

LEI Nº 1737/2004.



DISPÕE SOBRE O USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO E DÁ PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições constitucionais, Faço saber que a Câmara Municipal Decreta e eu sanciono a presente Lei, na forma da **Lei Orgânica** do Município de Alagoinhas,

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei disciplina o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Alagoinhas.

Art. 2º Fazem parte integrante desta Lei:

- I - Anexo I - Parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo nas áreas de uso e ocupação;
- II - Anexo II - Padrões de incomodidade e medidas mitigadoras;
- III - Anexo III - Sistema Viário;
- IV - Anexo IV - Licenças urbanísticas para a instalação do uso e ocupação do solo;
- V - Anexo V - Diretrizes para os planos de parcelamento do solo e sua aprovação;
- VI - Anexo VI - Procedimentos para aprovação e regularização do Plano de Urbanização Específica.

CAPÍTULO II DAS ZONAS E ÁREAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Do Zoneamento

Art. 3º As normas quanto ao Uso e Ocupação do Solo estão sintetizadas no Anexo I - Parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo nas Áreas, desta Lei.

Art. 4º Ficam criadas as Zonas e Áreas de Uso e Ocupação do Solo, subdivididas e definidas da seguinte forma:

I - zona adensável de uso misto: corresponde as áreas com infra-estrutura considerada satisfatória para o adensamento populacional e que comportam a diversidade de usos;

II - zona de atividades potencialmente poluidoras e geradoras de transporte de cargas: corresponde as áreas com potencialidade para a concentração de atividades econômicas geradoras de incomodidade devido a sua localização;

III - área de interesse ambiental e paisagístico: corresponde as áreas de fundo de vale ao longo do rio Catú, com potencialidade para abrigar atividades de lazer, cultura e recreação;

IV - área de preservação permanente: corresponde as áreas que apresentam vegetação ciliar significativa e áreas de escarpas, onde a ocupação deve ser desestimulada e proibida; e

V - área de preservação e recuperação de áreas de risco: corresponde as áreas degradadas por ações antrópicas e áreas de risco potencial, onde a ocupação deverá estar condicionada a um plano de ação quanto a sua recuperação e desenvolvimento de atividades especiais.

Seção II Do Uso do Solo

Art. 5º Ficam estabelecidos para os efeitos desta Lei, os seguintes usos urbanos do solo:

I - residencial: o que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;e

II - não Residencial: o que envolve as atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais e/ou industriais.

Art. 6º Os usos estabelecidos pelo artigo anterior ficam classificados através das categorias de uso, segundo o grau de incomodidade, sendo:

I - não incômodas: categorias de uso que não causam impacto nocivo ao meio ambiente urbano; e

II - incômodas: categorias de uso que causam algum impacto nocivo ao meio ambiente urbano, cujas atividades estarão sujeitas a controle por parte do Poder Executivo por apresentarem níveis de incomodidade quanto a:

a) impacto urbanístico: empreendimentos cuja implantação causa sobrecarga na capacidade de suporte da infra-estrutura instalada e/ou alteração negativa na paisagem urbana;

b) poluição sonora: atividades que apresentam conflitos de vizinhança pelo impacto sonoro que produzem aos estabelecimentos localizados no entorno próximo por utilizarem máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, trabalharem com animais e/ou concentrarem pessoas;

c) periculosidade: atividades que apresentam risco ao ambiente e causam danos à saúde em caso de acidente, que utilizam ou estocam materiais perigosos compreendendo: explosivos, GLP, inflamáveis e tóxicos, conforme normas técnicas que tratam do assunto;

d) geração de tráfego: estabelecimentos geradores de tráfego pesado, que operam ou atraem frotas de veículos pesados como caminhões, ônibus e demais casos similares, com ou sem utilização de carga e que apresentam lentidão de manobras e/ou geradores de tráfego intenso, que geram tráfego de automóveis em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados;

e) poluição por resíduos sólidos: estabelecimentos que produzem e/ou estocam resíduos sólidos com risco potencial ao meio ambiente e à saúde pública;

f) poluição atmosférica: estabelecimentos que utilizam material particulado inerte na atmosfera acima do admissível para o ambiente urbano; e

g) poluição hídrica: estabelecimentos que produzem efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgoto e/ou provocam poluição no lençol freático.

