

PUBLICADO
Na Imprensa Oficial Municipal
Em 04/04/11
Bark
Célia Bahia dos Santos Mat. 4903



LEI Nº 463/2011, DE 04 DE ABRIL DE 2011.

Regulamenta a Lei nº. 278, de 11 de outubro
de 2006 e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA
BAHIA, no uso de suas atribuições legais:**

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica regulamentado o artigo 71 da Lei nº. 278/2006, que instituiu no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal a Zona de Equipamentos de Apoio ao Turismo (ZAT), estabelecendo-se uma faixa de 25 m (vinte e cinco metros) contados a partir do limite da faixa de 60 m (sessenta metros) instituída pelo Artigo 214, inciso IX, da Constituição do Estado da Bahia.

§ 1º - A faixa de 25 m mencionada no caput deste artigo será destinada para a garantia da preservação do patrimônio cênico e da zona de amortecimento, conservação e refúgio da vida silvestre.

§ 2º - Fica vedada a construção, na faixa de 25 m mencionada no caput do presente artigo, de acessões e/ou benfeitorias particulares, inclusive muros e cercas de quaisquer natureza.

§ 3º - A área compreendida pela faixa de terreno particular tratada no caput deste artigo poderá ser computada para efeito de parâmetros urbanísticos, como Índice de Utilização (Iu), Índice de Ocupação (Io) e Índice de Permeabilidade (Ip).



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br

§ 4º – Quando da implantação de novos empreendimentos, a recomposição da cobertura vegetal ou o tratamento paisagístico da área objeto do presente artigo, deverá ser realizada com a utilização de espécies nativas.

Art. 2º - Fica regulamentado o conceito de turismo sustentável na Zona de Proteção Visual (ZPV) do Município, também instituída pela Lei nº. 278/2006, que engloba áreas cobertas por coqueiral, localizadas próximos a ecossistemas que devem ser conservados por formarem uma paisagem singular, atrativa para empreendimentos e atividades de turismo sustentável.

§ 1º - Consideram-se modalidades de empreendimentos e atividades de turismo sustentável em ZPV, dentre outros:

- a) ocupações turístico hoteleiras;
- b) residências uni e plurifamiliares;
- c) atividades comerciais de apoio ao turismo;
- d) trilhas ecoturísticas e turismo contemplativo;
- e) mirantes, vias e passarelas para acessos, inclusive sobre cursos d'água;
- f) canoagem e atracadouros para pequenas embarcações;
- g) caminhadas, cavalgadas e campismo.

§ 2º - Os empreendimentos, obras e atividades suscetíveis de causar impacto ambiental em ZPV devem ser precedidos de estudos ambientais, quando couberem, a serem definidos em cada caso, variando de acordo com suas características, localização, natureza e porte.

§ 3º - Na Zona de Proteção Visual, o uso e a ocupação do solo obedecerão aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Lote mínimo de 10 (dez) hectares para ocupações turístico hoteleiras e lote mínimo de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares;
- b) Índice de ocupação (Io) máximo de 10% (dez por cento);



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br

- c) Índice de utilização (Iu) máximo de 30% (trinta por cento) para ocupações turístico hoteleiras e, para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares, de 20% (vinte por cento);
- d) Gabarito máximo de 03 (três) pavimentos (térreo mais dois pavimentos) para ocupações turísticas hoteleiras e de 02 (dois) pavimentos (térreo mais um pavimento) para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares;
- e) Altura máxima da construção de 14 (quatorze) metros para ocupações turísticas hoteleiras e 12 (doze) metros para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares;
- f) Índice de permeabilidade (Ip) mínimo de 70 % (setenta por cento).

Art. 3º - A Zona de Agricultura (ZAG) do Litoral do Município de Mata de São João engloba áreas antropizadas, de uso ou vocação agropastoris e áreas utilizadas para o plantio e exploração de eucalipto e pinus.

Parágrafo único - Deverão ser utilizados na Zona de Agricultura (ZAG) os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Lote mínimo de 2000m² (dois mil metros quadrados) para a zona;
- b) Índice de ocupação (Io) máximo de 30% (trinta por cento);
- c) Índice de utilização (Iu) máximo de 90% (noventa por cento);
- d) Gabarito máximo de (três) pavimentos (térreo mais dois pavimentos);
- e) Altura máxima da construção de 14 (quatorze) metros;
- f) Índice de permeabilidade (Ip) mínimo de 50% (cinquenta por cento).

Art. 4º - A Zona de Manejo Especial (ZME) da APA do Litoral Norte do Estado da Bahia corresponde às áreas que contém remanescentes de matas, restingas, cerrados e brejos, englobando áreas cultivadas e de uso ou vocação agropastoril.

Parágrafo único - Deverão ser utilizados nas Zonas de Manejo Especial (ZMEs) os seguintes parâmetros urbanísticos:



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br





Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br

- a) Lote mínimo de 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
- b) Índice de ocupação (Io) máximo de 20% (vinte por cento);
- c) Índice de utilização (Iu) máximo de 60% (sessenta por cento);
- d) Gabarito máximo de 03 (três) pavimentos (térreo mais dois pavimentos);
- e) Altura máxima da construção 14 (quatorze) metros;
- f) Índice de permeabilidade (Ip) mínimo de 60% (sessenta por cento).

Art. 5º - Serão admitidas nas Zonas de Agricultura (ZAG) e Zonas de Manejo Especial (ZME) as modalidades de empreendimentos e atividades de turismo sustentável prevista no art. 2º desta Lei.

Parágrafo único - Os empreendimentos, obras e atividades suscetíveis de causar impacto no meio ambiente nas ZAG ou nas ZME devem ser precedidas de estudos ambientais, quando couberem, a serem definidos em cada caso, variando de acordo com suas características, localização, natureza e porte.

Art. 6º - Na hipótese de serem identificadas, delimitadas e instituídas novas Zonas de Agricultura (ZAG) e Zonas de Manejo Especial (ZME), numa faixa contida nos primeiros 500m (quinhentos metros), contados a partir da linha de preamar máxima, prevalecerão os seguintes parâmetros urbanísticos mais restritivos:

- a) Lote mínimo de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- b) Índice de ocupação (Io) máximo de 20% (vinte por cento);
- c) Índice de utilização (Iu) máximo de 40% (quarenta por cento);
- d) Gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos (térreo mais um pavimento);
- e) Altura máxima da construção de 12 (doze) metros;
- f) Índice de permeabilidade (Ip) mínimo de 60% (sessenta por cento).



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



Art. 7º - Ficam dispensados da observância do alinhamento de recuo frontal, previstos no Anexo I da Lei nº. 278/2010, todos os projetos apresentados para as áreas urbanas consolidadas, onde mais de 50% (cinquenta por cento) da vizinhança imediata existente no quarteirão, também, já não esteja observando o alinhamento exigido pela legislação vigente.

Parágrafo único – Na eventualidade da existência de mais de um tipo de alinhamento, prevalecerá aquele de maior incidência.

Art. 8º - 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.

Art. 9º – Para empreendimentos com até 3 (três) pavimentos, a serem implantos em lotes com testada inferior a 12,00m (doze metros), os recuos laterais poderão atender às seguintes disposições, independentemente do que está previsto para a zona.

§ 1º – Para lotes com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros), e inferior a 12,00m (doze metros), o recuo lateral será exigido em relação a apenas uma das laterais;

§ 2º – Para lotes com testada inferior a 10,00m (dez metros) será dispensado o recuo lateral.

Art. 10 – Ficam estabelecidos os critérios de análise e tratamento especial para aplicação dos parâmetros urbanísticos de projetos de edificação detalhados no presente artigo.



Parágrafo Único – As edículas e partes da edificação e obras receberão os seguintes tipos de tratamento especial quando da aplicação dos parâmetros urbanísticos:

- I - Poderão situar-se na área de recuo;
 - II - Não serão computados no Índice de Ocupação Máxima, desde que respeitado o Índice de Permeabilização Mínimo fixado nesta Lei.
 - III - Não serão computados como área construída para efeito da aplicação do Índice de Utilização.
- a) serão aplicáveis os itens I, II e III:
- 1 - marquise até, no máximo, metade do recuo;
 - 2 - abrigo de medidores, de lixo, de hidrantes; caixa e tubos de água, esgoto, energia; reservatório enterrado; saída de incêndio (na parte fora da projeção da edificação); abrigo de bombas;
 - 3 - acessos à edificação ou passagens externas, com pérgolas vazadas no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área, ou cobertas, sendo a largura dos acessos ou soma destes igual ou menor que 1/6 (um sexto) da testada do terreno e a largura de cada passagem entre 1,00m (um metro) e 3,00m (três metros);
 - 4 - bilheterias, portarias, guaritas, desde que o somatório de suas áreas úteis cobertas seja menor que 0,5% (meio por cento) da área ocupada pela edificação, respeitando o limite máximo de 10,00m² (dez metros quadrados);
 - 5 - placas com nome ou número da edificação, muros, bancos, espelhos d'água, equipamentos descobertos de lazer, inclusive piscinas;
 - 6 - rampas, passarelas e escadas de acesso direto da rua à edificação, somente aplicável ao recuo frontal, desde que ocupem, no máximo, a metade de sua área, não se admitindo que sirvam de cobertura para qualquer cômodo;
 - 7 - estacionamentos, desde que seja mantido livre acesso para pedestres, com largura mínima de 2,00m (dois metros);



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br

- 8 -garagens , no máximo de 2(duas) por lote e testada padrão, em terrenos em aclave, desde que ocupe, no máximo, metade da área do recuo;
- b) serão aplicáveis os itens I e II:
- 1 -saliências estruturais ou não, até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade;
 - 2 -balanços até a profundidade de 0,50m (cinquenta centímetros), desde que correspondam a varandas, balcões e jardineiras;
 - 3 -pavimento em subsolo situado em terrenos de esquina com frentes em desnível, ao longo da testada de cota mais baixa, vedada qualquer abertura, vão ou acesso ao longo desta fachada, e ainda atendido o recuo frontal zonal ao longo da testada onde se dá o acesso.
- c) serão aplicáveis os itens II e III:
- 1 -cobertura de tanques e pequenos telheiros, desde que a área ou somatório das áreas, seja igual ou menor que 4,00m² (quatro metros quadrados);
 - 2 -garagens situadas em terreno em aclave, com lençol freático superficial ou outras formações geológicas que impossibilitem a sua implantação a nível de subsolo, comprovadas através de laudo de sondagem, desde que atendidos os recuos frontais, laterais e de fundo, estabelecidos para a zona;
 - 3 -garagens situadas em subsolo, desde que atendido o recuo frontal estabelecido para a zona.
- d) será aplicável o item III:
- 1 -apartamento de zelador até 18,00m² (dezoito metros quadrados) de área útil;
 - 2 -depósito de 1º (primeiro) subsolo, de loja ou escritório existente na edificação até o limite de 20% (vinte por cento) da projeção da área coberta;
 - 3 -mezaninos, para os empreendimentos comerciais e de serviços e mistos;
 - 4 -pavimento térreo em pilotis para o uso residencial, desde que livre, desembaraçado e sem qualquer vedação, a não ser caixas de escada



