

## LEI Nº1990/2014

Dispõe sobre a política urbana do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Santo Amaro e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL APROVA: O Prefeito do Município de Santo Amaro, no uso das atribuições legais, que lhes são conferidas pela Constituição Federal e Lei Orgânica do Município, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

### 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.

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

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.

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).

Integram esta Lei os seguintes Anexos:

Anexo I – Gráfico Representativo do Cluster;

Anexo II – Macro-zoneamento Municipal – Prancha MZ.01;

I - Anexo III – Pranchas de Zoneamento Urbano

- a) Prancha ZU.01 – Zoneamento Urbano do Distrito Sede de Santo Amaro;
- b) Prancha ZU.02 – Zoneamentos Urbanos dos Distritos de São Braz, Acupe e Itapema;
- c) Prancha ZU.03 – Zoneamentos Urbanos dos Distritos de Oliveira dos Campinhos e Pedras;
- d) Prancha ZU.04 – Zoneamento Urbano do Distrito Industrial da Pitanga;

II - Anexo IV – Partido Urbanístico;

- a) Prancha PU.01 – Partido Urbanístico do Distrito Sede de Santo Amaro;
- b) Prancha PU.02 – Partidos Urbanísticos dos Distritos de São Braz, Acupe e Itapema;
- c) Prancha PU.03 – Partidos Urbanísticos dos Distritos de Oliveira dos Campinhos e Pedras;
- d) Prancha PU.04 – Partido Urbanístico do Distrito Industrial da Pitanga;

Anexo V – Quadro de Instrumentos de Política Urbana Aplicados às Zonas Urbanas;

Anexo VI – Quadro de Parâmetros Urbanísticos Aplicados às Zonas Urbanas;

Anexo VII – Quadro de Parâmetros Ambientais Aplicados às Zonas Urbanas;

Anexo VIII – Esquema de Implantação e Gestão do PDDM de Santo Amaro;



Anexo IX – Tabelas de Ações para o Desenvolvimento Municipal.

## TÍTULO II

### DA ESTRUTURA, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal é formado pelas Estratégias de Desenvolvimento Municipal e pelas Diretrizes de Ordenamento Espacial do Município de 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;

controle do uso e ocupação do solo;

aplicação dos instrumentos de Política Urbana, principalmente aqueles previstos no Estatuto da Cidade;

cumprimento da função social da propriedade;

melhoria e justa distribuição da infra-estrutura e dos serviços urbanos;

valorização e defesa do espaço urbano pelos cidadãos;

proteção do meio-ambiente e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;

II - revitalização cultural e fortalecimento da identidade municipal;

melhoria das condições urbanas e sócio-econômica das comunidades mais carentes;

modernização institucional e promoção da cidadania competente;

alocação otimizada de recursos.

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;

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.

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.

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

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.

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**

A vertente de Desenvolvimento Municipal deverá concentrar esforços para combater:

- I - ausência de perspectivas;
- II - esvaziamento econômico;
- III - crescimento desordenado;
- IV - carência de infra-estrutura;
- V - degradação ambiental;
- I - enfraquecimento da identidade e cidadania.

## **CAPÍTULO III**

### **DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Os programas serão organizados em eixos estratégicos com objetivos específicos, traduzidos em imagem de futuro.

As Tabelas de ações para o desenvolvimento municipal, apresentadas no Anexo IX, estão separadas por eixo temático, são eles:

- I - Desenvolvimento Econômico;
- II - Desenvolvimento Social;
- III - Afirmação da Cultura;
- IV - Preservação da História;
- V - Valorização do Meio-Ambiente;
- VI - Participação Popular e Gestão Municipal.

### **Seção I**

#### **Desenvolvimento Econômico**

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 Santo Amaro.

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.

O Município envidará esforços para:

- I - desenvolver fatores básicos para a promoção da cultura e da produção artística local;
- II - desenvolver fatores básicos fundados a partir da atividade do turismo;
- III - desenvolver fatores básicos fundados a partir da atividade de comércio e serviços;
- IV - desenvolver fatores básicos para dinamização responsável do setor industrial;
- V - desenvolver fatores avançados fundados a partir da atividade de beneficiamento de frutas;
- VI - desenvolver fatores avançados fundados a partir da atividade de pesca e mariscagem.

O **Cluster de Santo Amaro**, representado graficamente no Anexo I, está baseado nas atividades econômicas ligadas ao:

- I - Indústria de Material Clínico Hospitalar;
- II - Indústria Metalomecânica e Naval;
- III - Construção Civil;



- IV - Comércio e Serviços;
- V - Pecuária (Prioritariamente Avicultura);
- VI - Turismo de Negócios;
- VII - Turismo Cultural e Histórico;
- VIII - Produção Artística e Cultural;
- IX - Fruticultura;
- X - Pesca e Mariscagem Artesanal;
- XI - Agricultura.

O Município deve implementar ações em função dos seguintes Fatores Chave de Sucesso, aumentando a eficácia do **Cluster** de Santo Amaro:

- XII - capacitar, profissionalizar e promover a produção cultural local;
- XIII - implantar centros de cultura e outros equipamentos que possam dinamizar e qualificar a produção artística local;
- XIV - requalificar os espaços de importância histórica e turística;
- XV - desenvolver um inventário dos diferenciais turísticos do município;
- XVI - garantir uma imagem forte e positiva das suas questões culturais;
- XVII - incluir o turismo na rota de desenvolvimento econômico, acionado por um forte trabalho de marketing, articulado com agentes do setor;
- XVIII - qualificar a população para preservação e manutenção dos diferenciais turísticos;
- XIX - implantar e consolidar equipamentos receptivos e estrutura de serviços;
- XX - implantar infra-estrutura adequada para o desenvolvimento urbano e industrial equilibrado;





XXI - implantar Setor de Indústrias Não Poluentes, de pequeno e médio porte, especialmente para a produção de materiais médico-hospitalares;

XXII - implantar Distrito Industrial para instalação de plantas de médio e grande porte, especialmente voltadas à produção de apoio indústria naval e metalomecânica;

XXIII - capacitar através de adequações de infra-estrutura o cadeia industrial atraindo serviços correlatos como logística, engenharia e manutenção.

As ações planejadas no intuito de gerar o desenvolvimento econômico do Município são divididas em:

- I - Infra-estrutura econômica;
- II - Organização da Produção;
- III - Estímulo às atividades econômicas.

## Seção II

### Desenvolvimento Social

**Art. 22** 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. 23** 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.

## Seção IV

### Preservação da História

**Art. 24** Constitui-se objetivo deste eixo estratégico: Santo Amaro 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 auto-estima do cidadão local.



## Seção V

### Valorização do Meio-Ambiente

**Art. 25** Constitui-se objetivo deste eixo estratégico: Santo Amaro recuperando e preservando o meio-ambiente e seus mananciais hídricos através de projetos que valorizem a educação ambiental, o envolvimento da população e a ação fiscalizatória, garantindo a atração de visitantes e melhorias na qualidade de vida, e na auto-estima do cidadão local.

