DIÁRIO OFICIAL

Prefeitura Municipal de Alagoinhas

ÍNDICE DO DIÁRIO

LEI COMPLEMENTAR
REPUBLICAÇÃO .....

PREGÃO ELETRÔNICO
AVISO DE ABERTURA PE 016/2026 .....

REPUBLICAÇÃO

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 197/2026.

"INSTITUI O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS, ESTADO DA BAHIA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS, **Estado da Bahia**, no uso das suas atribuições legais, de acordo com o que estabelece a Lei Orgânica do Município, nos termos do artigo 51, da Lei Complementar Municipal nº 193/2025 (PDDM),
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1. Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Alagoinhas, instrumento que disciplina as normas, parâmetros, responsabilidades e procedimentos aplicáveis ao projeto, à construção, à reforma, à manutenção, à regularização, ao licenciamento urbanístico e ambiental, bem como à fiscalização de obras, edificações, instalações e serviços correlatos realizados no Município de Alagoinhas, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável – PDDM, o Código Urbanístico, o Código Ambiental e demais legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§1º. As disposições deste Código aplicam-se a edificações públicas e privadas, novas ou existentes, provisórias ou permanentes, observada sua compatibilidade com a legislação urbanístico-ambiental, com as normas técnicas brasileiras, com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 e com as diretrizes de adaptação e mitigação das mudanças climáticas.

§2º. Para fins de interpretação e aplicação deste Código, prevalecerão o interesse coletivo, a segurança da população, a função social da cidade e da propriedade urbana, a proteção ambiental e a promoção da moradia digna, segura, acessível e compatível com a resiliência urbana.

§3º. Este Código integra o Sistema Municipal de Planejamento Territorial, constituindo instrumento orientador das ações públicas e privadas relacionadas ao desenvolvimento urbano sustentável, à paisagem urbana, à mobilidade, ao uso racional dos recursos naturais, à acessibilidade universal e à construção de cidades responsivas e resilientes.

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS

Art. 2. O Código de Obras e Edificações do Município de Alagoinhas rege-se pelos seguintes princípios:

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

I - Função social da cidade e da propriedade, assegurando o uso do solo urbano e das edificações de forma inclusiva, segura, sustentável e compatível com os interesses coletivos;

II - Moradia digna, garantindo que todas as edificações destinadas à habitação atendam requisitos mínimos de segurança estrutural, salubridade, ventilação, iluminação, acessibilidade, conforto ambiental e adequação ao clima;

III - Cidades responsivas e resilientes, com adoção de soluções tecnológicas, construtivas e ambientais que aumentem a capacidade do município de prevenir, mitigar e responder a riscos climáticos, geotécnicos e ambientais;

IV - Sustentabilidade ambiental e climática, priorizando o uso racional dos recursos naturais, a eficiência energética, o manejo adequado de resíduos, a proteção da biodiversidade local e a incorporação de medidas de enfrentamento às mudanças climáticas;

V - Acessibilidade universal, garantindo que edificações e espaços construídos possibilitem o uso seguro, autônomo e contínuo por todas as pessoas, especialmente aquelas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a NBR 9050, a Lei nº 13.146/2015 e demais normas aplicáveis;

VI - Segurança e salubridade, assegurando que as obras e edificações observem padrões técnicos que protejam a integridade física, a saúde pública, o conforto e o bem-estar da coletividade;

VII - Precaução, prevenção e mitigação de riscos, priorizando medidas que reduzam danos potenciais decorrentes de eventos naturais, acidentes, instabilidades geotécnicas, incêndios, inundações e outras ameaças ao ambiente construído;

VIII - Eficiência administrativa, assegurando que o processo de licenciamento seja célere, transparente, tecnicamente fundamentado e integrado aos sistemas digitalizados de gestão municipal;

IX - Inovação tecnológica, permitindo a incorporação de novos materiais, técnicas construtivas, sistemas de informação e soluções inteligentes voltadas à eficiência e sustentabilidade das obras;

X - Participação social e gestão democrática, assegurando a cooperação entre poder público, sociedade civil, iniciativa privada, conselhos municipais e demais instâncias de controle social;

XI - Compatibilização normativa, alinhando as disposições deste Código às legislações federal, estadual e municipal, às normas técnicas brasileiras e às diretrizes internacionais de desenvolvimento urbano sustentável, especialmente os ODS.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 3. O Código de Obras e Edificações tem por objetivo regulamentar o ambiente construído no Município de Alagoinhas, estabelecendo parâmetros que assegurem:

I - a promoção da moradia digna como direito fundamental, garantindo a todas as

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

pessoas acesso a edificações seguras, saudáveis, acessíveis e adequadas às condições climáticas;

II - a proteção da paisagem urbana, do patrimônio cultural e dos recursos ambientais, assegurando qualidade estética, funcionalidade e integração ambiental das edificações e espaços públicos;

III - a adoção de medidas para a mitigação e adaptação às mudanças climáticas, priorizando o uso de tecnologias sustentáveis, soluções baseadas na natureza, drenagem sustentável, eficiência energética e redução de emissões;

IV - a construção de cidades responsivas, capazes de utilizar dados, sistemas inteligentes e infraestrutura urbana qualificada para aprimorar a gestão de riscos, a mobilidade e o planejamento urbano;

V - a construção de cidades resilientes, capazes de resistir, absorver, adaptar-se e recuperar-se de impactos climáticos, geotécnicos e ambientais;

VI - a consolidação de um ambiente construído inclusivo, acessível, seguro e tecnicamente qualificado, reduzindo desigualdades territoriais e promovendo justiça socioespacial;

VII - a integração do licenciamento urbanístico e ambiental, visando eficiência administrativa, segurança jurídica e transparência nos procedimentos;

VIII - a orientação à sustentabilidade, eficiência energética, manejo de resíduos e proteção da biodiversidade local em todas as fases da obra;

IX - a regularização, modernização e controle das edificações existentes, reduzindo riscos estruturais, sanitários e ambientais;

X - a promoção da inovação construtiva e tecnológica como instrumento de melhoria contínua da qualidade urbana.

Art. 4. As diretrizes para aplicação deste Código são:

I - assegurar que todo projeto de obra ou edificação contemple soluções de acessibilidade universal, prevenção de incêndios, eficiência energética, conforto ambiental, drenagem adequada e manejo sustentável de resíduos;

II - priorizar a qualificação do espaço construído e o atendimento às necessidades humanas essenciais, incluindo moradia, mobilidade, trabalho, educação, saúde e lazer;

III - promover a adequação das edificações às especificidades territoriais e ambientais do município, considerando riscos geotécnicos, hidrológicos, climáticos e ecológicos;

IV - integrar o planejamento de obras às diretrizes do PDDM, do Código Urbanístico, do Código Ambiental e dos planos setoriais;

V - garantir que obras de impacto urbano considerem estudos técnicos capazes de avaliar externalidades negativas, propondo soluções mitigadoras ou compensatórias;

VI - simplificar, modernizar e digitalizar os procedimentos de licenciamento,

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

fiscalização e regularização, com foco na eficiência e na transparência;

VII - estimular práticas sustentáveis, como captação de águas pluviais, sistemas de energia renovável, fachadas verdes, jardins filtrantes, mobilidade ativa e sistemas construtivos de baixo impacto;

VIII - orientar o desenvolvimento urbano à justiça territorial, reduzindo desigualdades e promovendo o acesso equitativo à infraestrutura urbana;

IX - fomentar ações de capacitação, monitoramento e atualização técnica para que a legislação permaneça contemporânea e alinhada às melhores práticas urbanísticas.

TÍTULO II

NORMAS E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO I

DIREITOS E RESPONSABILIDADES DOS AGENTES ENVOLVIDOS

Seção I

Do Município

Art. 5. Compete ao Poder Executivo Municipal, por meio de seus órgãos técnicos, normativos e fiscalizatórios, estabelecer, implementar, revisar e executar as regras e os procedimentos administrativos de licenciamento, autorização, fiscalização, regularização e controle de obras, edificações, instalações e serviços de engenharia, arquitetura e urbanismo no Município de Alagoinhas, observando:

I - esta Lei;

II - o Código Urbanístico;

III - o Código Ambiental Municipal;

IV - o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável – PDDM;

V - a legislação federal e estadual aplicável;

VI - as Normas Técnicas Brasileiras (ABNT/NBR), com prevalência de suas atualizações;

VII - demais regulamentos municipais.

Art. 6. Constitui competência exclusiva do Município analisar, aprovar, licenciar, fiscalizar e controlar todas as obras e serviços realizados no território municipal, abrangendo:

I - obras públicas executadas diretamente por órgãos municipais;

II - obras executadas por autarquias, fundações, empresas públicas ou sociedades de economia mista, federais, estaduais ou municipais;

III - obras públicas contratadas a empresas privadas;

IV - obras privadas de qualquer porte ou natureza;

V - instalações, reformas, demolições, ampliações, terraplenagens, movimentações de solo e quaisquer serviços correlatos.

Parágrafo único. Nenhum órgão, entidade pública, concessionária, permissionária ou empresa contratada pelo poder público está dispensado do cumprimento integral deste Código, sendo vedada qualquer forma de flexibilização ou dispensa ilegítima.

Art. 7. São competências e responsabilidades do Município:

I - garantir a publicidade, acessibilidade, inteligibilidade e atualização contínua das normas urbanísticas, disponibilizando-as em meios oficiais e eletrônicos;

II - licenciar obras e serviços, emitindo pareceres, alvarás, termos e autorizações conforme esta Lei e normas complementares;

III - exercer poder de polícia administrativa, vistoriando, notificando, multando, embargando, interditando e determinando a demolição de obras em desconformidade com o licenciamento ou em desacordo com normas técnicas;

IV - expedir as licenças urbanísticas equivalentes ao Alvará de Construção, Reforma, Demolição, Habite-se, Habite-se de Regularização, Termo de Reconhecimento de Edificação Concluída (TREC) e Alvará de Conclusão, conforme previsão regulamentar;

V - aplicar penalidades proporcionais às infrações, responsabilizando proprietários, possuidores, construtores e profissionais técnicos;

VI - comunicar imediatamente ao CREA/BA ou CAU/BR indícios ou comprovação de exercício ilegal da profissão, assinatura indevida de ART/RRT, prática de atos privativos sem habilitação ou omissão dolosa do responsável técnico;

VII - manter sistema informatizado de gestão administrativa para acompanhamento e rastreabilidade do licenciamento, garantindo transparência e segurança jurídica.

Art. 8. A aprovação de qualquer projeto ou obra pelo Município não transfere à Administração Pública responsabilidade técnica, civil ou penal, que permanece integralmente atribuída aos autores dos projetos, responsáveis técnicos, construtores e demais agentes envolvidos.

Seção II

Do Proprietário ou Possuidor

Art. 9. Considera-se proprietário ou possuidor, para os fins deste Código, toda pessoa física ou jurídica que detenha domínio, posse, uso ou fruição do imóvel onde se pretenda realizar obra, devendo comprovar tal condição mediante documentação adequada, nos termos desta Lei.

Parágrafo único. Constituem documentos idôneos (não cumulativos):

I - certidão de inteiro teor atualizada da matrícula;

II - escritura pública registrada;

III - permissão formal do proprietário com certidão atualizada;

IV - compromissos de compra e venda ou cessões com firma reconhecida;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

V - inscrição cadastral municipal por mais de 5 anos com adimplência tributária;

VI - termo de quitação emitido por órgão ou entidade de política habitacional.

Art. 10. São deveres do proprietário ou possuidor:

I - utilizar e manter a edificação em condições adequadas de salubridade, segurança, estabilidade, acessibilidade e desempenho, conforme NBR 15575 e demais normas técnicas;

II - acompanhar e atender às exigências dos processos administrativos de licenciamento e fiscalização;

III - comunicar imediatamente ao Município alterações de projeto, substituição de responsável técnico ou irregularidades relevantes;

IV - garantir a segurança, conservação e estabilidade de obras paralisadas ou edificações abandonadas;

V - responder pelos danos causados à coletividade em razão de má conservação, uso inadequado ou omissão quanto às condições de segurança;

VI - assegurar que toda obra seja executada por responsável técnico legalmente habilitado e inscrito no Município;

VII - permitir acesso integral dos fiscais municipais a obras e documentos técnicos;

VIII - manter em local visível o alvará, licença ou documento equivalente;

IX - preservar equipamentos urbanos, calçadas, redes subterrâneas e áreas verdes durante a execução de obras;

X - abster-se de construir ou intervir em áreas públicas sem autorização formal;

XI - manter conduta respeitosa e colaborativa perante servidores públicos.

Seção III

Do Responsável Técnico

Art. 11. Toda obra, projeto, estudo técnico, instalação, reforma, ampliação, demolição ou serviço correlato realizado no Município deve possuir responsável técnico legalmente habilitado, sendo obrigatória a apresentação de:

I - ART – Anotação de Responsabilidade Técnica; ou

II - RRT – Registro de Responsabilidade Técnica;

III - inscrição municipal ativa, condição indispensável ao exercício profissional no território municipal.

Art. 12. São considerados habilitados apenas os profissionais que:

I - possuam diploma reconhecido pelo MEC;

II - estejam regularmente inscritos no conselho profissional competente;

III - possuam inscrição municipal válida;

IV - atuem estritamente dentro dos limites legais de suas atribuições técnicas.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Seção IV

Da Responsabilidade Técnica e Solidária

Art. 13. Toda obra deve ter um ou mais responsáveis técnicos, que responderão solidariamente, administrativa, civil e tecnicamente, por todos os atos praticados no âmbito de suas atribuições.

§1º. A autoria de projetos e estudos técnicos é privativa de profissionais devidamente habilitados, que respondem integralmente pela conformidade normativa e compatibilização técnica.
§2º. A execução da obra deve seguir estritamente o projeto aprovado, as Normas Técnicas Brasileiras (ABNT/NBR), regulamentos municipais e exigências administrativas.
§3º. A substituição de responsável técnico só produz efeitos após seu registro formal no sistema municipal. Até então, o profissional substituído permanece integralmente responsável.
§4º. O responsável que assumir obra em andamento deve vistoriá-la previamente e responderá solidariamente pelos atos posteriores, sem prejuízo das responsabilidades do profissional anterior.

Seção V

Da Proibição do Início de Obra sem Licenciamento

Art. 14. É expressamente proibido iniciar qualquer obra, serviço de engenharia, instalação, reforma, ampliação, demolição, movimentação de solo, terraplenagem, construção provisória ou permanente, seja pública ou privada, sem a obtenção prévia de todas as licenças, autorizações e alvarás previstos neste Código.

§1º. A vedação se aplica:

I - às obras públicas executadas diretamente por órgãos municipais;

II - às obras executadas por órgãos estaduais ou federais;

III - às obras delegadas, contratadas ou subcontratadas a empresas privadas;

IV - às obras de concessionárias, permissionárias ou entidades públicas não estatais;

V - às obras privadas de qualquer natureza, porte ou finalidade;

VI - às obras emergenciais, salvo nos limites estritamente necessários à preservação da segurança imediata, devendo ser comunicadas e licenciadas no prazo máximo de 48 horas.

§2º. O início de obra sem licenciamento configura:

VII - infração urbanística gravíssima;

VIII - exercício irregular e ilegal das profissões de engenharia ou arquitetura, quando houver assinatura técnica sem licenças;

IX - responsabilidade administrativa, civil e penal do proprietário e dos responsáveis técnicos;

X - infração sujeita à comunicação obrigatória ao CREA/BA ou CAU/BR.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§3º. O descumprimento deste artigo acarretará, sem prejuízo de outras sanções legais:

a) embargo imediato;

b) interdição total ou parcial;

c) multa agravada;

d) cassação de licenças;

e) suspensão do responsável técnico no cadastro municipal;

f) impedimento temporário de licenciar novas obras;

g) comunicação ao Ministério Público quando houver risco à coletividade.

§4º. A falta de licenciamento não será convalidada pela execução parcial ou total da obra, pela boa-fé alegada, ou por eventual aprovação posterior de projeto, permanecendo íntegras as sanções aplicáveis.

Seção VI

Do Exercício Irregular da Profissão

Art. 15. Para efeitos deste Código, caracteriza-se exercício irregular ou ilegal da profissão, dentre outras hipóteses:

I - projetar, executar, dirigir ou supervisionar obra sem licenciamento;

II - exercer atividades privativas de engenheiro ou arquiteto sem habilitação legal;

III - assinar ART/RRT sem participação efetiva;

IV - atuar em desacordo com limitações técnicas da habilitação profissional;

V - atuar sem inscrição municipal;

VI - utilizar documentos, ART/RRT ou certidões falsas, irregulares, vencidas ou indevidas.

Parágrafo único. A prática descrita neste artigo sujeita o infrator a:

VII - autuação e multa municipal;

VIII - suspensão ou cancelamento de inscrição municipal;

IX - impedimento de atuar no Município;

X - comunicação imediata ao CREA/CAU;

XI - responsabilização civil e penal.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES DELICENCIAMENTO E CATEGORIAS DE ALVARÁS

Seção I

Das Categorias de Documentos e Autorizações Municipais

Art. 16. Para fins de controle urbanístico, ambiental, construtivo e de desempenho

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

das obras e serviços realizados no Município, consideram-se documentos de autorização municipal, de natureza vinculante e obrigatória, os seguintes:

I - Licença Urbanística Prévia – LUP: documento que atesta a viabilidade urbanística preliminar de implantação do empreendimento ou obra, estabelecendo diretrizes, condicionantes e parâmetros mínimos aplicáveis ao imóvel, com fundamento no zoneamento e demais instrumentos de ordenamento territorial;

II - Licença Urbanística Simplificada – LUS: licença destinada a edificações ou intervenções de baixo impacto urbanístico e ambiental, baseada em procedimento célere e análise objetiva, conforme parâmetros estabelecidos na Carta de Serviços;

III - Licença Urbanística de Inexigibilidade ou Dispensa – LUD: documento declaratório de que a intervenção pretendida não está sujeita a licenciamento urbanístico, nos termos desta Lei, não dispensando, contudo, o cumprimento das normas técnicas e de segurança aplicáveis;

IV - Licença Urbanística de Demolição, Terraplanagem ou Infraestrutura – LUT: autorização destinada à execução de demolições, movimentações de terra, cortes, aterros, terraplanagens, contenções, drenagens e obras de infraestrutura;

V - Licença Urbanística de Implantação – LUI: autorização necessária à construção ou ampliação de edificações de qualquer natureza e porte, submetida ao procedimento de licenciamento conforme Modalidade aplicável;

VI - Licença Urbanística Específica – LUE: licença destinada a obras, instalações ou atividades classificadas como especiais, devido a sua complexidade, impacto territorial, natureza da operação, condicionantes ambientais ou inserção em Área Especial;

VII - Licença Urbanística de Modificação – LUM: licença destinada a alterações internas ou externas que impliquem modificação do projeto aprovado, modificação de parâmetros, alteração da volumetria, ampliação ou outro aspecto que altere substancialmente o escopo da obra inicialmente licenciada;

VIII - Certidões de Desmembramento, Amembramento e Desdobro: documentos destinados aos atos oficiais de alteração da conformação fundiária, para as finalidades previstas na legislação municipal de parcelamento e regularização territorial.

IX - Licença Urbanística de Regularização – LUR - Licença destinada a reconhecer e regularizar edificações, intervenções, ampliações ou modificações executadas sem licenciamento ou em desconformidade com o alvará emitido, desde que atendam às exigências técnicas, urbanísticas, ambientais, de segurança, acessibilidade e desempenho previstas na legislação vigente.

X - Licença Urbanística de Operação – LUO- Autorização destinada a edificações, empreendimentos ou instalações que, após sua implantação, necessitam comprovar condições mínimas de operação, desempenho, acessibilidade, segurança, salubridade e adequação funcional, podendo ser requisito prévio à emissão de Habite-se ou ao início de atividades.

XI - Licença Integrada de Funcionamento – LIF- Licença vinculada ao exercício de

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

atividades produtivas, comerciais, de serviços ou industriais, emitida de forma integrada ao licenciamento urbanístico e ambiental, nos termos de regulamentação específica, podendo unificar exigências de órgãos municipais competentes, desde que atendidos os requisitos técnicos e normativos.

XII - Licença Urbanística de Eventos Esporádicos – LUEE - Licença destinada à realização de eventos temporários, de caráter não permanente, público ou privado, que impliquem instalação de estruturas provisórias, concentração de pessoas, uso de som, impacto viário ou interferência no espaço urbano, exigindo o cumprimento das normas de acessibilidade, segurança, proteção contra incêndio, higiene, impacto urbano e demais exigências legais.

Seção II

Das Modalidades de Licenciamento

Art. 17. As construções, instalações, reformas, ampliações, demolições e demais atividades sujeitas a controle administrativo são enquadradas, de acordo com sua natureza, porte e impacto, em quatro Modalidades de Licenciamento, classificadas da seguinte forma:

I - Modalidade I – Inexigível/Isenta: aplicada a obras e serviços de impacto mínimo, para os quais este Código estabelece dispensa formal de licenciamento urbanístico, sem prejuízo da aplicação das normas técnicas e da fiscalização municipal;

II - Modalidade II – Simplificada: destinada a obras e serviços de baixo a médio impacto, submetidos a procedimento de análise parcial ou autodeclaratória, conforme regulamentação específica;

III - Modalidade III – Completa: destinada às obras e serviços de médio e alto impacto urbanístico, ambiental, estrutural ou funcional, a serem submetidos a processo completo de análise técnica;

IV - Modalidade IV – Especial: destinada a obras ou empreendimentos com elevado grau de complexidade, impacto significativo ou inserção em Áreas Especiais, exigindo tratamento técnico aprofundado, pareceres intersetoriais e, quando aplicável, Estudo de Impacto.

§1º. As Modalidades são definidas em função de critérios jurídicos e técnicos, considerando, no mínimo:

V - localização da obra;

VI - porte, escala e área construída;

VII - uso proposto e intensidade de ocupação;

VIII - parâmetros urbanísticos aplicáveis;

IX - características do entorno e da paisagem;

X - impactos geotécnicos, ambientais e climáticos;

XI - inserção em Zonas Especiais, Áreas de Preservação Permanente, Áreas de Valor Ambiental ou áreas sujeitas a restrições específicas.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§2º. Os documentos, desenhos, memoriais, declarações, análises e anexos necessários ao licenciamento serão definidos na Carta de Serviços, disponibilizada pelo órgão licenciador no sistema eletrônico municipal.

§3º. O requerente poderá optar por modalidade de maior complexidade do que a originalmente exigida, desde que atendidos os requisitos estabelecidos neste Código, visando maior segurança jurídica ou compatibilização técnica do projeto.

Seção III

Da Fiscalização e do Controle das Modalidades

Art. 18. Toda construção ou obra, pública ou privada, independentemente da Modalidade em que se enquadre, encontra-se sujeita à vistoria, fiscalização e monitoramento pelo órgão municipal competente, a qualquer momento, devendo seus responsáveis garantir livre acesso aos agentes públicos.

Parágrafo único. O descumprimento das normas aplicáveis acarretará penalidades proporcionais, incluindo notificação, multa, embargo, interdição, cassação de licença e determinação de demolição, sem prejuízo das responsabilidades civil, administrativa e penal dos agentes envolvidos.

Seção IV

Da Proibição do Início de Obras nas Modalidades II, III e IV

Art. 19. As obras classificadas nas Modalidades II, III e IV, de natureza pública ou privada, somente poderão iniciar-se após a emissão formal das respectivas licenças urbanísticas e ambientais, observando rigorosamente:

I - os parâmetros urbanísticos;

II - as diretrizes ambientais;

III - as normas técnicas aplicáveis;

IV - as exigências específicas do projeto aprovado;

V - a existência de responsável técnico habilitado e inscrito no Município.

Parágrafo único. Poderão ser realizadas, sem aditamento da licença, alterações internas ou externas que:

VI - não modifiquem o uso da edificação;

VII - não aumentem a área construída total ou por unidade;

VIII - não alterem a implantação de blocos ou volumes;

IX - não contrariem os Códigos de Obras, Urbanístico e Ambiental.

Art. 20. Os desenhos correspondentes deverão ser apresentados no momento da comunicação de conclusão da obra.

Seção V

Da Classificação de Obras em Áreas Especiais

Art. 21. Serão obrigatoriamente enquadradas nas Modalidades III ou IV as obras

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

situadas:

I - em áreas de domínio público pleno;

II - em Áreas Especiais não regulamentadas;

III - em áreas afetadas por Planos Funcionais do Sistema Viário;

IV - em áreas abrangidas por Decreto de Desapropriação;

V - em áreas sem zoneamento prévio aprovado.

§1º. Excluem-se dessa classificação obras de impacto reduzido, como passeios, calçadas, meios-fios, pequenos reparos e recipientes de coleta de resíduos, desde que atendam aos parâmetros normativos.

§2º. Para os fins deste artigo, consideram-se Áreas Especiais:

VI - as integrantes do Sistema de Áreas de Valor Ambiental – SAVAM e as Áreas de Preservação Permanente – APP;

VII - áreas sujeitas a legislação específica, tais como:

a) bens tombados ou protegidos em qualquer esfera federativa, bem como seu entorno;

b) faixas de domínio de infraestrutura (adutoras, dutovias, linhas de transmissão, rodovias, pontes, viadutos, túneis, transporte de alta e média capacidade e via arterial I);

c) zonas de proteção militar, aeroportuária, de aeródromos, helipontos e heliportos;

Seção VI

Dos Procedimentos de Licenciamento

Art. 22. O processo de licenciamento será conduzido por meio de um dos seguintes regimes:

I - autodeclaratório, realizado em ambiente digital, mediante responsabilidade formal do requerente e do responsável técnico, conforme diretrizes da Carta de Serviços;

II - convencional, mediante análise técnica estruturada, pareceres e avaliações específicas conforme complexidade do empreendimento.

§1º. Os documentos e exigências específicas de cada modalidade constarão na Carta de Serviços do órgão licenciador.

§2º. Nos casos em que o empreendimento se beneficiar ou utilizar instrumentos urbanísticos que imponham obrigação ou contrapartida, o requerente deverá apresentar projeto executivo completo, sujeito a licenciamento em modalidade correspondente.

§3º. O disposto no § 2º aplica-se igualmente aos casos em que a intervenção requeira assinatura de Termo de Compromisso, Termo de Ajustamento ou instrumento equivalente.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Seção VII

Do Fluxo do Processo de Licenciamento

Art. 23. O processo de licenciamento urbanístico, em qualquer de suas Modalidades e independentemente do regime procedimental (autodeclaratório ou convencional), observará rigorosamente as etapas, fases e procedimentos administrativos previstos neste Código e detalhados na Carta de Serviços do órgão licenciador, constituindo-se como sequência mínima obrigatória para fins de validade, eficácia e regularidade do ato administrativo.

