

# PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

## LEI Nº 1.615/92

### LEI DO ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA LEI Nº 1615/92  
LEI DO ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SUMÁRIO

CORPO DA LEI

ANEXO1-CONCEITOS

ANEXO 2 - CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DOS EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES E SUAS  
CORRESPONDENCIAS COM AS CATEGORIAS SUBCATEGORIAS DE USO QUE CONFIGURAM

ANEXO 3- CRITÉRIOS A SEREM OBEDECIDOS NO EXAME E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE  
EMPREENDIMENTOS E PEDIDOS DE CONCESSÃO DE LICENÇA PARA REALIZAÇÃO DE  
ATIVIDADES

ANEXO 4- RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO APLICÁVEIS AS ZONAS DE PREDOMINANCIA DE USOS, E CONCENTRAÇÕES LINEARES DE USOS MÚLTIPLOS

ANEXO 5- CRITÉRIOS PARA ENQUADRAMENTO E DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS SUJEITAS A  
REGIME ESPECÍFICO E AS RESTRIÇÕES E CRITÉRIOS APLICÁVEIS QUANDO DA SUA  
REGULAMENTAÇÃO

ANEXO 6- OBRIGAÇÕES

ANEXO 7- MAPAS

LEI Nº 1.615/92

**Dispõe sobre o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área urbana do Município de Feira de Santana e dá outras providências.**

#### TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

##### CAPÍTULO 1 NATUREZA E VINCULAÇÕES LEGAIS, OBJETIVOS, CONCEITOS

**Art. 1º** - O ordenamento do uso e da ocupação do solo na área urbana do Município de Feira de Santana obedecerá aos termos desta Lei.

**Art. 2º** - Constituem objetivos do ordenamento do uso e da ocupação do solo na área urbana do Município de Feira de Santana:

I. ordenar a ocupação e o crescimento da estrutura urbana da Sede do Município, em consonância com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 1.614 de 11 de novembro de 1992 - Lei do Plano.

II. assegurar às atividades e empreendimentos públicos e privados condições locais adequadas e de definição precisa. Possibilitando a Otimização da estrutura urbana e uma implantação programada e segura;

III. garantir e defender o valor da terra urbana;

IV. minimizar o risco de investimentos imobiliários que gerem desconformidades aos setores públicos e privados.

**Art. 3º** - O ordenamento do uso e da ocupação do solo de que trata esta Lei, será efetuado através do controle das atividades e dos empreendimentos públicos e privados na Arca Urbana do Município.

**Art. 4º** - Para os efeitos desta Lei são adotados os conceitos, constantes do Anexo nº 1, que a integra.

**CAPÍTULO III  
DELIMITAÇÕES E REPRESENTAÇÕES  
CARTOGRÁFICAS**

**Art. 5º** . Integra a presente Lei a planta nº 1 . Zonas de Predominância de Usos e Concentrações Lineares de Usos Múltiplos, que constam do Anexo nº 7

**CAPÍTULO III  
BASE DE INFORMAÇÃO**

**Art. 6º** . Compete ao órgão de planejamento da Prefeitura solicitar, armazenar, tabular com fins específicos, bem como imprimir e divulgar as informações básicas para elaboração, acompanhamento e avaliação do processo de ordenamento do uso e da ocupação do solo.

1º .São consideradas informações básicas, dentre outras:

- I-os registros e tabulações do cadastro técnico Municipal;
- II-os planos e obras do Município;
- III-os registros e tabulações setoriais referentes a infra-estrutura e equipamentos;
- IV-a cartografia, os dados estatísticos e censitários. oriundos de quaisquer fontes, pertinentes à realidade Municipal;
- V-relatórios estatísticos e mapeamento sobre solicitações para implantação de empreendimentos e/ou funcionamento de atividades.

