



Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Conceição do Coité
Gabinete do Prefeito

LEI COMPLEMENTAR N.º 019
DE 02 DE DEZEMBRO 2005

Câmara Municipal de Conceição do Coité
N.º 43-3
Em 02/12/05
Visto

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, o Plano Regulador do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo da cidade de Conceição do Coité e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ, ESTADO DA BAHIA,

“Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:”

Certifico que este documento
foi publicado no prazo de

06/12/05 até 20/02/06
Conc. do Coité 20/02/06

Visto

TÍTULO I
DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS

Artigo 1.º - A promoção do Desenvolvimento Urbano da cidade tem como princípios o cumprimento das suas funções sociais e da propriedade urbana, com respeito ao meio ambiente, nos termos da Lei Orgânica, garantindo:

- I – a gestão democrática, participativa e descentralizada;
- II – a promoção do bem estar social e qualidade de vida, reduzindo os efeitos da pobreza e das desigualdades sociais;
- III – a conservação dos ecossistemas e recursos naturais;
- IV – a preservação da cultura regional;
- V – o fortalecimento do papel do poder público na promoção de estratégias de financiamento que possibilitem o cumprimento dos planos, e projetos em condições de máxima eficiência;
- VI – a articulação das estratégias de desenvolvimento da cidade no contexto regional, estadual e nacional;
- VII – o fortalecimento da regulação pública sobre o solo urbano mediante a utilização de uso e ocupação do solo da cidade, e

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br

Apresentado no Expediente da
próxima Sessão Ordinária
Em 06/12/2005



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

VIII – a integração horizontal entre os órgãos e conselhos municipais, promovendo a atuação coordenada do desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas do Plano e dos Projetos.

Artigo 2.º - Fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da Cidade, cujo modelo de desenvolvimento urbano encampa as diretrizes e estratégias para a execução de planos e de projetos associadas às estratégias de preservação dos meios ambiente e cultural, enfatizando a participação popular, a sustentabilidade econômica, social e ambiental.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Artigo 3.º - O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, tendo como pressupostos a promoção do desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida da população, objetiva:

I – incentivar o desenvolvimento das atividades urbanas geradoras de emprego e renda, assegurando o funcionamento das existentes, bem como sua expansão em locais compatíveis com a estrutura urbana e o meio ambiente;

II – adotar políticas de captação de novos empreendimentos industriais, comerciais e de serviços e promover a saúde e a educação da população, assegurando a universalização dos serviços básicos e a melhoria crescente de sua qualidade;

III – propiciar a elevação do nível de educação, mediante a modernização do ensino, a qualificação profissional e a adequação da mão de obra às exigências do mercado;

IV – ampliar a oferta de infra-estrutura urbana e equipamentos sociais, em conformidade com as demandas atuais e futuras, e de forma integrada à estrutura urbana e ao meio ambiente;

V – desenvolver e implementar programas habitacionais para a população de baixa renda, assegurando acessibilidade adequada aos equipamentos e serviços públicos;

VI – estimular as manifestações culturais existentes, criando condições para sua consolidação e diversificação;

M



Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Conceição do Coité
Gabinete do Prefeito

VII – fortalecer a imagem ambiental da cidade, preservando os locais significativos para a população, melhorando gradativamente os padrões do desenho urbano, paisagismo e mobiliário, bem como a reabilitação dos espaços de uso público;

VIII – assegurar o equilíbrio ecológico e o saneamento ambiental garantindo a qualidade das condições de aproveitamento dos recursos hídricos, a preservação da massa vegetal existente no processo de ocupação, e a recomposição de áreas degradadas;

IX – fortalecer a capacidade de gerenciamento do Poder Local, promovendo a modernização da máquina administrativa, a valorização do servidor municipal e o aperfeiçoamento institucional, bem como a articulação intergovernamental;

X – ampliar a disponibilidade dos recursos municipais, definir as prioridades dos investimentos e otimizar sua utilização em infra-estrutura, serviços e equipamentos urbanos; e

XI – favorecer o acesso à informação da população, bem como incentivar sua organização e participação nos rumos do desenvolvimento local.

CAPÍTULO III DAS ESTRATÉGIAS

Artigo 4.º - As Estratégias de Estruturação Urbana têm como objetivos gerais a integração do espaço na cidade com a sua região, através da definição de um Modelo Físico que busca:

I – maior competitividade dos ecossistemas e dos recursos naturais;

II – conservação dos ecossistemas e dos recursos naturais;

III – melhor organização da sociedade e democratização das instituições; e,

IV – redução da pobreza e desigualdade sociais.

Parágrafo Único. A implementação de Estratégias de Estruturação Urbana se dará a partir da conceituação, identificação e classificação dos elementos referenciais do espaço urbano regional existentes ou propostos.

Artigo 5.º - A Estratégia de Estruturação Urbana consiste:

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br

[Assinatura]



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

- I – no fortalecimento do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Abertos;
- II – no estabelecimento de limitação do crescimento da Mancha Urbana;
- III – na localização de Áreas e Equipamentos Estruturantes;
- IV – no fortalecimento do Sistema de Espaços Abertos; e
- V – na afirmação de bairros e áreas que integrem o Patrimônio Cultural da Cidade.

Parágrafo Único. Para a implementação de políticas e projetos públicos ou privados serão adotadas as diretrizes e normas traçadas para cada uma das estratégias discriminadas nos incisos I a V deste Artigo.

Seção I

Do Fortalecimento do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Abertos

Artigo 6.º - O Fortalecimento do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Abertos tem como objetivo a implantação de um sistema hierarquizado e articulado, voltado para a criação de Parque Municipal, de Bairro e de Vizinhança, valorização de Áreas livres, caracterizado pelo uso coletivo, pela promoção da interação social e valorização do patrimônio ambiental.

Artigo 7.º - O Projeto de Fortalecimento de Áreas Verdes e Espaços Abertos consiste em:

- I – recomposição arbórea e implantação do Parque Municipal;
- II – implantação e manutenção de Parques de Bairro e de Vizinhança;
- III – valorização das praças da Cidade; e
- IV – implantação e operação de áreas sócio-esportivas.

Seção II

Da Limitação do Crescimento da Mancha Urbana

Artigo 8.º - A limitação do crescimento da Mancha Urbana, cujo objetivo é a racionalização e barateamento da infra-estrutura implantada e futura, bem como o equilíbrio na distribuição espacial da oferta de serviços e equipamentos, será feita através:

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br

Handwritten signature



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

- I – da limitação da área urbana ao perímetro proposto e definido em planta anexa;
- II – do estabelecimento de incentivos a ocupação da área infra-estruturada;
- III – do condicionamento da expansão da mancha, a sua infra-estruturação; e
- IV – da criação de zonas.

Artigo 9.º - As zonas representam parcelas do território municipal, com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

I – Área de Ocupação Prioritária I – é a zona de maior diversidade urbana em relação às demais áreas, onde se estimula principalmente o comércio varejista, a prestação de serviços e demais atividades compatíveis, que representem apoio à atividade habitacional e fortalecimento da centralidade;

II – Área de Ocupação Prioritária II – é a zona cuja ocupação estimulada tanto para atividades residenciais como comerciais, de serviços e industriais, com potencial construtivo idêntico distribuindo-se, com relação ao uso, em diferentes categorias que representam graus de restrição diferenciados quanto ao porte e variedade das atividades, tendo em consideração os critérios de compatibilidade locacional e de impacto no meio-ambiente;

III – Área de Ocupação Restringida – é a zona prevista para atividade que, conciliando a proteção da flora, da fauna e dos demais elementos naturais objetive a perpetuação e a sustentabilidade do patrimônio natural; e

IV – Áreas Especiais – correspondem às áreas que merecem tratamento especial quanto à preservação e proteção ambiental, nos termos da legislação em vigor.

Seção III

Das Áreas e Equipamentos Estruturantes

Artigo 10 - A localização das Áreas e Equipamentos Estruturantes complementa a ampliação da integração com espaços regionais, e tem como objetivo a atração de capital e a geração de efeitos multiplicadores com reflexos em eventuais programas sociais e de reprodução urbana, ao tempo em que promove a integração do bairro à cidade pelo atrativo regional e com projetos voltados para a dinamização econômica e

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br

(assinatura)



Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Conceição do Coité
Gabinete do Prefeito

social dos lugares estratégicos, através da descentralização e da polarização espacial.

Seção IV
Do Sistema de Interligação das Regiões Urbanas

Artigo 11 - O Sistema de Interligação das Regiões Urbanas visa o fácil acesso através da malha viária entre as localidades polarizadoras com os seus diversos bairros, complementando a estruturação físico-espacial urbana, com a sustentação de vias arteriais que se articulem com o centro e subcentros da Cidade.

Artigo 12 - As vias, de acordo com os critérios de funcionamento e hierarquia, classificam-se em:

I - Via Arterial I - estabelece a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, apresentando alto nível de fluidez de tráfego, integração com o uso e ocupação do solo lindeiro através das vias marginais, a distâncias mínimas de incorporação de tráfego de 1,5 km;

II - Vias Arteriais II - permitem ligações interbairros, com média ou alta fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, apresentando integração com o uso e ocupação do solo lindeiro a distâncias mínimas de incorporação de tráfego de 800 metros;

III - Vias Locais - promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez de tráfego, alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com o uso e ocupação do solo lindeiro à via;

IV - Ciclovias - vias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso exclusivo de bicicletas; e

V - Vias para Pedestres - logradouros públicos com características próprias de espaços abertos exclusivos ao trânsito de pedestres.

Parágrafo Único. As características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas das vias integrantes da malha viária devem observar os padrões urbanísticos estabelecidos no anexo II da presente Lei.

Artigo 13 - O Projeto de Implantação de um Sistema de Circulação consiste na articulação da rodovia estadual, vias arteriais I, definindo o anel periférico à malha urbana, além das vias arteriais II e as demais vias urbanas:

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 - CEP - 48730-000 - Conceição do Coité - Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 - Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br

CH



Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Conceição do Coité
Gabinete do Prefeito

I – anel externo, de articulação da Cidade com eixos regionais BA-409 e BA-120; e

II – vias radiais de penetração nos bairros.