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br

e poços de elevadores e portaria, bem como áreas de utilização comum e exclusiva dos condôminos e constantes do número 6 desta letra, respeitado, para este caso, o limite máximo de 30% (trinta por cento) da área;

- 5 - casas de máquinas e de força, subestações, sala de medidores e outras áreas de suporte à alocação de equipamentos de instalações especiais similares, desde que localizados em subsolo, garagem ou cobertura;
 - 6 - salas e salões de jogos, de festas e de ginástica, equipamentos de apoio e de atividade de uso comum, escritórios de condomínio e/ou de associações de moradores, portaria e demais tipos de equipamentos semelhantes de uso social comum aos condôminos em empreendimento multiresidencial, depósitos para uso exclusivo do condomínio ou condôminos, desde que em subsolo ou nível de garagens;
 - 7 - varandas, jardineiras, balcões, circulações verticais de uso comum, poços de elevadores e "halls" de escada e elevadores;
 - 8 - garagens, quando não enquadradas nas situações previstas nos nºs 2 e 3 da letra "c" deste item, atendidos o Índice de Ocupação Máxima e os recuos frontais, laterais e de fundo, estabelecidos para a zona.
- e) será aplicável apenas o item I:
- 1 - balanços até a profundidade de 0,50m (cinquenta centímetros) aplicáveis somente à área de recuo frontal.

Garagens e Estacionamentos:

- I - O número de vagas para garagens e estacionamento atenderá ao que está disposto nos anexos da Lei 287/2006 – Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.
 - a) os empreendimentos e/ou atividades a se instalarem em edificações existentes anteriormente à vigência desta Lei, a seguinte exigência:
 - 1 - na impossibilidade ou insuficiência do atendimento do número de vagas, o espaço destinado ao estacionamento de veículos deverá se localizar em



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



outro imóvel, à distância máxima de 500m (quinhentos metros) mediante a vinculação deste espaço com a edificação.

II - As áreas para estacionamento serão fixadas de acordo com as seguintes condições:

a) as vagas para cada veículo terão largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros), respeitado o percentual mínimo de 30% (trinta por cento) do número de vagas com dimensões de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura mínima de 5,00m (cinco metros) de comprimento mínimo;

b) as vias internas dos estacionamentos, quando houver, deverão atender às seguintes larguras mínimas:

1 - 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6,00m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer ao longo dessas vias;

2 - 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6,00m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer formando um ângulo de 45°, com a via;

3 - 5,00m (cinco metros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6,00m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer formando um ângulo de 90°, com a via;

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

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

a) distar, no mínimo, 15m (quinze metros) de qualquer esquina. A distância será medida tomando-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;



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br

- 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).
- IV - Desobrigam-se das exigências de vagas para estacionamento de veículos os empreendimentos e/ou atividades:
- a) em terrenos situados em logradouros cuja "grade" seja em escadaria;
 - b) em vilas cujo acesso ao logradouro tenha largura inferior a 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros);
 - c) quando o acesso é efetuado por vias de circulação de pedestres.
- V - As áreas para as vagas de garagens serão fixadas de acordo com as condições estabelecidas a seguir:
- a) as garagens para cada veículo terão largura mínima de 2,80 (dois metros e oitenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);
 - b) as vagas de garagens coletivas terão as mesmas dimensões estabelecidas no item II, letra a;
 - c) as vias internas das garagens coletivas, quando houver, deverão ter a largura mínima de 5,00m (cinco metros).
- VI - As garagens, quando em subsolo, terreno em alicive, 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.
- VII - O primeiro pavimento em subsolo poderá ser semi-enterrado, 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.
- VIII - Os acessos de veículos e garagens atenderão ao estabelecido no item III.

Aplicáveis a empreendimentos diversos

Posto de abastecimento de veículos e posto de serviços e abastecimento de veículos:

- I - Os empreendimentos enquadrados como postos de abastecimento de veículos e postos de serviços e abastecimento de veículos, com porte até 10.000m² de terreno, deverão manter as seguintes distâncias de segurança mínima, em relação às ilhas de bombas e/ou reservatórios de combustíveis:



Prefeitura Municipal de Mata de São João

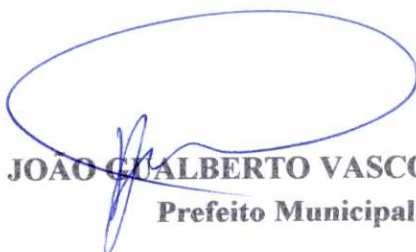
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br

1. 5,00m (cinco metros) dos limites da propriedade quando delimitada por muro com 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura;
 2. 15,00m (quinze metros) dos limites da propriedade, quando esta não for delimitada por muro, exceto vias públicas;
 3. 7,50m (sete metros e meio) das vias públicas;
 4. 80,00m (oitenta metros) de distância de escolas, igrejas, cinemas, hospitais e locais de grande aglomeração de pessoas e similares;
 5. 5,00m (cinco metros) de outras fontes de ignição.
- II - A testada do terreno ao longo da via que dá acesso ao empreendimento será de no mínimo 30,00m (trinta metros).
- II - Deverá haver dispositivos de controle de acesso (entrada e saída) que minimizem a interferência com o tráfego de passagem.

Art. 11 - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, em 04 de abril de 2011.



JOÃO CUALBERTO VASCONCELOS
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br

ANEXO 01

A.01 - RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO APLICÁVEIS AO ZONEAMENTO INSTITUÍDO PARA A SEDE DO MUNICÍPIO, ASSIM COMPREENDIDO: ZONAS RESIDENCIAIS(ZR), ZONA INDUSTRIAL (ZI), ZONA MISTA (ZM), ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (ZPA), ZONA PERIURBANA (ZPU), ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS), ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO (ZIH), ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEX), ZONA DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ZTE), ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO (ZCS).

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO										OBSERVAÇÕES
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUSOS			GAB (pav.)	ALTURA MÁXIMA (m)	
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)			
ZR1 ZR2	Unifamiliar	1	0,4	0,5	500	15	2,5	1,5	2,5	2		
	Multifamiliar	1	0,4	0,6	600	15	2,5	1,5	2,5	3		
	Comércio/Serviço	1	0,4	0,6	250	10	2,5	1,5	2,5	2		
	Misto	1	0,4	0,6	300	12	2,5	1,5	2,5	2		
ZR3	Unifamiliar	1	0,4	0,5	300	20	2,5	1,5	2,5	2		
	Multifamiliar	1	0,4	0,6	300	20	2,5	1,5	2,5	3		
	Comércio/Serviço	1	0,4	0,6	250	10	2,5	1,5	2,5	2		
	Misto	1	0,4	0,6	300	12	2,5	1,5	2,5	2		
ZEX	Unifamiliar	1	0,4	0,5	500	20	2,5	1,5	2,5	2		
	Multifamiliar	1	0,4	0,6	1.000	20	2,5	1,5	2,5	3		
	Comércio/Serviço	1	0,4	0,6	250	10	2,5	1,5	2,5	2		
	Misto	1	0,4	0,6	350	12	2,5	1,5	2,5	2		
ZCS ZM	Unifamiliar	2	0,3	0,5	300	15	2,5	1,5	2,5	4		
	Multifamiliar	2	0,3	0,6	300	15	2,5	1,5	2,5	4		
	Comércio/Serviço	2	0,3	0,7	300	15	2,5	1,5	2,5	4		
	Misto	2	0,3	0,7	300	15	2,5	1,5	2,5	4		
ZI	Indústria	2	0,3	0,5	1.000	25	-	-	-	4		
	Comércio/Serviço	2	0,3	0,5	400	25	-	-	-	4		
ZPU	Unifamiliar	1	0,3	0,5	1.000	15	4,0	1,5	2,5	2		
	Multifamiliar	1	0,3	0,6	3.000	15	4,0	1,5	2,5	3		
	Comércio/Serviço	1	0,3	0,7	500	15	4,0	1,5	2,5	2		
	Misto	1	0,3	0,7	2.000	15	4,0	1,5	2,5	2		

Observações:

1. Todo lote com área acima de 300 m² (trezentos metros quadrados) que possui testada menor ou igual a 10m (dez metros), poderá contar com recuo lateral em apenas um dos lados.
2. Para a Zona de Proteção Ambiental, por ser uma zona situada em áreas com risco de alagamentos, e rica em recursos hídricos, não será permitido qualquer tipo de uso que venha impermeabilizar o solo, apenas ciclovias, caminhos e mobiliários (bancos, mesas, barras, e quiosques) poderão ser construídos.
3. Para a Zona de Tratamento de Efluentes, por ser uma zona destinada ao tratamento de dejetos da Zona Industrial e da porção da Zona de Comércio e Serviços situada às margens da BA-093, não será permitida a construção de edificações nesta zona, salvo edificações e equipamentos de suporte ao tratamento de efluentes.
4. Os parâmetros das Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), Zonas de Interesse Histórico (ZIH), serão definidos nas leis específicas que instituírem estas zonas.

A.02 - RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO APLICÁVEIS AO ZONEAMENTO INSTITUÍDO PARA A ORLA DO MUNICÍPIO, ASSIM COMPREENDIDO: ZONAS DE RESERVA EXTRATIVISTA (ZRE), ZONAS DE EQUIPAMENTOS DE APOIO AO TURISMO (ZAT), ZONA DE PROTEÇÃO VISUAL (ZPV), ZONA DE AGRICULTURA (ZAG), ZONA DE COMPROMETIMENTO AMBIENTAL (ZCA), ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS II (ZCS II), ZONA DE EXPANSÃO URBANA I (ZEP I), ZONA DE EXPANSÃO URBANA II (ZEP II), ZONA DE EXPANSÃO URBANA III (ZEP III), ZONA DE MANEJO ESPECIAL (ZME), ZONA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA (ZOR), ZONA DE ORLA MARÍTIMA (ZOM), ZONA DE PROTEÇÃO HISTÓRICO E CULTURAL (ZPHC), ZONA DE PROTEÇÃO RIGOROSA (ZPR), ZONA DE USO DIVERSIFICADO (ZUD), ZONA TURÍSTICA (ZT), ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA (ZUP), ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA (ZUR), ZONA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA ESPECIAL (ZORE), ZONA TURÍSTICA ESPECIAL (ZTE) E ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO												
ZONA	USOS PERMITIDOS	IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUSOS			GAB (pav.)	ALTURA MÁXIMA (m)	OBSERVAÇÕES
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)			
ZAG	Atividades agropastoris; Silvicultura; Fruticultura, piscicultura e carcinocultura; Apicultura.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Observar as restrições das normas ambientais e do Código de Obras, referentes às questões de segurança e higiene. Os projetos para implantação de Postos de Gasolina deverão apresentar EIA e EIV.
	Ocupações turístico-hoteleiras; Residências uni e plurifamiliares; Atividades comerciais de apoio ao turismo.	0,9	0,5	0,3	2.000	-	-	-	-	3	14	
	Trilhas ecoturísticas e turismo contemplativo; mirantes, vias e passarelas para acessos, inclusive sobre curso d'água; canoagem, cavalgadas e campismo.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Equipamentos de apoio ao serviço de praia dos hotéis e similares. Barracas de praia, quiosques e outros. Equipamentos turísticos.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZAT												Vedada a construção de equipamentos de comércio e serviços de grande porte, residências de qualquer tipo e as atividades de pecuária. Os eventos turísticos e ecológicos e esportivos só poderão ser realizados após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN. Permitida a construção equipamentos de apoio turístico, mediante análise e aprovação pelo NUMMA/SEPLAN. (1)
ZCA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Permitidos somente os usos atualmente existentes; Elaboração de Planos de Recuperação Áreas Degradadas.