I - Cadastro Técnico Municipal

II - Cadastro municipal do responsável técnico: etapa destinada ao reconhecimento formal, pelo Município, do profissional habilitado que responderá técnica, civil e administrativamente pela obra, exigindo-se:

a) comprovação de habilitação profissional perante o conselho competente (CREA/CAU);

b) inscrição municipal ativa, condição indispensável ao exercício profissional no território municipal;

c) apresentação de ART ou RRT correspondente;

d) declaração de responsabilidade técnica nos termos desta Lei.

III - Licenciamento para obra ou construção, compreendendo a análise do projeto e da documentação obrigatória, a verificação de conformidade com:

a) as Normas Técnicas Brasileiras – ABNT/NBR;

b) os parâmetros urbanísticos, ambientais, climáticos e de acessibilidade;

c) as restrições territoriais e condicionantes previstas no PDDM, Código Urbanístico e Código Ambiental;

d) os pareceres técnicos necessários, quando aplicáveis;

e) os requisitos específicos definidos na Modalidade de Licenciamento correspondente.

§1º. O licenciamento culminará na expedição da Licença Urbanística pertinente, que constitui autorização formal, vinculada e condicionada.

IV - Comunicado de término da obra: etapa necessária para a emissão:

a) Da Licença Urbanística de Operação, quando se tratar de obras que não envolvem ocupação imediata; ou
b) da Licença Urbanística de Operação - Habite-se ou Habite-se de Regularização, quando a edificação estiver apta ao uso, demonstrada sua conformidade com o projeto aprovado, normas técnicas, requisitos de segurança, acessibilidade e desempenho.

§2º. Os projetos de parcelamento do solo urbano, loteamentos, desmembramentos, remembramentos, condomínios urbanísticos e projetos de urbanização estão condicionados à obtenção prévia da Licença Urbanística Prévia – LUP, além das

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

etapas previstas no caput, devendo atender, adicionalmente:

V - às diretrizes urbanísticas específicas emitidas pelo órgão licenciador;

VI - ao macrozoneamento urbano e ambiental;

VII - aos parâmetros de infraestrutura mínima;

VIII - às diretrizes viárias, ambientais, geotécnicas e de drenagem.

§2º. Os projetos de empreendimentos não residenciais, especialmente aqueles de impacto significativo, atividades econômicas, serviços públicos, atividades especiais ou sujeitas a controle operacional, estão condicionados, além da LUP, à obtenção da Licença Integrada de Funcionamento – LIF, que compreenderá:

IX - verificação do atendimento às normas de acessibilidade, segurança, prevenção contra incêndio e pânico;

X - adequação às normas sanitárias, ambientais e de controle de emissões;

XI - compatibilidade do uso com a zona urbana e com o entorno imediato;

XII - apresentação de planos, memoriais ou estudos específicos exigidos pela legislação pertinente.

CAPÍTULO II

DA LICENÇA URBANÍSTICA PREVIA – LUP

Seção I

Das Definições, Objetivos e Modalidades

Art. 24. A Licença Urbanística Prévia – LUP é o instrumento administrativo de natureza consultiva, condicionante e vinculativa, destinado à análise antecipada da viabilidade urbanística, ambiental, infraestrutural e operacional de empreendimentos ou parcelamentos do solo, estabelecendo diretrizes, parâmetros, restrições e condicionantes necessários às etapas subsequentes do licenciamento urbanístico e ambiental.

§ 1º A LUP possui caráter preliminar, mas de observância obrigatória, devendo anteceder a aprovação de projetos e a emissão das demais Licenças Urbanísticas, sempre que exigida pelo Código Urbanístico ou por este Código de Obras.

§ 2º A LUP consolida, em um único documento, o conjunto de orientações técnicas, normativas e processuais aplicáveis ao imóvel e ao empreendimento, incluindo informações obtidas a partir das análises dos setores técnicos descritos no fluxo de trabalho previsto na Carta de Serviços.

Art. 25. A LUP tem como objetivos:

I - antecipar a análise de compatibilidade do empreendimento com o PDDM, o zoneamento, o macrozoneamento e as normas de uso e ocupação do solo;

II - identificar restrições urbanísticas, ambientais, geotécnicas, viárias e de infraestrutura, orientando o desenvolvimento dos projetos subsequentes;

III - definir a documentação mínima para as fases posteriores de licenciamento,

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

inclusive para a Licença Urbanística Simplificada – LUS, Licença Urbanística de Implantação – LUI e Licença Ambiental, quando aplicável;

IV - apontar os estudos técnicos obrigatórios, tais como Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Relatório de Impacto no Trânsito (RIT), e outros previstos na legislação;

V - garantir segurança jurídica aos empreendedores, evitando retrabalhos, indeferimentos e incompatibilidades futuras;

VI - promover o desenvolvimento urbano sustentável e responsivo, alinhado ao planejamento municipal, conforme também destacado no anexo da LUP;

VII - assegurar a integração entre os órgãos municipais competentes, a partir da análise coordenada descrita no fluxo processual constante na Carta de Serviços.

Art. 26. A LUP classifica-se, conforme sua finalidade, em:

I - LUP para Parcelamento do Solo Urbano, obrigatória para loteamentos convencionais, loteamentos de interesse social, condomínios urbanísticos de lotes, urbanizações integradas convencionais e urbanizações integradas de interesse social, nos termos do anexo II;

II - LUP para Empreendimentos Não Residenciais, quando a atividade for de impacto urbanístico, exigir análise prévia de mobilidade, impacto ambiental ou possuir condicionantes operacionais relevantes;

III - LUP para Grandes Empreendimentos ou Empreendimentos Especiais, assim definidos pelo Código Urbanístico, pelo Código Ambiental ou pela legislação federal aplicável;

IV - LUP Complementar, quando houver mudanças no escopo do empreendimento que alterem condicionantes definidas na LUP inicial.

Seção II

Das Normas Administrativas

Art. 27. A solicitação da LUP constitui fase procedimental obrigatória sempre que:

I - o empreendimento se enquadrar nas hipóteses previstas no Código Urbanístico ou neste Código;

II - houver parcelamento do solo, independentemente do porte;

III - houver empreendimentos não residenciais ou mistos de médio ou alto impacto;

IV - houver exigência expressa de órgãos municipais competentes, conforme análise inicial;

V - a obra ou atividade se encontre em Área Especial, Área de Preservação Permanente (APP), SAVAM ou faça interface com infraestrutura de impacto ou rede estrutural do município.

Art. 28. A LUP deverá conter, no mínimo:

I - identificação completa do imóvel e delimitação física precisa da gleba ou área

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

objeto da consulta;

II - análise de conformidade com o PDDM, zoneamento, parâmetros urbanísticos, usos permitidos, condicionados e proibidos;

III - indicação das restrições territoriais, ambientais, viárias, geotécnicas e infraestruturais;

IV - diretrizes mínimas para elaboração do projeto executivo;

V - definição da documentação posterior necessária para as etapas subsequentes (LUS, LUI, LUT, LUE, LIF etc.);

VI - indicação das licenças ambientais exigíveis (Licença Prévia, Licença de Instalação ou Licença de Operação), conforme análise ambiental constante no anexo da LUP ;

VII - indicação dos estudos obrigatórios (EIV, EIA, RIT, entre outros);

VIII - pareceres técnicos dos setores que integram o fluxo processual municipal conforme demonstrado no anexo da LUP (uso do solo, engenharia, resíduos sólidos, SAAE, trânsito, mobilidade e comissão permanente de licenciamento).

Art. 29. O processo administrativo da LUP será instruído pelo requerente mediante:

I - requerimento formal padronizado;

II - documentação fundiária atualizada;

III - ART/RRT do responsável técnico;

IV - projeto de implantação ou parcelamento apresentado conforme normas vigentes;

V - comprovante de recolhimento das taxas;

VI - demais documentos indicados pela Carta de Serviços ou definidos em análise inicial.

Subseção I

Dos Prazos e Validades

Art. 30. O prazo de análise e emissão da Licença Urbanística Prévia – LUP observará:

I - os prazos gerais de tramitação administrativa previstos na legislação municipal;

II - os prazos específicos definidos na Carta de Serviços do órgão licenciador;
III - a complexidade técnica do empreendimento, especialmente quando envolver estudos de impacto ambiental, urbanístico ou de mobilidade.

§1º. O prazo para emissão da LUP não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de protocolo do pedido devidamente instruído, salvo nos casos de suspensão previstos nesta Lei.

§2º. A apresentação de exigências complementares por parte do órgão licenciador suspenderá a contagem do prazo administrativo, devendo o requerente satisfazê-las no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, sob pena de indeferimento automático

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

do pedido e consequente arquivamento do processo.

III - o indeferimento por decurso do prazo não impede novo requerimento, devendo o interessado protocolar novo processo administrativo, anexando integralmente a documentação necessária;

IV - o prazo referido no caput deste parágrafo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante solicitação formal e devidamente justificada do requerente, previamente ao término do prazo original.

§3º. A suspensão prevista no § 2º limitar-se-á ao período necessário ao atendimento das exigências, retomando-se a contagem do prazo de análise da LUP imediatamente após o protocolo da documentação complementar.

Art. 31. A LUP terá validade mínima de 2 (dois) anos, prorrogável por igual período, desde que:

I - não tenha havido mudança normativa substancial;

II - o empreendimento não tenha alterado seu escopo, área ou parâmetros fundamentais;

III - a prorrogação seja requerida antes do término da validade.

§1º. Expirada a validade, a LUP perderá seus efeitos e deverá ser solicitada novamente.

§2º. A LUP não autoriza início de obras ou serviços, servindo exclusivamente como fase necessária para instrução das etapas subsequentes.

CAPÍTULO III

DA LICENÇA URBANÍSTICA DE INEXIGIBILIDADE OU DISPENSA – LUD

Seção I

Da Definição, Finalidade e Abrangência

Art. 32. A Licença Urbanística de Inexigibilidade ou Dispensa – LUD é o documento declaratório emitido pelo Município que formaliza que determinada intervenção, obra ou serviço enquadra-se na Modalidade I e, portanto, não está sujeita a licenciamento urbanístico prévio, desde que atendidos integralmente os parâmetros, normas técnicas e requisitos legais aplicáveis.

§1º. A LUD não implica autorização tácita ou expressa para execução de intervenções que possuam impactos urbanísticos, ambientais, estruturais, de acessibilidade, de segurança ou que se enquadrem nas Modalidades II, III ou IV deste Código.

§2º. A dispensa de licenciamento não afasta:

I - o cumprimento das normas técnicas da ABNT/NBR aplicáveis;

II - o respeito aos parâmetros e restrições urbanísticas e ambientais vigentes;

III - a responsabilidade integral do proprietário e do responsável técnico;

IV - a fiscalização municipal, a qualquer tempo.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§3º. A LUD visa garantir segurança jurídica ao requerente, assegurando clareza sobre a natureza da intervenção e evitando a instauração de procedimento de licenciamento desnecessário ou indevido.

Seção II

Das Intervenções Enquadradas na Modalidade I

Art. 33. Enquadram-se na Modalidade I, sujeitas à emissão da LUD, as intervenções de baixo impacto, caracterizadas por não alterarem o uso, a volumetria, a área construída, o gabarito da edificação ou as condições de segurança e desempenho, compreendendo, entre outras:

I - pinturas internas;

II - pinturas externas e/ou revestimento de fachadas em edificações até o limite de 8m (oito metros) de gabarito;

III - reparos gerais destinados exclusivamente à manutenção, sem alteração das dimensões do espaço, tais como:

a) revestimento de paredes;

b) substituição de forro;

c) substituição de piso;

d) substituição de esquadrias;

e) revisão das instalações hidráulicas, elétricas ou de climatização;

f) impermeabilização de lajes até 250m²;

IV - reparos no telhado sem aumento de sua altura;

V - construção ou restauração de calçadas e passeios públicos, respeitando as normas de acessibilidade;

VI - construção ou restauração de meio-fio, sem alteração do alinhamento original;

VII - construção ou restauração de muro divisório privado com altura de até 2,00m, desde que não configure obra de contenção;

VIII - construção ou restauração de muros frontais até 2,00m;

IX - instalação de rampas ou plataformas elevatórias para acessibilidade até 3,00m de altura;

X - instalação de placas solares ou equipamentos de energia fotovoltaica dentro dos limites do lote;

XI - limpeza de terreno até 100m³;

XII - nivelamento de terreno com movimentação de terra até 20m³;

XIII - obras isentas de autorização ambiental e não classificadas nas Modalidades II, III ou IV, inclusive aquelas que, pela legislação federal, dispensam responsável técnico.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Para as hipóteses dos incisos XI e XII, quando houver vegetação ou elementos arbóreos, o requerente deverá cumprir integralmente as exigências previstas na legislação ambiental municipal e correlata.

Seção III

Da Natureza e Alcance da Isenção

Art. 34. As obras classificadas na Modalidade I não estão sujeitas ao licenciamento urbanístico, mas permanecem integralmente subordinadas:

I - ao cumprimento das normas técnicas de segurança, desempenho, acessibilidade e estabilidade;

II - às normas ambientais e de manejo de resíduos;

III - às regras de preservação do patrimônio histórico, cultural e paisagístico;

IV - às regras de proteção da vizinhança e do uso do solo.

§1º. Tais intervenções serão fiscalizáveis pelo Município a qualquer tempo, podendo gerar sanções se executadas em desacordo com esta Lei.

§2º. O Município poderá exigir comprovação documental da conformidade da obra ou serviço, mediante apresentação de declaração técnica, ART/RRT ou outro documento que julgar pertinente.

Seção IV

Da Tramitação Administrativa da LUD

Art. 35. O processo administrativo de emissão da LUD observará:

I - requerimento formal do interessado;

II - apresentação dos documentos elencados na Carta de Serviços;

III - caracterização técnica da intervenção;

IV - análise de conformidade com as normas urbanísticas e ambientais pertinentes;

V - emissão do documento declaratório de inexigibilidade.

§1º. A LUD não constitui reconhecimento de propriedade ou de posse sobre o imóvel, limitando-se a declarar a dispensa de licenciamento para a intervenção informada.

Seção V

Da Fiscalização, Responsabilidade e Penalidades

Art. 36. A execução de intervenções da Modalidade I sem observância das normas técnicas ou de segurança sujeita o responsável:

I - à autuação;

II - à imposição de multa;

III - à determinação de desfazimento total ou parcial da intervenção;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

IV - à responsabilização civil e penal, quando cabível.

§1º. O Município poderá exigir a correção de eventuais desconformidades, independentemente da existência ou não de LUD emitida.

§ 2º. Caso a intervenção inicialmente declarada como isenta se revele, após vistoria, enquadrável em outra Modalidade, o Município determinará a imediata abertura de processo de licenciamento, sem prejuízo das penalidades aplicáveis.

Seção VI

Dos Prazos, Taxas e Condições Financeiras

Art. 37. O exame dos requerimentos de LUD observará o prazo de 30 (trinta) dias úteis, podendo haver interrupção para cumprimento de diligências, nos termos desta Lei.

§1º. Os prazos poderão ser prorrogados por igual período, quando necessário à complementação de diligências justificadas.

§ 2º. A ausência de cumprimento das diligências no prazo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogável por 30 (trinta), implicará indeferimento automático do requerimento.

Seção VII

Da Prescrição e da Renovação

Art. 38. A LUD prescreve automaticamente se, após sua emissão, for verificado que as intervenções:

I - ultrapassam o escopo da Modalidade I;

II - transformaram-se, por ampliação, em obra sujeita a licenciamento;

III - passaram a contrariar a legislação em vigor.

Parágrafo único. Em tais casos, o responsável deverá instaurar novo processo administrativo de licenciamento, sob pena de embargo e demais sanções cabíveis.

CAPÍTULO IV

DA LICENÇA URBANÍSTICA SIMPLIFICADA – LUS

Seção I

Das Definições, Objetivos e Modalidades

Art. 39. A Licença Urbanística Simplificada – LUS é o instrumento administrativo aplicável às intervenções e obras classificadas na Modalidade II, caracterizadas por reduzido impacto urbanístico, ambiental e estrutural, cujos níveis de complexidade justificam procedimento célere, objetivo e predominantemente autodeclaratório. A LUS constitui etapa regular do exercício do poder de polícia urbanística municipal, sem prejuízo da responsabilização integral dos agentes envolvidos.

§1º. A LUS não dispensa o cumprimento das Normas Técnicas Brasileiras – ABNT/NBR, dos parâmetros urbanísticos e edilícios, nem das normas ambientais, de acessibilidade, desempenho e segurança.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

§2º. A LUS é ato administrativo autorizativo, não implicando reconhecimento de propriedade, posse ou regularidade registral do imóvel.

§3º. São objetivos da LUS:

I - racionalizar e simplificar o licenciamento de obras de menor complexidade;

II - assegurar celeridade procedimental e eficiência administrativa;

III - garantir segurança jurídica e reforçar a responsabilidade técnica;

IV - promover o desenvolvimento urbano sustentável, preservando a integridade do território e a qualidade das edificações.

Art. 40. A LUS aplica-se às intervenções da Modalidade II definidas neste Código, cuja classificação leva em consideração:

I - o porte da edificação ou serviço;

II - os impactos potenciais sobre o entorno e a infraestrutura urbana;

III - a necessidade de supervisão técnica proporcional à complexidade;

IV - o grau de risco estrutural, ambiental e funcional da intervenção.

Seção II

Da Licença Urbanística Simplificada Social – LUS-S

Art. 41. A Licença Urbanística Simplificada Social – LUS-S é modalidade especial da LUS, destinada às obras de Habitação de Interesse Social (HIS) e às intervenções produzidas no âmbito da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – ATHIS, voltadas a famílias beneficiárias de programas de transferência de renda ou inseridas em ações de melhoria habitacional sob coordenação do Município.

Parágrafo único. A LUS-S segue o procedimento da LUS, com:

I - tramitação prioritária;

II - possibilidade de flexibilização documental proporcional ao interesse social;

III - acompanhamento técnico pela equipe responsável pela política habitacional;

IV - emissão de alvará próprio que identifique a natureza social da licença.

Art. 42. Permanecem obrigatórios na LUS-S:

I - ART ou RRT compatível com o projeto;

II - inscrição municipal ativa do responsável técnico;

III - atendimento às normas de segurança, estabilidade, acessibilidade e desempenho.

Art. 43. A Taxa de Licença Urbanística – TLU incidente nos processos de LUS-S será classificada como **Taxa Econômica**, com **redução de 50%** do valor total, sem prejuízo de outros benefícios legais.

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Seção III

Das Normas Administrativas

Art. 44. O processo de LUS será instruído com documentos, declarações e projetos definidos na Carta de Serviços do órgão licenciador. A análise administrativa será predominantemente formal, cabendo ao Município verificar a completude documental e a coerência interna do processo, permanecendo sob responsabilidade do proprietário e do responsável técnico a veracidade e o mérito técnico das informações declaradas.

§1º. O Município poderá realizar inspeções a qualquer tempo para verificar conformidade com o projeto, normas técnicas e legislação aplicável.

§2º. A declaração falsa, incompleta ou tecnicamente incompatível com as normas vigentes constitui infração grave e enseja reclassificação compulsória, embargo e aplicação das penalidades cabíveis.

§3º. Poderá haver reclassificação obrigatória para a Modalidade III quando:

I - houver solicitação de enquadramento no Programa IPTU Verde;

II - o projeto pretender exceder o coeficiente de aproveitamento básico;

III - o lote situar-se em esquina ou área de impacto urbanístico específico.

Subseção I

Dos Prazos e Validades

Art. 45. O prazo de análise dos requerimentos de LUS será de **30 (trinta) dias úteis**, permitida a suspensão para atendimento de diligências devidamente justificadas.

§1º. As diligências ficam limitadas a **duas**, por processo.

§2º. O não atendimento das diligências no prazo de **30 (trinta) dias corridos**, prorrogáveis uma única vez por igual período mediante justificativa, acarretará indeferimento automático.
§ 3º. O Alvará emitido no âmbito da LUS terá validade de **02 (dois) anos**, prorrogáveis por igual período, desde que requerido antes do vencimento.

Art. 46. O Alvará de LUS prescreverá automaticamente quando:

I - a obra não for iniciada em 2 anos;

II - a obra não for concluída em 4 anos.

§1º. Considera-se início de obra a execução das fundações ou do sistema estrutural inicial, conforme a tipologia.

§2º. A substituição de projeto que implique aumento expressivo da área construída, alteração do uso ou modificação substancial do conceito arquitetônico exigirá nova licença.

Subseção II

Dos Condicionantes e das Viabilidades

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 47. Para validade da LUS, a intervenção deverá estar integralmente compatível com:

I - zoneamento;

II - restrições edilícias;

III - faixas não edificáveis;

IV - normas ambientais;

V - normas de acessibilidade;

VI - normas de desempenho (NBR 15575) e demais NBR pertinentes;

VII - viabilidade de infraestrutura emitida pelas concessionárias quando aplicável.

§1º. Nenhuma dispensa será admitida quanto aos requisitos de segurança estrutural, prevenção de incêndio, salubridade e acessibilidade.

§2º. A existência de pareceres, anuências ou viabilidades setoriais exigíveis constituirá condicionante prévia à emissão da LUS.

§ 3º. A identificação posterior de incompatibilidade técnica, impacto não declarado ou risco à segurança enseja responsabilização dos agentes envolvidos e adoção imediata das medidas administrativas cabíveis pelo Município.

Seção IV

Das Intervenções Sujeitas à Modalidade II

Art. 48. Classificam-se na Modalidade II, sujeitas à LUS, as seguintes intervenções de baixo impacto:

I - construção de 1 unidade residencial por lote;

II - construção de até 2 unidades residenciais HIS;

III - até 10 unidades agrupadas horizontalmente;

IV - edificações não residenciais até 300 m²;

V - abrigos técnicos diversos;

VI - quadras esportivas descobertas e piscinas;

VII - guaritas e bilheterias;

VIII - demolições até 500 m²;

IX - muros com altura superior a 2,00 m;

X - caixas d'água e equipamentos correlatos;

XI - sistemas de climatização;

XII - elevadores, plataformas, monta-cargas;

XIII - mezaninos previstos no projeto original;

XIV - tapumes sobre passeio;

XV - reformas e ampliações até 350 m² sem alteração estrutural;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

XVI - reformas de fachada de média complexidade;

XVII - substituição de telhado por laje até 250 m².

Parágrafo único. A Carta de Serviços poderá complementar este rol, desde que mantido o critério de baixo impacto urbanístico e ambiental.

CAPÍTULO V

DA LICENÇA URBANÍSTICA DE IMPLANTAÇÃO – LUI

Seção I

Das Definições, Natureza, Objetivos e Abrangência

Art. 49. A Licença Urbanística de Implantação – LUI constitui o ato administrativo vinculado, emitido pelo Poder Executivo Municipal, que autoriza a implantação, construção, ampliação, reforma substancial ou execução de obras de engenharia que alterem a configuração física do imóvel ou interfiram de modo relevante no espaço urbano, sendo obrigatória exclusivamente para as obras e intervenções enquadradas na Modalidade III, conforme disposições deste Código e da Carta de Serviços do órgão licenciador.

Parágrafo único. A LUI representa o instrumento central de controle prévio das obras de médio porte, maior complexidade técnica ou significativo impacto urbanístico, constituindo fase indispensável para o exercício do poder de polícia urbanística municipal.

Art. 50. A LUI abrange a análise integral dos projetos arquitetônicos, urbanísticos, estruturais e complementares, verificando sua compatibilidade com:

I - o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável;

II - o Código Urbanístico e seus parâmetros de uso e ocupação do solo;

III - o Código de Obras e demais legislações correlatas;

IV - as Normas Técnicas Brasileiras – ABNT/NBR;

V - a legislação ambiental, sanitária, de prevenção contra incêndio e acessibilidade;

VI - diretrizes municipais de mobilidade, drenagem, desempenho, segurança e sustentabilidade urbana.

Art. 51. A LUI tem por objetivos assegurar:

I - que a implantação das edificações esteja em estrita conformidade com o ordenamento territorial e ambiental;

II - a segurança jurídica dos proprietários, empreendedores, profissionais responsáveis e do Município;

III - padrões adequados de acessibilidade, desempenho, salubridade, eficiência construtiva e prevenção de riscos;

IV - o desenvolvimento urbano sustentável, equilibrando densidade, infraestrutura e capacidade ambiental;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

V - o controle preventivo dos impactos sobre o sistema viário, drenagem, meio ambiente e vizinhança.

Art. 52. A LUI aplica-se exclusivamente às intervenções classificadas como Modalidade III, compreendendo, entre outras hipóteses:

I - edificações multifamiliares verticais ou horizontais com mais de 10 (dez) unidades;

II - empreendimentos não residenciais com área superior a 300 m²;

III - projetos habitacionais de interesse social acima dos limites da Modalidade II;

IV - edificações destinadas a atividades turísticas, industriais, institucionais ou de serviços de médio porte;

V - ampliações substanciais e intervenções estruturais que alterem significativamente o projeto aprovado.

Seção II

Das Normas Administrativas

Art. 53. O início de qualquer obra sujeita à LUI fica proibido até a expedição formal do Alvará de Licença Urbanística de Implantação, sendo vedada a realização de escavações, fundações, execução de terraplanagem, montagem de canteiro ou qualquer outro ato preparatório.

§1º. A execução de obras sem LUI constituirá infração gravíssima, sujeita a embargo imediato, multa específica, responsabilização civil dos envolvidos e comunicação obrigatória aos conselhos profissionais competentes.
§2º. A LUI não substitui outras licenças setoriais exigidas por legislação municipal, estadual ou federal.
§3º. A emissão da LUI obriga o proprietário e os profissionais responsáveis ao fiel cumprimento dos projetos aprovados e das condicionantes técnicas estabelecidas pelo Município.