§ 1º O enquadramento das categorias de uso descritas no inciso II deste artigo será obtido através dos parâmetros de incomodidade estabelecidos no Anexo II - Padrões de Incomodidade e Medidas Mitigadoras, desta Lei.

§ 2º Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

Art. 7º As categorias de uso classificadas como Incomodas ficarão sujeitas ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º As categorias de uso classificadas como Incômodas somente serão licenciadas após a adoção das medidas mitigadoras, referidas no "caput" deste artigo, quando estabelecidas.

§ 2º O estabelecimento das medidas mitigadoras será baseado nas legislações e normas técnicas pertinentes e não isentam o empreendimento da aprovação pelo órgão estadual de saneamento ambiental do estado da Bahia, no caso das atividades licenciáveis por este órgão.

§ 3º Nas edificações concluídas, poderão se instalar categorias de uso Incômodas, desde que atendam às medidas mitigadoras necessárias, através da adequação da edificação à atividade, estando sujeitas a pequenas reformas ou reformas com ampliação, se necessário, para a adoção das medidas.

§ 4º Os estabelecimentos de que trata o "caput" estarão sujeitos ao cancelamento da licença, caso seja verificada a não adoção das medidas mitigadoras exigidas.

§ 5º As categorias de uso Incômodas que forem enquadradas como de Geração de Tráfego Intenso, só terão licença para se instalar nas vias arteriais e coletoras.

§ 6º No caso das atividades de uso comercial e serviços que não necessitam de área construída para o seu funcionamento, será adotado para efeitos de enquadramento nas categorias que utilizam os parâmetros de porte - impacto urbanístico e geração de tráfego, a área do lote ou somatória dos lotes do seguinte modo: 500m² (quinhentos metros quadrados) para geradores de tráfego e impacto urbanístico.

Seção III Da Ocupação do Solo

Art. 8º Os recuos de frente, lateral e de fundos serão dispensados para edificações cuja elevação frontal, lateral e de fundos tenham altura igual ou inferior a 07m (sete metros), contados a partir da cota mais baixa da elevação, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

- I - as portas, janelas e demais aberturas existentes na elevação frontal das residências não prejudique a circulação de pedestre nas calçadas;
- II - a elevação projetada na divisa de fundos e lateral do lote não contenham nenhuma abertura externa;
- III - haja definição em projeto da captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas; e
- IV - os elementos construtivos da edificação não ultrapassem o alinhamento do lote.

Art. 9º As edificações, cuja elevação de frente, fundo ou lateral tenham altura superior a 07m (sete metros), deverão deixar recuos de frente e/ou fundo a partir de 07m (sete metros) de altura proporcionais às suas alturas, através da utilização da equação: $R = (H/10) + 0,5 > 1,5$, sendo:

- I - R = recuo mínimo admitido; e
- II - H = altura total das elevações contadas a partir da cota mais baixa do terreno.

Art. 10 Para os casos em que se implante mais de uma edificação por lote, deverão ser garantidos além dos recuos exigidos, afastamentos entre os blocos para fins de iluminação e ventilação dos cômodos, dados pela fórmula: $E = (H/10) + 0,5 > 1,5m$, sendo:

I - E = espaço de afastamento; e

II - H = altura total da edificação.

Parágrafo único. Admite-se a supressão do afastamento entre os blocos para uma das fachadas que não contenha aberturas externas.

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 11 Não será permitido o parcelamento:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou proteção das inundações;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - áreas destinadas a exploração de atividades mineradoras; e

V - em imóveis que não possuem frente para logradouros públicos.