DIRETÓRIOS COMPLEMENTARES:
1. Para a manutenção dos coqueirais existentes, deve-se realizar um plano de manejo.

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO										OBSERVAÇÕES
		LOTE MÍNIMO					RECUSOS			GAB (pav.)	ALTURA MÁXIMA (m)	
		IU	IP	IO	ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)			
ZCS	Comercial e serviço em geral e apoio rodoviário	1,0	0,3	0,5	500	-	4	1,5	4	2	7,0	01 vaga para cada 40 m² de área construída em estabelecimento de até 1.500 m²; 01 vaga a cada 20m² a partir de 1.500 m².
	Postos de Combustíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1) Vide Observações 01 vaga capara cada 20m² de área construída para lojas de conveniências
	Residencial Unifamiliar	1,0	0,3	0,6	350	-	4	1,5	4	2	7,0	01 vaga por lote.
	Residencial Plurifamiliar	1,0	0,3	0,5	500	-	4	1,5	4	2	7,0	01 vaga por unidade.
	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerá a norma mais exigente.
ZEP 1 (2)	Comércio e Serviços	1,2	0,4	0,4	300	12	4	1,5	2	2	7,0	01 vaga para cada 40 m² de área construída em estabelecimento de até 1.500 m²; 01 vaga a cada 20m² a partir de 1.500 m².
	Residencial Unifamiliar	1,2	0,4	0,4	300	12	4	1,5	2	2	7,0	Unidade familiar mínima: 40 m². 01 vaga para cada 70m² de AC ou 01 vaga por lote.
	Residencial plurifamiliar	1,2	0,4	0,4	300	12	4	1,5	2	2	7,0	Construção até 70 m²: 01 vaga por dormitório; Construções entre 70 e 140 m²: 1,5 vagas por dormitório; Construções a partir de 140 m²: 02 vagas por dormitório, sendo 20% reservada para visitantes.
	Equipamentos Turísticos: Hotéis e Pousadas	1,2	0,4	0,3	300	20	5	1,5	3	2	7,0	Até 10 aptos: 01 vaga por apto. De 11 a 20: 0,8 vaga p/apto. De 21 a 30: 0,6 vaga p/apto. De 31 a 50: 0,4 vaga p/apto. Acima de 51 aptos: 0,3 vaga p/apto. Prever 1 vaga para deficiente para cada 25 vagas.
	Loteamentos e Desmembramentos	-	-	-	300	12	-	-	-	-	-	-
	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerá a norma mais exigente.

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

- O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências desta Lei, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Considerando a importância e o crescimento desses núcleos deverá ser elaborado em curto prazo para cada um deles um plano urbanístico completo e detalhado. Esgotamento sanitário: em localidades onde não existe sistema público: p/ comércio e serviços em geral, residencial unifamiliar e plurifamiliar – a solução deverá ser resolvida pelos proprietários de modo adequado, após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN/Prefeitura. A coleta e destinação final dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria pública privada, inclusive sobre coleta seletiva. Implantar programa de arborização intensiva, em parceria com os empreendedores privados. Nas áreas permeáveis dos empreendimentos privados os projetos de paisagismo deverão privilegiar as espécies nativas.

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO										OBSERVAÇÕES	
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUOS				GAB (pav.)		ALTURA MÁXIMA (m)
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)				
ZEP 2 (3)	Comércio e Serviços	1,0	0,4	0,4	600	12	5	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Residencial Unifamiliar	1,2	0,4	0,4	600	12	5	1,5	2	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Residencial plurifamiliar	1,2	0,4	0,4	600	12	5	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Equipamentos Turísticos: Hotéis e Pousadas	1,2	0,4	0,3	600	20	5	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Loteamentos e Desmembramentos	-	-	-	600	12	-	-	-	-	-	-	
ZEP 3 (4)	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerá a norma mais exigente.	
	Comércio e Serviços	1,0	0,5	0,4	1.000	20	6	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Residencial Unifamiliar	1,2	0,5	0,4	1.000	15	6	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Residencial plurifamiliar	1,2	0,5	0,4	1.000	20	6	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Equipamentos Turísticos: Hotéis e Pousadas	1,2	0,5	0,3	1.000	20	5	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
ZME (5)	Loteamentos e Desmembramentos	-	-	-	1.000	20	-	-	-	-	-	-	
	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerá a norma mais exigente.	
	Atividades tradicionais extrativistas; Estudos técnicos e científicos.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Ocupações turístico-hoteleiras; Residências uni e plurifamiliares; Atividades comerciais de apoio ao turismo.	0,6	0,6	0,2	2.000	-	-	-	-	3	14	15 leitos por hectare ou 30 no caso de bangalôs. A implantação de qualquer atividade deverá ser submetida a um EIA.	
	Trilhas ecoturísticas e turismo contemplativo; mirantes, vias e passarelas para acessos, inclusive sobre curso d'água; canoagem, cavalgadas e campismo.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

- O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências desta Lei, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Considerando a importância e o crescimento desses núcleos deverá ser elaborado em curto prazo para cada um deles um plano urbanístico completo e detalhado. Esgotamento sanitário: em localidades onde não existe sistema público: p/ comércio e serviços em geral, residencial unifamiliar e plurifamiliar – a solução deverá ser resolvida pelos proprietários de modo adequado, após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN/Prefeitura. A coleta e destinação final dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria pública privada, inclusive sobre coleta seletiva. Implantar programa de arborização intensiva, em parceria com os empreendedores privados. Nas áreas permeáveis dos empreendimentos privados os projetos de paisagismo deverão privilegiar as espécies nativas.
- O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências desta Lei, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Esgotamento sanitário: em localidades onde não existe sistema público: p/ comércio e serviços em geral, residencial unifamiliar e plurifamiliar – a solução deverá ser resolvida pelos proprietários de modo adequado, após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN/Prefeitura. A coleta e destinação final dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria pública privada, inclusive sobre coleta seletiva. Implantar programa de arborização intensiva, em parceria com os empreendedores privados. Nas áreas permeáveis dos empreendimentos privados os projetos de paisagismo deverão privilegiar as espécies nativas.
- O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências da Lei do Plano Diretor, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Esgotamento sanitário: a solução deverá ser resolvida pelos proprietários de modo adequado, após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN/Prefeitura. A coleta e destinação final dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria pública privada.

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRICÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO										OBSERVAÇÕES	
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUSOS			GAB (pav.)	ALTURA MÁXIMA (m)		
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)				
ZOM (6)	Pescaria artesanal e recreativa.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Vedada qualquer tipo de edificação ou impermeabilização, inclusive cercas e muros. Iluminação pública em conformidade com a Portaria IBAMA nº 1.933 de 08.09.1990. Proibição de tráfego de veículos automotores. Controle sobre adensamentos humanos próximos às áreas de nidificação das tartarugas marinhas.	
	Recreação e visitação contemplativa.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Equipamentos de segurança e apoio à pesca, à recreação e ao turismo.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Proteção das tartarugas marinhas.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ZOR	Residencial Unifamiliar	-	0,7	0,1	5.000 (terrenos secos) 10.000 (terrenos alagadiços)	-	-	-	-	-	-	7,0	Novos empreendimentos deverão ser objeto de EIA/RIMA. A arborização com espécies que ultrapassem a altura das edificações. A retirada de vegetação nativa não poderá exceder a 30% da área do lote.
	Residencial Plurifamiliar	-	0,7	0,1	5.000 10.000	-	-	-	-	-	-	7,0	
	Turismo de baixa densidade	-	0,7	0,1	20.000	-	-	-	-	-	-	7,0	
	Comercial e serviço de esfera local	-	0,7	0,1	-	-	-	-	-	-	-	7,0	
	Equipamentos de saúde	-	0,7	0,1	-	-	-	-	-	-	-	7,0	
ZOR-E	Residencial Unifamiliar	-	0,7	0,1	5.000 10.000	-	-	-	-	-	2	-	01 vaga para cada 70 m² de área construída ou 01 vaga por lote.
	Residencial Plurifamiliar	-	0,7	0,1	5.000 10.000	-	-	-	-	-	2	-	Até 70m² de área construída: 01 vaga por oratório. De 70m² a 140m²: 1,5 vaga por dormitório. Acima de 140m²: 02 vagas.
	Turismo de baixa densidade (Hotéis e Pousadas)	-	0,7	0,1	200.000	-	-	-	-	-	-	14	Até 10 aptos: 01 vaga por apto. De 11 a 20: 0,8 vaga p/apto. De 21 a 30: 0,6 vaga p/apto. De 31 a 50: 0,4 vaga p/apto. Acima de 51 aptos: 0,3 vaga p/apto. Prever 1 vaga para deficiente para cada 25 vagas.

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

6. O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências da Lei do Plano Diretor, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Esgotamento sanitário: a solução deverá ser resolvida pelos proprietários de modo adequado, após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN/Prefeitura. A coleta e destinação final dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria público privada.