Seção V

Do Fortalecimento do Sistema de Espaços Abertos

Artigo 14 – O fortalecimento do sistema de espaços abertos visa integrar de forma franca os lugares polarizados da Cidade, com os seus diversos bairros, complementando a estruturação ambiental urbana, a qual envolve a sustentação de corredores de usos múltiplos, que se articulem com as centralidades criadas, em especial com o centro da cidade.

Artigo 15 - O projeto de implantação do Sistema de Espaços Abertos consiste na:

I – implantação de sistema de parques de vizinhança;

II – valorização das praças da Cidade;

III – ampliação e melhoria dos passeios e vias para pedestres;

IV – implantação de áreas sócio-esportivas; e

V – implantação de grande área cívica.

Seção VI

Da Afirmação de Bairros e Áreas que Integram o Patrimônio Cultural

Artigo 16 - A Afirmação de Bairros e Áreas que Integram o Patrimônio Cultural da cidade visa à valorização dos padrões ocupacionais típicos, assegurando a permanência e/ou valorização de elementos componentes da memória da cidade, sejam eles edificações isoladas ou em conjunto e/ou ambientes tradicionais.

CAPÍTULO IV
DO MODELO ESPACIAL

Artigo 17 - A Estratégia de Estruturação Urbana se expressa se expressa através do Modelo Espacial para a Cidade.

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br

(Assinatura)



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

- § 1.º - O Modelo Espacial define todo o território da sede do Município como cidade, estimulando a ocupação do solo de acordo com a diversidade de suas partes, com vistas à consideração das relações de complementaridade entre a Cidade de Urbanização Contínua e a Cidade de Expansão Prioritária ou de Expansão.
- § 2.º - Constituem princípios básicos do Modelo Espacial proposto:
- I - descentralização de atividades, através de uma política de policentralidade que considere a atividade econômica, a provisão de serviços e os aspectos sócio-culturais;
 - II - miscigenação da ocupação do solo com vistas à diminuição de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema urbano;
 - III - a densidade controlada associada à perspectiva de otimização dos custos de produção da cidade;
 - IV - o reconhecimento da Cidade Informal, através de uma política que envolva o interesse social; e
 - V - a estruturação e a qualificação ambiental, através da valorização do Patrimônio Natural e Construído.
- § 3.º - A representação gráfica do Modelo Espacial proposto se encontra no Anexo desta Lei.

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS DO ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- Artigo 18 - O Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Conceição do Coité tem por objetivos:
- I - estabelecer as bases e referenciais técnico-institucionais necessárias ao ordenamento do crescimento urbano mediante o controle dos empreendimentos e atividades públicas e privadas por parte da Administração Municipal, em consonância com as diretrizes do planejamento urbano;

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

II – orientar a distribuição espacial de empreendimentos e atividades com base em critérios locacionais adequados e em harmonia com a defesa do meio ambiente, possibilitando a racionalização dos investimentos, a redução de impactos sobre a estrutura urbana e a manutenção em um ambiente mais saudável, de acordo com as diretrizes do planejamento urbano; e

III – disciplinar o parcelamento do solo, em conformidade com as disposições supervenientes e os objetivos e diretrizes do planejamento urbano.

Artigo 19 - O ordenamento do uso e da ocupação do solo, de que trata esta lei, será efetuado através do controle dos empreendimentos e das atividades públicas ou privadas no Município, levando-se em conta a Política Municipal do Meio Ambiente, contemplada na Lei Orgânica Municipal.

Artigo 20 - Para os efeitos desta lei são adotados os seguintes conceitos básicos:

I – Empreendimento – resultado de toda a ação humana que implique em dominação, modificação, ou apropriação de um espaço ou terreno; e

II – Atividade – resultado de toda ação ou manifestação humanas vinculadas à produção, comercialização, prestação de serviços, habitação, cultura, saúde, veiculação de idéias, culturas e imagens, que impliquem na apropriação permanente ou temporária de espaços ou áreas das edificações.

Artigo 21 - Integram a presente lei:

I – Anexo I – Conceitos;

II – Anexo II – Restrições de Uso e Ocupação do Solo:

- a) Grupos e Subcategorias de Usos;
- b) Padrões de Ocupação;
- c) Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo aplicáveis às Zonas de Predominância de Uso e Corredores de Usos Múltiplos; e
- d) Características Técnicas do Sistema Viário.

III – Anexo III – Plantas:

- a) Planta de Zonas de Expansão;
- b) Nova Configuração Espacial; e
- c) Zoneamento.

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br

Handwritten mark



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Artigo 22 - A Administração Municipal fica responsável pela sistematização e atualização das informações básicas necessárias à avaliação permanente do processo de ordenamento do uso e ocupação do solo, através dos seus órgãos responsáveis, considerando entre outras, os seguintes:

I – Cadastro Técnico Municipal, composto pelos cadastros de uso e ocupação do solo, de infra-estrutura em rede e equipamentos sociais;

II – Cadastro de Empreendimentos aprovados (edificações, parcelamentos, intervenções urbanas, etc.);

III – Cadastro de Atividades;

IV – Cadastro Fiscal (Planta Genérica de Valores);

V – Planos de obras municipais;

VI – Planos específicos de natureza social (educação, saúde, habitação, transporte, etc.); e

VII – cartografias, dados e informações censitárias e outras informações oriundas de fontes diversas, sobre a realidade municipal.

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS E RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I

Grupos e Subgrupos de Uso

Artigo 23 - Os Grupos e Usos estabelecidos para fins de identificação e enquadramento são os seguintes:

I – Residencial – R;

II – Comercial e de Serviços – CS;

III – Industrial – ID;

IV – Institucional – IN;

V – Misto – M; e

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

VI – Especial – E.

- Artigo 24 - Os Grupos de Usos estabelecidos no artigo anterior, subdividem-se nos Subgrupos abaixo relacionados, em função do seu porte e impacto sobre a estrutura urbana:

I – Uso Residencial

- a) Uniresidencial – quando o empreendimento caracteriza-se por ser uma única unidade residencial autônoma, podendo apresentar-se geminada a outras;
- b) Multiresidencial – quando o empreendimento comporta mais de uma unidade residencial autônoma, agrupadas horizontal ou verticalmente, dispondo de áreas de circulação interna à edificação e acesso ao logradouro público comum;

II – Uso Comercial e de Serviços

- a) Comércio e Serviços de Atendimento Local – compreendem as atividades de comércio varejista e serviços destinados ao atendimento das necessidades cotidianas da população;
- b) Comércio e Serviços de Atendimento Geral – compreendem as atividades de comércio varejista e de serviços de comparação, que tendem a concentrar-se nas áreas centrais.
- c) Comércio Atacadista e Depósitos – compreende as atividades de comércio em grande escala e os destinados a depósitos, com a função de suprir as necessidades do comércio varejista, dos serviços e das indústrias, subdividindo-se em função do seu porte, em dois Subgrupos:
 - 1. Subgrupo A – compreende as atividades instaladas em empreendimentos com área construída de até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
 - 2. Subgrupo B – compreende as atividades instaladas em empreendimentos com área construída superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).
- d) Comércio e Serviços Especiais – compreendem as atividades de comércio e serviços geradoras de incômodos à vizinhança requerendo, por isso, condições especiais para sua localização ou funcionamento, qualquer que seja o porte do empreendimento.

- III – Uso Industrial – compreende as atividades de fabrico em geral, agrupadas em função do porte do empreendimento e do grau de poluição/emissão de efluentes gerados, podendo ocorrer em dois subgrupos:

- a) Subgrupo A – compreende as atividades que não apresentam riscos nem tipos e níveis de emissão de poluentes que provoquem incômodos à vizinhança,

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.

CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br

(assinatura)



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

instaladas em empreendimentos em terrenos com área de até 600,00 m² (seiscentos metros quadrados);

- b) Subgrupo B – compreende as atividades do Subgrupo A quando instaladas em empreendimentos em terrenos com área superior a 600,00 m² (seiscentos metros quadrados) e outras consideradas inócuas mas que apresentam algum tipo de incômodo à vizinhança, necessitando de maior controle quanto à emissão de poluentes.

IV - Uso Institucional – compreende as categorias e subcategorias de atividades relacionadas à administração pública, à educação, cultura, saúde, cultos, recreação e lazer;

V – Uso Misto – compreende a associação de duas ou mais categorias/subcategorias de atividades distintas, instaladas em um mesmo empreendimento, devendo estas atividades serem compatíveis entre si e com os usos do entorno; e

VI – Uso Especial – compreende as categorias de atividades e empreendimentos cujas características requerem considerações particularizadas, independentemente do porte do empreendimento ou da natureza da atividade.

Artigo 25 - Os Grupos e Subgrupos de Usos mencionadas no artigo anterior e suas respectivas correspondências com os empreendimentos e atividades, são as constantes do item I do Anexo II desta Lei.

Seção II Do Zoneamento

Artigo 26 - Para os efeitos desta Lei, a Zona Urbana do Distrito-Sede é dividida em:

I – Zonas de Predominância de Usos – Z;

II – Concentração Linear de Usos Múltiplos – ZCL; e

III – Zona Especial – ZE.

§ 1.º - As Zonas de Predominância de Usos dividem-se em:

I – Zona de Predominância de Uso Residencial – ZR;

a) Zona Residencial – ZR-1;

b) Zona Residencial – ZR-2; e

c) Zona Residencial – ZR-3.

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

- II – Zona de Predominância de Uso Comercial e de Serviços – ZCS; e
- III – Zona de Predominância de Uso Industrial – ZI.

§ 2.º - As Zonas de Concentração Linear de Uso Múltiplo (ZCL) – correspondem às faixas lineares ao longo da rodovia BA-409 nos trechos dos bairros Olhos d'Água, Carijé e Alto da Colina – e da Av. Luís Eduardo Magalhães, considerada uma faixa com largura de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) contados do bordo externo das respectivas faixas de domínio, nos trechos indicados na Planta 01 do Anexo III desta Lei, identificadas a seguir:

I – Concentração Linear de Usos Múltiplos – ZCL-1 (BA-409); e

II – Concentração Linear de Usos Múltiplos – ZCL-2 (Av. Luís Eduardo Magalhães).

