

# **PREFEITURA MUNICIPAL DE MATA DE SÃO JOÃO**

## **PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO**

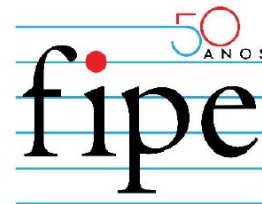
### **MUNICIPAL**

### **PDDM**

**5ª Audiência Pública**

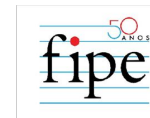
**Sede – 03/10/23**

**Orla – 04/10/23**



# 4ª Audiência Pública

## Programação



- I. Credenciamento
- II. Abertura e composição da mesa (10')
- III. Apresentação do Regimento Interno (10')
- IV. Apresentação: contexto atual e Minuta do Anteprojeto da LOUOS (40')
- V. Debate e apresentação das contribuições (2h30')
- VI. Considerações finais (20')
- VII. Conclusão e encaminhamentos (10')
- VIII. Encerramento

NO TEMPO

Nov/Dez  
2022

Jan/Fev  
2023

Mar/Abr  
2023

Mai/Jun/Jul  
2023

Ago/Set/Out  
2023

ORGANIZAÇÃO  
E DIVULGAÇÃO

Coordenação e  
Comissão Técnica  
instituídas  
Produção do Site



Comunicação pelos grupos de  
WhatsApp, Rádio, Carros de  
som, Blogs



Seminário  
do PDDM

CONTRIBUIÇÕES  
DA SOCIEDADE

Entrevistas



Oficinas  
Territoriais  
Fóruns  
Temáticos

Contribuições  
permanentes pelo site



PRODUTOS

Planos de  
Mobilização,  
Participação Social e  
Comunicação

Levantamento de dados  
e informações  
Macrozoneamento e  
Macroestratégias

Análise da Estrutura  
Urbana  
Estratégia de  
Integração Social

Governança para  
Sustentabilidade  
Perímetros urbanos e  
macroáreas

Nova estrutura urbana  
Minutas do PDDM  
e da LOUOS

DEBATES COM  
A POPULAÇÃO

Audiência  
Pública 1



Audiência  
Pública 2

Audiência  
Pública 3

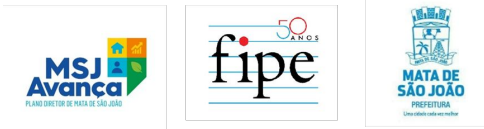
Audiência  
Pública 4 e 5

O PLANO DO PLANO - REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO

# MOBILIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SOCIAL



# Início das Atividades - Novembro de 2022 - Sede



Instalação da  
Comissão Técnica  
22/11/22 - Sede



Capacitação da Comissão Técnica  
07/12/22 - Sede



Lançamento oficial do PDDM 14/12/22 - Sede



## Qual a cidade que você sonha?

PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

**PARTICIPE DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS PARA  
ELEBORAÇÃO DO NOSSO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.  
AJUDE A PLANEJAR A MATA DE SÃO JOÃO DO FUTURO.**

### AGENDA

**SEDE**  
7 DE DEZEMBRO  
Casa da Cultura | 16h30

**LITORAL**  
8 DE DEZEMBRO  
Centro de Convenções | 16h30

**MATA DE SÃO JOÃO**  
PREFEITURA  
Trabalhando por todos e todos ligar

Chamadas para a 1ª Audiência Pública Sede – 07/12/22 e Orla 08/12/22

## É HOJE!

Estamos esperando por você hoje na Audiência Pública que vai dar início à revisão do Plano Diretor de Mata de São João. Venha e apresente suas ideias para que nossa cidade não pare de se transformar.

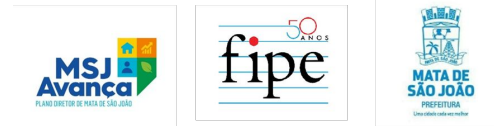
Qual a Mata de São João que você sonha para o futuro? Vamos juntos!

**7/12 às 16h30 - Casa da Cultura**

**MATA DE SÃO JOÃO**  
PREFEITURA  
Trabalhando por todos e todos ligar



# 1ª Audiência Pública 07/12/22 - Sede



**MSJ Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

## AUDIÊNCIA PÚBLICA

FAÇA PARTE DA CRIAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO

**7 de Dezembro, 16h30 | Casa da Cultura**



**MATA DE SÃO JOÃO**  
PREFEITURA





# 1ª Audiência Pública 08/12/22 - Orla



**CONVITE**

Estamos esperando por você hoje na Audiência Pública que vai dar início à revisão do Plano Diretor de Mata de São João. Venha e apresente suas ideias para que nossa cidade não pare de se transformar.

Qual a Mata de São João que você sonha para o futuro? Vamos juntos!