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO										OBSERVAÇÕES
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUSOS			GAB (pav.)	ALTURA MÁXIMA (m)	
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)			
ZPHC ZPV (7)	Ocupações turístico-hoteleiras	0,3	0,7	0,1	-	-	-	-	-	3	14	Obedecer à legislação federal e estadual sobre preservação do patrimônio histórico. Filmagens, eventos e parques temáticos sujeitos a licenciamento ambiental.
	Residências uni e plurifamiliares	0,2	0,7	0,1	-	-	-	-	-	2	12	
	Atividades comerciais de apoio ao turismo.	0,2	0,7	0,1	-	-	-	-	-	-	-	
	Trilhas ecoturísticas e turismo contemplativo; mirantes, vias e passarelas para acessos, inclusive sobre curso d'água; canoagem, cavalgadas e campismo.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZPR (8)	Visitação contemplativa.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Vedada a construção de equipamentos hoteleiros, de apoio ao turismo, e comércio e serviços e residências de qualquer tipo. Proibida a caça e a pesca. Vedadas às atividades agrícolas ou de pecuária. Vedado o uso de motores e a explosão. Repovoamento com espécies da fauna e flora local. Obrigatoriedade de recomposição da vegetação original. O Uso e exploração turística sujeito a aprovação ambiental.
	Pesquisa científica.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Trilhas ecológicas controladas.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZRE (9)	Extrativismo monitorado de manguezais e extrativismo de piaçava, licuri, mangaba e outras espécies nativas.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Estabelecer plano de manejo para cada uma dessas atividades. Vedada qualquer edificação de caráter permanente.

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

- O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências do Plano Diretor, do Código Ambiental, do Código de Obras e da Lei de Parcelamentos não incluídas nesta Lei.
- Elaboração e implantação pelo poder público de um plano de manejo para a Zona. Além das áreas demarcadas neste Zoneamento considera as ZPR relacionadas no art. 15 da Constituição Estadual e no Código Florestal 4.771/65, nos termos dos art. 2º e 3º modificados pela Lei Federal nº. 7.803/89 e as reservas ecológicas em conformidade com que dispõe o art. 118 da Lei 6.938/81 e Resolução CONAMA 04/85.
- Formulação e implantação de plano objetivando: manguzeiros: cadastramento atuais usuários; avaliação da produtividade; monitoramento das atividades; demarcação da área a ser explorada; piaçava: cadastramento atuais usuários; avaliação da produtividade; monitoramento das atividades; demarcação da área a ser explorada.

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRICÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO										OBSERVAÇÕES
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUOS			GAB (pav.)	ALTURA MÁXIMA (m)	
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)			
ZT (10)	Residencial Unifamiliar	1,2	0,5	0,4	2.000	20	4	1,5	4	2	7,0	Idem ZEP 1
	Residencial Plurifamiliar	1,2	0,5	0,3	2.000	20	6	1,5	6	2	7,0	Idem ZEP 1
	Comercial e Serviços	1,2	0,5	0,3	2.000	20	6	1,5	6	2	7,0	Idem ZEP 1
	Hotéis e Pousadas	1,2	0,5	0,3	2.000	20	6	1,5	6	2	7,0	Idem ZEP 1
	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerão os parâmetros mais restritivos dos usos envolvidos.
ZTE (10)	Equipamentos turísticos e parques temáticos.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerão os parâmetros mais restritivos dos usos envolvidos.
	Residencial Unifamiliar	1,2	0,4	0,4	2.000	20	4	1,5	4	2	7,8	Idem ZEP1
	Residencial Plurifamiliar	1,2	0,4	0,3	2.000	20	6	1,5	6	2	7,8	Idem ZEP1
	Comercial e Serviços	1,2	0,5	0,4	2.000	20	6	1,5	6	3	9,8	Idem ZEP1
	Hotéis e Pousadas	1,2	0,4	0,3	2.000	20	6	1,5	6	3	9,8	Idem ZEP1
	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerão os parâmetros mais restritivos dos usos envolvidos.
	Equipamentos turísticos e parques temáticos.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerão os parâmetros mais restritivos dos usos envolvidos.
	Institucional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Definidos por estudo específico, dentro do princípio da razoabilidade.

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

10. APLICÁVEIS À ZT e ZTE: a) O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências do Plano Diretor, do Código de Obras, do Código Ambiental e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros; b) Em localidades onde ainda não existe sistema público de esgotamento sanitário, a solução deverá ser resolvida pelos proprietários dos imóveis, de modo adequado, após a apreciação da solução pelo NUMMA/SEPLAN/PMSJ; c) A coleta e destinação dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria público-privada, inclusive sobre coleta seletiva; d) Nas áreas permeáveis dos empreendimentos privados os projetos de paisagismo deverão privilegiar as espécies nativas.

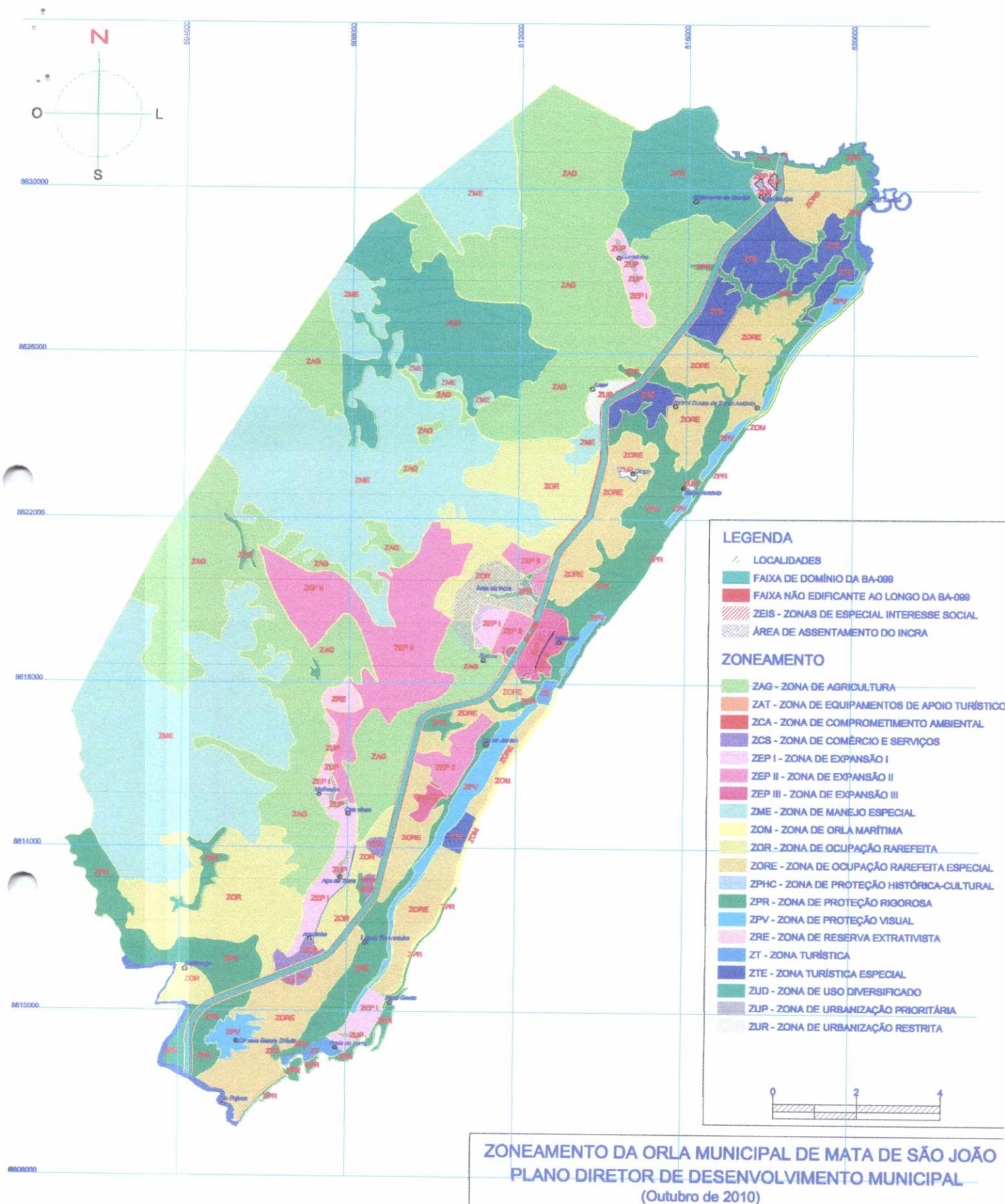
ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRICÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO										OBSERVAÇÕES	
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUOS				GAB (pav.)		ALTURA MÁXIMA (m)
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)				
ZUD	Residencial Unifamiliar	-	0,3	0,5	1.000	-	4	1,5	4	2	7,0	Turismo de baixa densidade: 20 leitos por hectare; no caso de bangalões, 30 leitos por hectare.	
	Residencial Plurifamiliar	-	0,3	0,5	1.000	-	4	1,5	4	2	7,0		
	Equipamentos turísticos de baixa densidade	-	0,3	0,5	1.000	-	4	1,5	4	2	7,0		
	Comercial e serviço de apoio ao turismo	-	0,3	0,5	1.000	-	4	1,5	4	2	7,0		
ZUP	Uso Institucional	-	0,3	0,5	1.000	-	4	1,5	4	2	7,0	02 vagas por estabelecimento. 01 vaga por edificação. 01 vaga por unidade. Prevalecerá a norma mais exigente.	
	Agricultura e piscicultura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Comércio e serviços e uso institucional	1,0	0,2	0,7	250	8	2	1,5	2	2	7,0		
	Residencial unifamiliar	1,0	0,2	0,7	250	8	2	1,5	2	2	7,0		
	Residencial plurifamiliar	1,0	0,3	0,6	250	10	3	1,5	3	2	7,0		
	Uso misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ZUR	Comércio e serviços de escala local.	1,0	0,4	0,5	500	10	4	1,5	4	2	7,0	02 vagas por estabelecimento. 02 vagas por estabelecimento. 01 vaga por edificação. Até 10 apart. - 01 vaga por apart.; de 11 a 30 apart. - 60% de vagas; mais de 31 apart. - 40% de vagas. Prevalecerá a norma mais exigente.	
	Institucional.	1,0	0,4	0,5	500	10	4	1,5	4	2	7,0		
	Residencial unifamiliar	1,0	0,4	0,5	500	10	4	1,5	4	2	7,0		
	Empreendimentos Turísticos - Hotéis e Pousadas	1,0	0,4	0,5	1.000	15	6	1,5	6	2	7,0		
	Uso misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Uso misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

11. O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências da Lei do Plano Diretor, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Considerando o grau da urbanização, a desorganização do tecido espacial e o crescimento desses núcleos deverá ser elaborado em curto prazo para cada um deles um plano urbanístico completo e detalhado, procurando-se manter as tipologias urbanística e arquitetónica. Estabelecer sistema seletivo de coleta de lixo e destinação final Solução adequada para os sistemas de abastecimento de água, esgotos e drenagem implantar programa de arborização intensiva, em parceria com os empreendedores privados. O último pavimento deve possuir cobertura com 02(duas) águas.