§ 3.º - A Zona Especial classifica-se em Áreas de Preservação – ZE (Entorno do Açude do Governo).

Artigo 27 - Até a elaboração de estudo prévio ambiental definindo a categoria da unidade de conservação na Zona Especial denominada Tanque do Governo, os usos permitidos restringem-se aos de apoio à recreação e lazer, tais como “play-grounds”, quiosques, viveiros, trilhas, ciclovias, etc., não sendo permitido o parcelamento do solo.

Seção III

Critérios para Análise e Licenciamento de Empreendimentos e Atividades

Artigo 28 - As Restrições de Zona de Uso e Ocupação estabelecidas para as Zonas de Predominância de Usos e Concentração Linear de Usos Múltiplos encontram-se nos Grupos e Subgrupos de Uso, Padrões de Ocupação, e Parâmetros de Uso e Ocupação, constantes do Anexo II desta Lei.

Artigo 29 - Os grupos e subgrupos de Usos constantes do Anexo mencionado no artigo anterior, vinculando-se às Zonas de Predominância de Usos e Concentração Linear de Usos Múltiplos, classificam-se em:

I – Estimulado (E) – quando o uso for predominante ou complementar deste na Zona em que se situe;

(Assinatura)



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

II – Permitido (P) – quando o uso não é predominante, mas apresenta afinidade com o uso predominante; e

III – Permitido com Restrições (PR) – quando o uso é tolerado em relação à predominância da zona de uso, desde que satisfeitas as exigências específicas quanto à preservação do meio ambiente e à compatibilidade com a estrutura urbana proposta.

Artigo 30 - Os Usos Permitidos com Restrições (PR) constantes do Anexo II desta Lei, deverão observar, além das restrições contidas nas tabelas dos Grupos e Subgrupos de Usos, as seguintes disposições:

I – para os usos Residencial e Comercial e de Serviços de Atendimento Local:

- a) distar de pelo menos 10,00 m (dez metros) de usos industriais, de oficinas mecânicas e postos de abastecimento e, pelo menos, 50,00 m (cinquenta metros) de usos comerciais e de serviços dos subgrupos atacadista e depósitos especiais; e
- b) situar-se em via de acesso de pelo menos 7,00 m (sete metros) de pista de rolamento.

II – para os usos Comercial e de Serviços de Atendimento Geral e Comércio Atacadista – Subgrupo A: distar no mínimo 20,00 m (vinte metros) de usos residencial, misto e institucional;

III – para o uso Comercial e Serviços Atacadistas – Subgrupo B: distar no mínimo de 20,00 m (vinte metros) de posto de abastecimento de veículos;

IV – para o uso Industrial – Subgrupo A: distar de pelo menos 40,00 m (quarenta metros) de uso residencial e institucional;

V – para o uso Institucional, distar no mínimo 20,00 m (vinte metros) de uso industrial e 50,00 m (cinquenta metros) de usos comercial e de serviços especiais e posto de abastecimento de veículos;

VI – para o uso Misto, aplicam-se as restrições específicas incidentes para cada atividade isoladamente; e

VII – os usos especiais e os demais usos citados acima que não se enquadrem nas restrições contidas nesta lei serão objeto de estudo particularizado para sua aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – CONDAU, a ser criado por lei própria.

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br

[Assinatura]



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Artigo 31 - Os Padrões de Ocupação – PO, estabelecidos na Tabela II.2 – Padrões de Ocupação, do Anexo II e conceituados no Anexo I, integrantes desta Lei, condicionam os empreendimentos aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I – Índice de Utilização Máximo – IU;
- II – Índice de Ocupação Máximo – IO;
- III – Área Mínima do Lote;
- IV – Testada Mínima do Lote; e
- V – Recuos Mínimos – Frontal, Laterais e de Fundo.

Parágrafo Único. A aplicação de parâmetros urbanísticos estabelecidos no **caput** deste artigo, sujeita-se às seguintes disposições:

- I – não serão computados no Índice de Ocupação – IO do terreno ou lote, balanços de até 0,50 m (cinquenta centímetros) de projeção;
- II – poderão situar-se na área de recuo frontal:
 - a) garagens e estacionamento em empreendimentos uniresidenciais;
 - b) estacionamento de veículos;
 - c) guaritas com área máxima de 10,00 m² (dez metros quadrados);
 - d) rampas, escadas e passarelas de acesso da rua à edificação;
 - e) marquises, reservatórios enterrados, hidrantes, abrigo de medidores e de lixo; e
 - f) bilheterias, portarias, placas de identificação, espelhos d'água, equipamentos de lazer, inclusive piscinas; e
- III – nos lotes ou terrenos voltados para mais de um logradouro, o recuo frontal estabelecido será adotado em todas as testadas confrontantes com os respectivos logradouros, salvo nos casos de vias locais (VL) e de pedestres (VP), hipótese em que o recuo frontal mínimo será aplicado apenas na testada de acesso ao lote.

Artigo 32 - Os usos existentes anteriormente à vigência desta Lei, serão classificados em “conforme” e “não conforme”, de acordo com as seguintes disposições:

- I – serão considerados “conforme” somente nos casos em que a atividade e o empreendimento atenderem às disposições desta Lei; e
- II – serão considerados “não conforme”:

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br

Al



Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Conceição do Coité
Gabinete do Prefeito

- a) quando a atividade ou o porte do empreendimento não atenderem às exigências desta Lei; e
- b) quando o empreendimento não atender ao disposto nesta Lei, no que se refere, exclusivamente, às restrições estabelecidas no Anexo II – Padrões de Ocupação, integrante desta Lei.

§ 1.º - Para os usos “não conforme” que se enquadrarem na situação prevista na alínea “a” do inciso II deste artigo, só será concedida licença para reforma que importe na condução de todo o empreendimento à situação de “conforme”, salvo quando estas obras se tornarem estritamente imprescindíveis à segurança da unidade ou de terceiros.

§ 2.º - Os usos “não conforme” que se enquadrarem na situação da alínea “b” do inciso II deste artigo, poderão ser objeto de reforma se não tiverem atingido os índices urbanísticos máximos previstos, e poderão também ser ampliados, desde que o empreendimento resultante não ultrapasse os índices máximos e as novas partes do edifício atendam a todas as disposições desta Lei.

§ 3.º - A atividade integrante do Grupo de Uso classificado como “Estimulado” (E) em relação à Zona ou Corredor em que se situe, poderá ser exercida em empreendimento existente anteriormente à vigência desta Lei, ainda que este se enquadre na condição de “não conforme”, em relação ao respectivo Padrão de Ocupação – PO.

Artigo 33 - Os empreendimentos destinados às atividades residenciais, comerciais e de serviços, mistos, industriais e institucionais deverão dispor de um mínimo de vagas gratuitas para veículos em estacionamento ou garagem, de acordo com as seguintes disposições:

I – para os Usos Multiresidencial e Misto, 1 (uma) vaga, no mínimo, para cada unidade imobiliária, reduzida à metade quando o uso for considerado “Estimulado” (E);

II – para os Usos Comercial e de Serviços de Atendimento Geral e Especiais, 1 (uma) vaga para cada 100,00 m² (cem metros quadrados) de área útil ou fração, condição que será reduzida à metade quando o uso for considerado “Estimulado” (E);

III – para os Usos Comerciais Atacadistas, Depósitos e Industriais, 15% (quinze por cento) de área de terreno destinada a estacionamento e área de carga/descarga; e



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

IV – para os usos especiais, serão estabelecidos critérios específicos pelo órgão competente, em função do impacto por este gerado sobre a estrutura urbana e da adequação do empreendimento a ele.

Seção IV

Normas Incidentes sobre o Sistema Viário em sua Relação com o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo

Artigo 34 - Para os efeitos desta Lei, a rede viária do Município é definida por uma hierarquia de vias, cujas características são as constantes no Anexo II, integrante desta Lei.

§ 1.º - A hierarquia viária definida no **caput** deste artigo, apresenta as seguintes categorias funcionais:

I – Vias Arteriais (VA) – com a função de atender às maiores demandas do tráfego intra-urbano, assegurando sua fluidez e adequadas condições de acesso e circulação, conciliando os tráfegos de passagem local. Dividem-se em:

a) Via Arterial I – Corresponde à formação de um anel viário de maior capacidade, de contorno da malha urbana, partindo da BA-409, a oeste, e da Av. Luís Eduardo Magalhães, a leste; e

b) Via Arterial II – Corresponde às vias que estruturam o espaço intra-urbano e define a circulação.

II – Vias Coletoras (VC) – com a função básica de coletar e distribuir o tráfego dos bairros e nucleações, efetuando a alimentação das vias arteriais;

III – Vias Marginais (VM) – com a função básica de auxiliar as vias expressas e arteriais, desenvolvendo-se paralelas a estas, de forma a possibilitar-lhes melhor desempenho e permitir o acesso às propriedades lindeiras;

IV – Vias Locais (VL) – com a função básica de permitir o acesso às habitações e demais atividades complementares;

V – Vias de Pedestres (VP) – destinadas exclusivamente à circulação de pedestres, podendo dar acesso a usos uniresidenciais e comerciais e de serviços, quando o uso for considerado “estimulado” (E); e

VI – Ciclovias (CV) – destinadas exclusivamente à circulação de bicicletas e/ou equivalentes não motorizados.

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br

20



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Artigo 35 - Ato do Executivo Municipal procederá ao enquadramento do sistema viário nas diferentes categorias, segundo suas funções no sistema viário atual, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor.

Seção V Do Parcelamento do Solo

Artigo 36 - O parcelamento do solo só poderá ser efetuado segundo as categorias de empreendimento abaixo mencionadas, observada a legislação superveniente e as demais disposições desta Lei:

- I - Loteamento;
- II - Desmembramento;
- III - Remembramento; e
- IV - Desdobro.

