



CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

ESTADO DA BAHIA

CNPJ 03.984.483/0001-02

PROJETO DE LEI Nº 55/2025

Acrescenta e revoga dispositivo à Lei Municipal nº 312/2003

CÂMARA MUNICIPAL DE
TEIXEIRA DE FREITAS - BA
RECEBIDO
EM 22/09/2025
[Assinatura]

O PREFEITO MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS, ESTADO DA BAHIA,

no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica criado o § único ao artigo 1º, da Lei Municipal nº 312/2003, de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Teixeira de Freitas-BA, com as alterações promovidas pela Lei Municipal 371/2005, com a seguinte redação:

Art. 1º.....

§ único. A faixa adicional de que trata o inciso VII terá sua largura reduzida para 10 m (dez metros) de cada lado da APP quando inserida em loteamentos ou condomínios, ficando a finalidade de lazer e urbanização controlada sob responsabilidade do loteador ou do condomínio, sendo vedada a construção de edificações de qualquer natureza, tais como unidades habitacionais, comerciais ou de serviços, quadras poliesportivas cobertas ou estruturas de concreto, ressalvadas as obras de infraestrutura indispensáveis e os equipamentos de lazer abertos e compatíveis com a proteção ambiental.

Art. 2º Fica revogado o inciso XL, do Artigo 27º da Lei Municipal nº 312/2003, de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Teixeira de Freitas-BA, com as alterações promovidas pela Lei Municipal 371/2005, com a seguinte redação, o qual passará a ter como ordenamento a Lei Federal.

Art. 3º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Câmara Municipal, 22 de setembro de 2025.

[Assinatura]
Jonatas dos Santos
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS

ESTADO DA BAHIA

C.N.P.J. Nº 03.984.483/0001-02

JUSTIFICATIVA

A presente proposta de alteração legislativa visa adequar a proteção ambiental às realidades urbanísticas dos loteamentos e condomínios, conciliando o desenvolvimento urbano ordenado com a preservação dos fundos de vale, aprimorando a eficácia do regime jurídico aplicável a essas zonas, e conferindo maior precisão técnica e segurança jurídica às disposições da Lei Municipal nº 312/2003. Ao estabelecer claramente a responsabilidade pela implementação e manutenção das áreas de lazer nos loteamentos e condomínios, a medida opera essencial harmonização entre o desenvolvimento urbano planejado e a proteção ambiental sustentável.

De igual modo, ao transferir a responsabilidade pela implementação e manutenção das áreas de lazer aos loteadores e aos condomínios, a medida assegura a preservação destes locais como zonas *non aedificandi*, conforme a destinação original. A especificação detalhada das edificações vedadas e dos equipamentos de lazer permitidos confere clareza e segurança jurídica aos agentes públicos e privados, garantindo que a utilização será estritamente compatível com a proteção ambiental.

Outra alteração promovida pelo projeto é a revogação do inciso XL do Artigo 27 da Lei Municipal nº 312/2003, determinando que o ordenamento sobre o tema passe obedecer exclusivamente à legislação federal vigente, trazendo maior segurança jurídica e harmonização legislativa à norma local.

Desta forma, otimiza-se a função social da propriedade, promove-se a gestão compartilhada do território e preserva-se o interesse ambiental, sem onerar o poder público.

Câmara Municipal, 22 de setembro de 2025.

Jonatas dos Santos
Vereador



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

Gabinete do Prefeito

LEI Nº371/2005, de 07 de dezembro de 2005.

Alteram e acrescem dispositivos da Lei Municipal nº312/2003, de 25 de novembro de 2003 e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O inciso VII, do artigo 1º, da Lei Municipal nº312/2003, de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Teixeira de Freitas-BA, passa a ter a seguinte redação:

Art. 1º -

.....

VII – Zona Fundo de vale – Z7: caracteriza-se por ser área de interesse ambiental, considerada zona non aedificandi, e contém a faixa da área de proteção permanente-APP acrescida de faixa adicional com largura de 30 m (trinta metro) de cada lado, e com finalidade restrita a lazer e urbanização pública controlada.

Art. 2º - Fica acrescido o inciso VIII, ao artigo 1º, da Lei Municipal nº312/2003, de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Teixeira de Freitas-BA, com a seguinte redação:

Art. 1º-

.....

VIII – Zona de Proteção Ambiental – Z8: caracteriza-se por ser área destinada a exploração da atividade de produção de hortifrutigranjeiro para abastecimento local e regional, podendo receber parcelamento do solo com finalidade única e exclusiva de núcleo residencial de recreio (R4).



