



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA**

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 312/2003

**“Dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de
Teixeira de Freitas – BA.”**

O Prefeito Municipal de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia.

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

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Seção I

Do Zoneamento Urbano

Art. 1º Fica a área desta cidade de Teixeira de Freitas, delimitada pelo perímetro urbano, com seus bairros, dividida em 7 (sete) zonas devidamente delimitadas em mapa anexo desta Lei, da seguinte forma:

I - Zona Residencial Preferencial – Z1 - caracteriza-se por permitir a construção de residências unifamiliares, equipamentos urbanos de caráter institucional local e abrigar comércio de conveniência na quantidade de 01 (uma) unidade de cada item de comércio por grupo de 09 (nove) quadras, ou aproximadamente 01 (uma) unidade de cada item de comércio num raio de 150 m (cento e cinquenta metros). Para os equipamentos urbanos de caráter institucional, fica definida a quantidade de 01 (um) item para cada grupo de 36 (trinta e seis) quadras ou raio de 300 m (trezentos metros);

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



GABINETE DO PREFEITO

II - Zona Residencial Predominante – Z2 - caracteriza-se por permitir a construção de residências uni e multifamiliares, equipamentos urbanos de caráter institucional público e privado, micro e pequeno comércio e serviços de vizinhança;

III - Zona Residencial Misto – Z3 - caracteriza-se por permitir a construção de residências uni e multifamiliares e abrigar pequenos negócios, micro e pequeno comércio, serviços de vizinhança e manufaturas;

IV - Zona Comercial Central – Z4 – caracteriza-se por permitir a construção de residências uni e multifamiliares e abrigar micro, pequeno, médio e grande comércio, micro, pequeno e médio serviços, instituições locais e diversificadas, além de micro e pequena indústrias leves, não poluentes;

V - Zona Corredor Comercial – Z5 – caracteriza-se por permitir a construção de residências uni e multifamiliares e abrigar micro, pequeno, médio e grande comércio, e ainda, micro, pequeno e médio serviços e micro e pequena indústrias leves, não poluentes;

VI - Zona Setorial – Z6 - caracteriza-se por abrigar pequeno, médio e grande comércio; pequeno, médio e grande serviço e pequena, média indústria leve e pesada em lotes não lindeiros e fora da faixa de proteção da rodovia descrita pelo DNER;

VII - Zona de Proteção Ambiental – Z7 - caracteriza-se por ser Área de Proteção Ambiental (APA), manejo especial, destinada a abrigar o “Cinturão Verde” da cidade, com finalidades de exploração da atividade de produção de hortifrutigranjeiros, para o abastecimento local e regional, como também áreas de lazer e urbanização controlada.

Seção II

Dos Estabelecimentos Residenciais

Art. 2º Para fins de uso e ocupação do solo, o estabelecimento residencial enquadra-se numa das cinco categorias a seguir:

I - residência unifamiliar - R1 - Edificação destinada a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote;

II - residência multifamiliar - R2 - Edificação destinada a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, podendo ser horizontal ou vertical;

III - conjunto residencial - R3 - É constituído por uma ou mais edificações, isolada ou agrupada, vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispendo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização de uso comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto;

IV - núcleo residencial de recreio - R4 - Considera-se núcleo residencial de recreio os plano de parcelamento do solo destinado à implantação de habitação unifamiliar, atendendo à distribuição de 30% máximo de área construída, 15% mínimo para sistema viário, 5% mínimo para áreas institucionais e 50% mínimo para áreas verdes e lotes com área de 5000 m² (cinco mil metros quadrados) não passíveis de desmembramento;

V - habitação de interesse social - R5 – Habitação unifamiliar, correspondendo a uma unidade por edificação, cuja área construída é de 70 m² (setenta metros quadrados) máximo, empreendidas por Programas Habitacionais de Interesse Social, fruto de remanejamento de conjuntos habitacionais existentes ou remanejamento de edificações existentes promovidas por Entidades Promotoras de Programas

Habitacionais. Poderão ser horizontais ou verticais até a altura máxima de 3 (três) pavimentos. Poderão ser de origem da iniciativa privada ou de iniciativa do governo, seguindo padrões específicos de conjuntos habitacionais em termos de coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e recuos mínimos obrigatórios.