OBSERVAÇÕES:

- Todo lote com testada inferior a 10m (dez metros) está dispensado de recuos laterais, salva quando existir abertura para o vizinho, sendo, nestes casos, exigida um recuo mínimo de 1,5m.
- Todo lote com testada maior a 10m (dez metros) e menor ou igual a 12m (doze metros) poderá contar com recuo lateral em apenas um dos lados, salva quando existir abertura para o vizinho, sendo, nestes casos, exigida um recuo mínimo de 1,5m.
- Para a Zona de Tratamento de Efluentes, por ser uma zona destinada ao tratamento de detritos da Zona Industrial e da porção da Zona de Comércio e Serviços situada às margens da BA-093, não será permitida a construção de nenhum tipo edificações, salvo edificações e equipamentos de suporte ao tratamento de efluentes.
- Os parâmetros das Zonas de Interesse Histórico (ZIH) serão definidos em lei específica.
- Para todos os usos: O 2º (segundo) pavimento deve possuir 3 metros de recuo em relação ao piso térreo. O terceiro pavimento, quando possível, deve possuir 5,00m de recuo em relação ao piso inferior e só poderá possuir 25% da área do piso inferior. Este recuo poderá ser utilizado como varanda, se descoberto. Apenas na Alameda do Sol, em Praia do Forté, o recuo do primeiro pavimento em relação ao segundo poderá ter 1,50 m, por ser uma rua onde é proibido a entrada de veículos.



Fonte: Elaboração sobre imagem de satélite Ikonos (2002)



Diário Oficial do **MUNICÍPIO**

Prefeitura Municipal de Mata de São João

1

Segunda-feira • 4 de Abril de 2011 • Ano VI • Nº 910

Esta edição encontra-se no site: www.matadesaojoao.ba.io.org.br em servidor certificado ICP-BRASIL

Índice

Leis	01 a 26
Decretos	27 a 55
Apostilamentos	56

Leis



LEI Nº 463/2011, DE 04 DE ABRIL DE 2011.

Regulamenta a Lei nº. 278, de 11 de outubro de 2006 e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica regulamentado o artigo 71 da Lei nº. 278/2006, que instituiu no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal a Zona de Equipamentos de Apoio ao Turismo (ZAT), estabelecendo-se uma faixa de 25 m (vinte e cinco metros) contados a partir do limite da faixa de 60 m (sessenta metros) instituída pelo Artigo 214, inciso IX, da Constituição do Estado da Bahia.

§ 1º - A faixa de 25 m mencionada no caput deste artigo será destinada para a garantia da preservação do patrimônio cênico e da zona de amortecimento, conservação e refúgio da vida silvestre.



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br

Gestor - João Gualberto Vasconcelos / Secretário - Governo / Editor - Ass de Comunicação
Praça Barão Açu da Torre, s/n

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: VAWYIGRLKGMOBITOWLYSLG



§ 2º - Fica vedada a construção, na faixa de 25 m mencionada no caput do presente artigo, de acessões e/ou benfeitorias particulares, inclusive muros e cercas de quaisquer natureza.

§ 3º - A área compreendida pela faixa de terreno particular tratada no caput deste artigo poderá ser computada para efeito de parâmetros urbanísticos, como Índice de Utilização (Iu), Índice de Ocupação (Io) e Índice de Permeabilidade (Ip).

§ 4º - Quando da implantação de novos empreendimentos, a recomposição da cobertura vegetal ou o tratamento paisagístico da área objeto do presente artigo, deverá ser realizada com a utilização de espécies nativas.

Art. 2º - Fica regulamentado o conceito de turismo sustentável na Zona de Proteção Visual (ZPV) do Município, também instituída pela Lei nº. 278/2006, que engloba áreas cobertas por coqueiral, localizadas próximos a ecossistemas que devem ser conservados por formarem uma paisagem singular, atrativa para empreendimentos e atividades de turismo sustentável.

§ 1º - Consideram-se modalidades de empreendimentos e atividades de turismo sustentável em ZPV, dentre outros:

- a) ocupações turístico hoteleiras;
- b) residências uni e plurifamiliares;
- c) atividades comerciais de apoio ao turismo;
- d) trilhas ecoturísticas e turismo contemplativo;
- e) mirantes, vias e passarelas para acessos, inclusive sobre cursos d'água;
- f) canoagem e atracadouros para pequenas embarcações;
- g) caminhadas, cavalgadas e campismo.

§ 2º - Os empreendimentos, obras e atividades suscetíveis de causar impacto ambiental em ZPV devem ser precedidos de estudos ambientais, quando couberem, a serem definidos em cada caso, variando de acordo com suas características, localização, natureza e porte.



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



§ 3º - Na Zona de Proteção Visual, o uso e a ocupação do solo obedecerão aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Lote mínimo de 10 (dez) hectares para ocupações turístico hoteleiras e lote mínimo de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares;
- b) Índice de ocupação (Io) máximo de 10% (dez por cento);
- c) Índice de utilização (Iu) máximo de 30% (trinta por cento) para ocupações turístico hoteleiras e, para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares, de 20% (vinte por cento);
- d) Gabarito máximo de 03 (três) pavimentos (térreo mais dois pavimentos) para ocupações turísticas hoteleiras e de 02 (dois) pavimentos (térreo mais um pavimento) para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares;
- e) Altura máxima da construção de 14 (quatorze) metros para ocupações turísticas hoteleiras e 12 (doze) metros para ocupações residenciais uni e pluridomiciliares;
- f) Índice de permeabilidade (Ip) mínimo de 70 % (setenta por cento).

Art. 3º - A Zona de Agricultura (ZAG) do Litoral do Município de Mata de São João engloba áreas antropizadas, de uso ou vocação agropastoris e áreas utilizadas para o plantio e exploração de eucalipto e pinus.

Parágrafo único - Deverão ser utilizados na Zona de Agricultura (ZAG) os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Lote mínimo de 2000m² (dois mil metros quadrados) para a zona;
- b) Índice de ocupação (Io) máximo de 30% (trinta por cento);
- c) Índice de utilização (Iu) máximo de 90% (noventa por cento);
- d) Gabarito máximo de (três) pavimentos (térreo mais dois pavimentos);
- e) Altura máxima da construção de 14 (quatorze) metros;



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



- f) Índice de permeabilidade (Ip) mínimo de 50% (cinquenta por cento).

Art. 4º - A Zona de Manejo Especial (ZME) da APA do Litoral Norte do Estado da Bahia corresponde às áreas que contém remanescentes de matas, restingas, cerrados e brejos, englobando áreas cultivadas e de uso ou vocação agropastoril.

Parágrafo único - Deverão ser utilizados nas Zonas de Manejo Especial (ZMEs) os seguintes parâmetros urbanísticos:



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



- a) Lote mínimo de 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
- b) Índice de ocupação (Io) máximo de 20% (vinte por cento);
- c) Índice de utilização (Iu) máximo de 60% (sessenta por cento);
- d) Gabarito máximo de 03 (três) pavimentos (térreo mais dois pavimentos);
- e) Altura máxima da construção 14 (quatorze) metros;
- f) Índice de permeabilidade (Ip) mínimo de 60% (sessenta por cento).

Art. 5º - Serão admitidas nas Zonas de Agricultura (ZAG) e Zonas de Manejo Especial (ZME) as modalidades de empreendimentos e atividades de turismo sustentável prevista no art. 2º desta Lei.

Parágrafo único - Os empreendimentos, obras e atividades suscetíveis de causar impacto no meio ambiente nas ZAG ou nas ZME devem ser precedidas de estudos ambientais, quando couberem, a serem definidos em cada caso, variando de acordo com suas características, localização, natureza e porte.

Art. 6º - Na hipótese de serem identificadas, delimitadas e instituídas novas Zonas de Agricultura (ZAG) e Zonas de Manejo Especial (ZME), numa faixa contida nos primeiros 500m (quinhentos metros), contados a partir da linha de preamar máxima, prevalecerão os seguintes parâmetros urbanísticos mais restritivos:

- a) Lote mínimo de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- b) Índice de ocupação (Io) máximo de 20% (vinte por cento);
- c) Índice de utilização (Iu) máximo de 40% (quarenta por cento);
- d) Gabarito máximo de 02 (dois) pavimentos (térreo mais um pavimento);
- e) Altura máxima da construção de 12 (doze) metros;
- f) Índice de permeabilidade (Ip) mínimo de 60% (sessenta por cento).



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



Art. 7º - Ficam dispensados da observância do alinhamento de recuo frontal, previstos no Anexo I da Lei nº. 278/2010, todos os projetos apresentados para as áreas urbanas consolidadas, onde mais de 50% (cinquenta por cento) da vizinhança imediata existente no quarteirão, também, já não esteja observando o alinhamento exigido pela legislação vigente.

Parágrafo único – Na eventualidade da existência de mais de um tipo de alinhamento, prevalecerá aquele de maior incidência.

Art. 8º - 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.

Art. 9º – Para empreendimentos com até 3 (três) pavimentos, a serem implantados em lotes com testada inferior a 12,00m (doze metros), os recuos laterais poderão atender às seguintes disposições, independentemente do que está previsto para a zona.

§ 1º – Para lotes com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros), e inferior a 12,00m (doze metros), o recuo lateral será exigido em relação a apenas uma das laterais;

§ 2º – Para lotes com testada inferior a 10,00m (dez metros) será dispensado o recuo lateral.

Art. 10 – Ficam estabelecidos os critérios de análise e tratamento especial para aplicação dos parâmetros urbanísticos de projetos de edificação detalhados no presente artigo.