## Seção VI

### Participação Popular e Gestão Municipal

**Art. 26** Constituem-se objetivos deste eixo estratégico:

I - População Santoamarense 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 - Santo Amaro 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 E DAS SUAS AGLOMERAÇÕES URBANAS

#### CAPÍTULO I

#### DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

**Art. 27** O macro-zoneamento municipal tem o objetivo de estabelecer a ordenação espacial do município e instituir diretrizes de infra-estrutura, ecológicas e econômicas para os diversos compartimentos territoriais.

**Art. 28** A Ordenação Espacial dos Aglomerados Urbanos do Município estabelecerá as



diretrizes de uso e ocupação do solo, bem como instrumentos de política urbana.

**Art. 29** As proposições urbanísticas visam a implantação do Partido Urbanístico, respeitando sempre as definições do zoneamento urbano de cada aglomerado urbano.

**Art. 30** 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 - a visão estratégica de planejamento, respaldada:

a) locais estratégicos da cidade, que deverão funcionar como impulsionadores do desenvolvimento municipal, especializando diretrizes do Plano Estratégico e constituindo elementos estruturantes para a organização da ocupação e uso do solo do espaço em seu entorno;

b) Projetos Estratégicos, que envolvem ações de urbanização para os locais estratégicos identificados e devem ser visualmente reconhecidos na paisagem pela sua massa, aparência e configuração espacial;

III - as diretrizes e determinações aplicadas aos espaços urbanos resignadas aos:

a) 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 as intervenções estruturais, paisagísticas e funcionais necessárias à requalificação do ambiente urbano, trazendo no seu contexto a identificação dos locais estratégicos e do direcionamento para a sua devida estruturação, em concordância com o Plano Estratégico;

b) Zoneamento Urbano, representação de limites espaciais para indicações de predisposições ou restrições de uso e ocupação do solo dentro dos limites urbanos;

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 Municipal; 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. 31** O macro-zoneamento das áreas municipais definirá a subdivisão do espaço interno dos limites do Município, estabelecendo, para estes espaços, diretrizes de implantação de infra-estrutura, atividades de cunho socioambiental e atividades econômicas.

**Art. 32** O macro-zoneamento das áreas municipais servirá de base para desenvolvimento de diretrizes e políticas, bem como para orientar o planejamento ambiental do Município.

**Art. 33** As Macro-zonas serão categorizadas como Rurais, de Transição Urbano Ambiental, de Influência de Rodovia, de Interesse Turístico Ambiental, Industrial da Pitanga, do Plano de Recuperação do Subaé ou Urbana, conforme definição constante do Código de Meio Ambiente.

**Art. 34** Considera-se de caráter urbano a Macro-zona Industrial da Pitanga e a via marginal da BR 420, popularmente denominada “estrada da água” ;

**Art. 35** A transferência de caráter rural para urbano, instituída através do Macro-zoneamento, transfere ao território as disposições das políticas urbanas do município constantes no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e no Código de Urbanismo, possibilitando o uso e ocupação do solo em conformidade com o zoneamento urbano e suas implicações, respeitadas todas as demais diretrizes e obrigações dispostas na legislação ambiental federal, estadual e municipal.

**Art. 36** As Macro-zonas Urbanas e Industrial, formadas por aglomerados urbanos e pelo Distrito Industrial, sujeitam-se a regime de Zoneamento Urbano, Partido Urbanístico e Instrumentos de Política Urbana, constantes desta lei.



## Seção II

### Divisão das áreas do município em macro-zonas

**Art. 37** O Macro-zoneamento do Município de Santo Amaro se distribui em 14 (quatorze) macro-zonas, na forma delimitada na planta apresentada no Anexo II desta Lei:

- I - Macro-zona de Influência de Rodovia 1;
- II - Macro-zona de Influência de Rodovia 2;
- III - Macro-zona Rural do Traripe;
- IV - Macro-zona Rural do Subaé;
- V - Macro-zona Rural do Açú;
- VI - Macro-zona Rural do Rio Grande;
- VII - Macro-zona Rural de Itapema;
- VIII - Macro-zona do Plano de Recuperação do Subaé;
- IX - Macro-zona Urbana do Distrito Sede;
- X - Macro-zona Urbana do Interior do Município;
- XI - Macro-zona Urbana das Áreas Litorâneas;
- XII - Macro-zona de Transição Urbano Ambiental;
- XIII - Macro-zona de Interesse Turístico Ambiental;
- XIV - Macro-zona Industrial da Pitanga.

**Art. 38** O disciplinamento das macro-zonas consta do Código de Meio Ambiente de Santo Amaro.



### CAPÍTULO III

#### DO PARTIDO URBANÍSTICO E PROJETO DE CIDADE

##### Seção I

##### Distrito Sede de Santo Amaro

**Art. 39** O Partido Urbanístico de Santo Amaro determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

I - deverá ser promovido o crescimento da malha urbana nas áreas de intervalos da ocupação existente, e nas áreas pertencentes ao perímetro urbano que possam estabelecer, na medida do possível, uma configuração radial na malha urbana, em acordo com as zonas de expansão estabelecidas e respeitando os limites físicos e ambientais existentes;

II- deverá ser contida a pressão do avanço da ocupação irregular sobre as margens do rio Subaé;

III- deverá ser contida a expansão de ocupações na extremidade noroeste do perímetro urbano, no bairro de Caixa D'água, às margens da BA-084;

IV- deverá ser isolada a área da antiga COBRAC, considerando que:

- a) deverão ser buscadas e implementadas soluções de mitigação, controle e confinamento da contaminação no local;
- b) deverão ser encontradas e implementadas soluções para remoção da chaminé da antiga fábrica da COBRAC, sem riscos de propagação de partículas retidas na construção;

V- as margens do rio Subaé na área urbana da sede deverão ser reurbanizadas através da construção e requalificação de praças, canteiros, cais, atracadouros, edificações e vias públicas de acordo com o Partido Urbanístico apresentado neste plano;



VI- coma desativação da ferrovia que perpassa a área urbana da sede de Santo Amaro, deverá ser implantado o Parque Linear da Ferrovia, especialmente voltado à integração da malha urbana através de ciclovia, sendo a intervenção composta por:

- c) implantação de parques infantis;
- d) implantação de quiosques para uso comunitário;
- e) implantação de calçadão, pista de Cooper e ciclovias;
- f) implantação de equipamentos urbanos em acordo com os conceitos de desenho universal;
- g) implantação de bicicletários municipal;
- h) implantação de iluminação especial com cabeamento subterrâneo;

VII- deverão ser realizados a relocação da feira, urbanização do entorno do mercado e transformação do seu edifício em um espaço cultural e gastronômico;

VIII- deverá ser implantada duas variantes rodoviárias promovendo o desvio do tráfego da BR-420 para fora do centro tradicional, e a composição de um anel viário conforme planta do Partido Urbanístico, que determina:

- a) Diretriz1: sobre diretriz que se superpõe à Avenida Garcia, atravessando a Avenida Presidente Vargas, tangenciando a Fundação de Aço Trzan, atravessando o rio Subaé sobre ponte e seguindo ao sul até encontrar a BR-420, nas proximidades do quilômetro 14;
- b) Diretriz2: aproximadamente 5,8 km de extensão, constituída sobre a diretriz da Estrada da Adutora, considerando sua adequação de perfil, tipologia e infra-estrutura de acordo com a demanda de tráfego criada com o Setor Industrial Urbano;



c) Diretriz 3: aproximadamente 5 km de extensão, partindo da BR-420 em interseção coincidente com o acesso à Estrada da Embasa, se desenvolvendo na direção sul-sudoeste, até a confluência do rio Subaé com o Traripe com ponte sobre a lâmina d'água do rio Subaé com aproximadamente 50 metros de vão, nas imediações do Conde, tomando a direção oeste até encontrar a BR-420, nas proximidades do quilômetro 15, devendo considerar:

1. as áreas de fragilidade ambiental são pré-requisitos para soluções técnicas que possam mitigar os impactos de implantação da via, especialmente sobre os manguezais;
2. não poderão ser barrados os cursos d'água que irrigam as áreas recobertas por manguezais;

IX Criação da Zona Industrial Urbana para instalação de parque de indústrias limpas dentro do território urbano do distrito sede de Santo Amaro;

X- Revitalização das áreas urbanas nas margens do rio Subaé, devendo considerar:

- a) a urbanização devendo atender aos preceitos do desenho universal no seu projeto e escolha de materiais e equipamentos;
- b) a readequação paisagística e arborização com criação de jardins
- c) o incentivo ao uso de bicicletas através de instalação de para-ciclos e bicicletários;
- d) a implantação de iluminação especial com cabeamento subterrâneo;
- e) o tratamento especial do solo das margens e do leito do rio para diminuição dos riscos de contaminação por chumbo e cádmio;
- f) a implantação de quiosques para pequeno comércio de artesanato e cerâmica;
- g) a criação de novas praças, varandas e locais de estar com bancos, varandas e pergolados nas margens do rio;

XI- Revitalização e restauro dos principais sítios e edificações históricas, priorizando:





- a) Casa de Câmara e Cadeia e entorno;
- b) Igreja dos Humildes e entorno;
- c) Mercado Municipal e entorno;
- d) Igreja Matriz e entorno;
- e) Edifício Uirapuru;
- f) Estação Ferroviária.

XII- Reestruturação das áreas de preservação e recuperação ambiental exclusivamente por equipamentos de uso público que possibilitem o lazer, cultura e a prática de esportes;

XIII- Proteção e reflorestamento das áreas de margem do rio Subaé que ainda não foram densamente ocupadas e urbanizadas;

XIV - Criação de campus universitário da Universidade do Recôncavo em antiga Fundação de Aço Trzan;

XV- Criação de Parque Universitário através da instalação de equipamentos de cultura e lazer e delimitação de área de preservação no entorno da antiga Fundação de Aço Trzan;

XVI - Reurbanização da Praça 14 de JUNHO;

XVII- Criação do Parque Ecológico do Subaé com implantação de trilhas ecológicas e recuperação de manguezais;

XVIII- Requalificação de bairros e comunidades ribeirinhas, relocando as famílias cujas casas invadem as margens do rio Subaé sob condições de risco de vida e prejuízo ambiental;

XIX- Implantação e reestruturação de praças de bairro com urbanização e tratamento paisagístico inclusive dos entornos, considerando que:

- a) a urbanização de praças deverá atender aos preceitos do desenho universal no seu projeto e escolha de materiais e equipamentos;



b) a urbanização de praças de bairros deverá considerar a implantação de equipamentos destinados ao uso e salvaguarda de bicicletas;

c) as praças de bairro deverão constar de parques infantis;

XX- Construção de nova Feira Livre de Santo Amaro, em área adjacente à rodoviária atual, entre a Rua de São Bento e a BA-420;

XXI- Implantação da Nova Rodoviária no acesso norte da cidade, próximo ao entroncamento da BR-420 com a Estrada da Adutora;

XXII- Implantação do Portal da Cidade, constando de monumento, balcão de informações e posto policial;

XXIII- Revitalização do Porto do Conde com instalação de equipamentos de serviço e de apoio à atracação de embarcações de pequeno porte com baixo impacto ambiental como pontes elevadas, trapiches e píeres.

## Seção II

### São Braz

**Art. 40** O Partido Urbanístico de São Braz determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

I - deverá ser promovido o crescimento da malha urbana em áreas vicinais à via de interpenetração urbana, em direção ao norte, até aproximadamente 700 metros da BA-878;

II - contenção da ocupação em direção às áreas de baixada, dominadas por florestas de mata atlântica e manguezais;

III - implantação de via de pedestres e ciclistas em nível médio das vertentes do morro;

IV - implantação de mirante e equipamentos urbanos na parte mais elevada do morro, próximo ao cemitério;



V - instalação de equipamentos de serviço e de apoio à atracação de embarcações de pequeno porte com baixo impacto ambiental como pontes elevadas, trapiches e píeres nos pontos identificados na Planta do Partido Urbanístico;

VI - Implantação e reestruturação de praças de bairro com urbanização e tratamento paisagístico inclusive dos entornos, considerando que:

- a) a urbanização de praças deverá atender aos preceitos do desenho universal no seu projeto e escolha de materiais e equipamentos;
- b) a urbanização de praças de bairros deverá considerar a implantação de equipamentos destinados ao uso e salvaguarda de bicicletas;
- c) as praças de bairro deverão constar de parques infantis;

VII - condicionamento das áreas das margens sul do mangue, articulando os atracadouros através de pontes, píeres, cais, entre outras estruturas de baixo impacto no solo natural e na drenagem.

### Seção III

#### Acupe

**Art. 41** O Partido Urbanístico de Acupe determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

- I - deverá ser promovido o crescimento da malha urbana ao norte, às margens do Riacho Chamilaia ao sul;
- II - deverá ser contido o desenvolvimento de ocupações nas faixas de domínio da BA-878;
- III - implantação de parque ambiental Mirante do Acupe, em porção sudoeste da mancha urbana, no fundo da Creche Anna Sironi;



IV - implantação de equipamentos em áreas utilizadas como atracadouros;

V - condicionamento paisagístico e urbanização da orla das margens do Rio Pavão e Porto da Praia(parte Norte);

VI - criação do Parque Ecológico Chamilaia;

VII - Implantação e reestruturação de praças de bairro, priorizando o Largo da Rua São Roque , com urbanização e tratamento paisagístico inclusive dos entornos, considerando que:

- a) a urbanização de praças deverá atender aos preceitos do desenho universal no seu projeto e escolha de materiais e equipamentos;
- b) a urbanização de praças de bairros deverá considerar a implantação de equipamentos destinados ao uso e salvaguarda de bicicletas;
- c) as praças de bairro deverão constar de parques infantis.

#### **Seção IV**

#### **Itapema**

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

I- o crescimento urbano deverá ser direcionado para áreas vicinais à BA-878, respeitando a faixa de domínio da rodovia;

II - deverá ser criada uma área de hotelaria ao sul.

III - reestruturação da Praça Central e das demais praças e largos e implantação novas praças de bairro, com urbanização e tratamento paisagístico inclusive dos entornos, considerando que:



- a) a urbanização de praças deverá atender aos preceitos do desenho universal no seu projeto e escolha de materiais e equipamentos;
- b) a urbanização de praças de bairros deverá considerar a implantação de equipamentos destinados ao uso e salvaguarda de bicicletas;
- c) as praças de bairro deverão constar de parques infantis.

