

## SUMÁRIO

<b>TÍTULO I</b>	
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	6
<b>TÍTULO II</b>	
DA ESTRUTURA, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS	7
<b>TÍTULO III</b>	
DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	9
<b>CAPÍTULO I</b>	
DOS PRINCÍPIOS E PROGRAMAS	9
<b>CAPÍTULO II</b>	
DOS OBJETIVOS GERAIS	10
<b>CAPÍTULO III</b>	
DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
<b>SEÇÃO I</b>	
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	11
<b>SEÇÃO II</b>	
DESENVOLVIMENTO SOCIAL	13
<b>SEÇÃO III</b>	
AFIRMAÇÃO DA CULTURA	13
<b>SEÇÃO IV</b>	
PRESERVAÇÃO DA HISTÓRIA	13
<b>SEÇÃO V</b>	
VALORIZAÇÃO DO MEIO-AMBIENTE	13
<b>SEÇÃO VI</b>	
PARTICIPAÇÃO POPULAR E GESTÃO MUNICIPAL	13
<b>TÍTULO IV</b>	
DA ORDENAÇÃO ESPACIAL DO MUNICÍPIO DE DAS SUAS AGLOMERAÇÕES URBANAS	14
<b>CAPÍTULO I</b>	
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS	14
<b>CAPÍTULO II</b>	
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	15

<b>SEÇÃO I</b>	
DISPOSIÇÕES GERAIS	15
<b>SEÇÃO II</b>	
DIVISÃO DAS ÁREAS DO MUNICÍPIO EM MACROZONAS	17
<b>CAPÍTULO III</b>	
DO PARTIDO URBANÍSTICO E PROJETO DE CIDADE	22
<b>SEÇÃO I</b>	
SÃO FRANCISCO DO CONDE (MZU-1)	22
<b>SEÇÃO II</b>	
MONTE RECÔNCAVO (MZU-2)	26
<b>SEÇÃO III</b>	
PARAMIRIM (MZU-3)	28
<b>SEÇÃO IV</b>	
SOCORRO (MZU-4)	29
<b>SEÇÃO V</b>	
MURIBECA (MZU-5)	31
<b>SEÇÃO VI</b>	
ENGENHO DE BAIXO (MZU-6)	32
<b>SEÇÃO VII</b>	
CAÍPE (MZU-7)	33
<b>SEÇÃO VIII</b>	
SANTO ESTEVÃO (MZU-8)	34
<b>SEÇÃO IX</b>	
JABEQUARA (MZU-9)	36
<b>CAPÍTULO IV</b>	
DO ZONEAMENTO URBANO	37
<b>SEÇÃO I</b>	
DISPOSIÇÕES GERAIS	37
<b>SEÇÃO II</b>	
DIVISÃO DA SEDE DE SÃO FRANCISCO DO CONDE (MZU-1) EM ZONAS	44
<b>SEÇÃO III</b>	
DIVISÃO DO AGLOMERADO URBANO DE MONTE RECÔNCAVO (MZU-2) EM ZONAS	46
<b>SEÇÃO IV</b>	
DIVISÃO DO AGLOMERADO URBANO DE PARAMIRIM (MZU-3) EM ZONAS	46

<b>SEÇÃO V</b>	
DIVISÃO DO AGLOMERADO URBANO DE SOCORRO (MZU-4) EM ZONAS	47
<b>SEÇÃO VI</b>	
DIVISÃO DO AGLOMERADO URBANO DE MURIBECA (MZU-5) EM ZONAS	47
<b>SEÇÃO VII</b>	
DIVISÃO DO AGLOMERADO URBANO DE ENGENHO DE BAIXO (MZU-6) EM ZONAS	48
<b>SEÇÃO VIII</b>	
DIVISÃO DO AGLOMERADO URBANO DE CAÍPE (MZU-7) EM ZONAS	49
<b>SEÇÃO IX</b>	
DIVISÃO DO AGLOMERADO URBANO DE SANTO ESTEVÃO (MZU-8) EM ZONAS	50
<b>SEÇÃO X</b>	
DIVISÃO DO AGLOMERADO URBANO DE JABEQUARA (MZU-9) EM ZONAS	51
<b>SEÇÃO XI</b>	
DIVISÃO DA MACROZONA ESTRATÉGICA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO E AMBIENTAL (MZEDTA) EM ZONAS	52
<b>CAPÍTULO V</b>	
DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO URBANA	53
<b>CAPÍTULO VI</b>	
DAS DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	54
<b>SEÇÃO I</b>	
DISPOSIÇÕES GERAIS	54
<b>SEÇÃO II</b>	
PARCELAMENTO, UTILIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS	55
<b>SEÇÃO III</b>	
DIREITO DE PREEMPÇÃO	56
<b>SEÇÃO IV</b>	
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	57
<b>SEÇÃO V</b>	
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	58
<b>SEÇÃO VI</b>	
OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	58
<b>SEÇÃO VII</b>	
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	60
<b>SEÇÃO VIII</b>	

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	60
<b>SEÇÃO IX</b>	
INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS	61
<b>SEÇÃO X</b>	
ASSISTÊNCIA TÉCNICA E JURÍDICA ÀS POPULAÇÕES EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL	61
<b>SEÇÃO XI</b>	
REGULARIZAÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)	62
<b>TÍTULO V</b>	
DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL	65
<b>CAPÍTULO I</b>	
DO DISPOSIÇÕES GERAIS	65
<b>CAPÍTULO II</b>	
DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA	66
<b>SEÇÃO I</b>	
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E INFORMAÇÃO	66
<b>SEÇÃO II</b>	
SECRETARIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL E MARKETING	68
<b>CAPÍTULO III</b>	
DA AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO	69
<b>CAPÍTULO IV</b>	
DOS CONSELHOS MUNICIPAIS	69
<b>CAPÍTULO V</b>	
DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES AOS CIDADÃOS	72
<b>TÍTULO VI</b>	
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	73

**ANEXOS**

I - REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DO CLUSTER

II - TABELAS DE AÇÕES PARA O DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

III - MACROZONEAMENTO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

IV - ZONEAMENTO DOS NÚCLEOS URBANOS

V - QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

VI - QUADRO DE PARÂMETROS AMBIENTAIS

VII - QUADRO DE RELAÇÕES ENTRE AS ZONAS E OS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

PERMITIDOS

VIII - PARTIDO URBANÍSTICO

IX - GRÁFICO DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

X - GLOSSÁRIO

**Minuta da Lei**  
**do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal**  
**de São Francisco do Conde**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ....., DE ....., DE..... DE 2016.

Dispõe sobre a política urbana do Município,  
institui o Plano Diretor Urbano do Município de  
São Francisco do Conde e dá outras  
providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO CONDE, ESTADO DA BAHIA.**

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

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei estabelece diretrizes para o planejamento urbano e estratégico do Município, e prevê instrumentos para efetivação da política urbana municipal.

**Art. 2º** O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal tem como objetivo principal o desenvolvimento do território municipal, destacando o ordenamento espacial das suas aglomerações urbanas.

**Art. 3º** O Plano Diretor é instrumento de política urbana e deve garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

**Art. 4º** A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais

de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 5º** A adequada utilização do solo urbano ocorre quando são atendidos os preceitos urbanísticos, presentes na legislação pertinente, incluindo índices mínimos de aproveitamento que definirão a sub-utilização do mesmo.

**Parágrafo Único.** Esta Lei estabelece critérios que caracterizam o atendimento da função social da propriedade e o sub-aproveitamento, de acordo com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 5.788/90).

**Art. 6º** Integram esta Lei os seguintes Anexos:

- I - Representação Gráfica do **Cluster**;
- II - Tabelas de ações para o desenvolvimento municipal;
- III - Macrozoneamento do território municipal;
- IV - Zoneamento dos Núcleos Urbanos;
- V - Quadro de Parâmetros Urbanísticos;
- VI - Quadro de Parâmetros Ambientais;
- VII - Quadro de Relações entre as Zonas e os Instrumentos de Política Urbana Permitidos;
- VIII - Partido Urbanístico;
- IX - Gráfico do Sistema Municipal de Planejamento;
- X - Glossário.

## TÍTULO II

### DA ESTRUTURA, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

**Art. 7º** O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal é formado pelas Estratégias de Desenvolvimento Municipal e pelas Diretrizes de Ordenamento Espacial do Município de das suas Aglomerações Urbanas, sendo ambos concebidos de forma articulada e integrada, resultando em estratégias de intervenção urbana. São objetivos deste Plano, contribuir para:

- I - desenvolvimento equilibrado e sustentável do Município;
- II - controle do uso e ocupação do solo;

- III - aplicação dos instrumentos de Política Urbana, principalmente aqueles previstos no Estatuto da Cidade;
- IV - cumprimento da função social da propriedade;
- V - melhoria e justa distribuição da infra-estrutura e dos serviços urbanos;
- VI - valorização e defesa do espaço urbano pelos cidadãos;
- VII - proteção do meio-ambiente e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;
- VIII - revitalização cultural e fortalecimento da identidade municipal;
- IX - melhoria das condições urbanas e sócio-econômica das comunidades mais carentes;
- X - modernização institucional e promoção da cidadania competente;
- XI - alocação otimizada de recursos.

**Art. 8º** O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal é instrumento de desenvolvimento municipal e ordenação urbana, que visa garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, possibilitando a aplicação dos instrumentos de Política Urbana existentes de acordo com os seguintes princípios:

- I - o planejamento deve ter como princípio fundamental o ideário da gestão participativa, sendo elaborado de acordo com as aspirações da coletividade;
- II - o Plano deve estimular a população na defesa dos interesses coletivos, estabelecendo mecanismos para a participação popular no processo de planejamento contínuo da cidade e na fiscalização de sua execução;
- III - é garantida a participação a todo cidadão no planejamento urbano, seja pelo amplo acesso às informações relativas ao plano e aos projetos em andamento, seja pela possibilidade de expor problemas e sugerir soluções, ou ainda pela participação voluntária nos projetos quando esta se mostrar viável.

**Art. 9º** A vertente de Desenvolvimento Municipal tem como objeto as questões mais relevantes relacionadas às estruturas econômica, social, cultural, política, institucional, urbana e ambiental, tem caráter programático que visa definir os principais projetos e eixos estratégicos para o desenvolvimento municipal.



§ 1º - As estratégias são definidas a partir de escolhas sobre os temas que produzirão maiores impactos na melhoria da qualidade de vida, de acordo com a urgência e a efetividade de cada projeto, e que dependam da articulação dos atores sociais e políticos.

§ 2º - A implementação dos projetos e ações ocorre pela intervenção direta na realidade, devendo priorizar a participação popular, em especial por intermédio do Sistema Municipal de Planejamento, de Organizações Sociais e de Organizações da Sociedade Civil de Interesse público.

**Art. 10.** A vertente de Ordenação Urbana tem como objeto principal o espaço urbano, tem caráter indutivo e coercitivo, possuindo base normativa que orienta as ações de agentes públicos e privados sobre o território, além de prover instrumentos para que a propriedade cumpra sua função social, privilegiando os interesses coletivos.

### TÍTULO III

#### DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

#### CAPÍTULO I

#### DOS PRINCÍPIOS E PROGRAMAS

**Art. 11.** O vertente de Desenvolvimento Municipal terá caráter estratégico e relacionará programas que contribuirão para a transformação das estruturas sociais, histórico-culturais, ambientais, econômicas, urbanas e institucionais, conduzindo o Município em direção ao progresso e à modernidade.

**Art. 12.** A vertente de Desenvolvimento Municipal deverá possuir eixos de articulação das propostas relacionando programas a partir dos seguintes princípios:

I - escolhas estratégicas: os projetos devem ter impacto reestruturante, permitindo que os esforços se traduzam em resultados efetivos para a melhoria da qualidade de vida;

II - convergência de ações: as ações devem ser eficientes para produzirem resultados que possuam sinergia ao serem reunidos, propiciando atingir os objetivos;

III - exequibilidade: os projetos devem ser viáveis, com custo compatível com a realidade fiscal do Município, podendo ainda ser custeadas por outros agentes públicos e privados;

IV - gerenciabilidade: os projetos deverão possuir indicadores para acompanhamento da eficiência e eficácia das ações, visando aferir se os resultados e objetivos estão sendo atingidos;

V - prospecção de cenários: deverão ser definidas hipóteses de cenário que, caso se concretizem, propiciam condições adequadas para que os resultados e objetivos sejam alcançados;

VI - participação popular: os projetos deverão priorizar o engajamento voluntário dos cidadãos.

## CAPÍTULO II

### DOS OBJETIVOS GERAIS

**Art. 13.** A vertente de Desenvolvimento Municipal deverá concentrar esforços para combater:

I - ausência de perspectivas;

II - desequilíbrio econômico;

III - a dependência econômica concentrada em apenas uma atividade no município;

IV - o crescimento desordenado e espraiado da ocupação urbana;

V - a carência de infraestrutura e equipamentos sociais;

VI - a degradação ambiental;

VII - o enfraquecimento da identidade e cidadania.

## CAPÍTULO III

### DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS

**Art. 14.** As ações elencadas pelo instrumento Plano Estratégico desenvolvem-se em eixos com objetivos específicos, traduzidos em imagem de futuro pretendido para o município.

**Art. 15.** O instrumento de Plano Estratégico, instituído neste Plano Diretor, deverá ser fundamento basilar para elaboração do Plano Plurianual do Município (PPA);

**Art. 16.** As tabelas de ações estratégicas para o desenvolvimento municipal, apresentadas no Anexo II, estão separadas por eixo temático, são eles:

I - Afirmação da Cultura;

II - Preservação da História;

III - Desenvolvimento Ambiental;

IV - Desenvolvimento Institucional;

V - Desenvolvimento Social;

VI - Desenvolvimento Econômico.

## Seção I

### Desenvolvimento Econômico

**Art. 17.** Constitui-se objetivo deste eixo estratégico: otimização da gestão e promoção do desenvolvimento por meio da adoção de uma estratégia de integração das atividades econômicas, viabilizando a criação e consolidação do **Cluster** de São Francisco do Conde.

**Art. 18.** Para garantir a viabilidade do desenvolvimento econômico do Município o poder local assumirá três papéis distintos, a saber:

- I - indutor de uma nova postura por parte dos seus cidadãos, especialmente daqueles envolvidos em atividades econômicas chave;
- II - fomentador de uma nova cultura de “coopetição”, lastreada em bases de cooperação e competição entre os mais diversos elementos;
- III - fomentador de um “ambiente amigável” para negócios, investindo em infraestrutura e estabelecendo regras claras para investimentos no município.

**Art. 19.** O Município envidará esforços para:

- I - desenvolver fatores básicos fundados a partir da atividade do Turismo;
- II - desenvolver atividades econômicas com bases sustentáveis, relacionadas ao aproveitamento do potencial ambiental e paisagístico do município;
- III - desenvolver atividades relacionadas à indústria, como prestação de serviços e comércio complementares da cadeia produtiva instalada, ampliando os efeitos econômicos e sociais da operação de empreendimentos deste setor em São Francisco do Conde;
- IV - ampliar a base produtiva industrial de São Francisco do Conde atraindo especialmente indústrias de transformação ou manufatureiras;
- V - criar fundos especiais de investimentos e ou linhas de incentivos fiscais que possam permitir incrementos e desdobramentos no desenvolvimento econômico, social e ambiental relacionados às atividades empresariais implementadas no município;
- VI - desenvolver contratos de Parceria Público-Privada que possam viabilizar o desenvolvimento do **Cluster** de São Francisco do Conde de forma sustentável.

**Art. 20.** O **Cluster** de São Francisco do Conde, representado graficamente no Anexo I, está baseado nas atividades econômicas ligadas ao:

- I - Desenvolvimento Industrial e Correlatos, que deverá articular uma cadeia formada por:
  - a) Indústria, logística e mineração de *hard commodities* relacionada a produção de gás e petróleo;
  - b) Indústria manufatureira e logística; e
  - c) Serviços e facilidades industriais;
- II - Desenvolvimento do *trade* turístico que deverá conjugar investimentos para o desenvolver:
  - a) O turismo náutico;
  - b) O turismo ecológico e cultural; e
  - c) O turismo de negócios.

**Art. 21.** O Município deve implementar ações em função dos seguintes Fatores Chave de Sucesso, aumentando a eficácia do **Cluster** de São Francisco do Conde:

- I - desenvolver um inventário dos diferenciais turísticos do município;
- II - garantir uma imagem forte e positiva das suas questões culturais;
- III - incluir o turismo na rota de desenvolvimento econômico, acionado por um forte trabalho de marketing, articulado com operadoras e agências de viagem (promoção e venda do produto turístico nos mercados-alvo);
- IV - implantação e consolidação do equipamento receptivos e da estrutura de serviços;
- V - promover o setor Industrial, atraindo a implantação de indústrias preferencialmente de transformação, serviços de logística e facilidades industriais no município;
- VI - ampliar o setor de formação universitária para áreas de conhecimento em acordo com os negócios do Cluster, de forma a possibilitar a permanência futura do estudante no município;
- VII - qualificar a população para os negócios do cluster em seus diversos níveis de demanda de conhecimento.

