

[Assinatura]

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
MUNICIPAL

Lei nº 928 / 99

"Institui o Zoneamento de Uso do Solo no Loteamento Vilas do Atlântico e do Condomínio Eco Vilas e dá outras Providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais,

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

Art. 1º - Fica instituído o Zoneamento de Uso do Solo do Loteamento Vilas do Atlântico e do Condomínio Eco Vilas, no qual são estabelecidos os grupos de *atividades permitidas e permissíveis* para cada Zona, conforme planta e tabelas constantes do Anexo Único.

Art. 2º - Toda e qualquer atividade a ser analisada, para Licença de Localização em Vilas do Atlântico e Condomínio Eco Vilas, será enquadrada em um dos grupos que classificam qualitativamente, em função da natureza dos seus impactos potenciais ao meio urbano, constantes na Tabela 1 do Anexo Único, com vistas à verificação na Tabela de Zoneamento que indica quais os grupos *permitidos e permissíveis* em cada zona.

Parágrafo único - As definições e procedimentos que sistematizam a tramitação das Licenças de Localização encontram-se expressas no Decreto Municipal nº 1478 / 99

Art. 3º - As atividades que forem enquadradas como *permitidas*, na zona em que se localiza, serão licenciadas conforme rotina padrão, cuja deliberação é pautada no Parecer do Setor de Análise.

Art. 4º - As atividades que forem enquadradas como *permissíveis*, na zona em que se localiza, poderão ser licenciadas desde que sejam submetidas a Processo Especial de Análise e aprovadas sob condições específicas de restrições.

Parágrafo único - A Análise Especial referida no caput identificará e estabelecerá as condições necessárias, no sentido de assegurar as limitações e adequações da intensidade da atividade, às características urbanas e ambientais a



[Assinatura]

1

serem resguardadas na respectiva zona, considerando, no mínimo, os seguintes aspectos:

- 1 - Imagem urbana;
- 2 - Emissão de poluentes;
- 3 - Fluxo de pessoas;
- 4 - Circulação de veículos;
- 5 - Estacionamento;
- 6 - Capacidade de suporte da infra estrutura.

Art. 5º - O número de atividades que pode incidir sobre um mesmo lote ou gleba, exercidas simultaneamente por pessoas físicas ou jurídicas diferentes, fica limitado, para cada zona, conforme indicação classificatória constante da coluna "B" (incidência), da Tabela de Zoneamento do Anexo Único.

Parágrafo único - A incidência de atividades simultâneas, em um mesmo lote ou gleba, classifica-se, para fins de limitação da que trata este artigo, conforme as categorias enunciadas e caracterizadas a seguir:

a - USO UNIDOMICILIAR

As áreas urbanas enquadradas na categoria unidomiciliar pelo Sistema que classifica quanto a incidência, não admitirão o licenciamento de mais de um domicílio para cada unidade parcelada do solo, seja domicílio residencial ou não residencial.

Por domicílio, se entende uma única habitação ou empresa por cada lote ou gleba.

b - USO BIDOMICILIAR VINCULADO

As áreas urbanas enquadradas nessa categoria admitirão o licenciamento de um domicílio residencial para cada lote ou gleba, com a possibilidade de licenciar mais um domicílio não residencial, desde que o próprio morador seja proprietário individual ou majoritário da pessoa jurídica que se pretende licenciar para o mesmo endereço.

c - USO BIDOMICILIAR LIVRE

As áreas urbanas enquadradas nessa categoria admitirão o licenciamento de um domicílio residencial e um não residencial para cada lote ou



gleba, sem necessidade de vinculação do morador com a propriedade da pessoa jurídica que se pretende licenciar para o mesmo endereço.

d - USO PLURIDOMICILIAR COMPARTILHADO

As áreas urbanas enquadradas nessa categoria admitirão o licenciamento de mais de um domicílio não residencial para uma mesma unidade imobiliária sem o fracionamento físico real ou ideal dessa unidade, constituindo um único endereço compartilhado por mais de uma atividade.

e - USO PLURIDOMICILIAR CONDOMINIAL

As áreas urbanas enquadradas nessa categoria admitirão o licenciamento de mais de um domicílio residencial ou não residencial, sobre uma mesma propriedade imobiliária pertencente a um condomínio formal e legalmente constituído. Neste caso, cada domicílio estará vinculado a uma fração de propriedade condominial.

Art. 6º - As atividades existentes, não licenciadas e que não se enquadram como *permitidas ou permissíveis*, serão notificadas, pela Prefeitura, para desativação e desmobilização, exceto os casos que se enquadram na situação prevista no artigo 5º.