IV - urbanização de baixo impacto nas margens do riacho, mantendo suas características naturais, mas favorecendo a sua utilização como parte da conformação social urbana de Itapema, considerando:

- a) que os caminhos e passagens devem adotar soluções de baixo impacto na topografia, sem interferir na drenagem natural do terreno;
- b) que as construções devem ser de caráter transitório, preferencialmente em madeira, sendo permitidas apenas quiosques, pergolados, decks, pontes e varandas;

V - urbanização e paisagismo da orla, considerando:

- a) implantação de calçada com piso tátil e ciclovia;
- b) implantação de equipamentos de lazer e contemplação;
- c) implantação de equipamentos urbanos em acordo com os conceitos de desenho universal;
- d) implantação de iluminação especial com cabeamento subterrâneo;
- e) ordenamento e padronização de equipamentos de apoio, como quiosques ou barracas;

VI - implantação de intersecção viária na BA-878 para retorno e acesso urbano;

VII - requalificação da via de acesso pela BA-878.



## Seção V

### Oliveira dos Campinhos

**Art. 43** O Partido Urbanístico de Oliveira dos Campinhos determina as principais diretrizes para o ordenamento do espaço urbano:

I - o crescimento urbano deverá ser direcionado para as extremidades da ocupação urbana, no nordeste e no sudeste, sentido da Rodovia Santo Amaro, respeitando a sua faixa de domínio;

II - criação de Parque Ambiental do Rio Traripe considerando a necessidade de preservação, recomposição paisagística e integração do seu espaço ao ambiente urbano através da implantação de equipamentos de lazer e contemplação e trilhas ecológicas.

III - Requalificação da Praça da Matriz, considerando que:

- a) deverá ser instalado mobiliário urbano adequado;
- b) deverá ser realizado a requalificação paisagística pela composição e tratamento de canteiros e jardins, inclusive dos entornos;
- c) a urbanização deverá atender aos preceitos do desenho universal no seu projeto e escolha de materiais e equipamentos;
- d) a urbanização deverá considerar a implantação de equipamentos destinados ao uso e salvaguarda de bicicletas;

IV - Urbanização de praças de bairro, considerando:

- a) a urbanização de praças deverá atender aos preceitos do desenho universal no seu projeto e escolha de materiais e equipamentos;
- b) a urbanização de praças de bairros deverá considerar a implantação de equipamentos destinados ao uso e salvaguarda de bicicletas;
- c) as praças de bairro deverão constar de parques infantis.



## Seção VI

### Pedras

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

I - o crescimento urbano deverá ser direcionado para a porção sudoeste da mancha urbana atual;

II - o crescimento deverá ser limitado ao sudeste, evitando degradação de vertentes do sub-bacia do riacho Vitória.

III - reestruturação de praças e espaços públicos, considerando:

a) a urbanização de praças deverá atender aos preceitos do desenho universal no seu projeto e escolha de materiais e equipamentos;

b) a urbanização de praças deverá considerar a implantação de equipamentos destinados ao uso e salvaguarda de bicicletas;

c) as praças de bairro deverão constar de parques infantis;

IV - criação do Parque Ambiental de Pedras com instalação de trilhas ecológicas, quiosques e mirantes nas linhas de cumeada dos dois morros que configuram as principais vertentes do riacho Vitória.

## Seção VII

### Distrito Industrial da Pitanga

**Art. 45** O Partido Urbanístico do Distrito Industrial da Pitanga determina as principais diretrizes para o ordenamento do seu espaço urbano e industrial:

I - entre a área industrial e residencial será criado um setor de comércio e serviços de apoio à indústria com possibilidade de instalação de pousadas, hotéis, manutenção e logística;



II - o setor industrial deverá ter entrada com controle de acesso visando a segurança patrimonial;

III - ao norte do acesso principal, deverá ser criada uma central de água e energia com uma subestação e uma estação de tratamento conectadas à linha de transmissão de alta tensão e à Adutora Pedra do Cavalo, ao norte;

IV - o setor industrial deverá ser infra-estrutura do por vias principais amplas, com canteiro central e adequadas para tráfego de cargas industriais;

V - a área interna central do setor industrial será reservada para serviços e facilidades destinadas ao funcionamento das indústrias, tais como: controle de segurança, administração, estacionamentos, terminal de transportes, restaurantes, entre outros;

VI - deverá ser preservada a área de valor ecológico das vertentes do tabuleiro, da bacia do Rio Pitanga.

VII - o crescimento urbano previsto com o aumento de demanda por moradias, comércio e serviços pela instalação de novas indústrias deverá ser prioritariamente relacionado ao adensamento da ocupação atual, visando diminuir os custos de infra-estrutura e melhorar a urbanidade local;

VIII - a área predominantemente residencial deverá ser equipada com praças de bairro, considerando que:

- a) a urbanização de praças deverá atender aos preceitos do desenho universal no seu projeto e escolha de materiais e equipamentos;
- b) A urbanização de praças de bairros deverá considerar a implantação de equipamentos destinados ao uso e salvaguarda de bicicletas;
- c) As praças de bairro deverão constar de parques infantis;

#### CAPÍTULO IV





## DO ZONEAMENTO E PERÍMETRO URBANO

### Seção I

#### Disposições Gerais

**Art. 46** O zoneamento urbano definirá a subdivisão do espaço interno do perímetro urbano de cada Macro zona Urbana ou Industrial.

**Art. 47** Exceto em áreas industriais ou de uso restrito deliberado, o zoneamento não define de forma rígida a especialização de uso econômico do solo para cada área, e sim facilita a aplicação de normas e políticas apropriadas para as suas características e propriedades predominantes.

**Art. 48** Estão definidos parâmetros urbanísticos e ambientais de Uso e Ocupação do Solo, referentes a cada zona, em acordo com as diretrizes de modelagem ambiental e físico espacial propostas por este Plano Diretor para as áreas urbanas;

**Art. 49** Os parâmetros urbanísticos constam do Quadro de Parâmetros Urbanísticos Aplicados às Zonas Urbanas, Anexo VI desta lei, e se referem a:

- I - coeficiente de aproveitamento básico;
- II - coeficiente de aproveitamento máximo;
- III - índice de ocupação;
- IV - gabarito;
- V - índice de permeabilização;
- VI - recuo frontal;
- VII - afastamentos laterais e de fundo.

**Art. 50** Os parâmetros ambientais estão relacionados no Quadro de Parâmetros Ambientais Aplicados às Zonas Urbanas, Anexo VII, e referem-se aos seguintes itens:

- I - poluição sonora;



II - temperatura;

III - poluição atmosférica.

**Art. 51** Serão definidos os instrumentos de Política Urbana pertinentes a cada zona, inclusive aqueles previstos no Estatuto da Cidade.

**Art. 52** Para a 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 infra-estrutura instalada ou sua capacidade de ampliação.