Art. 54. A instrução processual da LUI dependerá da apresentação completa dos documentos previstos na Carta de Serviços, incluindo, no mínimo:

I - projeto arquitetônico completo, com ART ou RRT;

II - plantas, cortes, fachadas, memoriais e especificações técnicas compatibilizadas;

III - projetos das instalações prediais, estruturais e complementares;

IV - declarações de atendimento às normas de acessibilidade e desempenho;

V - diretrizes das concessionárias de infraestrutura;

VI - relatórios ou estudos técnicos específicos, quando aplicáveis;

VII - comprovação da propriedade, posse qualificada ou anuência do titular do domínio;

VIII - inscrição municipal do responsável técnico.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 55. A análise técnica da LUI será completa e integrada, compreendendo, entre outros aspectos:

I - conformidade com o zoneamento e os parâmetros urbanísticos vigentes;

II - adequação volumétrica, inserção urbana e impacto na vizinhança;

III - verificação das soluções estruturais, segurança contra incêndio e estabilidade;

IV - avaliação de impactos sobre infraestrutura, mobilidade e drenagem;

V - atendimento às normas ambientais, sanitárias e de sustentabilidade;

VI - compatibilização intersetorial dos projetos e peças gráficas.

Subseção I

Dos Prazos e Validades

Art. 56. O prazo para análise da LUI será de 60 (sessenta) dias úteis, suspenso durante o período destinado ao atendimento de exigências.

§1º. O prazo poderá ser prorrogado, justificadamente, por igual período.

§2º. O requerente terá 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis uma única vez por igual período, para cumprimento das exigências.

§3º. A ausência de atendimento no prazo fixado acarretará indeferimento automático do processo.

§4º. O Município não poderá expedir mais de duas diligências para o mesmo procedimento.

Art. 57. A LUI terá validade de 02 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período quando requerida antes do vencimento.

§1º. Considera-se início da obra a execução das fundações ou a implantação física de infraestrutura principal.
§2º. Decorrido o prazo de validade sem início da obra, a LUI prescreverá, exigindo novo processo administrativo completo.
§3º. A prorrogação poderá ser indeferida quando houver alteração relevante na legislação urbanística aplicável.

Subseção II

Dos Condicionantes, Viabilidades e Compatibilizações

Art. 58. A concessão da LUI depende da comprovação de viabilidade urbanística, ambiental e de infraestrutura, devendo ser demonstrado:

I - compatibilidade do uso e ocupação com o zoneamento;

II - atendimento dos parâmetros edilícios, gabaritos, recuos e permeabilidade;

III - capacidade da infraestrutura pública para absorção da demanda;

IV - inexistência de impedimentos legais, geotécnicos ou ambientais;

V - adoção de medidas preventivas para estabilidade, drenagem, mobilidade e

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

segurança.

Art. 59. O Município poderá exigir, conforme a natureza da intervenção:

I - estudos geotécnicos e sondagens;

II - estudo de impacto de vizinhança (EIV/RIV);

III - parecer ambiental;

IV - estudo viário ou de tráfego;

V - parecer do Corpo de Bombeiros;

VI - plano de gerenciamento de obras e mitigação de impactos.

Art. 60. O descumprimento das condicionantes estabelecidas na LUI sujeitará o responsável:

I - à suspensão da licença;

II - ao embargo total ou parcial da obra;

III - à cassação da LUI;

IV - às penalidades previstas neste Código e em normas correlatas.

Art. 61. A aprovação da LUI não implica autorização para funcionamento do empreendimento, sendo obrigatória, quando aplicável, a obtenção de:

I - Licença Urbanística de Operação – LUO;

II - Licença Integrada de Funcionamento – LIF;

III - demais licenças correlatas previstas na legislação municipal.

CAPÍTULO VI

DA LICENÇA URBANÍSTICA ESPECÍFICA – LUE

Seção I

Das Definições, Objetivos e Abrangência

Art. 62. A Licença Urbanística Específica – LUE constitui o ato administrativo autorizativo destinado a disciplinar e aprovar obras, intervenções, instalações ou atividades classificadas como Modalidade IV, bem como outras de complexidade técnica equivalente, caracterizadas por elevado impacto urbanístico, ambiental, territorial ou operacional, por envolverem risco potencial, interações críticas com sistemas urbanos estruturantes ou por se inserirem em Áreas Especiais definidas no ordenamento municipal.

Parágrafo único. A LUE é requisito obrigatório para empreendimentos cuja natureza, porte, risco, localização ou impacto exijam análise aprofundada, multidisciplinar e integrada, superando a complexidade dos procedimentos convencionais de licenciamento e demandando avaliação técnica compatível com a relevância dos efeitos produzidos sobre o território.

Art. 63. São objetivos da LUE:

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

I - garantir que empreendimentos de alta complexidade técnica sejam concebidos e executados observando rigor absoluto quanto à segurança, desempenho, estabilidade, sustentabilidade e mitigação de impactos;

II - assegurar compatibilidade plena com as diretrizes urbanísticas, ambientais, climáticas, geotécnicas e operacionais vigentes;

III - evitar conflitos de uso, sobrecarga de infraestrutura e impactos negativos sobre mobilidade, drenagem, vizinhança, meio ambiente e patrimônio;

IV - proteger Áreas Especiais de Interesse Ambiental, Cultural, Paisagístico ou de Risco;

V - permitir ao Município o exercício pleno do poder de polícia urbanística diante de empreendimentos estratégicos ou de grande porte.

Art. 64. Exigir-se-á LUE, dentre outras hipóteses previstas na legislação municipal, para os empreendimentos, atividades e obras enquadrados na Modalidade IV e congêneres, tais como:

I - empreendimentos geradores de impacto ambiental ou urbanístico, conforme legislação específica;

II - polos geradores de tráfego e grandes empreendimentos de uso misto, comercial, industrial ou institucional;

III - obras especiais de engenharia, estruturas atípicas, contenções complexas e intervenções geotécnicas relevantes;

IV - projetos localizados em Áreas Especiais, APP, áreas de risco, zonas sensíveis, faixas não edificáveis, zonas de mitigação ou corredores de infraestrutura;

V - implantação ou ampliação de sistemas estruturantes de infraestrutura urbana (drenagem, energia, telecomunicações, adutoras, viário, mobilidade);

VI - loteamentos, condomínios de lotes, urbanizações integradas, reurbanizações e reloteamentos;

VII - atividades potencialmente poluidoras, perigosas, ruidosas ou que apresentem risco químico, ambiental ou operacional;

VIII - demolições, desmontes, escavações, terraplanagens, cortes ou aterros de grande porte ou de risco.

Seção II

Dos Estudos Especiais

Art. 65. A emissão da LUE dependerá da apresentação dos Estudos Especiais pertinentes, conforme a natureza, risco e impacto da intervenção, incluindo, entre outros:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV);

II - Estudo de Impacto Ambiental (EIA), RIMA ou Relatório Ambiental Simplificado (RAS);

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

III - Estudo de Impacto de Tráfego (EIT) ou análises correlatas;

IV - Estudo Geotécnico e de Estabilidade;

V - Estudo Hidrológico e de Drenagem Urbana;

VI - Estudo de Viabilidade de Infraestrutura Urbana;

VII - Laudo de Compatibilidade Arquitetônica, Urbanística e Paisagística;

VIII - Análise de Riscos e Plano de Gerenciamento (PGR).

§1º. A obrigatoriedade e o nível de detalhamento dos estudos serão definidos pelo órgão licenciador, observado o ordenamento federal, estadual e municipal.
§2º. Poderão ser exigidos pareceres técnicos de órgãos internos ou externos quando a complexidade ou risco do empreendimento assim justificar.
§3º. A omissão, insuficiência, contradição ou falta de robustez técnica dos estudos acarretará suspensão da análise até a adequada regularização.

Seção III

Das Normas Administrativas

Art. 66. O processo de LUE será instruído com documentação completa, projetos executivos compatibilizados, memoriais, relatórios, estudos e declarações previstos na Carta de Serviços, devendo o Município realizar avaliação técnica integral e multidisciplinar, abrangendo:

I - aderência urbanística e conformidade com o zoneamento;

II - segurança estrutural, geotécnica e operacional;

III - impactos ambientais, climáticos, acústicos e de vizinhança;

IV - compatibilidade com sistemas de infraestrutura pública;

V - riscos associados à implantação e operação, incluindo plano de mitigação;

VI - observância de normas técnicas e legislações correlatas.

§1º. A análise envolverá obrigatoriamente a Comissão Permanente de Análise de Empreendimentos Urbanísticos - COPAEU, instituída no PDDM.
§2º. O órgão licenciador poderá requisitar pareceres de instituições públicas ou órgãos especializados sempre que necessário.
§3º. Qualquer alteração no projeto aprovado dependerá da emissão de Licença Urbanística de Modificação – LUM.

Subseção I

Dos Prazos e Validades

Art. 67. O prazo para análise da LUE será de 60 (sessenta) dias úteis, prorrogável por igual período mediante justificativa técnica fundamentada em sua complexidade.

§1º. A contagem do prazo será suspensa durante o período destinado ao atendimento de diligências.
§2º. O requerente terá 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis uma vez por igual período, para atender integralmente às exigências.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§3º. A ausência de atendimento dentro do prazo implicará indeferimento automático.

Art. 68. A LUE terá validade de 02 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período.

§1º. A LUE prescreverá caso não haja início das obras dentro do prazo de validade.
§ 2º. A prescrição implicará novo processo e nova análise técnica completa.

Subseção II

Dos Condicionantes e Viabilidades

Art. 69. A concessão da LUE exige comprovação de viabilidade urbanística, ambiental, geotécnica, climática e de infraestrutura, devendo ser demonstrado:

I - compatibilidade do empreendimento com o zoneamento e o PDDM;

II - adequação às diretrizes de mobilidade, drenagem, energia, saneamento e telecomunicações;

III - inexistência de conflito com redes estruturantes, faixas de servidão e áreas protegidas;

IV - atendimento às normas de acessibilidade, segurança contra incêndio e desempenho;

V - mitigação ou compensação dos impactos negativos identificados.

§1º. O descumprimento das condicionantes enseja embargo, suspensão, cassação da licença ou responsabilização administrativa, civil e penal, conforme o caso.
§ 2º. Empreendimentos de impacto poderão ser vinculados à assinatura de Termo de Compromisso Urbanístico, Contrapartidas, Planos de Gestão ou medidas compensatórias.

CAPÍTULO VII

DA LICENÇA URBANÍSTICA DE REGULARIZAÇÃO – LUR

Seção I

Das Definições, Objetivos e Modalidades

Art. 70. A Licença Urbanística de Regularização – LUR é o ato administrativo destinado a reconhecer, analisar e regularizar edificações, intervenções, ampliações ou modificações executadas:

I - sem prévio licenciamento;

II - em desconformidade com o projeto originalmente aprovado;

III - com documentação técnica incompleta;

IV - com divergências entre o projeto e o executado.

Art. 71. A LUR constitui mecanismo de correção administrativa, destinado a enquadrar edificações preexistentes na legislação urbanística, nas normas técnicas e nos padrões de segurança, acessibilidade e desempenho exigidos para obras concluídas, preservando o interesse público, o ordenamento territorial e a integridade

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

da cidade.

Art. 72. São objetivos da LUR:

I - promover a conformidade urbanística, ambiental e estrutural das edificações existentes;

II - corrigir irregularidades administrativas ou técnicas, garantindo segurança jurídica ao proprietário;

III - evitar riscos à população decorrentes de obras executadas sem controle técnico adequado;

IV - integrar edificações ao cadastro municipal e aos sistemas de gestão urbana;

V - possibilitar a emissão de Habite-se, Habite-se de Regularização ou Termo de Reconhecimento de Edificação Concluída – TREC, quando atendidos os requisitos legais.

Art. 73. A LUR abrange as seguintes modalidades:

I - LUR Plena: aplicável quando a edificação, após análise técnica, atende integralmente aos parâmetros urbanísticos e às normas vigentes;

II - LUR Condicionada: aplicável quando a edificação apresenta desconformidades sanáveis, admitindo condicionantes, prazos de correção ou ajustes;

III - LUR Infrutífera: quando constatadas irregularidades insanáveis, incompatíveis com o zoneamento, segurança ou normas estruturais.

§1º. A LUR não se aplica a obras em andamento, que deverão observar as normas da LUM ou da LUI.

§ 2º. A LUR não regulariza obras localizadas em áreas de risco geológico, áreas de preservação permanente ou áreas cuja ocupação é proibida por lei.

Seção II

Da Licença Urbanística de Regularização Social – LUR-S

Art. 74. A Licença Urbanística de Regularização Social – LUR-S é modalidade específica da LUR, destinada à regularização de edificações de famílias enquadradas em programas habitacionais ou beneficiárias de políticas de interesse social, nos termos definidos pelo Município.

Paragrafo Único. A LUR-S é instrumento de garantia do direito social à moradia adequada, observadas as peculiaridades socioeconômicas das famílias, sem prejuízo das exigências mínimas de segurança, estabilidade estrutural, desempenho e acessibilidade.

Art. 75. A LUR-S será aplicável quando:

I - a edificação estiver localizada em área permissiva e ocupação regularizável;

II - houver indicadores de vulnerabilidade socioeconômica;

III - a intervenção for passível de correção ou mitigação técnica;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

IV - o Município realizar acompanhamento técnico ou ATHIS vinculada ao processo.

Parágrafo único. A TLU – Taxa de Licença Urbanística correspondente à LUR-S será reduzida em 50% (cinquenta por cento), respeitando-se os requisitos de elegibilidade e demais isenções previstas na legislação municipal.

Seção III

Das Normas Administrativas

Art. 76. O processo de LUR deverá ser instruído com:

I - levantamento técnico da edificação existente;

II - plantas conforme construído ("as built");

III - laudos estruturais, quando exigidos;

IV - declaração de responsabilidade técnica (ART ou RRT);

V - documentos de propriedade, posse qualificada ou anuência do titular;

VI - análise técnica da compatibilidade com o zoneamento;

VII - estudo de acessibilidade e segurança, quando aplicável.

§1º. Caberá ao órgão licenciador realizar análise minuciosa do projeto executado, identificando riscos, desconformidades, incompatibilidades normativas e necessidade de correções.
§2º. Poderão ser exigidos laudos, relatórios, pareceres, sondagens, testes estruturais, inspeções especiais ou outros estudos.

Art. 77. Na regularização de edificações de maior complexidade, o Município poderá exigir:

I - reforços estruturais;

II - adequações de acessibilidade;

III - ajustes nas instalações elétricas, hidráulicas, de gás e prevenção contra incêndio;

IV - medidas de mitigação de impactos ou incomodidades;

V - compensações urbanísticas, quando cabíveis.

Art. 78. A aprovação da LUR implicará na emissão de:

I - LUO -Habite-se;

II - LUO - Habite-se de Regularização;

III - Termo de Reconhecimento de Edificação Concluída – TREC, conforme o caso.

Subseção I

Dos Prazos e Validades

Art. 79. O prazo de análise da LUR será de 60 (sessenta) dias úteis, prorrogáveis uma única vez por igual período diante da complexidade técnica ou necessidade de

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

vistoria especial.

§1º. A apresentação de diligências suspende o prazo até seu atendimento.

§2º. O requerente terá 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis uma vez, para cumprir as exigências.
§3º. O não atendimento implicará indeferimento do processo, sem prejuízo de nova solicitação.

Art. 80. A LUR terá validade de 02 (dois) anos, período durante o qual deverão ser implementadas as condicionantes técnicas determinadas pelo Município.

§1º. A inobservância das condicionantes acarretará nulidade da licença.

§2º. A revalidação da LUR dependerá de avaliação das medidas implementadas.

Subseção II

Dos Condicionantes e Viabilidades

Art. 81. A LUR somente será emitida se comprovada:

I - viabilidade urbanística da edificação;

II - segurança estrutural;

III - estabilidade geotécnica do terreno;

IV - adequação mínima às normas de prevenção contra incêndio;
V - atendimento às exigências de salubridade, ventilação e iluminação;
VI- compatibilidade com as normas de acessibilidade;
VII - ausência de risco iminente à integridade física dos ocupantes e vizinhos.

§1º. A edificação que apresentar risco estrutural, ameaça ao sistema viário ou risco à coletividade não poderá ser regularizada sem a adoção prévia das medidas de correção.
§2º. Em caso de impossibilidade técnica ou jurídica, a LUR será negada e o Município determinará as medidas cabíveis.

CAPÍTULO VIII

DA LICENÇA URBANÍSTICA DE OPERAÇÃO – LUO

Seção I

Das Definições, Objetivos e Modalidades

Art. 82. A Licença Urbanística de Operação – LUO é o ato administrativo destinado a verificar e atestar as condições de operação, desempenho, segurança, acessibilidade, higiene, salubridade, funcionalidade e adequação ambiental de edificações, instalações ou empreendimentos já implantados, constituindo requisito prévio para ocupação, início das atividades ou funcionamento regular, conforme previsto neste Código.

Art. 83. A LUO constitui mecanismo essencial de controle pós-implantação, destinado a assegurar que o empreendimento efetivamente construído apresenta as condições mínimas para sua utilização, independentemente da natureza da atividade

ali exercida.

Art. 84. São objetivos da LUO:

I - garantir que edificações e instalações possuam condições adequadas para uso e operação segura;

II - assegurar que o empreendimento implantado atenda aos parâmetros urbanísticos e à legislação estrutural, sanitária, ambiental, elétrica, hidráulica e de prevenção contra incêndio;

III - verificar se a obra executada corresponde ao projeto aprovado ou licenciado;

IV - resguardar o interesse público quanto à proteção da coletividade, acessibilidade, acessos, impactos e uso racional da infraestrutura urbana;

V - viabilizar a emissão de Habite-se, Habite-se de Regularização ou autorizações correlatas.

Art. 85. A LUO compreende as seguintes modalidades:

I - LUO Plena: aplicável à edificação, obra ou instalação concluída que atenda integralmente às normas e ao projeto aprovado;

II - LUO com Condicionantes: aplicável quando forem identificadas inconformidades sanáveis que não comprometam a segurança, a estabilidade ou a funcionalidade da edificação;

III - LUO Infrutífera: aplicável quando houver irregularidades graves, estruturais, ambientais, urbanísticas ou de segurança que inviabilizem o funcionamento da edificação.

Seção II

Da Licença Urbanística de Operação Provisória – LUO-P

Art. 86. A Licença Urbanística de Operação Provisória – LUO-P é ato administrativo temporário, concedido de forma excepcional, autorizando o funcionamento provisório do empreendimento antes da emissão da LUO plena, desde que observados requisitos de segurança, acessibilidade e risco zero.

§1º. A LUO-P somente poderá ser concedida quando:

I - houver pendências documentais ou ajustes não essenciais, de natureza não estrutural;

II - a edificação apresentar laudos que atestem estabilidade e segurança;

III - a atividade pretendida não represente risco à coletividade;

IV - o requerente assumir compromisso formal de cumprimento das condicionantes dentro do prazo estabelecido.

§2º. A LUO-P não autoriza aumento de capacidade, mudança de uso, instalação de estruturas, realização de eventos ou intervenções que ampliem o impacto além do previsto no licenciamento original.

§3º. A LUO-P não substitui a LUO plena, apenas permite funcionamento temporário

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

enquanto se conclui o atendimento das exigências.

Seção III

Das Normas Administrativas

Art. 87. A emissão da LUO exigirá instrução do processo com:

I - vistoria técnica “in loco” pelo órgão municipal competente;

II - planta "as built" ou equivalente, quando houver divergência entre projeto e obra executada;

III - certificados, atestados e laudos de sistemas estruturais, elétricos, hidrossanitários, gás, climatização, combate a incêndio e outros previstos em norma técnica;

IV - documentação comprobatória de acessibilidade e rotas acessíveis;

V - comprovação de regularidade com a LUI, LUR, LUS, LUM ou demais licenças aplicáveis;

VI - termo de responsabilidade técnica emitido por profissional habilitado e inscrito no Município.

§1º. O Município poderá exigir adequações, reforços, correções, ensaios técnicos ou medidas mitigadoras quando constatadas inconformidades.

§2º. A vistoria poderá ser realizada em mais de uma etapa, a critério da Administração.

Art. 88. A emissão da LUO depende da verificação dos seguintes requisitos mínimos:

I - estabilidade estrutural, integridade e segurança da edificação;

II - adequação da circulação, acessos e rotas acessíveis;

III - conformidade das instalações prediais;

IV - atendimento às normas de prevenção e combate a incêndio;

V - adequação das saídas de emergência, iluminação e ventilação;

VI - cumprimento dos parâmetros urbanísticos e de uso do solo;

VII - inexistência de riscos à saúde, ao ambiente ou à vizinhança.

§1º. Na hipótese de auditoria técnica indicar risco iminente, o pedido será indeferido, sem prejuízo de embargo da atividade.
§2º. As exigências deverão ser proporcionais à natureza da atividade e ao porte da edificação.

Subseção I

Dos Prazos e Validades

Art. 89. O prazo para análise da LUO será de 30 (trinta) dias úteis, prorrogáveis uma única vez por justificativa técnica.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§1º. A contagem do prazo será suspensa durante o período de atendimento das diligências.
§ 2º. Se o Município não realizar vistoria por motivo exclusivamente administrativo, o requerente poderá solicitar novo prazo.

Art. 90. A LUO terá validade de 02 (dois) anos, podendo ser revalidada, quando houver continuidade da atividade e manutenção das condições de segurança e funcionamento.

§1º. A revalidação dependerá de nova vistoria, quando necessária.
§2º. A LUO-P terá validade máxima de 180 dias, prorrogável uma única vez por igual período.

Subseção II

Dos Condicionantes e Viabilidades

Art. 91. A LUO poderá estabelecer condicionantes obrigatórias, tais como:

I - adequações de acessibilidade;

II - reforço estrutural;

III - instalação ou atualização de equipamentos de segurança;

IV - implantação de rotas de fuga e sinalização;

V - mitigação de impactos de vizinhança;

VI - correção de desconformidades urbanísticas;

VII - apresentação de laudos complementares.

§1º. O não cumprimento das condicionantes implica suspensão da LUO.
§2º. A atividade poderá ser interditada quando houver risco à coletividade.

Art. 92. A LUO não será concedida quando constatada:

I - incompatibilidade do uso com o zoneamento;

II - risco estrutural ou sanitário;

III - inexistência de sistema de prevenção contra incêndio quando exigido;

IV - localização em área vedada por norma superior;

V - execução da obra sem responsável técnico habilitado.

CAPÍTULO IX

DA LICENÇA INTEGRADA DE FUNCIONAMENTO – LIF

Seção I

Das Definições, Objetivos e Modalidades

Art. 93. A Licença Integrada de Funcionamento – LIF é o ato administrativo único, de natureza autorizativa, destinado a habilitar o exercício regular de atividades econômicas, comerciais, industriais, de serviço, institucionais ou equiparadas, mediante procedimento integrado que compreende, simultaneamente, as análises

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

urbanísticas, ambientais, sanitárias, tributárias, de segurança, acessibilidade e prevenção contra incêndio, nos termos da legislação vigente.

Art. 94. A LIF constitui instrumento de racionalização administrativa, reunindo em um único procedimento as exigências e condicionantes previstas em legislação própria, consolidando em um só ato o licenciamento necessário para início de funcionamento.

Art. 95. São objetivos da LIF:

I - conferir maior eficiência e integração entre os órgãos municipais competentes pelo licenciamento de atividades econômicas;

II - reduzir a duplicidade de procedimentos, assegurando celeridade, segurança jurídica e rastreabilidade do processo;

III - garantir que o funcionamento da atividade esteja compatível com o zoneamento urbano, com os parâmetros edilícios e com os padrões ambientais e sanitários aplicáveis;

IV - assegurar que o estabelecimento e sua atividade estejam adequados às normas de acessibilidade, segurança estrutural, prevenção a incêndios e à legislação de uso do solo;

V - promover o desenvolvimento econômico sustentável e responsável, prevenindo incompatibilidades de vizinhança e impactos urbanos.

Art. 96. A LIF classifica-se nas seguintes modalidades:

I - LIF Ordinária, aplicável às atividades de baixo ou médio impacto, conforme matriz de risco definida em legislação específica;

II - LIF Especial, aplicável às atividades sujeitas a condicionantes ambientais, sanitárias, urbanísticas ou que se enquadrem como Polos Geradores de Tráfego, Empreendimentos Geradores de Impacto ou atividades de grande porte;

III - LIF Integrada com Licenciamento Ambiental, aplicável às atividades obrigadas a licenciamento ambiental municipal;

IV - LIF Automatizada, aplicável às atividades de baixo risco funcional, liberadas por procedimento autodeclaratório, conforme matriz de risco e regulamentação específica.

Seção II

Das Normas Administrativas

Art. 97. A instrução do processo de LIF obedecerá aos princípios da eficiência, tecnicidade, proporcionalidade e integração setorial, devendo o requerente apresentar:

I - documentação do imóvel e do estabelecimento, inclusive planta e layout quando obrigatórios;

II - termo de responsabilidade técnica por profissional habilitado quando a atividade exigir instalações específicas;

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

III - declaração ou relatório técnico de adequação às normas de acessibilidade;

IV - documentos fiscais e cadastro econômico do estabelecimento;

V - comprovante de enquadramento da atividade no zoneamento previsto no Código Urbanístico;

VI - alvarás, licenças, pareceres e certificações obrigatórios por legislação específica.

§1º. O processo será distribuído eletronicamente aos órgãos competentes, observando fluxos integrados definidos em ato normativo do Executivo.

§2º. A LIF somente será emitida quando todos os órgãos responsáveis manifestarem-se pela viabilidade funcional da atividade.

§3º. A ausência de manifestação no prazo legal configura aprovação tácita, exceto nos casos que envolvam risco à vida, saúde, ambiente ou segurança estrutural, situação em que a análise será obrigatória.

Art. 98. Para emissão da LIF, o Município verificará:

I - a compatibilidade da atividade com o zoneamento e com os parâmetros de uso do solo;

II - a adequação das instalações às normas de biossegurança, higiene, salubridade e vigilância sanitária;

III - o atendimento às normas ambientais, inclusive prevenção de poluição sonora, atmosférica, hídrica ou visual;

IV - a conformidade das rotas acessíveis e elementos de acessibilidade;

V - o atendimento aos requisitos de prevenção e combate a incêndio;

VI - se o empreendimento apresenta impacto viário compatível com sua localização;

VII - se a edificação possui LUI, LUS, LUR, LUM, LUO ou outras licenças fundamentais válidas.

§1º. O Município poderá exigir justificativas, estudos específicos, laudos técnicos ou condicionantes adicionais quando identificada potencial inconformidade.

Subseção I

Dos Prazos e Validades

Art. 99. O prazo para análise da LIF será de 30 (trinta) dias úteis, contado do protocolo devidamente instruído, podendo ser prorrogado por igual período mediante justificativa técnica.

§1º. A contagem será suspensa durante o atendimento das diligências.