Parágrafo único. Os terrenos de complexidade geológica poderão ser parcelados desde que se atestem condições favoráveis por profissional competente e sejam corrigidas as situações inadequadas para a sua urbanização.

Art. 12 As dimensões mínimas dos lotes e testadas, referentes a cada zona e área de uso e ocupação do solo encontram-se sintetizados no Anexo I - Parâmetros de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, desta Lei.

Art. 13 São formas de parcelamento do solo:

I - desmembramento;

II - loteamento;

III - desdobro; e

IV - remembramento.

Art. 14 O plano de loteamento deverá prever a hierarquização do sistema viário, com o objetivo de estabelecer ligação com o sistema viário do entorno.

Parágrafo único. As dimensões das vias públicas, parâmetros urbanísticos e determinações técnicas do sistema viário, encontram-se especificados no Anexo III - Sistema Viário, desta Lei.

Art. 15 A área mínima do lote permitida na Zona Adensável de Uso Misto é 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a dimensão mínima permitida de sua testada é 5m (cinco metros), salvo nas áreas de AEIS, a serem estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Não poderão ser executados desmembramentos ou desdobros que resultem em lotes com área inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), salvo para desmembramentos executados em AEIS.

Art. 16 Os planos de loteamentos deverão estabelecer sistema de áreas públicas, composto por sistema viário, área institucional, área verde e sistema de lazer, dos quais será garantida a reserva mínima de 20% (vinte por cento) do imóvel para área institucional, área verde e sistema de lazer.

§ 1º A quantidade de sistema viário a ser destinada ficará condicionada às soluções projetuais adotadas pelo plano de loteamento, observados os parâmetros para a sua implantação, conforme Anexo III - Sistema Viário, desta Lei.

§ 2º O sistema de áreas públicas deverá ter condições técnicas para a implantação de equipamentos públicos comunitários e/ou sistemas de lazer, demonstrado por parecer técnico.

§ 3º Os percentuais mínimos exigidos para compor o sistema de áreas públicas poderá ser reduzido, a critério do Poder Executivo Municipal, através:

I - compensação, nos casos em que implantação do sistema de lazer, equipamento público comunitário e/ou espaços de convivência se der em:

- a) bolsões de estacionamento com a implantação de paisagismo adequado e integrado aos espaços de lazer e convivência;
- b) parte de sistema viário, com a implantação de paisagismo adequado e integrado aos espaços de lazer e convivência; e
- c) parte da área institucional destinada, desde que haja a implantação de equipamento que possa ser utilizado pela comunidade tanto para finalidades de lazer,

como para finalidades institucionais, conforme o caso, e a viabilidade do empreendimento e suas interferências sejam demonstradas pelo projeto paisagístico. (Regulamentado pelo Decreto nº 3740/2013)

Art. 17 Nos desmembramentos de glebas com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) deverão ser destinados os percentuais mínimos para áreas públicas, verde e institucional.

Art. 18 O desdobro e o remembramento de lotes que contenham edificações só poderão ser autorizados desde que tais edificações estejam concluídas regularmente ou sejam passíveis de regularização simultânea à aprovação do desdobro e remembramento.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 19 Ficam criadas as Áreas Especiais de Interesse social - AEIS 1 e 2, classificadas em:

I - Áreas Especiais de Interesse Social 1 - AEIS 1: compreende as áreas públicas ou privadas ocupadas e/ou parceladas clandestinamente/irregularmente, cujas condições urbanísticas e de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos não são considerados satisfatórios, destinadas a programas de regularização jurídica e urbanização específica; e

II - Áreas Especiais de Interesse Social 2 - AEIS 2: compreende as áreas não ocupadas ou mal utilizadas de interesse para a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

Art. 20 As AEIS 1 e 2, serão estabelecidas e delimitadas através de Lei específica, podendo ser solicitada pelo:

I - Poder Executivo;

II - Poder Legislativo;

III - Associações habitacionais;

IV - Associações de moradores de áreas passíveis de delimitação devidamente constituídas; e

V - Proprietários de áreas passíveis de delimitação de AEIS 1 e 2.