Art. 7º - As atividades anteriormente licenciadas pela Prefeitura, mas que não se enquadram nos critérios e parâmetros *permitidos ou permissíveis* do Zoneamento instituído por este Decreto, permanecerão válidas porém serão complementadas com dispositivos de limitação, de forma a vetar a possibilidade de ampliação, intensificação, transformação, além de condicionar que a transferência de titularidade seja submetida a uma nova Análise Especial de Licenciamento.

Art. 8º - O Alvará de Funcionamento, das atividades enquadradas na situação prevista no artigo anterior, será substituído por um novo, após análise especial que definirá o enquadramento dos itens de impacto que estejam incompatíveis ao local, indicando as limitações e restrições necessárias, em destaque, no corpo da licença.



Parágrafo único - Em todas as licenças renovadas, na situação expressa no caput, constará em destaque, no corpo do Alvará, a seguinte advertência:

“Esta Licença Especial de Transição autoriza a continuidade da atividade anteriormente consolidada neste local, ao tempo em que adverte sobre a impossibilidade de sua ampliação, intensificação ou transformação e que a transferência de sua titularidade fica condicionada a nova análise especial prévia da Prefeitura.”

Art. 9º- As atividades não licenciadas anteriormente e que não se enquadram no Zoneamento de Uso do Solo ora instituído, como *permitida* ou *permissível* mas que estão sendo exercidas continuada e ininterruptamente há mais de dois anos, poderão ser regularizadas, mediante o mesmo procedimento de Licença Especial de Transição, conforme estatuído no artigo anterior, desde que:

I - Não tenha sido objeto de queixas formais relativas à transtornos causados à vizinhança;

II - Não tenha sofrido alterações relevantes há menos de dois anos que possam descaracterizar a sua continuidade ou constância quanto a sua qualificação, incidência e intensidade;

III - Não tenham sofrido interdições ou embargos.

Art. 10º - As atividades que se enquadram nas situações caracterizadas nos artigos sétimo e nono, poderão ser transferidas de endereço, dentro do próprio Loteamento Vilas do Atlântico, desde que o novo local seja situado em Zona menos restritiva que a original.

Art. 11 - Será concedido, através de Notificação específica, o prazo máximo de 90 (noventa) dias, aos estabelecimentos já existentes e que necessitem de adequação dos seus elementos externos de propaganda e identificação visual, aos critérios do Decreto nº 1478 / 99 , relativo as condicionantes pertinentes a cada Zona Urbana.

Art. 12 - A Comissão de Análises Especiais da Prefeitura, formalizada no Decreto nº 1478/99, estabelecerá prazo de tolerância máximo, específico a cada caso, procedendo a devida notificação, para que sejam adequadas aos parâmetros



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Praca João Thiago dos Santos, s/n - Centro - CEP: 42700 - 000 - Lauro de Freitas - BA

permitidos as construções irregulares existentes em áreas de recuos ou afastamentos obrigatórios, dos estabelecimentos empresariais situados em Vilas do Atlântico.


Art. 13 - Não havendo atendimento à notificação referida no artigo anterior, no prazo instituído, a licença será cancelada independentemente da adoção de outras medidas administrativas e judiciais.

Art. 14 - Permanecem válidos os parâmetros de ocupação e normas de edificação constantes do Termo de Acordo e Compromisso do Loteamento Vilas do Atlântico e do Condomínio Eco Vilas.

Art. 15 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16 - Revogam-se as disposições em contrário.

Lauro de Freitas, 11 de agosto de 1999


ROBERTO MUNIZ
Prefeito Municipal

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

LÍCIA MAGALHÃES
Secretária de Governo



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Praca João Thiago dos Santos, s/n - Centro - CEP: 42700 - 000 - Lauro de Freitas - BA

5

LEI Nº 928 / 99

ANEXO ÚNICO

TABELA 1 - Segmentação qualificativa de atividades em função do tipo de impacto urbano - ambiental

1.	SETOR PRIMÁRIO
1.1	Agropecuárias em geral

2.	ATIVIDADES DO SETOR SECUNDÁRIO
2.1	Industriais em geral.

3.	RESIDÊNCIAS E HOSPEDAGENS
3.1	Moradia fixa permanente;
3.2	Moradias provisórias, como alojamento, de campus, pensões, repúblicas e afins;
3.3	Asilos, internatos e afins;
3.4	Hospedagem turística como hotéis, pousadas, resorts e afins;
3.5	Hospedagens para tratamento especializados como spas, clínicas de repouso, retiros e afins;
3.6	Alojamento e albergues para trabalhadores, estudantes, religiosos, desportistas e outros grupos em trânsito;
3.7	Acampamentos turísticos (camping);
3.8	Colônias de férias, clubes de viagens e hotéis de tempo compartilhado;
3.9	Moradias permanentes com opção de locação por diária ou temporada (Apart Hotel);
3.10	Hotéis de trânsito rodoviário.
3.11	Motéis

4.	SERVIÇOS
4.1	Profissionais autônomos, pessoas físicas;



[Handwritten signature]