8/12 às 16h30 - Centro de Convenções

**MSJ Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

**Bira**  
Vice-Prefeito

**João Gualberto**  
Prefeito

**MATA DE SÃO JOÃO**  
PREFEITURA  
Instituído por Lei nº 1.000 de 1992

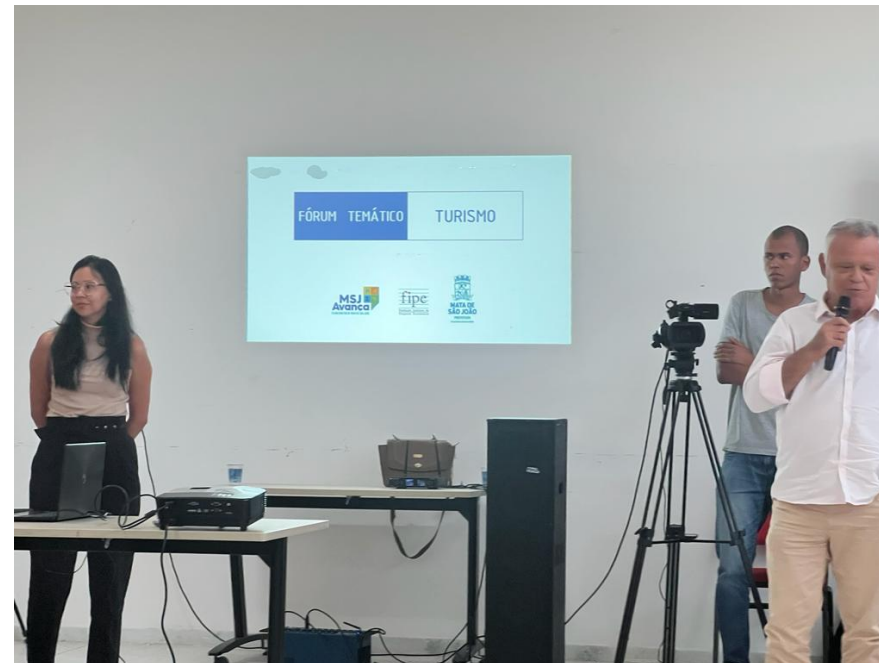




# Fórum de Turismo 26/01/23 - Orla



The poster features a blue background with a man in a red shirt and a straw hat carrying a yellow suitcase. It includes several icons: a person, a bar chart, a bicycle, a leaf, and a house. The text reads: **FÓRUM TURISMO**, PERCEÇÕES, EXPECTATIVAS E DEMANDAS DO SETOR DE TURISMO, **MSJ Avança**, PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO, Planejando juntos os sonhos do futuro. **26/01 das 09h às 13h**, Centro de Convenções de Praia do Forte. \* Confirme sua presença para garantir a participação!





# Oficina na Sede - 30/01/23



**OFICINA**  
REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO



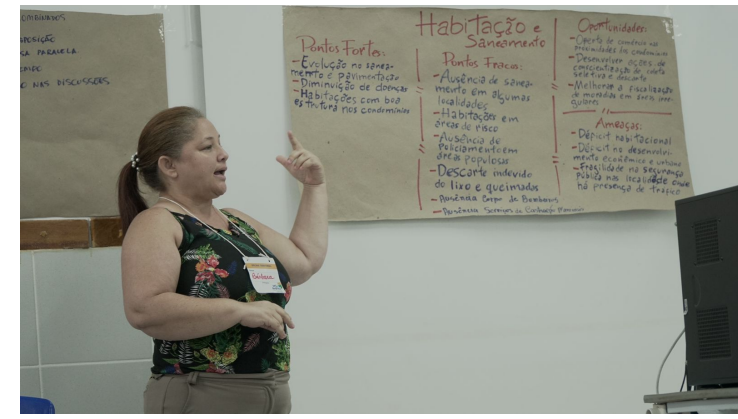
**MATA DE SÃO JOÃO**  
PREFEITURA  
Integrando por todos e em todo lugar



**MSJ Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

**30/01 das 08h30 às 12h30**  
UAB (Universidade Aberta do Brasil) - SEDE

\* Confirme sua presença pelo email [urbanismo.sedur@gmail.com](mailto:urbanismo.sedur@gmail.com)





# Fórum de Economia 14/02/23 - Sede

**FÓRUM ECONOMIA**  
REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO

**MSJ Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

**14/02 DAS 8:30 ÀS 12:30**  
AUDITÓRIO ESCOLA MUNICIPAL CÉLIA GOULART FREITAS

\* Confirme sua presença pelo email [urbanismo.sedur@gmail.com](mailto:urbanismo.sedur@gmail.com)





# Oficina Litoral – 13/02/23

**OFICINA**  
REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO

**MSJ Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

**13/02/2023 - 17H às 21H**  
Escola Municipal Áureo de Oliveira Filho - LITORAL

\* Confirme sua presença pelo email [urbanismo.sedur@gmail.com](mailto:urbanismo.sedur@gmail.com)





# Oficina Amado Bahia – 22/03/23



**OFICINA**  
REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO

**MSJ**  
**Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

**22/03/2023 - 16H30**  
Escola Municipal Robert Lima Costa - AMADO BAHIA

\* Confirme sua presença pelo email [urbanismo.sedur@gmail.com](mailto:urbanismo.sedur@gmail.com)

MATA DE SÃO JOÃO  
PREFEITURA  
Trabalhando por todos e em todo lugar





# 2ª Audiência Pública – 29/03/23 - Orla



Audiência Pública  
REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO

29/03/2023 - às 16H30  
CENTRO DE CONVENÇÕES - PRAIA DO FORTE

**MSJ**  
**Avança**

PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

MATA DE SÃO JOÃO  
PREFEITURA  
Trabalhando por todos e em todo lugar



# 2ª Audiência Pública – 05/04/23 - Sede



**AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO

05/04/2023 às 16h30  
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES

**MSJ Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

MATA DE SÃO JOÃO  
PREFEITURA





# Fórum do Setor Público 18/04/23 - Sede



# 3ª Audiência Pública – 27/06/23 - Orla



**AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO

**27/06/2023 às 9h**  
CENTRO DE CONVENÇÕES - PRAIA DO FORTE

**MSJ Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

MATA DE SÃO JOÃO  
PREFEITURA





# 3ª Audiência Pública – 29/06/23 – Sede



MSJ  
**Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

**AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO

29/06/2023 às 9h - SEDE  
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES

MATA DE SÃO JOÃO  
PREFEITURA



# 4ª Audiência Pública – 26/09/23 - Sede



The poster features a blue background with several icons: a person, a bar chart, a bicycle, a leaf, and a house. The main text reads 'AUDIÊNCIA PÚBLICA' in large orange letters, followed by 'REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO' in white. A yellow box contains the date and time: '26/09/2023 DE 9H ÀS 13H - SEDE CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES'. At the bottom, the 'MSJ Avança' logo is displayed with the tagline 'Planejando juntos os sonhos do futuro.' and the text 'PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO'.