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



Parágrafo Único – As edículas e partes da edificação e obras receberão os seguintes tipos de tratamento especial quando da aplicação dos parâmetros urbanísticos:

- I - Poderão situar-se na área de recuo;
 - II - Não serão computados no Índice de Ocupação Máxima, desde que respeitado o Índice de Permeabilização Mínimo fixado nesta Lei.
 - III - Não serão computados como área construída para efeito da aplicação do Índice de Utilização.
- a) serão aplicáveis os itens I, II e III:
- 1 - marquise até, no máximo, metade do recuo;
 - 2 - abrigo de medidores, de lixo, de hidrantes; caixa e tubos de água, esgoto, energia; reservatório enterrado; saída de incêndio (na parte fora da projeção da edificação); abrigo de bombas;
 - 3 - acessos à edificação ou passagens externas, com pérgolas vazadas no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área, ou cobertas, sendo a largura dos acessos ou soma destes igual ou menor que 1/6 (um sexto) da testada do terreno e a largura de cada passagem entre 1,00m (um metro) e 3,00m (três metros);
 - 4 - bilheterias, portarias, guaritas, desde que o somatório de suas áreas úteis cobertas seja menor que 0,5% (meio por cento) da área ocupada pela edificação, respeitando o limite máximo de 10,00m² (dez metros quadrados);
 - 5 - placas com nome ou número da edificação, muros, bancos, espelhos d'água, equipamentos descobertos de lazer, inclusive piscinas;
 - 6 - rampas, passarelas e escadas de acesso direto da rua à edificação, somente aplicável ao recuo frontal, desde que ocupem, no máximo, a metade de sua área, não se admitindo que sirvam de cobertura para qualquer cômodo;
 - 7 - estacionamentos, desde que seja mantido livre acesso para pedestres, com largura mínima de 2,00m (dois metros);



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



8 -garagens , no máximo de 2(duas) por lote e testada padrão, em terrenos em aclave, desde que ocupe, no máximo, metade da área do recuo;

b) serão aplicáveis os itens I e II:

- 1 -saliências estruturais ou não, até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade;
- 2 -balanços até a profundidade de 0,50m (cinquenta centímetros), desde que correspondam a varandas, balcões e jardineiras;
- 3 -pavimento em subsolo situado em terrenos de esquina com frentes em desnível, ao longo da testada de cota mais baixa, vedada qualquer abertura, vão ou acesso ao longo desta fachada, e ainda atendido o recuo frontal zonal ao longo da testada onde se dá o acesso.

c) serão aplicáveis os itens II e III:

- 1 -cobertura de tanques e pequenos telheiros, desde que a área ou somatório das áreas, seja igual ou menor que 4,00m² (quatro metros quadrados);
- 2 -garagens situadas em terreno em aclave, com lençol freático superficial ou outras formações geológicas que impossibilitem a sua implantação a nível de subsolo, comprovadas através de laudo de sondagem, desde que atendidos os recuos frontais, laterais e de fundo, estabelecidos para a zona;
- 3 -garagens situadas em subsolo, desde que atendido o recuo frontal estabelecido para a zona.

d) será aplicável o item III:

- 1 -apartamento de zelador até 18,00m² (dezoito metros quadrados) de área útil;
- 2 -depósito de 1º (primeiro) subsolo, de loja ou escritório existente na edificação até o limite de 20% (vinte por cento) da projeção da área coberta;
- 3 -mezaninos, para os empreendimentos comerciais e de serviços e mistos;
- 4 -pavimento térreo em pilotis para o uso residencial, desde que livre, desembaraçado e sem qualquer vedação, a não ser caixas de escada



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



e poços de elevadores e portaria, bem como áreas de utilização comum e exclusiva dos condôminos e constantes do número 6 desta letra, respeitado, para este caso, o limite máximo de 30% (trinta por cento) da área;

5 -casas de máquinas e de força, subestações, sala de medidores e outras áreas de suporte à alocação de equipamentos de instalações especiais similares, desde que localizados em subsolo, garagem ou cobertura;

6 -salas e salões de jogos, de festas e de ginástica, equipamentos de apoio e de atividade de uso comum, escritórios de condomínio e/ou de associações de moradores, portaria e demais tipos de equipamentos semelhantes de uso social comum aos condôminos em empreendimento multiresidencial, depósitos para uso exclusivo do condomínio ou condôminos, desde que em subsolo ou nível de garagens;

7 -varandas, jardineiras, balcões, circulações verticais de uso comum, poços de elevadores e "halls" de escada e elevadores;

8 -garagens, quando não enquadradas nas situações previstas nos nºs 2 e 3 da letra "c" deste item, atendidos o Índice de Ocupação Máxima e os recuos frontais, laterais e de fundo, estabelecidos para a zona.

e) será aplicável apenas o item I:

1 -balanços até a profundidade de 0,50m (cinquenta centímetros) aplicáveis somente à área de recuo frontal.

Garagens e Estacionamentos:

I - O número de vagas para garagens e estacionamento atenderá ao que está disposto nos anexos da Lei 287/2006 – Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.

a) os empreendimentos e/ou atividades a se instalarem em edificações existentes anteriormente à vigência desta Lei, a seguinte exigência:

1 -na impossibilidade ou insuficiência do atendimento do número de vagas, o espaço destinado ao estacionamento de veículos deverá se localizar em



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



outro imóvel, à distância máxima de 500m (quinhentos metros) mediante a vinculação deste espaço com a edificação.

II - As áreas para estacionamento serão fixadas de acordo com as seguintes condições:

- a) as vagas para cada veículo terão largura mínima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros), respeitado o percentual mínimo de 30% (trinta por cento) do número de vagas com dimensões de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura mínima de 5,00m (cinco metros) de comprimento mínimo;
- b) as vias internas dos estacionamentos, quando houver, deverão atender às seguintes larguras mínimas:
 - 1 - 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6,00m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer ao longo dessas vias;
 - 2 - 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6,00m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer formando um ângulo de 45°, com a via;
 - 3 - 5,00m (cinco metros) para vias com veículos estacionados em apenas um dos lados e 6,00m (seis metros) para vias com veículos estacionados em ambos os lados, quando o estacionamento ocorrer formando um ângulo de 90°, com a via;
- c) os estacionamentos de veículos que utilizarem espaços descobertos com área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados) deverão ser arborizados.

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

- a) distar, no mínimo, 15m (quinze metros) de qualquer esquina. A distância será medida tomando-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;



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



- 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).
- IV - Desobrigam-se das exigências de vagas para estacionamento de veículos os empreendimentos e/ou atividades:
 - a) em terrenos situados em logradouros cuja "grade" seja em escadaria;
 - b) em vilas cujo acesso ao logradouro tenha largura inferior a 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros);
 - c) quando o acesso é efetuado por vias de circulação de pedestres.
- V - As áreas para as vagas de garagens serão fixadas de acordo com as condições estabelecidas a seguir:
 - a) as garagens para cada veículo terão largura mínima de 2,80 (dois metros e oitenta centímetros) e comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros);
 - b) as vagas de garagens coletivas terão as mesmas dimensões estabelecidas no item II, letra a;
 - c) as vias internas das garagens coletivas, quando houver, deverão ter a largura mínima de 5,00m (cinco metros).
- VI - As garagens, quando em subsolo, terreno em aclave, 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.
- VII - O primeiro pavimento em subsolo poderá ser semi-enterrado, 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.
- VIII - Os acessos de veículos e garagens atenderão ao estabelecido no item III.

Aplicáveis a empreendimentos diversos

Posto de abastecimento de veículos e posto de serviços e abastecimento de veículos:

- I - Os empreendimentos enquadrados como postos de abastecimento de veículos e postos de serviços e abastecimento de veículos, com porte até 10.000m² de terreno, deverão manter as seguintes distâncias de segurança mínima, em relação às ilhas de bombas e/ou reservatórios de combustíveis:



Prefeitura Municipal de Mata de São João

Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João - BA

Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br



1. 5,00m (cinco metros) dos limites da propriedade quando delimitada por muro com 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura;
 2. 15,00m (quinze metros) dos limites da propriedade, quando esta não for delimitada por muro, exceto vias públicas;
 3. 7,50m (sete metros e meio) das vias públicas;
 4. 80,00m (oitenta metros) de distância de escolas, igrejas, cinemas, hospitais e locais de grande aglomeração de pessoas e similares;
 5. 5,00m (cinco metros) de outras fontes de ignição.
- II - A testada do terreno ao longo da via que dá acesso ao empreendimento será de no mínimo 30,00m (trinta metros).
- II - Deverá haver dispositivos de controle de acesso (entrada e saída) que minimizem a interferência com o tráfego de passagem.

Art. 11 - Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO, ESTADO DA BAHIA, em 04 de abril de 2011.

JOÃO GUALBERTO VASCONCELOS
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Mata de São João
Rua Antonio Luiz Garcez, s/nº - Mata de São João – BA
Tel.: (71) 3635-1310 Fax.: 3635-1293 - www.matadesaojoao.com.br

ANEXO 01

A.01 - RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO APLICÁVEIS AO ZONEAMENTO INSTITUÍDO PARA A SEDE DO MUNICÍPIO, ASSIM COMPREENDIDO: ZONAS RESIDENCIAIS (ZR), ZONA INDUSTRIAL (ZI), ZONA MISTA (ZM), ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (ZPA), ZONA PERIURBANA (ZPU), ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS), ZONA DE INTERESSE HISTÓRICO (ZIH), ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEX), ZONA DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ZTE), ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO (ZCS).

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO									OBSERVAÇÕES	
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUOS			GAB (pav.)		ALTURA MÁXIMA (m)
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)			
ZR1	Unifamiliar	1	0,4	0,5	500	15	2,5	1,5	2,5	2		
ZR2	Multifamiliar	1	0,4	0,6	600	15	2,5	1,5	2,5	3		
	Comercio/ Serviço	1	0,4	0,6	250	10	2,5	1,5	2,5	2		
	Misto	1	0,4	0,6	300	12	2,5	1,5	2,5	2		
ZR3	Unifamiliar	1	0,4	0,5	300	20	2,5	1,5	2,5	2		
	Multifamiliar	1	0,4	0,6	300	20	2,5	1,5	2,5	3		
	Comercio/ Serviço	1	0,4	0,6	250	10	2,5	1,5	2,5	2		
	Misto	1	0,4	0,6	300	12	2,5	1,5	2,5	2		
ZEX	Unifamiliar	1	0,4	0,5	500	20	2,5	1,5	2,5	2		
	Multifamiliar	1	0,4	0,6	1.000	20	2,5	1,5	2,5	3		
	Comercio/ Serviço	1	0,4	0,6	250	10	2,5	1,5	2,5	2		
	Misto	1	0,4	0,6	350	12	2,5	1,5	2,5	2		
ZCS	Unifamiliar	2	0,3	0,5	300	15	2,5	1,5	2,5	4		
	Multifamiliar	2	0,3	0,6	300	15	2,5	1,5	2,5	4		
ZM	Comercio/ Serviço	2	0,3	0,7	300	15	2,5	1,5	2,5	4		
	Misto	2	0,3	0,7	300	15	2,5	1,5	2,5	4		
	Industria	2	0,3	0,5	1.000	25	-	-	-	4		
ZI	Comercio/ Serviço	2	0,3	0,5	400	25	-	-	-	4		
	Unifamiliar	1	0,3	0,5	1.000	15	4,0	1,5	2,5	2		
ZPU	Multifamiliar	1	0,3	0,6	3.000	15	4,0	1,5	2,5	3		
	Comercio/ Serviço	1	0,3	0,7	500	15	4,0	1,5	2,5	2		
	Misto	1	0,3	0,7	2.000	15	4,0	1,5	2,5	2		

Observações:

1. Todo lote com área acima de 300 m² (trezentos metros quadrados) que possuir testada menor ou igual a 10m (dez metros), poderá contar com recuo lateral em apenas um dos lados.
2. Para a Zona de Proteção Ambiental, por ser uma zona situada em áreas com risco de alagamentos, e rica em recursos hídricos, não será permitido qualquer tipo de uso que venha impermeabilizar o solo, apenas ciclovias, caminhos e mobiliários (bancos, mesas, burras, e quiosques) poderão ser construídos.
3. Para a Zona de Tratamento de Efluentes, por ser uma zona destinada ao tratamento de detritos da Zona Industrial e da porção da Zona de Comércio e Serviços situada às margens da BA-093, não será permitida a construção de edificações nesta zona, salvo edificações e equipamentos de suporte ao tratamento de efluentes.
4. Os parâmetros das Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), Zonas de Interesse Histórico (ZIH), serão definidos nas leis específicas que instituírem estas zonas.