**TÍTULO II  
BASE TÉCNICA A SER OBSERVADA NO  
EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA  
ADMINISTRATIVA PARA O ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO NA ÁREA  
URBANA DO MUNICÍPIO DE FEIRA DE SANTANA**

**CAPÍTULO 1**

**CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DOS EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES E A  
CORRESPONDÊNCIA COM AS CATEGORIAS E SUBCATEGORIAS DO USO QUE CONFIGURAM**

**Art. 7º** .Para os efeitos desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes categorias para identificação dos usos do solo:

- I .Uso Residencial;
- II .Uso Industrial;
- III .Uso Comercial e de Serviços; IV .Uso Institucional;
- V .Uso Misto.

**Art. 8º** . As categorias e subcategorias referidas no artigo anterior e as correspondências entre estas com as categorias e subcategorias dos empreendimentos e atividades são as constantes do Anexo nº 2 desta Lei.

**Art. 9º** . As correspondências estabelecidas no artigo 8º são de observância obrigatória, em todo e qualquer procedimento, visando a solicitação, exame, aprovação e fiscalização de projetos de empreendimentos e de pedidos de concessão de licença para a realização de atividades, como também em mapeamentos e registros Municipais de qualquer espécie.

**CAPÍTULO II**

**CRITERIOS A SEREM OBEDECIDOS NO EXAME  
E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE  
EMPREENDIMENTOS E PEDIDOS DE CONCESSÃO  
DE LICENÇA PARA REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES**

**Art. 10** . Os critérios a serem obedecidos no exame e aprovação de projetos de empreendimentos e pedidos de concessão de licença para realização de atividades, são os constantes do Anexo nº 3 desta Lei e classificam-se em dois tipos:

- I - os que se associam às categorias e subcategorias dos empreendimentos;
- II - os de compatibilidade locacional, referentes à localização do empreendimento e/ou atividade em relação à qualificação da estrutura urbana.

**Parágrafo Único** . Para efeito da aplicação dos critérios de compatibilidade locacional de que trata o inciso 11 deste artigo. (deverão ser consideradas as hierarquias das vias estabelecidas na Lei de Hierarquização do Sistema Viário da Área Urbana da Sede do Município de Feira de Santana).

**CAPÍTULO III  
DO ZONEAMENTO**

**Art.11** . Para os efeitos desta Lei a Área Urbana do Município de Feira de Santana, estabelecida peia Lei nº 1.614/92 do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal foi dividida nas seguintes subáreas:

- I Zonas de Predominância de Usos - Z;
  - II - Concentrações Lineares de Usos Múltiplos - C;
  - III - Áreas Sujeitas a Regime Específico - ASRE.
- 1º As Zonas de Predominância de Usos - Z são as delimitadas na planta nº 1 do Anexo nº 7 e dividem-se em:
- I - Zona de Predominância de Usos Residenciais – ZR;
  - II - Zona de Predominância de Usos Comerciais e de Serviços - ZT;
  - III - Zona de Predominância de Usos Industriais - ZS.
- 2º As concentrações lineares de usos são as delimitadas na planta nº 1 do Anexo nº 7 e são as seguintes:
- I - C1 - Av. Presidente Dutra;
  - II - C2 - Av. Rio de Janeiro;
  - III - C3 - Rua José Gonçalves Dias;
  - IV - C4 - Av. Eduardo Fróes da Motta;
  - V - C5 - Av. José Falcão;
  - VI - C6 - Av. João Durval Carneiro;
  - VII - C7 - Av. Getúlio Vargas.
- § 3º - As áreas sujeitas a Regime Específico que compreendem as seguintes subcategorias:
- I - Áreas de Preservação aos Recursos Naturais - APRN;
  - II - Áreas de Proteção Cultural e Paisagística - APCP;
  - III - Arcas Programa - AP.

#### **CAPÍTULO IV DAS ÁREAS SUJEITAS A REGIME ESPECIFICO**

**Art. 12** - Os critérios para enquadramento e delimitação das Áreas Sujeitas a Regime Específico e as restrições e critérios aplicáveis quando da sua regulamentação são os constantes do Anexo nº 5 desta Lei.

