mínima é de 500m² (quinhentos metros quadrados).

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 05 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

AGLOMERADO URBANO DE MATA DE SÃO JOÃO / AMADO BAHIA

ZONA DE USO	SUB ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Índice de Ocupação Máxima	Índice de Permeabilidade Mínima	Recuos Mínimos (em metros)		
		Mínimo	CAB	CAM			Frente[2]	Laterais[4]	Fundo
ZOPR	ZOPR	n.a.	1,00	3,00	0,6	0,4	n.a.	1,5	2,5
ZC	ZC	n.a.	1,00	1,50	0,7[1]	0,3	n.a.	1,5	2,5
ZCS	ZCS-C	n.a.	1,00	3,00	0,7[1]	0,3	n.a.	1,5	2,5
	ZCS-B	n.a.	1,00	3,00	0,7	0,3	n.a.	1,5	2,5
	ZCS-SR	n.a.	1,00	3,00	0,7	0,3	n.a.	1,5	2,5
	CL-1	n.a.	1,00	3,00	0,7[1]	0,3	n.a.	1,5	2,5
	CL-2	n.a.	1,00	3,00	0,7[1]	0,3	n.a.	1,5	2,5
ZUP	ZUP	n.a.	1,00	3,00	0,6	0,4	n.a.	1,5	2,5
ZI	ZI-P	n.a.	0,50	1,00	n.a.	0,2	n.a.	-	-
	ZI-L	n.a.	0,50	1,00	n.a.	0,2	n.a.	1,5	2,5
	ZI-M	n.a.	0,50	1,00	n.a.	0,2	n.a.	1,5	2,5
	ZI-OG	n.a.	0,50	1,00	n.a.	0,2	n.a.	1,5	2,5
ZF	ZF	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZR-A	ZR-A	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZER-V	ZER-V	n.a.	1,00	1,00	0,4	0,6	n.a.	1,5	2,5
ZPHC	ZPHC	n.a.	n.a.	n.a.	0,1	0,7	n.a.	1,5	2,5
ZOR	ZOR	n.a.	0,30	0,30	0,1	0,7	n.a.	1,5	2,5
ZPA	ZPA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

NOTAS: n.a. – Não se aplica.

OBSERVAÇÕES:

a) Permitido gabarito de até 4 pavimentos na Zona Central-ZC.
b) Nas demais zonas, gabarito será resultante da associação dos demais parâmetros e restrições urbanísticas.
c) A implantação de edificação com gabarito acima de 4 pavimentos só será permitida em terrenos lindeiros à via com largura mínima de 6,0m e compatível com a circulação de caminhão do Corpo de Bombeiros.

(1) O índice de ocupação máximo será o resultado da aplicação dos recuos de frente, fundo e laterais.
(2) O recuo frontal será dispensado quando mais de 50% das demais edificações da quadra não estiverem atendendo ao recuo zonal.
(3) Nos terrenos com testada igual ou inferior a 10m (dez metros), serão dispensados os recuos laterais.
(4) Isento para os terrenos com profundidade igual ou inferior a 12m (doze metros).

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

ÁREA DE SANTA HELENA

ZONA DE USO	SUB ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Índice de Ocupação Máxima	Índice de Permeabilidade Mínima	Recuos Mínimos (em metros)		
		Mínimo	CAB	CAM			Frente	Laterais	Fundo
ZESH	ZESH	n.a.	0,30	0,35[1]	0,1	0,7	10,0	4,5	15,0

NOTAS:

a) n.a. – Não se aplica.

b) Permitido gabarito de até 2 pavimentos.

OBSERVAÇÕES:

(1) Para equipamentos turísticos e hoteleiros o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) é 0,50.