# 4ª Audiência Pública – 27/09/23 – Orla



**AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO

**27/09/2023 DE 9H ÀS 13H - LITORAL**  
CENTRO DE CONVENÇÕES (PRAIA DO FORTE)

**MSJ Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

MATA DE SÃO JOÃO  
PREFEITURA



Plataforma recebeu contribuições durante todo o processo

<https://www.pddmmatadesaojoao.com.br/>

← → ↻ pddmmatadesaojoao.com.br

Plano Diretor de Mata de São João

Sobre Audiências Públicas Documentos Notícias

Q Search...

 **MSJ Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

**Qual a cidade que você sonha?**

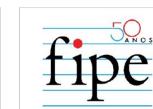
  
**MATA DE SÃO JOÃO**  
PREFEITURA  
Trabalhando por todos e estado ligeiro

**O QUE É?**

O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM é um instrumento da política de desenvolvimento do município. Sua finalidade é orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada para o desenvolvimento econômico e expansão urbana planejadas. Fundamenta-se nas disposições do Estatuto da Cidade (Lei Federal n.

**MSJ AVANÇA**

Em Mata de São João, esse é um processo de revisão do Plano Diretor de 2011 (Lei nº 463/2011) que tem o compromisso de atualizar o planejamento local com visão de longo prazo e orientar o desenvolvimento do Município de forma sustentável e inteligente (smart city). O Plano Diretor de 2022-23 trará uma nova visão para o



# 5ª Audiência Pública



**AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO

**03/10/2023 ÀS 9h - SEDE  
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES**

**MSJ Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

MATA DE SÃO JOÃO  
PREFEITURA  
Trabalhando por todos e em todo lugar

**03/10/23 - Sede**

**AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
REVISÃO DO PDDM DE MATA DE SÃO JOÃO

**04/10/2023 ÀS 9h - PRAIA DO FORTE  
CENTRO DE CONVENÇÕES**

**MSJ Avança**  
PLANO DIRETOR DE MATA DE SÃO JOÃO  
Planejando juntos os sonhos do futuro.

MATA DE SÃO JOÃO  
PREFEITURA  
Trabalhando por todos e em todo lugar

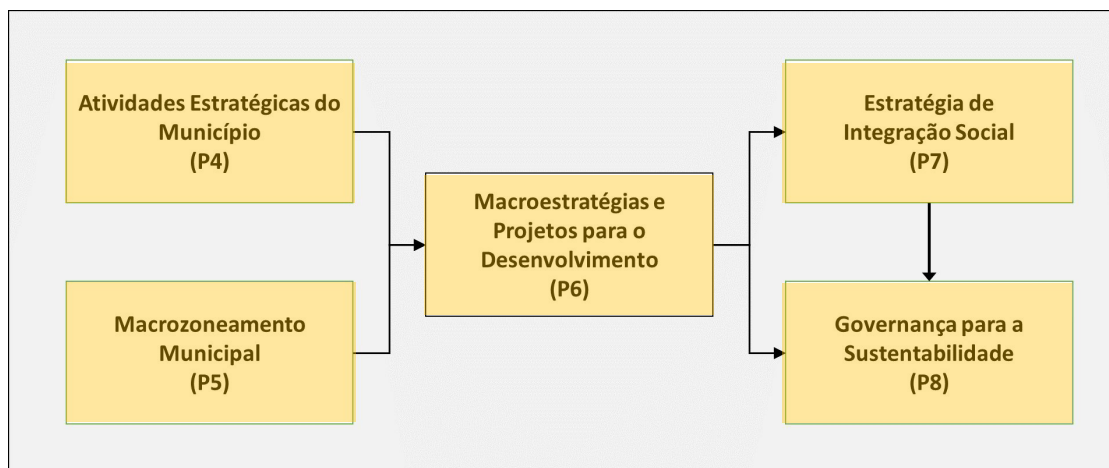
**04/10/23 - Orla**

# DOCUMENTOS ELABORADOS E PUBLICADOS



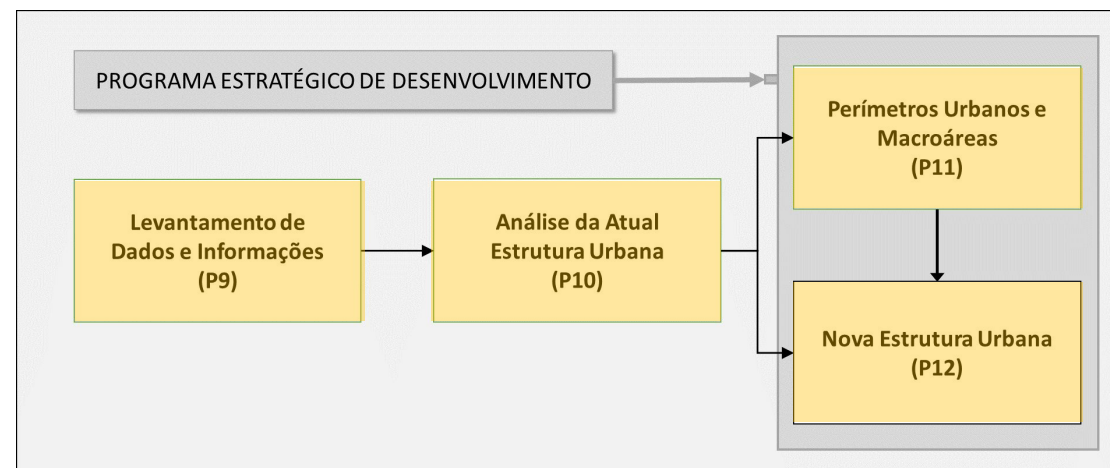
## ARTICULAÇÃO ENTRE OS DOCUMENTOS ELABORADOS PARA O PDDM