**Art. 22.** As ações planejadas no intuito de gerar o desenvolvimento econômico do município abrangem os seguintes princípios estruturais:

- I - Infraestrutura econômica;
- II - Organização da Produção;

III - Estímulo às atividades econômicas.

## **Seção II**

### **Desenvolvimento Social**

**Art. 23.** Constitui-se objetivo deste eixo estratégico: educação, saúde e lazer fortalecidos por meio de projetos voltados para a valorização da cultura local, otimização da gestão dos recursos e preparação adequada das novas gerações.

## **Seção III**

### **Afirmação da Cultura**

**Art. 24.** Constitui-se objetivo deste eixo estratégico: cidadania, estima, identidade e orgulho fortalecidos através de projetos voltados para o estímulo às atividades artísticas e culturais da população e para o resgate da memória da cidade e sentimento de pertença.

## **Seção IV**

### **Preservação da História**

**Art. 25.** Constitui-se objetivo deste eixo estratégico: São Francisco do Conde preservando sua história e seu conjunto arquitetônico através de projetos que incentivem a difusão do conhecimento histórico, valorizem a educação patrimonial e o envolvimento da população na ação fiscalizatória, garantindo a atração de visitantes e o fortalecimento da autoestima do cidadão local.

## **Seção V**

### **Valorização do Meio-Ambiente**

**Art. 26.** Constitui-se objetivo deste eixo estratégico: São Francisco do Conde recuperando e preservando o meio-ambiente e seus mananciais hídricos através de projetos que valorizem a paisagem, desenvolvam a educação ambiental, o envolvimento da população e a ação fiscalizatória, garantindo a atração de visitantes e melhorias na qualidade de vida, e na autoestima do cidadão local.

## **Seção VI**

### **Participação Popular e Gestão Municipal**

**Art. 27.** Constituem-se objetivos deste eixo estratégico:

I - População Franciscana consciente da importância do papel do indivíduo na sociedade, refletida no conhecimento das questões municipais, na interferência nas decisões e, nas ações para produzir melhorias na qualidade de vida da cidade;

II - São Francisco do Conde gerida de forma participativa, utilizando a qualidade em serviços, o planejamento, a informação e a fiscalização como meio de promoção do desenvolvimento e defesa dos interesses da cidadania;

III - Necessidades básicas da população atendidas com efetividade, através da gestão integrada da área social, com captação de recursos, construção de equipamentos, capacitação e articulação de atores e outras ações que permitam melhoria da qualidade de vida da população.

#### TÍTULO IV

#### DA ORDENAÇÃO ESPACIAL DO MUNICÍPIO DE DAS SUAS AGLOMERAÇÕES URBANAS

#### CAPÍTULO I

#### DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

**Art. 28.** O **Macrozoneamento Municipal** tem o objetivo de estabelecer a ordenação espacial do município e instituir diretrizes de uso do solo considerando suas vertentes sociais, ecológicas e econômicas para diversos compartimentos territoriais.

**Art. 29.** O **Zoneamento Urbano** tem como objetivo a ordenação espacial dos aglomerados urbanos consolidados do município, a partir do qual são estabelecidas as diretrizes mais específicas de uso e ocupação do solo, bem como instrumentos de política urbana.

**Art. 30.** As proposições de intervenções espaciais, dipostas no **Partido Urbanístico**, visam promover a indução das diretrizes do Zoneamento Urbano.

**Art. 31.** O Plano Diretor tem como princípios:

I - a promoção do planejamento municipal permanente e contínuo, de caráter técnico e político, onde a participação, a negociação e a cooperação com a comunidade sejam práticas fundamentais;

II - as dotações e determinações aplicadas aos espaços urbanos segundo os princípios de:

d) no Partido Urbanístico, representação gráfica da Cidade planejada, expressa na linguagem própria do desenho urbano, sendo utilizado como instrumento de consulta, de especulação de possibilidades viáveis para tomada de decisões sobre o Zoneamento;

e) no Zoneamento Urbano, com as indicações de predisposições ou restrições que um ambiente urbano deverá assumir;

III - a visão estratégica do planejamento espacial, respaldada:

a) Locais estratégicos da cidade, os quais apresentam potencial para funcionar como pólos de atração de atividades de serviços e comércio no entorno, constituindo elementos estruturantes para a organização da ocupação e uso do solo de todo o espaço em seu entorno imediato;

b) Projetos Estratégicos, que envolvem intervenções e ou obras civis de finalidade urbanística para os locais estratégicos identificados, devendo ser visualmente reconhecidos na paisagem pela sua massa, aparência e configuração espacial;

IV - a garantia, ao cidadão:

a) do direito à informação e comunicação sobre o planejamento e a gestão da Cidade, pela instituição do Sistema Municipal de informações Municipais; e

b) a ampla participação da sociedade civil organizada, nas decisões referentes à implementação do Plano Diretor e elaboração das propostas orçamentárias.

## CAPÍTULO II

### DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

#### Seção I

##### Disposições Gerais

**Art. 32.** O Macrozoneamento das áreas municipais define as divisões internas do Município, estabelecendo, para os compartimentos criados, diretrizes básicas de uso do solo considerando suas vertentes sociais, ecológicas e econômicas.

**Art. 33.** O Macrozoneamento do território municipal servirá de base para diretrizes econômicas, ambientais, tributárias e políticas direcionadas à gestão e controle do solo e ao desenvolvimento econômico do Município.

**Art. 34.** As Macrozonas são categorizadas de forma geral como Rurais, Estratégicas de Desenvolvimento Turístico e Ambiental, Industrial, Complementares Industriais, de Proteção Ambiental, e Urbanas.

**Art. 35.** O Macrozoneamento do Município de São Francisco do Conde se distribui em 18 (dezoito) Macrozonas, na forma apresentada na planta do Anexo III desta Lei.

**Art. 36.** Constituem o Distrito Industrial de São Francisco do Conde a Macrozona Industrial e a Macrozona Complementar Industrial;

**[PM1] Comentário:** Fazer referência no Plano Estratégico e colocar limite no mapa do Macrozoneamento

**[PM2] Comentário:** Colocar no Plano Estratégico

**Parágrafo Único.** Deverá ser realizado um Plano de Desenvolvimento Industrial Sustentável e de Infraestrutura (PDISI) para o Distrito Industrial de São Francisco do Conde estabelecendo zonas específicas e seus respectivos parâmetros e restrições, considerando:

- a) a avaliação da interferência dos riscos ambientais das novas instalações sobre atividades industriais já consolidadas;
- b) as áreas ambientalmente sensíveis e os parâmetros específicos de manutenção, controle e restrições cabíveis;
- c) os parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para as zonas internas;
- d) as possibilidades de saturação de infraestrutura;
- e) a gestão integrada de riscos ambientais;
- f) as interferências de atividades industriais ou correlatas sobre aglomerações humanas;
- g) a necessidade de criação de um Órgão Gestor específico para controle e gestão de uso sustentável do solo e desenvolvimento estratégico do setor industrial.

**Art. 37.** Como instrumento complementar de planejamento e controle do uso do solo, deverá ser desenvolvido o Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro – PMGC e Zoneamento Ecológico Econômico Costeiro, em conformidade ao estabelecido no Decreto Federal de nº 5.300, de 07 de dezembro de 2004, que regulamenta a Lei Federal 7.661, de 16 de maio de 1988, do Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (PNGC), tendo como objetivo geral implementar, disciplinar e orientar a política para a utilização dos recursos naturais das faixas costeiras das Macrozonas que faceiam a Baía de Todos os Santos;

**Art. 38.** Sobre as Macrozonas que constituem áreas urbanas ou urbanizáveis, podem incidir parâmetros de ocupação e intensidade do uso do solo, parâmetros ambientais, Instrumentos de Política Urbana e o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

**Parágrafo Único.** Definem-se como áreas urbanas ou urbanizáveis as seguintes Macrozonas:

- I - Macrozona Estratégica de Desenvolvimento Turístico e Ambiental;
- II - Macrozona Industrial;
- III - Macrozona Complementar Industrial;
- IV - Macrozona Urbana.



## Seção II

### Diretrizes de Uso do Solo das Macrozonas Municipais

**Art. 39.** As diretrizes gerais de uso do solo das Macrozonas relacionam-se às características sociais, ambientais, físicas e econômicas de cada compartimento do território municipal.

§ 1º As Macrozonas Rurais (MZR) são direcionadas a usos agrícolas, agroflorestais e atividades correlatas e tem como princípios:

- I - não serão permitidos loteamentos urbanos nas Macrozonas Rurais;
- II - são divididas e denominadas conforme a bacia hidrográfica predominante ou território reconhecível ao qual faz parte, organizando-se da seguinte forma:
  - a) Macrozona Rural do Subaé (MZR-SU): Compreende área de característica rural relacionada à bacia do Rio Subaé incluindo as sub-bacias dos seus afluentes Rio Traripe e Rio do Macaco, a noroeste do Município;
  - b) Macrozona Rural do Joanes (MZR-JO): Corresponde à área rural ao norte do município, contribuinte do Joanes, rio importante ao abastecimento regional e cuja bacia conforma a APA Estadual Joanes-Ipitanga;
  - c) Macrozona Rural Dom João (MZR-DJ): Corresponde às áreas rurais de contribuição do Rio Dom João, incluindo grande parcela da sub-bacia do seu afluente Rio Engenho D'água;
  - d) Macrozona Rural do Paramirim Norte (MZR-PN): Compreende o território rural das áreas de contribuição da margem esquerda do Rio Paramirim;
  - e) Macrozona Rural do Paramirim Sul (MZR-PS): Compreende o território rural da microbacia do Córrego Marezinha e das áreas de contribuição à margem direita do Rio Paramirim;
  - f) Macrozona Rural de Jabequara (MZR-JA): área rural a oeste de Jabequara que contém uma pequena parcela de contribuição ao Rio Boneçu, uma ainda menor da sub-bacia do Rio São Francisco, ambos afluentes do Rio Joanes, e uma maior porção contributiva do Rio São Paulo.

§ 2º A Macrozona Industrial (MZI) relaciona-se ao território municipal destinado a uso exclusivamente industrial, e considera que:

- I - Caracterizam esta Macrozona as atividades consolidadas de exploração, transformação, armazenamento e transporte de produtos químicos;
- II - São permitidas as instalações e operações de indústrias potencialmente poluidoras, desde que devidamente licenciadas e em acordo com as leis e parâmetros que incidem sobre a atividade que desempenham;
- III - Antes da elaboração do Plano de Desenvolvimento Industrial Sustentável e de Infraestrutura (PDISI), a instalação de novos empreendimentos na MZI deverá ser aprovada pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante EIV.

§ 3º A Macrozona Complementar Industrial (MZCI) define uma área urbanizável, estratégica para o desenvolvimento de atividades industriais não poluidoras e correlatas, considerando que:

- I - Definem-se como atividades correlatas às industriais:
  - a) Serviços de manutenção de equipamentos;
  - b) Serviços de logística;
  - c) Empresas de tecnologia e design;
  - d) Laboratórios de testes industriais;
  - e) Comércio e serviços de apoio.
- II - não serão permitidos loteamentos, condomínios ou aglomerações urbanas de caráter residencial;
- III - não serão permitidas a instalação de indústrias potencialmente poluidoras;
- IV - os padrões de emissões de poluentes atmosféricos não poderão ultrapassar aqueles que incidem sobre as Zonas Industriais Urbanas, determinados por esta lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e constantes no Anexo VI - Quadro de Parâmetros Ambientais;

V - até o desenvolvimento do Plano de Desenvolvimento Industrial Sustentável e de Infraestrutura (PDISI), qualquer empreendimento instalado na MZCI, de qualquer porte, deverá desenvolver o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) a ser anuído pelos Conselho Municipal de Meio Ambiente e Conselho de Desenvolvimento Urbano;

VI - a MZCI define-se como área de transição, só convertendo-se a área urbana e industrial mediante transformação física por melhorias de infraestrutura, projeto de parcelamento urbano ou empreendimento industrial devidamente em acordo com as diretrizes e parâmetros referentes a esta Macrozona;

VII - na MZCI, a incidência de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e os instrumentos de política urbana previstos por este Plano Diretor poderão ser aplicados apenas em empreendimentos caracterizados como industriais ou urbanos, considerando que:

- a) empreendimento em operação de uso residencial, de serviço ou comercial com qualquer finalidade diferente daquelas consideradas como de destinação rural pelo art. 15, do Decreto-Lei Federal nº 57/66; e
- b) a descaracterização rural e transferência da natureza jurídica e tributária do solo deverá se dar na medida em que for expedido o Auto de Conclusão do parcelamento ou Alvará de Funcionamento da construção, quando for o caso.

§ 4º A Macrozona Estratégica de Desenvolvimento Turístico e Ambiental (MZEDTA) configura-se por áreas de notável importância cultural, paisagística e ecológica, representando territórios de relevância estratégica para o desenvolvimento turístico no município, caracterizando-se por:

I - abranger grande parte da orla municipal incluindo todo o território insular de São Francisco do Conde;

II - ter caráter de área urbanizável, ou passível de transição rural-urbana desde que justificada por processo de consolidação de:

- a) povoado ou cidade com beneficiamento urbano garantido em pelo menos três dos seguintes itens:
  1. meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais
  2. abastecimento de água;

3. sistema de esgotos sanitários;
4. rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
5. escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 quilômetros do imóvel considerado.

- b) condomínio ou parcelamento urbano na medida em que for expedido o Auto de Conclusão do parcelamento ou Alvará de Funcionamento da construção, quando for o caso; e
- c) empreendimento em operação ou com Alvará de Funcionamento emitido de uso residencial, de serviço ou comercial com qualquer finalidade diferente daquelas consideradas como de destinação rural pelo art. 15, do Decreto-Lei Federal nº 57/66;

III - ser direcionada ao desenvolvimento estratégico de empreendimentos turísticos de baixo impacto ambiental;

IV - exceto em povoados ou vilas consolidadas, ter natureza tributária e econômica rural se em situação estática, só podendo ser tributadas como áreas urbanas mediante licença de loteamento, Condomínio Urbanístico ou desmembramento, com parcelas ou frações abaixo da Fração Mínima de Parcelamento (FMP) rural determinada pelo INCRA, ou ainda por processo de descaracterização rural atestada por este órgão;

V - desde que configurada como área urbanizada, sujeitar-se aos Instrumentos de Política Urbana previstos pelo Estatuto da Cidade, na forma da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001;

VI - estar sujeita a instrumento de Zoneamento específico neste Plano Diretor, que atribui parâmetros e diretrizes de uso e ocupação do solo, espacializados de acordo com as características físico-ambientais de cada compartimento que a compõe;

VII - ter como principais diretrizes de controle de uso e ocupação do solo:

- a) será permitida a criação de empreendimentos urbanos residenciais ou de hotelaria de baixa densidade desde que em conformidade com o Zoneamento de Uso e Ocupação definido neste Plano Diretor;

- b) empreendimentos urbanos da MZEDTA poderão utilizar parâmetros urbanísticos mais permissivos do que os estabelecidos no Anexo V deste Plano Diretor, relacionados a cada Zona, desde que estejam previamente permitidos pelo Zoneamento de Uso e Ocupação e apresentem Plano Urbanístico Especial (PUE) a ser aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, contendo no mínimo:
1. caracterização topográfica, geológica e hidrológica da área;
  2. lançamento preliminar do sistema viário;
  3. esquema conceitual de infraestrutura urbana;
  4. zoneamento de uso do solo;
  5. delimitação e cálculo de áreas a serem preservadas;
  6. cálculo de áreas impermeáveis estimadas;
  7. cálculo de área potencialmente construtiva estimada;
  8. cálculo do potencial de densidade e população.
- c) Os parâmetros poderão ser redefinidos mediante PUE, considerando que:
1. o CAB deve ser mantido, podendo ser utilizado o CAM mediante aprovação do PUE e compra do direito de construir através da Outorga Onerosa ou Operação Urbana Consorciada;
  2. a altura máxima do corpo da edificação requerida pelo PUE não deverá exceder o dobro da preestabelecida para a Zona na qual o empreendimento se insere;
  3. o lote mínimo poderá ser diminuído no máximo à metade da área preestabelecida para a Zona na qual está inserido o empreendimento;
  4. a fração ideal mínima poderá ser diminuída no máximo à metade da área preestabelecida para a Zona incidente;
  5. os padrões de emissões de poluentes atmosféricos não poderão ultrapassar aqueles que incidem sobre as Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR), determinados por esta lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e constantes no Anexo VI - Quadro de Parâmetros Ambientais;
  6. todos os demais parâmetros deverão ser mantidos conforme Anexo V da presente lei, aplicados à Zona pertinente.