MACROZONA DE EXPANSÃO ORIENTADA

ZONA DE USO	SUB ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Índice de Ocupação Máxima	Índice de Permeabilidade Mínima	Recuos Mínimos (em metros)		
		Mínimo	CAB	CAM			Frente	Laterais	Fundo
ZUP	ZUP-EPF	n.a.	1,00	3,00	0,7	0,3	n.a.	1,5	2,5
	ZUP – EI	n.a.	1,00	3,00	0,7	0,3	n.a.	1,5	2,5
	ZUP – ECS	n.a.	1,00	3,00	0,7	0,3	n.a.	1,5	2,5
ZPR	ZPR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZAG	ZAG	n.a.	0,30	0,30	0,2	0,6	-	-	-
ZUD	ZUD	n.a.	1,00	2,00	0,5	0,3	n.a.	1,5	2,5
ZOPR	ZOPR	n.a.	1,00	1,00	0,6	0,3	n.a.	1,5	2,5
ZOR	ZOR	n.a.	0,30	0,30	0,1	0,7	-	-	-
ZEP	ZEP I	n.a.	0,50	1,00	0,4	0,4	n.a.	1,5	2,5
	ZEP II	n.a.	0,50	1,00	0,4[1]	0,4	n.a.	1,5	2,5
ZRE	ZRE	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZME	ZME	n.a.	1,00	1,50	0,2	0,6	-	-	-
ZRA-LA	ZRA-LA [3]	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZCA	ZCA	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

NOTAS:

a) n.a. – Não se aplica.

b) O gabarito será resultante da associação dos demais parâmetros e restrições urbanísticas.

c) NA ZRA – LA aplicam-se os parâmetros e restrições estabelecidas na lei municipal nº664/2017 e no Plano de Manejo da APA do Litoral Norte, na citada área.

OBSERVAÇÕES:

(1) Para equipamentos turísticos (hotéis e pousadas) considerar índice de ocupação máximo de 0,3.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

MACROZONA DA ORLA

ZONA DE USO	SUB ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Índice de Ocupação Máxima	Índice de Permeabilidade Mínima	Recuos Mínimos (em metros)			Gabarito
		Mínimo	CAB	CAM			Frente	Laterais	Fundo	
ZPR	ZPR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZORE	ZORE [3]	n.a.	0,50	1,00	0,1	0,7	-	-	-	2 [3]
ZT	ZT	n.a.	0,50	1,00	0,4 [2]	0,5	4,0	1,5	4,0	2
	ZTE [4]	n.a.	0,50	1,00	0,4	0,4	4,0	1,5	4,0	-
ZPV	ZPV [4]	n.a.	0,50	1,00	0,1	0,7	n.a.	n.a.	n.a.	-
ZEP	ZEP I	n.a.	0,50	1,00	0,4 [1]	0,4	4,0	1,5	2,0	2
	ZEP II	n.a.	0,50	1,00	0,4 [1]	0,4	5,0	1,5	3,0	2
	ZEP III	n.a.	0,50	1,00	0,4 [1]	0,5	6,0	1,5	3,0	2
ZUR	ZUR	n.a.	0,50	1,00	0,5	0,4	4,0	1,5	4,0	2
ZCS	ZCS	n.a.	0,50	1,00	0,4	0,3	2,5	1,5	2,5	2
ZUP	ZUP	n.a.	0,50	1,00	0,7	0,3	2,0	1,5	2,0	2
ZOM	ZOM	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
ZAT	ZAT	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

NOTAS:

a) n.a. – Não se aplica.

OBSERVAÇÕES:

(1) Para o uso equipamentos turísticos (hotéis e pousadas) considerar índice de ocupação máximo de 0,3.
(2) Para os usos plurifamiliar, comércio e serviços e hotéis e pousadas considerar índice de ocupação máximo de 0,3.
(3) gabarito máximo de 03 (três) pavimentos (térreo mais dois pavimentos) para ocupações turístico hoteleiras e de 02 (dois) pavimentos (térreo mais um pavimento) para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares; altura máxima da construção de 14 (quatorze) metros para ocupações turístico hoteleiras e 12 (doze) metros para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares
(4) Para o uso equipamentos turísticos (hotéis e pousadas) considerar a altura máxima de 14,00m.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 06 - USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO

ZONAS DE USO		**USOS PERMITIDOS**[1]
ZOPR	ZOPR	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto
ZEIS	ZEIS 1 ZEIS 2 ZEIS 3 ZEIS 4 ZEIS 5	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto
ZOR	ZOR	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços de esfera local Turismo de baixa densidade
	ZORE	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Turismo de baixa densidade (hotéis e pousadas)
ZESH	ZESH	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Equipamentos Turísticos (hotéis e pousadas) Atividades Agropastoris; Silvicultura; Piscicultura e Carcinicultura; Apicultura Ecoturismo e turismo rural
ZCS	ZCS-ZC ZCS-ZUP ZCS-ZPA CL-1 CL-2	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Empreendimentos turísticos de pequeno porte Posto de combustíveis
ZC	ZC	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Empreendimentos turísticos de pequeno porte Posto de combustíveis
ZUP	ZUP	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Equipamentos turísticos, de entretenimento e lazer Comércio e serviços Uso misto Postos de combustíveis
ZI[2]	ZI-P ZI-L ZI-M ZI-OG	Industrial Galpões logísticos e centros de distribuição Comércio e serviços correlatos a atividades industriais e logísticas Pátio de estacionamento e manobra Postos de combustíveis e *truck center*
ZR-A	ZR-A	n.a.
ZF	ZF	Atividades de manejo florestal
ZER-V	ZER-V	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviço local

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

ZPHC/ ZPV	ZPHC/ ZPV	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Ocupações turístico-hoteleiras Atividades comerciais de apoio ao turismo Ecoturismo e turismo contemplativo
ZPA	ZPA	Visitação contemplativa Pesquisa científica Trilhas ecológicas controladas
ZPR	ZPR	Visitação contemplativa Pesquisa científica Trilhas ecológicas controladas
ZT	ZTE	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Hotéis e pousadas Postos de combustíveis[4]
	ZT	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Hotéis e pousadas Equipamentos turísticos – Parques temáticos
ZUR	ZUR	Residencial unifamiliar Comércio e serviço de escala local Empreendimentos turísticos - hotéis e pousadas Uso misto
ZOM	ZOM	Pescaria artesanal e recreativa Recreação e visitação contemplativa Equipamentos de segurança e apoio à pesca, à recreação e ao turismo Proteção das tartarugas marinhas
ZUD	ZUD	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Institucional Equipamentos turísticos de baixa densidade Atividades Agropastoris; Silvicultura; Piscicultura e Carcinicultura e Apicultura Postos de combustíveis
ZAG	ZAG	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Ocupações turístico hoteleiras atividades comerciais de apoio ao turismo Atividades Agropastoris; Silvicultura; Piscicultura e Carcinicultura; Apicultura Ecoturismo e turismo contemplativo
ZME	ZME	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Equipamentos Turísticos Comércio e serviços de escala local
ZRE	ZRE	Extrativismo monitorado de manguezais e extrativismo de piaçava, licuri, mangaba e outras espécies nativas.
ZEP	ZEP I ZEP II ZEP III	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Loteamentos e desmembramentos Equipamentos turísticos
ZCA	ZCA	Elaboração de plano de recuperação de áreas degradadas

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

ZAT	ZAT	Equipamentos de apoio ao serviço de praia dos hotéis e similares; Barracas de praia, quiosques e outros equipamentos turísticos.

NOTAS: n.a. – Não se aplica.

OBSERVAÇÕES:

(1) Os usos institucionais públicos são permitidos em todas as zonas de uso.
(2) A ZI-M e ZI -L admitem usos residencial, comércio e serviços de vizinhança.
(3) Vetada a instalação de posto de combustíveis da ZUP da Macrozona da Orla.
(4) Em gleba lindeira à rodovia BA-099.