§2º. As diligências não poderão exceder duas solicitações por processo.

§3º. O não atendimento das diligências no prazo de 30 dias corridos, prorrogáveis por igual período mediante justificativa, implicará indeferimento automático.

Art. 100. A LIF terá validade de:

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

I - 01 ano, para atividades de médio e alto impacto;

II - renovação automática, para atividades de baixo risco, desde que mantidas as condições de funcionamento.

§1º. A renovação dependerá de comprovação de continuidade da atividade e manutenção das condições de segurança e salubridade.
§ 2º. A LIF poderá ser suspensa quando houver risco à coletividade, descumprimento de condicionantes ou cessação temporária da atividade.

Subseção II

Dos Condicionantes e Viabilidades

Art. 101. A LIF poderá estabelecer condicionantes técnicas, ambientais, sanitárias, operacionais ou urbanísticas, previamente definidas no processo administrativo, abrangendo:

I - controle de ruído, vibração, efluentes ou resíduos;

II - adequações de acessibilidade e circulação;

III - instalação de sistemas de proteção, exaustão, filtragem ou isolamento;

IV - limitação de horários ou capacidade de público;

V - mitigação de impacto de vizinhança;

VI - ajustes no layout ou organização interna;

VII - apresentação de estudos de impacto, quando aplicável.

§1º. O descumprimento das condicionantes implicará suspensão imediata da LIF.
§2º. Em caso de risco à saúde pública, segurança ou meio ambiente, o Município poderá proceder à interdição cautelar da atividade.

Art. 102. A LIF será indeferida quando constatada:

I - atividade incompatível com o zoneamento municipal;

II - ausência de condições mínimas de segurança e salubridade;

III - instalação sem responsável técnico quando exigido;

IV - obra ou atividade executada em desacordo com o licenciamento urbanístico;

V - existência de risco estrutural, sanitário ou ambiental;

VI - localização em área interditada, de risco geotécnico ou ambiental;

VII - empreendimento implantado em área pública sem autorização.

CAPÍTULO XI

DAS LICENÇAS URBANÍSTICAS DE TERRAPLANAGEM, DEMOLIÇÃO E INFRAESTRUTURA – LUT

Seção I

Das Definições, Natureza e Finalidade

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 103. A Licença Urbanística de Terraplanagem, Demolição ou Infraestrutura – LUT é o ato administrativo vinculante e obrigatório destinado a autorizar intervenções preliminares ou complementares à implantação de obras e edificações, incluindo demolições, movimentação de terra, cortes, aterros, escavações, contenções, drenagens, sistemas de escoamento, obras viárias e demais serviços que alterem significativamente as características físicas, estruturais, geotécnicas ou ambientais do terreno.

Art. 104. A LUT tem natureza técnica e preventiva, sendo exigida antes de qualquer intervenção que possa:

I - comprometer a estabilidade do solo, taludes, edificações vizinhas ou infraestrutura pública;

II - modificar o relevo, nível, topografia, drenagem natural ou dinâmica hídrica;

III - gerar riscos à saúde, segurança, à salubridade, ao meio ambiente ou à vizinhança;

IV - resultar em resíduos, entulhos, ruínas ou materiais que demandem manejo adequado;

V - envolver estruturas existentes com risco potencial de colapso.

Art. 105. A LUT tem por finalidades específicas:

I - garantir segurança técnica e estrutural das intervenções;

II - prevenir danos ao patrimônio público e privado;

III - assegurar conformidade com normas urbanísticas, ambientais, geotécnicas e de desempenho;

IV - garantir a adequada destinação e transporte de resíduos de construção e demolição – RCD;

V - evitar riscos derivados da exposição de solo, poeira, ruído, vibração, instabilidade e escorregamentos;

VI - promover o manejo adequado das águas pluviais e das estruturas de drenagem;

VII - assegurar que demolições sigam protocolos técnicos, evitando riscos aos trabalhadores e transeuntes.

Seção II

Das Modalidades da LUT

Art. 106. A LUT será expedida nas seguintes modalidades:

I - LUT-Demolição, aplicável a derrubadas totais ou parciais de edificações, estruturas, coberturas, muros, galpões ou quaisquer elementos arquitetônicos, com ou sem reaproveitamento;

II - LUT-Terraplanagem, aplicável a cortes, aterros, nivelamentos, movimentação de terra, escavações, compactações e regularizações topográficas;

III - LUT-Infraestrutura, aplicável à execução de drenagem, pavimentação,

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

contenções, muros de arrimo, redes subterrâneas, redes técnicas, obras de captação e escoamento, acessos, viário e outras obras preliminares de infraestrutura.

§1º. Cada modalidade observará as exigências técnicas e documentais descritas na Carta de Serviços.

§2º. A Administração Municipal poderá exigir a unificação das LUTs quando as intervenções forem interdependentes.

Seção III

Das Normas Administrativas

Art. 107. Toda intervenção referente às modalidades previstas neste Capítulo somente poderá ser iniciada após expedição da LUT, sendo expressamente proibido o início de obras, desmontes, escavações ou demolições sem o respectivo alvará.

§1º. Constitui infração gravíssima a realização de terraplanagem, demolição ou obra de infraestrutura sem LUT, sujeitando o infrator a embargo imediato, multa, apreensão de equipamentos, responsabilização civil e comunicação aos órgãos de fiscalização profissional.
§ 2º. O responsável técnico deverá possuir ART ou RRT específica para cada tipo de intervenção.
§ 3º. Intervenções executadas por órgãos públicos ou por empresas contratadas pela Administração Municipal também estão submetidas à LUT, salvo quando reguladas em normas especiais do órgão executor.

Art. 108. Para emissão da LUT, o requerente deverá apresentar documentação técnica compatível com o risco e porte da intervenção, incluindo, quando aplicável:

I - planta planialtimétrica atualizada;

II - estudo geotécnico simplificado ou completo;

III - plano de demolição;

IV - laudos estruturais;

V - projeto de drenagem provisória;

VI - plano de gerenciamento de resíduos da construção civil – PGRCC;

VII - memorial descritivo com métodos executivos;

VIII - plano de sinalização e isolamento da área;

IX - estudo de vibração e impacto à vizinhança, se necessário.

Subseção I

Dos Prazos e Validades

Art. 109. Os processos de LUT serão analisados no prazo de 30 (trinta) dias úteis, prorrogáveis por igual período mediante justificativa técnica da Administração.

§1º. A contagem dos prazos suspende-se durante o atendimento de diligências.

§2º. A ausência de resposta do requerente no prazo de 15 dias corridos, prorrogáveis

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

por igual período, implicará indeferimento automático.

§3º. A Administração só poderá emitir até duas diligências por processo.

Art. 110. A LUT terá validade de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável uma única vez por igual período, desde que a obra já tenha sido iniciada de forma comprovada.

Subseção II

Dos Condicionantes e Viabilidades

Art. 111. A LUT poderá estabelecer condicionantes específicas, considerando riscos e impactos, incluindo:

I - horários restritos para execução de atividades ruidosas;

II - contenção de poeira, lama e materiais particulados;

III - proteção de edificações vizinhas com telas, tapumes ou escoramentos;

IV - estabilização de taludes provisórios;

V - controle de águas pluviais para evitar assoreamento ou alagamentos;

VI - exigência de análise ambiental quando houver supressão de vegetação;

VII - notificação prévia aos vizinhos em demolições com risco elevado;

VIII - isolamento completo da área em demolições mecânicas;

IX - depósito e transporte correto dos RCD conforme legislação vigente.

Art. 112. Para demolições em áreas históricas, centros urbanos consolidados ou edificações com valor cultural, poderá ser exigida anuência prévia do órgão de patrimônio municipal, estadual ou federal.

Art. 113. A emissão da LUT não exime o requerente de obter outras licenças exigidas por legislação estadual ou federal.

Seção IV

Da Responsabilidade Técnica e Civil

Art. 114. O responsável técnico responderá administrativa, civil e disciplinarmente:

I - pela estabilidade das estruturas remanescentes;

II - pela segurança dos trabalhadores e transeuntes;

III - pela fiel execução dos métodos descritos;

IV - pelo controle de resíduos, vibrações e materiais particulados;

V - por danos ao patrimônio público ou privado.

Art. 115. O Município poderá determinar a paralisação, interdição ou demolição complementar quando identificar risco iminente, mesmo que os documentos apresentados estejam formalmente corretos.

Seção V

Da Finalização dos Serviços e Comunicação

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 116. Após o término da intervenção, o responsável técnico deverá comunicar formalmente a conclusão dos serviços, apresentando:

I - relatório fotográfico;

II - atestado técnico de conformidade;

III - laudo final de estabilidade, quando necessário;

IV - comprovantes de destinação final dos resíduos.

Art. 117. A não comunicação da conclusão sujeitará o responsável às penalidades previstas neste Código.

CAPÍTULO X

DAS LICENÇAS URBANÍSTICAS DE EVENTOS ESPORÁDICOS – LUEE

Seção I

Das Definições, Objetivos e Modalidades

Art. 118. A Licença Urbanística de Eventos Esporádicos – LUEE é o ato administrativo autorizativo destinado à realização de eventos temporários, públicos ou privados, a serem realizados em logradouros públicos, áreas abertas, imóveis privados ou edificações, que, por sua natureza, gerem interferências urbanísticas, tais como: concentração de público, instalação de estruturas provisórias, emissão sonora, impacto viário, alteração na dinâmica do entorno, risco operacional, geração de resíduos ou potencial impacto à mobilidade, ao meio ambiente ou ao sossego público.

Parágrafo único. A LUEE integra o Sistema Municipal de Licenciamento Urbanístico e Ambiental, devendo observar, cumulativamente, as exigências previstas neste Código, no Código Ambiental Municipal, nas normas de segurança contra incêndio, nas regras de trânsito, nas normas técnicas brasileiras e nos regulamentos suplementares dos órgãos competentes.

Art. 119. Considera-se evento esporádico toda atividade não permanente, de duração limitada, cultural, artística, esportiva, recreativa, religiosa, institucional, político-social, festiva, comercial ou promocional, que produza efeitos perceptíveis sobre o espaço urbano ou sobre a vizinhança, ainda que realizada em propriedade privada.

Art. 120. A LUEE tem como objetivos:

I - assegurar a realização de eventos temporários com observância plena às normas de segurança estrutural, acessibilidade, higiene, proteção contra incêndio, prevenção de acidentes e integridade física do público;

II - garantir a compatibilidade entre o evento e o uso permitido do espaço urbano, preservando o ordenamento territorial, o meio ambiente e o sossego público;

III - proteger o patrimônio público, áreas verdes, infraestrutura e equipamentos urbanos;

IV - organizar o uso econômico, cultural e social do espaço público;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

V - disciplinar responsabilidades do organizador, do responsável técnico e da produção do evento;

VI - promover integração administrativa entre os órgãos municipais envolvidos, evitando sobreposição de exigências e lacunas de análise.

Art. 121. As LUEE classificam-se em:

I - LUEE Autodeclaratória, destinada a eventos de baixo impacto, pequeno porte, sem estruturas complexas e com previsão de público reduzido, conforme critérios definidos na Carta de Serviços;

II - LUEE Convencional, destinada a eventos de médio e grande porte, que envolvam instalação de estruturas provisórias, palcos, arquibancadas, sonorização, fechamento viário, complexidade operacional ou risco potencial à coletividade.

Seção II

Das Normas Administrativas

Art. 122. Nenhum evento esporádico poderá ser realizado sem a prévia emissão da LUEE, sendo expressamente proibido o início de qualquer atividade de montagem, instalação, preparação do espaço, ensaios, testes ou execução sem o Alvará correspondente.

§1º. O organizador deverá indicar responsável técnico habilitado para elaboração e execução dos projetos, montagem de estruturas provisórias, instalações elétricas, sonorização, palcos, tendas, arquibancadas ou quaisquer elementos técnicos.

§2º. A realização de evento sem responsável técnico habilitado constitui infração gravíssima, sujeitando o infrator a embargo imediato, multa, interdição e responsabilização civil, administrativa e criminal.

§3º. A realização de evento sem LUEE sujeita o infrator às penalidades previstas neste Código e no Código Ambiental Municipal, sem prejuízo de responsabilizações correlatas.

Art. 123. O requerente deverá apresentar a documentação mínima prevista na Carta de Serviços, incluindo:

I - planta de implantação e croqui de ocupação do local;

II - ART ou RRT referente às estruturas temporárias;

III - plano de acessibilidade;

IV - plano de emergência, evacuação e atendimento a sinistros;

V - laudo ou declaração de conformidade das instalações elétricas;

VI - plano de controle de ruído e mitigação de impactos;

VII - plano de tráfego, circulação e interferências viárias;

VIII - declaração de autorização do proprietário, quando o evento ocorrer em imóvel privado;

IX - autorizações suplementares exigidas por órgão ambiental, sanitário, de trânsito,

de energia, Corpo de Bombeiros e outros.

Art. 124. Eventos com previsão de público superior a 200 (duzentas) pessoas deverão, obrigatoriamente, apresentar:

I - parecer da autoridade de trânsito municipal quanto às interferências viárias;

II - plano de emergência e rotas de fuga;

III - conformidade com normas ABNT aplicáveis às estruturas e instalações;

IV - comprovação de atendimento às normas de proteção elétrica e prevenção de acidentes.

Art. 125. Estabelecimentos cujo CNAE contemple atividades com uso regular de som, reuniões de público ou entretenimento deverão ter essa informação registrada no Alvará de Funcionamento ou na LUO, integrando a análise da LUEE.

Subseção I

Dos Prazos e Validades

Art. 126. O pedido de LUEE deverá ser protocolado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, podendo ser ampliada pela Administração em razão da complexidade ou do porte do evento.

Art. 127. O prazo de análise da LUEE será de 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período mediante justificativa técnica.

§1º. A contagem do prazo será suspensa enquanto o requerente cumprir as diligências;
§2º. A ausência de resposta às diligências no prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis por igual período, implicará indeferimento automático do pedido;
§3º. Eventos de grande porte poderão demandar prazo ampliado, conforme avaliação multissetorial.

Art. 128. A LUEE terá validade restrita ao período, local e condições expressamente definidas no ato autorizativo, não gerando direito adquirido para repetição, extensão ou transferência.

Subseção II

Dos Condicionantes e Viabilidades

Art. 129. A LUEE poderá incluir condicionantes específicas, tais como:

I - limites de horário e emissão sonora;

II - exigências de sinalização, interdições e desvios viários;

III - instalação de banheiros químicos e pontos de água;

IV - disponibilização de brigadistas, segurança privada e apoio operacional;

V - requisitos sanitários para alimentos e bebidas;

VI - obrigações de coleta, acondicionamento e destinação de resíduos;

VII - limitação de público conforme capacidade estrutural e segurança;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

VIII - restrições ao uso de fogos de artifício;

IX - obrigação de desmontagem e limpeza ao término do evento.

§1º. O descumprimento das condicionantes enseja suspensão imediata do evento.

§2º. Em situação de risco iminente, a Administração poderá determinar interdição cautelar.

Art. 130. A LUEE não substitui outras autorizações ou licenças exigidas pelos órgãos estaduais e federais, nem implica reconhecimento de propriedade ou posse sobre o espaço utilizado.

Art. 131. Concluído o evento, o organizador deverá assegurar a completa restauração do espaço público ou privado, respondendo integralmente pelos danos ao patrimônio urbano, equipamentos públicos, áreas verdes e mobiliário.

CAPÍTULO XII

DA LICENÇA URBANÍSTICA DE MODIFICAÇÃO – LUM

Seção I

Das Definições, Objetivos e Modalidades

Art. 132. A Licença Urbanística de Modificação – LUM é o ato administrativo destinado a autorizar alterações internas ou externas em empreendimentos previamente licenciados, quando tais modificações alterarem o escopo, as características arquitetônicas, volumétricas, urbanísticas, funcionais ou técnicas do projeto originalmente aprovado.

Art. 133. São objetivos da LUM:

I - garantir que modificações substanciais em edificações atendam aos parâmetros urbanísticos vigentes e às normas de acessibilidade, desempenho, sustentabilidade, segurança e salubridade;

II - assegurar que alterações de projeto respeitem a legislação ambiental, o planejamento urbano e os instrumentos do PDDM;

III - prevenir riscos estruturais, sanitários, urbanísticos e ambientais decorrentes de modificações não avaliadas;

IV - assegurar rastreabilidade administrativa das mudanças realizadas durante a execução de uma obra.

Art. 134. A LUM será exigida sempre que a modificação proposta implicar:

I - alteração de volumetria, gabarito, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento ou permeabilidade;

II - aumento de área construída ou acréscimo de pavimentos;

III - redistribuição interna com impacto na acessibilidade, rotas de fuga, renovação de ar ou salubridade;

IV - modificação de uso, capacidade de público ou intensidade de operação;

V - atualização de sistemas prediais essenciais (hidrossanitários, elétricos, climatização, prevenção contra incêndio, acessibilidade ou desempenho);

VI - alteração da implantação da edificação ou das relações com o lote, com o logradouro ou com o entorno;

VII - mudanças capazes de gerar impacto urbanístico, ambiental, viário ou de vizinhança.

Art. 135. São modalidades da LUM:

I - **LUM Simples**: quando a alteração não modificar parâmetros urbanísticos essenciais, nem impactar sistemas estruturais ou de segurança;

II - **LUM Ordinária**: quando houver alteração significativa de compartimentação, acessibilidade ou sistemas prediais;

III - **LUM Ampliada**: quando a modificação implicar aumento de área construída, alteração de volumetria ou revisão de viabilidades urbanísticas ou ambientais.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá publicar normas complementares especificando critérios e classificações adicionais para cada modalidade.

Seção II

Das Normas Administrativas

Art. 136. O requerimento de LUM deverá conter, no mínimo:

I - plantas modificativas com destaque das alterações propostas;

II - memorial descritivo revisado;

III - ART ou RRT específica relativa à modificação;

IV - atualização dos projetos complementares afetados;

V - pareceres técnicos exigidos pela legislação ambiental ou de segurança contra incêndio;

VI - declaração do responsável técnico quanto à compatibilidade da modificação com a edificação existente;

VII - comprovação de regularidade da licença anterior.

Art. 137. A análise da LUM observará:

I - compatibilidade com o Código Urbanístico, o PDDM e legislação ambiental vigente;

II - impactos sobre acessibilidade universal e mobilidade interna;

III - adequação aos parâmetros de desempenho estabelecidos na NBR 15575;

IV - observância das normas de prevenção contra incêndio;

V - manutenção das condições de segurança estrutural;

VI - atualização das responsabilidades técnicas.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 138. A LUM não substitui:

I - Licença Urbanística de Operação – LUO, quando a modificação alterar o uso ou a capacidade operacional;

II - licenças ambientais;

III - aprovações complementares como PSCIP, acessibilidade ou instalação especial;

IV - demais licenças previstas neste Código.

Subseção I

Dos Prazos e da Validade

Art. 139. O prazo de análise da LUM será equivalente ao prazo da licença urbanística inicial, contando-se a partir da data de protocolo com documentação completa.

§1º. A apresentação de exigências suspende o prazo até sua integral complementação.

§2º. Modificações de alta complexidade poderão ter prazo ampliado mediante justificativa técnica fundamentada.

Art. 140. A LUM terá validade correspondente ao prazo remanescente da licença original, podendo ser prorrogada uma única vez, mediante:

I - justificativa técnica do responsável;

II - comprovação de que não houve alteração normativa que inviabilize a prorrogação;

III - comprovação de manutenção da responsabilidade técnica.

Subseção II

Dos Condicionantes e das Viabilidades

Art. 141. Quando a modificação implicar impacto urbanístico ou ambiental relevante, poderá ser exigido:

I - atualização de viabilidade urbanística;

II - manifestação do órgão ambiental;

III - atualização de estudo de impacto de vizinhança – EIV;

IV - nova análise de mobilidade ou acessibilidade;

V - anuência do Corpo de Bombeiros para alterações que afetem PSCIP.

Art. 142. As condicionantes estabelecidas na LUM deverão ser cumpridas integralmente como requisito para a continuidade da obra.

§1º. A inobservância das condicionantes poderá acarretar embargo, multa ou cassação da licença.
§2º. A execução de modificação sem LUM caracteriza infração gravíssima, sujeito às

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

penalidades previstas no Capítulo X deste Código.

Art. 143. A LUM será indeferida quando:

I - a modificação contrariar parâmetros urbanísticos essenciais;

II - houver incompatibilidade com normas de segurança, acessibilidade ou desempenho;

III - a alteração resultar em impacto urbanístico ou ambiental não mitigável;

IV - inexistir documentação mínima necessária para análise.

CAPÍTULO XIII

DAS OBRAS POR AUTOGESTÃO, MUTIRÕES DE CONSTRUÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA PÚBLICA E SOCIAL

Art. 144. Este Capítulo disciplina as normas e procedimentos relativos à execução de obras e edificações realizadas por meio de autogestão comunitária, mutirão de construção, produção social da moradia e assistência técnica pública e gratuita, observados os princípios da moradia digna, segurança estrutural, acessibilidade, justiça socioespacial, participação social e desenvolvimento urbano sustentável.

§1º. As disposições aplicam-se às obras:
I - executadas diretamente pelos beneficiários, individualmente ou em grupo;
II - realizadas coletivamente em regime de mutirão assistido;
III - promovidas no âmbito de programas públicos de habitação de interesse social;
IV - vinculadas à Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – ATHIS;
V - executadas sob coordenação técnica, comunitária ou associativa.

§2º. A autogestão não dispensa o cumprimento das normas de segurança, acessibilidade, desempenho, parâmetros urbanísticos e requisitos legais estabelecidos neste Código e nas demais legislações municipais.

Seção I

Dos Princípios e Diretrizes

Art. 145. A execução de obras por autogestão ou mutirões observará os seguintes princípios:
I - moradia digna, com atendimento aos requisitos mínimos de salubridade, segurança e adequação climática;
II - participação comunitária como instrumento de emancipação e fortalecimento territorial;
III - responsabilidade técnica compartilhada, garantindo acompanhamento profissional obrigatório;
IV - promoção da equidade, priorizando famílias em situação de vulnerabilidade;
V - redução de custos, sem prejuízo da segurança estrutural e das normas técnicas;
VI - eficiência administrativa no licenciamento;
VII - proteção ambiental, conforme Código Ambiental;
VIII - integração normativa, alinhando-se ao PDDM, Código Urbanístico e demais instrumentos.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Seção II

Da Definição de Autogestão, Mutirão e Produção Social

Art. 146. Para fins deste Código, considera-se:

I - Autogestão: processo em que os próprios beneficiários assumem a organização, planejamento, execução e gestão das obras, com apoio técnico obrigatório de profissionais habilitados;

II - Mutirão: forma coletiva e colaborativa de execução de obras, com participação direta dos futuros moradores, comunidade ou associações;

III - Produção Social da Moradia: conjunto de práticas comunitárias orientadas à construção, reforma, ampliação ou regularização habitacional de interesse social;

IV - ATHIS: política pública municipal destinada a garantir assistência técnica gratuita às famílias de baixa renda, conforme Lei Federal nº 11.888/2008.

Seção III

Da Responsabilidade Técnica

Art. 147. Toda obra realizada por autogestão ou mutirão deverá possuir responsável técnico habilitado, com ART ou RRT, respondendo solidariamente pela segurança estrutural, condições de habitabilidade e atendimento às normas vigentes.

§1º. O responsável técnico deve:
I - elaborar ou validar o projeto arquitetônico e complementares;
II - acompanhar a execução dos serviços críticos;
III - emitir instruções e orientações técnicas à equipe comunitária;
IV - registrar no sistema municipal as etapas executadas;
V - atestar a estabilidade e conformidade na fase final da obra.

§2º. A execução direta pelos moradores não substitui a obrigação de acompanhamento técnico.

Art. 148. O Município poderá disponibilizar responsáveis técnicos no âmbito da ATHIS e de programas de habitação, sem prejuízo da habilitação profissional e da responsabilidade solidária legal.

Seção IV

Do Licenciamento das Obras por Autogestão

Art. 149. As obras realizadas por autogestão ou mutirão serão enquadradas em modalidade própria e simplificada, observadas as regras da Licença Urbanística Simplificada Social – LUS-S.

§1º. Para fins de licenciamento, será exigido:
I - identificação dos beneficiários;
II - ART/RRT do responsável técnico;
III - projeto arquitetônico simplificado, atendendo diretrizes de acessibilidade, ventilação, iluminação e desempenho;
IV - declaração de enquadramento como HIS ou ATHIS;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

V - plano de execução e cronograma da obra.

§2º. Quando houver recursos públicos, convênios ou parcerias, poderão ser exigidos memoriais mais detalhados ou pareceres complementares.

Art. 150. As obras de autogestão poderão ser licenciadas em etapas, observando critérios técnicos definidos na Carta de Serviços.

Seção V

Da Execução e das Condições Mínimas de Segurança

Art. 151. Todas as obras por autogestão deverão observar, no mínimo:

I - estabilidade estrutural conforme normas da ABNT;

II - ventilação e iluminação adequadas;

III - salubridade e drenagem apropriadas;

IV - acessibilidade universal mínima;

V - instalação elétrica e hidráulica conforme normas técnicas;

VI - afastamentos e recuos obrigatórios;

VII - impermeabilização de áreas molhadas;

VIII - adequação ao clima de Alagoinhas.

Art. 152. O responsável técnico deve estabelecer procedimentos de segurança coletiva e individual, especialmente ao manipular:

I - estruturas de concreto;

II - instalações elétricas;

III - coberturas e escadas;

IV - contenções e fundações;

V - equipamentos de risco.

Seção VI

Dos Mutirões em Obras Públicas ou Comunitárias

Art. 153. O Município poderá autorizar mutirões em obras comunitárias, equipamentos públicos ou ações de urbanização social, desde que:

I - exista responsável técnico designado;

II - sejam observadas normas de segurança do trabalho;

III - haja termo de responsabilidade e participação voluntária;

IV - seja garantida a integridade dos participantes.

Art. 154. O Município poderá fornecer materiais, ferramentas, EPI, capacitação e apoio logístico, respeitando limites legais e regulamentos.

Seção VII

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

da Regularização das Obras Executadas por Autogestão

Art. 155. As edificações construídas por autogestão poderão ser regularizadas mediante Licença Urbanística de Regularização Social – LUR-S, garantindo:

I - segurança estrutural;

II - estabilidade geotécnica do terreno;

III - atendimento aos parâmetros mínimos de salubridade;

IV - acessibilidade;

V - conformidade com o PDDM e Código Urbanístico.