- d) deverão ser respeitados os limites das áreas ambientalmente sensíveis, conforme sistema hidrológico, que deverão dispor de um controle constante e efetivo, dispondo das seguintes exigências:
1. seja realizada a proteção efetiva das matas ciliares e delimitação de Áreas de Proteção Permanente nas margens dos rios e lagoas, de acordo com a Resolução CONAMA 302 e 303 de 2002 , com “função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas”;
  2. possuam infraestrutura compatível;
  3. estejam licenciados de acordo com orientações das legislações ambientais incidentes;
- e) através do cumprimento das condicionantes, a licença concedida para loteamento urbano transforma automaticamente a natureza de uso do solo da área requerida, sobre a qual irá incidir tributos de imóveis urbanos.

§ 5º As Macrozonas Urbanas delimitam os aglomerados urbanos do município e caracterizam-se por:

- I - Estarem sujeitas ao instrumento de Zoneamento Urbano;
- II - Estarem sujeitas ao instrumento de Partido Urbanístico;
- III - Estarem sujeitas aos parâmetros ambientais e de ocupação do solo;
- IV - Estarem sujeitas aos Instrumentos de Política Urbana previstos pelo Estatuto da Cidade, na forma da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001;
- V - Se dividirem em:
  - a) Macrozona Urbana 1 (MZU-1): Determina a área urbana da Sede Municipal;
  - b) Macrozona Urbana 2 (MZU-2): Determina a área urbana do povoado de Monte Recôncavo;
  - c) Macrozona Urbana 3 (MZU-3): Determina a área urbana do povoado de Paramirim;
  - d) Macrozona Urbana 4 (MZU-4): Determina a área urbana do povoado de Socorro;

- e) Macrozona Urbana 5 (MZU-5): Determina a área urbana do povoado de Muribeca e Ponta do Coco;
- f) Macrozona Urbana 6 (MZU-6): Determina a área urbana de Engenho de Baixo, incluindo Ponta do Ferrolho;
- g) Macrozona Urbana 7 (MZU-7): Determina a área urbana do povoado de Caípe, considerando Caípe de Cima, Caípe de Baixo, Curupeba e Calmonte;
- h) Macrozona Urbana 8 (MZU-8): Determina a área urbana de Santo Estevão, Ilhote e Ponta do Coqueiro;
- i) Macrozona Urbana 9 (MZU-9): Determina a área urbana de Jabequara;

### CAPÍTULO III

#### DO PARTIDO URBANÍSTICO E PROJETO DE CIDADE

##### Seção I

##### **São Francisco do Conde (MZU-1)**

**Art. 40.** O Partido Urbanístico da sede municipal de São Francisco do Conde determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

- I - deverá estruturar a cidade para que a sua modelagem espacial esteja de acordo com o Planejamento Estratégico do município, contribuindo para a promoção do desenvolvimento social, econômico e cultural através de intervenções na estrutura física que garantam o direito à cidadania, a melhoria da urbanidade, da paisagem e, por consequência, da atratividade turística;
- II - deverá direcionar a expansão da sua ocupação de forma mais concentrada no entorno do seu Centro, garantindo a distribuição equilibrada de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e facilitando a mobilidade urbana;
- III - deverá aproveitar as características geográficas da implantação da cidade, principalmente em relação às suas paisagens, para configurar novos espaços públicos;
- IV - deverá melhorar a estrutura urbana de espaços vocacionados ao turismo;
- V - deverá garantir a proteção, recuperar e combater a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis ou de instabilidade geológica, como manguezais ou encostas de declividades acentuadas;
- VI - deverá gerar melhorias nas condições de habitabilidade em assentamentos precários;

VII - deverá garantir a proteção dos seus recursos hídricos, como nascentes, rios ou riachos.

**Art. 41.** A implantação do Partido Urbanístico de São Francisco do Conde, correspondente à Macrozona Urbana 1 (MZU-1), constante da Planta PU.01, Anexo VIII, será calcada nas seguintes proposições:

I - promoção do crescimento da malha urbana prioritariamente na área a noroeste do Centro, entre Gurujé e Baixa Fria, conforme a indicação na Planta do Partido Urbanístico, PU.01, Anexo VIII, com infraestrutura apropriada e garantindo condições adequadas de mobilidade, acessibilidade urbana, higiene e atendimento equilibrado de serviços públicos.;

II - reestruturação do porto de São Bento das Lajes e urbanização do largo em seu entorno, atendendo aos preceitos de desenho universal no seu projeto e escolha de materiais e equipamentos;

III - implantação do Parque Histórico Cultural de São Francisco do Conde, em São Bento das Lajes, integrando as ruínas da antiga Escola Imperial Agrícola ao projeto, resguardando a memória da história local, constando de:

- a) Centro de Cultura do Recôncavo – local para apresentações culturais e musicais tradicionais como sambas de roda, chulas, capoeira, entre outras;
- b) Museu Afrobrasileiro do Recôncavo - sala a ser projetada e construída de forma integrada às ruínas da Escola Agrícola, para exposição de fotos de manifestações artísticas e culturais, artefatos (viola machete, atabaques, etc), vestuários entre outros elementos relacionados às heranças e influência africana na cultura do Recôncavo Baiano;
- c) Trilhas ecológicas e mirantes;
- d) Paisagismo com inserção de espécies nativas da Mata Atlântica com inserção de totens informativos para ações de educação ambiental e ecológica;

IV - reestruturação urbana e habitacional nas áreas de risco e vulnerabilidade social, identificadas como assentamentos em condições subnormais de habitabilidade, caracterizadas por irregularidade das vias de circulação e do tamanho e forma dos lotes, residências com estrutura precária, carência de serviços públicos essenciais e consideradas como de especial interesse social;

V - proteção efetiva das áreas de manguezais com rígido controle sobre ocupações ou deposição de resíduos sólidos, dejetos ou efluentes domésticos sobre este bioma;



VI - reestruturação urbana da orla do Centro de São Francisco do Conde considerando:

- a) a urbanização deverá atender aos preceitos do desenho universal no seu projeto e escolha de materiais e equipamentos;
- b) o paisagismo deverá priorizar espécies de Mata Atlântica, típicas da região;
- c) a urbanização deverá considerar a implantação de equipamentos destinados ao uso e salvaguarda de bicicletas;
- d) reforma de equipamentos esportivos;
- e) implantação de equipamentos para atividades físicas específicos para idosos;
- f) estruturação de centro de comércio e animação noturna;
- g) implantação de parques infantis;
- h) implantação de ciclovia;
- i) implantação de bicicletário municipal;
- j) implantação de iluminação especial com cabeamento subterrâneo.

VII - reestruturação portuária para atendimento ao transporte municipal e turismo náutico com reforma da ponte e implantação de equipamentos de apoio;

VIII - realocação da Garagem Pública e da Secretaria da Fazenda, disponibilizando a área para projeto integrado, reestruturando-a em sua totalidade para criação do Centro Cultural de São Francisco do Conde, abrigando também funções institucionais da Prefeitura como a Secretaria de Cultura e Turismo;

IX - projeto e implantação de novo “calçadão” em meia encosta e pequenas praças mirantes, interligando a orla do Centro com o bairro de Baixa Fria, estabelecendo uma nova relação da cidade com a sua face sudeste, voltada para Baía de Todos os Santos e contribuindo para contenção das ocupações nesta área;

X - implantação de praças mirantes através de urbanização e equipamentos de lazer e contemplação nos principais pontos de visada para a Baía de Todos os Santos, conforme indicação da planta do Partido Urbanístico;

XI - implantação de nova rótula para retorno na entrada da cidade, estruturando uma Praça e Portal da Cidade;

XII - implantação de nova Rodoviária de São Francisco do Conde, integrada ao Portal da Cidade, em local apropriado e preferencialmente aquele previsto no Partido Urbanístico deste Plano Diretor;

XIII - implantação de Posto Policial e Posto de Atendimento ao Turista, integrados ao Portal da Cidade;

XIV - reestruturação do Portal da Cidade;

XV - realocação da ocupação na Fazenda Dom João, direcionando a população para áreas de urbanidade mais digna, retirando-a de situação de insalubridade, risco de alagamento e de ameaça ao sensível ambiente ecológico da área na qual se encontra;

XVI - projeto e implantação de solução de interseção viária no entroncamento da BA-522 em seu trecho de interpenetração urbana da sede e articulação com estrada de acesso à Fazenda Macaco e à BA-420;

XVII - projeto e implantação de solução de interseção viária no entroncamento da BA-522 e BA-420, reduzindo o risco de acidentes;

XVIII - requalificação do acesso à Fazenda do Macaco com nova solução de interseção viária que promova melhorias nas condições de acessibilidade de pedestres, incluindo uma travessia por passarela, visando a segurança do uso de equipamentos e serviços públicos disponibilizados ao longo da rodovia BA-522;

XIX - controle sobre ocupações por moradias em áreas de encostas, prevendo realocação, recuperação da vegetação através de projetos de paisagismo com uso adequado de vegetação para estabilidade do solo, soluções de drenagem e contenções, quando necessárias;

XX - projeto e implantação de palco-arena para eventos e praça em Campinas, aproveitando ponto mirante especificado no Partido Urbanístico deste Plano Diretor;

XXI - controle da expansão urbana, direcionando-a para áreas especificadas no zoneamento urbano, em Campinas, com condições geográficas e infraestrutura adequada para ampliação integrada da mancha urbana, evitando o crescimento linear e espalhado e garantindo a distribuição equilibrada de equipamentos e serviços públicos;

XXII - projeto e implantação de requalificação de estruturas voltadas à mobilidade de pedestres e bicicletas em toda a cidade;

XXIII - intermodalidade de transportes com implantação de sistemas integrados e equipamentos de salvaguarda e acessibilidade a exemplo de abrigos de ônibus, ciclovias, bicicletários ou paraciclos.

## **Seção II**

### **Monte Recôncavo (MZU-2)**

**Art. 42.** O Partido Urbanístico de Monte Recôncavo determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

I - deverá estruturar o povoado para que o seu potencial turístico possa ser aproveitado, integrando-o ao Planejamento Estratégico do município, contribuindo para a promoção do desenvolvimento do turismo e da cidadania através de intervenções na sua estrutura física que garantam a melhoria da urbanidade, da paisagem urbana e natural e da manutenção dos seus aspectos históricos e culturais;

II - deverá priorizar a ocupação de vazios em sua malha consolidada e direcionar a expansão da sua ocupação de modo a não interferir em sua paisagem histórica e cultural, além de combater ocupações espontâneas em áreas de risco e garantir a distribuição equilibrada de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;

III - deverá aproveitar as características geográficas da implantação da cidade, principalmente em relação às suas paisagens, para configurar novos espaços públicos;

IV - deverá melhorar a estrutura urbana de espaços vocacionados ao turismo;

V - deverá garantir a proteção, recuperar e combater a ocupação em encostas de declividades acentuadas;

VI - deverá gerar melhorias nas condições de habitabilidade em assentamentos precários.

**Art. 43.** A implantação do Partido Urbanístico de Monte Recôncavo, correspondente à Macrozona Urbana 2 (MZU-2), constante da Planta PU.02, Anexo VIII, será calcada nas seguintes proposições:

I - direcionamento da expansão da malha urbana para área a noroeste do povoado, conforme a indicação na Planta do Partido Urbanístico, PU.02, Anexo VIII, com infraestrutura apropriada e garantindo condições adequadas de mobilidade, acessibilidade urbana, higiene e atendimento equilibrado de serviços públicos;

II - implantação de praças de bairro na área de expansão com equipamentos de lazer e parque infantil;

III - implantação de praças mirantes através de urbanização e equipamentos de lazer e contemplação nos principais pontos de visada para a Baía de Todos os Santos, conforme indicação da planta do Partido Urbanístico;

IV - manutenção, reestruturação e implantação de equipamentos esportivos e de lazer;

V - reestruturação urbana e arquitetônica e revitalização do Centro Histórico e Cultural de Monte Recôncavo, promovendo novos usos e equipamentos relacionados ao turismo e à manutenção da cultura tradicional do local, com atenção especial à:

- a) regulamentação do uso do solo;
- b) controle sobre ampliações indevidas de gabarito e volume de edificações no centro;
- c) paisagismo adequado à flora local;
- d) criação de espaços de apresentação, manutenção e valorização das manifestações culturais tradicionais do povoado, especialmente voltados aos aspectos da sua influência quilombola;
- e) iluminação pública e de monumentos com equipamentos com porte e design adequado à arquitetura local e cabeamento subterrâneo.

VI - reestruturação e implantação de vias para composição de Via Ecológica com função principal de acesso às áreas de desenvolvimento turístico e ambiental do município, no entorno da Baía de Todos os Santos;

VII - reestruturação urbana e habitacional nas áreas com assentamentos em condições subnormais de habitabilidade e vulnerabilidade social, caracterizadas por irregularidade das vias de circulação e do tamanho e forma dos lotes, residências com estrutura precária, carência de serviços públicos essenciais, consideradas como de especial interesse social;

VIII - projeto e implantação de solução de interseção viária no entroncamento da BA-522 e via de acesso a Monte Recôncavo;

IX - controle sobre construções em áreas de risco ou que exerçam qualquer interferência visual no centro histórico de monte Recôncavo ou nas encostas da colina de sua ocupação original, garantindo a proteção dos seus aspectos paisagísticos e históricos.

### **Seção III**

#### **Paramirim (MZU-3)**

**Art. 44.** O Partido Urbanístico de Paramirim determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

- I - deverá garantir a expansão equilibrada e ordenada da mancha urbana;
- II - deverá priorizar o adensamento da área já ocupada em Coroado como opção para o assentamento da população acrescida;
- III - deverá requalificar o ambiente urbano, atribuindo-lhe melhor atendimento e qualidade de infraestrutura, requalificando a vivência ou urbanidade, melhorando a qualidade de vida do cidadão local;
- IV - deverá acondicionar o seu território para o crescimento urbano através de implantação de infraestrutura adequada, equipamentos públicos bem distribuídos e equacionados à população local;
- V - deverá proteger suas áreas ambientalmente sensíveis e reservar áreas verdes para manutenção ou requalificação paisagística e ecológica urbana.

**Art. 45.** A implantação do Partido Urbanístico de Paramirim, correspondente à Macrozona Urbana 3 (MZU-3), constante da Planta PU.03, Anexo VIII, será calcada nas seguintes proposições:

- I - direcionar o crescimento da malha urbana na direção sudeste de Coroado, conforme a indicação na Planta do Partido Urbanístico, PU.03, Anexo VIII, com infraestrutura apropriada e garantindo condições adequadas de mobilidade, acessibilidade urbana, higiene e atendimento equilibrado de serviços públicos;
- II - promover a reestruturação urbana do centro de Paramirim, através da implementação e reestruturação de praças, canteiros, equipamentos urbanos e calçamento;
- III - restringir ocupação em seu entorno, visando manutenção da paisagem ecológica urbana;
- IV - proteger as áreas de manguezais com rígido controle sobre ocupações ou deposição de resíduos sólidos, dejetos ou efluentes domésticos sobre este bioma;
- V - reestruturação de vias existentes e implantação de novos trechos para composição de Via Ecológica com função principal de acesso às áreas de potencial desenvolvimento turístico e ambiental;

VI - aproveitamento de quadra esportiva existente na Rua da Igreja e de vazios na Travessa do Coroadó, reconfigurando área para a criação de nova centralidade urbana baseada em equipamentos esportivos, de lazer e parques infantis;

VII - implantação de via marginal para acesso à empreendimentos de logística ou serviços rodoviários e industriais na BA-522.

#### **Seção IV**

#### **Socorro (MZU-4)**

**Art. 46.** O Partido Urbanístico de Socorro determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

I - deverá garantir a expansão ordenada da mancha urbana criando novas áreas de ocupação que desloquem o centralidade do povoado das áreas de encosta;

II - deverá controlar e corrigir a expansão de ocupações em áreas de risco;

III - deverá requalificar o ambiente urbano, atribuindo-lhe melhor atendimento e qualidade de infraestrutura, requalificando a vivência ou urbanidade, melhorando a qualidade de vida do cidadão local;

IV - deverá acondicionar o seu território para o crescimento urbano através de implantação de infraestrutura adequada, equipamentos públicos bem distribuídos e equacionados à população local;

V - deverá melhorar a condição de mobilidade e acessibilidade urbana;

VI - deverá garantir a proteção ambiental das áreas de instabilidade geológica e composição da paisagem de Socorro.

**Art. 47.** A implantação do Partido Urbanístico de Socorro, correspondente à Macrozona Urbana 4 (MZU-4), constante da Planta PU.04, Anexo VIII, será calcada nas seguintes proposições:

I - implementação da Via de Integração Urbana através da reestruturação da estrada de ligação com Muribeca e com a BA-522;

II - implantação de infraestrutura adequada para expansão urbana, considerando condições de mobilidade e acessibilidade, higiene e atendimento equilibrado de serviços públicos, nas áreas de menor declividade localizadas nas extremidades leste e o este da mancha urbana atual;

III - controle sobre ocupação, preservação, paisagismo e intervenções com finalidade de contenção de riscos de deslizamento nas áreas de encostas;

IV - implantação de praças mirantes através de urbanização de locais demarcados de amplitude visual e paisagem, com equipamentos de lazer e contemplação, e pequenos serviços de apoio, como quiosques e barracas devidamente estruturados;

V - implantação de praças públicas com inserção de equipamentos esportivos e de lazer para criação de novas pequenas centralidades;

VI - reestruturação urbana e habitacional em assentamentos em condições subnormais de habitabilidade e vulnerabilidade social, caracterizadas por irregularidade das vias de circulação e do tamanho e forma dos lotes, residências com estrutura precária, carência de serviços públicos essenciais, consideradas como de especial interesse social e com possível realocação de moradias em situação de risco.