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 07 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

CATEGORIAS DE USO		**CATEGORIA DA VIA**				
ZONAS DE USO	**USOS PERMITIDOS**	**VIA TRÁFEGO RÁPIDO (VTR)**	**ARTERIAL (VA)**	**COLETORA (VC)**	**LOCAL (VL)[1]**	**PEDESTRE/ TRANSPORTE NÃO MOTORIZADO (VP)**
RESIDENCIAL	Unifamiliar	Não[2]	Sim	Sim	Sim	Sim
	Multifamiliar					
NÃO RESIDENCIAL	Comercial	Não[2]	Sim	Sim	Sim	Sim
	Serviços	Não[2]	Sim	Sim	Sim	Sim
	Institucionais	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Industrial	Sim	Sim	Sim	Não	Não
MISTO	Residencial - Comercial/Serviços	Não	Sim	Sim	Sim	Sim

OBSERVAÇÃO:

(1) A atividade de adestramento e serviço de hospedagem de animais de estimação não será permitida em via local.
(2) Usos permitidos na área das ZUP.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO
QUADRO 08 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO

AGLOMERADO URBANO MATA DE SÃO JOÃO/AMADO BAHIA

CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIAS DE USO	Número mínimo de vagas de vagas de veículos por UA e AC
RESIDENCIAL	R1	Isento até 50m² de AC 1(uma) vaga para cada 150m² de AC ou 01 (vaga) por lote
	R2-01	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R2-02	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R3-01	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R3-02	1(uma) vaga para cada 2 (duas) UA
	R3-03	1(uma) vaga para cada 2 (duas) UA
NÃO RESIDENCIAL	nR1	1(uma) vaga a cada 40m² de AC[3]
	nR2	1(uma) vaga a cada 40m² de AC (a,b,c,f) [3]
	nR3	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC (b,d,e,g) [3]
	nRa-01	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC [3]
	nR4	Sujeito a análise da SEDUR
	ID1	Sujeito a análise da SEDUR
	ID2	Sujeito a análise da SEDUR
	ID3	Sujeito a análise da SEDUR
MISTO	Misto	1(uma) vaga a cada 40m² de AC – Sujeito a análise da SEDUR [3]
INSTITUCIONAL	Institucional	Sujeito a análise da SEDUR

ÁREA DE SANTA HELENA

CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIAS DE USO	Número mínimo de vagas de vagas de veículos por UA e AC
RESIDENCIAL	R1	1(uma) vaga para cada 150m² de AC ou 01 (vaga) por lote
	R2-01	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R2-02	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
NÃO RESIDENCIAL	nR1	1(uma) vaga a cada 40m² de AC[3]
	nR2	1(uma) vaga a cada 40m² de AC (a,b,c,f) [3]
	nR3	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC (b,d,e,g) [3]
	nRa-01	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC [3]
MISTO	Misto	1(uma) vaga a cada 40m² de AC – Sujeito a análise da SEDUR [3]
INSTITUCIONAL	Institucional	Sujeito a análise da SEDUR

MACROZONA DE EXPANSÃO ORIENTADA

CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIAS DE USO	Número mínimo de vagas de vagas de veículos por UA e AC
RESIDENCIAL	R1	Isento até 50m² de AC 1(uma) vaga para cada 150m² de AC ou 01 (vaga) por lote
	R2-01	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R2-02	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R3-01	1(uma) vaga para cada UA até 100m² de AC
	R3-02	1(uma) vaga para cada 2 (duas) UA
	R3-03	1(uma) vaga para cada 2 (duas) UA
NÃO RESIDENCIAL	nR1	1(uma) vaga a cada 40m² de AC[3]
	nR2	1(uma) vaga a cada 40m² de AC (a,b,c,f) [3]

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

	nR3	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC (b,d,e,g) [3]
	nRa-01	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC [3]
	nR4	Sujeito a análise da SEDUR
	ID1	Sujeito a análise da SEDUR
	ID2	Sujeito a análise da SEDUR
	ID3	Sujeito a análise da SEDUR
MISTO	Misto	1(uma) vaga a cada 40m² de AC – Sujeito a análise da SEDUR [3]
INSTITUCIONAL	Institucional	Sujeito a análise da SEDUR