Parágrafo único. Os critérios, formas de tramitação e delimitação da AEIS 1 e 2, bem como procedimentos adotados quando da ocorrência de novos

parcelamentos irregulares e/ou clandestinos, serão regulamentados pelo Poder Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da publicação desta Lei.

Seção I Das áreas Especiais de Interesse Social 1

Art. 21 Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar os assentamentos em AEIS 1, cujas ocupações estejam consolidadas e irreversíveis.

Parágrafo único. A regularização em AEIS 1 dar-se-á através de Plano de Urbanização Específica, a ser estabelecido pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 22 O Plano de Urbanização Específica deverá possibilitar:

I - a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução da infraestrutura e circulação de pedestres e veículos;

II - a regularização jurídica e urbanística das áreas já ocupadas; e

III - a criação de mecanismos de negociação que impeçam os processos de expulsão indireta decorrentes da valorização urbanística com garantia da participação efetiva das comunidades envolvidas.

Art. 23 Não será objeto de regularização, em AEIS 1 ou parte dela, os assentamentos que tenham sido executados em áreas impróprias à urbanização, comprovadas através de apresentação de laudo técnico.

§ 1º Não será aplicado o disposto no "caput" os casos em que laudo técnico atestar condições favoráveis para a execução das obras que saneiem os problemas decorrentes.

§ 2º As ocupações consideradas em áreas de risco geotécnico deverão estar localizadas nos planos de Urbanização Específica, devendo as situações de risco serem corrigidas através da remoção e relocação da população e/ou execução das obras necessárias.

Art. 24 O Plano de Urbanização Específica deverá definir e estabelecer os seguintes parâmetros técnicos:

I - dimensão do lote mínimo e lote padrão, em função da especificidade da ocupação já existente;

II - larguras, declividades e dimensionamento das vias de circulação internas do assentamento;

III - dimensionamento das áreas públicas; e

IV - índices e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo.

Parágrafo único. Considera-se lote padrão aquele cuja dimensão é equivalente à média ponderada de todos os lotes existentes.

Art. 25 Quanto ao lote este deverá:

I - ter pelo menos um acesso para o sistema viário existente ou proposto pelo Plano de Urbanização Específica; e

II - o lote padrão servirá de parâmetro máximo para o deferimento do pedido de remembramento ou desdobro do lote a partir da aprovação do Plano de Urbanização Específica.

Art. 26 O sistema viário poderá ser composto por vias de passagem de uso comum e escadarias, devendo ser atendidos os critérios das concessionárias de serviços públicos do Município, na adoção dos parâmetros para a instalação da infra-estrutura necessária.

Art. 27 A porcentagem de áreas públicas a serem reservadas será definida caso a caso, mediante Laudo Técnico, considerando-se:

I - o percentual de áreas já reservadas;

II - o déficit de equipamentos e áreas verdes existentes, considerando-se para a análise, o atendimento, no entorno, à demanda populacional atual existente no assentamento em questão; e

III - a existência de áreas livres no entorno do assentamento que possuam viabilidade técnica e jurídica para serem incorporadas ao sistema de áreas públicas do assentamento em questão.

§ 1º Analisado o diagnóstico do Laudo Técnico e constatada a necessidade de reserva de área pública, deverão ser propostas alternativas para a minimização do impacto constatado, através:

I - da reserva de área no entorno do assentamento com destinação pública;

II - da construção de equipamento público e/ou urbanização de áreas verdes e de lazer, em local a ser definido na ocasião da aprovação do Plano de

Urbanização Específica, considerando-se o custo equivalente ao valor do terreno objeto do parcelamento; e

III - depósito, em pecúnia, nos casos de parcelamento de solo irregular em área particular, cujos recursos serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano e Habitação a ser criado por Lei específica.