Parágrafo único. Cada zona urbana, segundo a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, pode abrigar diferentes tipos de edificações residenciais.

Seção III

Dos Demais Estabelecimentos

Art. 3º Para fins de uso e ocupação do solo, o estabelecimento comercial enquadra-se numa das quatro categorias a seguir:

I - comércio de conveniência - C1 - Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial em caráter de conveniência, com área construída máxima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - comércio varejista de âmbito local - C2 - Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial, com área construída máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). Acima de 250 m², passa a ser enquadrado em C3;

III - comércio varejista diversificado - C3 - Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial;

IV - comércio atacadista - C4 - Comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial, incluindo armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, armazéns de frios, frigoríficos e silos.

Art. 4º As categorias de comércio de conveniência são as mesmas das categorias C2.1 e C2.2, a seguir, com a diferença de área máxima construída.

Art. 5º As categorias de uso C2, C3 e C4 ficam divididas em subcategorias com as seguintes atividades:

I – comércio varejista de âmbito local – C2:

a) comércio de alimentação – C2.1;

b) comércio eventual - C2.2;

II - comércio varejista diversificado – C3 :

a) comércio de consumo excepcional – C3.1;

b) comércio de consumo no local ou associado à diversão – C3.2;

c) comércio de centros intermediários – C3.3;

d) comércio de centro subregional – C3.4;

e) comércio de materiais de grande porte – C3.5;

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

f) comércio e depósitos de materiais em geral - até 1.000 m² (mil metros quadrados) de área construída – C3.6;

g) comércio de produtos perigosos – C3.7;

III - comércio atacadista – C4 :

a) comércio atacadista de produtos alimentícios - C4.1;

b) comércio atacadista de materiais de grande porte – C4.2;

c) comércio atacadista de produtos perigosos – C4.3;

d) comércio atacadista de produtos agropecuários e extrativos – C4.4;

f) comércio atacadista diversificado – C4.5.

Art. 6º Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos destinados à prestação de serviços enquadram-se numa das três categorias a seguir:

I - serviços de âmbito local - S1 - estabelecimento destinado à prestação de serviços à população, que pode adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, no que diz respeito as características de ocupação dos lotes, de acessos, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, vibrações e de poluição ambiental com área construída máxima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). A partir de 250 m², passa a ser enquadrado como S2;

II - serviços diversificados - S2 - estabelecimento destinado à prestação de serviços à população, que implica na fixação de padrões específicos referentes as

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
**TEIXEIRA
DE FREITAS**
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, sendo que os postos de abastecimento e lavagem de veículos, as oficinas mecânicas de reparos e pintura de veículos e as oficinas de reparo em geral são incluídas nesta categoria, independentemente da área construída e do número de empregados;

III - serviços especiais - S3 - estabelecimento destinado à prestação de serviços à população que implica na fixação de padrões específicos referentes as características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, tais como garagens para estacionamentos de caminhões, de frotas de táxis, de frotas de ônibus, de tratores ou terminais para carga e descarga de mercadorias.

Art. 7º As Categorias de Uso S1, S2, S3 ficam divididas em subcategorias com os seguintes exemplos de atividades:

I - serviços de âmbito local - área máxima igual a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) – S1 :

- a) serviços profissionais e de negócios - S1.1;
- b) serviços pessoais e domiciliares - S1.2;
- c) serviços de educação- S1.3;
- d) serviços sócio-culturais - S1.4;
- e) serviços de hospedagem - S1.5;

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
**TEIXEIRA
DE FREITAS**
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

f) serviços de diversões - S1.6;

g) serviços de estúdios e oficinas - S1.7;

II - serviços diversificados – S2 :

a) serviços de escritório e negócios – S2.1;

b) serviços pessoais e de saúde – S2.2;

c) serviços de educação – S2.3;

d) serviços sócio-culturais – S2.4;

e) serviços de hospedagem – S2.5;

f) serviços de diversões – S2.6;

g) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas – S2.7;

h) serviços de oficinas de conservação, manutenção, limpeza, reparos, recondicionamento e de prestação de serviços diversos – S2.8;

i) serviços de aluguel, distribuição e guarda de bens móveis – S2.9;

III - serviços especiais – S3 :

a) garagens para empresas de transporte – S3.1;

b) serviços de depósitos e armazenagem – S3.2.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

Art. 8º Os usos listados em S2.5 e S2.6 como serviços de hospedagem e diversões, do art. 7º desta Lei, a saber, Auto-cines, “Drive in” e Motéis, somente poderão localizar-se em Z6 - Zona Setorial.