Art. 156. A LUR-S poderá exigir adequações técnicas ou reforços, conforme parecer do responsável técnico ou vistoria municipal.

Seção VIII

Dos Incentivos e do Apoio Municipal

Art. 157. As obras por autogestão poderão receber incentivos públicos, tais como:

I - redução de taxas da Taxa de Licença Urbanística (TLU), nos termos da LUS-S;

II - assistência técnica gratuita;

III - priorização no licenciamento;

IV - integração a programas habitacionais e de urbanização social;

V - articulação com programas de capacitação profissional.

Seção IX

Responsabilidade e Penalidades

Art. 158. A ausência de responsável técnico, a execução de obras em desacordo com este Código ou a violação das normas de segurança sujeitará os envolvidos às penalidades previstas no Capítulo de Infrações, sem prejuízo de responsabilidade civil e criminal.

Art. 159. As penalidades poderão ser aplicadas ao beneficiário, à associação comunitária ou ao profissional responsável, conforme a natureza da infração.

Seção X

Disposições Finais

Art. 160. Este Capítulo integra o Sistema Municipal de Planejamento Territorial e deve ser interpretado de forma complementar ao PDDM, Código Urbanístico, Código Ambiental, legislação de ATHIS e normas técnicas brasileiras.

Art. 161. Regulamento próprio poderá detalhar procedimentos, modelos, formulários e padrões de projetos simplificados aplicáveis às obras de autogestão, mutirões e ATHIS.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO X

DO SISTEMA MUNICIPAL INTEGRADO DE LICENCIAMENTO – SMIL

Art. 162. Fica instituído o Sistema Municipal Integrado de Licenciamento – SMIL, como instância operacional, cooperativa e intersetorial responsável pela tramitação, análise, deliberação e emissão das licenças urbanísticas e ambientais no Município de Alagoinhas, integrando órgãos setoriais, conselhos técnicos e mecanismos de governança previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM e no Código Urbanístico.

§1º. O SMIL é estruturado para assegurar:

I - desburocratização e racionalização procedimental;

II - tramitação unificada e eletrônica dos processos;

III - gestão integrada entre as áreas urbanística, ambiental, sanitária, de mobilidade, infraestrutura e segurança pública;

IV - segurança jurídica, com rastreabilidade de todos os atos;

V - redução de prazos e aumento da eficiência administrativa;

VI - transparência e publicidade, conforme a Lei de Acesso à Informação.

§2º. Todos os atos de licenciamento previstos neste Código, no Código Urbanístico, no Código Ambiental, no Código Sanitário e legislações complementares tramitarão obrigatoriamente no SMIL.

Seção I

Da Composição Do Sistema

Art. 163. Compõem o SMIL os seguintes órgãos executores e setoriais:

I - Secretaria responsável pela Gestão do Uso e Ocupação do Solo, órgão líder, coordenador e emissor das licenças urbanísticas;

II - Secretaria Municipal responsável pela Gestão do Meio Ambiente;

III - Secretaria Municipal responsável pela Gestão de Obras e Projetos;

IV - Secretaria Municipal responsável pela Gestão de Serviços Públicos de limpeza urbana, manejo de resíduos e iluminação pública;

V - Secretaria Municipal responsável pela Gestão da Mobilidade Urbana e Transporte Público;

VI - órgão municipal responsável pelo Trânsito;

VII - órgão ou entidade responsável pela gestão municipal de água e esgoto, quando houver delegação, contrato ou convênio;

VIII - Secretaria Municipal responsável pela Ordem Pública;

IX - Secretaria Municipal responsável pela Gestão Sanitária;

X - Comissão Permanente de Avaliação de Empreendimentos Urbanos –

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

COPAEU, nos termos do PDDM e do Código Urbanístico.

§1º. Outros órgãos poderão integrar o SMIL por regulamentação, desde que sua atuação interfira na análise de licenciamento ou gere anuência técnica obrigatória.

§2º. A manifestação técnica de todos os órgãos que compõem o SMIL é obrigatória nos processos de licenciamento, vedada a dispensa, isenção ou supressão de análise por qualquer órgão em desacordo com suas competências legais, regimentais ou regulamentares.

§3º. O órgão que, por omissão, negligência ou ato deliberado, deixar de exercer suas atribuições de análise técnica ou dispensar, sem justificativa técnica formal e motivada, o cumprimento de estudos, condicionantes ou exigências previstas neste Código, incorrerá em responsabilidade administrativa, civil e penal, conforme a legislação vigente, sendo a licença emitida considerada nula de pleno direito.

Seção II

Da Secretaria Coordenadora

Art. 164. Compete à Secretaria responsável pela Gestão do Uso e Ocupação do Solo Urbano ser o órgão coordenador do SMIL, cabendo-lhe:

I - receber e registrar o processo administrativo via protocolo;

II - classificar a categoria de licenciamento aplicável;

III - encaminhar eletronicamente o processo a todos os órgãos que devam analisá-lo, segundo competência técnica;

IV - consolidar manifestações, exigências, pareceres e deliberações;

V - emitir a licença urbanística final, após manifestação conclusiva da COPAEU, quando aplicável;

VI - manter atualizado o banco de dados de licenciamento, integrado ao Subsistema Municipal de Informações – SMIA;

VII - garantir atendimento ao usuário, orientações técnicas e comunicação institucional.

Seção III

Do Fluxo Administrativo Integrado

Art. 165. O processo de licenciamento tramitará de forma unificada, integrada, digital e sequencial, observando:

I - análise encadeada dos órgãos setoriais;

II - expedição automática de convites para cumprimento de exigências;

III - uniformização de prazos e padronização documental;

IV - publicação eletrônica de todas as fases do processo.

Art. 166. As exigências documentais deverão ser encaminhadas diretamente ao interessado pelo órgão analisador, dentro do prazo previsto para cada tipo de licença.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

§1º. O não atendimento às exigências dentro do prazo regulamentar resultará no arquivamento automático do processo, salvo justificativa fundamentada aceita pelo órgão coordenador.

§2º. Em caso de indeferimento, o órgão competente deverá emitir despacho fundamentado, indicando:

I - motivos legais e técnicos;

II - encerramento do processo;

III - orientações para novo protocolo, quando possível.

Seção IV

Da Análise da COPEAU

Art. 167. A Comissão Permanente de Avaliação de Empreendimentos Urbanos – COPAEU, criada pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM , integra o Sistema Municipal Integrado de Licenciamento – SMIL como instância técnica multidisciplinar, responsável pela análise, instrução qualificada e emissão de pareceres conclusivos sobre empreendimentos públicos e privados de impacto urbanístico, ambiental, social ou econômico.

Parágrafo Único. As informações estruturantes deste artigo constam na Minuta do PDDM, que define a COPAEU como órgão técnico voltado à avaliação urbanística e ambiental de projetos e empreendimentos.

Art. 168. A COPAEU será composta por representantes das secretarias e órgãos municipais cujas competências se relacionem ao desenvolvimento urbano, infraestrutura, meio ambiente e mobilidade, conforme a Lei do PDDM.

§1º. Os membros da Comissão serão designados por decreto do Poder Executivo Municipal, preferencialmente dentre servidores efetivos; na ausência, poderão ser designados servidores comissionados com formação técnica compatível com as atribuições do colegiado.

§2º. A COPAEU atuará como instância técnica de suporte ao Conselho da Cidade de Alagoinhas – ConCidades, prestando assessoramento especializado, instruindo processos e subsidiando decisões de planejamento urbano.

Art. 169. Compete à COPAEU:

I - analisar projetos de empreendimentos públicos e privados que envolvam parcelamento do solo, edificações, alterações de uso, impactos ambientais, mobilidade urbana ou riscos potenciais;

II - emitir parecer técnico circunstanciado, conclusivo e vinculante para fins de emissão da licença urbanística ou ambiental integrada;

III - avaliar a compatibilidade dos empreendimentos com o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM, com o Código Urbanístico, com o zoneamento, com o Código Ambiental e demais legislações correlatas;

IV - propor ajustes, condicionantes, medidas mitigadoras e compensatórias

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

necessárias à adequação do empreendimento ao ordenamento urbanístico e ambiental;

V - acompanhar a execução dos empreendimentos aprovados, promovendo articulação intersetorial entre os órgãos envolvidos;

VI - elaborar relatórios periódicos sobre os impactos dos empreendimentos no território municipal;

VII - deliberar sobre casos omissos de natureza técnica, quando a análise exigir abordagem multidisciplinar.

Art. 170. A COPAEU poderá convidar especialistas externos, instituições acadêmicas, entidades da sociedade civil ou representantes técnicos para participar de análises específicas, sem direito a voto, quando a complexidade técnica do projeto assim exigir.

Art. 171. O funcionamento interno, os procedimentos de análise, o calendário de reuniões e a estrutura administrativa da COPAEU serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

Seção V

Da Emissão das Licenças

Art. 172. Após manifestação conclusiva da COPAEU, quando aplicável, a Secretaria responsável pela Gestão do Uso do Solo emitirá a licença urbanística final, que virá obrigatoriamente assinada por:

I - o Secretário da Pasta;

II - o Diretor do Setor;

III - o Técnico Responsável pela Análise, sendo obrigatoriamente ser Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil, com matrícula funcional e número de registro de conselho de classe.

§1º. Nos casos de licenças de terraplanagem, demolição e atividades similares, a assinatura exclusivamente do Engenheiro Civil ou Agrimensor, responsável pela análise será obrigatória.

§2º. Sem prejuízo das atribuições de cada órgão do SMIL, poderá assumir a responsabilidade técnica pela licença o profissional Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil que tenha participado diretamente da análise, independentemente de sua lotação administrativa, desde que seja servidor efetivo ou contratado pelo Município e esteja regularmente habilitado junto ao respectivo conselho profissional.

Seção VII

Dos Prazos e da Eficiência Administrativa

Art. 173. O SMIL deverá observar prazos padronizados definidos no Anexo III desta lei ou em regulamento próprio, garantindo:

I - celeridade do processo;

II - eficiência administrativa;

III - redução da burocracia;

IV - interoperabilidade entre sistemas;

V - linguagem clara e acessível ao cidadão.

TÍTULO III

DAS DIRETRIZES DE CONSTRUÇÃO

CAPÍTULO I

DO PADRÃO DAS CONSTRUÇÕES DOS ESPAÇOS INTERNOS DAS PROPRIEDADES IMOBILIÁRIAS

Seção I

Das Edificações em Geral

Art. 174. Deverão prevalecer os conceitos e definições das tipologias habitacionais e dos usos, classificados no código Urbanístico.

Art. 175. As edificações de qualquer natureza deverão ser projetadas e executadas observando critérios mínimos de segurança, salubridade, acessibilidade, desempenho, conforto ambiental, habitabilidade e sustentabilidade, em conformidade com as Normas Técnicas Brasileiras, com destaque para as séries ABNT NBR 15575 (Desempenho de Edificações), NBR 9050 (Acessibilidade), NBR 5410 (Instalações Elétricas), NBR 5626 (Instalações Hidrossanitárias), além das disposições deste Código.

Art. 176. Toda edificação deverá atender às dimensões mínimas de compartimentos, pé-direito, requisitos de iluminação, ventilação, áreas mínimas e funcionalidade, garantindo utilização segura e eficiente dos espaços internos.

Art. 177. Os ambientes internos das edificações deverão apresentar condições adequadas de higiene, isotermia, proteção acústica, proteção contra umidade e desempenho estrutural compatível com a NBR 6118 (Estruturas de Concreto), garantindo estabilidade global e segurança de uso.

Art. 178. A organização interna dos compartimentos deverá assegurar a circulação mínima necessária para entrada, permanência e deslocamento de pessoas, incluindo pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observando-se as diretrizes de acessibilidade aplicáveis.

Seção II

Das Edificações Não Residenciais

Art. 179. As edificações não residenciais, industriais, institucionais, comerciais, logísticas e de prestação de serviços deverão ser projetadas e executadas de modo a garantir eficiência funcional, segurança operacional, mitigação de impactos urbanos e pleno atendimento às normas técnicas brasileiras, legislações federais, estaduais e municipais que disciplinem o uso pretendido, assegurando desempenho compatível com a natureza da atividade desenvolvida.

§1º. A concepção arquitetônica e urbanística deverá prever a integração harmônica

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

entre fluxos de circulação, acessos, áreas técnicas, zonas de atendimento ao público, áreas administrativas, áreas de risco, instalações operacionais e demais compartimentos essenciais ao funcionamento do empreendimento.

§2º. O dimensionamento, projeto e execução das edificações não residenciais deverão observar obrigatoriamente, entre outras, as normas:
I – NBR 9077 – Saídas de emergência;
II – NBR 9050 – Acessibilidade;
III – NBR 16401 – Sistemas de ar-condicionado e qualidade do ar interior;
IV – NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão;
V – NBR 5419 – Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
VI – NBR 12236 – Instalações prediais e dimensionamento hidráulico;
VII – NBR 10151 e 10152 – Controle de ruído interno e externo;
VIII – NBR 15575 – Desempenho de edificações;
IX – Demais NBR específicas relacionadas ao uso final da edificação.

Art. 180. As edificações não residenciais deverão, no mínimo, contemplar:

I - rotas acessíveis internas e externas, contínuas e protegidas, compatíveis com as diretrizes da NBR 9050, garantindo circulação universal, inclusive para pessoas com mobilidade reduzida;

II - sanitários dimensionados de acordo com a capacidade de público e a atividade desenvolvida, observando a NBR 9077, normas sanitárias e regulamentos de prevenção contra incêndios;

III - áreas técnicas compatíveis com a complexidade da edificação, devidamente dimensionadas conforme NBR 12236, NBR 15575 e correlatas, garantindo manutenção segura e segregação de riscos;

IV - acessos independentes para carga, descarga, resíduos e serviços, evitando o cruzamento com rotas de pedestres e áreas de atendimento ao público;

V - dispositivos de prevenção e combate a incêndio definidos pelo Corpo de Bombeiros e em conformidade com a NBR 9077, NBR 13714, NBR 17240, NBR 13434 e demais normas específicas;

VI - sistemas de climatização, ventilação e qualidade do ar interior conforme NBR 16401, Resolução RE n.º 09/2003 da ANVISA e regulamentos sanitários;

VII - dispositivos de controle de ruído, vibração e incomodidade, conforme NBR 10151 e NBR 10152, especialmente quando situados próximos a áreas residenciais;

VIII - sistemas adequados de manejo e armazenagem de resíduos, conforme legislação sanitária e ambiental, assegurando segregação, contenção e acessibilidade operacional.

Subseção I

Das Áreas de Carga e Descarga

Art. 181. As edificações não residenciais que desenvolvam atividades com circulação significativa de mercadorias, produtos, insumos, cargas ou materiais deverão obrigatoriamente prever áreas próprias de carga e descarga, projetadas de

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

forma segregada da circulação de pedestres e veículos de usuários gerais.

§1º. A área de carga e descarga deverá ser integrada ao fluxo logístico interno do empreendimento, evitando interferências nos acessos principais, estacionamentos, calçadas e vias públicas.

§2º. Empreendimentos com alta rotatividade operacional (comércio atacadista, centros de distribuição, indústrias, shopping centers, supermercados, empreendimentos logísticos e similares) deverão apresentar estudo de logística interna, contendo dimensionamento de baias, manobra, horários preferenciais e mitigação de impactos.

Art. 182. As áreas de carga e descarga deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - permitir manobras seguras para veículos leves, pesados e articulados, nos termos geométricos definidos na NBR 12284 e NBR 12286, observando raios mínimos de giro, envelopes de veículo, curvas compostas e áreas de proteção;

II - possuir piso de alta resistência, capaz de suportar cargas dinâmicas e estáticas, conforme cálculo estrutural e orientações técnicas;

III - assegurar níveis adequados de iluminância, conforme NBR 5101, garantindo luminosidade mínima durante o período operacional;

IV - apresentar ventilação natural ou mecânica compatível com o volume e tipo de veículo, prevenindo acumulação de gases, odores ou particulados;

V - dispor de sinalização horizontal e vertical, dispositivos de proteção contra acidentes, segregação de faixas de pedestres e barreiras de segurança;

VI - impedir interferência sobre o tráfego urbano, sendo proibida a utilização de pistas públicas ou passeios como área permanente de carga, descarga ou espera;

VII - incluir área para armazenagem temporária de materiais, quando a operação assim exigir, respeitando normas de segurança e prevenção de incêndio.

Art. 183. Os empreendimentos sujeitos a operações logísticas deverão apresentar Planta e Memorial Logístico, contendo:

I - fluxograma operacional de carga, descarga e circulação de veículos;

II - capacidade de atendimento simultâneo e dimensionamento de baias;

III - horários preferenciais e medidas de mitigação de impacto viário;

IV - medidas de segurança e segregação de pedestres;

V - destinação específica de resíduos decorrentes da operação;

VI - estratégias de evitar ruídos excessivos ou incomodidades à vizinhança.

Art. 184. Parágrafo único. Poderão ser exigidos estudos complementares, tais como Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto de Tráfego (EIT) ou análise ambiental, conforme complexidade do empreendimento.

CAPÍTULO II

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

DAS ÁREAS DE UTILIZAÇÃO COMUM

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 185. As áreas de utilização comum das edificações residenciais multifamiliares, comerciais, industriais, logísticas, institucionais, de serviços ou mistas deverão ser projetadas, implantadas e mantidas de forma a garantir acessibilidade universal, circulação segura, adequação funcional, segurança contra incêndio, conforto higrotérmico, desempenho técnico e mitigação de riscos, observando obrigatoriamente:

I - NBR 9050 – Acessibilidade;

II - NBR 9077 – Saídas de Emergência;

III - NBR 15575 – Desempenho de Edificações;

IV - NBR 14718 – Guarda-corpos e gradis;

V - NBR 5410 – Instalação Elétrica de Baixa Tensão;

VI - Normas estaduais do Corpo de Bombeiros Militar do Estado da Bahia (CBMBA);

VII - Demais normas técnicas vigentes aplicáveis ao uso final da edificação.

Parágrafo único. As conexões entre todos os ambientes de uso comum deverão constituir rotas contínuas, livres de barreiras, garantindo percurso acessível em todos os pavimentos, conforme requisitos da NBR 9050.

Seção II

Dos Espaços de Circulação Horizontal e Vertical

Art. 186. Os espaços destinados à circulação horizontal e vertical – incluindo halls, corredores, galerias, escadas, rampas, elevadores, plataformas de elevação, escadas rolantes e demais sistemas de deslocamento – são considerados áreas de uso comum e deverão ser dimensionados em função:

I - da população estimada do empreendimento;

II - da carga de ocupação calculada, conforme normas de segurança contra incêndio;

III - do uso predominante e da circulação projetada;

IV - das normas técnicas específicas para cada equipamento.

§1º. Dimensionamento de corredores, halls e rotas horizontais

Art. 187. As circulações horizontais deverão:

I - observar largura mínima compatível com a NBR 9050 e com o fluxo de pessoas previsto;

II - prever áreas de respiro e zonas de acumulação quando o percurso ultrapassar 20 m;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

III - ser iluminadas e ventiladas naturalmente quando excederem 20 m de comprimento, conforme NBR 15575.

§2º. Interligação obrigatória

Art. 188. É obrigatória a interligação dos halls de elevadores com o hall da escada de emergência em todos os pavimentos, garantindo rotas acessíveis e seguras para evacuação, conforme NBR 9077.

Art. 189. As circulações horizontais e verticais deverão ser projetadas garantindo continuidade espacial, fluidez operacional e segurança estrutural, observando:

I - largura mínima compatível com o fluxo estimado e com a NBR 9050;

II - ausência de barreiras físicas e pontos de estrangulamento;

III - pisos antiderrapantes e nivelados;

IV - corredores que permitam o giro mínimo de 180º da cadeira de rodas;

V - implantação de dispositivos de emergência, iluminação de balizamento e sinalização tátil conforme ABNT;

VI - sinalização de identificação de pavimentos, conforme NBR 9050.

Art. 190. As escadas deverão obedecer integralmente às normas de segurança, ergonomia e acessibilidade, incluindo:

I - degraus uniformes, com espelhos e pisos regulares;

II - corrimãos duplos e contínuos, conforme NBR 9050;

III - largura compatível com a carga de ocupação;

IV - iluminação de emergência e ventilação adequada;

V - guarda-corpo conforme NBR 14718;

VI - proibição de escadas em caracol como rota de fuga.

Art. 191. As rampas internas e externas deverão ser projetadas considerando:

I - inclinação máxima conforme NBR 9050;

II - patamares intermediários a cada mudança de direção;

III - corrimãos duplos, guarda-corpos e piso tátil;

IV - largura compatível com circulação universal;

V - revestimento antiderrapante permanente.

Seção III

Dos Equipamentos de Transporte Vertical

Art. 192. A instalação, operação e manutenção de elevadores, monta-cargas, plataformas de acessibilidade, escadas rolantes, esteiras ou quaisquer equipamentos de transporte vertical deverão atender às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis, às Instruções Técnicas do CBMBA e às exigências específicas dos

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Conselhos Profissionais (CREA/CONFEA, CAU/BR).

§1º. Dimensionamento mínimo

Art. 193. O número de elevadores, bem como sua capacidade e velocidade, deverá ser definido por estudo de tráfego vertical, respeitando:

I - normas de elevadores (NBR NM 207, NBR NM 267, NBR 16858 e correlatas);

II - população estimada por pavimento;

III - características do uso (residencial, institucional, hospitalar, comercial ou industrial).

§ 2º. Segurança

Art. 194. Todos os equipamentos de transporte vertical deverão possuir:

I - plano de manutenção preventiva obrigatória;

II - dispositivos de segurança mecânica e elétrica;

III - comunicação acessível e sinalização conforme NBR 9050;

IV - compatibilização com o sistema de prevenção contra incêndio.

§3º. Empreendimentos de Interesse Social deverão ser observadas legislações específicas, podendo ser admitidas soluções tecnológicas alternativas, desde que garantido desempenho e acessibilidade.

Art. 195. Os elevadores deverão atender às normas técnicas específicas, garantindo:

I - cabine acessível conforme dimensões mínimas da NBR 9050;

II - portas automáticas e nivelamento preciso;

III - dispositivos de emergência com intercomunicação;

IV - acessibilidade plena ao hall de escadas;

V - compatibilização com o PSCIP e com rotas de fuga.

Art. 196. As plataformas de acessibilidade, monta-cargas, esteiras e escadas rolantes deverão:

I - ser instaladas mediante projeto técnico específico;

II - atender às normas ABNT e às instruções técnicas do CBMBA;

III - possuir manutenção periódica comprovada;

IV - operar de forma segura e compatível com o fluxo previsto.

Seção IV

Da Iluminação e Ventilação das Circulações Comuns

Art. 197. As passagens horizontais de uso comum com extensão superior a 20 m deverão dispor de ventilação e iluminação natural por meio de aberturas para o

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

exterior, atendendo à NBR 15575.

Parágrafo único. Para rotas com extensão inferior a 20 m, halls de elevadores e circulações internas, deverá ser garantida iluminação natural, direta ou indireta, em todos os pavimentos, salvo justificativa técnica acompanhada de solução de ventilação mecânica eficiente.

Seção V

Da Acessibilidade Universal

Art. 198. Toda edificação nova, ampliada ou reformada deverá garantir acessibilidade plena às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme:

I - NBR 9050;

II - legislação federal (Lei Brasileira de Inclusão – LBI);

III - legislação estadual e municipal aplicáveis.

§1º. Rampas deverão observar inclinações máximas e requisitos de guarda-corpos, corrimãos, áreas de descanso, sinalização e largura livre conforme a NBR 9050.

§2º. Rampas de acesso a garagens e estacionamentos de uso exclusivo de veículos poderão atingir até 20% de inclinação.

§3º. Garagens com mais de 30 vagas deverão possuir área de acomodação com inclinação máxima de 12%, antes do início da rampa principal.

§4º. Em caso de impraticabilidade técnica, deverá ser apresentada proposta de adaptação razoável, devidamente justificada por profissional habilitado.

§5º. estacionamentos e garagens deverão dispor de vagas para idosos, pessoas com dificuldade de locomoção e mulheres gestantes/puerpério/portando crianças até 2 anos

Seção VI

Dos Pés-Direitos Mínimos

Art. 199. As áreas de uso comum deverão respeitar os seguintes pés-direitos mínimos:

I - 3,00 m para ambientes de permanência prolongada;

II - 2,70 m para ambientes de permanência eventual.

Seção VII

Do Compartimento de Resíduos

Art. 200. O compartimento de armazenamento e manejo de resíduos sólidos urbanos deverá:

I - seguir as normas sanitárias vigentes;

II - atender às especificações técnicas do órgão municipal de limpeza urbana;

III - estar localizado de forma a permitir acesso facilitado dos veículos coletores sem

interferir no fluxo de pedestres e veículos;

IV - possuir piso lavável, ventilação adequada, ponto de água, drenagem e revestimento com material impermeável.

CAPÍTULO III

DAS INSTALAÇÕES

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 201. As instalações prediais das edificações, abrangendo sistemas elétricos, hidrossanitários, de gás, prevenção contra incêndio, climatização, telecomunicações, drenagem, ventilação mecânica, exaustão, transporte vertical e demais infraestruturas técnicas, deverão ser projetadas, executadas e mantidas em conformidade com:

I - as Normas Técnicas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, incluindo, entre outras:

a) NBR 5410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão);

b) NBR 5626 (Instalações Prediais de Água Fria e Quente);

c) NBR 8160 (Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário);

d) NBR 15527 e 15569 (Aproveitamento e reuso);

e) NBR 13523 e 10844 (Drenagem);

f) NBR 16401, 7256 e correlatas (Climatização, qualidade do ar e exaustão);

g) NBR 14276, 16775, 14718 (Segurança, guarda-corpos e sistemas especiais);

h) NBR NM 207, NBR NM 267, NBR 16858 e correlatas (elevadores e transporte vertical);

II - as normas estaduais do Corpo de Bombeiros Militar da Bahia – CBMBA, especialmente aquelas previstas no Decreto Estadual nº 16.302/2015;

III - as normas e procedimentos das concessionárias de água, esgoto, energia elétrica, gás e telecomunicações;

IV - legislação ambiental, sanitária, de acessibilidade e de desempenho aplicáveis.

Parágrafo único. As instalações deverão garantir desempenho, segurança, durabilidade, acessibilidade, higiene, salubridade, economia de água e energia, mitigação de riscos e proteção integral dos usuários, nos termos da NBR 15575.