Artigo 37 - Aplicam-se as seguintes disposições para loteamentos:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, a equipamentos urbanos e comunitários, e às áreas verdes de lazer, serão doados gratuitamente ao Município no ato do registro do empreendimento e equivalerão a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba;

II - nos loteamentos destinados ao uso industrial cujas áreas dos lotes forem superior a 5.000,00 m² (Cinco mil metros quadrados), a percentagem das áreas doadas ao Município poderá ser reduzida para 25% (vinte e cinco por cento) do total da gleba;

III - as áreas públicas a que se refere o inciso I deste artigo, atenderão aos seguintes percentuais:

- a) as áreas verdes e de lazer corresponderão a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;
- b) as áreas destinadas a equipamentos comunitários corresponderão a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba;
- c) as áreas destinadas a equipamentos urbanos e sistema de circulação corresponderão a 15% (quinze por cento) da área total da gleba; e
- d) quando as áreas mencionadas na alínea "c" forem inferiores ao percentual estabelecido, o percentual correspondente à diferença para 15% (quinze por cento) será integralizado como área verde e de lazer.

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

IV – todo o loteamento com 200 (duzentos) lotes ou mais, deverá dispor de área destinada ao uso comercial e de serviços de, no mínimo, 1,5% (um e meio por cento) do total da gleba;

V – todo loteamento deverá dispor de, pelo menos, uma via de acesso de veículos que será articulada à via de acesso principal do empreendimento;

VI – as vias de circulação deverão observar as seguintes disposições:

- a) articular-se com as vias oficiais existentes ou aprovadas;
- b) atenderem às características técnicas de acordo com sua hierarquia, conforme Anexo II desta Lei; e
- c) as vias sem saída serão admitidas, desde que no dispositivo de retorno da pista de rolamento possa ser inscrito um círculo de raio igual ou superior à largura da respectiva pista.

VII – as quadras não poderão ultrapassar o comprimento de 200,00 (duzentos metros), salvo em casos especiais, como composição obrigatória dos logradouros públicos existentes;

VIII – excluem-se do disposto no inciso VI deste artigo, os loteamentos para fins industriais e aqueles destinados a lotes-chácara de área igual ou superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados);

IX – os lotes deverão obedecer às seguintes disposições:

- a) atenderem às dimensões mínimas estabelecidas na Tabela 1 – Padrões de Ocupação, constante do Anexo II desta Lei;
- b) fazer frente, obrigatoriamente, para logradouros públicos destinados à circulação de veículos ou pedestres; e
- c) não poderão distar mais de 600,00 m (seiscentos metros) de via coletora ou de circulação de veículos do sistema de transporte coletivo, e 400,00 m (quatrocentos metros) de área destinada à recreação, medida essa distância ao longo do eixo da via que lhes dá acesso.

X – ao longo das águas correntes, canalizadas ou não, dormentes e faixas de domínio público das rodovias, será obrigatória a reserva da faixa “non aedificandi” de 15,00 m (quinze metros) de cada lado de suas margens e dos limites da faixa de domínio; e

XI – a área da faixa “non aedificandi” referida no inciso anterior, quando ao longo de águas correntes, poderá ser computada no percentual das áreas verdes e de lazer.

Artigo 38 - Para aprovação do loteamento promovido por particular será firmado TAC (Termo de Acordo e Compromisso) entre a Prefeitura e o empreendedor, através do qual o

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br



Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

empreendedor se comprometa a realizar, à sua custa, sem qualquer ônus para a Administração Pública, todas as obras de terraplenagem, meios-fios, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de abastecimento de água potável, drenagem, arborização e demarcação dos lotes, quadras e logradouros, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados e, que após assinado, deverá ser levado perante o Oficial competente, para efeito de registro no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Circunscrição.

§ 1.º - De acordo com o tipo de loteamento e a conveniência da Administração Pública, outras exigências poderão ser acrescentadas ao TAC referido no **caput** deste artigo, tais como pavimentação, rede de esgotos, fossas sépticas, pontes, pontilhões, bueiros e galerias.

§ 2.º - Para loteamentos destinados ao uso industrial, a Prefeitura poderá fazer outras exigências complementares quanto à implantação de infra-estrutura, objetivando assegurar condições adequadas de funcionamento dos empreendimentos e atividades a se instalarem.

Artigo 39 - Os loteamentos populares atenderão às disposições dos artigos 37 e 38, no que couber, observadas as seguintes normas:

I – serão admitidos lotes com área inferior a 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testadas inferior a 5,00 m (cinco metros) nos empreendimentos declarados de interesse social por ato específico do Chefe do Executivo Municipal, respeitados os mínimos de 64,00 m² (sessenta e quatro metros quadrados) de área e 4,00 m (quatro metros) de testada;

II – o comprimento das quadras não excederá a 120,00 m (cento e vinte metros);

III – nas Vias de Pedestres (VP), no mínimo a cada 140,00 m (cento e quarenta metros) de comprimento, será reservado um lote de recreio, com área mínima correspondente ao lote mínimo adotado; e

IV – as Vias de Pedestres (VP) terão larguras mínimas de 4,00 m (quatro metros).

Artigo 40 - O parcelamento do solo na categoria de Loteamento, poderá ocorrer sob a forma de reloteamento, ficando sua aprovação condicionada às normas estabelecidas para as respectivas categorias.

Artigo 41 - Aplicam-se para desmembramentos as seguintes disposições, além das contidas nos incisos IX e X do artigo 37:

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

I – só serão objeto de parcelamento sob a forma de desmembramento, as áreas conceituadas como “gleba”, nos termos do Anexo I “Conceitos”, integrante desta Lei; e

II – quando a área da gleba for superior a 1 ha (um hectare), haverá a transferência para o patrimônio municipal, por ocasião do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, de 20% (vinte por cento) da área total da gleba.

Artigo 42 - Aplicam-se, para remembramentos, as seguintes disposições:

I – atenderão aos incisos IX e X do artigo 37 desta Lei; e

II – não poderão ser remembradas com destinação diversa da original, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e de lazer.

Artigo 43 - Será admitido o desdobro de lotes de loteamentos ou de desmembramentos aprovados quando os lotes resultantes atenderem às disposições dos incisos IX e X do artigo 37 desta Lei.

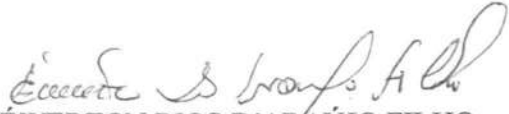
TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 44 - Complementam a presente Lei, as disposições do Código de Obras e do Código de Posturas Administrativas, no que couber.

Artigo 45 - Esta Lei entra em vigor 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação.

Artigo 46 - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal
Conceição do Coité, 02 de dezembro de 2005


ÉWERTON RIOS D'ARAÚJO FILHO
Prefeito Municipal



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

ANEXO I - CONCEITOS

Acostamento

Parcela da área da plataforma adjacente à pista de rolamento, que tem como objetivo oferecer um local seguro para estacionar fora da trajetória dos demais veículos e, ainda, estimular os motoristas a usar a largura total da faixa mais próxima ao acostamento. Em vias de pista dupla, os acostamentos à direita são denominados externos e aqueles à esquerda, internos.

Acréscimo ou Ampliação

Obra que resulta no aumento da área construída total (Sc) da edificação existente.

Alinhamento

Linha divisória entre o terreno e a faixa de domínio do logradouro.

Amembramento

Agrupamento de glebas não parceladas, para constituição de nova gleba.

Andar ou Pavimento

Espaço ou conjunto de espaços, coberto ou descoberto, utilizável entre os planos de dois pisos sucessivos, ou entre o último piso e a cobertura de uma edificação.

Área Comercializável em Parcelamentos

Área constituída por lotes vendáveis.

Área Construída Total (Sc)

Somatório das áreas de pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares.

Área de Encostas

Área compreendida por terrenos em cujo perímetro se observem declividades iguais ou superiores a 31% (trinta e um por cento).

Área Ocupada (So)

Projeção horizontal sobre o terreno, da área construída de todas as edificações existentes em um lote e situadas acima do nível do solo.

Área de Recuo

Área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos.

Área de Solo Instável

Constituída de terrenos suscetíveis de modificações apreciáveis em sua conformação original, quando submetidos a agentes externos ou esforços diversos.

Áreas de Fundo de Vale

Aquelas com declividade até 10% (dez por cento), compreendidas entre os talvegues e o sopé das encostas.

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.

CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

ANEXO I - CONCEITOS

Acostamento

Parcela da área da plataforma adjacente à pista de rolamento, que tem como objetivo oferecer um local seguro para estacionar fora da trajetória dos demais veículos e, ainda, estimular os motoristas a usar a largura total da faixa mais próxima ao acostamento. Em vias de pista dupla, os acostamentos à direita são denominados externos e aqueles à esquerda, internos.

Acréscimo ou Ampliação

Obra que resulta no aumento da área construída total (Sc) da edificação existente.

Alinhamento

Linha divisória entre o terreno e a faixa de domínio do logradouro.

Amembramento

Agrupamento de glebas não parceladas, para constituição de nova gleba.

Andar ou Pavimento

Espaço ou conjunto de espaços, coberto ou descoberto, utilizável entre os planos de dois pisos sucessivos, ou entre o último piso e a cobertura de uma edificação.

Área Comercializável em Parcelamentos

Área constituída por lotes vendáveis.

Área Construída Total (Sc)

Somatório das áreas de pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares.

Área de Encostas

Área compreendida por terrenos em cujo perímetro se observem declividades iguais ou superiores a 31% (trinta e um por cento).

Área Ocupada (So)

Projeção horizontal sobre o terreno, da área construída de todas as edificações existentes em um lote e situadas acima do nível do solo.

Área de Recuo

Área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos.

Área de Solo Instável

Constituída de terrenos suscetíveis de modificações apreciáveis em sua conformação original, quando submetidos a agentes externos ou esforços diversos.

