

ANEXO IV a Lei Nº 1.737/2004**LICENÇAS URBANÍSTICAS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

1) A instalação, o funcionamento e mudança de qualquer atividade, poderá se dar após obtenção de prévia autorização dada pelo Poder Executivo Municipal.

2) O Poder Executivo Municipal fornecerá a Certidão de Uso e Ocupação do Solo, sendo:

a) O interessado deverá informar a inscrição fiscal onde será implantado o empreendimento e o uso pretendido, quando já definido.

b) O Poder Executivo Municipal informará ao interessado a área onde se insere o empreendimento, as categorias de incomodidade e sua caracterização e os parâmetros de ocupação referentes à sua área.

c) A Certidão de uso e ocupação do solo será expedida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data de protocolamento do pedido.

3) O enquadramento das atividades incômodas será realizado através de informações sobre o empreendimento que deverão ser fornecidas pelo empreendedor, quando da solicitação de pelo menos 1 (um) dos seguintes documentos:

I - Diretrizes de projeto;

II - Licença de funcionamento para todo e qualquer uso, salvo o residencial;

III - Certificado de mudança de uso, salvo para o uso residencial;

a) O interessado deverá informar o porte do empreendimento, número de vagas de estacionamento, capacidade do estabelecimento quando for o caso, o uso pretendido, a atividade pretendida e seus parâmetros de incomodidade, conforme Anexo II - Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras, desta Lei.

b) Serão consultados a secretaria responsável pela gestão urbana aqueles casos cujas informações prestadas não forem suficientes para o seu devido enquadramento ou que suscitarem dúvida.

4) Poderão ser edificados empreendimentos nos quais a atividade a ser instalada ainda não esteja definida, devendo o interessado, no entanto, responder no mínimo o porte, número de vagas de estacionamento, capacidade do estabelecimento quando for o caso e o uso pretendido para a edificação.

5) As Diretrizes de Projeto serão elaboradas pelo Poder Executivo Municipal, a cargo da secretaria responsável pela gestão urbana que definirá as medidas mitigadoras a serem adotadas pelo estabelecimento, quando for o caso, e deverão ser solicitadas para todos os empreendimentos enquadrados nas categorias de uso incômodas, conforme estabelecido no Anexo II - Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras, desta Lei.

6) A instalação de qualquer atividade, salvo a residencial, dependerá da expedição da Licença de Funcionamento, que deverá ser solicitada pelo interessado, instruído com cópia do carnê do IPTU do exercício ou certidão de dados cadastrais emitidas pelo órgão municipal competente.

ANEXO V a Lei nº 1.737/2004**DIRETRIZES PARA OS PLANOS DE PARCELAMENTO DO SOLO E SUA APROVAÇÃO**

1) O Poder Executivo Municipal, a cargo da secretaria responsável pela gestão urbana, fixará as diretrizes para a elaboração do projeto de parcelamento, a serem solicitadas pelo interessado através de peças gráficas, bem como a documentação necessária para o fornecimento de diretrizes necessárias.

2) A secretaria responsável pela gestão urbana analisará os documentos e fornecerá a Certidão de Diretrizes que conterá:

a - Traçado e localização das vias de circulação do sistema viário principal;

b - Localização e determinação das áreas "*non aedificandi*";

c - Localização preferencial e critérios de localização das áreas verdes e/ou sistema de lazer previstas;

d - Localização aproximada das áreas institucionais;

e - Localização das áreas não urbanizáveis;

f - Recomendações técnicas para implantação do plano de urbanização quanto às condições geotécnicas do terreno, quando for o caso.

3) A certidão de diretrizes será expedida pelo Poder Executivo Municipal no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do último comunicado.

4) As diretrizes fixadas terão validade pelo prazo de 2 (dois) anos contados da data de notificação do interessado, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, através de requerimento do interessado.

5) Os planos parcelamento do solo serão submetidos à aprovação do Poder Executivo.

6) Qualquer modificação superior a 10% (dez por cento) na execução do empreendimento e /ou alteração em relação às áreas públicas destinadas, deverá ser submetido à nova aprovação pelo Poder Executivo Municipal.