**Art. 13** - O enquadramento e a regulamentação das Arcas Sujeitas a Regime Específico deverá ocorrer quando da elaboração e com base nos Planos Específicos deverá ocorrer quando da elaboração e com base nos Planos Específicos de que trata o Capítulo VII da Lei nº 1.614/92 - Lei do Plano.

**Art. 14** - A institucionalização de Área Sujeita a Regime Específico - ASRE se dará através de Lei, cujo projeto deverá ser apresentado pelo Executivo Municipal, contendo regime próprio para o ordenamento do uso e da ocupação do solo, obedecidos os critérios estabelecidos no item 3 do Anexo 5 desta Lei, prevalecendo este regime onde a Zona ou Zonas de Predominância de Usos em que a área se situa.

**Art. 15** - O Executivo Municipal através de Projeto de Lei, poderá propor a desafetação de uma Área Sujeita a Regime Específico - ASRE, na Subcategoria de Área Programa - AP, quando surgirem modificações na estrutura urbana do Município que tornem inaplicáveis os critérios previstos no item 1 do anexo 5 desta Lei.

§ P - A desafetação a que se refere este artigo deverá ser precedida de estudos específicos realizados pelo órgão de Planejamento.

§ 20 - Uma vez desafetada uma Área Sujeita a Regime Específico - ASRE, a ela se aplicarão as normas e restrições correspondentes à Zona ou Zonas de Predominância de Uso em que esteja inserida.

**Art. 16** - Não são suscetíveis a desafetação as Áreas Sujeitas a Regime Específico - ASRE, nas Subcategorias de Preservação aos Recursos Naturais - APRN e Arca de Proteção Cultural e Paisagística - APCP.

**Parágrafo Único** - Ocorrendo modificações acidentais nos recursos naturais e paisagens construídas das áreas referidas neste artigo, exigir-se-á a reconstrução por parte dos responsáveis das ambiências pré-existentes.

#### **CAPÍTULO V RESTRICÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO**

**Art. 17** - No exame e aprovação dos projetos de empreendimentos e licenciamento de atividade aplicam-se restrições relativas às:

I - Zonas de Predominância de Uso e Concentrações Lineares de Usos Múltiplos, constantes do Anexo nº 4 desta Lei;

II – Áreas Especiais, independente de sua vinculação zonal.

III - Áreas Sujeitas a Regime Específico.

§ 1º - No exame a aprovação dos projetos de empreendimentos e pedidos de licenciamento de atividades a se localizarem nas zonas de predominância de usos industriais, serão atendidas as normas estabelecidas em Legislação específica.

§ 2º - As Áreas Especiais de que trata o inciso II deste artigo são as seguintes:

a) faixas de domínio ou de servidão para implantação das redes e rotas dos sistemas de infra-estrutura referentes a:

- 1 - cone de proteção e zona de ruído do aeroporto;
  - 2 - faixa direcional de microondas da Telebahia e Embratel;
  - 3 - zona de proteção dos heliportos;
  - 4 - faixas de servidão das linhas de transmissão e distribuição de energia elétrica;
- b) zona de proteção do entorno das edificações militares.

#### **CAPÍTULO VI NORMAS ATINENTES AO SISTEMA VIÁRIO**

## **DO MUNICÍPIO RELATIVAS AO ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 18 .Para fins de ordenamento do uso e da ocupação do solo, a malha viária do Município está definida hierarquicamente pelas seguintes categorias:

- I. Vias Expressas -VE;
- II - Via Arterial I - VA-I;
- III - Via Arterial II - VA-II;
- IV - Via Coletora I - VC-I;
- V - Via Coletora II - VC-II;
- VI - Vias Locais - VL;
- VII - Vias Marginais - VM;
- VIII - Vias de Pedestres - VP;
- IX - Vias Exclusivas - VEX;
- X - Ciclovias - CV.