Seção II

Da Segurança Contra Incêndio e Pânico

Art. 202. A proteção contra incêndio e pânico das edificações obedecerá rigorosamente às normas e legislações vigentes, especialmente:

I - Lei Federal nº 13.425/2017 (Lei Kiss);

II - Lei Estadual nº 12.929/2013;

III - Decreto Estadual nº 16.302/2015;

IV - Instruções Técnicas do CBMBA;

V - Normas Técnicas da ABNT, notadamente a NBR 9077, NBR 13714, NBR 10898, NBR 14276, NBR 16981 e correlatas.

§ 1º. Compete exclusivamente ao requerente protocolar processo específico junto ao CBMBA para aprovação do Projeto de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP), cuja análise **não integra** o procedimento da licença urbanística.

§ 2º. Havendo necessidade de ajuste no projeto arquitetônico ou complementar decorrente das exigências do CBMBA, deverá o requerente protocolar pedido de **modificação de projeto** junto ao órgão municipal de licenciamento urbanístico.

§ 3º. O Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou o Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB), conforme porte e complexidade da edificação, é de responsabilidade do requerente e poderá ser exigido pelo Município como **condicionante** para expedição do Alvará de Licença ou para emissão da Licença Urbanística de Operação – LUO.

Seção III

Das Instalações Hidrossanitárias

Art. 203. As instalações hidrossanitárias deverão atender integralmente às normas técnicas brasileiras e às exigências da concessionária local de água e esgoto, adotando-se:

I - NBR 5626 – Instalações prediais de água fria e quente;

II - NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário;

III - NBR 15527 e 15569 – Sistemas de captação, reuso e aproveitamento de águas intermediárias e pluviais;
IV – NBR 10844 – Sistemas de drenagem de águas pluviais.

Art. 204. Banheiros e lavabos sem ventilação natural deverão ser ventilados:

I - por dutos de ventilação mecânica; ou

II - de forma indireta por outro vão, desde que a distância até o espaço aberto não exceda 1,50 m.

Art. 205. É proibida a conexão direta de esgoto primário ou secundário às redes públicas de águas pluviais, sob pena de embargo e responsabilização técnica.

Art. 206. Os revestimentos, impermeabilizações, sistemas de proteção contra umidade e demais acabamentos deverão obedecer às normas técnicas brasileiras, garantindo estanqueidade, durabilidade e desempenho conforme NBR 9575, NBR 9574 e correlatas.

Art. 207. As fossas sépticas e demais sistemas individuais de tratamento de efluentes deverão:

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

I - respeitar a NBR 7229 (Projeto) e NBR 13969 (Execução);

II - ser implantadas apenas onde não existir rede pública disponível e com a devida autorização do órgão ambiental;

III - possuir plano de manutenção regular;

IV - garantir impermeabilização e afastamento mínimo de cursos d'água.

Art. 208. Os sistemas de coleta, separação, armazenamento, transporte e destinação de resíduos sólidos deverão seguir:

I - legislação ambiental, sanitária e NBR 11174;

II - compartimentação adequada, ventilação e piso impermeável;

III - segregação por categoria de resíduos;

IV - acessibilidade para coleta e operação.

Seção IV

Dos Equipamentos Sanitários e Instalações Sanitárias

Art. 209. Os equipamentos sanitários deverão ser localizados no pavimento do compartimento atendido ou no pavimento imediatamente superior ou inferior, desde que mantidas condições de acessibilidade e desempenho.

Art. 210. A quantidade de aparelhos sanitários será proporcional ao número de usuários, calculada conforme:

I - legislação estadual de segurança contra incêndio;

II - Instruções Técnicas do CBMBA;

III - parâmetros da NBR 9050 para sanitários acessíveis;

IV - normas de vigilância sanitária.

Art. 211. É admitida redução de até 50% para instalações sanitárias de usos temporários destinados a eventos com estruturas provisórias.

Art. 212. Será obrigatória a instalação de banheiro família em locais com alta concentração de crianças, tais como:

I - centros comerciais;

II - escolas e creches;

III - equipamentos esportivos;

IV - aeroportos, terminais rodoviários e metroviários.

Art. 213. A proporção dos sanitários poderá ser ajustada, desde que tecnicamente justificada pelo responsável técnico e compatível com a legislação sanitária.

Seção V

Da Acessibilidade às Instalações Sanitárias

Art. 214. Os banheiros, sanitários, vestiários e lavatórios deverão estar situados

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

em rotas acessíveis, próximos às circulações principais, com sinalização adequada, evitando-se locais isolados que dificultem evacuações ou atendimento de emergência.

Parágrafo Único. Para fins deste Código, considera-se:

I- banheiro, o ambiente destinado à higiene pessoal, composto obrigatoriamente por vaso sanitário e lavatório, podendo incluir chuveiro ou área de banho;

II- sanitário, o ambiente destinado exclusivamente às funções fisiológicas, dotado no mínimo de vaso sanitário e lavatório, independentemente de conter área de banho;

III- lavabo, o ambiente destinado unicamente à lavagem das mãos e higiene superficial, dotado apenas de lavatório e acessórios correlatos, vedada a instalação de vaso sanitário ou área de banho.

Seção VI

Das Instalações de Telecomunicações e Infraestruturas Tecnológicas

Art. 215. As instalações e infraestruturas para telecomunicações deverão seguir:

I - normas da ABNT aplicáveis (NBR 14565, NBR 16410 e correlatas);

II - Regulamentos Federais de telecomunicações;

III - normas e procedimentos da Anatel;

IV - legislação municipal aplicável a suporte de antenas, infraestrutura e redes externas.

Parágrafo único. Os pedidos de instalação de infraestruturas de telecomunicações deverão ser compatibilizados com o Código Urbanístico, com o PDDM e com as diretrizes ambientais, devendo constar em projeto específico quando exigido.

Seção VII

Das Instalações Elétricas, SPDA e Climatização

Art. 216. As instalações elétricas deverão obedecer rigorosamente à NBR 5410, atendendo ainda aos requisitos de eficiência energética, segurança e acessibilidade previstos nas normas técnicas complementares.

Art. 217. Devem atender à **NBR 5419**, observando:

I - avaliação de risco;

II - projeto específico obrigatório;

III - compatibilização com demais instalações prediais.

Art. 218. Os sistemas de ventilação, exaustão e climatização deverão seguir:

I - NBR 16401 (instalações de ar condicionado);

II - Portarias da ANVISA sobre qualidade do ar;

III - NBR 7256 para ambientes de saúde.

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Seção VIII

Dos Sistemas de Gás

Art. 219. Os abrigos de gás e sistemas de distribuição deverão ser instalados em conformidade com:

I - NBR 15526, NBR 13523 e normas da concessionária;

II - ventilações inferior e superior permanentes;

III - afastamento mínimo de fontes de ignição;

IV - compartimentação resistente ao fogo;

V - sinalização de segurança e plano de emergência.

Seção VIII

Da Drenagem, Gestão de Águas e Impacto Pluvial

Art. 220. A edificação deverá possuir sistema de drenagem adequado, observando:

I - NBR 10844;

II - normativos da Embasa;

III - diretrizes municipais de macrodrenagem e manejo de águas pluviais.

§1º. Poderão ser exigidos dispositivos de retenção, infiltração e retardo de vazão.
§2º. Empreendimentos com impacto significativo deverão apresentar Estudo Hidrológico.

Seção IX

Das Circulações Verticais

Art. 221. As circulações verticais compreendem todos os elementos destinados a permitir o deslocamento seguro de pessoas entre diferentes níveis de uma edificação, incluindo escadas, rampas, elevadores, plataformas elevatórias, escadas rolantes e outros dispositivos de transporte vertical, devendo atender simultaneamente às normas de segurança, acessibilidade, desempenho e prevenção contra incêndio.

§1º. As circulações verticais deverão estar localizadas em rotas acessíveis, sinalizadas e integradas à circulação horizontal, garantindo deslocamento contínuo, seguro e autônomo.

§2º. Nenhum elemento das circulações verticais poderá ser instalado de forma improvisada, reduzida ou substituída sem projeto completo, responsável técnico habilitado e aprovação municipal.

Subseção I

Das Escadas

Art. 222. As escadas constituem elemento obrigatório de circulação vertical em

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

todas as edificações, independentemente da existência de outros meios mecanizados, devendo atender aos seguintes requisitos mínimos:

I – **projeto arquitetônico compatível com normas técnicas**, especialmente NBR 9077 (rotas de fuga), NBR 9050 (acessibilidade), NBR 15575 (desempenho) e correlatas;
II – largura mínima conforme o uso e ocupação da edificação e conforme normas de prevenção contra incêndio;
III – degraus com dimensões regulares, sendo vedada qualquer variação que comprometa segurança ou acessibilidade;
IV – instalação obrigatória de **corrimãos** em ambos os lados nas escadas de uso coletivo, com extensão ininterrupta e terminação ergonômica;
V – instalação de **guarda-corpos** conforme altura regulamentar e resistência mecânica exigida pela norma aplicável.

Art. 223. Toda escada deverá possuir patamares que atendam aos seguintes requisitos:

I – patamar obrigatório a cada 3,20 m de desnível vencido, exceto em escadas técnicas não acessíveis ao público, quando justificadas tecnicamente;
II – o patamar deverá possuir comprimento igual ou superior à largura da escada;
III – é vedada a colocação de portas, mobiliário, obstáculos ou elementos que reduzam sua área útil;
IV – os patamares devem ser nivelados, antiderrapantes e compatíveis com as normas de acessibilidade;
V – em escadas externas, os patamares devem prever soluções de escoamento pluvial que impeçam empoçamentos.

Parágrafo único. Consideram-se patamares de descanso aqueles que possibilitam mudança de direção ou interrupção do lance, não podendo ser substituídos por degraus compensados.

Art. 224. Os degraus deverão obedecer aos seguintes critérios:

I - a relação altura x largura (espelho x piso) deve atender aos parâmetros técnicos que garantam ergonomia e segurança, conforme normas;
II - é proibida a utilização de degraus vazados em edificações de uso público e coletivo;
III - são vedados degraus irregulares, triangulares ou com geometrias que apresentem risco, salvo os previstos em escadas helicoidais, desde que atendidas as dimensões normativas.

Subseção II

Das Rampas

Art. 225. As rampas constituem elemento obrigatório de acessibilidade e deverão ser previstas em todas as edificações de uso público e coletivo, atendendo integralmente à NBR 9050.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

I- inclinação máxima conforme extensão prevista;
II- instalação obrigatória de corrimãos e guarda-corpos;
III- superfície antiderrapante;
IV- largura compatível com fluxo de pessoas;
V - patamares obrigatórios nas mudanças de direção e a cada 1,00 m de desnível vencido, quando aplicável.

Subseção III
Dos Elevadores e Equipamentos Mecanizados

Art. 226. Os elevadores, plataformas elevatórias, monta-cargas e escadas rolantes deverão:

I - ser projetados e instalados conforme normas brasileiras e internacionais aplicáveis;
II - possuir acesso direto por área comum, rota acessível e iluminação adequada;
III - apresentar dispositivos de segurança obrigatórios, incluindo sistemas de parada de emergência, sinalização sonora e visual;
IV - possuir manutenção documentada por responsável técnico habilitado;
V - integrar o sistema de circulação vertical sem substituir a obrigatoriedade de escadas.

§1º. Em edificações de uso coletivo com dois ou mais pavimentos acima do térreo, é obrigatória a instalação de pelo menos um meio mecanizado de acesso acessível.

§2º. Plataformas elevatórias somente poderão substituir elevadores quando não houver viabilidade técnica ou arquitetônica comprovada no projeto.

Subseção IV
Da Sinalização e Segurança das Circulações Verticais

Art. 227. Toda circulação vertical deverá:

I – possuir sinalização permanente, visível e luminotécnica adequada;
II – integrar os sistemas de prevenção e combate a incêndios;
III – garantir iluminação de emergência em caso de falta de energia;
IV – manter rotas de fuga livres, desobstruídas e identificadas conforme normas do Corpo de Bombeiros.

Subseção V
Das Condições de Manutenção, Inspeção e Responsabilidade Técnica

Art. 228. É obrigatória a manutenção periódica das circulações verticais, cabendo ao proprietário:

I - garantir inspeções anuais ou conforme periodicidade técnica da norma;
II - manter laudos e relatórios assinados por profissional habilitado;
III - assegurar que escadas, rampas, elevadores e plataformas estejam sempre em condições de uso seguro.

Seção X

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Das Áreas Molhadas

Art. 229. As paredes e pisos de ambientes classificados como áreas molhadas, tais como cozinhas, banheiros, sanitários, lavabos, áreas de serviço, casas de máquinas, áreas de preparo ou manipulação de alimentos, vestiários, lavanderias e quaisquer outros ambientes sujeitos à umidade frequente, respingos ou lavagem, deverão receber tratamento construtivo específico de proteção, impermeabilização e revestimento durável, conforme normas técnicas vigentes.

§1º. A impermeabilização dessas áreas é obrigatória e deverá atender, no mínimo:

I - às exigências de sistemas de impermeabilização previstos na NBR 9575 e NBR 15575, incluindo rodapés elevados, sobreposição mínima de mantas, barreiras capilares e selagem de pontos críticos;
II - aplicação de impermeabilização contínua, integral e testada antes da execução do revestimento final;
III - obrigatoriedade de testes de estanqueidade nas áreas sujeitas a água em lâmina ou respingos permanentes.

§2º. As paredes das áreas molhadas deverão receber revestimentos impermeáveis, laváveis e resistentes à abrasão, tais como:

I - cerâmica, porcelanato, pedra natural, placa cimentícia impermeável, resinas epóxi, compostos acrílicos de alta resistência, painéis sintéticos próprios para áreas molhadas ou materiais equivalentes de desempenho superior;
II - o revestimento deverá ter altura mínima de 1,80 m em banheiros, sanitários e vestiários, e de no mínimo 1,50 m em cozinhas e lavanderias;
III - nos boxes de banho, o revestimento deverá ser completo, do piso ao teto.

Art. 230. É vedada a utilização de pintura acrílica, PVA ou similares como acabamento final em paredes de áreas molhadas, por não atender aos requisitos de impermeabilidade, desempenho e durabilidade exigidos por este Código e pelas normas técnicas.

Art. 231. Os pisos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - ser antiderrapantes ou de baixo risco de escorregamento, quando molhados;
II - possuir resistência a agentes químicos e à umidade constante;
III - possuir junta de dilatação adequada e selada;
IV - garantir caimento adequado em direção aos ralos, evitando empoçamentos;
V - permitir fácil higienização, sem materiais porosos ou suscetíveis a infiltrações.

Art. 232. Deverão receber atenção especial:

I – regiões de ralos, caixas sifonadas e passagens de tubulações, com aplicação obrigatória de selantes e reforços de impermeabilização;
II – encontro entre pisos e paredes, com execução de rodapés impermeáveis;
III – passagens de tubulações hidráulicas embutidas, que devem ser protegidas com barreiras anticorrosão e selagem adequada.

Art. 233. Serão normas das Responsabilidades Técnicas:

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

I – o responsável técnico pela obra deverá adotar sistemas compatíveis com as normas técnicas e emitir declaração de conformidade;
II – a fiscalização municipal poderá exigir laudos, ART/RRT e testes de estanqueidade sempre que necessário

Art. 234. Toda obra que implique reforma, manutenção, restauro, intervenção ou pintura de fachada voltada para a via pública deverá instalar tapumes, barreiras de proteção ou estruturas provisórias que garantam a segurança dos pedestres e a integridade do espaço público, mantendo obrigatoriamente faixa livre mínima de 1,00m (um metro) contínua e desobstruída sobre o passeio.

§1º. A faixa livre deverá assegurar acessibilidade, circulação contínua e condições adequadas de segurança, seguindo as normas técnicas aplicáveis, em especial a NBR 9050.

§2º. Quando, por impossibilidade técnica devidamente justificada pelo responsável técnico e reconhecida pelo órgão municipal competente, **não for viável manter a faixa livre mínima sobre o passeio**, a obra poderá ocupar temporariamente a calçada, desde que implantadas obrigatoriamente as seguintes medidas compensatórias:

I – **desvio de pedestres na pista de rolamento**, devidamente sinalizado, protegido por barreiras físicas e conforme as normas de trânsito vigentes;
II – **sinalização diurna e noturna**, incluindo dispositivos refletivos, fitas de alta visibilidade e iluminação adequada;
III – **delimitação rígida da área ocupada**, impedindo o acesso indevido e prevenindo acidentes;
IV – **instalação de passarelas, túneis ou proteção aérea**, quando tecnicamente recomendável para mitigar riscos provenientes de queda de materiais.

§3º. Nas demais obras — implantação, ampliação, construção, demolição ou intervenções que não envolvam atuação direta sobre a fachada — a instalação de tapumes, o canteiro, o depósito de materiais, equipamentos e quaisquer estruturas provisórias deverão permanecer **integralmente dentro dos limites do lote**, sendo vedada a ocupação do passeio, da faixa de domínio ou da via pública, salvo autorização excepcional, motivada e previamente emitida pelo órgão licenciador.

§4º. A instalação de tapumes e estruturas de proteção deverá:

I – garantir condições de segurança ao público e aos trabalhadores;
II – preservar a drenagem, o escoamento e os elementos urbanísticos existentes;
III – não obstruir equipamentos públicos, mobiliário urbano, pontos de ônibus, bocas de lobo, hidrantes ou rampas de acessibilidade;
IV – seguir padrões de acabamento, conservação e estética definidos em regulamento.

§5º. Durante toda a execução da obra, o responsável técnico deverá manter o tapume ou dispositivo equivalente em perfeito estado de conservação,

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

estabilidade e limpeza, respondendo por danos causados ao poder público, aos pedestres ou a terceiros.

§6º. O descumprimento do disposto neste artigo sujeitará o proprietário, o responsável técnico e o executor da obra às penalidades previstas neste Código, incluindo notificação, multa, embargo, interdição e determinação de retirada imediata das estruturas irregulares

CAPÍTULO IV

DA CLASSIFICAÇÃO E DO DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS

Art. 235. Os compartimentos das edificações deverão observar dimensões, proporções e áreas mínimas adequadas ao seu uso e função, garantindo condições de desempenho, habitabilidade, salubridade, conforto ambiental e acessibilidade, em conformidade com a NBR 15575 – Edificações Habitacionais – Desempenho, NBR 15220, NBR 16401, NBR 9050 e demais normas técnicas pertinentes.

§ 1º. O dimensionamento dos ambientes deverá assegurar funcionalidade, circulação segura, ventilação e iluminação compatíveis com o uso previsto, sendo vedada a aprovação de projetos cujos compartimentos possuam dimensões insuficientes para acomodar mobiliário básico, equipamentos essenciais ou rotinas habituais de uso.

§ 2º. Os espaços internos das edificações deverão apresentar proporcionalidade entre área construída total e dimensão dos compartimentos, observando-se que os ambientes de permanência prolongada devem ser planejados de forma a garantir conforto, ergonomia, salubridade e funcionalidade mínima.

§3º. Caberá ao órgão municipal licenciador, em conjunto com a COPAEU, proceder à análise técnica fundamentada, a fim de verificar se a proporcionalidade prevista no caput observa e garante plenamente os parâmetros e requisitos fixados nos §§ 1º e 2º, devendo tal validação ser expressamente motivada no processo administrativo.

Art. 236. As áreas mínimas para edificações residenciais obedecerão aos seguintes parâmetros, respeitados os índices urbanísticos e diretrizes de zoneamento definidos no Código Urbanístico e no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM:

I - Unidades do tipo loft ou Studio:
mínimo de 25 m² de área construída;

II - Unidades do tipo 1/4: mínimo de 38 m² de área construída;

III - Unidades do tipo 2/4:
mínimo de 47 m² de área construída;

IV - Unidades do tipo 3/4:
mínimo de 60 m² de área construída;

V - Unidades com mais de 3 quartos:
mínimo de 90 m² de área construída.

Art. 237. Os compartimentos destinados a dormitórios deverão respeitar área mínima de 10 m² (dez metros quadrados), sendo vedado o licenciamento de

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

unidades habitacionais com dormitórios inferiores a este parâmetro, em observância aos princípios de salubridade, habitabilidade e conforto ambiental.

Parágrafo único. Dormitórios principais deverão, preferencialmente, ser dotados de abertura para ventilação e iluminação natural diretas; quando tal solução não for tecnicamente possível, admite-se ventilação indireta ou mecânica, nos termos deste Código.

Art. 238. Para fins de dimensionamento dos compartimentos residenciais, aplicam-se as seguintes áreas e dimensões mínimas específicas:

I - Cozinha: largura mínima de 1,80 m e área mínima de 6,00 m², assegurando espaço suficiente para circulação e instalação dos equipamentos essenciais;

II - Dormitórios: área mínima de 10 m², sendo vedada a existência de dormitórios inferiores a essa metragem;

III - Banheiros: dimensão mínima de 1,20 m em qualquer sentido, garantindo espaço para instalação de louças, ventilação adequada e circulação segura e área mínima de 3,00m;

IV - Área de serviço: área compatível com a instalação mínima de tanque padrão 430 mm x 560 mm, circulação e operação de equipamentos básicos e obrigatoriamente cobertas quando a mesma estiver fora da edificação principal, devendo ser protegida do tempo e intempéries com acesso seguro;

V - Salas de estar e de convivência: dimensionadas de acordo com o número de usuários previsto, garantindo área mínima funcional capaz de comportar mobiliário essencial, circulação e disposição adequada dos ambientes internos.

Art. 239. Todos os compartimentos deverão apresentar dimensões e forma compatíveis com sua destinação, respeitando as relações de proporcionalidade entre ambientes de uso íntimo, social e de serviço, de modo a assegurar a funcionalidade plena da unidade habitacional.

§1º. Ambientes de uso coletivo interno, tais como salas de estar, salas de jantar e ambientes integrados, deverão possuir áreas compatíveis com a quantidade de quartos e número potencial de usuários.

§2º. Ambientes excessivamente estreitos, irregulares ou de geometria inadequada, que prejudiquem sua utilização funcional ou violem parâmetros mínimos de ergonomia, não serão admitidos.

Art. 240. Para edificações não residenciais, as áreas mínimas dos compartimentos deverão atender às normas técnicas específicas da atividade desenvolvida, às exigências de segurança, acessibilidade, circulação e ao Código de Posturas, além das normas setoriais, sanitárias, ambientais e de prevenção contra incêndio.

Parágrafo único. O órgão licenciador poderá, mediante justificativa técnica, exigir adequações, ampliação de áreas mínimas ou revisão dos projetos, sempre que o programa arquitetônico, a natureza da atividade ou a capacidade de público assim

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

demandar.

CAPÍTULO V

DA INSOLAÇÃO, ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Seção I

Das Condições Gerais de Iluminação e Ventilação das Edificações

Art. 241. Todas as unidades imobiliárias, sejam residenciais ou não residenciais, devem assegurar condições adequadas de iluminação e ventilação natural, garantindo padrões mínimos de salubridade, conforto ambiental e qualidade do ar, em conformidade com as Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis, especialmente NBR 15220, NBR 15575, NBR 16401 e correlatas.

§1º. As aberturas destinadas à iluminação e à ventilação naturais deverão corresponder, no conjunto, à área mínima de 1/8 (um oitavo) da área útil do compartimento atendido, assegurando que todos os ambientes destinados à permanência humana — dormitórios, salas, escritórios, cozinhas, ateliês, áreas de convivência — disponham de ventilação e iluminação direta ou indireta, ressalvadas as exceções expressamente previstas neste Código.

§2º. As aberturas de iluminação e ventilação, inclusive aquelas voltadas para áreas comuns, pátios internos ou poços de iluminação, deverão manter distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas do terreno, medida perpendicularmente a qualquer ponto da abertura, sem prejuízo do atendimento dos recuos obrigatórios estabelecidos no Código Urbanístico.

§3º. Nos casos em que não seja tecnicamente viável promover ventilação e iluminação naturais diretas, admite-se, excepcionalmente, a ventilação e iluminação indiretas, desde que observadas as seguintes condições mínimas para o poço ou área de iluminação:

I - para edificações com altura total de até 15 m (quinze metros):

a) diâmetro mínimo equivalente a 2,00 m (dois metros);

b) área mínima de 5,00 m² (cinco metros quadrados);

II - para edificações com altura superior a 15 m (quinze metros):

a) diâmetro mínimo equivalente a 4,00 m (quatro metros);

b) área mínima de 20,00 m² (vinte metros quadrados).

§4º. Quando a área de iluminação servir simultaneamente a duas ou mais unidades imobiliárias, e houver aberturas voltadas entre si em paredes opostas, deverá ser mantida distância mínima de 3,00 m (três metros) entre os planos das aberturas, independentemente do tipo e da altura da edificação.

§5º. Todos os compartimentos da edificação devem possuir dimensões, proporções e aberturas adequadas à função a que se destinam, garantindo níveis de higiene, salubridade, renovação do ar e conforto ambiental compatíveis com o uso, nos termos das Normas Técnicas Brasileiras — em especial NBR 15575 (Desempenho),

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

NBR 16401 (Qualidade do Ar), NBR 15220 (Conforto Térmico) — sem prejuízo de exigências complementares previstas neste Código.

§ 6º. Os sanitários, lavabos e compartimentos de serviço que não possuam condições de ventilação natural direta deverão ser ventilados por meio de:

I- dutos de ventilação mecânica ou shafts, dimensionados segundo a NBR correspondente; ou

II- ventilação indireta, desde que o vão que atende ao ambiente se localize a distância máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do espaço aberto responsável pela renovação do ar.

Art. 242. Os compartimentos das edificações deverão observar os padrões mínimos de pé-direito, de forma a assegurar condições de ventilação, conforto higrotérmico, desempenho e habitabilidade, atendendo às Normas Técnicas relacionadas:

I - pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros) para ambientes de permanência prolongada, tais como salas, dormitórios, cozinhas, ambientes de trabalho, áreas de convivência e similares;

II - pé-direito mínimo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) para ambientes de permanência eventual, tais como corredores internos, halls, depósitos, sanitários, áreas técnicas e similares.

Parágrafo único. Em casos especiais de edificações com características técnicas específicas — edificações industriais, galpões logísticos, espaços de uso coletivo ou instalações especiais — poderão ser adotados padrões diferenciados de pé-direito, desde que devidamente justificados pelo responsável técnico e compatíveis com as Normas Técnicas aplicáveis e com a proteção da segurança e salubridade dos usuários.