7) O Poder Executivo Municipal expedirá o alvará para execução das obras após aprovação do projeto, atendidas às disposições legais previstas nesta Lei, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da última comunicação.

8) O alvará para execução das obras terá validade de 2 (dois) anos, contados da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, através de requerimento do interessado.

9) O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

10) As obras deverão ser executadas de forma a assegurar as condições urbanísticas e a implantação dos seguintes equipamentos urbanos, seguindo rigorosamente os projetos requeridos nesta Lei:

a - Demarcação física de quadras, lotes e logradouros, nos casos de parcelamento do solo;

b - Terraplenagem e contenção de taludes;

c - Sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias;

d - Rede de abastecimento de água potável;

e - Rede coletora de esgotos.

11) Concluídas as obras, o interessado deverá solicitar vistoria ao Poder Executivo Municipal.

12) Após vistorias e aceitas as obras, o Poder Executivo Municipal, expedirá, no prazo de 30 (trinta) dias, o Certificado de Conclusão das Obras de Urbanização, liberando os proprietários para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

13) Serão aceitas para fins de registro e declarado pelo Poder Executivo Municipal, as obras concluídas relativas à demarcação física de quadras e lotes quando couber, logradouros, terraplanagem e contenção de taludes e

sistema de drenagem de águas pluviais em todas as vias, sendo obrigatório, neste caso, que o interessado apresente Instrumento de Garantia de execução das obras faltantes.

- 14) O Certificado de Conclusão das Obras somente será expedido após a realização de todas as obras solicitadas.
- 15) O Poder Executivo Municipal somente expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar áreas construídas nos lotes individuais após a expedição do Certificado de Conclusão das obras.
- 16) O Poder Executivo Municipal somente receberá, para oportuna entrega de domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros após a expedição do Certificado de Conclusão das obras.
- 17) Enquanto as obras especificadas não forem aceitas pelo Poder Executivo Municipal, o seu proprietário arcará com o pagamento de imposto territorial, com relação à área total das referidas vias, como terrenos não edificados.

ANEXO VI a Lei nº 1.737/2004**PROCESSO DE APROVAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA**

- 1) O processo de regularização das AEIS 1 enquadra-se na categoria de processo especial.
- 2) As peças gráficas, bem como a documentação necessária para a aprovação do Plano de Urbanização Específica deverão ser exigidas pela secretaria responsável pela gestão urbana.
- 3) A regularização em AEIS 1 poderá ser solicitada por:
 - a - Parcelador;
 - b - Poder Executivo;
 - c - Poder Legislativo;
 - d - Associações de moradores;
 - e - Proprietários de terrenos onde haja ocupação por favelas.
- 4) Caberá ao parcelador, no caso de parcelamentos irregulares em áreas privadas, o cumprimento de toda e qualquer exigência técnica ou jurídica necessária à aprovação do Plano de Urbanização Específica e realização das obras necessárias à regularização.
- 5) Na hipótese de regularização de parcelamentos requerida por associações de moradores, o Plano de Urbanização Específica e as obras necessárias poderão ser realizados pelo Poder Executivo Municipal, com posterior ressarcimento dos gastos, via cobrança judicial, se necessário.
- 6) O Poder Executivo Municipal poderá promover o cadastramento dos adquirentes dos lotes para fins de depósito judicial e intervir no parcelamento para posterior ressarcimento dos gastos decorrentes da intervenção, mediante o levantamento do depósito judicial das prestações.
- 7) Não sendo possível a realização de depósito judicial nos termos do § 1º do artigo 38 da Lei Federal nº 6.766/79 com as alterações dadas pela Lei nº 9.785/99, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a criar um fundo especial para regularização de parcelamento através de uma poupança bancária e sub-contas.
- 8) Notificados os responsáveis pelo parcelamento, os adquirentes dos lotes passarão a efetuar o pagamento das prestações, nos estritos limites estabelecidos nos contratos.
- 9) Os valores depositados poderão ser movimentados pela Prefeitura Municipal de Alagoinhas, com o objetivo de contratar a elaboração de projetos e realização de obras necessárias à regularização e previstas no Plano de Urbanização Específica.
- 10) Nas regularizações de ocupações em áreas privadas, solicitadas por associações de moradores, o Poder Executivo Municipal notificará o proprietário da gleba e não havendo manifestação do mesmo num prazo de 60 (sessenta) dias, iniciará o processo de regularização não cabendo ao mesmo qualquer indenização futura ou usufruto das melhorias decorrentes da urbanização.
- 11) *As notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao notificado, que assinará o comprovante de recebimento e poderão igualmente ser promovidas por meio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca ou do domicílio de quem deva recebê-las.*
- 12) Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.
- 13) *Certificada a ocorrência dos fatos mencionados, a notificação será feita por edital por 3 (três) vezes em jornal local, com duração mínima de 3 (três) dias à cada publicação, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.*
- 14) Fica dispensado do procedimento de notificação, as áreas cujos parceladores já foram notificados, valendo como prova as notificações contidas nos processos administrativos.