Parágrafo único. Não é permitida a instalação de Auto-cines, “drives in” e motéis para estabelecimentos localizados fora de Z6 e a uma distância inferior a 300 m (trezentos metros) de espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à: educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública.

Art. 9º O uso listado em S2.8 como serviços diversificados: Postos de serviços de abastecimento, lubrificação ou lavagem de veículos, deverão atender às normas da ABNT quanto à segurança e equipamentos; às exigências do Corpo de Bombeiros quanto a segurança operacional; às exigências do Conselho Nacional de Petróleo (CNP) quanto às características operacionais; aos critérios técnicos específicos de projeto constantes do Código de Obras Municipal, além de satisfazer as seguintes exigências:

I - guardar distância mínima de 300 m (trezentos metros) de outro posto existente, exceto quando separados entre si, por via expressa, via arterial de 1ª. Categoria, ferrovia ou curso d’água não contido em galeria;

II - a cobertura destinada a abrigar pedestres e veículos poderá ocupar os recuos de frente, mesmo que localizados em vias com recuo especial de frente, desde que: aberta em toda a extensão dos alinhamentos dos logradouros e tais recuos não sejam utilizados para a colocação de elementos de apoio. Esta cobertura não será computada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação. Somente a área dos compartimentos será computada;

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

III - somente será admitida a atividade de comercialização dos seguintes produtos: acessórios, peças de emergência, produtos para limpeza e conservação de veículos, gelo, carvão, refrigerantes, cervejas (desde que não consumidas no local) café expresso e artigos de tabacaria sendo facultado o funcionamento da atividade comercial como Loja de Conveniência 24 horas. Quando a atividade comercial for caracterizada como Loja de Conveniência 24 horas, admite-se a comercialização, além dos itens citados anteriormente, a comercialização de gêneros alimentícios não preparados no local, acondicionados em embalagens industriais assépticas e que não necessitem de refrigeração. Em ambos os casos é admitida a instalação de caixas eletrônicas destinadas à prestação de serviços bancários.

Art. 10. Para fins de uso e ocupação do solo, o estabelecimento institucional enquadra-se numa das quatro categorias a seguir:

I - instituição de âmbito local - E1 - Espaço, estabelecimento ou instalação destinado à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso, administração e serviço público, transporte e comunicação que tenham ligação direta, funcional ou espacial com o uso residencial, com área construída máxima de 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), ou capacidade de lotação máxima de 100 (cem) pessoas. A partir de 250 m² ou a partir de 100 pessoas passa a ser enquadrado em E2;

II - instituição diversificada - E2 - Espaço, estabelecimento ou instalação destinada à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso, administração e serviço público, transporte e comunicação, com área construída máxima de 2500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) ou capacidade de lotação máxima de 500 pessoas. A partir de 2500 m² ou a partir de 500 pessoas, passa a ser enquadrado em E3;

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

III – instituição especial - E3 - Espaço, estabelecimento ou instalação destinado à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso, administração e serviço público, transporte e comunicação, que implicam concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruído ou padrões vários especiais;

IV - uso especial - E4 - Espaço, estabelecimento ou instalação sujeito à preservação ou controle específico, tais como monumentos históricos, mananciais de água, áreas de valor estratégico para a segurança pública e áreas de valor paisagístico especial.