1º .Para a hierarquização das vias de que trata este artigo deverão ser observados os conceitos do Anexo nº 1 desta Lei e obedecidos as características técnicas constantes das tabelas 111.2 e 111.3 e as figuras 111.1 a' 111.6 do Anexo nº 3 desta Lei.

2º. Para as vias existentes que não atendem as características técnicas das tabelas 111.2 e 111.3, o enquadramento será feito com base na função desempenhada por esta.

3º. As exigências para abertura de vias e logradouros são as constantes do Anexo nº 3 desta Lei.

### **TITULO III**

#### **COMPETÊNCIA E EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA SOBRE O ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO PARA OS EFEITOS DESTA LEI**

#### **CAPÍTULO 1**

#### **RELACIONAMENTO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA MUNICIPAL COM EXERCÍCIO NOS DEMAIS NÍVEIS DE GOVERNO**

**Art. 19 .**A Administração Municipal, através de seus setores competentes promoverá, a articulação do exercício de seu Poder de Polícia Administrativa para o ordenamento do uso e da ocupação do solo com o exercício das competências correspondentes nos demais níveis de governo.

**Parágrafo Único** .Para cumprimento do disposto neste artigo é facultado ao Executivo Municipal:

**I** .requisitar às Administrações Estadual e Federal as diretrizes e orientação, que se relacionem com o ordenamento do uso e da ocupação do solo;

**II** .assumir, por delegação estadual ou federal, competências para fiscalização do ordenamento do uso e da ocupação do solo, de responsabilidade da União ou do Estado, na área do Município.

#### **CAPÍTULO II**

#### **INSTRUMENTOS PARA O EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA NO ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO DA ÁREA URBANA DO MUNICÍPIO**

Art.20. Todos os projetos de empreendimentos que configuram o uso e a ocupação do solo a se localizar na Zona Urbana do Município serão obrigatoriamente submetidos à apreciação do setor competente da Administração Municipal.

Art. 21 Todos os projetos de empreendimentos que configuram o uso e a ocupação do solo, em suas diversas categorias e subcategorias, estarão sujeitos às obrigações constantes do Anexo nº 6 desta Lei.

Art. 22 .A aprovação dos projetos de empreendimentos nos termos desta Lei, não implica na dispensa das exigências estabelecidas no Código de Edificações e Obras do Município.

**Parágrafo Único** .A aplicação do Código de Edificações e Obras do Município será sempre precedida da análise do empreendimento nos termos desta Lei.

Art. 23 .A execução de qualquer empreendimento obedecerá estritamente ao projeto aprovado pelo setor competente da Administração Municipal.

**Parágrafo Único** .Qualquer alteração no projeto aprovado será admitida após submetida a apreciação do órgão competente e em estrita obediência a esta Lei.

Art. 24 - Todas as atividades que configuram o uso e ocupação do solo a se realizarem na zona urbana do Município, serão obrigatoriamente licenciadas pelo setor competente da Administração Municipal.

Art. 25 - Todo pedido de licença para realização de atividade que configuram o uso e ocupação do solo em suas diversas categorias e subcategorias estarão sujeitos às obrigações constantes do Anexo nº 6 desta Lei.

**Art. 26** - A licença para o exercício da atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolado ou conjuntamente com o projeto do empreendimento onde ela se realizará.

1º - A licença só será expedida quando o empreendimento onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com o Código de Edificações e Obras do Município e com esta Lei.

2º - A aprovação do projeto do empreendimento sem referência expressa às atividades pretendidas, não configura direito, com respeito ao exercício de qualquer atividade.

Art. 27 - Uma vez aprovada a realização de uma atividade em determinado empreendimento, não será admitida qualquer alteração do uso salvo se a substituição da atividade houver sido aprovada pelo órgão competente da Administração Municipal.