#### **Seção V**

#### **Muribeca (MZU-5)**

**Art. 48.** O Partido Urbanístico de Muribeca determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

I - deverá induzir um novo modelo de ocupação, diminuindo o espraiamento e criando uma centralidade ordenada da mancha urbana;

II - deverá requalificar o ambiente urbano, melhorando a qualidade de vida do cidadão local;

III - deverá acondicionar o seu território para o crescimento urbano através de implantação de infraestrutura adequada, equipamentos públicos bem distribuídos e equacionados à população local;

IV - deverá melhorar a condição de mobilidade e acessibilidade urbana;

V - deverá proteger suas áreas ambientalmente sensíveis e reservar áreas verdes para manutenção ou requalificação paisagística e ecológica urbana.

**Art. 49.** A implantação do Partido Urbanístico de Muribeca, correspondente à Macrozona Urbana 5 (MZU-5), constante da Planta PU.05, Anexo VIII, será calcada nas seguintes proposições:

I - implementação da Via de Integração Urbana através da reestruturação da estrada de ligação com Caípe, ao sul; e Socorro e com a BA-522 ao norte, incluindo a construção de ponte sobre o Rio Caípe;

II - reestruturação de vias existentes e implantação de novas vias para composição da Via Ecológica, com função principal de acesso às áreas de desenvolvimento turístico e ambiental do município, no entorno da Baía de Todos os Santos, e requalificando o acesso de Muribeca a Engenho de Baixo;

III - controle sobre ocupação em áreas de restrição de ocupação sobre cursos e margens de rios e manguezais;

IV - implantação do Parque Municipal de Muribeca com inserção de passeios e ciclovias, equipamentos de esporte e lazer, ampliação do espelho d'água da lagoa existente e urbanização das margens;

V - implantação de praça pública com inserção de equipamentos esportivos e de lazer e serviços públicos para criação de nova centralidade;

VI - reestruturação urbana e habitacional em áreas de assentamentos em condições subnormais de habitabilidade e vulnerabilidade social, caracterizadas por irregularidade das vias de circulação e do tamanho e forma dos lotes, residências com estrutura precária, carência de serviços públicos essenciais, consideradas como de especial interesse social.

## **Seção VI**

### **Engenho de Baixo (MZU-6)**

**Art. 50.** O Partido Urbanístico de Engenho de Baixo determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

I - deverá induzir um novo modelo de ocupação, diminuindo a tendência de espraiamento em suas áreas periféricas e criando uma ordenação da mancha urbana nas áreas do entorno do seu centro consolidado;

II - deverá requalificar o ambiente urbano, atribuindo-lhe melhor atendimento e qualidade de infraestrutura, requalificando a vivência ou urbanidade, melhorando a qualidade de vida do cidadão local e o seu potencial turístico;



III - deverá acondicionar o seu território para o crescimento urbano através de implantação de infraestrutura adequada, equipamentos públicos bem distribuídos e equacionados à população local;

IV - deverá melhorar a condição de mobilidade e acessibilidade urbana;

V - deverá controlar a expansão espontânea, evitando conflitos de habitações com a área de indústria naval;

VI - deverá proteger suas áreas ambientalmente sensíveis e reservar áreas verdes para manutenção ou requalificação paisagística e ecológica urbana.

**Art. 51.** A implantação do Partido Urbanístico de Engenho de Baixo, correspondente à Macrozona Urbana 6 (MZU-6), constante da Planta PU.06, Anexo VIII, será calcada nas seguintes proposições:

I - implantação de praças mirantes através de urbanização de locais demarcados de amplitude visual e paisagem, com equipamentos de lazer e contemplação, e pequenos serviços de apoio, como quiosques e barracas devidamente estruturados;

II - controle sobre ocupação em áreas de restrição de ocupação sobre cursos e margens de rios e manguezais;

III - Estruturar novo porto, com píer de acesso à faixa estuarina de maior navegabilidade na foz do Rio Paramirim, com equipamentos de embarque e desembarque e serviços para requalificação do transporte marítimo municipal e inserção do Engenho de Baixo na rota de turismo náutico;

IV - Reestruturação de área de porto existente para pequenas embarcações de pesca de apoio à comunidade pesqueira e marisqueira local;

V - Requalificação paisagística da Orla, com iluminação adequada e cabeamento subterrâneo, reforma e construção de cais, implantação de decks e equipamentos de lazer.

VI - reestruturação de vias existentes para composição da Via Ecológica, com função principal de acesso às áreas de desenvolvimento turístico e ambiental do município, no entorno da Baía de Todos os Santos, e requalificando o acesso à localidade.

## **Seção VII**

### **Caípe (MZU-7)**

**Art. 52.** O Partido Urbanístico de Caípe determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

- I - deverá propor um novo modelo de ocupação, diminuindo a tendência de espraiamento e a expansão em áreas de conflito com instalações e equipamentos industriais, criando uma ordenação da mancha urbana nas áreas do entorno de um novo centro induzido;
- II - deverá requalificar o ambiente urbano, atribuindo-lhe melhor atendimento e qualidade de infraestrutura, requalificando a vivência ou urbanidade, melhorando a qualidade de vida do cidadão local;
- III - deverá acondicionar o seu território para o crescimento urbano através de implantação de infraestrutura adequada, equipamentos públicos bem distribuídos e equacionados à população local;
- IV - deverá melhorar a condição de mobilidade e acessibilidade urbana;
- V - deverá proteger suas áreas ambientalmente sensíveis e reservar áreas verdes para manutenção ou requalificação paisagística e ecológica urbana;
- VI - deverá gerar melhorias nas condições de habitabilidade em assentamentos precários.

**Art. 53.** A implantação do Partido Urbanístico de Caípe, correspondente à Macrozona Urbana 7 (MZU-7), constante da Planta PU.07, Anexo VIII, será calcada nas seguintes proposições:

- I - implementação da Via de Integração Urbana através da reestruturação da estrada de ligação com Muribeca, no sentido norte, incluindo a construção de ponte sobre o Rio Caípe;
- II - implementação de via de articulação urbana, ligando Caípe de Cima com a BA-523, no sentido oeste-leste;
- III - implantação do Parque Municipal de Caípe com inserção de passeios, ciclovias e equipamentos de esporte e lazer;
- IV - implantação de nova via para composição da Via Ecológica, com função principal de acesso às áreas de desenvolvimento turístico e ambiental do município, no entorno da Baía de Todos os Santos, e requalificando o acesso de Caípe à Engenho de Baixo e a Santo Estevão;
- V - controle sobre ocupação em áreas de restrição de ocupação sobre cursos e margens de rios e manguezais;
- VI - implantação de praça pública com inserção de equipamentos esportivos e de lazer e serviços públicos para criação de nova centralidade;

VII - reestruturação urbana e habitacional em áreas de condições subnormais de habitabilidade, incluindo realocação de assentamentos em área de risco por presença de instalações e equipamentos industriais ou áreas de presença de manguezais, quando identificados;

VIII - interseção viária a ser definida entre a BA-523 e a nova via de articulação e acesso a ser estruturada.

### **Seção VIII**

#### **Santo Estevão (MZU-8)**

**Art. 54.** O Partido Urbanístico de Santo Estevão determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

I - deverá requalificar o ambiente urbano, em especial da sua orla e áreas dos pontos de visada para a Baía de Todos os Santos, atribuindo-lhe melhor atendimento e qualidade de infraestrutura, requalificando a vivência ou urbanidade, melhorando a qualidade de vida do cidadão local e o seu potencial turístico;

II - deverá acondicionar o seu território para o crescimento urbano através de implantação de infraestrutura adequada, equipamentos públicos bem distribuídos e equacionados à população local;

III - deverá melhorar a condição de mobilidade e acessibilidade urbana;

IV - deverá proteger suas áreas ambientalmente sensíveis e reservar áreas verdes para manutenção ou requalificação paisagística e ecológica urbana.

**Art. 55.** A implantação do Partido Urbanístico de Santo Estevão, correspondente à Macrozona Urbana 8 (MZU-8), constante da Planta PU.08, Anexo VIII, será calcada nas seguintes proposições:

I - implantação de praças mirantes através de urbanização de locais demarcados de amplitude visual e paisagem, com equipamentos de lazer e contemplação, e pequenos serviços de apoio, como quiosques e barracas devidamente estruturados;

II - reestruturação e adequação da via existente para composição da Via Ecológica, com função principal de acesso às áreas de desenvolvimento turístico e ambiental do município, no entorno da Baía de Todos os Santos, e requalificando o acesso principal a Santo Estevão;

III - estruturação de área de porto com implantação de píer e equipamentos de embarque e desembarque e serviços para requalificação do transporte marítimo municipal e inserção de Santo Estevão na rota de turismo náutico, além de favorecer o apoio às pequenas embarcações de pesca para melhor atendimento à comunidade pesqueira e marisqueira local;

IV - requalificação paisagística da Orla, restauro das balaustradas, instalação de iluminação adequada com cabeamento subterrâneo, reforma e construção de cais, implantação de decks e equipamentos de lazer;

V - requalificação da Praça e revitalização de Fonte na Rua do Cais do Ilhote;

VI - reestruturação urbana e habitacional em áreas de condições subnormais de habitabilidade, incluindo realocação de assentamentos em área de presença de manguezais ou de proteção de margens de rios e riachos.

## **Seção IX**

### **Jabequara (MZU-9)**

**Art. 56.** O Partido Urbanístico de Jabequara determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

I - deverá garantir a expansão espacialmente equilibrada e ordenada da mancha urbana;

II - deverá priorizar o adensamento da área já ocupada em Jabequara das Flores como opção para o assentamento da população acrescida;

III - deverá requalificar o ambiente urbano, atribuindo-lhe melhor atendimento e qualidade de infraestrutura, requalificando a vivência ou urbanidade, melhorando a qualidade de vida do cidadão local;

IV - deverá acondicionar o seu território para o crescimento urbano através de implantação de infraestrutura adequada, equipamentos públicos bem distribuídos e equacionados à população local;

V - deverá evitar conflitos de uso do solo sob interferência da implantação do Anel Viário;

VI - deverá proteger suas áreas ambientalmente sensíveis e reservar áreas verdes para manutenção ou requalificação paisagística e ecológica urbana.

**Art. 57.** A implantação do Partido Urbanístico de Jabequara, correspondente à Macrozona Urbana 9

(MZU-9), constante da Planta PU.09, Anexo VIII, será calcada nas seguintes proposições:

- I - projeto e implantação do Parque das Flores, área verde central da localidade com função de integração urbana e melhoria da qualidade de vida local, com equipamentos de lazer e Esporte, vias de pedestre e ciclovias em ambientes com tratamento paisagístico e estrutura adequada à mobilidade urbana;
- II - promover a reestruturação urbana da ocupação consolidada, através da implementação e reestruturação de praças, canteiros, equipamentos urbanos e calçamento;
- III - reestruturação de vias existentes e implantação de novos trechos para composição de malha urbana integrada através de avenidas estruturantes, garantindo a mobilidade urbana e crescimento equilibrado e estruturado da malha viária de Jabequara;
- IV - implantação de novo acesso através do Anel Viário, com inclusão de interseção adequada;
- V - projeto e implantação de interseção viária adequada no acesso pela BA-523;
- VI - criação do centro esportivo de Jabequara, com aproveitamento de quadra existente e implantação de novos equipamentos de lazer, atividades físicas e esportes;
- VII - controle sobre expansão em áreas de restrição de ocupação, conforme Planta PU.09, Anexo VIII em acordo com o Zoneamento Urbano e os parâmetros insidentes, em benefício da paisagem ecológica urbana através da manutenção de cursos de rios e da vegetação em suas margens, dos talwegues, das massas arbóreas significativas ou de tipologia rural característica no entorno do aglomerado urbano de Jabequara;
- VIII - reestruturação urbana e habitacional em assentamentos em condições subnormais de habitabilidade e vulnerabilidade social, caracterizadas por irregularidade das vias de circulação e do tamanho e forma dos lotes, residências com estrutura precária, carência de serviços públicos essenciais, consideradas como de especial interesse social.

#### CAPÍTULO IV

#### DO ZONEAMENTO URBANO

#### Seção I

#### Disposições Gerais

**Art. 58.** O Zoneamento Urbano se caracteriza pela subdivisão das Macrozonas Urbanas.

**Art. 59.** O Zoneamento Urbano define espacialmente a aplicação de parâmetros, normas e políticas

apropriadas a cada setor do território urbano.

**Art. 60.** Estão definidos parâmetros urbanísticos e ambientais de Uso e Ocupação do Solo para as zonas, de acordo com os quadros apresentadas nos Anexos V e VI, respectivamente.

**Art. 61.** São parâmetros urbanísticos utilizados nesta Lei:

I - Parâmetros de intensidade de uso do solo urbano e gabarito (efeito em massa construtiva):

- a) Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB);
- b) Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM);
- c) Índice de Ocupação Máxima (io);
- d) Índice de Permeabilização Mínima (ip);
- e) Altura máxima do corpo da edificação (h max);

II - Parâmetros de recuos das edificações no lote:

- a) Recuos mínimos laterais da edificação no lote (Rla);
- b) Recuo mínimo frontal da edificação no lote (Rfr);
- c) Recuo mínimo da edificação no fundo do lote (Rfu);

III - Parâmetros das unidades de parcelamento urbano (insidem sobre a forma e tamanho dos lotes e frações de terra):

- a) Lote mínimo (L. Min.);
- b) Lote máximo (L. Máx.);
- c) Fração Ideal mínima para parcelamento em Condomínio Urbanístico (F. ideal);
- d) Frente ou testada mínima de lote (FR min);

IV - Percentuais de áreas transferidas ao município em parcelamentos urbanos (comprometem a função social e a integração urbanística da propriedade urbana):

- a) Percentual Mínimo de Áreas Verdes, Praças e Jardins;
- b) Percentual Mínimo de Áreas Institucionais;
- c) Percentual Mínimo de Sistemas de Circulação e Estacionamento.

§ 1º - Para edificações escalonadas em encostas, a altura máxima será contada a partir da laje de cobertura do andar que represente a metade do número total de pavimentos escalonados em encosta, devendo ser arredondado para o número inteiro mais próximo para baixo, nas edificações de número ímpar de pavimentos com essa tipologia.

§ 2º - Considera-se pavimento escalonado em encosta aquele no qual a laje de piso tenha no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da sua área total apoiado sobre o terreno.

§ 3º - O tamanho máximo de lote - L.Máx poderá ser ultrapassado mediante aprovação de EIV pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme define o Art.88 desta lei.

§ 4º - O recuo lateral será progressivo em edificações com altura do corpo superior a 12 metros, conforme especificado no Anexo V - Quadro de Parâmetros Urbanísticos.

**Art. 62.** Para efeitos de cálculo dos Coeficientes de Aproveitamento, são Áreas Não Computáveis (AnC) ou subtraídas da Área Construída Total as seguintes áreas:

I - de garagens,

II - de circulação vertical de uso comum,

III - de equipamentos e instalações especiais tais como:

a) abrigo de medidores,

b) abrigo de bombas,

c) central de gás,

d) ar condicionado, e

e) aquecedor;

IV - áreas de uso comum em edifícios multirresidenciais;

V - terraços e varandas até o limite de 20% (vinte por cento) da Área Útil da unidade imobiliária.

**Art. 63.** Os parâmetros ambientais, relacionados no Anexo VI, são aplicáveis às zonas e estabelecem padrões limites de interferência no ambiente urbano por empreendimento ou tipo de atividade desempenhada com o objetivo de controlar emissões diversas e assegurar o conforto a segurança ambiental dentro da cidade, considerando possíveis danos à saúde e bem-estar da população, à fauna, à flora, aos materiais e ao meio ambiente em geral.

**Art. 64.** Será definida a aplicabilidade dos Instrumentos de Política Urbana previstos no Estatuto da

Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, relacionada a cada zona;

**Art. 65.** Para demarcação das zonas, estão considerados:

- I - predominância de uso e ocupação e suas tendências;
- II - aspectos geomorfológicos;
- III - questões de funcionalidade dentro do contexto urbano;
- IV - valores ambientais, culturais e paisagísticos das áreas;
- V - acesso aos sistemas urbanos;
- VI - compatibilidade entre a densidade e a infraestrutura instalada ou sua capacidade de ampliação.