A.02 - RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO APLICÁVEIS AO ZONEAMENTO INSTITUÍDO PARA A ORLA DO MUNICÍPIO, ASSIM COMPREENDIDO: ZONAS DE RESERVA EXTRATIVISTA (ZRE), ZONAS DE EQUIPAMENTOS DE APOIO AO TURISMO (ZAT), ZONA DE PROTEÇÃO VISUAL (ZPV), ZONA DE AGRICULTURA (ZAG), ZONA DE COMPROMETIMENTO AMBIENTAL (ZCA), ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS II (ZCS II), ZONA DE EXPANSÃO URBANA I (ZEP I), ZONA DE EXPANSÃO URBANA II (ZEP II), ZONA DE EXPANSÃO URBANA III (ZEP III), ZONA DE MANEJO ESPECIAL (ZME), ZONA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA (ZOR), ZONA DE ORLA MARÍTIMA (ZOM), ZONA DE PROTEÇÃO HISTÓRICO E CULTURAL (ZPHC), ZONA DE PROTEÇÃO RIGOROSA (ZPR), ZONA DE USO DIVERSIFICADO (ZUD), ZONA TURÍSTICA (ZT), ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA (ZUP), ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA (ZUR), ZONA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA ESPECIAL (ZORE), ZONA TURÍSTICA ESPECIAL (ZTE) E ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS).

ZONA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA ESPECIAL (ZORE), ZONA TURÍSTICA ESPECIAL (ZTE) E ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)														
ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO										OBSERVAÇÕES		
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUOS				GAB (pav.)		ALTURA MÁXIMA (m)	
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)					
ZAG	Atividades agropastoris; Silvicultura; Fruticultura; piscicultura e carcinocultura; Apicultura.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Observar as restrições das normas ambientais e do Código de Obras, referentes às questões de segurança e higiene. Os projetos para implantação de Postos de Gasolina deverão apresentar EIA e EIV.	
	Ocupações turístico-hoteleiras; Residências uni e plurifamiliares; Atividades comerciais de apoio ao turismo.	0,9	0,5	0,3	2.000	-	-	-	-	-	3	14		
	Trilhas ecoturísticas e turismo contemplativo; mirantes, vias e passarelas para acessos, inclusive sobre curso d'água, canoagem, cavalgadas e canjiquinho.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ZAT	Equipamentos de apoio ao serviço de praia dos hotéis e similares.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Vedada a construção de equipamentos de comércio e serviços de grande porte, residências de qualquer tipo e as atividades de pecuária. Os eventos turísticos e ecológicos e esportivos só poderão ser realizados após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN. Permitida a construção equipamentos de apoio turístico, mediante análise e aprovação pelo NUMMA/SEPLAN. [1].	
	Barracons de praia, quiosques e outros.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Equipamentos turísticos.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ZCA		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Permitidos somente os usos atualmente existentes; Elaboração de Planos de Recuperação Áreas Degradadas.	

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

1. Para a manutenção dos coqueirais existentes, deve-se realizar um plano de manejo.

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO									GAB (pav.)	ALTURA MÁXIMA (m)	OBSERVAÇÕES
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUOS						
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)				
ZCS	Comercial e serviço em geral e apoio rodoviário	1,0	0,3	0,5	500	-	4	1,5	4	2	7,0	01 vaga para cada 40 m² de área construída em estabelecimento de até 1.500 m², 01 vaga a cada 20m² a partir de 1.500 m².	
	Postos de Combustíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1) Vide Observações 01 vaga copara cada 20m² de área construída para lojas de conveniências	
	Residencial Unifamiliar	1,0	0,3	0,5	350	-	4	1,5	4	2	7,0	01 vaga por lote.	
	Residencial Plurifamiliar	1,0	0,3	0,5	500	-	4	1,5	4	2	7,0	01 vaga por unidade	
	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerá a norma mais exigente.	
ZEP 1 (2)	Comércio e Serviços	1,2	0,4	0,4	300	12	4	1,5	2	2	7,0	01 vaga para cada 40 m² de área construída em estabelecimento de até 1.500 m², 01 vaga a cada 20m² a partir de 1.500 m².	
	Residencial Unifamiliar	1,2	0,4	0,4	300	12	4	1,5	2	2	7,0	Unidade familiar mínima 40 m², 01 vaga para cada 70m² de AC ou 01 vaga por lote.	
	Residencial plurifamiliar	1,2	0,4	0,4	300	12	4	1,5	2	2	7,0	Construção até 70 m²: 01 vaga por dormitório; Construções entre 70 e 140 m²: 1,5 vagas por dormitório; Construções a partir de 140 m²: 02 vagas por dormitório, sendo 20% reservada para visitantes.	
	Equipamentos Turísticos: Hotéis e Pousadas	1,2	0,4	0,3	300	20	5	1,5	3	2	7,0	Até 10 aptos: 01 vaga por apto. De 11 a 20: 0,8 vaga p/apto. De 21 a 30: 0,6 vaga p/apto. De 31 a 50: 0,4 vaga p/apto. Acima de 51 aptos: 0,3 vaga p/apto. Prever 1 vaga para deficiente para cada 25 vagas.	
	Loteamentos e Desmembramentos	-	-	-	300	12	-	-	-	-	-	-	
	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerá a norma mais exigente.	

DIRETRIZES COMPLEMENTARES.

- O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências desta Lei, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Considerando a importância e o crescimento desses núcleos deverá ser elaborado em curto prazo para cada um deles um plano urbanístico completo e detalhado. Esgotamento sanitário: em localidades onde não existe sistema público: p/ comércio e serviços em geral, residencial unifamiliar e plurifamiliar – a solução deverá ser resolvida pelos proprietários de modo adequado, após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN/Prefeitura. A coleta e destinação final dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria público privada, inclusive sobre coleta seletiva. Implantar programa de arborização intensiva, em parceria com os empreendedores privados. Nas áreas permeáveis dos empreendimentos privados os projetos de paisagismo deverão privilegiar as espécies nativas.

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO									GAB (pav.)	ALTURA MÁXIMA (m)	OBSERVAÇÕES
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUOS						
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)				
ZEP 2 (3)	Comércio e Serviços	1,0	0,4	0,4	600	12	5	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Residencial Unifamiliar	1,2	0,4	0,4	600	12	5	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Residencial plurifamiliar	1,2	0,4	0,4	600	12	5	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Equipamentos Turísticos: Hotéis e Pousadas	1,2	0,4	0,3	600	20	5	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Loteamentos e Desmembramentos	-	-	-	600	12	-	-	-	-	-	Prevalecerá a norma mais exigente.	
	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Idem ZEP 1	
ZEP 3 (4)	Comércio e Serviços	1,0	0,5	0,4	1.000	20	6	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Residencial Unifamiliar	1,2	0,5	0,4	1.000	15	6	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Residencial plurifamiliar	1,2	0,5	0,4	1.000	20	6	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Equipamentos Turísticos: Hotéis e Pousadas	1,2	0,5	0,3	1.000	20	5	1,5	3	2	7,0	Idem ZEP 1	
	Loteamentos e Desmembramentos	-	-	-	1.000	20	-	-	-	-	-	Prevalecerá a norma mais exigente.	
	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZME (5)	Atividades tradicionais extrativistas; Estudos técnicos e científicos.	-	-	-	-	-	-	-	-	3	14	15 leitos por hectare ou 30 no caso de bangalôs. A implantação de qualquer atividade deverá ser submetida a um EIA.	
	Ocupações turístico-hoteleiras; Residências uni e plurifamiliares; Atividades comerciais de apoio ao turismo.	0,6	0,6	0,2	2.000	-	-	-	-	-	-	-	
	Trilhas ecoturísticas e turismo contemplativo; mirantes, vias e passarelas para acessos, inclusive sobre curso d'água; canoagem, cavalgadas e campismo.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

- O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências desta Lei, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Considerando a importância e o crescimento desses núcleos deverá ser elaborado em curto prazo para cada um deles um plano urbanístico completo e detalhado. Esgotamento sanitário: em localidades onde não existe sistema público: p/ comércio e serviços em geral, residencial unifamiliar e plurifamiliar – a solução deverá ser resolvida pelos proprietários de modo adequado, após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN/Prefeitura. A coleta e destinação final dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria público privada, inclusive sobre coleta seletiva. Implantar programa de arborização intensiva, em parceria com os empreendedores privados. Nas áreas permeáveis dos empreendimentos privados os projetos de paisagismo deverão privilegiar as espécies nativas.
- O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências desta Lei, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Esgotamento sanitário: em localidades onde não existe sistema público: p/ comércio e serviços em geral, residencial unifamiliar e plurifamiliar – a solução deverá ser resolvida pelos proprietários de modo adequado, após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN/Prefeitura. A coleta e destinação final dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria pública privada.
- O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências desta Lei do Plano Diretor, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Esgotamento sanitário: a solução deverá ser resolvida pelos proprietários de modo adequado, após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN/Prefeitura. A coleta e destinação final dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria pública privada.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: VAWYIGRLKGMBOITOWLYSLG

Esta edição encontra-se no site: www.matadesaojoao.ba.io.org.br em servidor certificado ICP-BRASIL

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO									OBSERVAÇÕES	
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUOS			GAB (pav.)		ALTURA MÁXIMA (m)
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)			
ZOM (6)	Pescaaria artesanal e recreativa.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Vedada qualquer tipo de edificação ou impermeabilização, inclusive cercas e muros. Iluminação pública em conformidade com a Portaria IBAMA nº 1.933 de 08.09.1990. Proibição de tráfego de veículos automotores. Controle sobre adensamentos humanos próximos às áreas de nidificação das tartarugas marinhas.
	Recreação e visitação contemplativa.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Equipamentos de segurança e apoio à pesca, à recreação e ao turismo.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Proteção das tartarugas marinhas.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZOR	Residencial Unifamiliar	-	0,7	0,1	5.000 (terrenos secos) 10.000 (terrenos alagadiços)	-	-	-	-	-	7,0	Novos empreendimentos deverão ser objeto de EIA/RIMA. A arborização com espécies que ultrapassem a altura das edificações. A retirada de vegetação nativa não poderá exceder a 30% da área do lote.
	Residencial Plurifamiliar	-	0,7	0,1	5.000 10.000	-	-	-	-	-	7,0	
	Turismo de baixa densidade	-	0,7	0,1	20.000	-	-	-	-	-	7,0	
	Comercial e serviço de esfera local	-	0,7	0,1	-	-	-	-	-	-	7,0	
	Equipamentos de saúde	-	0,7	0,1	-	-	-	-	-	-	7,0	
ZOR-E	Residencial Unifamiliar	-	0,7	0,1	5.000 10.000	-	-	-	-	2	-	01 vaga para cada 70 m² de área construída ou 01 vaga por lote.
	Residencial Plurifamiliar	-	0,7	0,1	5.000 10.000	-	-	-	-	2	-	Até 70m² de área construída: 01 vaga por oratório. De 70m² a 140m²: 1,5 vaga por dormitório. Acima de 140m²: 02 vagas.
	Turismo de baixa densidade (Hotéis e Pousadas)	-	0,7	0,1	200.000	-	-	-	-	-	14	Até 10 aptos: 01 vaga por apto. De 11 a 20: 0,8 vaga p/apto. De 21 a 30: 0,6 vaga p/apto. De 31 a 50: 0,4 vaga p/apto. Acima de 51 aptos: 0,3 vaga p/apto. Prever 1 vaga para deficiente para cada 25 vagas.