Art. 243. Os vãos de iluminação, ventilação e insolação deverão ser classificados em:

I - vãos de iluminação direta;

II - vãos de ventilação cruzada;

III - vãos híbridos;

IV - poços de ventilação;

V - aberturas técnicas;

Art. 244. todas respeitando NBR 15220, NBR 15575 e recuos obrigatórios.

Art. 245. A iluminação natural deverá ser garantida sempre que possível, observando:

I - relação mínima de 1/8 entre área iluminante e área do compartimento;

II - priorização de iluminação zenital em áreas profundas;

III - proibição de ambientes de uso permanente integralmente cegos;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

IV - adoção de dispositivos de proteção solar conforme zoneamento climático.

Art. 246. As aberturas técnicas para ventilação e exaustão deverão ser projetadas considerando:

I - vedação contra intempéries;

II - renovação mínima de ar por hora;

III - integração com sistemas mecânicos quando necessário;

IV - dimensionamento conforme NBR 16401 e correlatas.

CAPÍTULO VI

DA ACESSIBILIDADE UNIVERSAL E MOBILIDADE ATIVA

Art. 247. Toda edificação, pública ou privada, nova, reformada ou ampliada, deverá assegurar Acessibilidade Universal em todas as fases do projeto, construção e uso, garantindo igualdade plena de condições para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em cumprimento à NBR 9050, à Lei nº 13.146/2015 (LBI), legislação correlata e normas complementares.

§1º. A acessibilidade deve ser tratada como condição prioritária, devendo prevalecer sobre demais soluções projetuais sempre que houver conflito técnico ou funcional.

§2º. Todas as soluções arquitetônicas, urbanísticas, de circulação e de uso dos espaços deverão priorizar:

I- a autonomia e segurança das pessoas com deficiência;

II- rotas acessíveis contínuas, sem degraus, interrupções ou barreiras;

III- circulação confortável e segura para idosos, gestantes, crianças e pessoas com mobilidade reduzida;

IV- a integração de modos ativos de deslocamento, tais como caminhada e bicicleta.

Art. 248. Constituem elementos obrigatórios de acessibilidade:

I - rotas acessíveis completas, interligando via pública, estacionamentos, áreas comuns e unidades;

II - sanitários acessíveis, dimensionados conforme NBR 9050 e distribuídos de forma adequada ao uso;

III - rampas, elevadores e plataformas, sempre que houver mudança de nível não superável por rota acessível;

IV - mobiliário urbano e interno acessível, incluindo balcões, áreas de recepção, mobiliário fixo e dispositivos de emergência;

V - vagas acessíveis em estacionamentos conforme percentuais mínimos da NBR 9050.

Art. 249. Para fins deste Código, considera-se Mobilidade Ativa o conjunto de deslocamentos realizados por meios não motorizados, incluindo bicicleta, patinete, caminhada, cadeiras de rodas e meios de micromobilidade, devendo ser integrada

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

como componente essencial da infraestrutura urbana e predial.

CAPÍTULO VII

DOS ESTACIONAMENTOS, GARAGENS, BICICLETÁRIOS E MOBILIDADE ATIVA

Art. 250. Os estacionamentos, garagens e bicicletários são partes integrantes da infraestrutura predial e urbana e deverão ser concebidos segundo os princípios da Acessibilidade Universal, Mobilidade Ativa, Segurança Viária, Sustentabilidade e Eficiência Operacional, observando as normas técnicas brasileiras pertinentes.

Art. 251. Todo estacionamento, público ou privado, aberto ou fechado, deverá atender obrigatoriamente às seguintes normas:

I - NBR 9050 – Acessibilidade;

II - NBR 9077 – Saídas de emergência;

III - NBR 15575 – Desempenho;

IV - NBR 12966 – Garagens;

V - NBR 16537 – Estacionamento de bicicletas e sistemas cicloviários;

VI - NBR 5410 – Instalações elétricas, incluindo pontos de recarga de veículos elétricos e bicicletas elétricas.

VII - Resolução CONTRAN Nº 965/2022

Seção I

Do Dimensionamento e Operação dos Estacionamentos

Art. 252. As áreas destinadas a estacionamento deverão atender aos seguintes critérios:

I - vagas com dimensões mínimas conforme NBR 12966;

II - vagas acessíveis conforme a NBR 9050, localizadas próximas às rotas acessíveis e à entrada principal;

III - circulação interna com largura adequada à manobra;

IV - sinalização horizontal e vertical conforme legislação de trânsito;

V - áreas de embarque e desembarque segregadas da circulação principal e integradas à rota acessível.

Art. 253. Os estacionamentos deverão prever rotas acessíveis contínuas entre:

I - vagas acessíveis e a edificação;

II - áreas comuns e áreas técnicas;

III - bicicletários e acesso principal.

Seção II

Das Garagens

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 254. As garagens deverão integrar o projeto arquitetônico e estrutural, atendendo aos seguintes requisitos:

I - altura livre compatível com o porte do veículo;

II - ventilação natural ou mecânica eficiente;

III - iluminação adequada e dispositivos de segurança;

IV - sistemas de combate a incêndio conforme normas vigentes;

V - pisos antiderrapantes;

VI - áreas técnicas internas destinadas ao armazenamento de bicicletas, equipamentos e recarga elétrica.

Seção III

Dos Bicicletários (Mobilidade Ativa)

Art. 255. Os empreendimentos a seguir deverão obrigatoriamente possuir bicicletários:

I - todos os empreendimentos não residenciais, independentemente do porte;

II - empreendimentos habitacionais classificados como Modalidade III e Modalidade IV, conforme definições desta Lei;

III - empreendimentos de uso misto com área total construída superior a 300 m².

§1º. O dimensionamento mínimo seguirá a NBR 16537, observando-se:

a) capacidade proporcional ao número de usuários;

b) percentual mínimo de vagas cobertas;

c) suporte seguro contra tombamento;

d) proteção contra intempéries;

e) rota acessível entre o bicicletário e o acesso principal.

§2º. Empreendimentos geradores de tráfego (shopping centers, escolas, centros empresariais, instituições públicas, unidades de saúde) deverão prever bicicletário ampliado, podendo ser exigido Estudo de Mobilidade Ativa.

Seção IV

Integração ao Sistema Viário – Mobilidade Ativa

Art. 256. Os projetos arquitetônico-urbanísticos de empreendimentos não residenciais e dos residenciais das Modalidades III e IV deverão apresentar análise de integração com o sistema viário, contemplando:

I - conexões seguras para pedestres e ciclistas;

II - calçadas acessíveis e com faixa livre mínima conforme Código Urbanístico;

III - implantação de ciclofaixas ou ciclovias, quando o empreendimento gerar impacto significativo de mobilidade, conforme diretrizes do órgão municipal competente;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

IV - travessias elevadas, se necessário, especialmente em áreas escolares ou de grande fluxo;

V - medidas mitigadoras para segurança viária, incluindo redução de velocidade e sinalização.

Art. 257. O Município poderá exigir, conforme porte e localização, a implantação de:

I - ciclovia perimetral;

II - ciclofaixa de acesso compartilhado;

III - bicicletário público integrado ao empreendimento;

IV - faixas de desaceleração e embarque/ desembarque seguros.

Seção V

Disposições Específicas de Prioridade

Art. 258. Em todas as decisões projetuais — circulação, acesso, dimensionamento, escolha de materiais e equipamentos — deverá ser garantida prioridade absoluta às pessoas com deficiência, assegurando:

I - rotas acessíveis mais curtas e diretas;

II - rampas com menor inclinação possível;

III - sinalização tátil, visual e sonora contínua;

IV - salas e espaços reservados acessíveis nos pavimentos principais;

V - desobstrução permanente das rotas acessíveis

Seção VI
Dos Estacionamentos Urbanos

Art. 259. Os estacionamentos públicos, privados, coletivos, abertos ou situados em vias públicas deverão assegurar condições adequadas de segurança, conforto, acessibilidade, visibilidade e manobra dos veículos e das pessoas, observando-se as dimensões mínimas, reservas obrigatórias e critérios técnicos previstos nesta Lei, no Código Urbanístico e nas normas técnicas aplicáveis.

§1º. As vagas para veículos de passeio deverão atender às dimensões mínimas estabelecidas abaixo, derivadas da ABNT NBR 12286, de referências internacionais de boas práticas (Emile Pronk) e de estudos ergonômicos de segurança:

I – Vagas paralelas à via

- Comprimento mínimo: 5,80 m
- Largura mínima: 2,30 m
- Espaço de manobra: mínimo de 3,50 m

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

II – Vagas perpendiculares à via

- Comprimento mínimo: 5,25 m
- Largura mínima: 2,50 m
- Espaço de manobra: mínimo de 5,00 m

III – Vagas em ângulo de 45°

- Comprimento mínimo: 5,00 m
- Largura mínima: 3,30 m
- Espaço de manobra: mínimo de 3,00 m

IV – Vagas em ângulo de 60°

- Comprimento mínimo: 5,10 m
- Largura mínima: 2,70 m
- Espaço de manobra: mínimo de 5,00 m

§2º. Vagas reservadas para gestantes, puérperas e responsáveis por crianças pequenas

I – Deverão ser reservadas vagas equivalentes a 2% do total para:
a) mulheres gestantes durante toda a gestação;
b) mulheres no puerpério;
c) adultos acompanhados de crianças de até 2 anos de idade.

II – Nos estacionamentos com até 5 vagas, a vaga destinada a gestantes poderá ser compartilhada com a vaga destinada a pessoas com dificuldade de locomoção, desde que devidamente sinalizada.

II– A sinalização horizontal e vertical é obrigatória.
A gestão privada não poderá autuar condutores, cabendo, no máximo, campanhas educativas, conforme entendimento consolidado pelo Portal Nacional de Trânsito e órgãos de mobilidade.

§3º. Vagas reservadas a idosos, pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida

Deverão ser previstas vagas conforme normas nacionais vigentes:

I – Pessoas idosas: Conforme Resolução CONTRAN nº 303/2008: 5% do total das vagas.

II – Pessoas com deficiência ou com dificuldade de locomoção: Conforme normas de acessibilidade e Resolução CONTRAN nº 303 e nº 304/2008: 2% das vagas.

III – Credenciamento obrigatório: Para uso das vagas reservadas, os veículos devem exibir credencial emitida pelos órgãos de trânsito competentes.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

§4º. Os espaços destinados à circulação de pessoas devem ser fisicamente separados e protegidos das faixas de circulação de veículos, atendendo integralmente à ABNT NBR 12286, priorizando rotas claras, contínuas e seguras.

CAPÍTULO VIII

DA REALIZAÇÃO DA OBRA E/OU CONSTRUÇÃO

Seção I

Da Exigência Compulsória de Obra ou Serviço de Engenharia

Art. 260. Toda obra de construção, reforma, ampliação, demolição, terraplanagem, contenção, implantação de infraestrutura ou serviços congêneres somente poderá ser executada sob responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado, com emissão de ART ou RRT, conforme a natureza da atividade.

§1º. A responsabilidade técnica abrange todas as etapas do empreendimento, incluindo concepção, execução, supervisão, segurança, métodos construtivos, estabilidade da obra e proteção do entorno.

§2º. É vedada qualquer execução irregular, sem responsável técnico, sem anotação de responsabilidade ou em desconformidade com os projetos aprovados.

§3º. Poderão ser exigidas ARTs/RRTs complementares para disciplinas específicas, como estruturas, fundações, drenagem, instalações especiais, acessibilidade, prevenção contra incêndio, contenção e movimentação de terra.

Art. 261. Nenhuma obra poderá ser iniciada sem a correspondente licença urbanística, sendo obrigatório manter no canteiro, em meio físico ou digital acessível:

I - Alvará de Construção;

II - projeto arquitetônico aprovado e seus complementares;

III - ARTs/RRTs vigentes;

IV - documentos de vistoria ou liberação do Corpo de Bombeiros, quando exigidos;

V - autorizações ambientais e de supressão vegetal, quando aplicáveis.

Parágrafo único. A ausência de documentação obrigatória sujeita a obra à notificação, embargo, multa e às demais sanções previstas no Código Urbanístico e na legislação municipal.

Art. 262. Ficam proibidas a terraplanagem, a movimentação de terra, o corte e o aterro de solo, bem como a supressão de vegetação, ainda que parcial, sem a indicação formal do uso pretendido ou do empreendimento a ser implantado, sob pena de caracterização de abertura irregular de loteamento ou parcelamento informal do solo.

§1º. A autorização para intervenção no solo somente será concedida após análise técnica dos setores responsáveis pelo licenciamento urbanístico e ambiental,

considerando:

I - a compatibilidade com o zoneamento e o uso permitido;

II - a viabilidade urbanística, ambiental e de infraestrutura;

III - o impacto no sistema viário, drenagem e vizinhança;

IV - o risco de indução de parcelamento irregular ou clandestino.

§2º. A movimentação de terra em áreas urbanas já dotadas de infraestrutura será analisada quanto à possibilidade de configurar, direta ou indiretamente, abertura de lotes ou parcelamento indevido, sendo vedada quando gerar risco de adensamento não autorizado ou ocupação irregular.

§3º. A supressão vegetal, a limpeza mecanizada, o desmatamento ou o desbaste para "preparo de área" sem definição de uso serão igualmente considerados como ato preparatório de parcelamento irregular do solo, salvo quando previamente autorizados pelo órgão ambiental competente.

§4º. O descumprimento deste artigo sujeitará o infrator a embargo imediato da obra, demolição de intervenções irregulares, multas previstas no regulamento desta legislação municipal e responsabilização civil, administrativa e ambiental.

Seção II

Dos Insumos e Resíduos da Construção

Art. 263. Toda obra deverá elaborar e implementar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, observando as legislações federal, estadual e municipal e as exigências do órgão ambiental competente, contendo:

I - segregação e identificação de resíduos;

II - acondicionamento e armazenamento seguro;

III - destino ambientalmente adequado e comprovado;

IV - controle de poeira, lama e partículas;

V - prevenção de derramamentos e contaminações;

VI - comprovante de entrega dos resíduos a receptores licenciados;

VII - registro fotográfico das etapas de gerenciamento, quando solicitado.

Art. 264. Os materiais empregados na obra deverão atender aos padrões de qualidade, desempenho e sustentabilidade previstos nas normas técnicas brasileiras, priorizando:

I - materiais certificados e com rastreabilidade;

II - produtos reciclados, reutilizados ou de baixo impacto ambiental;

III - tecnologias construtivas industrializadas, modulares ou de alta eficiência;

IV - materiais de procedência local, quando técnica e ambientalmente viável;

V - soluções que reduzam perdas, desperdícios e consumo de água e energia.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Seção III

Da Proteção no Ambiente de Obra

Art. 265. O canteiro de obras deverá ser estruturado, instalado e mantido com padrões mínimos de segurança, salubridade e proteção ao entorno, atendendo:

I - fechamento perimetral seguro e padronizado;

II - tapumes e barreiras adequadas à proteção de pedestres;

III - sinalização de advertência e rotas internas de circulação;

IV - barreiras para controle de poeira, ruído e detritos;

V - proteção das propriedades vizinhas e áreas públicas afetadas;

VI - contenção e estabilização de solo, taludes e fundações;

VII - plano de emergência, primeiros socorros e evacuação;

VIII - iluminação adequada de áreas externas quando houver ocupação do passeio.

Art. 266. A supressão de vegetação para fins de obra será condicionada a:

I - elaboração de inventário florestal;

II - autorização ambiental emitida pelo órgão competente;

III - compensação ambiental quando exigida;

IV - preservação de APPs, nascentes, cursos d'água e vegetação protegida;

V - transplante de espécies viáveis sempre que tecnicamente possível;

VI - adoção de medidas contra erosão, assoreamento e degradação ambiental.

Parágrafo único. A supressão sem autorização constituirá infração administrativa e ambiental, sujeitando o responsável às penalidades cabíveis.

Seção IV

Dos Passeios, Calçadas e Arruamentos

Art. 267. A execução, reforma ou adequação de passeios, calçadas, sarjetas e arruamentos deverá atender:

I - ao Código Urbanístico e ao sistema viário vigente;

II - à NBR 9050 – Acessibilidade;

III - aos padrões municipais de mobilidade ativa;

IV - às diretrizes de faixa livre, faixa de serviço e faixa de acesso;

V - às regulamentações de piso tátil direcional e de alerta;

VI - aos padrões de arborização urbana;

VII - às exigências de drenagem e escoamento adequados.

Art. 268. As obras deverão garantir eficiente drenagem urbana, assegurando:

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

I - escoamento superficial adequado;

II - ausência de poças, alagamentos ou infiltrações;

III - manutenção das bocas de lobo, sarjetas e microdrenagem;

IV - proibição de lançamento de águas servidas sobre o passeio, a via pública ou o terreno vizinho;

V - adoção de dispositivos de infiltração, retenção ou retardo quando houver impacto significativo.

Art. 269. A construção e reforma de passeios deverão:

I - respeitar faixa livre contínua de circulação, conforme normas de mobilidade ativa;

II - possuir piso regular, firme, estável e antiderrapante;

III - atender integralmente aos requisitos de acessibilidade universal;

IV - incorporar piso tátil conforme NBR 9050;

V - prever drenagem superficial eficiente;

VI - integrar arborização, mobiliário urbano e iluminação sem obstruções à circulação.

Art. 270. O responsável pela obra deverá recompor integralmente, às suas expensas, os passeios, sarjetas, rede de drenagem, mobiliário urbano ou arruamento danificados pela execução dos serviços.

Paragrafo único. Deverão ser mantido ou melhorados os padrões das recomposições citadas no caput do artigo.

Art. 271. As marquises deverão observar:

I - cálculo estrutural específico com ART/RRT;

II - afastamento mínimo da via pública;

III - sistema próprio de drenagem;

IV - manutenção segura e acessível;

V - gabaritos, recuos e alinhamentos do Código Urbanístico;

VI - inexistência de risco à circulação de pedestres e veículos.

Art. 272. Projeções sobre o logradouro, como toldos, elementos salientes, painéis e adornos, deverão:

I - respeitar altura mínima livre de circulação de 2,40 m;

II - não obstruir sinalização viária ou iluminação pública;

III - não interferir na acessibilidade da faixa livre;

IV - atender recuos obrigatórios;

V - possuir fixação segura e estabilidade estrutural comprovada.

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Seção V

Do Fechamento e Conservação de Lotes e Terrenos

Art. 273. Todos os lotes, edificados ou não edificados, deverão ser mantidos limpos, drenados, cercados e livres de risco sanitário, ambiental e urbanístico, sendo proibido:

I - depósito irregular de resíduos ou entulhos;

II - proliferação de vetores;

III - erosão, assoreamento ou degradação ambiental;

IV - ocupação irregular do passeio.

Art. 274. Lotes não edificados deverão possuir fechamento adequado, adotando-se:

I - muro, gradil ou cercamento padronizado;

II - controle periódico da vegetação;

III - condições sanitárias que previnam riscos à vizinhança e ao meio ambiente.

CAPÍTULO IX

DA TECNOLOGIA AMBIENTAL SUSTENTÁVEL

Art. 275. As edificações deverão incorporar soluções voltadas à sustentabilidade ambiental, à mitigação de impactos, à eficiência energética e ao uso racional dos recursos naturais, tais como:

I - sistemas de captação, armazenamento e reuso de águas pluviais;

II - dispositivos economizadores de água e energia;

III - utilização de energias renováveis, preferencialmente solar;

IV - técnicas de arquitetura bioclimática;

V - ventilação cruzada, brises, sombreamento e materiais de alto desempenho térmico;

VI - telhados verdes, jardins verticais e soluções baseadas na natureza;

VII - estratégias para redução de ilhas de calor urbanas.

Art. 276. Empreendimentos de médio e grande porte deverão apresentar Relatório de Soluções Ambientais Sustentáveis – RSAS, contendo:

I - descrição técnica das medidas de sustentabilidade adotadas;

II - estratégias de eficiência hídrica e energética;

III - justificativas das soluções adotadas;

IV - comprovação de desempenho térmico e ambiental;

V - análise de impacto e mitigação;

VI - compatibilidade com o PDDM, o Código Urbanístico e a legislação ambiental.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO X
DAS TÉCNICAS DE BIOCONSTRUÇÃO E DAS EDIFICAÇÕES ECOLÓGICAS E SUSTENTÁVEIS

Art. 277. Este Capítulo estabelece normas, critérios técnicos e requisitos para o uso de técnicas de bioconstrução, materiais naturais, soluções construtivas ecológicas e tecnologias sustentáveis aplicáveis às edificações públicas e privadas no Município de Alagoinhas, visando a sustentabilidade ambiental, eficiência energética, conforto térmico, proteção da paisagem, redução de emissões de carbono e adaptação climática.

Art. 278. Para fins deste Código, consideram-se:

I - Bioconstrução: conjunto de técnicas, processos e materiais naturais ou de baixo impacto ambiental destinados à construção de edificações com redução de impactos ambientais, eficiência energética, integração com o clima local e uso racional de recursos naturais;

II - Materiais naturais: terra crua, adobe, taipa de mão, taipa de pilão, madeira certificada, bambu, fibras vegetais e outros materiais renováveis ou de baixo impacto ambiental;

III - Soluções construtivas sustentáveis: sistemas que promovam conservação energética, uso eficiente da água, drenagem sustentável, conforto térmico e lumínico, incluindo telhados verdes, paredes verdes, sombreamento passivo, captação de água pluvial, reuso de água cinza e aproveitamento energético solar.

Seção I
Dos Princípios E Diretrizes

Art. 279. As técnicas de bioconstrução deverão observar os princípios da:

I - sustentabilidade ambiental e baixo impacto ao ciclo de vida do edifício;

II - eficiência energética e conforto térmico adaptado ao clima de Alagoinhas;

III - proteção do solo, da água e da vegetação local;

IV - prevenção de riscos geotécnicos e estabilidade estrutural;

V - integração com soluções baseadas na natureza (SbN);

VI - não regressividade ambiental, atendendo ao Código Ambiental, ao Código Urbanístico e ao PDDM.

Art. 280. A adoção de técnicas sustentáveis será incentivada pela Administração Municipal mediante:

I - procedimentos simplificados de licenciamento quando aplicável;

II - programas de incentivo fiscal previstos em legislação específica, como IPTU Verde e congêneres;

III - reconhecimento no processo de LUP, LUS ou LUI;

IV - priorização em edificações públicas, equipamentos comunitários e projetos de

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

HIS.

Seção II

Dos Materiais Naturais e Sistemas de Baixo Impacto

Art. 281. São permitidos no Município os sistemas construtivos de bioconstrução, desde que atendam aos requisitos técnicos, de segurança, desempenho e estabilidade, em conformidade com as Normas Técnicas Brasileiras (ABNT), com especial destaque para:

I - NBR 15575 – Desempenho de Edificações;

II - NBR 7190 – Estruturas de Madeira;

III - NBR 16868 – Estruturas de Bambu;

IV - NBR 6492 – Representação de Projetos;

V - NBR 16814 e NBR 17014 ou normas correlatas vigentes sobre terra crua, taipa e adobe.

Art. 282. Os materiais naturais utilizados deverão apresentar:

I - resistência e durabilidade compatíveis com o uso;

II - proteção adequada contra umidade, intempéries e agentes biológicos;

III - soluções estruturais dimensionadas por responsável técnico habilitado;

IV - comprovação técnica de desempenho.

Seção III

Dos Sistemas Construtivos Ecoeficientes

Art. 283. As edificações sustentáveis poderão incorporar, individual ou cumulativamente:

I - sistemas de captação, armazenamento e aproveitamento de águas pluviais;

II - dispositivos de reuso de águas cinzas;

III - sistemas passivos de sombreamento, ventilação cruzada e iluminação natural;

IV - telhados verdes, jardins filtrantes ou coberturas vegetadas;

V - paredes verdes ou jardins verticais;

VI - sistemas solares fotovoltaicos ou térmicos;

VII - drenagem urbana sustentável (SUDS), como pisos permeáveis, bacias de infiltração e valas verdes;

VIII - materiais reciclados, recicláveis, reaproveitados ou de baixa emissão de carbono.

Art. 284. A adoção de sistemas construtivos ecológicos não dispensa o cumprimento:

I - das exigências de segurança, acessibilidade e desempenho;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

II - dos parâmetros urbanísticos do Código Urbanístico;

III - das normas ambientais do Código Ambiental;

IV - da legislação sanitária e de prevenção contra incêndio.

Seção IV

Do Licenciamento das Técnicas de Bioconstrução

Art. 285. As obras que utilizem técnicas de bioconstrução serão enquadradas nas Modalidades I, II, III ou IV de licenciamento, conforme o impacto, porte e complexidade, observados os critérios gerais já previstos neste Código.

Art. 286. Para fins de aprovação, o responsável técnico deverá apresentar:

I - memorial descritivo completo com especificação dos materiais naturais;

II - laudos, pareceres ou ensaios que comprovem segurança estrutural;

III - projeto detalhado das soluções de proteção contra umidade e intempéries;

IV - dimensionamento térmico e de ventilação compatível com condições climáticas locais;

V - ART ou RRT compatível com a técnica adotada.

Art. 287. Na ATHIS e em projetos de HIS, o Município poderá:

I - admitir documentação simplificada;

II - ofertar assistência técnica;

III - permitir soluções de baixo custo desde que cumpridos requisitos mínimos de estabilidade, salubridade e segurança.

Seção V

Dos Incentivos e da Prioridade em Edificações Públicas

Art. 288. A Administração Pública deverá priorizar o uso de técnicas de bioconstrução, materiais naturais e soluções ecológicas em:

I - escolas, creches, postos de saúde e equipamentos comunitários;

II - praças, parques e edificações administrativas;

III - obras públicas de pequeno e médio porte;

IV - projetos desenvolvidos com participação comunitária.

Art. 289. A Prefeitura poderá instituir regulamentos específicos para:

I - certificações municipais de edificações sustentáveis;

II - incentivos fiscais e urbanísticos;

III - programas de educação ambiental e capacitação técnica;

IV - parcerias com universidades, cooperativas e iniciativas de economia verde.

Seção VI

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Disposições Finais

Art. 290. As disposições deste Capítulo integram-se de forma complementar ao PDDM, ao Código Urbanístico, ao Código Ambiental e às normas sanitárias, prevalecendo a interpretação que maximize a sustentabilidade e o interesse ambiental coletivo.

Art. 291. O Município regulamentará, por decreto, os procedimentos complementares, formulários, padrões técnicos e requisitos adicionais aplicáveis às técnicas de bioconstrução, incluindo lista de materiais aceitos, desempenho mínimo e critérios para certificações.