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

Gabinete do Prefeito

Art. 3º - O Parágrafo único, do artigo 21, da Lei Municipal nº312/2003, de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Teixeira de Freitas-BA, passa a ter a seguinte redação:

Art. 21 -

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

Art. 4º - Ficam revogados o artigo 22 e o seu parágrafo único, da Lei Municipal nº312/2003, de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Teixeira de Freitas-BA.

Art. 5º - Ficam revogados o artigo 29 e os seus parágrafos 1º, 2º e 3º, da Lei Municipal nº312/2003, de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Teixeira de Freitas-BA.

Art. 6º - O Anexo II, da Lei municipal nº312/2003, de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Teixeira de Freitas-BA, passa a ter a seguinte redação:

Art. 7º - Ficam revogados os anexos III, IV e V da Lei Municipal nº312/2003, de 25 de novembro de 2003, que dispõe sobre Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Teixeira de Freitas-BA.

Art. 8º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Teixeira de Freitas, 07 de dezembro de 2005.

**APPARECIDO RODRIGUES STAUT
PREFEITO MUNICIPAL**



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA

Gabinete do Prefeito

ANEXO II À LEI MUNICIPAL Nº 312/03

ANEXO II APROVADO

ZONA DE USO	LOCALIZAÇÃO	USOS PERMITIDOS		TAX A (%)	GABARITO Nº DE PAV.	COE F	RECUOS MIN. OBRIGATÓRIOS (m)		
							Frete	Ambas Laterais	Fundos
Z1	Área em frente ao Caminho do Mar ao lado do Vila Feliz – área em frente a BR 101 – ao lado do Bonadiman.	Residencial Comercial Institucional	R (1,3) C1 E 1,7	70	3	1	5	1,5	1,5
Z2	São Lourenço/Kaikan/Jd Europa/Recanto do Lago/ Urbis 1,2,3/ JD Caraipe/ Monte Castelo/Bela Vista/São José/Novo Horizonte/Bom Jesus/Teixeirinha e Mirante do Rio	Residencial Comercial Prestação de Serviço Institucional Industrial	R (1,2,3,5) C (1,2,3,1,3,2,3,3,4,5) S(1,2,1,3,1,4,1,5,1,6,1,7) E (1,1,1,2,1,3,1,4,1,5,1,7)	80	12	3	3	1,5	1,5
Z3	Vila Feliz/ Caminho do Mar/ N. América/ Sta Rita/Castelinho/Monte Castelo/São José Pioneiro/Setor Bahia Sul/Jd. Planalto/ V. Caraipe/V. Verde/Ouro Verde/Est.Biquini/Kaikan Sul/Liberdade 1 e 2/Arco Verde/Jd. Liberdade/ Nova Canaã/Tancredo Neves/ V. Vargas/Redenção/Nova Teixeira/L. Eduardo	Residencial Comercial Prestação de Serviço Institucional Industrial	R (1,2,3,4,5) C (1,2,3,1,3,2,3,3,4,5) S (1,2,2,2,3,2,4,2,5) E (1,2,1,2,2,2,3,2,4,2,5,3,1) I 1	70	3	2	3	1,5	1,5
Z4	Centro Wilson Brito	Residencial Comercial Prestação de Serviço Institucional Industrial	R (1,2) C(1,2,3,1,3,1,3,3,3,4,3,8,4,1,4,2,4,4,4,5) S (1,2) E (1,2) I (1	90**	*12	5	---		---
				75***					
Z5	Corredores Comerciais Avenidas como Presidente Getulio Vargas, Marechal Castelo Branco, São Paulo, padre Anchieta e outras avenidas e ruas de alguns bairros que podem ser identificadas no mapa em anexo.	Residencial Comercial Prestação de Serviço Institucional Industrial	R (1,2) C (1,2,3,4) S (1,2,3) E (1,3,2,3,2,6,2,7,3,3,3,7,4) I 1	90 **	*12	5	---	---	--
				75***					



PREFEITURA MUNICIPAL DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA

Gabinete do Prefeito

Z6	Zona Industrial	Residencial Comercial Prestação de Serviço Institucional Industrial	R 5 C (1,2,3,4) S (1,2,3) E (1,2,3,4)	50	3	2	5	5	5
Z7 (Fundos de Vale)	Zona de Proteção Ambiental	Non Aedificandi	----- ---	-----	-----	-----	-----	-----	---
Z8	Proximidades do córrego e nascente (vide mapa em anexo)	Residencial Comercial Prestação de Serviço Institucional	R (1,2,3) C (1,2,3 1,3,2,3,3,3,8,4,5) S (1,2,1,3,1,4,1,5,1,6,1,7) E (1,1,1,2,1,3,1,4,1,5,1,7)	60	-----	1	4	1,5	3

*Admitido à altura máxima de 6,4 m para o primeiro pavimento

** Para o primeiro pavimento

***Para os demais pavimentos