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

2. O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências da Lei do Plano Diretor, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Esgotamento sanitário: a solução deverá ser resolvida pelos proprietários de modo adequado, após apreciação pelo NUMMA/SEPLAN/Prefeitura. A coleta e destinação final dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria público-privada.

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO									OBSERVAÇÕES	
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUOS			GAB (pav.)		ALTURA MÁXIMA (m)
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)			
ZPHC ZPV (7)	Ocupações turístico-hoteleiras	0,3	0,7	0,1	100.000	-	-	-	-	3	14	Obedecer à legislação federal e estadual sobre preservação do patrimônio histórico. Filarmenia, eventos e parques temáticos sujeitos a licenciamento ambiental.
	Residências uni e plurifamiliares	0,2	0,7	0,1	5.000	-	-	-	-	2	12	
	Atividades comerciais de apoio ao turismo.	0,2	0,7	0,1	5.000	-	-	-	-	-	-	
	Trilhas ecoturísticas e turismo contemplativo, mirantes, vias e pesqueiras para acessos, inclusive sobre curso d'água, canoagem, cavalgadas e campismo.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZPR (8)	Visitação contemplativa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Vedada a construção de equipamentos hoteleiros, de apoio ao turismo, e comércio e serviços e residências de qualquer tipo. Proibida a caça e a pesca. Vedadas às atividades agrícolas ou de pecuária. Vedado o uso de motores e a explosão. Repovoamento com espécies da fauna e flora local. Obrigatoriedade de recomposição da vegetação original. O Uso e exploração turística sujeito a aprovação ambiental.
	Pesquisas científicas.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Trilhas ecológicas controladas.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ZRE (9)	Extrativismo monitorado de manguezais e extrativismo de piaçava, buriti, mangaba e outras espécies nativas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Estabelecer plano de manejo para cada uma dessas atividades. Vedada qualquer edificação de caráter permanente.

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

7. O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências do Plano Diretor, do Código Ambiental, do Código de Obras e da Lei de Parcelamentos não incluídas nesta Lei.
8. Elaboração e implantação pelo poder público de um plano de manejo para a Zona. Além das áreas demarcadas neste Zoneamento considera as ZPR relacionadas no art. 15 da Constituição Estadual e no Código Florestal 4.771/65, nos termos dos art. 2º e 3º modificados pela Lei Federal nº. 7.803/89 e as reservas ecológicas em conformidade com que dispõe o art. 118 da Lei 6.938/81 e Resolução CONAMA 04/85.
9. Formulismo e implantação de plano objetivando: mapeamento; cadastramento atuais usuários; avaliação da produtividade; monitoramento das atividades; demarcação da área a ser explorada; piaçava; cadastramento atuais usuários; avaliação da produtividade; monitoramento das atividades; demarcação da área a ser explorada.

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: VAWYIGRLKGMOBITOWLYSLG

Esta edição encontra-se no site: www.matadesaojoao.ba.io.org.br em servidor certificado ICP-BRASIL

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO									OBSERVAÇÕES	
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUOS			GAB (pav.)		ALTURA MÁXIMA (m)
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)			
ZT (10)	Residencial Unifamiliar	1,2	0,5	0,4	2.000	20	4	1,5	4	2	7,0	Idem ZEP 1
	Residencial Plurifamiliar	1,2	0,5	0,3	2.000	20	6	1,5	6	2	7,0	Idem ZEP 1
	Comercial e Serviços	1,2	0,5	0,3	2.000	20	6	1,5	6	2	7,0	Idem ZEP 1
	Hóteis e Pousadas	1,2	0,5	0,3	2.000	20	6	1,5	6	2	7,0	Idem ZEP 1
	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerão os parâmetros mais restritivos dos usos envolvidos.
	Equipamentos turísticos e parques temáticos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerão os parâmetros mais restritivos dos usos envolvidos.
ZTE (10)	Residencial Unifamiliar	1,2	0,4	0,4	2.000	20	4	1,5	4	2	7,8	Idem ZEP1
	Residencial Plurifamiliar	1,2	0,4	0,3	2.000	20	6	1,5	6	3	9,8	Idem ZEP1
	Comercial e Serviços	1,2	0,5	0,4	2.000	20	6	1,5	6	3	9,8	Idem ZEP1
	Hóteis e Pousadas	1,2	0,4	0,3	2.000	20	6	1,5	6	3	9,8	Idem ZEP1
	Uso Misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerão os parâmetros mais restritivos dos usos envolvidos.
	Equipamentos turísticos e parques temáticos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Prevalecerão os parâmetros mais restritivos dos usos envolvidos.
	Institucional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Definidos por estudo específico, dentro do princípio da razoabilidade.

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

10. APLICÁVEIS À ZT e ZTE: a) O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências do Plano Diretor, do Código de Obras, do Código Ambiental e da Lei de Parcelamento não incluídas nestes parâmetros; b) Em localidades onde ainda não existe sistema público de esgotamento sanitário, a solução deverá ser resolvida pelas propriedades dos imóveis, de modo adequado, após a apreciação da solução pelo NUNMA/SEPLAN/PMSJ; c) A coleta e destinação dos resíduos sólidos deverão ser efetuadas mediante parceria público-privada, inclusive sobre coleta seletiva; d) Nas áreas permeáveis dos empreendimentos privados os projetos de paisagismo deverão privilegiar as espécies nativas.

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO									OBSERVAÇÕES	
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		RECUOS			GAB (pav.)		ALTURA MÁXIMA (m)
					ÁREA (m²)	TESTADA (m)	FRENTE (m)	LATERAIS (m)	FUNDO (m)			
ZUD	Residencial Unifamiliar	-	0,3	0,5	1.000	-	4	1,5	4	2	7,0	Turismo de baixa densidade: 20 leitos por hectare; no caso de bangalôs, 30 leitos por hectare.
	Residencial Plurifamiliar	-	0,3	0,5	1.000	-	4	1,5	4	2	7,0	
	Equipamentos turísticos de baixa densidade	-	0,3	0,5	1.000	-	4	1,5	4	2	7,0	
	Comercial e serviço de apoio ao turismo	-	0,3	0,5	1.000	-	4	1,5	4	2	7,0	
	Uso Institucional	-	0,3	0,5	1.000	-	4	1,5	4	2	7,0	
ZUP	Agricultura e piscicultura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	02 vagas por estabelecimento.
	Comércio e serviços e uso institucional	1,0	0,2	0,7	250	8	2	1,5	2	2	7,0	01 vaga por edificação.
	Residencial unifamiliar	1,0	0,2	0,7	250	8	2	1,5	2	2	7,0	01 vaga por unidade.
	Residencial plurifamiliar	1,0	0,3	0,6	250	10	3	1,5	3	2	7,0	Prevalecerá a norma mais exigente.
	Uso misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	02 vagas por estabelecimento.
ZUR	Comercio e serviços de escala local.	1,0	0,4	0,5	500	10	4	1,5	4	2	7,0	02 vagas por estabelecimento.
	Institucional.	1,0	0,4	0,5	500	10	4	1,5	4	2	7,0	01 vaga por edificação.
	Residencial unifamiliar	1,0	0,4	0,5	500	10	4	1,5	4	2	7,0	Até 10 apart. - 01 vaga por apart.; de 11 a 30 apart. - 60% de vagas; mais de 31 apart. - 40% de vagas.
	Empreendimentos Turísticos - Hotéis e Pousadas	1,0	0,4	0,5	1.000	15	6	1,5	6	2	7,0	Prevalecerá a norma mais exigente.
	Uso misto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

DIRETRIZES COMPLEMENTARES:

11. O parcelamento do solo e todas as construções novas, reformas ou adaptações deverão obedecer às exigências da Lei do Plano Diretor, do Código Ambiental e do Código de Obras e da Lei do Parcelamento não incluídas nestes parâmetros. Considerando o grau da urbanização, a desorganização do tecido espacial e o crescimento desses núcleos deverá ser elaborado em curto prazo para cada um deles um plano urbanístico completo e detalhado, procurando-se manter as tipologias urbanística e arquitetônica. Estabelecer sistema seletivo de coleta de lixo e destinação final. Solução adequada para os sistemas de abastecimento de água, esgotos e drenagem. Implantar programa de arborização intensiva, em parceria com os empreendedores privados. O último pavimento deve possuir cobertura com 02duas águas.

OBSERVAÇÕES:

- Todo lote com testada inferior a 10m (dez metros) está dispensado de recuos laterais, salvo quando existir abertura para o vizinho, sendo, nestes casos, exigido um recuo mínimo de 1,5m.
- Todo lote com testada maior a 10m (dez metros) e menor ou igual a 12m (doze metros) poderá contar com recuo lateral em apenas um dos lados, salvo quando existir abertura para o vizinho, sendo, nestes casos, exigido um recuo mínimo de 1,5m.
- Para a Zona de Tratamento de Efluentes, por ser uma zona destinada ao tratamento de resíduos da Zona Industrial e da porção da Zona de Comércio e Serviços situada às margens da BA-093, não será permitida a construção de nenhum tipo edificações, salvo edificações e equipamentos de suporte ao tratamento de efluentes.
- Os parâmetros das Zonas de Interesse Histórico (ZIH) serão definidos em lei específica.
- Para todos os usos: O 2º (segundo) pavimento deve possuir 3 metros de recuo em relação ao piso térreo. O terceiro pavimento, quando possível, deve possuir 5,00m de recuo em relação ao piso inferior e ao poder possuir 25% da área do piso inferior. Este recuo poderá ser utilizado como varanda, se descoberto. Apenas na Alameda do Sol, em Praia do Forte, o recuo do primeiro pavimento em relação ao segundo poderá ter 1,50 m, por ser uma rua onde é proibido a entrada de veículos.