§ 2º A reserva de área ou ressarcimento em qualquer das formas previstas no parágrafo anterior se dará conforme o parágrafo único do art. 43 da Lei Federal nº 6.766/79 com as alterações dadas pela Lei nº 9.785/99.

Art. 28 Na impossibilidade de destinação da totalidade das áreas públicas previstas no artigo anterior, poderá o Poder Executivo Municipal, quando for o caso, expedir o Auto de Regularização e solicitar o registro, prosseguindo na exigência junto ao parcelador do atendimento a uma das alternativas dispostas no § 1º do artigo anterior.

§ 1º Fica autorizado ao Poder Executivo Municipal ingressar com as ações judiciais pertinentes visando a consecução dos objetivos consagrados nesta Lei.

Art. 29 Nos parcelamentos irregulares que tiverem suas áreas originalmente destinadas ocupadas por população de baixa renda, poderá, a critério do Poder Executivo Municipal, ser exigida nova reserva e a área ocupada integrar a parcela de área loteada.

Seção II Das Zonas e áreas Especiais de Interesse Social

Art. 30 As áreas mínimas permitidas dos lotes para Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS em áreas desocupadas deverão ser:

I - 60 m² (sessenta metros quadrados) para habitações unifamiliares; e

II - 80 m² (oitenta metros quadrados) para habitações multifamiliares horizontais ou verticais.

Parágrafo único. Os planos de loteamento com implantação de lotes com área inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) só serão admitidos através de Plano Integrado, podendo as edificações serem construídas posteriormente pelos adquirentes dos lotes, que deverão receber o projeto das unidades habitacionais.

CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE

Seção I Da Gestão

Art. 31 A gestão do uso, ocupação e urbanização do solo será executada pelo Poder Executivo e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, que terá como competência:

I - aprovar os planos de urbanização - parcelamento do solo e Planos de Urbanização Específica em AEIS; e

II - avaliar e deliberar sobre a implantação das atividades classificadas como incômodas e estabelecimento das medidas mitigadoras necessárias.

Parágrafo único. Ficarão os pareceres emitidos pelo Poder Executivo Municipal, através da sua secretaria responsável pela gestão urbana sujeitos a avaliação anual pelos Conselhos legalmente constituídos.

Seção II Da Fiscalização e Das Penalidades

Art. 32 A fiscalização do cumprimento desta Lei será efetuada pelo Poder Executivo, sem prejuízo de representação das irregularidades ao Ministério Público.

Art. 33 O Poder Executivo Municipal elaborará no prazo de 90 (noventa) dias, após a publicação desta Lei, um plano estratégico para a execução da fiscalização e controle desta Lei, no qual definirá a participação das comunidades locais.

Art. 34 A infração será respondida pelo proprietário ou possuidor da área do terreno na qual tenha sido praticada ou também quem por si ou proposto, por qualquer modo, tenha cometido, concorrido para sua prática ou dela tenha sido beneficiado.

§ 1º Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta Lei, o infrator ou responsável é obrigado a indenizar ou a reparar o Poder Executivo pelos danos causados ao Meio Ambiente e a terceiros afetados pela sua atividade, na forma prevista na legislação civil.

§ 2º É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do direito de defesa de acordo com os procedimentos fixados pelo Poder Executivo.

Art. 35 As infrações serão classificadas de acordo com a sua natureza, sendo:

I - simples: sujeitas à multas de R\$ 195,00 (cento e noventa e cinco reais);

II - média: sujeitas à multas de R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais);

III - grave: sujeitas à multas de R\$ 390,00 (trezentos e noventa reais);

IV - gravíssima: sujeitas à multas de R\$ 520,00 (quinhentos e vinte reais).

Parágrafo único. As infrações descritas no presente artigo serão classificadas e aplicadas de acordo com os parâmetros a serem regulamentados.

Art. 36 Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos às seguintes penalidades sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I - advertência que determinará a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;

II - multa pelo cometimento da infração;

III - interdição do uso ou atividade proibida por esta Lei;

IV - embargo das obras de urbanização; e

V - perda da isenção e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. As penalidades indicadas neste artigo poderão ser aplicadas simultaneamente e cumulativamente e sem prévia advertência.