### Programa Estratégico de Desenvolvimento Municipal



**Anteprojeto de Lei do PDDM – Audiências 4A e 4B - 26 e 27/09**

### Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial



**Anteprojeto de Lei da LOUOS – Audiências 5A e 5B - 03 e 04/10**

**VISÃO  
O  
2050**

**ASSEGURAR PRESENÇA  
SIGNIFICATIVA DO MUNICÍPIO  
SUSTENTÁVEL DE MATA DE SÃO  
JOÃO NA REGIÃO METROPOLITANA DE  
SALVADOR, COMO PRINCIPAL  
DESTINO TURÍSTICO DO LITORAL  
NORTE E IMPORTANTE  
CENTRALIDADE NO EIXO DA  
BA-093.**

# ESTRUTURA LEGAL ADOTADA



1. **PDDM** – Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal

2. **LOUOS** – Lei do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo

# Anteprojeto de Lei

## Critérios utilizados

### PRINCÍPIOS NORTEADORES

- Estrutura moderna
- Linguagem acessível
- Simplificação das normas
- Objetividade

### CONTEÚDO

- Compromisso com o desenvolvimento econômico e social
- Adequada expansão físico-territorial
- Sustentabilidade

# ANTEPROJETO DE LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LOUOS

# FUNÇÃO DA LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LOUOS

- ⇒ Inserção da LOUOS no plano geral da legislação urbanística de Mata de São João;
- ⇒ Regula o parcelamento, ocupação e uso do solo nas áreas urbanas do Município;
- ⇒ Fundamenta-se no Estatuto da Cidade, na Lei Orgânica do Município e no PDDM – Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.



## Estrutura da LOUOS

TÍTULO I	DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS RELACIONADOS AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
TÍTULO II	DO ZONEAMENTO
TÍTULO III	DO PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO
TÍTULO IV	DA OCUPAÇÃO DO SOLO
TÍTULO V	DOS USOS
TÍTULO VI	DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS
TÍTULO VII	DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

# **Título I – DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS GERAIS RELACIONADOS AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

O objeto central da LOUOS é concretizar os objetivos estabelecidos no PDDM. Reflete e detalha os princípios, diretrizes e objetivos do PDDM relacionados com a ocupação e uso do solo urbano. Aplica-se obrigatoriamente em relação a:

1. Concessão de alvarás de licença para construção;
2. Execução de obras e serviços para edificações de qualquer natureza;
3. Licenciamento de atividades não residenciais;
4. Urbanização de áreas;
5. Parcelamento do solo;
6. Intervenções nas características e morfologia do terreno e recursos hídricos;
7. Obras especiais e em logradouros públicos

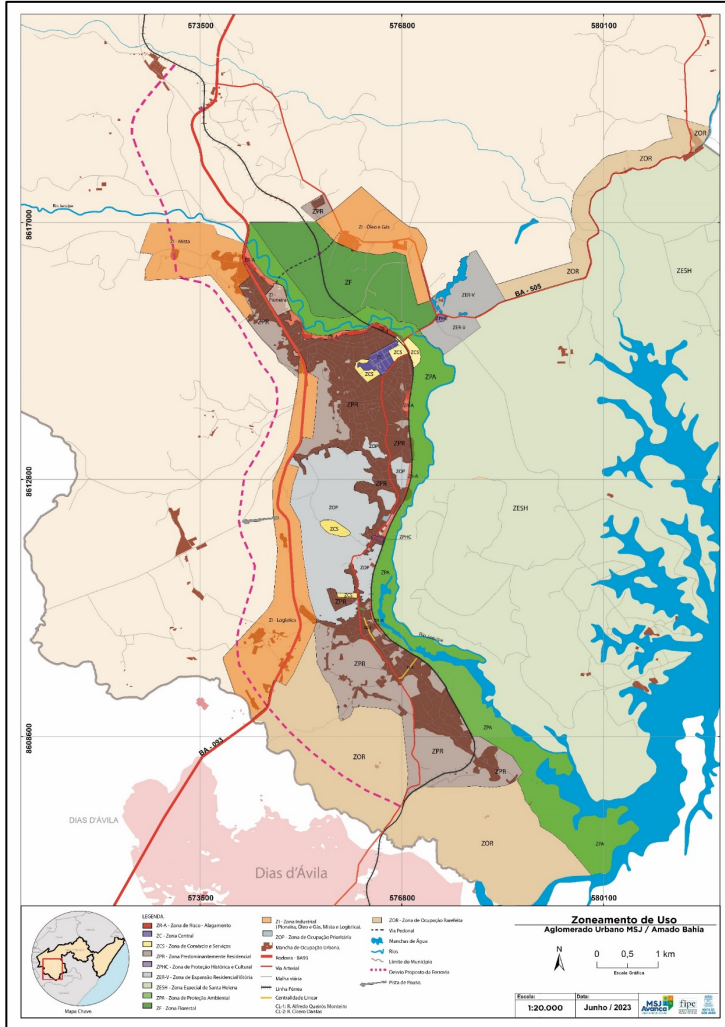
## Título II – DO ZONEAMENTO

Espelha o zoneamento municipal estabelecido no PDDM, especificado pelas seguintes Macrozonas:

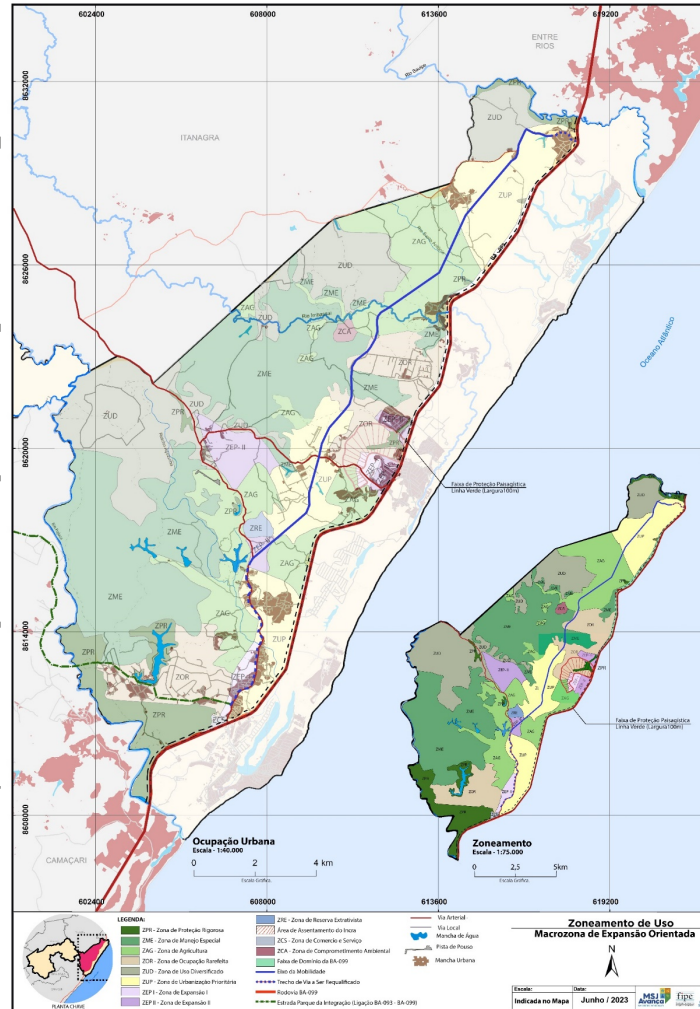
1. Macrozona da Sede, onde se localiza o Aglomerado Urbano Mata de São João/Amado Bahia;
2. Macrozona de Expansão Orientada;
3. Macrozona da Orla.

# ZONEAMENTO DE USO

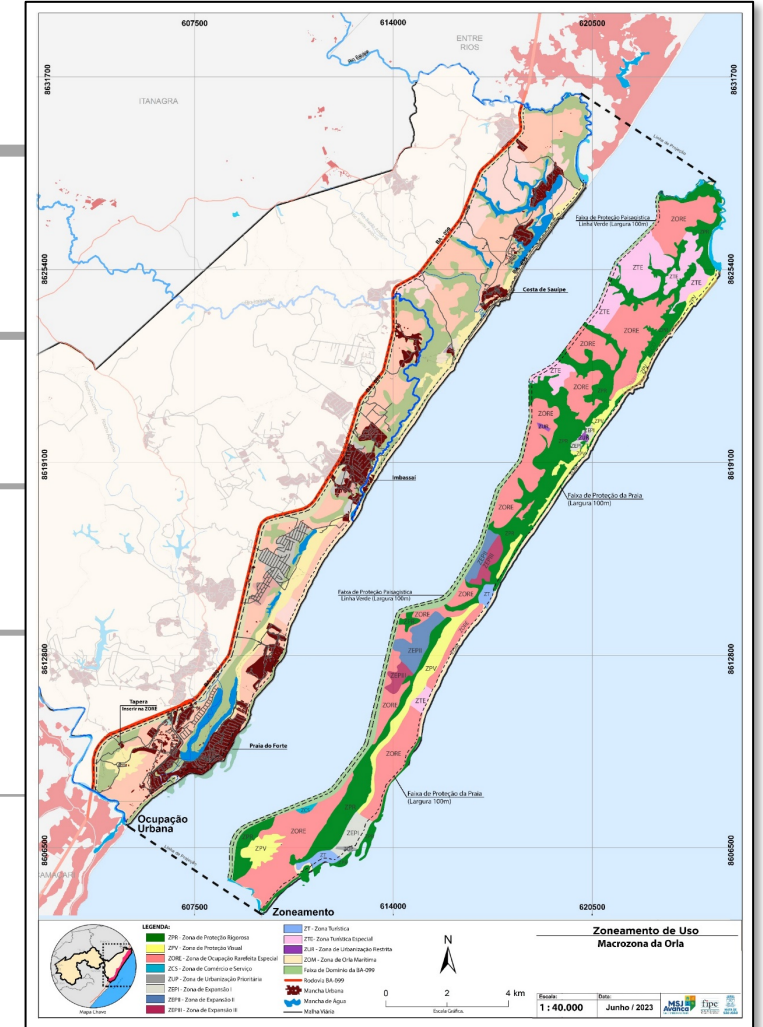
## Aglomerado Urbano Mata de São João/Amado Bahia