Áreas de Fundo de Vale

Aquelas com declividade até 10% (dez por cento), compreendidas entre os talvegues e o sopé das encostas.

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Área Verde

Área livre de caráter permanente, com vegetação natural ou resultante de plantio, destinada a recreação, lazer e/ou proteção ambiental.

Atividades Comerciais e de Serviços

Atividades econômicas que têm como função específica a troca de bens e a prestação de serviços de qualquer natureza.

Atividades Industriais

Atividades voltadas para a extração, ou transformação de substâncias ou produtos, em novos bens ou produtos, por métodos mecânicos ou químicos, mediante o uso de força motriz.

Atividades Institucionais

Atividades de variada natureza, cujo objetivo maior é a prestação de serviços públicos e privados de interesse social.

Atividades Residenciais

Correspondentes às formas de morar, em caráter permanente, de pessoas ou grupo de pessoas.

Atributos das Atividades/Empreendimentos

Características próprias das atividades ou dos empreendimentos que permitem a avaliação do seu impacto na estrutura urbana.



Banca ou Barraca

Equipamentos de pequeno porte, em logradouro público, para o exercício de atividades comerciais e de serviços.

Bordos da Pista

Limites laterais da pista de rolamento. Em vias de pista dupla ou múltipla, o limite à direita do sentido do tráfego é denominado bordo externo e aquele à esquerda, bordo interno.



Canteiro Central

Espaço compreendido entre os bordos internos das pistas de rolamento, com tráfego em sentidos opostos, objetivando separá-las física, operacional, psicológica e esteticamente.

Central de Abastecimento

Complexo de edificações e estabelecimentos destinado à armazenagem e comercialização atacadista de gêneros alimentícios.



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Centro Comercial

Edificação ou grupo de edificações, com finalidade predominantemente comercial, constituída(s) de lojas e escritórios, com acessos e circulações comuns.

Centro Comunitário

Edificação ou parte desta, com funções diversificadas ou não, provida de equipamentos de natureza sócio-cultural.

Centro Médico

Edificação para conjuntos de consultórios e outros serviços de apoio à saúde, com acesso comum e circulações internas exclusivas, destinadas a várias empresas prestadoras de serviços ou profissionais autônomos, ligados ao ramo da medicina.

Ciclovía (CV)

Via destinada, única e exclusivamente, à circulação de bicicletas e/ou seus equivalentes, não motorizados.

Corredores de Usos Múltiplos

Faixas com 15.0 (cento e cinquenta) metros de largura, lindeiras às vias de grande fluxo de tráfego, enquadradas como Vias Arteriais (VA) ou Vias Expressas (VE) que se caracterizam por:

- Oferecerem um maior grau de permissividade às várias categorias de uso em relações as zonas a que pertencem;
- Estarem situadas às margens de uma VE ou VA, e terem acesso a lotes feitos obrigatoriamente através de via paralela a esta, enquadrada como Via Marginal.

D

Delimitação

Processo através do qual o Executivo Municipal estabelece o perímetro de áreas do território (para fins de tributação, planejamento ou imposição de normas).

Desdobro

Divisão da área de um lote integrante de loteamento ou de desmembramento, para formação de novo ou novos lotes.

Desmatamento

Devastação total ou parcial da vegetação existente numa área.

Desmembramento

Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Divisa

Linha limítrofe de um terreno, sendo que a divisa direita é a que fica à direita de uma pessoa postada dentro do terreno e voltada para a testada principal.



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Edificação

Construção acima ou abaixo de superfície de um terreno, constituída de estruturas físicas que possibilitem a instalação e o exercício de atividades humanas.

Edifício de Apartamentos (Multiresidencial)

Edificação comportando mais de uma unidade residencial autônoma, agrupadas horizontal ou verticalmente, dispondo de áreas de circulação interna e acesso ao logradouro público comuns.

Edifício de Apartamentos com Escritórios e/ou Lojas

Edifício de apartamentos com uma parte de sua área organizada sob forma de escritórios e/ou lojas constituídos como unidades autônomas.

Equipamentos Comunitários

São os equipamentos públicos ou privados de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Equipamentos Urbanos

São os serviços de infra-estrutura urbana, tais como os equipamentos de abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, circulação, transportes, limpeza urbana e similares.

Espaços Livres de Uso Público

São todas as áreas de domínio público cujo acesso esteja franqueado a qualquer cidadão.

Estacionamento

Espaço público ou particular destinado ao estacionamento de veículos.

F

Faixa de Domínio de Vias

Área compreendendo a via e suas instalações, como Vias Marginais, canteiros, passeios, acostamentos, estacionamentos, baias, etc., legalmente delimitada, de propriedade ou sob domínio do poder Municipal, Estadual ou Federal.

Faixa Lateral de Domínio de Vias

Área compreendida entre o bordo externo da via e a linha de gradil, destinada à futura ampliação do sistema viário, implantação de passeios, urbanização, construção de Vias Marginais, acostamentos, estacionamentos, baias para ônibus, estando inclusa na faixa de domínio da via.

Frente ou Testada (do Lote ou Terreno)

Divisa do terreno lindeira com o logradouro que lhe dá acesso.



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Fundo do Terreno ou Lote

Divisa oposta a frente ou testada do lote. Quando dispuser de forma irregular, ou possuir mais de uma frente, o fundo será definido de acordo com a conveniência do projeto e/ou do interesse público.

G

Gabarito

Medida que limita ou determina a largura de logradouros ou a altura das edificações, sendo que, neste caso, são computados os pavimentos a partir do pavimento térreo, inclusive.

Gleba

Terreno que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento, sob qualquer forma.

H

Hipermercado

Empreendimento, cujo sistema de atendimento ao público tem características semelhantes às dos supermercados que, por oferecer maior diversificação de mercadorias e serviços, demandando espaços de maior complexidade funcional, implica em maior impacto na estrutura urbana.

Hotel

Edificação ou conjunto de edificações, destinada(o) à prestação de serviços de hospedagem temporária e, que, no mínimo, ofereça quartos, banheiros, serviço de alimentação e acesso e circulação comuns.

I

Índice de Ocupação Máxima (Io)

Relação máxima permitida entre a área ocupada (So) e a área total do terreno (St).

$$Io = So / St$$

Índice de Permeabilização Mínima (Ip)

Relação mínima permitida entre a área onde não é permitido edificar ou revestir o solo com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuvas (Sp) e a área total do terreno (St).

$$Ip = Sp / St$$

Índice de Utilização ou Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Iu)

Relação máxima permitida entre a área construída (Sc) de uma edificação e a área total do terreno (St) em que a mesma se situa.

$$Iu = Sc / St$$

Inversão

Alteração que consiste na mudança da corrente de um curso d'água.



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Logradouro Público

Espaço livre reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos.

Lote

Parcela de terreno contida em uma quadra, resultante de loteamento ou de desmembramento, com pelo menos uma das divisas lindeira a logradouro público.

Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Loteamento Popular

Aquele em que a área comercializável é constituída de lotes com até 12.5 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada máxima de 5 m (cinco metros).

Lote De Recreio

São lotes reservados, em loteamentos ou desmembramentos, destinados a atividades recreativas nas proximidades das moradias.



Modificações de Vias e/ou de Arruamento

Alteração de eixos, faixas de domínio e traçado em planta e/ou perfil, envolvendo a modificação física das áreas delimitadas ou demarcadas pelos traçados originais.



Nivelamento

Fixação da cota correspondente aos diversos pontos característicos da via urbana, a ser observada por todas as construções, nos seus limites com o domínio público (alinhamento).



Ocupação Não-Conforme

Aquela cujas características e dimensionamento físico apresentam índices urbanísticos discordantes com os previstos nesta Lei.



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo

Processo de intervenção do Poder Público, visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do município, com vistas a objetivos de natureza sócio-econômica, cultural, administrativa e outras.

P

Parcelamento

Qualquer divisão do solo com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.

Passeio ou Calçada

Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

Pavimento

Espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura.

Pavimento Térreo

Pavimento definido pelo projeto cujo piso não fique acima da cota + 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro que lhe é lindeiro, correspondente ao ponto médio da testada do terreno.

Posto de Serviços e de Abastecimento de Veículos

Empreendimento destinado às atividades de serviços de lavagem e lubrificação de veículos e à comercialização, no varejo, de combustíveis e óleos lubrificantes automotivos.

Primeiro Pavimento

Pavimento imediatamente superior ao pavimento térreo.

Q

Quadra

Porção de terreno total ou parcialmente delimitada por logradouros públicos e por divisas de glebas ou outros parcelamentos.

R

Recuo da Edificação

Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avançadas da edificação e as divisas do terreno.

Reforma

Obra destinada a estabilizar e/ou alterar uma edificação, não implicando no aumento de sua área construída total, nem na alteração da área de projeção existente em percentual superior a 50% (cinquenta por cento).



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo

Processo de intervenção do Poder Público, visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do município, com vistas a objetivos de natureza sócio-econômica, cultural, administrativa e outras.

P

Parcelamento

Qualquer divisão do solo com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.

Passeio ou Calçada

Parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres.

Pavimento

Espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura.

Pavimento Térreo

Pavimento definido pelo projeto cujo piso não fique acima da cota + 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro que lhe é lindeiro, correspondente ao ponto médio da testada do terreno.

Posto de Serviços e de Abastecimento de Veículos

Empreendimento destinado às atividades de serviços de lavagem e lubrificação de veículos e à comercialização, no varejo, de combustíveis e óleos lubrificantes automotivos.

Primeiro Pavimento

Pavimento imediatamente superior ao pavimento térreo.

Q

Quadra

Porção de terreno total ou parcialmente delimitada por logradouros públicos e por divisas de glebas ou outros parcelamentos.

R

Recuo da Edificação

Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avançadas da edificação e as divisas do terreno.

Reforma

Obra destinada a estabilizar e/ou alterar uma edificação, não implicando no aumento de sua área construída total, nem na alteração da área de projeção existente em percentual superior a 50% (cinquenta por cento).