Art. 37 São consideradas infrações às normas de uso, ocupação e urbanização do solo:

I - falsa declaração de informações necessárias ao cumprimento desta Lei;

II - instalação da atividade em zona e área de uso não permitida;

III - instalação das atividades sem as exigências estabelecidas nesta Lei;

IV - alteração dos parâmetros técnicos de ocupação referentes a zona e área de uso;

V - instalação de atividade sem Licença de Funcionamento;

VI - instalação de atividades incômodas sem a adoção das medidas mitigadoras;

VII - execução de urbanização sem a Certidão de Uso e Alvará de Aprovação e Execução das Obras;

VIII - execução de urbanização em desacordo com os projetos aprovados pelo Poder Executivo; e

IX - venda de lotes sem o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 38 Será assegurado aos fiscais municipais devidamente credenciados a entrada e permanência em imóveis públicos ou privados que estejam apresentando irregularidades.

CAPÍTULO VI DOS USOS IRREGULARES

Seção I Das Edificações e Atividades Não Conformes

Art. 39 As atividades não conformes serão toleradas desde que a edificação esteja regularizada para o uso existente e a atividade apresentada esteja compatível com a legislação anterior.

Parágrafo único. Não será admitida ampliações das edificações utilizadas para atividades não conformes.

Art. 40 Os casos de edificações irregulares que não atendem aos parâmetros de uso e ocupação do solo da legislação anterior poderão ser regularizados desde que atendam aos parâmetros estabelecidos por esta Lei e ao Código de Edificações.

Art. 41 Não serão regularizadas em nenhuma hipótese, as edificações que:

I - avançarem sobre faixas de manutenção de cursos d'água, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, oleodutos e faixas de domínio de rodovias;

II - avançarem sobre logradouros ou áreas públicas; e

III - estejam erigidas em imóvel resultante de parcelamento implantado irregularmente, salvo casos especiais definidos em Lei.

Art. 42 O interessado deverá pagar os emolumentos decorrentes da natureza do pedido, que compreendem as taxas de expediente, numeração, alinhamento, nivelamento, conservação, habite-se e imposto sobre serviços, salvo as edificações econômicas com área igual ou inferior a 75 m² (setenta e cinco metros quadrados), que ficarão isentas do pagamento do imposto sobre serviços.

Art. 43 Detectada nova implantação de parcelamento do solo de forma irregular, deverão ser adotadas, de imediato pelo Poder Executivo Municipal, as seguintes providências:

I - instauração de processo administrativo;

II - identificação do parcelador junto aos cadastros da Prefeitura Municipal de Alagoinhas e do Cartório de Registro de Imóveis, quando for o caso;

III - caracterização urbanística inicial do parcelamento mediante o levantamento dos seguintes elementos:

- a) localização;
- b) área aproximada;
- c) características ambientais; e
- d) outros elementos relevantes para apuração da irregularidade.

IV - notificação do parcelador para interromper a implantação do loteamento e para desfazê-lo; e

V - identificação dos adquirentes e cópia de seus contratos de aquisição.

Art. 44 Após a expedição da Notificação de Irregularidade, deverá ser encaminhada ao Ministério Público, em caráter de urgência, a Notícia-Crime, objetivando a adoção de medidas de caráter criminal.

§ 1º Ao parcelador serão aplicadas as penalidades administrativas previstas nesta lei, até a efetiva regularização do parcelamento do solo.

§ 2º Detectada ocupação de área pública, o Poder Executivo deverá de imediato tomar providências no sentido de desocupação da área.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 45 Esta Lei será revisada a cada 05 (cinco) anos a partir da data de sua publicação.

Art. 46 Será aceita a solicitação de revalidação de quaisquer alvarás emitidos com base na legislação anterior de uso e ocupação do solo somente uma vez, pelo prazo de 02 (dois) anos, a partir da data de vencimento.