**Art. 53** O Zoneamento Urbano indica a demarcação das:

I - Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR);

II - Zonas de Expansão Urbana (ZEU);

III - Zonas de Ocupação Prioritária (ZOP);

IV - Zona Predominantemente de Comércio e Serviços (ZPCS);

V - Zona Industrial Urbana (ZIU);

VI - Zona de Interdição de Ocupações (ZIO);

VII - Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS);

VIII - Zonas de Interesse Histórico e Cultural (ZIHC);

IX - Zona Portuária (ZP);

X - Unidades de Conservação (UC)



- XI - Zona de Interesse Turístico (ZIT);
- XII - Zona de Apoio Urbano (ZAU);
- XIII - Zona de Indústrias;
- XIV - Zona de Serviços e Facilidades Industriais.

## Seção II

### Divisão das áreas urbanas em zonas

**Art. 54** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes zonas do distrito sede de Santo Amaro, apresentadas na Prancha de Zoneamento Urbano ZU.01 - Sede, Anexo III:

I - Zona Predominantemente Residencial 1 (ZPR-1): Definida por ocupações consolidadas na margem norte do rio Subaé, em espaço entre a Rua Barão de Vila Viçosa e a Avenida Presidente Vargas;

II - Zona Predominantemente Residencial 2 (ZPR-2): Definida por ocupações consolidadas ao sul do centro histórico tradicional, ao qual está integrada por tipologia urbanística similar e conforma o seu entorno imediato;

III - Zona Predominantemente Residencial 3 (ZPR-3): Definida pela ocupação consolidada no Maricá e Nova Santo Amaro, abrangendo a Rua da Caieira, no sudeste da mancha urbana da sede de Santo Amaro;

IV - Zona Predominantemente Residencial 4 (ZPR-4): Definida por ocupações consolidadas ao longo da margem sul do rio Subaé, na porção noroeste da mancha urbana de Santo Amaro, abrangendo Caixa D'água e o Largo do Ideal, com limite na ponte da Rua Barão de Sergy;

V - Zona Predominantemente Residencial 5 (ZPR-5): Definida por ocupações consolidadas de forma linear, ao longo da rua Alto do São Francisco;

VI - Zona Predominantemente Residencial 6 (ZPR-6): Definida por ocupações consolidadas que abrangem a área do cemitério e os Loteamentos Celina Porto e Vale Verde;



- VII - Zona Predominantemente Residencial 7 (ZPR-7):: Corresponde ao aglomerado urbano de Gericó, ao extremo norte do perímetro da sede de Santo Amaro;
- VIII - Zona Predominantemente Residencial 8 (ZPR-8): Oposto à ZPR-7 em relação ao rio Subaé, em Gericó, na porção norte da mancha urbana da sede de Santo Amaro;
- IX - Zona de Interesse Histórico e Cultural 1 (ZIHC-1): Definida pelo centro tradicional de Santo Amaro, demarcado por sítio e conjunto de grande importância história e cultural;
- X - Zona de Interesse Histórico e Cultural 2 (ZIHC -2): Área que corresponde à antiga Fundação de Aço Trzan, sítio de importância cultural e paisagem simbólica do município;
- XI - Zona de Interesse Histórico e Cultural 3 (ZIHC -3): Corresponde à faixa dos lindes do rio Subaé em todo seu trecho compreendido na extensão da área urbana do distrito sede de Santo Amaro;
- XII - Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): Zona localizada na porção norte da cidade, destinada ao acréscimo de ocupação urbana de acordo com o propósito da expansão radial e espacialmente equilibrada de infra-estrutura em relação à mancha de ocupação consolidada até a data de publicação deste Plano Diretor;
- XIII - Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU-2): Zona localizada na porção noroeste da cidade, destinada ao acréscimo de ocupação urbana de acordo com o propósito da expansão radial de infra-estrutura em relação à mancha de ocupação consolidada até a data de publicação deste Plano Diretor;
- XIV - Zona de Expansão Urbana 3 (ZEU-3): Zona localizada na porção sudoeste da cidade, destinada ao acréscimo de ocupação urbana de acordo com o propósito da expansão radial de infra-estrutura em relação à mancha de ocupação consolidada até a data de publicação deste Plano Diretor;
- XV - Zona de Expansão Urbana 4 (ZEU-4): Zona localizada na porção sul da cidade, destinada ao acréscimo de ocupação urbana de acordo com o propósito da expansão radial de infra-estrutura em relação à mancha de ocupação consolidada até a data de publicação deste Plano Diretor;



XVI - Zona de Expansão Urbana 5 (ZEU-5): Zona localizada na porção sul da cidade, destinada ao acréscimo de ocupação urbana de acordo com a tendência de desenvolvimento na área de Nova Santo Amaro;

XVII - Zona de Expansão Urbana 6 (ZEU-6): Zona localizada na porção sul da cidade, destinada ao acréscimo de ocupação urbana de acordo com a tendência de desenvolvimento na área de Nova Santo Amaro;

XVIII - Zona de Expansão Urbana 7 (ZEU-7): Zona localizada na porção sul da cidade, destinada ao acréscimo de ocupação urbana de acordo com a tendência de desenvolvimento na área de Nova Santo Amaro;

XIX - Zonas de Expansão Urbana 8 (ZEU-8): Zona localizada no acesso norte da cidade, entre a Estrada da Adutora e a BR-420, em cuja área, o desenvolvimento de ocupações deverá preservar livres as linhas de talvegues para manutenção da drenagem natural;

XX - Zona Predominantemente de Comércio e Serviços 1 (ZPCS-1): Zona de ocupação consolidada com predominância de comércios e serviços estimulados pelo fluxo rodoviário criado com a articulação da BR-420 na malha urbana da sede de Santo Amaro;

XXI - Zona Predominantemente de Comércio e Serviços 2 (ZPCS-2): Zona estabelecida especialmente para a concentração de comércio e serviços diversificados com maior demanda de fluxos;

XXII - Zona Predominantemente de Comércio e Serviços 3 (ZPCS-3): Zona de predominância de uso de comércio e serviços, especialmente para a instalação de equipamentos relacionados à Zona Portuária estabelecida em acordo com a proposta de revitalização do Porto do Conde, constante nas diretrizes do Partido Urbanístico;

XXIII - Zona Industrial Urbana (ZIU): Zona especialmente estabelecida para a instalação de indústrias limpas;

XXIV - Zona de Interdição de Ocupações (ZIO): Zona criada para proibir ocupações em áreas próximas à antiga fábrica da COBRAC, onde o nível de contaminação por chumbo e cádmio do solo é mais elevado;



XXV - Zona de Especial Interesse Social 1(ZEIS-1): Definida pelo setor de predominância de uso residencial com baixo padrão de habitabilidade, consolidado e desenvolvido em uma ampla faixa que compreende a borda da BR-420, a nordeste da mancha urbana da sede; pelos assentamentos ao norte da mancha urbana da sede, desenvolvidos em áreas de encosta; e pelas ocupações desenvolvidas ao longo da margem norte do rio Subaé, a partir do lado norte da Avenida Botafogo, incluindo a Candolândia,;

XXVI - Zona de Especial Interesse Social 2 (ZEIS-2): Zona que abrange as ocupações próximas ao antigo Porto do Conde, com relevante pressão sobre área de mangue e degradação do rio Subaé, localizada no final da Av. João Soldado e na Rua da Caieira;

XXVII - Zona Portuária (ZP): Zona criada para possibilidades de comércios e serviços voltados ao atendimento de atividades portuárias de pequeno porte, visando atender o Porto do Conde;

XXVIII - Unidade de Conservação 1 (UC-1): Unidade de Conservação criada na porção leste da cidade visando estabelecer um parque municipal sobre áreas de manguezal de importância para a manutenção do rio Subaé e Baía de Todos os Santos;

XXIX - Unidade de Conservação 2 (UC-2): Unidade de Conservação criada ao sul da cidade visando proteger as áreas de vegetação significativas que compõem uma sub-bacia do rio Pitanga;

XXX - Unidade de Conservação 3 (UC-3): relacionada à UC-2,também criada com o objetivo de proteção das áreas de vegetação significativas que compõem uma sub-bacia do rio Pitanga.