MACROZONA DA ORLA

CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIAS DE USO	Número mínimo de vagas de vagas de veículos por UA e AC
RESIDENCIAL[1]	R1	1(uma) vaga para cada 70m² de AC
	R2-01	1(uma) vaga para cada UA até 70m² de AC 2(duas) vagas para cada UA de 71m² a 200m² de AC 3(três) vagas para cada UA acima de 200m² de AC, sendo 20% para visitantes
	R2-02	1(uma) vaga para cada UA até 70m² de AC 2(duas) vagas para cada UA de 71m² a 200m² de AC 3(três) vagas para cada UA acima de 200m² de AC, sendo 20% para visitantes
	R3-01	1(uma) vaga para cada UA até 70m² de AC 2(duas) vagas para cada UA de 71m² a 200m² de AC 3(três) vagas para cada UA acima de 200m² de AC, sendo 20% para visitantes
NÃO RESIDENCIAL	nR1	1(uma) vaga a cada 40m² de AC[3]
	nR2	1(uma) vaga a cada 40m² de AC (a,b,c,f) [3]
	nRa-01	1(uma) vaga a cada 40m² até 1.500 m² de AC [3] 1(uma) vaga a cada 20m² a partir de 1.500 m² de AC [3]
MISTO	Misto	1(uma) vaga a cada 40m² de AC – Sujeito a análise da SEDUR [3]
INSTITUCIONAL	Institucional	Sujeito a análise da SEDUR

NOTA:
1 – Exceto para a Vila da Praia do Forte e seu entorno. Para esta localidade incidirá a seguinte exigência do número de vagas de estacionamento e/ou garagem: 1(uma) vaga por dormitório até 70 m² de AC; 1,5 (uma e meia) vaga por dormitório entre 70 e 140 m² de AC; 02 (duas) vagas por dormitório acima de 140m², sendo 20% reservada para visitantes.
2 – Para equipamentos turísticos (hotéis e pousadas), deverão atender: Até 10 unidades - 1(uma) vaga/apartamento; Entre 11 e 20 unidades – 80% das vagas; Entre 21 e 30 unidades – 60% das vagas; Entre 31 e 50 unidades – 40% das vagas; Mais de 51 unidades – 30% das vagas, e deverá haver 1(uma) vaga para PCDs a cada 25 Vagas, onde deverão ser cumpridos os dispostos na NBR 9050 vigente, prevalecendo sobre a lei – Consultar a SEDUR.
3 – Considerar para efeito de cálculo a área efetiva de venda, para o uso comercial e a área efetiva para o exercício das atividades de serviço, assim como outros usos não residenciais não especificados, não devendo ser computada as áreas de circulação e outras áreas de apoio.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

OBSERVAÇÕES:

(a) Exceto Comércio de materiais de construção e ferragens, madeira bruta, Produtos metalúrgicos e Concessionária de automóveis para os quais são exigidas, no mínimo 02 vagas.
(b) Exceto para Borracharia, Oficina de manutenção, reparação e pintura de veículos automotores e motos, e Posto de lavagem de veículos.
(c) Exige-se pátio de carga e descarga somente para as atividades em que são exigidas 2 vagas, no mínimo, relacionadas na observação "a".
(d) Exige-se área de embarque e desembarque de passageiros somente para Creche, Berçário, Brinquedoteca, Educação pré-escolar, Educação fundamental, Educação média de formação geral, técnica e profissional, Educação superior e Curso de pós-graduação.
(e) Exceto para Empresa de assistência domiciliar ou "*home care*", Serviços de ambulância e Serviços de UTI móvel;
(f) Exigido 01 vaga para carga e descarga apenas para o Comércio de móveis, eletrodomésticos, medicamentos, Magazine, Loja de departamento, Grupo de lojas e Shopping Centers.
(g) Exceto para Estacionamento, Edifício garagem e Locação de veículos.
(h) Para equipamentos turísticos (hotéis e pousadas), deverão atender: Até 10 unidades - 1(uma) vaga/apartamento; Entre 11 e 20 unidades – 80% das vagas; Entre 21 e 30 unidades – 60% das vagas; Entre 31 e 50 unidades – 40% das vagas; Mais de 51 unidades – 30% das vagas, e deverá haver 1(uma) vaga para PCDs a cada 25 Vagas, onde deverão ser cumpridos os dispostos na NBR 9050 vigente, prevalecendo sobre a lei – Consulta a SEDUR.
(i) Nas Áreas de Proteção Rigorosas, as atividades e empreendimentos ficam isentos da exigência de vagas.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO

QUADRO 09 - DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

CATEGORIA DE USO			SUBCATEGORIA DE USO	
RESIDENCIAL	R1	Refere-se aos casos em que o imóvel é destinado para moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos.	R1	1 (uma) unidade habitacional por terreno;
	R2	Conjunto de duas ou mais unidades habitacionais por terreno, agrupadas horizontalmente e com entrada independente, sendo subdividido em:	R2-01	aquele constituído por casas geminadas, casas isoladas ou casas escalonadas, com frente e acesso independente a cada unidade habitacional por via oficial de circulação;
			R2-02	aquele constituído em condomínio por casas geminadas, casas isoladas, casas escalonadas ou casas sobrepostas com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de veículos ou de pedestre, interna ao conjunto, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação.
	R3	Conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, constituídos em condomínio, sendo subdividido em:	R3-01	edifício de apartamentos;
			R3-02	conjunto residencial constituído por grupo de edifícios de apartamentos com áreas comuns, com até 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação;
			R3-03	conjunto residencial constituído por grupo de edifícios de apartamentos com áreas comuns, com mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, vedado o acesso direto às unidades por via oficial de circulação;
	EHIS	Empreendimento de Habitação de Interesse Social: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações destinado à		

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

		Habitação de Interesse Social.		
	EHMP	Empreendimento de Habitação de Mercado Popular: corresponde a uma edificação ou a um conjunto de edificações destinado, predominantemente, à Habitação de Mercado Popular, podendo também conter HIS, conforme faixas de renda familiar a que se destinam, definidas no PDDM.		
NÃO RESIDENCIAL		A categoria de Usos Não Residenciais engloba todos os usos que não possam ser enquadrados na categoria de Uso Residencial, estando classificada em subcategorias, segundo níveis de incomodidade e de compatibilidade com o uso residencial, dividindo-se em:	nRa	Uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, englobando atividades comerciais, de serviços, institucionais e produtivas, compatíveis com a proteção, preservação e/ou recuperação ambiental, assim subdivididas:
				nRa-01: pesquisa e educação ambiental;
				nRa-02: manejo sustentável;
				nRa-03: ecoturismo e lazer;
				nRa-04: captação de água mineral/potável de mesa;
				nRa-05: reuniões ou eventos ambientalmente compatíveis.
			nR1[1]	Uso não residencial compatível com a vizinhança residencial;
			nR2[1]	Uso não residencial tolerável pela vizinhança residencial;
			nR3[1]	Uso não residencial especial ou potencialmente incômodo à vizinhança residencial;
			nR4	Uso não residencial de infraestrutura;

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: MDHDQJYXNEQZRTZBOTVENT
Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