Art. 47 Caberá ao Poder Executivo, a cargo da secretaria responsável pela gestão urbana e ao Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental proceder à análise de todos casos omissos, emitindo parecer, que será submetido à decisão do Prefeito Municipal.

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS

Art. 48 As despesas decorrentes execução da presente Lei onerarão as verbas próprias do orçamento vigente suplementadas se necessário.

Art. 49 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 50 Ficam revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ALAGOINHAS, 27 de dezembro de 2004.

JOSEILDO RIBEIRO RAMOS
PREFEITO

ANEXO I A LEI Nº 1.737/2004

PARÂMETROS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO NAS ÁREAS DE USO

Áreas de Uso	Categorias de uso permitidas	Lote Mínimo	Recuos	Testada	Taxa de Permeabilização	Observações
Zona Adensável de Uso Misto	não incomoda - sujeito a controle (quadro 3)	125m ²	artigos 8, 9, e 10	5m	15% nos empreendimentos que ocuparem lotes > 500m ²	-
Zona de Atividades potencialmente poluidoras e geradoras de transporte de carga	incomoda - sujeito a controle (quadro 3)	acima de 500m ²	-	20m	15% em todos os casos	Área destinada preferencialmente as atividades: · abatedor/ aviário; · serraria; · marmoaria. Não é permitido o uso residencial
Área de Interesse Ambiental e paisagístico	não incomoda	-	-	-	-	Os parâmetros deverão ser de acordo com o projeto do Parque Linear do Rio Catú Não é permitido o uso residencial
Área de Preservação Permanente	-	-	-	-	-	Não é permitido o uso para atividades de caráter urbano
Área de Preservação e Recuperação de Área de Risco	incomoda - sujeito a controle (quadro 3)	125m ²	-	-	15% em todos os casos	Os usos serão determinados através do Plano de Ação quanto a recuperação e o desenvolvimento de atividades especiais

ANEXO II A LEI Nº 1.737/2004

PADRÕES DE INCOMODIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS

Padrões de Incomodidade	Uso	Medidas Mitigadoras	Observações
-------------------------	-----	---------------------	-------------

Impacto Urbanístico	Residencial Não residencial	Fornecimento de diretrizes: 1. Para a minimização do impacto causado à paisagem urbana. 2. Quanto aos projetos e obras necessários à regulamentação dos sistemas de infra-estrutura, que deverão seguir os parâmetros das concessionárias locais.	
Área construída superior a 500m ² (quinhentos metros quadrados)			
Poluição Sonora	Não residencial	Fornecimento de diretrizes: 1. Quanto ao isolamento acústico, no caso de emissão de ruídos fora dos limites do imóvel; 2. Quanto a redução do impacto gerado por equipamentos que produzem ruído; 3. Quanto à localização e confinamento das fontes de ruído no estabelecimento.	Conforme as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT; número 10151/87 e 10152/87
Geração de ruído diurno (das 7:00 às 22:00) Geração de ruído noturno (das 22:00 às 7:00)			
Periculosidade	Não Residencial	Fornecimento de diretrizes: 1. Quanto à localização da utilização dos produtos no estabelecimentos; 2. Quanto à quantidade de produtos a ser estocado; 3. Quanto às normas de estocagem, produção e transporte.	
Utilização e estocagem de materiais: explosivos, inflamáveis, tóxicos, GLP.			
Geração de Tráfego 1	Não residencial	Fornecimento de diretrizes:	