**Art. 55** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes Zonas Urbanas de São Braz, apresentadas na Prancha de Zoneamento Urbano ZU.02 - Distritos, Anexo III:

I - Zona Predominantemente Residencial 9(ZPR-9): Área de ocupações consolidadas, configurada por uma faixa linear ao longo da via de penetração da atual mancha urbana de São Braz;



II - Zona de Interesse Histórico e Cultural<sup>4</sup> (ZIHC-4): Área situada no topo da colina na qual se encontram o cemitério e a ruína da Igreja de São Braz, de grande relevância paisagística e cultural;

III - Zona de Expansão Urbana 9(ZEU-9): Área de expansão prevista para os lindes da via de penetração de São Braz, em direção à BA-878;

IV - Zona Predominantemente de Comércio e Serviço 4(ZPCS-4): área de ocupação consolidada, com concentração de bares, restaurantes e outros pequenos comércios locais;

V - Zona de Especial Interesse Social 3: Assentamentos irregulares de baixo padrão de habitabilidade localizado atrás do campo de futebol(ZEIS-3);

VI - Unidade de Conservação 4 (UC-4): Áreas de mangues e florestas importantes para a manutenção ecológica e da paisagem do entorno e proteção das margens do rio São Braz.

**Art. 56** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes Zonas Urbanas de Acupe, apresentadas na Prancha de Zoneamento Urbano ZU.02 - Distritos, Anexo III:

I - Zona Predominantemente Residencial 10(ZPR-10): Zona de ocupação consolidada em área central da mancha urbana de Acupe;

II - Zona Predominantemente Residencial 11 (ZPR-11): Zona de ocupação consolidada ao longo do rio Acupe, em direção ao riacho Chamilaia;

III - Zona de Expansão Urbana<sup>10</sup> (ZEU-10): Zona de expansão ao sul, seguindo tendência de expansão surgida com novos loteamentos;

IV - Zona de Expansão Urbana 11 (ZEU-11): Zona de expansão ao norte, entre cemitério e riacho Chamilaia;



V - Zona de Expansão Urbana 12 (ZEU-12): Zona de expansão ao norte da mancha urbana, entre a BA-878 e a Avenida São Gonçalo;

VI - Zona predominantemente de comércio e serviço 5 (ZPCS-5): Zona com ocupações consolidadas com concentração de comércio e equipamentos de serviço estabelecendo um centro linear da área urbana de Acupe estruturado pelas principais vias de articulação urbana, a Rua Edival Barreto e Rua Dom Pedro II e pela transversal, Rua Rui Barbosa;

VII - Zona de especial interesse social 4 (ZEIS-4): Área de assentamentos com carência de infra-estrutura e baixo padrão de habitabilidade;

VIII - Zona de especial interesse social 5 (ZEIS-5): Área com carência de infra-estrutura e baixo padrão de habitabilidade entre a Rua Nova e a Rua do Morcego;

IX - Zona de especial interesse social 6 (ZEIS-6): Área de expansão da mancha urbana em lado oposto à BA-878, conformada pela Rua da Areia, Rua Nova Brasília e Rua Alto do Cruzeiro, com carência de infra-estrutura, baixo padrão de habitabilidade e incidência de assentamentos em áreas de encosta;

X - Zona de especial interesse social 7 (ZEIS-7): Assentamentos ao norte, com carência de infraestrutura e baixo padrão de habitabilidade;

XI - Unidade de conservação 5 (UC-5): Área ao lado oeste da BA-878, com declividades desfavoráveis para a ocupação, de importância paisagística e estrutural para a drenagem de afluentes do rio Acupe;

XII - Unidade de conservação 6 (UC-6): Áreas importantes para a drenagem de afluente do rio Acupe, sujeitas a alagamentos;

XIII - Unidade de conservação 7 (UC-7): Áreas importantes para a drenagem do riacho Chamilaia, afluente do rio Acupe, sujeita a alagamentos.

**Art. 57** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes Zonas Urbanas de Itapema, apresentadas na Prancha de Zoneamento Urbano ZU.02 -





Distritos, Anexo III::

- I - Zona predominantemente residencial 12(ZPR-12): Principal núcleo consolidado de Itapema, com predominância de uso residencial;
- II - Zona de expansão urbana 13(ZEU-13): Zona de expansão já em desenvolvimento, na marginal da BA-878;
- III - Zona de expansão urbana 14 (ZEU-14): Zona de expansão na porção sudoeste da área urbana de Itapema;
- IV - Zona predominantemente de comércio e serviço 6 (ZPCS-6): Área com concentração de comércios e serviços em pequena escala, que já representa um centro local favorável ao turismo, no entorno da principal praça de Itapema;
- V - Zona de interesse turístico 1 (ZIT-1): Zona localizada ao sul, na beira mar, favorável ao desenvolvimento de hotelaria;
- VI - Unidade de conservação 8 (UC-8): Área de importante valor paisagístico e para o sistema hídrico de Itapema.

**Art. 58** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes Zonas Urbanas de Oliveira dos Campinhos, apresentadas na Prancha de Zoneamento Urbano ZU.03 - Distritos, Anexo III:

- I - Zona predominantemente residencial 13 (ZPR-13): Principal ocupação consolidada de Oliveira dos Campinhos, com predominância de uso residencial;
- II - Zona de expansão urbana 15 (ZEU-15): Zona de expansão na porção sudeste da área urbana de Oliveira de Campinhos, articulada pela Rua Norma Freitas;
- III - Zona de expansão urbana 16 (ZEU-16): Zona de expansão na porção noroeste da mancha urbana;
- IV - Zona predominantemente de comércio e serviço 7 (ZPCS-7): Área com concentração de comércio e serviços locais, demarcando um centro da área urbana de Oliveira de Campinhos polarizado pela Praça da Matriz e pela Avenida Sebastião Dias;



V - Zona de especial interesse social 8 (ZEIS-8): Assentamentos ao leste, no vale do rio Traripe, com carência de infra-estrutura e baixo padrão de habitabilidade;

VI - Unidade de conservação 9 (UC-9): Área de importante valor paisagístico e para a manutenção do sistema hídrico de Oliveira dos Campinhos.