## Macrozona de Expansão Orientada



## Macrozona da Orla



## Título II – DO ZONEAMENTO

### Zonas Especiais

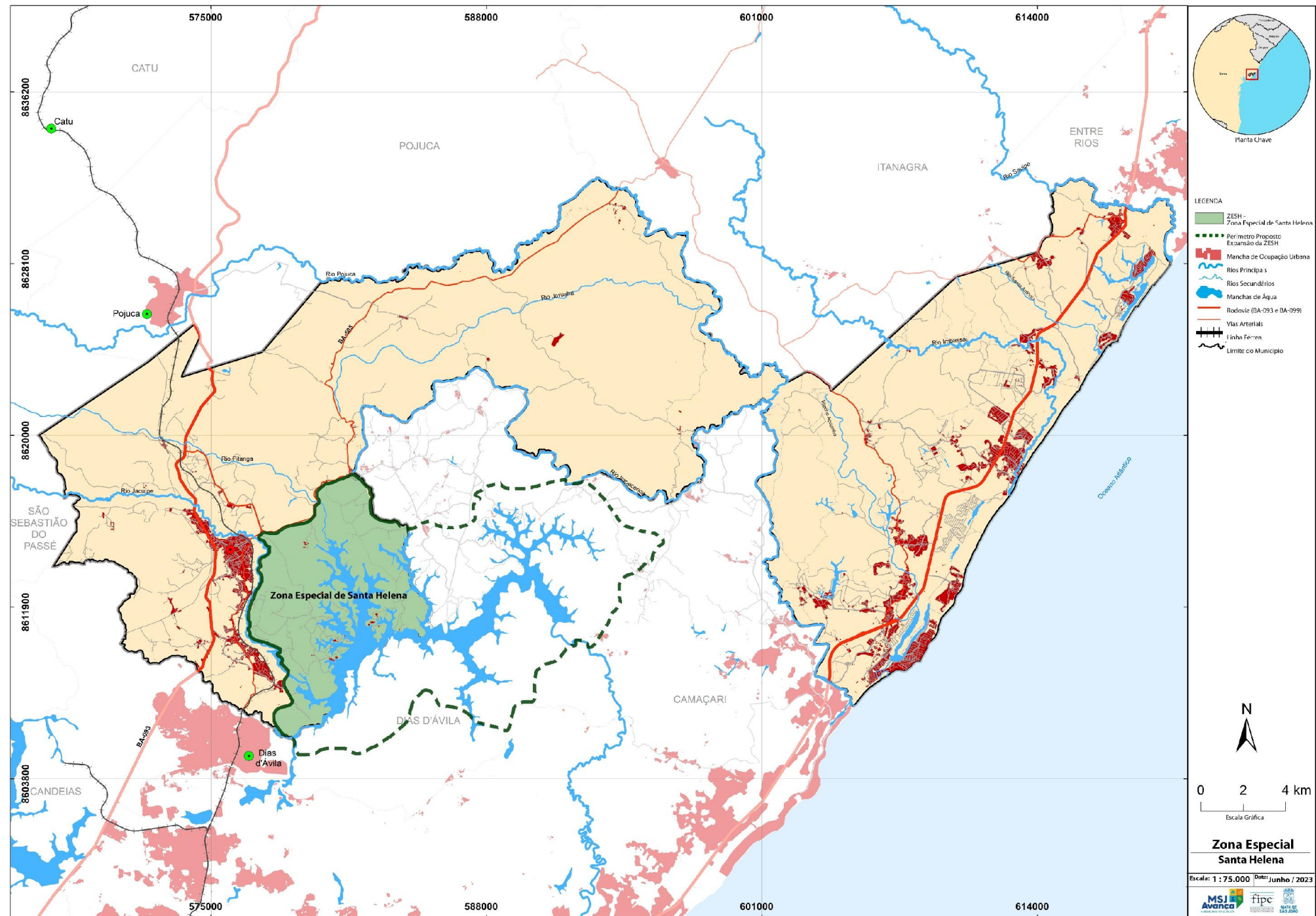
Apresentam particularidades ambientais, culturais, sociais, urbanísticas e de usos. Prevaecem sobre os índices e normas estabelecidos para zona de uso na qual a Zona Especial se insira. São as seguintes:

1. Zona Especial de Santa Helena
2. Zonas Especiais de Risco
3. Zonas Especiais de Preservação Histórica, Cultural, Arqueológica e Paisagística - ZPHC
4. Zonas de Proteção Ambiental
5. Zona de Proteção Paisagística da Linha Verde – ZPP-LV
6. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS



# Zona Especial de Santa Helena

- Relevância para Mata de São João
- Iniciativa que envolve três municípios
- Proposta para a Região Metropolitana - RMS





# Zona de Proteção Paisagística da Linha Verde – ZPP-LV

Faixa de 100m em cada lado da via, observada sua duplicação.



## Título III – DO PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO DO SOLO

A Função é garantir que a ocupação do solo urbano se deem em consonância com as diretrizes estabelecidas no PDDM para aquela porção do território. A LOUOS estabelece, entre outros parâmetros (Quadro 3):

1. Área e frente mínimas de lotes
2. Área máxima de quadra
3. Comprimento máximo de quadra
4. Percentual mínimo total de área da gleba a ser transferida para a municipalidade (sistema viário, área verde e de lazer, área institucional)



## Título IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Disciplina a ocupação dos lotes urbanos resultantes dos processos de parcelamento do solo. Os parâmetros estabelecidos são (Quadro 5):

1. Coeficiente de aproveitamento – CA
2. Índice de ocupação máxima – IO
3. Índice de permeabilidade mínima – IP
4. Recuos mínimos, frontais, laterais e de fundos
5. Gabarito de altura máxima
6. Áreas de fruição pública
7. Fachada ativa

## Título V – DOS USOS

Regulamenta os usos permitidos em cada uma das zonas urbanas para garantir a convivência entre os diversos usos, de modo a assegurar a tranquilidade, segurança, saúde e bem estar de todos os habitantes (Quadros 6 e 9).

1. Prevê os diversos usos permitidos no município;
2. Prevê os instrumentos destinados a conter e amenizar os impactos urbanísticos causados por cada tipo de empreendimento;
3. Estabelece os parâmetros de incomodidade;
4. Disciplina os usos incentivados

## Título VI – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Disciplina os procedimentos referentes ao licenciamento do parcelamento do solo e os relacionados às atividades fiscalizatórias da Prefeitura.

1. Disciplina o processo de licenciamento urbanístico visando sua eficiência;
2. Confere poderes mais amplos para os órgãos fiscalizadores;
3. Estabelece multas mais pesadas como respostas às infrações às normas da legislação urbanística.

## Título VII – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Estabelece as regras de transição para os novos parâmetros de parcelamento, ocupação e uso do solo.

1. Processos de licenciamento já iniciados terão tramitação pela Lei anterior, salvo manifestação em contrário do requerente;
2. Nas Zonas de Proteção Visual (ZPV), Zona de Agricultura (ZAG) e Zona de Manejo Especial (ZME) das Macrozonas da Orla e de Expansão Orientada, serão observados os parâmetros urbanísticos definidos pela lei estadual n. 11.476, de 1 de julho de 2009, para a Área de Proteção Ambiental do Litoral Norte (APA-LN).
3. Nas demais Zonas inseridas nas Macrozonas da Orla e de Expansão Orientada, até que haja a revisão do Plano de Manejo da APA-LN, prevalecerão os parâmetros urbanísticos definidos pela Resolução/CEPRAM nº. 1.040, de 21 de fevereiro de 1995.