4.2	Profissionais especializados, pessoa jurídica individual ou micro empresa;
4.3	Pequenos serviços de conveniência local, voltados para apoio logístico operacional ou de manutenção, às atividades permitidas que caracterizam a vizinhança
4.4	Serviços que se materializam pela formulação, tramitação e formalização de documentos técnicos, comerciais ou administrativos, em escritórios especializados, tais como, projetos, consultorias, agenciamento, representações, corretagens e outros;
4.5	Serviços educacionais, academias e outros que impliquem em formação de turmas de alunos com frequência em horários regulares;
4.6	Serviços de segurança, limpeza, manutenção, fornecimento de mão de obra e outros que impliquem em fluxo de funcionários com lotação rotativa;
4.7	Serviços mecanizados, oficinas, garagens, locações e outros que impliquem em guarda e movimentação de veículos, máquinas, equipamentos e utensílios;
4.8	Assistência técnica e manutenção de aparelhos portáteis;
4.9	Serviços de saúde, terapias, esteticistas, veterinários e outros que materializam-se pelo atendimento pessoal individualizado de cada profissional, a um cliente por vez, tais como consultórios, salões de beleza, massagens etc;
4.10	Serviços de saúde, terapias, esteticistas, veterinários e outros, que admitem internações de pacientes, exames, laboratórios e emergenciais, tais como clínicas, hospitais, pronto socorro, etc;
4.11	Sedes administrativas de empresas, sem movimentação operacional de suas atividades fins, que estejam comprovadamente bem resolvidas e outras instalações;
4.12	Centrais de distribuição, depósitos, trapiches e outros serviços que impliquem em guarda, carga, descarga e transporte de bens, objetos e mercadorias, exceto produtos tóxicos e perigosos;
4.13	Centrais de distribuição, depósitos, trapiches e outros serviços que impliquem em guarda, carga, descarga e transporte de bens, objetos e mercadorias, incluindo produtos tóxicos e perigosos;



4.14	Unidades operacionais de empresas empreiteiras, que impliquem em fluxo de operários, veículos, equipamentos e materiais de aplicação no serviço;
4.15	Transporte de pessoas;
4.16	Transporte de cargas;

5.	SERVIÇOS COM BENEFICIAMENTO OU TRANSFORMAÇÃO DE INSUMOS
5.1	Produção de peças e artefatos, sob encomenda para aplicações específicas;
5.2	Construção civil;
5.3	Confecção sob encomenda, individual e personalizada, de roupas, calçados, acessórios e outros artigos de uso pessoal (ateliers).

6.	COMÉRCIO
6.1	Varejo de conveniência local, voltado para o suprimento de artigos procurados cotidianamente no âmbito da própria vizinhança
6.2	Varejo de produtos que provocam dispersão de poeira ou produzem resíduos;
6.3	Varejo de produtos pesados e limpos. Exigem carroto mas não dispersam resíduos ou poeira;
6.4	Varejo de produtos leves e limpos;
6.5	Atacado de produtos leves e limpos;
6.6	Atacado de produtos pesados e limpos;
6.7	Atacado de produtos que provocam poeira e produzem resíduos;
6.8	Grandes estabelecimentos varejistas, tais como supermercados e lojas de departamentos;
6.9	Grandes complexos de lojas, tais como galerias e shopping centers;
6.10	Farmácias;
6.11	Feiras livres e centrais de abastecimento de alimentos.
6.12	Comércio de produtos perigosos



7.	COMÉRCIO COM BENEFICIAMENTO OU TRANSFORMAÇÕES DE INSUMOS
7.1	Sorveterias, lanchonetes, bares, restaurantes e outros comércios de alimentos prontos para consumo no local;
7.2	Padarias e confeitarias;
7.3	Rotisseries;
7.4	Farmácias de manipulação;
7.5	Produção e vendas de artesanatos.

8.	PRODUÇÕES ARTÍSTICAS, CULTURAIS E INTELLECTUAIS
8.1	Estudios de gravação;
8.2	Estudios de artes plásticas;
8.3	Estudios de artes cênicas e cinematográficas;
8.4	Estudios de produção de shows e espetáculos;
8.5	Editorias;
8.6	Software houses;
8.7	Design Gráficos.

9.	ATIVIDADES COM GRANDES CONCENTRAÇÕES DE PÚBLICO
9.1	Estádios;
9.2	Ginásios;
9.3	Clubes e centros esportivos em geral;
9.4	Centros de convenções, feiras temáticas e exposição;
9.5	Grandes auditórios fechados;
9.6	Grandes auditórios abertos;
9.7	Centros culturais;
9.8	Auditórios, teatros, salas de apresentações;
9.9	Casas de shows e espetáculos;

10.	ATIVIDADES INSTITUCIONAIS
10.1	Institucionais em geral



[Handwritten signature]

9