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Reloteamento

Modificação total ou parcial de loteamento, que implique em alterações no arruamento existente e em nova distribuição das áreas resultantes, sob a forma de lotes ou frações ideais.

Remembramento

Reagrupamento de dois ou mais lotes, para a formação de novos lotes; reagrupamento dos lotes ou parte(s) dos lotes de uma ou várias quadras, resultando em nova distribuição, sob a forma de novos lotes ou frações ideais.

Restrições de Uso e Ocupação do Solo

Limitações qualitativas ou quantitativas impostas à realização dos empreendimentos ou ao exercício das atividades, que configuram o uso e a ocupação do solo.

Reurbanização

Processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas.



Subcategorias de Uso

Agrupamentos de subcategorias de atividades e/ou empreendimentos, efetuados em função da consideração conjunta de seus atributos, que envolvem, além de dados de natureza, dados de seu comportamento típico, que permitem relacioná-los às ofertas urbanas (estrutura urbana de uso do solo e infra-estrutura de serviços).

Subzonas de Concentração de Uso e de Ocupação do Solo

Porções em que se subdividem as zonas estabelecidas e delimitadas por Lei, com a finalidade de ordenamento do uso e da ocupação do solo.



Unidade Imobiliária

Porção do solo ou da edificação individualizados e autônomos quanto às condições de comercialização.

Urbanização

Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da criação de unidades imobiliárias, seja através da implantação de sistemas e instalações de infra-estrutura.

Uso Não-Conforme

Aquele configurado por empreendimento ou atividade, cujas características e indicadores não se conciliem com os previstos nesta Lei.

Uso do Solo

Resultado de toda ação humana, que implique em dominação ou apropriação de um espaço ou terreno.



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Uso Misto

Aquele que se configura pelo exercício concomitante de duas ou mais atividades de naturezas distintas em um mesmo empreendimento.

V

Via de Circulação

Espaço organizado para a circulação de veículos e/ou pedestres, sendo que:

- via particular (ou privada) é a via de propriedade privada, ainda que de uso público;
- via oficial (ou pública) é a via de uso público reconhecida como tal pela Prefeitura.

Z

Zonas de Predominância de Uso e Ocupação do Solo

Porções em que se divide o território do Município estabelecidas e delimitadas por Lei, para as quais são atribuídas, diferencialmente, permissões e restrições de uso e de ocupação do solo, visando o ordenamento geral do assentamento.



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

ANEXO II – RESTRIÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

II.1. GRUPOS E SUBGRUPOS DE USO

II.1.1. Uso Residencial

Subgrupos De Uso Residencial

II. 1.1.1. R-1

Atributos:

Porte: Qualquer

Acesso: Qualquer

Característica do grupo: Uniresidencial, caracterizada por ser uma edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a uma unidade por lote ou conjunto de lotes.

II. 1.1.2. R-2

Atributos:

Porte: Qualquer

Acesso: Qualquer

Característica do grupo: Multiresidencial, e caracterizada por ser uma edificação destinada à habitação permanente, correspondendo a mais de uma unidade por lote ou conjunto de lotes agrupadas horizontalmente ou verticalmente.

II.1.2. Uso Comercial e de Serviços

II.1.2.1. Subgrupo de uso comercial e de serviços de atendimento local

Cs-1

Atributos:

Porte: Pequeno (Até 150,00 m² de área construída)

Grau De Poluição: Inócuo

Acesso: Qualquer

Característica: comercial varejista e serviços de apoio ao uso residencial, cujas atividades se vinculam aos setores de alimentação e bebidas, vestiário, calçado, drogaria, livraria, papelaria, concertos eletromecânico, cursos e escritório, hospedagem e outras atividades similares de igual impacto no sistema viário e uso do solo.

NOTAS

Acima de 250,00 m² de área construída, as atividades comerciais e de serviços caracterizadas como de atendimento local só poderão ocorrer nas zonas residenciais mediante apresentação de Estudo de Impacto



Estado da Bahia
Prefeitura Municipal de Conceição do Coité
Gabinete do Prefeito

no Sistema Viário e Uso do Solo aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Ambiental Urbano – CONDAU.

É vedado o acesso por via de pedestres (vp) para estacionamentos.

II.1.2.2. Subgrupo de uso comercial e de serviços de atendimento geral

CS-2

Atributos:

Porte: Médio/Grande (Até 250,00 m² de área construída)

Grau de poluição: Inócuo/Incômodo

Acesso: Vias Expressa, Arteriais e Coletoras

Característica do grupo: Comércio Varejista e Serviços típicos de Centro e Subcentros cujas atividades se vinculam aos setores de alimentação, bebidas, confecção e calçados, cama e mesa, móveis e decoração, eletrodomésticos, material de construção, agências de automóveis e autopeças, oficinas eletromecânicas, agropecuária, comunicação, financeiro, imobiliário, diversão e cultura e, outras atividades similares de igual impacto no sistema viário e uso do solo.

NOTAS:

As atividades comerciais e de serviços de atendimento geral poderão ocorrer em empreendimentos com porte até 250,00 m² inclusive em via local mediante apresentação de Estudo de Impacto aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Ambiental Urbano – CONDAU.

As atividades comerciais e de serviços de atendimento geral poderão ocorrer em portes maiores mediante apresentação de Estudo de Impacto aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Ambiental Urbano.

II.1.2.3. Subgrupos de uso comercial atacadista e depósitos - A

II.1.2.3.1. CS-3 A

Atributos:

Porte: Pequeno/Médio (Até 250,00 m² de área construída)

Acesso ao empreendimento: Vias Arteriais I e II ou Regionais.

Grau de poluição: Inócuo/Incômodo

Acesso: Arterial I e II e Coletora

Característica do grupo: Comércio Atacadista e Depósitos vinculados aos setores de mineração, papel, impressos e artigos de escritório, produtos farmacêuticos e químicos, tecidos e vestuário, alimentos, tabacaria, brinquedos, artigos desportivos e de recreação e outras atividades de similar impacto no sistema viário e uso do solo.

II.1.2.3.2. CS-3 B

Atributos:

Porte: Médio/Grande (Acima de 250,00 m² de área construída)

Acesso ao empreendimento: via arterial I e II e coletora



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Grau de poluição: Inócuo/Incômodo

Acesso: Arterial I e II

Característica do grupo: Comércio Atacadista cuja atividade se vincula aos setores de animais vivos e produtos de origem animal, produtos e resíduos de origem vegetal, ferragens, produtos metalúrgicos e materiais de construção, inflamáveis, máquinas, aparelhos e equipamentos para indústria, agropecuária e para serviço geral, veículos e acessório para veículos, móveis e eletrodoméstico e outras atividades de igual impacto no sistema viário e uso do solo.

NOTAS:

As atividades da subcategoria inflamáveis só poderão ocorrer em Zonas Residenciais e em Zona de Uso Predominantemente de Comércio e Serviço mediante apresentação de Estudo de Impacto aprovado pelo CONDAU.

As atividades do subgrupo de uso "A" e "B" só poderão ocorrer em Vias Locais das Zonas Residenciais mediante apresentação de Estudo de Impacto aprovado pelo CONDAU.

Enquadram-se as atividades do subgrupo de uso "A" quando ocorrerem em empreendimentos com porte superior a 250,00 m² no subgrupo de uso "B".

II.1.2.4. Subgrupo de uso comercial e de serviços especiais

CS-4

Atributos:

Porte: Qualquer

Acesso: Via arterial I ou II

Grau de poluição: Inócuo/Incômodo

Característica do grupo: comércio varejista/serviços típicos dos corredores de tráfego cujas atividades se caracterizam por comércio de material de demolição, sucata, motel, garagem de limpeza urbana, aluguel de máquinas e equipamentos agrícolas e outras de similar impacto no sistema viário e uso do solo.

NOTAS:

As atividades comerciais e de serviços especiais quando não situadas na zona de concentração linear de uso múltiplo e/ou em zona industrial só poderão ocorrer mediante apresentação de Estudo de Impacto aprovado pelo CONDAU.

II.1.3. Uso Industrial

II.1.3.1. Subgrupo de uso industrial – 1

Id- A

Atributos:

Porte: Pequeno (área de terreno < 600,00 m²)

Acesso: Arteriais I e II e Coletora

Grau de poluição: Inócuo e incômodo.



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Emissão: Efluentes atmosféricos e/ou efluentes olfativos, efluentes atmosférico/resíduos sólidos, efluentes atmosféricos/som e ruídos, efluentes olfativos/resíduos sólidos e efluentes olfativos/som e ruídos.

Caracterização: Vinculadas à produção de peças e estruturas de cimento, gesso e amianto, metalurgia de metais preciosos, artefatos de papel e papelão, móveis de madeira, confecção de roupas, calçados, artigos de joalheria, gráfica eletrônica, artigos de caça e pesca, produtos de perfumaria, massas alimentícias, gelados e doce, e a fabricação de outros produtos de similar impacto ambiental, no sistema viário e uso do solo.

NOTAS:

As atividades com características do subgrupo de uso industrial "A" poderão estar em qualquer via desde quando situada na Zona Industrial;

As atividades com características do subgrupo de uso industrial "A" só poderão estar em via local das zonas residenciais mediante apresentação de Estudo de Impacto aprovado pelo CONDAU.

II.1.3.2. Subgrupo de uso industrial - 2

Id-B

Atributos:

Porte: Médio/Grande (Área de terreno $\geq 600,00 \text{ m}^2 \leq 5.000,00 \text{ m}^2$)

Acesso ao empreendimento: Arterial I ou II ou regional.

Grau de poluição: Inócuo, incômodo ou insalubre.

Acesso: Vias arteriais I e II

Emissão: Qualquer

Caracterização: compreende, além das atividades de fabrico do grupo A realizadas em portes superiores outras subcategorias que apresentam algum tipo de incômodo ou insalubridade quanto ao grau de poluição gerada, incluindo-se entre estas o beneficiamento do sisal, serralheria, móveis de metal, laminados e fios de borracha, máquinas, aparelhos e utensílios elétricos, fábrica de chapas e placas de madeira e outros produtos de similar impacto ambiental, no sistema viário e uso do solo.