## Título VII – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS (continuação)

3. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as seguintes leis:
- ⇒ Lei 284, de 25 de outubro de 2006;
  - ⇒ Lei 464, de 04 de abril de 2011;



# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 01 – CONCEITOS

Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as seguintes leis:

- ⇒ Coeficiente de Aproveitamento (CA)
- ⇒ Empreendimento de Habitação de Interesse Social - (EHIS)
- ⇒ Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - (EHMP)
- ⇒ Fachada Ativa
- ⇒ Fruição Pública
- ⇒ Índice de Ocupação (IO)
- ⇒ Índice de Permeabilidade (IP)
- ⇒ Morfologia do terreno
- ⇒ Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo
- ⇒ Parâmetros Urbanísticos

# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 01 – CONCEITOS

Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial as seguintes leis:

- ⇒ Retrofit
- ⇒ Reurbanização
- ⇒ Via Arterial (VA)
- ⇒ Via Coletora (VC)
- ⇒ Via de Circulação
- ⇒ Via de Circulação Interna
- ⇒ Via de pedestre e/ou de transporte não motorizado (VP)
- ⇒ Via Expressa (VE)
- ⇒ Via Local (VL)
- ⇒ Via Marginal (VM)



# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 03 – PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Definição de Parâmetros		Tipos de Parcelamento do solo					
		Desmembramento	Loteamento		Parcelamento em Condomínio	Urbanização Integrada	
			L1	L2			
Área mínima do lote		Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	
Frente mínima do lote		Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	Ver Quadro 4	
Área máxima da quadra		10.000m <sup>2</sup>	20.000m <sup>2</sup>	20.000m <sup>2</sup>	n. a.	n.a.	
Área máxima do lote		10.000m <sup>2</sup>	20.000m <sup>2</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	
Frente máxima do lote		200m	200m	n.a.	n.a.	n.a.	
Comprimento máximo da face da quadra <sup>1</sup>		n.a.	450m	450m	n.a.	450m	
Percentual mínimo da área do lote ou gleba a ser transferida ao Município	Áreas verdes e lazer	n.a.	10%	5%	n.a.	UI1	UI2
	Usos institucionais	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Sistema viário	n.a.	15%	10%	-	15%	10%
	Total	10%	35%	25%	10%	35%	25%

# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 04 – DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA



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

# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 04 – DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA

Macrozona de Expansão Orientada			
ZUP	ZUP-EPF	360	12
	ZUP – EI	360	12
	ZUP – ECS	360	12
ZPR	ZPR	-	-
ZAG	ZAG	10.000	-
ZUD	ZUD	1.000	20
ZOPR	ZOPR	250	8
ZOR	ZOR	5.000	-
ZEP	ZEP I	300	12
	ZEP II	600	12
ZRE	ZRE	-	-
ZME	ZME	2.000	20
ZCA	ZCA	-	-
ZPA	ZPA	Non aedificandi	Non aedificandi



# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 04 – DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTES POR ZONA



Macrozona da Orla			
ZPR	ZPR	-	-
ZORE	ZORE	5.000 <sup>2</sup>	-
ZT	ZT	2.000	20
	ZTE	2.000	20
ZPV	ZPV	5.000 <sup>1</sup>	-
ZEP	ZEP I	300	12
	ZEP II	600	12
	ZEP III	1.000	15
ZUR	ZUR <sup>3</sup>	500	10
ZCS	ZCS <sup>4</sup>	350	-
ZUP	ZUP	250	8
ZOM	ZOM	n.a.	n.a.
ZAT	ZAT	n.a	n.a



# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 05 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

### ÁREA DE SANTA HELENA

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







# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 06 – USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO

ZONAS DE USO		USOS PERMITIDOS <sup>1</sup>
ZOPR	ZOPR	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto
ZEIS	ZEIS 1	Residencial unifamiliar
	ZEIS 2	Residencial plurifamiliar
	ZEIS 3	Comércio e serviços
	ZEIS 4	Uso misto
	ZEIS 5	
ZOR	ZOR	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços de esfera local Turismo de baixa densidade
	ZORE	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Turismo de baixa densidade (hotéis e pousadas)
ZESH	ZESH	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Equipamentos Turísticos (hotéis e pousadas) Atividades Agropastoris; Silvicultura; Piscicultura e Carcinicultura; Apicultura Ecoturismo e turismo rural



# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 06 – USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO



ZCS	ZCS-ZC	Residencial unifamiliar
	ZCS-ZUP	Residencial plurifamiliar
	ZCS-ZPA	Comércio e serviços
	CL-1	Uso misto
	CL-2	Empreendimentos turísticos de pequeno porte Posto de combustíveis
ZC	ZC	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Empreendimentos turísticos de pequeno porte Posto de combustíveis
ZUP	ZUP	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Equipamentos turísticos, de entretenimento e lazer Comércio e serviços Uso misto Postos de combustíveis
ZI <sup>2</sup>	ZI-P	Industrial
	ZI-L	Galpões logísticos e centros de distribuição
	ZI-M	Comércio e serviços correlatos a atividades industriais e logísticas
	ZI-OG	Pátio de estacionamento e manobra Postos de combustíveis e truck center

# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 06 – USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO



ZR-A	ZR-A	n.a.
ZF	ZF	Atividades de manejo florestal
ZER-V	ZER-V	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviço local
ZPHC/ ZPV	ZPHC/ ZPV	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Ocupações turístico-hoteleiras Atividades comerciais de apoio ao turismo Ecoturismo e turismo contemplativo
ZPA	ZPA	Visitação contemplativa Pesquisa científica Trilhas ecológicas controladas
ZPR	ZPR	Visitação contemplativa Pesquisa científica Trilhas ecológicas controladas

# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 06 – USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO



ZT	ZTE	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Hotéis e pousadas Postos de combustíveis <sup>4</sup>
	ZT	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Uso misto Hotéis e pousadas Equipamentos turísticos – Parques temáticos
ZUR	ZUR	Residencial unifamiliar Comércio e serviço de escala local Empreendimentos turísticos - hotéis e pousadas Uso misto
ZOM	ZOM	Pescaria artesanal e recreativa Recreação e visitação contemplativa Equipamentos de segurança e apoio à pesca, à recreação e ao turismo Proteção das tartarugas marinhas



# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 06 – USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO



<b>ZUD</b>	<b>ZUD</b>	<b>Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Comércio e serviços Institucional Equipamentos turísticos de baixa densidade Atividades Agropastoris; Silvicultura; Piscicultura e Carcinicultura e Apicultura Postos de combustíveis</b>
<b>ZAG</b>	<b>ZAG</b>	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Ocupações turístico hoteleiras atividades comerciais de apoio ao turismo Atividades Agropastoris; Silvicultura; Piscicultura e Carcinicultura; Apicultura Ecoturismo e turismo contemplativo
<b>ZME</b>	<b>ZME</b>	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar Equipamentos Turísticos Comércio e serviços de escala local

# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 06 – USOS PERMITIDOS POR ZONA DE USO



ZRE	ZRE	Extrativismo monitorado de manguezais e extrativismo de piaçava, licuri, mangaba e outras espécies nativas.
ZEP	ZEP I	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar
	ZEP II	Comércio e serviços Uso misto
	ZEP III	Loteamentos e desmembramentos Equipamentos turísticos
ZCA	ZCA	Elaboração de plano de recuperação de áreas degradadas
ZAT	ZAT	Equipamentos de apoio ao serviço de praia dos hotéis e similares; Barracas de praia, quiosques e outros equipamentos turísticos.

# QUADROS DA LOUOS

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

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

# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 08 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO AGLOMERADO URBANO MMATA DE SÃO JOÃO/AMADO BAHIA



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



# QUADROS DA LOUOS

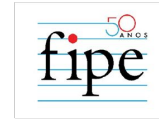
## QUADRO 08 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO ÁREA DE SANTA HELENA



CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIAS DE USO	Número mínimo de vagas de vagas de veículos por UA e AC
RESIDENCIAL	R1	1(uma) vaga para cada 150m <sup>2</sup> de AC ou 01 (vaga) por lote
	R2-01	1(uma) vaga para cada UA até 100m <sup>2</sup> de AC
	R2-02	1(uma) vaga para cada UA até 100m <sup>2</sup> de AC
NÃO RESIDENCIAL	nR1	1(uma) vaga a cada 40m <sup>2</sup> de AC
	nR2	1(uma) vaga a cada 40m <sup>2</sup> de AC (a,b,c,f)
	nR3	1(uma) vaga a cada 40m <sup>2</sup> até 1.500 m <sup>2</sup> de AC (b,d,e,g)
	nRa-01	1(uma) vaga a cada 40m <sup>2</sup> até 1.500 m <sup>2</sup> de AC
MISTO	Misto	1(uma) vaga a cada 40m <sup>2</sup> de AC – Sujeito a análise da SEDUR
INSTITUCIONAL	Institucional	Sujeito a análise da SEDUR

# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 08 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO MACRO ZONA DE EXPANSÃO ORIENTADA



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

# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 08 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO

### MACRO ZONA DA ORLA



CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIAS DE USO	Número mínimo de vagas de vagas de veículos por UA e AC
RESIDENCIAL <sup>1</sup>	R1	1(uma) vaga para cada 70m <sup>2</sup> de AC
	R2-01	1(uma) vaga para cada UA até 70m <sup>2</sup> de AC 2(duas) vagas para cada UA de 71m <sup>2</sup> a 200m <sup>2</sup> de AC 3(três) vagas para cada UA acima de 200m <sup>2</sup> de AC, sendo 20% para visitantes
	R2-02	1(uma) vaga para cada UA até 70m <sup>2</sup> de AC 2(duas) vagas para cada UA de 71m <sup>2</sup> a 200m <sup>2</sup> de AC 3(três) vagas para cada UA acima de 200m <sup>2</sup> de AC, sendo 20% para visitantes
	R3-01	1(uma) vaga para cada UA até 70m <sup>2</sup> de AC 2(duas) vagas para cada UA de 71m <sup>2</sup> a 200m <sup>2</sup> de AC 3(três) vagas para cada UA acima de 200m <sup>2</sup> de AC, sendo 20% para visitantes

# QUADROS DA LOUOS

## QUADRO 08 - CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR CATEGORIA DE USO MACRO ZONA DA ORLA

NÃO RESIDENCIAL	nR1	1(uma) vaga a cada 40m <sup>2</sup> de AC
	nR2	1(uma) vaga a cada 40m <sup>2</sup> de AC (a,b,c,f)
	nRa-01	1(uma) vaga a cada 40m <sup>2</sup> até 1.500 m <sup>2</sup> de AC 1(uma) vaga a cada 20m <sup>2</sup> a partir de 1.500 m <sup>2</sup> de AC
MISTO	Misto	1(uma) vaga a cada 40m <sup>2</sup> de AC – Sujeito a análise da SEDUR
INSTITUCIONAL	Institucional	Sujeito a análise da SEDUR

### NOTA:

1 – Exceto para a Vila da Praia do Forte e seu entorno. Para esta localidade incidirá a seguinte exigência do número de vagas de estacionamento e/ou garagem: 1(uma) vaga por dormitório até 70 m<sup>2</sup> de AC; 1,5 (uma e meia) vaga por dormitório entre 70 e 140 m<sup>2</sup> de AC; 02 (duas) vagas por dormitório acima de 140m<sup>2</sup>, sendo 20% reservada para visitantes.

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



# Convite



**FÓRUM DE  
OPORTUNIDADES**  
Mata de São João • Bahia • Brasil | 2023

Venha participar do **Fórum de Oportunidades de Negócios** e leve sua empresa para um próximo nível. Você é nosso convidado para participar do Fórum de Oportunidades de Negócios 2023!

Será um momento especial em que teremos a participação de instituições financeiras e instituições de apoio e fomento ao empreendedorismo.

Dia 20 de Outubro de 2023, no Centro de Convenções de Praia do Forte, a partir das 8h.