Art. 11. As categorias de uso E1, E2, E3, ficam divididas em subcategorias com os seguintes exemplos de atividades:

I - instituição em âmbito local – E1:

- a) educação – E1.1;
- b) lazer e cultura – E1.2;
- c) saúde – E1.3;
- d) assistência e promoção social – E1.4;
- e) culto – E1.5;
- f) comunicação – E1.6;
- g) serviço público – E1.7;

II - instituições diversificadas – E2:

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

- a) educação – E2.1;
 - b) lazer e cultura – E2.2;
 - c) saúde – E2.3;
 - d) assistência e promoção social – E2.4;
 - e) culto – E2.5 - Enquadram-se os usos listados em E1.5, obedecendo as disposições definidas para a categoria de uso E2;
 - f) administração e serviço público – E2.6;
 - g) transporte e comunicações – E2.7;
- III - instituições especiais – E3 :
- a) educação – E3.1;
 - b) lazer e cultura – E3.2;
 - c) saúde – E3.3 - Enquadram-se os usos listados em E1.3 e E2.3, obedecendo as disposições definidas para a categoria de uso E3;
 - d) assistência e promoção social – E3.4 - Enquadram-se os usos listados em E1.4 e E2.4, obedecendo as disposições definidas para a categoria de uso E3;
 - e) culto – E3.5 - Enquadram-se os usos listados em E1.5 e E2.5, obedecendo as disposições definidas para a categoria de uso E3;
 - f) administração e serviço público – E3;

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



GABINETE DO PREFEITO

g) transporte e comunicação – E3.

Art. 12. Fica autorizada a utilização das edificações para uso misto com residência, os usos comercial, institucional e de prestação de serviços, nas caracterizações de Comércio Varejista Âmbito Local, C2, Instituições de Âmbito Local, E1 e Serviços de Âmbito Local, S1, enquadrados, respectivamente, nos incisos II do art. 3º, I do art. 6º e I do art. 10 em Z2, Z3, Z4 e Z5, sendo que:

I - C2 (Comércio Varejista de Âmbito Local) - permitidos em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidos em cada caso as características estabelecidas nesta Lei, a exceção dos postos de serviço de abastecimento, lubrificação ou lavagem de veículos e todos os usos enquadrados na categoria C4, 12, 13, R3 e R4;

II - E1 (Instituições de Âmbito Local) - permitidos em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidos em cada caso as características estabelecidas nesta Lei. Uso sujeito a controle especial, prevalecendo as restrições de uso sujeito a controle especial;

III - S1 (Serviços de Âmbito Local) - permitidos em qualquer zona de uso, desde que se trate de usos permitidos na zona e sejam atendidos em cada caso as características estabelecidas nesta Lei, a exceção dos postos de serviço de abastecimento, lubrificação ou lavagem de veículos e todos os usos enquadrados na categoria C4, 12, 13, R3 e R4.

Art. 13. Para fins de uso e ocupação do solo, os estabelecimentos industriais enquadram-se numa das 4 (quatro) categorias a seguir:

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

I - indústrias não incomodas - I1 - estabelecimentos que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, com área construída máxima de 500 m² (quinhentos metros quadrados), excluídas áreas para estacionamento até o limite de 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento especificado por esta Lei e adotado no projeto;

II - indústrias diversificadas - I2 - estabelecimentos que implicam a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e aos níveis de poluição ambiental. São os estabelecimentos que não apresentam características que tornam obrigatório seu enquadramento em I3 e que não possam ser enquadrados em I1;

III - indústrias especiais - I3 - estabelecimentos cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem estar público e à integridade da flora e da fauna regional. Estão enquadrados na categoria I3 todos os estabelecimentos cujo funcionamento provoque ou possa provocar vibrações, ruídos ou poluição ambiental acima dos níveis definidos pela ABNT, ou apresentar perigo para a população;

IV - agroindústria e agropecuária - I4 - estabelecimentos que podem situar-se dentro do perímetro urbano em área não parcelada com área máxima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), caracterizando pequenas “chácaras produtivas”, ou fora do perímetro urbano com área máxima não definida.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

Art. 14. Independente de quaisquer outras restrições, não poderão ser enquadradas na categoria de uso I1 (Anexo 1), os estabelecimentos que possuam algumas das características listadas a seguir:

I - destinados ao processamento industrial de:

- a) artigos de cimento;
- b) lãs e pós metálicos;
- c) sabonetes e velas;
- d) detergentes, exceto quando misturados a frio;
- e) condimentos, exceto quando consistir apenas em mistura e embalagem;
- f) derivados do leite;
- g) concentrados alimentícios;
- h) fermentos, exceto quando consistir apenas em mistura e embalagem;
- i) bebidas alcoólicas e vinagres;
- j) refrigerantes gasosos;

II – que possuam:

- a) potência elétrica instalada acima de 100 cv;
- b) potência elétrica, por equipamento, acima de 10 cv;

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

- c) sistema de ar comprimido com potência total instalada acima de 7,5 cv;
- d) equipamento de queima de combustível sólido ou líquido com depósito de capacidade superior a 100 (cem) litros;
- e) um dos seguintes processos de fabricação:
 - 1. laminação, trefilação ou extrusão de metais;
 - 2. sintetização;
 - 3. estamparia de corte ou repuxo;
 - 4. corte de metais, exceto quando for manual ou utilizar serra horizontal alternativa;
 - 5. limpeza de peças por jateamento, tamboreamento ou banhos de decapagem;
 - 6. aglutinação e folheamento de fibras e madeiras;
 - 7. fiação;
 - 8. tecelagem;
 - 9. beneficiamento de cereais;
 - 10. liofilização e desidratação;
 - 11. pintura ou envernizamento a revólver em processo industrial; e
 - 12. condicionamento de borracha;

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

III - os estabelecimentos que emitam efluentes que contenham ou produzam, em grau inconveniente, as seguintes características ou compostos:

- a) odor;
- b) tóxicos ou venenos;
- c) corrosivos;
- d) compostos halogenados;
- e) óxido metálicos;
- f) combustíveis - inflamáveis ou explosivos;

IV - os estabelecimentos que possuam alguns dos processos industriais listados a seguir:

- a) fabricação de material cerâmico;
- b) fabricação de vidro;
- c) fabricação de artigos de fibrocimento e gesso;
- d) forjaria;
- e) banhos e impregnações protetoras;
- f) redução de troncos e cavacos de madeira na fabricação de papel;
- g) beneficiamento de borracha natural;

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

- h) preparo de borracha sintética;
- i) vulcanização;
- j) recuperação de resíduos têxteis;
- l) alvejamento e lavagem de tecidos;
- m) moagem e trituração;
- n) fabricação de concreto e argamassa;
- o) fabricação de lixas, rebolos e abrasivos;
- p) caldeiraria;
- q) fabricação de motores de combustão;
- r) fabricação de veículos;
- s) fabricação de espumas de borracha;
- t) tratamento de fibras têxteis;
- u) preparo de gorduras vegetais;
- v) refinação de óleos vegetais;
- x) torrefação;
- z) fabricação de rações;

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

- aa) preparo e armazenagem de fumo;
- bb) fabricação de charutos e cigarros;
- cc) extração de minerais;
- dd) beneficiamento de minerais;
- ee) britamento de pedras;
- ff) fabricação de cimento;
- gg) fusão e fundição;
- hh) tratamentos térmicos de metais;
- ii) depósito eletrolítico;
- jj) desdobramento de madeira bruta;
- ll) preparação de madeira;
- mm) fabricação de celulose ou pasta mecânica;
- nn) depilação de couros e peles;
- oo) curtimento de couros e peles;
- pp) químicos em geral;
- qq) produção e usos de explosivos;

rr) petroquímicos em geral;

ss) refinação de petróleo;

tt) abate de animais.

Art. 15. As “chácaras produtivas”, enquadradas como atividade Agroindustrial I4, poderão situar-se dentro do perímetro urbano e com área máxima 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) e em acordo com as normas e procedimentos de higiene e controle sanitário, poderão desenvolver as seguintes atividades:

I - engarrafamento de água de coco;

II - fabricação de queijo;

III - fabricação de polpas de frutas;

IV - fabricação de doces, frutas cristalizadas e compotas;

V - produção de flores;

VI - produção de hortifrutigranjeiros; produção de farinhas, conservas, especiarias, temperos e condimentos (cajuína, colorau, extrato de tomate, farinha de mandioca e de soja, pimenta e molho de pimenta);