Art. 28 - A Administração Municipal, através do setor competente, fornecerá Análise de Orientação Prévia para esclarecimento dos interessados na aplicação desta Lei contendo as informações listadas no Anexo nº 6 desta Lei.

1º. Todos os pedidos de licença para funcionamento de atividades, bem como os pedidos de aprovação dos projetos de empreendimentos listados abaixo só serão submetidos a exame se acompanhados da Análise de Orientação Prévia de que trata este artigo:

I - desmatamentos;

II - terraplenagens;

III - intervenções nos recursos hídricos;

IV - desmembramentos;

V - loteamentos e loteamentos populares;

VI - reloteamentos;

VII - parcelamentos em condomínio;

VIII - parcelamentos em condomínio fechado;

IX - urbanizações integradas;

X - reurbanizações integradas;

XI - remembramentos;

XII - desdobros;

XIII - complexo de edificações para fins industriais;

XIV - hipódromo;

XV - autódromo;

XVI - cartódromo;

XVII - pista de motocross;

XVIII - estádio;

XIX - centro de saúde, hospital e maternidade;

XX - centro de abastecimento, hipermercado;

XXI - shopping center, centro empresarial;

XXII - posto de abastecimento e de serviços;

XXIII - todos aqueles a serem implantados em terrenos com área superior a 20.000m<sup>2</sup>

2º. A Análise de Orientação Prévia referida neste artigo não confere ao interessado direito adquirido ou prerrogativa na aprovação do seu pedido.

Art. 29 - A Administração Municipal através do seu setor competente poderá enquadrar os usos existentes como conforme ou não conforme nas seguintes situações:

**I** - será considerado conforme, somente quando o empreendimento e a atividade atenderem ao disposto nesta Lei;

**II** - será considerado não conforme:

a) quando a atividade e/ou o porte do empreendimento não atendam às exigências previstas nesta Lei;

b) quando os empreendimentos não atendem as restrições de uso e ocupação estabelecidos no Anexo nº 4

1º. Para os usos não conformes que se enquadrem na situação prevista na alínea a, inciso II deste artigo, só será concedida aprovação para ampliação que implique na condução do empreendimento a situação de conforme.

1º. Para os usos não conformes que se enquadrem na situação prevista na alínea a, inciso II deste artigo, só será concedida aprovação para ampliação que implique na condução do empreendimento a situação de conforme.

2º. Quando se tratar de usos não conformes que se enquadrem na situação prevista na alínea b, inciso II deste artigo só será concedida aprovação para ampliação se os índices urbanísticos previstos ainda não houverem sido atingidos, não podendo o empreendimento resultante ultrapassar estes índices, obedecidas todas as demais disposições desta Lei nas novas partes.

3º. As reformas de que tratam os parágrafos anteriores deste artigo que atingirem uma área construída superior a 50% da pré-existente deverá ser analisada com empreendimento novo e atender a todas as disposições desta Lei.

Art. 30 - Para efetivo controle do ordenamento do uso e da ocupação do solo e manutenção do processo de atualização permanente dos registros municipais, serão comunicados aos setores competentes da Prefeitura.

I - A concessão de licença para implantação de empreendimento;

II - A demolição, reforma, ampliação das edificações e outras obras ou qualquer modificação em empreendimentos aprovados ou existentes;

III - Quaisquer concessão de licença para realização de atividade;

IV - A substituição, ampliação ou agregação de novas ou encerramento de qualquer atividade;  
V - Os resultados da fiscalização efetuada pelos órgãos competentes do Município, nos casos previstos, nesta Lei.

Art. 31 - A fiscalização do cumprimento das normas e diretrizes estabelecidas nesta Lei, para aprovação de projeto de empreendimento e exercício de atividade, será exercida pela Administração Municipal, através de seus setores competentes.