			nR4-01:	equipamentos e edificações que se destinam ao sistema de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica;
			nR4-02:	equipamentos e edificações que se destinam aos sistemas de abastecimento de água, coleta de esgotos e de águas pluviais;
			nR4-03	equipamentos e edificações que se destinam ao sistema de coleta de resíduos sólidos;
			nR4-04	equipamentos e edificações da rede de telecomunicações, dados e fibras óticas;
			nR4-05	equipamentos e edificações da rede de mobilidade urbana;
			nR4-06	equipamentos e edificações da rede de abastecimento de gás.
			ID1[2]	Uso industrial não incômodo, compatível com a vizinhança residencial;
			ID2[2]	Uso industrial potencialmente incômodo à vizinhança residencial;
			ID3[2]	Uso industrial especial que implica na fixação de padrões específicos de ocupação do lote, de localização, de tráfego e de níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental.
MISTO				Uso que envolve, simultaneamente, o uso residencial e o uso não residencial. É admitido o uso misto em terreno ou edificações localizadas em qualquer zona de uso do Município, desde que se trate de usos permitidos na zona, possam funcionar de modo independente e sejam atendidas as disposições desta Lei para cada categoria ou subcategoria de uso, exceto para o uso misto industrial e residencial, que em nenhuma hipótese é permitido.

PREFEITURA MATA DE SÃO JOÃO
Trabalhando por todos em todo lugar

Notas:
1 - Classificam-se nas subcategorias de uso nR1, nR2 e nR3 os seguintes grupos de usos: I - Grupo 01: comércio de abastecimento; II - Grupo 02: serviços de alimentação; III - Grupo 03: comércio diversificado; IV - Grupo 04: comércio especializado; V - Grupo 05: serviços de saúde; VI - Grupo 06: serviços de educação e assistência social; VII - Grupo 07: serviços de diversão, de cultura, de reunião e de afluência de público; VIII - Grupo 08: serviços de armazenamento, distribuição e locação; IX - Grupo 09: serviços de confecção, de manutenção e reparação; X - Grupo 10: associações, fundações e organizações; XI - Grupo 11: serviços de administração e utilidade pública; XII - Grupo 12: serviços profissionais e pessoais; XIII - Grupo 13: serviços de hospedagem; XIV - Grupo 14: usos especiais.

2 - Classificam-se nas subcategorias de uso ID1, ID2 e ID3 os seguintes grupos de usos industriais ligados a: I - Grupo 01: abate de animais; II - Grupo 02: alimentos e bebidas; III - Grupo 03: borracha; IV - Grupo 04: celulose; V - Grupo 05: couros, peles e produtos similares; VI - Grupo 06: editorial e gráfica; VII - Grupo 07: extrativismo; VIII - Grupo 08: fumo; IX - Grupo 09: madeira; X - Grupo 10: material elétrico; XI - Grupo 11: material têxtil; XII - Grupo 12: mecânica; XIII - Grupo 13: metalurgia; XIV - Grupo 14: minerais; XV - Grupo 15: mobiliário; XVI - Grupo 16: papel e papelão; XVII - Grupo 17: petróleo e derivados; XVIII - Grupo 18: plástico; XIX - Grupo 19: química; XX - Grupo 20: transportes; XXI - Grupo 21: diversos.

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE MATA DE SÃO JOÃO QUADRO 10 – PARAMETROS DE ENQUADRAMENTO DO USO DO SOLO E DA PAISAGEM PARA O AGLOMERADO URBANO MATA DE SÃO JOÃO/AMADO BAHIA

Faixas de Declividade		**Índice de Permeabilidade ajustado por faixa**						**FRCA[1]**
0%	30%	0,20	0,3	0,40	0,5	0,60	0,7	1,00
31%	41%	0,31	0,40	0,49	0,57	0,66	0,74	0,90
41%	51%	0,43	0,50	0,57	0,64	0,71	0,79	0,75
51%	61%	0,54	0,60	0,66	0,71	0,77	0,83	0,60
61%	71%	0,66	0,70	0,74	0,79	0,83	0,87	0,45
71%	81%	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,30
81%	91%	0,89	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,15
91%	100%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00

NOTAS:
1. Fator de redução do Coeficiente de Aproveitamento (FRCA) o qual deverá ser multiplicado pelo Coeficiente de Aproveitamento correspondente da zona.

OBSERVAÇÕES:
a) Para consulta dos índices correspondentes, verificar o Quadro 05 no Anexo I desta Lei.