Parágrafo único. A atividade de produção de hortifrutigranjeiros localizadas dentro do perímetro urbano instaladas junto aos córregos São Lourenço e Charqueada e as localizadas fora do perímetro urbano, instaladas junto ao Rio Itanhém, que produzam para o abastecimento municipal e regional e que se utilizam das águas dessas fontes, deverão, em caso de má qualidade da água existente para a irrigação da cultura, proceder à tratamento tóxico local da água adequando-a ao uso e ao consumo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

Art. 16. As propriedades rurais situadas dentro do Município e fora do perímetro urbano e Área de Expansão Urbana definidas nesta Lei e com área máxima não definida por esta Lei, poderão, entre outras, possuir as seguintes atividades:

I - agroindústria apícola;

II - beneficiamento do coco;

III - curtume de pele e couro de peixe;

IV - pecuária em geral (eqüinos, suínos, caprinos e bovinos);

V - pecuária leiteira;

VI - piscicultura e pesque-pague;

VII - plantação e beneficiamento do coco;

VIII - plantações extensivas irrigadas ou não, mecanizadas ou não (coco, mamão papaia, abacaxi, café, mandioca e outras espécies nativas ou não), etc.

Parágrafo único. As atividades agroindustriais ou agropecuárias exercidas em propriedades rurais situadas fora do perímetro urbano e dentro do Município de Teixeira de Freitas, estarão sujeitas à fiscalização e controle sanitários, responsabilidade técnica de Engenheiros Agrônomos e das autoridades competentes à nível Federal, Estadual ou Municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
**TEIXEIRA
DE FREITAS**
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

Art. 17. Em relação ao uso misto do solo urbano, o uso industrial só será permitido com residência nas zonas Z2 e Z3 e quando se tratar de pequenas manufaturas que se enquadrem na categoria I1 do inciso I do art. 13 desta Lei e não contemplem as atividades listadas nos itens 1, 2 e 3 do art.14 e todo o art.16 desta Lei. Será permitido também o uso misto com residência quando se tratar da categoria I4, dentro do perímetro urbano e caracterizado como “chácaras produtivas”, conforme o art.15 desta Lei.

Art. 18. As edificações ou instalações indicadas neste artigo, que exercem grande atividade sobre a população, pela concentração de oferta de bens ou serviços, gerando elevado número de viagens, interferindo no tráfego do entorno e a necessidade de grandes espaços para estacionamento ou carga e descarga, terão seus projetos analisados pela Prefeitura Municipal

I - entrepostos com área mínima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

II - estabelecimentos de prestação de serviços em geral, hotéis com área construída mínima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

III - escolas em geral de ensino não seriado com área construída mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

IV - “shopping centers” com área construída mínima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

V - locais de reunião com capacidade acima de 300 (trezentos) lugares sentados; garagens e estacionamento com capacidade acima de 200 (duzentos) veículos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
**TEIXEIRA
DE FREITAS**
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

Art. 19. São permitidas, para funcionamento fora da área delimitada pelo perímetro urbano, caracterizada como Área de Expansão Urbana ou Área Rural, sujeitas ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou Imposto Territorial Rural (ITR) as seguintes atividades descritas neste artigo:

- I - área de campismo, piquenique;
- II - associação beneficente, cultural, comunitária e de vizinhança;
- III - casa de repouso;
- IV - centro de reabilitação;
- V - clínica de repouso;
- VI – clube esportivo, recreativo;
- VII - colônia de férias;
- VIII - cooperativa de produção;
- IX - guarda de animais;
- X - hotel, motel;
- XI - lanchonete ao ar livre, “drive-in”.

CAPITULO II

DAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO E DE EXPANSÃO

Seção I

Da Área de Expansão Urbana

Art. 20. A área de expansão urbana da cidade de Teixeira de Freitas, externa ao perímetro urbano anteriormente descrito e para onde deve ser direcionada a ocupação urbana segundo as vertentes de crescimento urbano contidas nesta Lei, abrange uma faixa de 1000 m (mil metros) a partir da delimitação do perímetro urbano e é caracterizada no mapa que acompanha essa Lei, sendo especificadas ocupações industriais ao longo da rodovia BR-101 e de lazer e produção de hortifrutigranjeiros ao longo dos córregos Charqueada e São Lourenço, que somada à Área de Proteção Ambiental determinada em Z7 e em Z7 (fundos de vale), fazem parte da criação de um “cinturão verde” para a cidade.