**Art. 66.** São características e diretrizes básicas dos diversos tipos de Zonas instituídas nas áreas urbanas do município:

- I - Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR-1): Zona consolidada ou em consolidação, de maior incidência de uso residencial, com tipologia de lotes profundos, geralmente com presença de quintais, baixa densidade de ocupação; ocorrem na periferia da sede e em todas as demais localidades de São Francisco do Conde;
- II - Zona Predominantemente Residencial 2 (ZPR-2): Zona consolidada de uso predominantemente residencial, de densidade construtiva relativamente alta; ocorrente nas áreas centrais da sede, sobre as quais o município devera engendrar esforços e aplicar instrumentos de política urbana para evitar o estoque de terras ou a manutenção de edificações sem utilização, de forma a otimizar e racionalizar a ocupação em seu território;
- III - Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1): Zona voltada preferencialmente a serviços operacionais da administração pública, podendo, entretanto, ter o seu uso convertido para comércio, serviços ou residências de média densidade;
- IV - Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2): Zona voltada ao uso preferencial de empreendimentos de prestação de serviços e comércio diversificado de alcance de bairro, com ocupação de baixa ou média densidade, nas quais deverão ser induzidas centralidades locais através da oferta de serviços e equipamentos públicos;



V - Zona de Uso Misto 3 (ZUM-3): Zona relacionada ao uso do solo preferencialmente voltado a prestação de serviços e comércio diversificado, devendo ser estimulado o desenvolvimento de empreendimentos de alcance municipal e ou regional, induzindo a centralidade de maior densidade e dinamismo econômico na sede de São Francisco do Conde;

VI - Zona de Uso Misto 4 (ZUM-4): Zona relacionado ao uso do solo preferencialmente voltado à empreendimentos de prestação de serviços e comércio especializado, devendo ser estimulado o desenvolvimento de empreendimentos de alcance municipal e ou regional, promovendo maior robustez no setor terciário e dinamizando economia local;

VII - Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): Tipo de zona relacionado para a expansão prioritária da ocupação nas diversas aglomerações urbanas do município, com densidade moderada, devendo ser devidamente condicionado por infraestrutura, transporte e serviços para a composição de novos assentamentos;

VIII - Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU-2): Zona relacionada para a expansão prioritária da ocupação na sede do município, aptas à configuração de tipologias urbanas mais adensadas, desde que devidamente condicionada por infraestrutura, transporte e serviços;

IX - Zona de Expansão Futura (ZEF): Zona de baixa densidade, reservada para expansão futura de aglomerações urbanas, condicionada à saturação das áreas de expansão prioritárias, com possibilidade de alteração de parâmetros e reversão de intensidade de uso do solo para maior adensamento, mediante apresentação de um Plano Urbanístico Especial, devidamente aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, devendo constar, no mínimo, de:

- a) caracterização topográfica, geológica e hidrológica da área;
- b) lançamento preliminar do sistema viário;
- c) esquema conceitual de infraestrutura urbana;
- d) zoneamento de uso do solo;
- e) delimitação e cálculo de áreas a serem preservadas;
- f) cálculo de áreas impermeáveis estimadas;
- g) cálculo de área potencialmente construtiva estimada;
- h) cálculo do potencial de densidade e população.

X - Zona de Ocupação Rarefeita (ZOR): Tipo de zona definido em áreas de caráter transitório rural-urbano, de baixa densidade, configuradas pela presença de residências e sítios, devendo ser evitado o adensamento;

XI - Zona de Interesse Histórico e Cultural 1 (ZIHC-1): Zona caracterizada pela presença das ruínas do edifício da antiga Escola Agrícola, direcionada ao aproveitamento do seu potencial histórico, cultural e paisagístico para transformação do uso do solo e revitalização urbana através da instalação de museus, centros culturais e serviços de apoio turístico e de lazer;

XII - Zona de Interesse Histórico e Cultural 2 (ZIHC-2): Zona que demarca a área da sede de São Francisco do Conde de relação direta com a Baía de Todos os Santos, onde estão localizadas as principais edificações que remontam a centralidade da sua ocupação primordial, devendo ser respeitada a sua configuração volumétrica de forma a manter a paisagem tradicional, e revitalizado o seu caráter de centro, ampliando a dinâmica e urbanidade local;

XIII - Zona de Interesse Histórico e Cultural 3 (ZIHC-3): Zona específica relacionada à ocupação primordial de Monte Recôncavo, área de origem quilombola na qual se situa a Igreja de Nossa Senhora do Monte Recôncavo, devendo ser revitalizada através de usos e equipamentos que potencializem a sua vocação turística, resgatando a memória do lugar e preservando sua configuração urbanística;

XIV - Zona de Interesse Histórico e Cultural 4 (ZIHC-4): Zona específica relacionada à área na qual situa-se o Engenho Cajaíba, na ilha de mesmo nome, voltada à revitalização através de usos institucionais relacionados à preservação da história, promoção cultural e turística;

XV - Zona de Interesse Ambiental (ZIA): Zona incidente em áreas destinadas à preservação, extrativismo sustentável ou desenvolvimento de atividades relacionadas ao ambiente natural como de contemplação, lazer e práticas esportivas, devendo o seu uso ser adequado às suas características ecológicas;

XVI - Zona de Proteção de Encostas (ZPE): Tipos de zona relacionada às áreas de alta declividade que representam importantes elementos de paisagem urbana e apresentam risco geológico-geotécnico associado à movimentos de massa, definidas como *non aedificandi* e sobre as quais deverá haver rígido controle de ocupações irregulares, devendo ser promovido contenção ou realocações de assentamentos de acordo com estudos específicos no local;

XVII - Zona de Parque Urbano (ZPU): Zona incidente em áreas estratégicas, identificadas como potenciais para o desenvolvimento de Parques integrados à estrutura urbana da cidade ou povoado, condicionando o espaço para a circulação de pedestres e ciclistas relacionada ao lazer ou à mobilidade urbana, promovendo o bem-estar da população e podendo também agir como um elemento indutor de centralidade, sendo, desta forma, a elas atribuído o caráter de interesse público primário;

XVIII - Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1): Tipo de zona voltado para adequações habitacionais e urbanísticas em áreas caracterizadas por padrão subnormal de habitabilidade, às quais deverão ser destinados programas de requalificação ou implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) e de infraestrutura urbana, ou ainda vazios urbanos destináveis a este fim, considerando tipologias de ocupação de baixo adensamento, e cujo regramento de regularização está descrito nesta lei;

XIX - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2): Tipo de zona voltado para adequações habitacionais e urbanísticas em áreas caracterizadas por padrão subnormal de habitabilidade, às quais deverão ser destinados programas de requalificação ou implantação de moradias e de infraestrutura urbana, ou ainda vazios urbanos destináveis a este fim, considerando tipologias de ocupação de alta densidade, com parâmetros especiais para Habitação de Interesse Social (HIS), e cujo regramento de regularização está descrito nesta lei;

XX - Zona Urbana de Desenvolvimento Turístico (ZUDT): Zona incidente sobre áreas de notável potencial turístico, voltadas ao desenvolvimento de empreendimentos de serviços turísticos de médio e grande porte que possam ampliar e qualificar o trade turístico local;

XXI - Zona de Valor Paisagístico (ZVP): Zona incidente em áreas relacionadas como de notável importância na composição da paisagem local, sobre as quais deverão ser controladas e impedidas quaisquer ações ou ocupações que possam gerar descaracterizações físicas ou ambientais, devendo a elas ser destinados projetos de recomposição e recuperação paisagística;

XXII - Zona de Serviços e Facilidades Logísticas (ZSFL): Zona aplicada em áreas urbanas limítrofes a trechos de corredores rodoviários, nas proximidades das macrozonas industriais do município, voltadas ao desenvolvimento de empreendimentos relacionados ao setor industrial de categorias de uso diversas como serviços de logística, armazenamento, comércio, hotelaria, entre outros;

XXIII - Zona Industrial Urbana (ZIU): Zona incidente em áreas urbanas com atividades industriais ou de armazenamento e logística em operação, às quais deverá ser dedicado rígido controle sobre ocupações irregulares e sobre suas condições ambiental e de segurança;

XXIV - Zona de Vila Tradicional (ZVT): Zona referente às vilas e povoados existentes na Macrozona Estratégica de Desenvolvimento Turístico e Ambiental, de caráter predominantemente residencial;

XXV - Zona de Desenvolvimento Turístico 1 (ZDT-1): Zona incidente sobre áreas de notável importância cultural, paisagística ou ecológica, voltadas preferencialmente à composição da paisagem e do meio ambiente, podendo ser dirigida a empreendimentos residenciais e de serviços turísticos de baixa densidade e baixo impacto ambiental que possam ampliar e qualificar o trade turístico local, com possibilidade de acréscimo nos parâmetros básicos instituídos, desde que aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano através de apresentação de Plano Urbanístico Específico, conforme determinado pelo § 4º do Art. 39 desta lei; e

XXVI - Zona de Desenvolvimento Turístico 2 (ZDT-2): Zona incidente sobre áreas antropizadas ou de menor relevância ecológica, mas de notável importância paisagística, voltadas ao desenvolvimento de empreendimentos residenciais e de serviços turísticos de média densidade que possam ampliar e qualificar o trade turístico local, com possibilidade de acréscimo nos parâmetros básicos instituídos, desde que aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano através de apresentação de Plano Urbanístico Específico, conforme determinado pelo § 4º do Art. 39 desta lei.

## **Seção II**

### **Divisão da Sede de São Francisco do Conde (MZU-1) em Zonas**

**Art. 67.** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes zonas do distrito sede de São Francisco do Conde (MZU-1), apresentadas na Planta do Zoneamento Urbano, ZU.01, Anexo IV:

I - Zonas Predominantemente Residenciais 1 (ZPR-1): correspondem às áreas residenciais já consolidadas ou em consolidação de Brotas, Campinas e Fazenda do Macaco;

II - Zonas Predominantemente Residenciais 2 (ZPR-2): correspondem às áreas residenciais já consolidadas nas áreas do Centro, Nova São Francisco, Santa Rita e parte de Pitangueiras, estendendo-se pela Rodovia Campinas até a entrada do Gurujé, e na região da Baixa Fria ao longo da BA-522;

III - Zonas de Interesse Histórico e Cultural 1 (ZIHC-1): Representa a área da Ruína da Escola Imperial Agrícola;

IV - Zonas de Interesse Histórico e Cultural 2 (ZIHC-2): Compreende a área de orla onde encontram-se o Convento de Santo Antônio, Igreja Matriz de São Gonçalo, Câmara Municipal, até a Travessa Santa Cruz;

V - Zonas de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): Compreende a área de expansão prioritária entre as localidades de Gurujé e Campinas, a partir da extremidade norte das Pitangueiras;

VI - Zonas de Expansão Urbana 2 (ZEU-2): Compreende a área de expansão prioritária próxima à entrada do Distrito Sede, nas proximidades de Baixa Fria, em setor favorável à ocupação urbana;

VII - Zonas de Expansão Futura (ZEF): Localizadas ao longo da Estrada São Lourenço, nas proximidades da Avenida Junqueira Aires e em áreas vicinais à Estreada do Gurujé até as proximidades do povoado de Fazenda do Macaco;

VIII - Zonas de Uso Misto 1 (ZUM-1): Zona correspondente à área de depósito da prefeitura localizada em Fazenda do Macaco;

IX - Zonas de Uso Misto 2 (ZUM-2): Zona correspondente à área marginal da Rodovia BA-522, na Fazenda do Macaco e área marginal da Avenida Junqueira Aires, nas proximidades de São Bento da Lajes;

X - Zonas de Uso Misto 3 (ZUM-3): Corresponde às áreas marginais da Avenida Santa Rita, Rua Ministro Bulção Viana, Rua Raimundo Ribeiro e Rua Rodolfo Tourinho, no centro da cidade;

XI - Zonas de Uso Misto 4 (ZUM-4): Correspondem às áreas marginais da BA-522, na proximidade da Baixa Fria;

XII - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1): Correspondem às ocupações em condições habitacionais subnormais em Fazenda do Macaco, Gurujé, Campinas, Babilônia, proximidades de São Bento das Lajes, marginais da Rua do Cais, e na extensão da ocupação que se desenvolve a noroeste da Rua Manoel do Amaral, em direção às áreas de encostas de alta declividade;

XIII - Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS-2): Correspondem às áreas próximas das marginais da BA-522, na proximidade da Baixa Fria, e em áreas ao fundo do CEJAL;

XIV - Zonas de Desenvolvimento Turístico (ZDT): Localizam-se na porção oeste da cidade, em morros nas margens do Rio Subaé e faixa lindeira à Estrada São Lourenço;

XV - Zonas de Interesse Ambiental (ZIA): Incidem nas áreas de manguezais e encostas nas porções oeste e sul da cidade, e faixas de proteção de recursos hídricos nas proximidades de São Bento das Lajes;

XVI - Zonas de Proteção de Encosta (ZPE): Correspondem às áreas de alta declividade localizadas entre a Estrada São Lourenço, Avenida Junqueira Aires e Campinas e nas proximidades do Gurujé;

XVII - Zonas de Valor Paisagístico (ZVP): Corresponde à faixa de encosta entre a BA-522 e a Baía de Todos os Santos, do Convento de Santo Antônio até às proximidades da Baixa Fria;

XVIII - Zonas de Parque Urbano (ZPU): Localiza-se na porção oeste da cidade, em São Bento das Lajes, nas colinas entre a área entre o Porto de São Bento das Lajes e o Rio Subaé, adjacente à antiga Escola Imperial Agrícola.

### **Seção III**

#### **Divisão do aglomerado urbano de Monte Recôncavo (MZU-2) em zonas**

**Art. 68.** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes zonas do aglomerado urbano de Monte Recôncavo (MZU-2), apresentadas na Planta do Zoneamento Urbano, ZU.02, Anexo IV:

I - Zonas Predominantemente Residenciais 1 (ZPR-1): Área de ocupações consolidadas, nas proximidades do acesso à localidade;

II - Zonas de Interesse Histórico e Cultural 3 (ZIHC-3): Corresponde à área central de Monte Recôncavo, relacionada à ocupação primordial da localidade, em áreas de cotas mais elevadas;

III - Zonas de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): Localiza-se ao norte da localidade, onde já ocorre o seu principal vetor de expansão, favorecido pela disponibilidade de áreas em melhores condições topográficas;

IV - Zonas de Ocupação Rarefeita (ZOR): Localiza-se ao norte da localidade, em faixa marginal à BA-522;

V - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1): Correspondem às ocupações em condições habitacionais subnormais e irregulares, ao norte do campo de futebol e na Rua Brasília, ao sul, em área de alta declividade;

VI - Zonas de Proteção de Encosta (ZPE): Corresponde às faixas de encosta de alta declividade que circundam a área de ocupação primordial de Monte Recôncavo;

VII - Zonas de Parque Urbano (ZPU): Referente à área do campo de futebol existente e suas áreas adjacentes e a área no final da Avenida Antonio Gomes.

#### **Seção IV**

##### **Divisão do aglomerado urbano de Paramirim (MZU-3) em zonas**

**Art. 69.** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes zonas no aglomerado urbano de Paramirim (MZU-3), apresentadas na Planta do Zoneamento Urbano, ZU.03, Anexo IV:

I - Zonas Predominantemente Residenciais 1 (ZPR-1): Corresponde a toda a ocupação urbana de Paramirim;

II - Zonas de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): Localiza-se a sudoeste da área urbana já consolidada, à partir do final da Travessa do Coroadó;

III - Zonas de Serviços e Facilidades Logísticas (ZSFL): Corresponde à faixa marginal da BA-522, prolongando-se até a ocupação urbana de Paramirim;

IV - Zonas de Interesse Ambiental (ZIA): Refere-se à áreas de manguezais e de proteção permanentes de talvegues afluentes do Rio Paramirim, além de faixas adicionais para o controle sobre a expansão urbana sobre estas áreas e sobre a área reservada às facilidades logísticas, onde configura um corredor entre esta zona e as áreas de assentamentos residenciais.

#### **Seção V**

##### **Divisão do aglomerado urbano de Socorro (MZU-4) em zonas**

**Art. 70.** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes zonas do aglomerado urbano de Socorro (MZU-4), apresentadas na Planta do Zoneamento Urbano, ZU.04, Anexo IV:

I - Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR-1): Área urbana consolidada de Socorro;

II - Zonas de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): Localizam-se nas extremidades oeste e leste da área urbana já consolidada, em locais de configuração topográfica relativamente mais plana;

III - Zona de Especial Interesse Social 1 (ZEIS-1): Correspondem à ocupação irregular na extremidade leste de Socorro, que avança sobre áreas de risco por suas características geológicas inapropriadas para assentamentos humanos;

IV - Zonas de Proteção de Encosta (ZPE): configuram-se pelas faixas de encostas de alta declividade que se desenvolvem em todo entorno da localidade de Socorro.