15) O Poder Executivo Municipal poderá cumprir as exigências técnicas necessárias para a aprovação do Plano de Urbanização Específica e execução de obras em áreas públicas, devendo ser repassado aos moradores os custos dos projetos e obras necessárias à regularização.

16) Consideram-se como despesas a serem ressarcidas pelos moradores, dentre outras, as seguintes: custos de extensão de redes de água e esgoto, drenagem de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação.

17) O Plano de Urbanização Específica estabelecerá o total de despesas que caberá a cada morador e a forma de pagamento, em comum acordo com os moradores.

18) As áreas públicas que possam vir a ser alienadas aos moradores, terão acrescidas ao valor venal do lote individual, o total de despesas com infra-estrutura.

19) O prazo máximo para análise do Plano será de 60 (sessenta) dias, período em que deverá haver comunicação do órgão técnico ao proponente, informando-o das possíveis alterações necessárias ou sua aprovação preliminar.

20) Poderá ser aceito para fins de regularização, no caso de parcelamento do solo irregular, compromisso de compra e venda não registrado da gleba parcelada, desde que a documentação sucessória comprove o domínio da área do cessionário proprietário.

21) Nos casos em que o parcelador não for o titular de domínio da gleba, este deverá ser notificado para que tome ciência do processo de regularização.

22) Quando do não atendimento do titular de domínio da notificação referida no parágrafo anterior, a intervenção na área somente poderá ser realizada para fins de atendimento às exigências técnicas e de serviços, salvo nos casos previstos pelo parágrafo 4º do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79 com as alterações dadas pela Lei nº 9.785/99.

23) Plano de Urbanização Específica, será apresentado e aprovado pela secretaria responsável pela gestão urbana e o interessado será notificado do parecer exarado.

24) Após a notificação, o interessado deverá pronunciar-se no prazo de 30 (trinta) dias, atendendo, quando for o caso, às exigências formuladas pela secretaria responsável pela gestão urbana.

25) Aprovado o Plano de Urbanização Específica, o Poder Executivo Municipal expedirá a licença para execução das obras e serviços previstos.

26) Concluídas as obras e verificado o cumprimento das exigências, o Poder Executivo Municipal expedirá o Auto de Regularização, com o qual será requerida a averbação ou o registro, quando for o caso, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

27) Será admitido para fins de registro o estabelecimento de Instrumento de Garantia que deverá vincular o mínimo de 30% (trinta por cento) do número total de lotes do Plano de Urbanização Específica ou apresentar garantia pecuniária ou hipotecária.

28) A regularização dos parcelamentos irregulares não implica o reconhecimento pelo Poder Executivo Municipal, de quaisquer obrigações assumidas pelo parcelador junto aos adquirentes dos lotes.

29) Expedido o Auto de Regularização, deverá ser requerida a averbação ou o registro quando for o caso junto ao Cartório de Registro de Imóveis.