**Art. 59** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes Zonas Urbanas de Pedras, apresentadas na Prancha de Zoneamento Urbano ZU.03 - Distritos, Anexo III:

I - Zona predominantemente residencial 14 (ZPR-14): Principal ocupação consolidada de Pedras, com predominância de uso residencial;

II - Zona de expansão urbana 17 (ZEU-17): Zona de expansão na porção sudoeste da área urbana de Pedras;

III - Zona predominantemente de comércio e serviço 8 (ZPCS-8): Área com pequena concentração de comércio e serviços locais, demarcando um centro da área urbana de Pedras polarizado principalmente pela praça central e pela rodovia;

IV - Unidade de conservação 10 (UC-10): Área de importante valor paisagístico e para o sistema hídrico do riacho Vitória.

**Art. 60** Os diversos instrumentos de planejamento poderão ser utilizados nas seguintes Zonas do Distrito Industrial da Pitanga, apresentadas na Prancha de Zoneamento Urbano ZU.04- Distrito Industrial, Anexo III:

I - Zona predominantemente residencial 15 (ZPR-15): Principal ocupação consolidada da Pitanga, com predominância de uso residencial e possibilidade de adensamento;



II - Zona de Apoio Urbano (ZAU): Zona destinada à instalação de empreendimentos de comércio e serviços de apoio rodoviário, de logística, hoteleiro e comercial, sendo proibida a implantação de empreendimentos residenciais na sua área de abrangência;

III - Zona de Serviços e Facilidades Industriais (ZCFI): Zona interna do loteamento industrial, destinada à criação de um centro de serviços locais, como estacionamento de veículos de carga, administração, central de segurança, Estação de Tratamento de Água (ETA) e Subestação de Energia (SE), sendo proibida a implantação de empreendimentos residenciais na sua área de abrangência;

IV - Zona Industrial-1 (ZI-1): Zona para implantação de indústrias e atividades correlatas, no lado oeste em relação ao acesso principal previsto para o distrito industrial, sendo proibida a implantação de empreendimentos residenciais na sua área de abrangência;

V - Zona Industrial-2 (ZI-2): Zona para implantação de indústrias e atividades correlatas, no lado leste em relação ao acesso principal previsto para o distrito industrial, sendo proibida a implantação de empreendimentos residenciais na sua área de abrangência;

VI - Unidade de conservação 11 (UC-11): Área de importante valor paisagístico e ambiental, fundamental à preservação da estrutura hidro-geológica que compõe no Rio Pitanga.

## CAPÍTULO V

### DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO URBANA

**Art. 61** Os projetos estratégicos envolvem ações de urbanização para os locais estratégicos identificados e devem ser visualmente reconhecidos na paisagem pela sua massa, aparência e configuração espacial.

**Art. 62** Os locais estratégicos são aqueles que apresentam grande potencial para funcionar como "pólos geradores", atraindo e dinamizando atividades de serviços e comércio no entorno, constituindo-se em elementos estruturantes, que sirvam de suporte espacial para alavancagem da organização da ocupação e uso do solo de todo o espaço em seu entorno



imediatos.

**Art. 63** Por empreendimentos urbanos, entendem-se as ações e obras voltadas para a dinamização econômica e social dos lugares estratégicos.

1º Do ponto de vista econômico, os empreendimentos urbanos compõem o conjunto dos negócios urbanos voltados prioritariamente para:

- I - a atração e reprodução de capitais;
- II - para a melhoria das condições de reprodução de força de trabalho.

2º Os empreendimentos a serem apoiados e fomentados pelo Poder Público devem ser, de preferência:

- I - de grande porte, resultantes de grandes capitais ou da união de pequenos capitais;  
ou
- II - marcadamente expressivos, capazes de atrair capitais e polarizar empreendimentos menores em seu entorno, em complementação aos programas existentes.

3º São considerados empreendimentos marcadamente expressivos, ou empreendimentos âncora, os projetos prioritários de cada local estratégico e que têm poder suficiente de atração para gerar efeitos multiplicadores com reflexos em eventuais programas sociais e de reprodução de renda locais, uma vez postos em desenvolvimento, devendo ser marcados por elementos visuais de forte impacto, que valorizem a paisagem, requalificando seu potencial.

**Art. 64** A partir da concepção básica de modelagem espacial e das estratégias estabelecidas para o desenvolvimento municipal, ficam definidos como Projetos Estratégicos as seguintes proposições configuradas no Partido Urbanístico, Anexo IV desta Lei:

- I - Revitalização e reurbanização da orla das margens do Rio Subaé no distrito sede de Santo Amaro;



- II - Contorno Ferroviário de Santo Amaro, possibilitando a desativação da linha de trem que penetra na malha urbana da cidade de Santo Amaro;
- III - Criação do Parque Linear da Ferrovia, interligando os bairros da sede de Santo Amaro a partir de um eixo longitudinal composto por ciclovias, passeios, jardins e equipamentos de apoio ao lazer e recreação;
- IV - Criação de campus e parque universitário na área da antiga Fundação de Aço Trzan;
- V - Construção da nova Feira Livre de Santo Amato;
- VI - Criação da Zona Industrial Urbana no distrito sede de Santo Amaro;
- VII - Implantação do Distrito Industrial da Pitanga;

## CAPÍTULO VI

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

#### Seção I

#### Disposições Gerais

**Art. 65** 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 - os imóveis sobre os quais incidirão as obrigações de parcelamento, utilização e edificação compulsórias;



- II - aplicação do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo;
- III - desapropriação com títulos da dívida pública;
- IV - definição dos parâmetros de aproveitamento mínimo dos imóveis; e
- V - utilização do consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do parcelamento do imóvel.

3º As Zonas onde serão utilizados os instrumentos urbanísticos de que trata este Capítulo constam dos Quadros – Relações entre as Zonas e os Instrumentos de Política Urbana Permitidos.

## Seção II

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

**Art. 66** 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, infra-estrutura e trabalho social com a participação da comunidade local.

**Art. 67** 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. 68** 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.

### Seção III

#### Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios

**Art. 69** Fica determinado o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado, nas zonas determinadas no Quadro de Instrumentos de Política Urbana Aplicados às Zonas Urbanas, Anexo V.

**Art. 70** São compreendidos como subutilizados para fins de parcelamento, utilização e edificação compulsórios, os imóveis que se encontrem nas seguintes situações, visando a otimização da infra-estrutura urbana existente:

I - terrenos, lotes vazios ou lotes que não estejam construídos ou edificados, dotados de infra-estrutura e serviços urbanos, 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 subzonas de interesse ambiental e zonas nas quais haja restrição à ocupação.



2º Não será exigida a edificação ou a utilização compulsória de proprietário que comprove possuir somente um imóvel situado no Município.

3º A utilização e a edificação compulsória poderão ser exigidas de proprietários de terrenos ou lotes cuja área seja igual ou superior a estabelecida para a zona onde se localiza e que não sejam necessários para equipamentos públicos; e terrenos e lotes desocupados, em áreas contíguas ao tecido urbano efetivamente ocupado.

#### Seção IV

#### Direito de Preempção

**Art. 71** 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 - implantação do Sistema de Áreas Verdes;
- III - implantação de infra-estrutura, sistema viário, equipamentos de saúde, educação, promoção social e para implantação de projetos estratégicos;
- IV - constituição de reserva fundiária;
- V - criação de espaços públicos e de lazer;
- VI - recuperação ou proteção ambiental; e
- VII - 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; e

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;

V - áreas de proteção ambiental.