## **Seção VI**

### **Divisão do aglomerado urbano de Muribeca (MZU-5) em zonas**

**Art. 71.** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes zonas do aglomerado urbano de Muribeca (MZU-5), apresentadas na Planta do Zoneamento Urbano, ZU.05, Anexo IV:

I - Zonas Predominantemente Residenciais 1 (ZPR-1): Áreas residenciais diversas consolidadas ou em consolidação, espraiadas de forma tentacular, ao longo das vias existentes de Muribeca;

II - Zonas de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): Áreas prioritárias de expansão definidas nos interstícios das ocupações tentaculares que se desenvolveram em Muribeca, estrategicamente posicionadas para a composição de possível malha urbana, com ocupação mais compacta e desenvolvimento de nova centralidade;

III - Zonas de Ocupação Rarfeita (ZOR): Áreas contíguas às zonas residenciais, com ocupações de características rurais ou de transição rural-urbana, nas quais deverá ser evitado o adensamento e controlada a expansão espraiada de Muribeca;

IV - Zonas de Uso Misto 2 (ZUM-2): faixas lindeiras à via principal de Muribeca, com ocorrência de pequenos comércios e serviços;

V - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1): ocupações irregulares e desenvolvidas em condições subnormais de habitabilidade em Muribeca;

VI - Zonas de Interesse Ambiental (ZIA): áreas alagáveis, de proteção de recursos hídricos, de ocorrência de manguezais e vegetação significativa em Muribeca;

VII - Zonas de Parque Urbano (ZPU): definida em área de entorno de lagoa localizada em posição geográfica central de Muribeca, estrategicamente definida para composição de nova centralidade.



## **Seção VII**

### **Divisão do aglomerado urbano de Engenho de Baixo (MZU-6) em zonas**

**Art. 72.** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes zonas do aglomerado urbano de Engenho de Baixo (MZU-6), apresentadas na Planta do Zoneamento Urbano, ZU.06, Anexo IV:

- I - Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR-1): Área urbana consolidada em Engenho de Baixo;
- II - Zonas de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): Zonas contíguas às áreas urbanas já consolidadas, na porção oeste e sudoeste de Engenho de Baixo;
- III - Zona de Ocupação Rarefeita (ZOR): Áreas entre Engenho de Baixo e Ponta do Ferrolho, com ocupações de características rurais ou de transição rural-urbana, nas quais deverá ser evitado o adensamento e controlado o espraiamento da expansão urbana;
- IV - Zonas de Interesse Ambiental (ZIA): incidem em áreas de manguezais e em uma colina ao leste do povoado, que apresenta características ambientais e paisagísticas significativas;
- V - Zona Industrial Urbana (ZIU): área ao oeste do povoado, no local de operação de indústria naval e instalações relacionadas à indústria petroquímica na Ponta do Ferrolho.

## **Seção VIII**

### **Divisão do aglomerado urbano de Caípe (MZU-7) em zonas**

**Art. 73.** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes zonas do aglomerado urbano de Caípe (MZU-7), apresentadas na Planta do Zoneamento Urbano, ZU.07, Anexo IV:

- I - Zonas Predominantemente Residenciais 1 (ZPR-1): corresponde a áreas residenciais consolidadas ou em consolidação, espraiadas de forma tentacular, na porção noroeste de Caípe de Cima e nas ocupações que se consolidaram ao sul, em Caípe de Baixo, nas proximidades de Madre de Deus, a oeste da BA-523 e da faixa de domínio das dutovias da RLAM;
- II - Zonas Predominantemente Residenciais 2 (ZPR-2): Compreende a área residencial mais desenvolvida de Caípe de Cima, na qual se pretende maior adensamento e criação de nova centralidade;

III - Zonas de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): Áreas em Caípe de Baixo relacionadas à mudança da tipologia de expansão da mancha urbana, até então espraiada e tentacular, induzindo um crescimento radial e estruturado por um novo centro promovido pela ZUM-2;

IV - Zonas de Expansão Urbana 2 (ZEU-2): Área complementar à ZPR-2, criada em complementação à estratégia de composição de nova centralidade em Caípe de Cima, especialmente instituída para alterar a polaridade de expansão e adensamento das margens das dutovias da RLAM, em faixa paralela à BA-523;

V - Zonas de Uso Misto 2 (ZUM-2): área relacionada à indução de nova centralidade estruturada pela Via de Integração Urbana proposta no Partido Urbanístico desta localidade e estrategicamente planejada para a transferência locacional do eixo de expansão, até então estimulado pelas margens da BA-523, que estrutura uma ocupação de risco gerado pelo conflito de assentamentos residenciais com equipamentos de transporte e armazenamento de produtos químicos;

VI - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1): incidem nas áreas com ocupações irregulares e desenvolvidas em condições subnormais de habitabilidade, localizadas nas proximidades do acesso à Madre de Deus, principalmente nas margens da Baía de Todos os Santos, inclusive sobre manguezais, e também ao longo da BA-523, onde seu uso residencial conflita com a presença de equipamentos de armazenamento e transporte de produtos químicos perigosos;

VII - Zonas de Ocupação Rarefeita (ZOR): Áreas ao norte e nordeste de Caípe de Cima, com ocupações de características rurais ou de transição rural-urbana, nas quais deverá ser evitado o adensamento e controlado o espraiamento da expansão urbana;

VIII - Zonas de Interesse Ambiental (ZIA): Compreendem as áreas de restrição de ocupação para manutenção da paisagem localizadas nas áreas alagáveis, de manguezais e de proteção de margens do Rio Caípe e seus afluentes;

IX - Zonas de Parque Urbano (ZPU): Localiza-se ao norte de Caípe de Cima, em área de relevância ambiental e paisagística, especialmente reservada para implantação de Parque Urbano que deverá integrar o novo centro planejado;

X - Zonas Industriais Urbanas (ZIU): Localizam-se nas margens da BA-523, em áreas já ocupadas por tanques e equipamento de armazenagem de produtos químicos.

## **Seção IX**

### **Divisão do aglomerado urbano de Santo Estevão (MZU-8) em zonas**

**Art. 74.** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes zonas do aglomerado urbano de Santo Estevão (MZU-8), apresentadas na Planta do Zoneamento Urbano, ZU.08, Anexo IV:

I - Zonas Predominantemente Residenciais 1 (ZPR-1): principal área residencial de Monte Recôncavo, localizada a oeste, entre a Rua da Praia e a Rua do Cais e a faixa ao leste, ao longo da Rua do Cais, no Ilhote;

II - Zonas de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): Compreende a área de expansão urbana localizada ao norte, em áreas marginais à estrada de acesso à localidade;

III - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1): incidem nas áreas com ocupações irregulares e desenvolvidas em condições subnormais de habitabilidade, localizadas no Ilhote, entre a Rua do Cais da Ilha e faixa de manguezais ao leste, a Oeste da Rua da Praia seguido até a Rua do Cais e em Ponta do Coqueiro;

IV - Zonas de Interesse Ambiental (ZIA): compreendem as áreas de restrição de ocupação para manutenção da paisagem onde ocorrem manguezais e nas bordas de encostas na orla com presença de massas vegetais significativas;

V - Zonas de Valor Paisagístico (ZVP): Compreende as áreas de ocorrência de colinas por onde se dá o principal acesso da localidade, possuindo importância paisagística pelas suas visadas.

## **Seção X**

### **Divisão do aglomerado urbano de Jabequara (MZU-9) em zonas**

**Art. 75.** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes zonas do aglomerado urbano de Jabequara (MZU-9), apresentadas na Planta do Zoneamento Urbano, ZU.09, Anexo IV:

I - Zonas Predominantemente Residenciais 1 (ZPR-1): incidem nas áreas consolidadas ou em consolidação com maior presença de uso residencial em Jabequara da Areia e Jabequara das Flores;

II - Zonas de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): compreende as áreas relacionadas à expansão urbana, localizadas a oeste das ocupações existentes em Jabequara da Areia e Jabequara das Flores, conformando um compartimento de integração entre essas duas áreas, e constituição de ocupação mais uniforme e radial;

III - Zonas de Uso Misto 2 (ZUM-2): compreende o centro linear estabelecido pela Rua do Meio, com limites expandidos até Jabequara das Flores como forma de indução de centralidade estruturada na localidade;

IV - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1): incidem nas áreas com ocupações irregulares e desenvolvidas em condições subnormais de habitabilidade, localizadas ao norte de Jabequara da Areia;

V - Zonas de Interesse Ambiental (ZIA): incidem sobre as áreas mais baixas e alagáveis a oeste, até a linha férrea da FCA e ao leste, entre Jabequara da Areia e a BA-523, incluindo áreas com presença de mata atlântica e topografia mais acentuada; e ao sul de Jabequara das Flores, em área também com presença de massa arbórea significativa e demarcada com especial função de limitar o avanço das ocupações sobre área de ocorrência de instalações industriais em Candeias;

VI - Zonas de Parque Urbano (ZPU): corresponde ao interstício entre Jabequara das Flores e Jabequara da Areia, sendo definida para implantação de Parque Urbano a ser estruturado como elemento de integração urbana e reconfiguração da paisagem de Jabequara;

VII - Zonas de Serviços e Facilidades Logísticas (ZSFL): área a noroeste reservada para implantação de serviços relacionados à transporte e logística por sua proximidade ao anel viário de Candeias.

## **Seção XI**

### **Divisão da Macrozona Estratégica de Desenvolvimento Turístico e Ambiental(MZEDTA) em zonas**

**Art. 76.** As Macrozonas Estratégicas de Desenvolvimento Turístico e Ambiental são divididas pelo Zoneamento de Uso e Ocupação, que define:

I - Zonas de Desenvolvimento Turístico 1 (ZDT-1): delimitadas em áreas relacionadas à Baía de Todos os Santos, com presença de matas de sucessão em estágios diversos, com diretrizes estabelecidas pelo inciso XXV, do Art. 66;

II - Zonas de Desenvolvimento Turístico 2 (ZDT-2): delimitadas em áreas relacionadas à Baía de Todos os Santos, já antropizadas ou de menor relevância ecológica, com diretrizes estabelecidas pelo inciso XXV, do Art. 66;

III - Zonas de Interesse Ambiental (ZIA): incidem em áreas de importância ecológica e paisagística que incluem planícies flúvio-marinhas com presença de manguezais ou colinas cobertas por florestas ombrófilas sucessionais de Mata Atlântica de relevância ecológica, paisagística e cultural;

IV - Zona de Interesse Histórico Cultural 4 (ZIHC-4): área do Engenho Cajaíba, na Ilha de Cajaíba;

V - Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1): incidem em ocupações irregulares e desenvolvidas em condições subnormais de habitabilidade em Dom João, sujeitas à relocação por assentamento sobre manguezais e em áreas de risco de alagamento;

VI - Zonas de Vilas Tradicionais (ZVT): ocupações tradicionais consolidadas, de uso predominantemente residencial ocorrentes na Ilha das Fontes, Ilha do Pati, Madruga e Vencimento.

## CAPÍTULO V

### DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO URBANA

**Art. 77.** Entende-se por Projetos Estratégicos de Intervenção Urbana os projetos definidos pelo Partido Urbanístico que atendam o máximo possível dos seguintes requisitos:

I - envolvam ações e ou obras de transformações urbanas com capacidade de atração de atividades de serviços e comércio em seu contexto espacial e entorno, constituindo-se em elementos estruturantes e dinamizadores do espaço da cidade;

II - estejam adequados ao conjunto de programas e ações definidos pelo Plano Estratégico, voltados prioritariamente para:

a) estruturar o município para ampliação e desdobramento a cadeia da indústria petroquímica da Região Metropolitana, acondicionando o território para acomodar indústrias especialmente voltadas à terceira geração e serviços logísticos;

b) capacitar o trade turístico e a infraestrutura de qualificação de atrativos e acessos;

III - do ponto de vista espacial sejam marcadamente expressivos na paisagem;

IV - sejam capazes de atrair capitais e polarizar empreendimentos menores em seu entorno, em complementação aos programas existentes.

V - sejam suficientemente atrativos para gerar efeitos multiplicadores com reflexos em eventuais programas sociais e de reprodução de renda locais, uma vez postos em desenvolvimento;

**Art. 78.** A partir da concepção básica de modelagem espacial e das estratégias estabelecidas para o desenvolvimento municipal, ficam definidas como Projetos Estratégicos as seguintes proposições contidas nos Partidos Urbanísticos, Anexo VIII desta Lei:

I - Revitalização da Orla Urbana de São Francisco do Conde, envolvendo:

- a) urbanização da orla;
- b) transição de usos de edifícios institucionais para revitalização local através de equipamentos voltados à cultura e ao turismo;
- c) implantação de novo calçadão na encosta, interligando a Orla com Baixa Fria;
- d) novos equipamentos para reestruturação portuária e requalificação do transporte marítimo.

II - Implantação do Centro de Formação Esportiva de São Francisco do Conde, constando de:

- a) Reestruturação do estádio;
- b) Implantação de Praça Esportiva, com novos equipamentos e modalidades integradas ao estádio;
- c) Implantação do Centro de Atendimento à Criança e ao Adolescente.

III - Criação do Parque Histórico Cuultural de São Francisco do Conde, integrando os seguintes projetos:

- a) Reestruturação do porto de São Bento das Lajes;
- b) Reestruturação da praça de São Bento das Lajes;
- c) Implantação de trilhas, ciclovias, mirantes, quiosques e equipamentos urbanos na área do Parque;
- d) Implantação de espaços culturais e museus.

IV - Revitalização do Centro Histórico de Monte Recôncavo; e

V - Implantação do sistema de Vias Ecológicas para articulação da Macrozona Estratégica de Desenvolvimento Turístico Ambiental (MZEDTA).

## CAPÍTULO VI

### DAS DIRETRIZES PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

#### Seção I

##### Disposições Gerais

**Art. 79.** A aplicação dos instrumentos de política urbana atenderá aos dispositivos do Estatuto da Cidade e às diretrizes desta Lei.

§ 1º - Os programas de que trata este Capítulo deverão incluir, para assegurar sua viabilidade, parcerias e ações junto aos órgãos competentes para facilitar, quando necessário, o acesso dos proprietários atingidos pelas medidas compulsórias a linhas de crédito e financiamentos destinadas à transformação, recuperação ou aproveitamento dos imóveis.

§ 2º - Lei específica definirá as condições para a implementação, quando for o caso, dos seguintes instrumentos, estabelecendo os respectivos prazos:

I - aplicação do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo;

II - desapropriação com títulos da dívida pública;

III - aplicação e regulamentação do parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, considerando a definição dos parâmetros de aproveitamento mínimo dos imóveis, com exceção dos imóveis existentes na ZPR-2 e na ZUM-3, cuja aplicação deste parâmetro já se dá a partir desta lei, conforme quadro de relações entre as zonas e os instrumentos de política urbana permitidos, constante do Anexo VII; e

IV - utilização do consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do parcelamento do imóvel.

§ 3º - a aplicação dos instrumentos urbanísticos de que trata este Capítulo está relacionada às zonas definidas pelo instrumento de Zoneamento Urbano de acordo com o que define o quadro Relações entre as Zonas e os Instrumentos de Política Urbana Permitidos, constante do Anexo VII desta lei.

## Seção II

### Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios

**Art. 80.** Fica determinado o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nas zonas determinadas no quadro de relações entre as zonas e os instrumentos de política urbana permitidos, constante do Anexo VII.

**Art. 81.** São compreendidos como subutilizados para fins de parcelamento, utilização e edificação compulsórios, os imóveis que se encontrem nas seguintes situações, visando a otimização da infraestrutura urbana existente:

- I - terrenos, lotes vazios ou lotes construídos ou edificados com coeficiente abaixo do mínimo de aproveitamento previsto por lei, em áreas dotadas de infraestrutura e serviços urbanos, e em áreas onde haja carência de espaços para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - edificações inacabadas ou paralisadas por mais de cinco anos; e
- III - edificações desocupadas ou em ruínas.

§ 1º - Os instrumentos previstos nesta Seção não serão aplicados às Zonas de Interesse Ambiental e zonas nas quais haja restrição à ocupação.

§ 2º - Possuem Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) os imóveis incidentes na ZPR-2 e na ZUM-3, aos demais, o aproveitamento passível da aplicação do Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios deverão ser regulamentadas por Lei Específica, conforme Art. 79, § 2º.