NOTAS:

Os usos industriais caracterizados como subgrupo de uso industrial "B" só poderão ser implementados nas zonas residenciais e na zona de uso predominantemente de comércio e de serviço mediante Estudo de Impacto Ambiental aprovado pelo CONDAU.

As atividades geradoras de efluentes líquidos devem dispor de sistemas adequados de coleta, transporte, tratamento e destino final desses efluentes;

As atividades com características do subgrupo de uso industrial "B" poderão estar em qualquer via desde que situada na Zona Industrial.

II.1.4. Uso institucional

II 1.4.1. Subgrupos de uso institucional

IN - 1



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

Atributos:

Porte: Qualquer

Grau de poluição: Inócuo

Acesso: Vias arteriais I e II e Coletora

Característica: Atividades ligadas aos setores educacionais, culturais, sócio-culturais, saneamento, higiene, assistencial de saúde, assistencial social/cooperativismo, governamental/justiça e segurança, e cultural e outros de similar impacto no sistema viário e uso do solo.

NOTAS:

Só poderão ocorrer com acesso por vias arteriais, as seguintes subcategorias de atividades:

Hospital de doenças infecto-contagiosas

Hospital especializado

Hospital geral

Hospital veterinário

Laboratório de análises clínicas

Manicômio

Maternidade

Posto de Bombeiro

II.1.5. Grupo de uso misto

M-1

Atributos:

Porte: Qualquer

Característica do grupo: Misto de base residencial cujas atividades se caracterizam por casa com escritório ou loja, edifício de apartamentos com escritório e/ou lojas, grupos de edifícios de apartamentos com escritórios e/ou lojas, residencial misto (apart-hotel) e misto de base não residencial.

NOTAS:

Os usos mistos não residenciais compreendem a associação de duas ou mais atividades não residenciais em um mesmo empreendimento, desde que estas sejam compatíveis entre si e com a vizinhança; o acesso permitido será o definido pelo uso de maior impacto no sistema viário e circulação.

II.1.6. Grupo de uso especial

E-1

Atributos:

Porte: qualquer

Grau de poluição: inócuo

Acesso: Qualquer

Característica do grupo: equipamentos para atividades culturais, recreativas, rurais cujas atividades se caracterizam por estarem vinculadas aos setores cultural, recreacional, abastecimento alimentar, fiscal, justiça, segurança, comunicação, e outras de similar impacto no sistema viário e uso do solo.



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

NOTAS:

As atividades caracterizadas como subgrupo de uso especial, com porte superior a 250,00 m², só poderão estar situadas em vias locais mediante apresentação de Estudo de Impacto aprovado pelo CONDAU.

II.1.7. Padrões de Ocupação por Zonas

TABELA 2.1. PADRÕES DE OCUPAÇÃO – PO

Padrões de Ocupação/ Zonas	IO (M ²) (máximo)	Iu (M ²) (máximo)	Área Mínima de Lote (M ²)	Testada (M ²) (mínima)	Recuos (MI) (mínimos)		
					Frontal	Laterais	Fundo
P.01 – ZCS-	0,80	2,00	125,00	10,00	-	-	4,00
P.02 – ZCL		2,00	600,00	20,00	-	-	10,00
.....ZI							
P.03 – ZR I	0,80	1,00	12,5,00	10,00	4,00	3,00	6,00
P.04 – ZR 2	0,60	0,80	12,5, 00	10,00	4,00	3,00	6,00
P.05 – ZR 3	0,40	0,60	250,00	16,00	6,00	3,00	10,00
P.06 - ZE	0,20	0,10	5.000,00	20,00	10,00	5,00	10,00

NOTAS:

IO – índice de ocupação máximo

IU – índice de utilização máximo

os valores para as áreas dos lotes, testadas e recuos estabelecidos são considerados valores mínimos;
os recuos laterais aplicam-se em ambas as laterais do terreno, podendo dispensar-se o recuo em uma das laterais, desde que na outra o recuo previsto seja dobrado;

índice de permeabilização mínima (ip) aplicável em todas as zonas e corredores é de 0,20;

para os empreendimentos com mais de 4 (quatro) pavimentos nas ZR's, o recuo frontal atenderá à fórmula: $r = 1,5 + 0,2(n-4)$, onde r = recuo frontal e n = ao número de pavimentos.

II.1.8. Parâmetros de Ocupação do Solo Aplicáveis às Zonas de Predominância de Uso e Corredores de Usos Múltiplos

TABELA 2.2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA DE PREDOMINÂNCIA DE USO E CORREDORES DE USOS MÚLTIPLOS

Grupos e Subgrupos de Uso	Zonas de Predominância de Uso e Corredores de Usos Múltiplos
---------------------------	---

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

	Z R 1	Z R 2	Z R 3	Z I	Z E	Z C S	Z C L
Uniresidencial	P	E	E	P R	P R	P R	P R
Multiresidencial	E	P	P	P R	P R	P R	P
Comércio/Serviço Local	E	E	E	P R	P R	P	P R
Comércio/ Serviço Geral	P R	P R	P R	P R	P R	E	P
Comércio Atacadista – Subgrupo A	P R	P R	P R	P	P R	E	E
Comércio atacadista – Subgrupo B	P R	P R	P R	P R	P R	P R	E
Comércio e serviço Especial	P R	P R	P R	P R	P R	P R	E
Indústria - Subgrupo A	P R	P R	P R	E	P R	P	E
Indústria – Subgrupo B	P R	P R	P R	E	P R	P R	E
Institucional	P R	P R	P R	P R	P R	E	E
Misto	P R	P R	P R	P R	P R	P R	P R

NOTAS:

Acesso aos empreendimentos voltados para os corredores de usos múltiplos deverá ser efetuado através de via marginal (vm);

Acesso aos empreendimentos voltados para vias arteriais (va) deverá ser efetuado por via local (vl) ou marginal (vm), paralela à via arterial, ou guardar recuo de 8,00 m (oito metros), incluídos nestes o recuo mínimo frontal, quando as condições preexistentes não possibilitarem a implantação da referida via;

Uso misto permitido com restrição em zona industrial restringe-se ao uso misto de base não residencial.

Praça Theognes Antonio Calixto, 58 – CEP – 48730-000 – Conceição do Coité – Bahia.
CNPJ: 13.843.842/0001-57 – Tel: (75) 262-1414 - e-mail: gabinete@sisalnet.com.br



Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Gabinete do Prefeito

II.1.9. Características Técnicas do Sistema Viário

TABELA 2.3. – CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DO SISTEMA VIÁRIO

Características Físicas	Unidade	Arterial I (VA I)	Arterial II (VA II)	Coletora (Vc)	Marginal (Vm)	Local (VI)
Número de Faixas	Und	4	2	2	2	2
Largura da Faixa	Ml	3,50	3,50	3,50	3,50	3,00
Largura do Acostamento	Ml	3,00	3,00	2,50	1,50	1,25
Largura Pista Rolamento	Ml	20,00	17,00	12,00	10,00	8,50
Largura Canteiro Central	Ml	1,50	-	-	-	-
Passeio	Ml	5,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Rampa Máxima	%	6	6	10	12	12

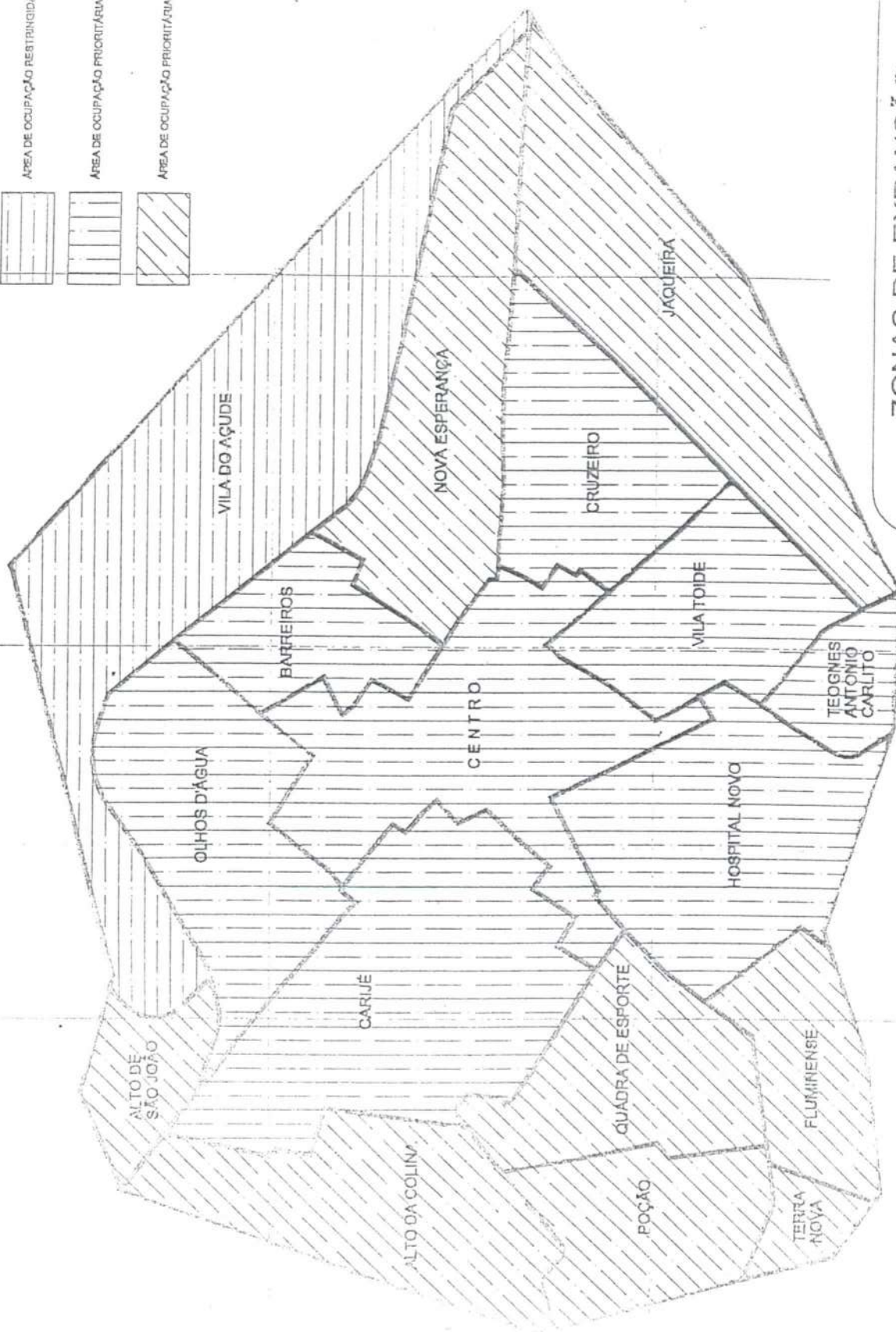
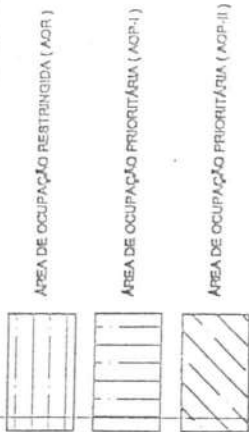