## Seção V

### Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Art. 72** 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. A aplicação está prevista para as zonas indicadas no quadro constante do Anexo V.

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 VI

### Estudo de Impacto de Vizinhança

**Art. 73** 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. 74** O Estudo de Impacto de Vizinhança será executado na forma estabelecida no modelo constante do Código de Urbanismo de Santo Amaro.

**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 VII

### Operações Urbanas Consorciadas

**Art. 75** As Operações Urbanas Consorciadas poderão ser estabelecidas para as zonas indicadas no quadro constante do Anexo V.

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 e;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

**Art. 76** 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;
- programa básico de ocupação da área;
- programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- finalidades da operação;



estudo prévio de impacto de vizinhança;

contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 23 desta Lei;

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.

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 VIII

### Transferência do Direito de Construir



**Art. 78** 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 estiver localizado em uma Zona cuja aplicação deste instrumento esteja prevista e for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

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.

**Art. 79** O direito de construir transferido deve ser aplicado apenas em Zonas que possuam Coeficiente de Aproveitamento Máximo(CAM) previsto e será limitado pelo seu índice.

## Seção IX

### Instrumentos Tributários

**Art. 80** Os instrumentos tributários, com função fiscal e extra fiscal, 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. 81** 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.

## Seção X

### Direito de Superfície

**Art. 82** Nas Zonas às quais incidem o direito de superfície, o solo, subsolo ou espaço aéreo



definido pela projeção vertical do terreno, poderá ter a permissão do seu uso transferido a outro, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

**Art. 83** A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

**Art. 84** O beneficiário da concessão, ou superficiário, deverá arcar com os encargos e tributos que incidirem sobre o terreno e edificação de forma proporcional à sua parcela de ocupação em relação à ocupação efetiva do lote.

**Art. 85** O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, desde que seguidos os termos do contrato de concessão.

**Art. 86** Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

**Art. 87** Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

**Art. 88** Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

1º Antes do termo final do contrato, será extinto o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

## Seção XI

### Assistência Técnica e Jurídica às Populações Pobres

**Art. 89** 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 pobres.



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.

## TÍTULO V

### DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 90** 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. 91** O processo de implantação e gestão do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Santo Amaro será feito de acordo com o esquema exposto no Anexo VIII, 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 da Prefeitura, co-responsáveis, que deverão prover as informações e apoio necessários ao bom funcionamento deste Espaço.

## CAPÍTULO II

### DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

**Art. 92** A Administração Pública deverá atuar em conjunto com a Agência de Desenvolvimento.

**Art. 93** Deverão ser adotados procedimentos mais simplificados, visando maior celeridade no atendimento aos interesses dos cidadãos e maior facilidade na aplicação das Leis.

**Art. 94** 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. 95** 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 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. 96** 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.97** A Assessoria de Planejamento e Informação será formada por cinco departamentos, quais sejam: Planejamento; Urbanismo; Meio-Ambiente; Informação; e Desenvolvimento.

**Art. 98** 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. 99** 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 de Polícia Administrativa e 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 de normas relativas ao uso e à ocupação do solo, sendo responsável pelas atribuições dos usos específicos em conformidade com as determinações das zonas urbanas e dos parâmetros ambientais, além da fiscalização a adequação da intensidade da ocupação 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 de Polícia Administrativa e 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 de Polícia Administrativa e 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. 100** 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. 101** 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;

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

elaboração de relatórios visando fundamentar as ações de gestão urbana;

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

**Art. 102** 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;

elaboração de projetos e captação de recursos para ações sócio-reestruturantes;

realização de ações visando a promoção do Empreendedorismo Local.

## Seção II

### Secretaria de Comunicação Social e Marketing

**Art. 103** A Secretaria de Comunicação Social 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. 104** Será objetivo específico da Secretaria de Comunicação a Ampliação da Comunicação Social no Município, facilitando a integração da Prefeitura com a Sociedade para implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal , além de colaborar na operacionalização do “Espaço do Cidadão”.

### CAPÍTULO III

#### DA AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO

**Art. 105** O Poder Executivo deverá convocar a sociedade civil para colocar em funcionamento a Agência de Desenvolvimento de Santo Amaro num prazo de seis meses, contados a partir da aprovação desta Lei.

**Art. 106** 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. 107** 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. 108** Os objetivos, formas de atuação, modelo e estrutura funcional da Agência estão definidos em Lei específica.

### CAPÍTULO IV

#### DOS CONSELHOS MUNICIPAIS

**Art. 109** Os Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano, Defesa do 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. 110** O conselho de meio ambiente esta definido no CAPITULO V DO SISTEMA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, Seção II, do Código de Meio Ambiente de Santo Amaro.

**Art. 111** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano terá a seguinte composição:

I - o Secretário da pasta responsável pelos assuntos de desenvolvimento urbano, que o presidirá;

o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos à infraestrutura;

o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos ao meio ambiente;

o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos às obras públicas;

3 (três) representantes de diferentes organizações não governamentais, com atuação no Município, legalmente constituídas há mais de 01 (um) ano, eleitas em assembléia própria:

1 (um) representante de entidades de categorias profissionais ou conselhos de classe eleitas em assembléia própria;

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.



§ 6º As decisões referentes a intervenções nas Zonas de Interesse Histórico e Cultural 1, 2 e 3 da sede de Santo Amaro deverão ser acompanhadas e avaliadas por meio de pareceres técnicos pela Comissão Especial de Avaliação do Patrimônio Histórico, sem direito a voto, exceto quando houver necessidade de desempate.

§ 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. 112** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico terá a seguinte composição:

I - o Secretário da pasta responsável pelos assuntos de planejamento municipal, que o presidirá;

o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos à finanças;

o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos ao turismo;

o Secretário da pasta responsável pelos assuntos relativos ao desenvolvimento da indústria e comércio;

3 (três) representantes de diferentes organizações não governamentais, com atuação no Município, legalmente constituídas há mais de 01 (um) ano, eleitas em assembléia própria;

1 (um) representante de entidades de categorias profissionais ou conselhos de classe eleitas em assembléia própria;

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

**Art. 114** São atribuições gerais dos Conselhos:

I - auxiliar na manutenção de um processo de planejamento contínuo no Município e que prime pela participação popular;

analisar e propor medidas de concretização de políticas setoriais;

participar da gestão dos fundos previstos nesta Lei Complementar, propondo prioridades na aplicação dos recursos e fiscalizando sua utilização;

realizar ou solicitar ao Poder Público a realização de audiências públicas, no âmbito de sua competência, para prestar esclarecimentos à população.

**Art. 115** Outras atribuições específicas dos Conselhos Municipais poderão ser reguladas por decretos do Poder Executivo.

## CAPÍTULO V

### DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES AOS CIDADÃOS

**Art. 116** 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. 117** 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, infra-estrutura urbana, equipamentos comunitários e uso e ocupação do solo;

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

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

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. 118** 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. 119** 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. 120** 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. 121** 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;

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. 122** 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. 123** 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. 124** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 30 de dezembro de 2014.



RICARDO J.M. MACHADO DO CARMO  
Prefeito Municipal