Seção II

Das Taxas de Ocupação, Coeficientes de Aproveitamento e Recuos Mínimos Obrigatórios

Art. 21. As Taxas de Ocupação, os Coeficientes de Aproveitamento e os Recuos Mínimos Obrigatórios para a ocupação do solo em cada zona urbana da cidade de Teixeira de Freitas, são os definidos no Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. Com exceção da Z4, as outras demais zonas urbanas terão a obrigatoriedade de destinar 50 % (cinquenta por cento) das áreas livres dos lotes como área permeável, com cobertura vegetal.

Art. 22. As Taxas de Ocupação, os Coeficientes de Aproveitamento e os Recuos Mínimos Obrigatórios referentes ao uso e ocupação industrial do solo para cada zona urbana de Teixeira de Freitas, são os definidos no Anexo III desta Lei.

Parágrafo único. As indústrias situadas em Z6 deverão seguir as determinações previstas para Z2, Z3 e Núcleos Industriais quanto à Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento Máximo, Recuos Mínimos obrigatórios.

Art. 23. Os parâmetros técnicos e os condicionantes para a instalação de Núcleo Industrial na cidade de Teixeira de Freitas, são os definidos no Anexo IV desta Lei.

Seção III

Dos Vetores de Crescimento Urbano

Art. 24. Fica determinado o vetor de crescimento urbano sobre a bacia hidrográfica do Rio Itanhaém, na Zona Norte e a concentração do crescimento urbano sobre a bacia hidrográfica do Rio Peruíbe, na Zona Sul.

Seção IV

Das Atividades por Zona Urbana

Art. 25. Os usos permitidos por cada zona urbana, são os definidos no Anexo V desta Lei.

§ 1º Fica determinado que as atividades urbanas a se instalarem em cada zona urbana definida por esta Lei, serão guiadas pela regra geral constante na tabela acima, devendo a sociedade civil organizada de Teixeira de Freitas definir as modalidades pertinentes ou não, mediante autorização legislativa, através de proposição competente;

§ 2º Ficam definidas as exclusões, proibições e incompatibilidade de usos por zona como o caráter legal de assentamento e funcionamento das atividades urbanas em Teixeira de Freitas.

Seção V

Da Ocupação por Zona Urbana

Art. 26. Preconiza esta Lei, a distribuição dos equipamentos urbanos públicos, segundo as escalas urbanas, vizinhança, bairro e cidade, e os agentes de implantação, Privado, Municipal, Estadual e Federal, conforme o Anexo VI desta Lei.

Parágrafo único. Define-se a unidade de vizinhança como uma área urbanizada contínua com raio máximo de 250 m. (duzentos e cinquenta metros).

Art. 27. Fica proibida a vizinhança a menos de 300 m. (trezentos metros) entre os seguintes equipamentos urbanos e entre os seguintes equipamentos urbanos e habitação:

I - creche e cemitério;

II - creche e mercado;

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
TEIXEIRA
DE FREITAS
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

- III - creche e matadouro;
- IV - creche e corpo de bombeiros;
- V - creche e posto policial;
- VI - creche e terminais de transporte;
- VII - pré-escola e cemitério;
- VIII - pré-escola e mercado;
- IX - pré-escola e matadouro;
- X - pré-escola e corpo de bombeiros;
- XI - pré-escola e posto policial;
- XII - pré-escola e terminais de transporte;
- XIII - escola de 1º. grau e cemitério;
- XIV - escola de 1º. grau e matadouro;
- XV - escola de 1º. grau e corpo de bombeiros;
- XVI - escola de 1º. grau e posto policial;
- XVII - escola de 1º. grau e terminais de transporte;
- XVIII – escola de 2º. grau e cemitério;

PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



P R E F E I T U R A
**TEIXEIRA
DE FREITAS**
O Cidadão em 1º Lugar.