Geração de Tráfego Pesado: - caminhões, ônibus e similares		1. Quanto à localização e às dimensões de pátio de cargas e descarga de caminhões; 2. Quanto aos acessos e manobras	
Geração de Tráfego 2	Residencial Não Residencial	Fornecimento de diretrizes:	Permitida a instalação somente nas vias arteriais e coletoras.
Geração de Tráfego Intenso: - vagas para estacionamento de veículos: local com área construída acima de 500m ² e que receba mais que 100 pessoas ao dia.		1. Características e dimensionamento dos acessos de veículos e pedestres, com previsão, dimensionamento e disposição de vagas de estacionamento; 2. Características e dimensionamento de embarque e desembarque de passageiros; 3. Obras e serviços necessários para minimizar o impacto negativo no sistema viário	
Poluição por resíduos	Não residencial	Fornecimento de diretrizes:	* Conforme NBR 10.004 - Classificação dos resíduos - ABNT
Até classe III*		1. Quanto à destinação dos resíduos sólidos gerados pela atividade, sendo proibido dispô-los a céu aberto ou incinerá-los.	
Poluição atmosférica	Não residencial	Fornecimento de diretrizes:	
A todas as atividades industriais		1. Quanto à instalação de sistemas que reduzam o impacto provocado pela emissão de partículas poluentes na atmosfera e a utilização de combustíveis;	
Poluição hídrica	Não Residencial	Fornecimento de diretrizes:	
Padrões de emissão máximos			

admissíveis de afluentes em coleções de água ou sistema de esgoto - conforme estabelecidos por lei estadual.			
		1. Quanto ao tratamento preliminar com retenção dos resíduos a serem lançados em rede pública ou corpo d'água.	

ANEXO III A LEI Nº 1.737/2004

SISTEMA VIÁRIO PARA ZONA ADENSÁVEL DE USO MISTO

Tipo de via	n° mínimo de faixas carroçáveis mínimas	largura mínima da faixa	largura mínima passeio	n° de faixas estacionamento mínimo	largura mínima da faixa	largura mínima do canteiro central	declividade mínima	declividade máxima
arterial	2	3,5	3,0	1	3,0	2,0	0,50%	8%
coletora	2	3,0	3,0	1	2,0	-	0,50%	12%
local	2	3,0	2,0	1	2,0	-	0,50%	14% em trechos menores que 50 metros
pedestre	-	-	2,0	-	-	-	0,50%	16% e/ou maior que 18% em escadarias

SISTEMA VIÁRIO PARA ZONA DE ATIVIDADE POTENCIALMENTE POLUIDORA E GERADORA DE TRANSPORTE DE CARGAS

Tipo de via	n° mínimo de faixas carroçáveis mínimas	largura mínima da faixa	Largura mínima passeio	n° de faixas estacionamento mínimo	largura mínima da faixa	largura mínima do canteiro central	declividade mínima	declividade máxima
arterial	4	3,5	3,0	1	3,0	2,0	0,50%	8%
coletora	2	3,0	3,0	1	2,0	-	0,50%	8%
local	2	3,0	2,0	1	2,0	-	0,50%	12%

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 suscitem 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 da 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.

ANEXO I
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

TIPOLOGIAS	TERRENO (Dimensões mínimas)	ÁREA M ²
Escola 01 sala de aula* ¹	35 m x 50 m	1.750
Escola 02 salas de aula	35 m x 50 m	1.750
Escola 04 salas de aula	60 m x 80 m	4.800
Escola 06 salas de aula	60 m x 80 m	4.800
Escola 12 salas de aula* ²	80 m x 100 m	8.000
Quadra coberta com vestiário	30 m x 41 m	1.230
Cobertura de quadra pequena	22 m x 36 m	792
Cobertura de quadra grande	27 m x 35 m	945
* ¹ Tipologias usadas também para escolas Indígenas e Quilombolas		
* ² com quadra coberta		

(Redação acrescida pelo Decreto nº 3740/2013)

ANEXO II
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

DIRETORIA DE ESTRUTURAÇÃO E MANUTENÇÃO

TIPOLOGIAS	TERRENO (Dimensões mínimas)	ÁREA M ²
PSF PORTE I	30 x 20 m	600
PSF PORTE II	40 x 25 m	1.000
UPA	50 x 30 m	1.500
ACADEMIA	25 x 38 m	950

(Redação acrescida pelo Decreto nº 3740/2013)