Art. 32 - Os infratores das disposições desta Lei estão sujeitos às seguintes sanções:

I - no que se refere aos empreendimentos:

a) advertência, com fixação de prazo para regularização da situação, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

b) multa proporcional a área do empreendimento em valor por dia que persistir a infração.

para empreendimentos:

- até 70m<sup>2</sup> - 0,04 UFM

- de 71 a 250m<sup>2</sup> - 4,20 UFM

- de 251 a 500m<sup>2</sup> - 10,50 UFM

- de 501 a 700m<sup>2</sup> - 18,50 UFM

- de 701 a 1.500m<sup>2</sup> - 32,00 UFM

- de 1.501 a 3.000m<sup>2</sup> - 51,00 UFM

- de 3.001 a 10.000m<sup>2</sup> - 76,00 UFM

> 10.000m<sup>2</sup> - 95,00 UFM

c) embargo das obras ou demolição nos casos de empreendimentos iniciados ou executados sem aprovação do órgão competente da Administração Municipal para edificar ou em desacordo com o projeto aprovado:

II - no que se refere as atividades:

a) advertência, com fixação de prazo para regularização, sob pena de interdição da atividade;

b) multa graduada proporcional a natureza da infração cometida e ao porte do empreendimento na qual a atividade se realize na forma da alínea a, inciso I deste artigo em valor não inferior a UFM por dia que persistir a infração.

Parágrafo Único - As sanções previstas neste artigo serão aplicadas pelo Executivo Municipal através do setor competente nos termos desta Lei.

## TÍTULO IV

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### CAPÍTULO I

#### RECURSOS NATURAIS, CULTURAIS E PAISAGÍSTICOS

**Art. 33** - A Política Municipal de Meio Ambiente se integrará a Política Nacional e Estadual e será regida pelo Código do Meio Ambiente – Lei Complementar nº 1.162 de 11 de novembro de 1992.

**Parágrafo Único** – Até que sejam instituídas as Áreas Sujeitas a Regime Específico na Subcategoria de Áreas de Proteção aos Recursos Naturais e Áreas de Proteção Cultural Paisagística, devem ser consideradas as indicadas no Código de Meio Ambiente.

#### CAPÍTULO II

#### DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Art. 34 - Os instrumentos de planejamento previstos pela **Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal** - PDDM, Lei nº 1.614/92, Título V, terão sua utilização regulamentada através de instrumento legal específico.

Parágrafo Único - Até que sejam regulamentados, os instrumentos de planejamento que trata este artigo poderão ser utilizados, obedecidas as disposições estabelecidas na Lei do Plano - Lei nº 116141,92 e as disposições estabelecidas no item 3, sub-item 3.1, critérios do inciso 111.1 do Anexo 3 desta Lei.

### DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35 - As áreas de propriedade municipal só serão utilizadas em estreita conformidade com esta Lei e para fins sociais.

Art. 36 - Somente será permitida construção em área institucional de equipamento para uso público.

Art. 37 - Toda área destinada ao uso institucional, deverá, obrigatoriamente, ter 50% (cinquenta por cento) do seu espaço, no mínimo, ocupado com ajardinamento.

Art. 38 - O ordenamento do uso e da ocupação do solo na área urbana do Município de Feira de Santana será regido por esta Lei e entrará em vigor 90 (noventa) dias corridos após a publicação e revogam-se as disposições em contrário.

Feira de Santana, 11 de novembro de 1992.

COLBERT MARTINS DA SILVA  
PREFEITO MUNICIPAL

## **CRÉDITOS**

### **Coordenador Geral:**

Arq. Armando Branco

### **Equipe Técnica**

Arq. Maria do Socorro Fialho Amorim da Silva

Arq. Maria Tereza Andion Torreão

Arq. José Jorge Cardoso Moura

Estagiária: Carla Santana de Lima

### **MODERNIZA - Projetos de Consultoria Administrativa Ltda.**

Av. Antônio Carlos Magalhães, 2501 .Ed. Profissional

Center Sala 718 .Telefax: (071)358 - 3082 - Salvador

Bahia.