Estado da Bahia

Prefeitura Municipal de Conceição do Coité
Gabinete do Prefeito

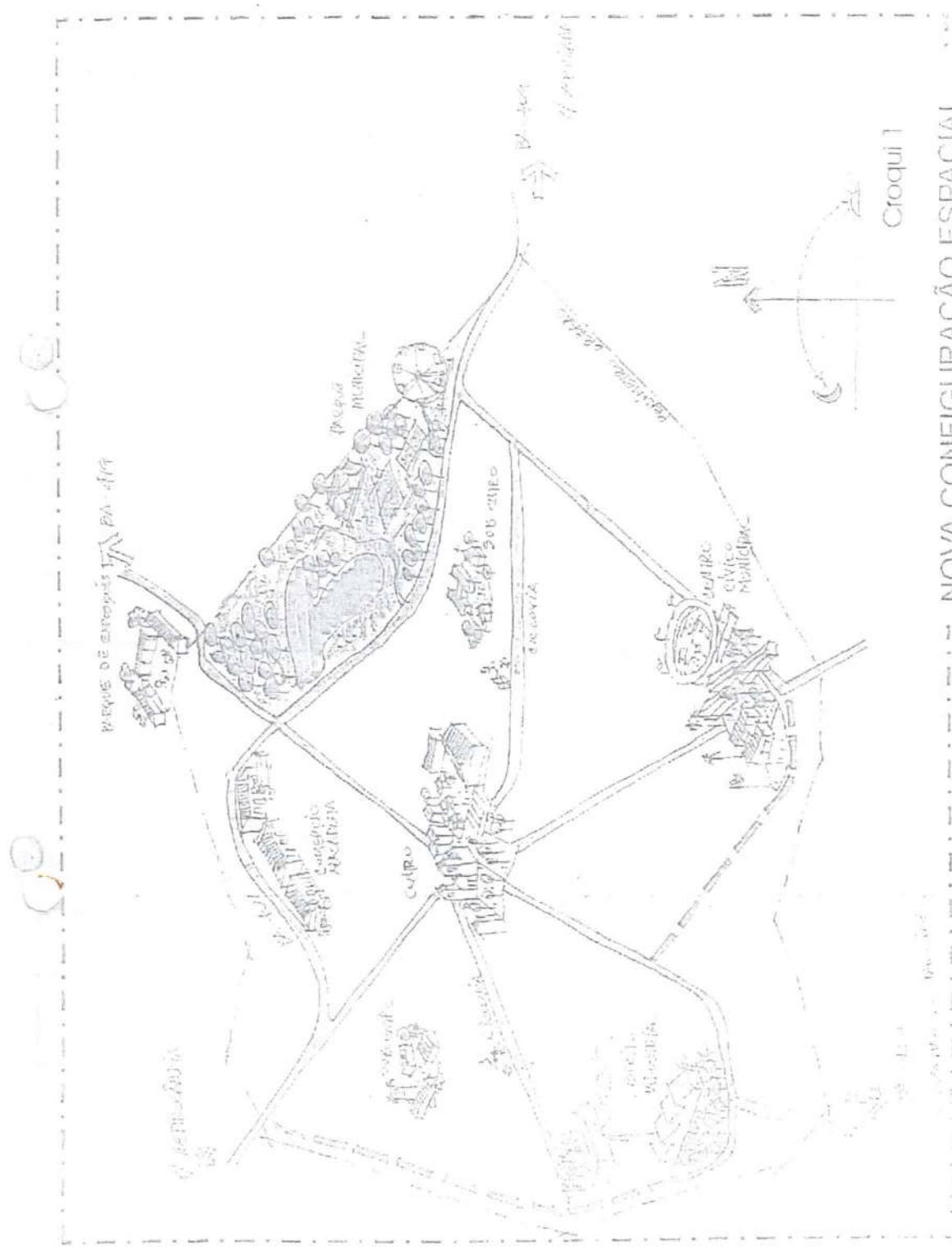
ANEXO III – ZONEAMENTO

- 1 – Planta de Zonas de Expansão
- 2 – Nova Configuração Espacial
- 3 – Planta de Zoneamento



ZONAS DE EXPANSÃO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CONCEIÇÃO DO COITÉ

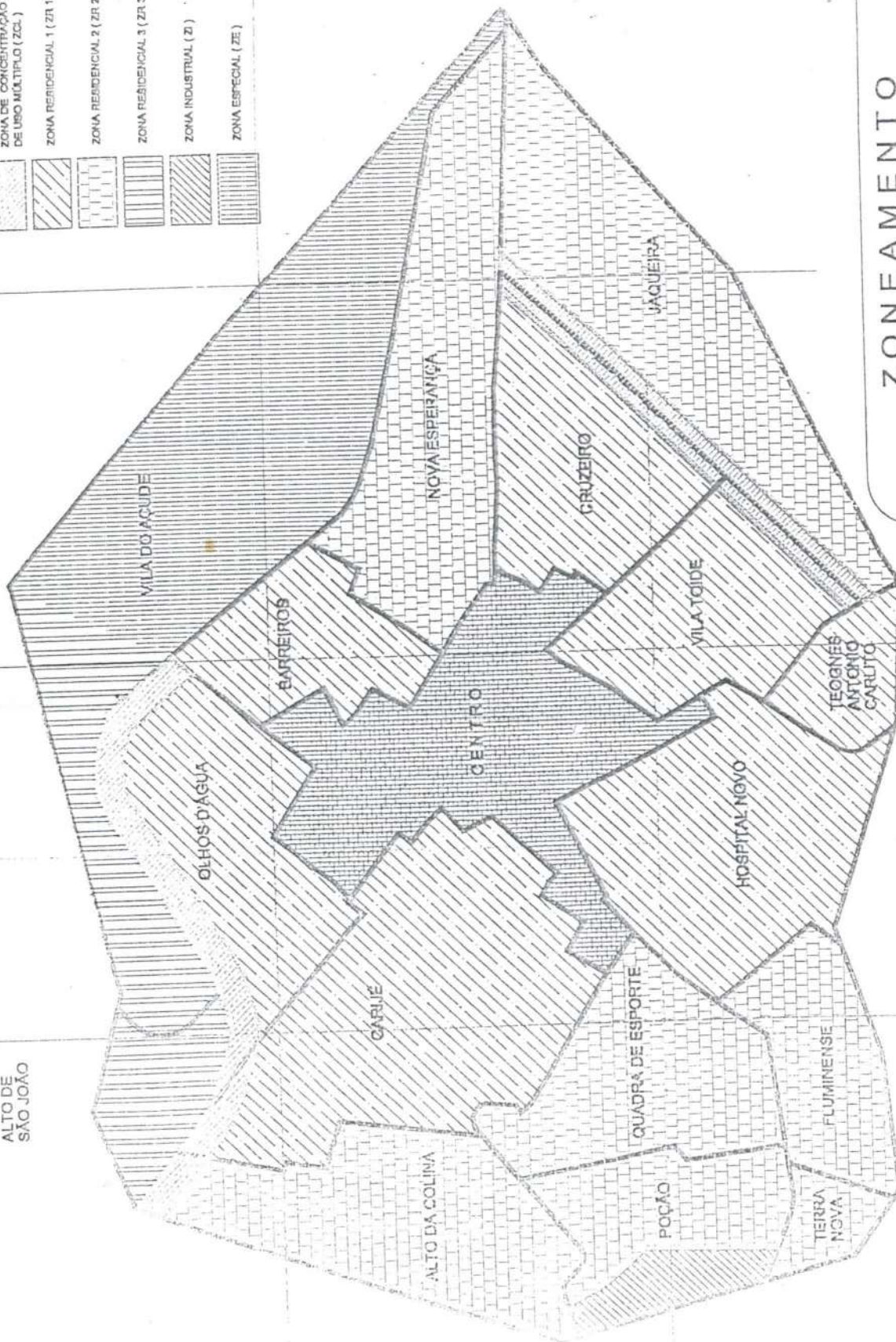
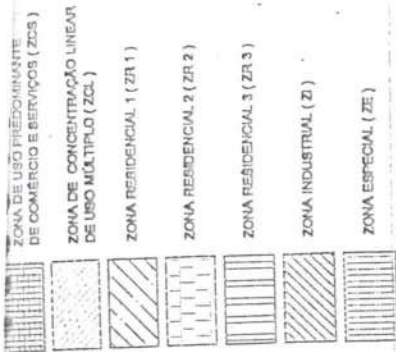


NOVA CONFIGURAÇÃO ESPACIAL

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
Conceição de Coité

Croqui 1

ALTO DE
SÃO JOÃO



ZONEAMENTO

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE CONCEIÇÃO DO COITÉ