**Art. 82.** Para a aplicação do instrumento de parcelamento, utilização e edificação compulsórios, o proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ **Parágrafo Único.** A notificação far-se-á:

- I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.
- III - Os prazos a que se refere o caput anterior não poderão ser inferiores a:
  - a) um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;



b) dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

**Art. 83.** Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a definir a aplicação do instrumento, a que se refere o Art. 79, § 2º, poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

**Art. 84.** A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

### **Seção III**

#### **Direito de Preempção**

**Art. 85.** O exercício, pelo Município, do direito de preempção, que confere ao Poder Público a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, atenderá às seguintes finalidades e condições:

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e programas especiais, sociais e culturais;
- II - implementação do sistema de áreas verdes ou áreas de proteção ambiental relacionadas às Zonas de Interesse Ambiental;
- III - implantação de Parques Urbanos;
- IV - implantação de infraestrutura, sistema viário, equipamentos de saúde, educação, promoção social e para implantação de projetos estratégicos;
- V - constituição de reserva fundiária;
- VI - criação de espaços públicos e de lazer;
- VII - recuperação ou proteção ambiental; e
- VIII - proteção de imóveis de interesse histórico-cultural;

**§ Parágrafo único.** O direito de preempção também é aplicável a:

- I - áreas e lotes vazios, ou prédios localizados em espaços onde haja carência de equipamentos públicos para o atendimento à demanda atual e futura da população, em planos urbanísticos ou setoriais;

II - áreas destinadas à implantação ou melhoria de sistema viário, atendendo às indicações desta Lei ou de Lei específica, aprovando plano de circulação para implantação do sistema viário estrutural indicado nesta Lei;

III - terrenos lindeiros às estradas de acesso à Cidade, para construção de rótulas e vias marginais e para a ampliação das calçadas;

IV - vazios localizados nas regiões onde o processo de estruturação ainda não esteja consolidado e cujo adensamento seja preferencial e aos espaços em processo de consolidação da ocupação, localizados em áreas cujo adensamento populacional deverá ocorrer.

#### **Seção IV**

##### **Outorga Onerosa do Direito de Construir**

**Art. 86.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir, que autoriza o exercício do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) estabelecido por esta Lei, mediante contrapartida prestada pelo beneficiário, está prevista para as zonas indicadas no quadro constante do Anexo VII.

§ 1º - O exercício do direito de construir será limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) previsto para a mesma zona.

§ 2º - O valor cobrado pelo metro quadrado outorgado será no mínimo igual ao Valor Unitário Padrão (VUP), previsto na Planta Genérica de Valores do Município.

#### **Seção V**

##### **Estudo de Impacto de Vizinhança**

**Art. 87.** A aprovação, pelo órgão municipal competente, com a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades privados ou públicos poderá depender de Estudo de Impacto de Vizinhança, em acordo com as exigências estabelecidas pela legislação vigente.

**Art. 88.** Admite-se, através de realização de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e devida aprovação dos seus termos, apenas a alteração da área máxima de fração ideal ou lote e os parâmetros ambientais estabelecidos para as zonas às quais se aplica este instrumento.

**Art. 89.** Zonas que consideram o EIV como instrumento não aplicável não poderão ter seus parâmetros urbanísticos e ou ambientais superados por qualquer tipo de empreendimento urbano.

**Art. 90.** A forma de execução do Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser estabelecida pelo Código de Urbanismo, que define os procedimentos de licenciamento e funcionamento de empreendimentos urbanos em São Francisco do Conde.

**Parágrafo único.** A elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação ambiental.

## **Seção VI**

### **Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 91.** As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser estabelecidas para as zonas indicadas no quadro constante do Anexo VII.

§ 1º - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 2º - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e;
- III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

**Art. 92.** Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o Plano de Operação Urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do Art. 91 desta Lei;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º - A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

**Art. 93.** A Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º - Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º - Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

## **Seção VII**

### **Transferência do Direito de Construir**

**Art. 94.** O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o imóvel de sua propriedade for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º - O Poder Executivo regulamentará as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

§ 2º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput deste artigo.

### **Seção VIII**

#### **Regularização Fundiária**

**Art. 95.** O direito à posse da terra será reconhecido aos ocupantes de Assentamentos de baixa renda em terrenos municipais, na forma da lei, desde que não situados:

I - em áreas de uso comum do povo;

II - em áreas destinadas a projeto de urbanização;

III - em áreas protegidas pela legislação ambiental, em desconformidade com os critérios específicos de conservação ou preservação;

IV - em vias existentes ou em áreas previstas para implantação destas; e

V - em áreas de risco à vida humana ou ambiental, de acordo com parecer do órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos nos incisos deste artigo, o direito à posse ou ao domínio será transferido para outro terreno situado, sempre que possível, na mesma Zona Urbana.

### **Seção IX**

#### **Instrumentos Tributários**

**Art. 96.** Os instrumentos tributários, com função fiscal e extrafiscal, para o atendimento às diretrizes desta Lei, inclusive o Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, serão disciplinados pela legislação tributária.

**Art. 97.** Lei específica estabelecerá os critérios para a aplicação da Contribuição de Melhoria, em cada caso, e para a cobrança de preços públicos pela implantação de redes de infraestrutura.

**Art. 98.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos pelo Art. 82 desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no Art. 83 desta Lei, o Município procederá à aplicação do

imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, considerando que:

I - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o Art. 96, e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

II - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação com títulos da dívida pública, devidamente regulamentada por lei a que refere o Art. 79, § 2º, caput II.

III - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

## **Seção X**

### **Assistência Técnica e Jurídica às Populações em Situação de Vulnerabilidade Social**

**Art. 99.** O Poder Público promoverá assistência técnica e jurídica gratuitas, diretamente ou mediante convênio com instituições de ensino, organizações não governamentais ou com associações profissionais, às pessoas e entidades comprovadamente em situação de pobreza.

§ 1º - O assessoramento técnico e jurídico gratuito precederá e acompanhará os projetos de regularização fundiária para efeito de titulação, na forma da Lei específica, os processos de desapropriações e as relocações de famílias que estejam ocupando áreas de risco à vida humana ou ambiental.

§ 2º - Lei específica estabelecerá as condições em que se dará o referido assessoramento, devendo abranger, no mínimo:

I - orientação técnica para elaboração de projeto, a implantação e construção de edificações;

II - orientação técnica para debates sobre o Plano Diretor, os planos urbanísticos, os programas e os projetos a serem realizados nas Unidades de Vizinhança;

III - orientação técnica para a discussão dos projetos da Lei do Plano Plurianual (PPA) da Lei de Diretrizes Orçamentárias, (LDO), e da Lei Orçamentária Anual (LOA); e

IV - a orientação jurídica e defesa dos direitos individuais e coletivos para a regularização fundiária.

## **Seção XI**

### **Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**

**Art. 100.** Constituem diretrizes para as ZEIS, as estabelecidas em leis específicas, e as seguintes:

- I - consolidação, urbanização e controle da expansão e, sempre que possível, relocação das ocupações em áreas de preservação para áreas próximas;
- II - relocação das habitações que se encontram em áreas alagadiças ou de risco, com conseqüente recuperação ambiental da área e implantação do Programa Habitacional de Interesse Social, incluindo melhoria habitacional, regularização fundiária, infraestrutura e trabalho social com a participação da comunidade local;
- III - implantação do Programa Habitacional de Interesse Social, incluindo regularização fundiária, infraestrutura e trabalho social com a participação da comunidade local.

**Art. 101.** O Plano de Regularização de cada ZEIS, incluindo as normas urbanísticas pactuadas com a comunidade envolvida, com assessoramento técnico qualificado aprovado pelo órgão municipal competente, será aprovado por meio de ato do Poder Executivo.

**Art. 102.** O Plano de Regularização de ZEIS será constituído por:

- I - Plano de Urbanização;
- II - Plano de Regularização Fundiária, e
- III - Plano de Ação Social e de Gestão Participativa.

§ 1º O Plano de Urbanização contemplará, no mínimo, os seguintes aspectos:

- I - delimitação da ZEIS;
- II - caracterização da ZEIS, contendo, no mínimo, a análise físico-ambiental e urbanística e a caracterização socioeconômica da população residente;
- III - cadastro das edificações e espaços públicos existentes;
- IV - indicação de projetos e intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais:
  - a) previsão e tratamento adequado de áreas verdes e espaços livres;

b) diretrizes para o saneamento básico, compreendendo os sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem de águas pluviais e a coleta regular de resíduos sólidos;

c) diretrizes para a iluminação pública;

d) adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres;

e) eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos;

f) instalação de equipamentos sociais e dos usos complementares ao habitacional;

g) projeto de recuperação das edificações degradadas, bem como das novas unidades criadas para transferir a população localizada em áreas de risco ou excedente do processo de reurbanização;

V - identificação dos imóveis que serão objeto de remoção e das áreas para relocação;

VI - indicação e justificativa dos instrumentos de Política Urbana a serem aplicados e seus condicionantes;

VII - sistema de aprovação de projetos, fiscalização e de acompanhamento e monitoramento pós-intervenção.

§ 2º O Plano de Regularização Fundiária será concebido de forma a integrar as ações de regularização com as ações de urbanização, e contemplará, no mínimo:

I - levantamento e caracterização das situações de irregularidade fundiária e jurídica;

II - definição dos critérios para identificação dos imóveis a serem objeto de regularização;

III - os instrumentos aplicáveis à regularização fundiária.

§ 3º O Plano de Ação Social e de Gestão Participativa antecederá e acompanhará todas as etapas dos planos de urbanização e regularização fundiária e contemplará, no mínimo, os seguintes aspectos:

I - diagnóstico socioeconômico da população;

II - levantamento de dados e informações sobre representantes do movimento social, entidades populares e organizações não governamentais atuantes na área;

III - definição dos meios e eventos para mobilização da comunidade;



IV - definição de formas de articulação com vistas à cooperação sistemática intergovernamental, entre agentes públicos e privados no planejamento e implementação das intervenções;

V - constituição de conselho gestor composto por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação;

VI - indicação de estratégias para a motivação dos moradores visando à auto-organização, o associativismo e a cooperação mútua, em iniciativas que impliquem na geração de renda, na melhoria das condições de vida da comunidade e na fiscalização, monitoração e manutenção das benfeitorias;

VII - as fontes de recursos para implementação das intervenções;

VIII - indicação de novas oportunidades de trabalho e geração de renda.

§ 4º A definição de prioridades para a regularização de ZEIS observará os seguintes critérios:

I - precariedade do assentamento, considerando as características do desenho urbano, a densidade da ocupação do solo, a oferta de infra-estrutura e equipamentos urbanos, bem como as condições de salubridade;

II - o nível de risco de vida ou ambiental, considerando a implantação em áreas passíveis de ocorrência de deslizamentos, áreas alagadiças ou de solos instáveis, a incidência de acidentes e o gravame ao meio ambiente;

III - a situação fundiária, priorizando aquelas situações que apresentarem menores dificuldades para a regularização em virtude da condição de propriedade e do regime jurídico da ocupação;

IV - a mobilização e a organização da comunidade com vistas à busca de soluções compartilhadas.

## TÍTULO V

### DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

#### CAPÍTULO I

##### DO DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 103.** O Sistema Municipal de Planejamento será composto pelos órgãos competentes da Estrutura Administrativa da Prefeitura, pelos Conselhos Municipais e pela Agência de Desenvolvimento, que realizarão ações de forma integrada visando o desenvolvimento do Município.

**Art. 104.** O processo de implantação e gestão do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de São Francisco do Conde será feito de acordo com o esquema exposto no Anexo IX, que funcionará de acordo com os seguintes princípios:

I - a Prefeitura atuará de forma integrada com a Agência de Desenvolvimento e com os Conselhos Municipais visando a implantação do planejamento urbano e do planejamento estratégico do Município;

II - a Assessoria de Planejamento e Informação coordenará a integração da estrutura administrativa da Prefeitura no que se refere a implantação do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, do Cadastro Técnico e do Sistema de Informações;

III - a Assessoria de Planejamento e Informação será a interlocutora direta da Secretaria Executiva da Agência de Desenvolvimento;

IV - algumas secretarias darão suporte aos trabalhos dos Conselhos, sendo orientadas pelos mesmos no desenvolvimento dos trabalhos específicos das áreas de cada Conselho;

V - o Prefeito e o representante de cada Conselho Municipal terão assento no Conselho Diretivo da Agência de Desenvolvimento, facilitando a ação integrada dos gestores do Plano;

VI - a Coordenação de Comunicação Social da Agência de Desenvolvimento será responsável pelo “Espaço do Cidadão”, que será viabilizado por parceria com a Assessoria de Planejamento e Informação e com a Secretaria de Comunicação Social e Marketing da Prefeitura, corresponsáveis, que deverão prover as informações e apoio necessários ao bom funcionamento deste Espaço.

## CAPÍTULO II

### DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

**Art. 105.** A Administração Pública deverá atuar em conjunto com a Agência de Desenvolvimento.

**Art. 106.** Deverão ser adotados procedimentos mais simplificados, visando maior celeridade no atendimento aos interesses dos cidadãos e maior facilidade na aplicação das Leis.

**Art. 107.** Deverá ser feita severa fiscalização por parte dos órgãos competentes, que efetivarão as punições previstas em Lei, visando a obtenção dos resultados pretendidos por este Plano.

**Art. 108.** Deverão ser realizadas alterações na estrutura administrativa da Prefeitura, com a criação da Assessoria de Planejamento e Informação, diretamente vinculada ao gabinete do Prefeito, e da Secretaria de Comunicação Social e Marketing, bem como mudanças nas demais Secretarias que

passariam as competências específicas que se relacionassem hoje a implantação do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal para a Assessoria de Planejamento e Informação.

### **Seção I**

#### **Assessoria de Planejamento e Informação**

**Art. 109.** A Assessoria de Planejamento e Informação será a principal responsável pela articulação dos diferentes atores públicos e privados, tanto internos quanto externos à Prefeitura visando a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, do Cadastro Técnico e do Sistema de Informações e a institucionalização de um projeto de planejamento participativo.

**Art. 110.** A Assessoria de Planejamento e Informação será formada por cinco departamentos, quais sejam: Planejamento; Urbanismo; Meio-Ambiente; Informação; e Desenvolvimento.

**Art. 111.** O Departamento de Planejamento possui como objetivo operacionalizar o processo de planejamento municipal, tendo ainda como atribuições específicas:

- I - implementação e atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal;
- II - acompanhamento e revisão do Plano Estratégico;
- III - promoção do Planejamento Setorial na gestão municipal;
- IV - implantação do Orçamento Participativo;
- V - atuação na Secretaria dos Conselhos.

**Art. 112.** O Departamento de Urbanismo possui como objetivo a gestão do espaço urbano, através da aplicação do Código de Urbanismo e dos capítulos relativos às normas de postura do Município do Código Ambiental, tendo como atribuições específicas:

- I - implementação das normas relativas ao parcelamentos do solo e à realização de construções na cidade, segundo as determinações:
  - a) em parcelamentos, deverá conceder o alvará de urbanização, fazer fiscalização dos trabalhos e, ao final, conceder licença para ocupação;
  - b) em construções, deverá conceder o alvará de construção e, ao final, conceder licença para habitação (habite-se);
- II - implementação das normas relativas ao Uso do Solo e ao Zona, sendo responsável pelas distribuições dos usos no solo urbano da cidade, fiscalizando a adequação do uso aos parâmetros urbanísticos definidos no Código de Urbanismo;

III - fiscalização provisória, para a concessão de licença de localização, e definitiva, para garantir o funcionamento dentro dos parâmetros definidos para o zona em que se encontra o empreendimento;

IV - fiscalização do cumprimento do Código Ambiental, em relação à poluição no meio urbano;

V - implantação dos capítulos relativos a Polícia de Costumes, Segurança e Ordem Pública e a Higiene Pública, constantes do Código Ambiental do Município, regulando e fiscalizando o funcionamento de atividades humanas no espaço urbano;

VI - concessão e retirada de alvarás provisórios e definitivos de funcionamento de atividades;

VII - fiscalização sanitária dos estabelecimentos, em acordo com a legislação federal e estadual pertinente;

VIII - realização de Projetos urbanísticos, especialmente, os existentes no Plano Diretor;

IX - implementação e atualização do Cadastro de Logradouros, acompanhando as obras realizadas no meio-urbano.

**Art. 113.** O Departamento de Meio-Ambiente possui como objetivo a aplicação do Código do Meio-ambiente, tendo ainda como atribuições específicas:

I - fiscalização do meio-ambiente no Município, acionando os órgãos responsáveis em caso de descumprimento das legislações ambientais federal, estadual e municipal;

II - promoção da Educação Ambiental;

**Art. 114.** O Departamento de Informação possui como será responsável pela sistematização, atualização e veracidade das informações municipais, tendo como base inicial o Plano Diretor e o Cadastro Técnico Municipal para viabilizar a concretização das seguintes atribuições específicas:

I - operacionalização do Sistema de Informações Municipais, utilizando inclusive ferramentas de Geoprocessamento, visando facilitar a gestão do espaço urbano, a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e a democratização de informações;

II - manutenção do Cadastro Imobiliário e o Cadastro de Atividades Econômicas, visando a cobrança dos impostos municipais, IPTU e Imposto Sobre Serviços (ISS) respectivamente;

III - elaboração de relatórios visando fundamentar as ações de gestão urbana;

IV - disponibilização de informações para os diversos órgãos da administração direta e para todo o Sistema Municipal de Planejamento.

**Art. 115.** O Departamento de Desenvolvimento possui como objetivo promover o desenvolvimento sócio-econômico do Município, tendo ainda como atribuições específicas:

- I - atração de investimentos através da melhoria da competitividade e do marketing urbano;
- II - elaboração de projetos e captação de recursos para ações sócio-reestruturantes;
- III - realização de ações visando a promoção do Empreendedorismo Local.