GABINETE DO PREFEITO

- XIX - escola de 2º. grau e matadouro;
- XX - centro de ação social e matadouro;
- XXI - centro de ação social e corpo de bombeiros;
- XXII - centro de ação social e posto policial;
- XXIII - equipamentos de saúde e cemitério;
- XXIV - equipamentos de saúde e mercado;
- XXV - equipamentos de saúde e matadouro;
- XXVI - praças / áreas verdes e matadouro;
- XXVII - praças / áreas verdes e posto policial;
- XXVIII - parques e matadouro;
- XXIX - reserva florestal e instalações de infra-estrutura;
- XXX - cemitério e mercado;
- XXXI - cemitério e matadouro;
- XXXII - cemitério e correios / telégrafos;
- XXXIII - cemitério e edifícios públicos administrativos;
- XXXIV - mercado e matadouro;

XXXV - matadouro e posto telefônico;

XXXVI - matadouro e correios / telégrafos;

XXXVII - matadouro e templos;

XXXVIII - matadouro e terminais de transporte;

XXXIX - matadouro e edifícios públicos administrativos;

XL - matadouro e habitação.

§ 1º Caracterizam-se as instalações de infra-estrutura os espaços e edificações destinadas à instalação, manutenção e operação de serviços de abastecimento como água, esgotos, drenagem urbana, pavimentação, energia elétrica, telefonia fixa ou móvel, linhas de transmissão de energia, torres de telecomunicação, etc.

§ 2º Caracterizam-se os equipamentos de saúde os espaços e edificações destinadas ao atendimento público de saúde como hospitais, ambulatórios, centros ou postos de saúde, unidades básicas ou distritais de saúde, etc.

§ 3º Caracterizam-se os terminais de transportes os espaços e edificações destinadas ao atendimento dos serviços públicos ou privados, municipais ou intermunicipais de transporte coletivo de passageiros e/ou carga, nos modais rodo, aéreo ou ferroviário.

§ 4º Caracterizam-se os edifícios públicos administrativos os espaços e edificações destinadas ao atendimento público da administração direta ou indireta, do executivo, legislativo ou judiciário, nas instâncias municipal, estadual ou federal.

Seção VI

Do Zoneamento Ambiental

Art. 28. Fica especificado o Zoneamento Ambiental, instrumento da política municipal de meio ambiente, segundo o Código Municipal de Meio Ambiente a ser incorporado ao Plano Diretor Urbano -PDU - no que couber e em obediência às normas estabelecidas pelo COMDEMA (Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente).

Seção VII

Dos Fundos de Vale

Art. 29. Fica estipulado que, nos fundos de vale e ao longo dos cursos d'água existentes dentro do perímetro urbano de Teixeira de Freitas, a saber os córregos Charqueada, São Lourenço, Lava Pé, Penteado, Pequiá, entre outros identificados em mapa anexo, destinar-se-á uma área adicional à faixa de proteção específica, com 150 m (cento e cinquenta metros) de largura em toda sua extensão e em cada lado a partir do limite da faixa de proteção, com finalidade de recuperação do vale, facilitação da ventilação, melhoria da drenagem pluvial e ambientação paisagística, onde a categoria de uso do solo seguirá a determinação de Z7 (fundos de vale) segundo o Anexo III desta Lei.

§ 1º Adotarão os trechos citados os padrões de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e recuos mínimos obrigatórios como os definidos no Anexo II desta Lei.

§ 2º Será obrigatória a destinação mínima de 50% (cinquenta por cento) das áreas livres de ocupação dos lotes como de área de permeabilidade com vegetação, não sendo permitido o revestimento do solo por qualquer elemento ou material construtivo que altere as características de permeabilidade do solo, como pedras, cimentados, lajes, etc.

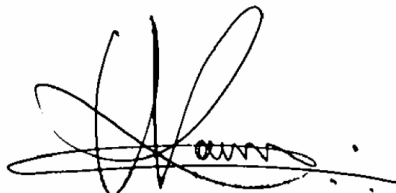
§ 3º Não serão permitidas atividades industriais em Z7 (fundos de vale).

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.30. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Teixeira de Freitas, 25 de novembro de 2.003



Dr. Wagner Ramos de Mendonça
Prefeito Municipal