## **Seção II**

### **Secretaria de Comunicação Social e Marketing**

**Art. 116.** A Secretaria de Comunicação Social e Marketing deverá atuar de forma conjunta com as demais Secretarias e da Assessoria de Planejamento e Informação objetivando facilitar a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e de um processo contínuo de planejamento e gestão participativa, ampliando a democratização de informações e o exercício da cidadania.

**Art. 117.** A Secretaria de Comunicação Social e Marketing terá como objetivo específico a ampliação da comunicação e interação social, facilitando a interlocução da prefeitura com a sociedade para implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e das ações e programas que compõem o seu planejamento estratégico, além de colaborar na operacionalização do “Espaço do Cidadão”.

## **CAPÍTULO III**

### **DA AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO**

**Art. 118.** O Poder Executivo deverá convocar a sociedade civil para colocar em funcionamento a Agência de Desenvolvimento de São Francisco do Conde num prazo de seis meses, contados a partir da aprovação desta Lei.

**Art. 119.** A Agência de Desenvolvimento deverá ter a personalidade jurídica de uma Organização Social Civil de Interesse Público (OSCIP) de acordo com a Lei Federal 9.790/99, envolvendo os diversos segmentos da sociedade civil do Município.

**Art. 120.** A Agência terá o Plano Estratégico como instrumento básico para nortear suas ações, tendo a função de animá-lo, implementá-lo e acompanhá-lo em parceria com a Prefeitura.

**Art. 121.** Os objetivos, formas de atuação, modelo e estrutura funcional da Agência estão definidos em Lei específica.

## CAPÍTULO IV

### DOS CONSELHOS MUNICIPAIS

**Art. 122.** Os Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano, de Meio-Ambiente e Desenvolvimento Econômico são órgãos consultivos e de assessoramento ao poder executivo, com atribuição de analisar e propor medidas de concretização da política urbana, bem como verificar a execução das diretrizes e projetos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal .

**Parágrafo único.** As decisões dos Conselhos Municipais, no âmbito de suas competências, deverão ser consideradas como resoluções, sujeitas a homologação do Prefeito Municipal.

**Art. 123.** O conselho municipal de meio ambiente está definido no CAPITULO V DO SISTEMA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, Seção II, do Código de Meio Ambiente de São Francisco do Conde.

**Art. 124.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano terá a seguinte composição:

- I - o Secretário da pasta responsável pelos assuntos de desenvolvimento urbano, que o presidirá;
- II - o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos à infraestrutura;
- III - o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos ao meio ambiente;
- IV - o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos às obras públicas;
- V - 3 (três) representantes de diferentes organizações não governamentais, com atuação no Município, legalmente constituídas há mais de 01 (um) ano, eleitas em assembléia própria;
- VI - 1 (um) representante de entidades de categorias profissionais ou conselhos de classe eleitas em assembléia própria;
- VII - 3 (três) representantes de entidades empresariais, indicados em assembléia própria;

§ 1º Os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano serão representados em suas faltas e impedimentos, por suplentes por eles indicados.

§ 2º A função de membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será considerada como relevante serviço prestado à comunidade e será exercida gratuitamente.

§ 3º São membros natos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano os representantes do

Poder Público, cujo mandato coincidirá com o das respectivas gestões.

§ 4º Nas faltas ou impedimentos do Presidente, a Presidência do Colegiado caberá ao seu suplente.

§ 5º O Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano participará das reuniões.

§ 7º Quando uma Secretaria Municipal acumular responsabilidade relativa a dois dos assuntos indicados nos incisos de I a IV deste artigo, o Secretário da pasta deverá indicar outro representante do poder público municipal para compor o conselho, garantindo o total de 4 (quatro) membros do poder público municipal.

**Art. 125.** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico terá a seguinte composição:

- I - o Secretário da pasta responsável pelos assuntos de planejamento municipal, que o presidirá;
- II - o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos à finanças;
- III - o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos ao turismo;
- IV - o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos ao desenvolvimento da indústria e comércio;
- V - 3 (três) representantes de diferentes organizações não governamentais, com atuação no Município, legalmente constituídas há mais de 01 (um) ano, eleitas em assembléia própria;
- VI - 1 (um) representante de entidades de categorias profissionais ou conselhos de classe eleitas em assembléia própria;
- VII - 3 (três) representantes de entidades empresariais, indicados em assembléia própria;

§ 1º Os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico serão representados em suas faltas e impedimentos, por suplentes por eles indicados.

§ 2º A função de membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico será considerada como relevante serviço prestado à comunidade e será exercida gratuitamente.

§ 3º São membros natos do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico os representantes do Poder Público, cujo mandato coincidirá com o das respectivas gestões.

§ 4º Nas faltas ou impedimentos do Presidente, a Presidência do Colegiado caberá ao seu suplente.

§ 5º O Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico participará das reuniões.

§ 6º Quando uma Secretaria Municipal acumular responsabilidade relativa a dois dos assuntos indicados nos incisos de I a IV deste artigo, o Secretário da pasta deverá indicar outro representante do poder público municipal para compor o conselho, garantindo o total de 4 (quatro) membros do poder público municipal.

**Art. 126.** a Assessoria de Planejamento e Informação terá um representante em cada Conselho criado para implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal ;

**Art. 127.** São atribuições gerais dos Conselhos:

- I - auxiliar na manutenção de um processo de planejamento contínuo no Município e que prime pela participação popular;
- II - analisar e propor medidas de concretização de políticas setoriais;
- III - participar da gestão dos fundos previstos nesta Lei Complementar, propondo prioridades na aplicação dos recursos e fiscalizando sua utilização;
- IV - realizar ou solicitar ao Poder Público a realização de audiências públicas, no âmbito de sua competência, para prestar esclarecimentos à população.

**Art. 128.** Outras atribuições específicas dos Conselhos Municipais poderão ser reguladas por decretos do Poder Executivo.

## CAPÍTULO V

### DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES AOS CIDADÃOS

**Art. 129.** Deverá ser criado o Espaço do Cidadão, cujo objetivo é democratizar as informações do Município e ampliar as possibilidades de participação popular na gestão da Cidade.

**Art. 130.** São objetivos do Espaço do Cidadão:

- I - disponibilizar as informações sobre o Município em seus diferentes aspectos: história, cultura, sócio-economia, características físico-geográficas, meio-ambiente, recursos naturais, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários e uso e ocupação do solo;



II - compatibilizar e sistematizar as informações produzidas pela administração do Município, no tocante ao planejamento urbano, seus projetos e obras;

III - disponibilizar informações sobre a Administração Pública Municipal e seus diversos órgãos: educação, saúde, planejamento, finanças e obras, transporte urbano, infra-estrutura, entre outros;

IV - disponibilizar legislação urbanística, cadastro imobiliário, planta genérica de valores e outras informações necessárias para orientar a população na realização de obras no espaço urbano.

§ 1º - O Espaço do Cidadão deverá utilizar tecnologias de informação disponíveis que facilitem atingir os objetivos e prestar atendimento de qualidade à população.

§ 2º - O Espaço do Cidadão não poderá cobrar por serviços de democratização de informações, podendo definir cobrança por serviços específicos.

§ 3º - O Poder Executivo deverá disponibilizar todas as informações necessárias ao bom funcionamento do Espaço do Cidadão.

## TÍTULO VI

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 131.** A elaboração, pelo órgão municipal competente, dos Planos Plurianuais, das Leis de Diretrizes Orçamentárias e dos Orçamentos Anuais, deve refletir obrigatoriamente as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e contar com intensa participação dos cidadãos através do Sistema de Gestão Participativa.

**Art. 132.** A Lei do Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e as Leis Orçamentárias Anuais serão adaptadas para possibilitar a execução dos programas constantes nesta Lei.

**Art. 133.** O Executivo Municipal deverá promover a revisão e atualização do Plano Diretor a cada decurso de 10 (dez) anos após a sua aprovação pela Câmara Municipal, com a devida participação popular, podendo o mesmo sofrer complementações e ajustamentos antes do prazo estabelecido neste artigo.

**Art. 134.** As revisões atinentes ao Plano Diretor far-se-ão mediante lei específica, ressalvadas as exceções seguintes:

I - far-se-ão mediante decreto do Poder Executivo:

a) a declaração ou revisão de área de preservação permanente;

b) a definição de empreendimentos de impacto; e

c) a definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie;

II - far-se-ão mediante decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, homologada por ato do Poder Executivo:

a) a identificação de edificações, obras e monumentos de interesse de preservação;

b) a declaração de tombamento de bem imóvel; e

c) o estabelecimento de parâmetros urbanísticos complementares, não previstos nesta Lei.

**Art. 135.** Não são consideradas revisões do Plano Diretor os atos que tenham por objeto:

I - a regulamentação das normas desta Lei;

II - a aprovação de programas e projetos governamentais;

III - as decisões exaradas em processos administrativos de aprovação de projetos e licenciamento de construção de edificações;

IV - a implantação de usos considerados especiais; e

V - os atos e decisões exarados nos processos administrativos referentes ao parcelamento do solo;

**Art. 136.** As revisões do Plano Diretor não se aplicam aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposição em contrário no texto da revisão.

**Art. 137.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

# ANEXO X

## GLOSSÁRIO

### A

#### Alinhamento de Gradil

Linha determinada pelo Município, como limite do lote ou terreno com logradouros públicos existentes ou projetados.

#### Andar ou Pavimento

Espaço ou conjunto de espaços, coberto ou descoberto, utilizável entre os planos de dois pisos sucessivos, ou entre o último piso e a cobertura de uma edificação.

#### Área Construída Total (Ac)

Somatório das áreas de pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares.

#### Área de Recuo

Área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos da edificação.

#### Área não Computável (AnC)

Área não considerada para efeito de cálculo dos índices de aproveitamento do terreno, determinadas pela Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.

#### Área Ocupada

Projeção horizontal sobre o terreno, da área construída de todas as edificações existentes em um lote, situadas acima do solo e cobertas, exceto por pergolados.

#### Área Útil

Superfície utilizável da área construída de uma parte ou de uma edificação, excluídas as partes correspondentes às paredes e pilares.

#### Arruamento

Abertura ou modificação de via ou de conjunto de vias e/ou dos demais logradouros oficiais.

### C

#### Calçada

Parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

## Canteiro Central

Obstáculo físico construído como separador de duas pistas de rolamento.

## Característica Geomorfológica

Características físicas naturais do terreno, abrangendo a topografia e o tipo de solo.

## Casa

Edificação organizada e dimensionada para o exercício de atividade unirresidencial.

## Ciclovía

Pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.

## Cluster

Conjunto de empresas e negócios interligados pelo seu posicionamento geográfico que se desenvolvem de forma articulada, compartilhando o ambiente de negócios da qual participam com objetivo comum. O Cluster reúne fornecedores especializados, provedores de serviços, empresas que atuam em setores relacionados e instituições associadas ao seu campo de atuação direta ou indireta. A definição e o desenvolvimento do Cluster deve direcionar as ações de desenvolvimento econômico da região ou município.

## Coefficiente de Aproveitamento (Ca) ou Índice de Utilização (Iu)

Relação entre a Área Construída Total (Ac) de uma edificação, excluída as áreas não computáveis (AnC) para cálculo de aproveitamento conforme determina o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e a Área Total do Terreno (At) em que a mesma se situa.  $Ca = (Ac - AnC) / At$ .

## Coefficiente de aproveitamento básico (CAB)

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

## Coefficiente de aproveitamento máximo (CAM)

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

## Coefficiente de aproveitamento mínimo (CAmin)

Índice urbanístico que define o mínimo de aproveitamento que deverá ser permitido pelo Poder Público para fins de aplicação dos instrumentos da Política Urbana com finalidade de controle sobre especulação, subaproveitamento, estoque de terra e imóveis em áreas com infraestrutura, definidos no Plano Diretor ou por lei específica para tal fim.

## Condomínio Urbanístico

Divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

## Cota

Medida em linha reta que define a distância real entre dois pontos.

## D

### Desenho Universal

Desenho ou *design* de espaço, produto ou equipamento adaptado a pessoas com habilidades diferenciadas, tais como locomoção e manuseio, visão ou comunicação.

## E

### Edificação

Construção acima ou abaixo de superfície de um terreno, de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades humanas.

### Edificação Escalonada

Tipologia de edificação em forma de escada, com pavimentos dispostos em degraus.

### Edifício Comercial

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

### Equipamentos Comunitários

Os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

### Equipamentos Urbanos

Os equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia, coletas de águas pluviais, rede de telefone e gás canalizado.

### Escritório

Edificação ou parte de uma edificação dotada de acesso direto à área comum de circulação ou ao logradouro público, organizada de forma a permitir a realização de trabalhos intelectuais, de registro documental e de prestação de serviços.

### Estacionamento

Espaço público ou particular destinado à imobilização de veículos, em espaço aberto, descoberto ou fechado.

## F

### Fachada

Face de um edifício voltada para um logradouro público ou espaço aberto, em especial, a sua face principal.

### Fração Ideal

|

Área de superfície, medida em m<sup>2</sup>, definida pela totalidade das áreas comuns de um condomínio (incluindo vias, áreas de lazer, áreas verdes) dividida pelo número de unidades autônomas e somada à parte de utilização independente ou privativa de cada unidade autônoma.

## **G**

### **Gabarito de Altura**

Medida que determina a altura das edificações.

## **I**

### **Índice de Ocupação (Io)**

Relação entre a área ocupada (Ao) e a área total do terreno (At).  $I_o = A_o/A_t$

### **Índice de Permeabilização (Ip)**

Relação entre a área permeável (Ap), não edificada ou não pavimentada com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuvas, e área total do terreno (At).  $I_p = A_p/A_t$

## **L**

### **Logradouro Público**

Área de propriedade pública e de uso da população, destinada para circulação, parques, praças e demais usos comuns.

### **Loja**

Edificação singular ou parte autônoma de uma edificação, ligada a área comum de circulação ou a logradouro, caracterizada pela ausência de bloqueios à visibilidade e à circulação, organizada de modo a permitir a exposição de mercadorias e adereços de comunicação visual.

### **Lote**

Parcela de terreno resultante de loteamento ou de desmembramento, com pelo menos uma das suas divisas limdeiras a logradouro público.

### **Loteamento**

Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

### **Lote Mínimo**

Menor área permitida para lote destinado à edificação de uso privado no parcelamento de glebas.

### **Lote Máximo**

Área máxima sem exigência de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV para lote destinado à edificação de uso privado no parcelamento de glebas. Empreendimentos em lotes acima deste índice exigirão EIV.

## **M**

### **Mercado**

Edificação, comportando espaços individualizados, abertos para áreas comuns de livre circulação pública de pedestres, organizada para a venda a varejo de gêneros alimentícios e outras mercadorias.

## **O**

### **Obra**

Conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimentos e serviços.

## **P**

### **Parcelamento**

Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.

### **Passarela**

Obra de arte destinada à transposição de vias em desnível aéreo, e ao uso de pedestres.

### **Passeio**

Parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso, separada por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

### **Patamar**

Piso situado entre dois lances sucessivos de uma mesma escada.

### **Pavimento**

Espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura; o plano onde se assenta o conjunto de ambientes situados no mesmo nível de uma edificação.

### **Pavimento Escalonado em Encosta**

Pavimento integrante de edificação construída de forma escalonada em encosta no qual a laje de piso tenha no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da sua área total apoiado sobre o terreno.

### **Porto ou Área Portuária**

Espaço de embarque e desembarque de transportes hidroviários e marítimos equipados com equipamentos de suporte.

## **R**

### **Recuo da Edificação**

Menor distância entre o limite externo de uma edificação e a divisa do terreno.

## Restauração

Conjunto de procedimentos técnicos que visam restabelecer as características originais de edificações de interesses arquitetônico, histórico, artístico e cultural.

## **T**

### Talude

Inclinação de um terreno ou de uma superfície sólida desviada angularmente em relação ao plano vertical que contém o seu pé.

### Testada

Linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

### Trade Turístico

Conjunto de equipamentos que compõe a estrutura do produto turístico ofertado, formado por, entre outros elementos, os meios de hospedagem, bares e restaurantes, centros de convenções, feiras de negócios, agências de viagens e turismo, empresas de transporte, entre outras atividades comerciais periféricas ligadas direta ou indiretamente a atividade turística.

### Trânsito

Movimentação e imobilização de veículos, pessoas e animais nas vias terrestres.

## **U**

### Urbanização

Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da criação de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalações de infra-estrutura.

### Uso do Solo

Resultado de toda ação humana que implique em utilização de um espaço ou terreno, com finalidades econômicas, institucionais ou de moradia.

## **V**

### Via Arterial ou Avenida de Penetração

Caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

### Via Coletora ou Avenida de Integração Urbana

Destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair de vias de trânsito rápido ou vias arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

### Via Local

|



Caracterizada por interseções em nível, não semaforizada, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

### Via e Áreas de Pedestre

Via ou conjunto de vias ou parte da via destinadas à circulação prioritária de pedestres.

Formatado: À esquerda