CAPÍTULO X

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 292. A fiscalização das obras, edificações, instalações, atividades correlatas e serviços de engenharia no Município caberá ao órgão municipal competente, que atuará de forma integrada com os demais setores da Administração, observando as diretrizes do Código Urbanístico, do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM, do Código Ambiental e demais legislações pertinentes.

Art. 293. A fiscalização tem natureza preventiva e repressiva, destinando-se a:

I - verificar o cumprimento das normas técnicas, urbanísticas, ambientais e de segurança;

II - garantir a execução das obras conforme o projeto licenciado;

III - prevenir riscos à coletividade, ao patrimônio público e privado;

IV - apurar irregularidades e aplicar as penalidades previstas neste Código;

V - preservar a acessibilidade universal e o interesse público.

Art. 294. A fiscalização poderá ocorrer a qualquer tempo, independentemente de aviso prévio, devendo o proprietário, possuidor ou responsável técnico permitir o ingresso dos agentes municipais.

§1º. A obstrução, recusa ou impedimento à ação fiscal caracteriza infração gravíssima.

§2º. A fiscalização poderá ocorrer mediante vistoria presencial, remota, monitoramento eletrônico ou qualquer meio tecnicamente adequado.

Art. 295. No exercício de suas funções, os agentes de fiscalização poderão:

I - solicitar documentação técnica, autorizações, ART/RRT e licenças;

II - lavrar notificações, autos de vistoria e autos de infração;

III - embargar total ou parcialmente a obra;

IV - determinar a interdição de áreas ou atividades;

V - exigir correções, reparos, estabilização e reforço de estruturas;

VI - solicitar apoio de outros órgãos municipais.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 296. As decisões técnicas da fiscalização deverão considerar, quando necessário, a manifestação:

I - da COPAEU – Comissão Permanente de Análise Urbanística, instituída pelo PDDM;

II - do Conselho Municipal das Cidades – ConCidades, nos casos omissos, multidisciplinares ou de relevante impacto urbanístico.

Art. 297. Serão objeto prioritário da fiscalização:

I - obras sem licença ou com licença vencida;

II - intervenções que comprometam segurança, acessibilidade, mobilidade ativa ou drenagem;

III - movimentação de terra, terraplanagem e supressão vegetal sem autorização específica;

IV - obstrução de passeios, ciclovias, ciclofaixas ou áreas públicas;

V - ocupações irregulares e parcelamentos clandestinos.

CAPÍTULO XI

DAS PENALIDADES, DO PROCESSO ADMINISTRATIVO E DOS RECURSOS

Seção I

Das Penalidades

Art. 298. O descumprimento das disposições deste Código sujeitará o infrator às seguintes penalidades, aplicadas isolada ou cumulativamente, observado o devido processo administrativo:

I - advertência formal;

II - notificação para regularização com prazo definido;

III - multa;

IV - embargo total ou parcial da obra;

V - interdição da edificação, instalação ou uso;

VI - retirada, recomposição ou desfazimento de obra irregular;

VII - demolição administrativa, quando tecnicamente indispensável;

VIII - cassação ou suspensão do alvará, licença ou autorização.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades observará os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, eficiência administrativa e proteção do interesse público.

Seção II

Da Classificação das Infrações e Graduação das Penalidades

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

Art. 299. As penalidades serão graduadas segundo critérios técnicos, considerando:

I - gravidade da infração;

II - risco gerado à segurança estrutural, sanitária, ambiental ou à acessibilidade universal;

III - reincidência específica ou genérica;

IV - impacto urbanístico, ambiental, viário ou sobre a mobilidade ativa;

V - dano ao patrimônio público ou privado;

VI - obstáculo ou impedimento à fiscalização;

VII - vantagem auferida ou prejuízo causado à coletividade.

§1º. Infrações gravíssimas são aquelas que geram riscos iminentes de colapso, danos ambientais relevantes, supressão vegetal ilegal, obstrução de logradouros, ciclovias ou passeios acessíveis, ou que configurem execução sem qualquer licença.
§2º. Infrações graves são aquelas que impactam a funcionalidade urbana, mas são reversíveis.
§3º. Infrações leves são falhas formais ou de baixa repercussão urbanística.

Seção III

Do Processo Administrativo Sancionador

Art. 300. O processo administrativo sancionador obedecerá às etapas previstas neste Código e observará os princípios da ampla defesa, contraditório, eficiência, economicidade e celeridade.

Art. 301. Sempre que possível, antes da autuação, o agente fiscal poderá emitir Notificação de Regularização, concedendo prazo de 5 (cinco) a 15 (quinze) dias úteis, conforme gravidade, para adequação voluntária.

§1º. A notificação não afasta a possibilidade de autuação imediata nos casos de risco à coletividade, supressão vegetal irregular, obra sem licença, terraplanagem não autorizada, intervenção em áreas públicas, drenagem, passeios, ciclovias ou APP.
§2º. Sanada a irregularidade, o processo será arquivado.

Art. 302. Persistindo a irregularidade, ou quando a infração demandar imediata repressão, será lavrado Auto de Infração, contendo:

I - descrição objetiva da infração;

II - dispositivos legais violados;

III - evidências materiais (fotos, plantas, relatórios);

IV - penalidade proposta;

V - determinação de embargo, interdição ou demolição, quando for o caso;

VI - prazo para defesa;

VII - meios de notificação.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§1º. O auto será instruído com documentos técnicos e poderá ser elaborado em meio digital.
§2º. A notificação será considerada válida quando realizada por:

VIII - entrega pessoal ao proprietário, responsável técnico ou preposto;

IX - afixação em local visível da obra ou edificação;

X - via postal com AR;

XI - correio eletrônico cadastrado no processo;

XII - publicação no Diário Oficial quando frustradas as demais formas;

XIII - plataforma eletrônica municipal, quando regulamentada.

Art. 303. O autuado poderá apresentar defesa no prazo de 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período mediante justificativa técnica.

§1º. A defesa deverá conter documentos, laudos, ART/RRT, plantas e demais elementos comprobatórios.
§2º. A ausência de defesa implicará prosseguimento do processo e consolidação da penalidade.

Art. 304. A autoridade julgadora emitirá decisão fundamentada no prazo de 20 (vinte) dias úteis, prorrogável mediante justificativa.

§1º. O julgador poderá solicitar manifestação técnica:

I - da COPAEU, para casos multidisciplinares ou omissos;

II - do Conselho das Cidades, quando envolver diretrizes urbanísticas estratégicas.

§2º. O prazo decisório ficará suspenso enquanto o processo estiver sob análise especializada.

Art. 305. Da decisão caberá Recurso Administrativo no prazo de 10 (dez) dias úteis, dirigido à autoridade superior.

§1º. O recurso deverá apresentar fundamentos técnicos ou jurídicos e pode anexar novos documentos.
§2º. A autoridade de segunda instância decidirá no prazo de 30 (trinta) dias úteis, prorrogáveis mediante justificativa.

§3º. A autoridade recursal poderá:

I - confirmar a decisão;

II - reformá-la total ou parcialmente;

III - anulá-la;

IV - determinar nova diligência;

V - encaminhar o caso à COPAEU ou ao ConCidades para parecer consultivo.

§4º. A decisão de segunda instância encerra a esfera administrativa.

Art. 306. Após decisão definitiva, o órgão competente adotará as medidas

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

necessárias à execução da penalidade, incluindo:

I - multa;

II - embargo ou interdição;

III - retirada de obra irregular;

IV - demolição administrativa, mediante laudo técnico;

V - cassação de alvará;

VI - comunicação aos demais órgãos municipais.

§1º. A demolição será precedida de laudo técnico estrutural, relatório fotográfico e notificação final.
§2º. O Município poderá cobrar valores decorrentes da demolição mediante inscrição em dívida ativa.

Seção IV

Das Medidas Cautelares

Art. 307. A fiscalização poderá determinar, de imediato:

I - embargo;

II - interdição parcial ou total;

III - retirada de máquinas, materiais ou equipamentos;

IV - suspensão de atividades potencialmente lesivas;

V - isolamento da área.

§1º. Medidas cautelares independem de prévia defesa.
§2º. O autuado poderá solicitar revisão da medida no prazo de 5 dias úteis.

Seção V

Da Demolição

Art. 308. A demolição administrativa será aplicada quando:

I - a obra apresentar risco iminente;

II - houver afronta irreversível aos parâmetros urbanísticos essenciais;

III - a obra invadir áreas públicas, passeios, ciclovias, drenagem, faixa de domínio ou APP;

IV - a obra clandestina for incompatível com regularização.

Seção VI

Do Encerramento do Processo

Art. 309. O processo administrativo será encerrado quando:

I - houver regularização integral;

II - houver pagamento da multa;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

III - houver demolição ou retirada determinada;

IV - houver decisão definitiva;

V - for constatada improcedência.

CAPÍTULO XII

DAS OBRAS PÚBLICAS DO MUNICÍPIO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 310. As obras públicas realizadas no território do Município de Alagoinhas, de qualquer natureza, porte ou complexidade, sejam executadas diretamente pela Administração Pública, por autarquias, fundações, empresas públicas, sociedades de economia mista ou por empresas contratadas mediante processo licitatório, ficam integralmente submetidas às normas deste Código, às diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável – PDDM, ao Código Urbanístico, ao Código Municipal de Meio Ambiente e à legislação federal e estadual pertinente.

Art. 311. Para fins deste Capítulo, consideram-se obras públicas todas as intervenções de engenharia, arquitetura ou urbanismo destinadas à implantação, reforma, ampliação, manutenção, requalificação ou construção de equipamentos públicos, edificações, infraestrutura, obras viárias, saneamento, mobilidade, paisagem urbana e demais empreendimentos de interesse coletivo.

Art. 312. Nenhuma obra pública poderá ser iniciada, contratada ou concluída sem o devido processo de licenciamento urbanístico, observados os instrumentos previstos nesta lei, inclusive LUP, LAP, LUI, LUE, LUT e LUO, conforme aplicável.

Art. 313. O cumprimento das fases previstas neste Capítulo constitui requisito essencial de legalidade, eficiência, eficácia e economicidade da gestão pública, em consonância com as boas práticas de governança e auditoria recomendadas pela CGU- Controladoria Geral da União, que estabelece como etapas essenciais: planejamento, contratação, execução e recebimento da obra.

Seção II

Da Fase de Planejamento da Obra Pública

Art. 314. A fase de Planejamento constitui etapa preliminar obrigatória, anterior à licitação, destinada a assegurar a viabilidade técnica, urbanística, ambiental, financeira e territorial do empreendimento público.

Art. 315. São elementos mínimos da Fase de Planejamento:

I - identificação formal da motivação e do interesse público envolvido;

II - definição precisa das necessidades a serem supridas e do objeto da obra;

III - elaboração do Projeto Básico, com memorial, estimativas, especificações e metodologias, conforme recomendações técnicas do IBRAOP e TCU;

IV - estudo locacional e seleção do terreno adequado, considerando infraestrutura existente, acessibilidade, zoneamento e condicionantes ambientais;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

V - estimativa de prazos, cronograma físico-financeiro e engenharia financeira;

VI - avaliação de impactos sociais, ambientais, urbanísticos e de mobilidade;

VII - realização de consultas e participação pública, quando aplicável;

VIII - obtenção das licenças urbanísticas preliminares LUP – Licença Urbanística Prévia e LAP – Licença Ambiental Prévia.

Art. 316. A LUP e a LAP são obrigatórias para toda obra pública, devendo ser solicitadas pela Secretaria Municipal de Obras ou órgão responsável, com isenção de taxas, por se tratar de ato administrativo interno.

Parágrafo único. A emissão da LUP estabelecerá diretrizes vinculantes para todas as etapas posteriores, especialmente no que se refere ao zoneamento, parâmetros urbanísticos, acessibilidade, condicionantes ambientais e requisitos técnicos.

Seção III

Da Fase de Execução da Obra

Art. 317. Considera-se Fase de Execução o período compreendido entre a homologação do certame licitatório, assinatura do contrato e desenvolvimento das atividades de implantação ou execução da obra.

Art. 318. Antes da emissão da Ordem de Serviço, a empresa contratada deverá protocolar a Licença Urbanística correspondente ao tipo de obra, nos termos do Código de Obras, especialmente LUI, LUT ou LUE, conforme aplicável.

§1º. A emissão da Licença Urbanística adequada constitui condição indispensável para o início da obra, sendo vedada a autorização informal ou execução sem a licença correspondente.

§2º. A apresentação da Licença Urbanística será requisito obrigatório para o pagamento da 1ª medição da obra, devendo tal exigência constar expressamente nos editais e contratos, conforme orientações de controle e auditoria.

§3º. As TLU – Taxas de Licenças Urbanísticas serão de responsabilidade do contratado, executor das obras, devendo tal exigência constar expressamente nos editais e contratos, conforme orientações de controle e auditoria.

Art. 319. Toda obra pública deverá ser registrada e atualizada no SISOBRAPREF, conforme normas da Receita Federal, incluindo dados da obra, dados da contratada, fases, medições, paralisações e conclusão.

Art. 320. A fiscalização municipal deverá atuar de forma contínua, com registros em Diário de Obra, laudos, relatórios e acompanhamento sistemático das etapas construtivas, seguindo as diretrizes técnicas dos manuais de fiscalização.

Seção IV

Da Fase de Conclusão, Recebimento e Auditoria da Obra

Art. 321. A fase de Conclusão compreende as atividades de encerramento, testes, certificações e auditoria técnica necessárias ao recebimento provisório e definitivo da obra pública.

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 322. Para o recebimento da obra, a contratada deverá apresentar:

I - as built completos da edificação, instalações, infraestrutura e sistemas correspondentes, conforme exigido nos manuais de obras ();

II - laudos técnicos estruturais, elétricos, hidrossanitários, acessibilidade, gás, climatização e demais sistemas;

III - AVCB ou documento equivalente emitido pelo Corpo de Bombeiros;

IV - comprovação do atendimento às condicionantes urbanísticas e ambientais;

V - relatório final de execução, medições e conformidade.

Art. 323. Concluída a obra e atendidas as exigências anteriores, deverá ser solicitada a Licença Urbanística de Operação – LUO, nos termos previstos neste Código de Obras, condição necessária para emissão do Habite-se e para funcionamento adequado da edificação.

Art. 324. Emitida a LUO, o órgão responsável pelo Patrimônio Municipal deverá, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, promover a averbação da obra na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 325. A adequada conclusão da obra, mediante apresentação de documentação técnica completa, constitui condição para encerramento do contrato, liberação de garantias e conclusão do registro no SISOBRAPREF da Receita Federal do Brasil.

Seção V

Da Integração com o Sistema de Controle Interno

Art. 326. Todas as fases previstas neste Capítulo deverão ser documentadas e disponibilizadas aos órgãos de controle interno e externo, observando-se a metodologia de gestão e auditoria de obras públicas prevista nos manuais oficiais, que estabelecem a necessidade de verificação de planejamento, execução e recebimento.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 327. As licenças urbanísticas que possuam natureza urbano-ambiental, ainda que classificadas formalmente como instrumentos de controle urbanístico por este Código e pelo Código Ambiental, serão analisadas, deliberadas e fiscalizadas em gestão integrada com o Sistema Municipal de Meio Ambiente – SISMUMA, especialmente aquelas relacionadas a:

I - instalação, exploração ou operação de publicidade e propaganda, comunicação visual, mobiliário urbano e elementos com impacto paisagístico;

II - circulação ou uso de veículos de publicidade sonora, equipamentos móveis ou fixos de emissão sonora, carros de som e congêneres;

III - quaisquer atividades urbanísticas cujo exercício dependa simultaneamente de parâmetros ambientais, acústicos, paisagísticos, sanitários ou de proteção da

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

vizinhança.

§1º. Tais licenças seguirão fluxos integrados definidos em ato conjunto entre o órgão licenciador urbano e o órgão ambiental municipal.

§2º. A gestão integrada respeitará os limites definidos no Código Municipal de Meio Ambiente, priorizando prevenção, precaução, controle de ruído, qualidade ambiental e paisagem urbana.

Art. 328. O Poder Executivo deverá elaborar e manter atualizadas:

I - a Cartilha Municipal de Boas Práticas Construtivas e de Edificação, contendo diretrizes sobre sustentabilidade, desempenho, conforto térmico, drenagem, acessibilidade e condutas preventivas;

II - manuais de procedimentos complementares relacionados a obras, reformas, manutenção e funcionamento de edificações, com orientações dirigidas a profissionais e usuários;

III - documentos orientadores destinados à integração entre licenciamento urbano, ambiental, sanitário e de prevenção a incêndios.

§1º. As cartilhas e manuais têm caráter orientativo, mas não substituem as obrigações legais previstas neste Código.

§2º. A revisão será periódica, a cada 24 meses, ou sempre que houver atualização normativa relevante.

Art. 329. As Normas Técnicas Brasileiras – ABNT/NBR, bem como a legislação federal e estadual aplicável ao parcelamento, uso e ocupação do solo, acessibilidade, sustentabilidade, desempenho e segurança das edificações, passam a ser automaticamente exigíveis, nos seguintes casos:

I - quando forem mais restritivas que as normas municipais vigentes;

II - quando representarem melhoria de segurança, saúde, desempenho, salubridade, acessibilidade ou proteção ambiental;

III - quando sua atualização for condição para o exercício profissional ou para conformidade técnica da obra.

Parágrafo único. Em casos de conflito entre normas, prevalecerá sempre a norma mais protetiva ao interesse público, ao ambiente construído, ao meio ambiente e à coletividade.

Art. 330. O Poder Executivo deverá promover, no prazo de até 60 (sessenta) dias, a revisão e adequação dos fluxos administrativos, sistemas digitais, regulamentos e formulários relacionados ao licenciamento urbanístico, assegurando plena integração com o Sistema Municipal de Meio Ambiente – SISMUMA e com o Sistema Municipal de Informações Urbanas.

Art. 331. Os atos normativos complementares deste Código poderão ser atualizados por meio de decreto, portaria ou instrução normativa, preservados os princípios da legalidade, eficiência, sustentabilidade, segurança no uso das edificações e participação social.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 332. O Poder Executivo deverá publicar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da vigência desta Lei, a Carta de Serviços do Licenciamento Urbano, contendo:

I - lista completa de documentos exigidos;

II - fluxos administrativos;

III - prazos;

IV - orientações técnicas;

V - modelos padronizados;

VI - procedimentos digitais e presenciais.

Art. 333. A COPAEU, instituída pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM, atuará como instância consultiva e deliberativa complementar nos processos urbanísticos e nos casos omissos deste Código.

Art. 334. O Conselho Municipal das Cidades – ConCidades será instância de última análise para:

I - conflitos entre normas urbanísticas;

II - matérias multidisciplinares;

III - omissões que impactem o ordenamento urbano;

IV - diretrizes gerais para futuras revisões deste Código.

Art. 335. Os casos omissos serão resolvidos mediante apreciação sequencial e integrada, observada a natureza da matéria e a competência de cada instância técnica ou jurídica:

I - pela COPAEU, quando envolverem análise técnica multidisciplinar, compatibilização de normas aplicáveis, avaliação de impactos urbanísticos, ambientais, construtivos ou de acessibilidade;

II - pelo Conselho Municipal das Cidades – ConCidades, quando se tratar de matérias de planejamento urbano, diretrizes estruturantes, interpretação sistêmica do PDDM ou conciliação entre políticas setoriais;

III - pela Procuradoria Geral do Município – PGM, nos casos que demandem interpretação jurídica, após ciência ou manifestação do Ministério Público, quando aplicável, garantindo-se o controle de legalidade e a segurança jurídica dos atos administrativos.

Art. 336. Permanecem válidas, até o término de sua vigência, as licenças, alvarás e autorizações emitidos antes da entrada em vigor deste Código, excetuando-se aquelas relativas a obras não iniciadas, quando houver risco ou irregularidade grave, devidamente comprovados mediante parecer técnico circunstanciado, aplicando-se tal regra aos processos administrativos emitidos entre o ano de 2023 e a data de publicação deste Código.

§1º. Os empreendimentos que tiveram licenças, alvarás ou autorizações emitidos no período mencionado no caput deverão, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias,

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

solicitar a revalidação das referidas licenças ao órgão municipal responsável pelo uso e ocupação do solo.

§2º. Após o protocolo do pedido de revalidação, o processo será encaminhado à COPAEU, que emitirá parecer técnico circunstanciado, avaliando a existência de riscos, irregularidades, inconsistências ou incompatibilidades com o ordenamento vigente.

§3º. O não atendimento ao prazo estabelecido no §1º implicará, automaticamente, o cancelamento do alvará ou licença, independentemente de notificação complementar, ficando impedida a execução da obra até nova análise e regularização, conforme a legislação aplicável.

Art. 337. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 338. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ALAGOINHAS, em 25 de março de 2026.

GUSTAVO AUGUSTO DE SOUZA CARMO
PREFEITO

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ANEXO I – GLOSSÁRIO

Acessibilidade	Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.
Acessível	Edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente.
Adaptável	Espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento cujas características possam ser alteradas para que se torne acessível.
Acréscimo ou Ampliação	Obra em acréscimo à edificação existente em uma mesma propriedade, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.
Alinhamento de Gradil	Limite do lote ou da gleba com o logradouro público existente ou projetado.
Alinhamento de Recuo	Linha delimitada pelo Município dentro do lote ou terreno, paralela a qualquer das divisas do lote, a partir da qual é permitida a edificação.
Alvará de Licença Simplificada	Documento expedido pelo Município, assegurando a concessão do direito de construir ou para funcionar uma atividade de forma simplificada, nos casos disposto em Lei.

Alvará de Autorização	Documento expedido pela Município para execução de obras especiais e/ou logradouros.
Alvará de Conclusão de Obras	Documento expedido pelo Município reconhecendo o empreendimento em condições de ser utilizado.
Alvará de Habite-se	Documento expedido pela Município reconhecendo o empreendimento tem condições de ser habitado.
Alvará de Licença	Documento expedido pela Município, assegurando a concessão do direito de construir ou para funcionar uma atividade.
Ambiente de permanência eventual	Ambientes e/ou compartimentos de uma edificação cuja permanência humana é transitória e de curto período de tempo, tais como: circulação e acesso de pessoas, higiene pessoal, troca e guarda de roupa, depósitos para guarda de materiais, utensílios ou peças, sem a possibilidade de qualquer atividade humana.
Ambiente de permanência prolongada	Ambientes e/ou compartimentos de uma edificação cuja permanência humana não é transitória.
Apart Hotel/Flat	Edificação ou conjunto de edificações constituída(s) de apartamentos, dotada(o) de unidade autônoma destinadas à prestação de serviços de hotelaria/hospedagem aos usuários, podendo ser constituídos de: recepção, lavanderia, restaurante, governança, vestiário, entre outros.
Área Fechada	Superfície sem cobertura, cujo perímetro é fechado pela edificação ou pela linha ou muro divisório do lote.
Área de Recuo	Área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos.

Área Livre	Áreas públicas ou privadas sem qualquer tipo de edificação ou utilização.
Atividade	Considera-se atividade, para os efeitos desta Lei, toda a ação ou manifestação humana, da iniciativa de agentes públicos ou particulares, que estejam voltadas para a residência, a produção de bens e mercadorias, a comercialização, a prestação de serviços, a modificação do meio ambiente, a difusão e a consolidação de ideias, princípios e culturas, a saúde e o aperfeiçoamento físico-orgânico e que envolvam a destinação, permanente ou temporária, de áreas de território do Município e da s edificações, bem como a associação de imagens e apropriação dessas áreas, de maneira relacionada com aquelas ações ou manifestações.
Bicicletário	Estacionamento de bicicleta de média ou longa duração, com grande número de vagas, controle de acesso, com visibilidade e sinalização, com gestão pública ou privada, preferencialmente coberto, vigiados e dotado de equipamentos como bombas de ar comprimido, telefone público, e eventualmente sanitários.
Calçada	Parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestre e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização e arborização.
Canteiro de obras	Espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como stand de vendas, alojamento, escritório de campo, depósitos, galeria, andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público.

Casas Escalonadas	Edificação destinada a duas ou mais unidades residenciais, caracterizadas por cotas de pisos diferenciados, cuja articulação com o exterior se faz por meio de acessos exclusivos de cada unidade, com aspecto externo homogêneo, acompanhando a topografia do terreno e que atenda a uma das seguintes características: a) paredes externas total ou parcialmente contiguas ou comuns; b) superposição parcial de pisos.
Circulação Horizontal	Espaço destinado ao deslocamento horizontal.
Circulação Vertical	Espaço destinado ao deslocamento entre diferentes níveis.
Compartimento ou cômodo	Parte de uma edificação ou de uma unidade imobiliária.
Condomínio de Lotes	Empreendimento resultante de parcelamento prévio, formado por partes designadas de lotes, unidades autônomas imobiliárias, que são de propriedade exclusiva, e por partes que são propriedade comum dos condôminos, com suas respectivas frações ideais, áreas comuns e vias de circulação interna. (Incluído pela Lei nº 9.509/2020).
Consulta Prévia	Documento expedido pela Poder Público Municipal, contendo um conjunto de informações e orientações, com a finalidade de verificar a viabilidade do uso, definir previamente diretrizes e parâmetros para a elaboração de projetos de parcelamento do solo e de empreendimentos geradores de impactos de tráfego, de vizinhança e ambientais.

Contenção	São obras civis construídas com a finalidade de prover estabilidade contra a ruptura de maciços e que evitam o escorregamento causado pelo seu peso próprio ou por carregamentos externos.
Convite ou Comunicação Externa	Procedimento administrativo para dirimir dúvidas sobre pontos relevantes do processo, formalizado através de e-mail eletrônico e/ou comunicado através do site.
Dano	Intensidade das perdas humanas, materiais ou ambientais decorrentes de um desastre ou acidente.
Demolição	É toda obra de construção civil que visa a derrubada total ou a retirada de algum elemento da edificação, podendo ser manual, mecanizada ou com uso de explosivos.
Desdobro	Parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes.
Desmembramento	Subdivisão de gleba em outras glebas e/ou 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 do Lote ou Terreno	Linha que demarca os limites de um lote ou terreno.
Dutovia	Via construída por dutos integrantes dos sistemas transporte dutoviário, podendo classificar-se como oleodutos, gasodutos, minerodutos e aquedutos, destinados, ao transporte ou transferência de petróleo, seus derivados ou gás natural, sal gema, minério de ferro, concentrado fosfático e água.

Edícula	Pequena construção térrea, encostada em uma ou duas divisas, que não coincida com o alinhamento de gradil, para apoio à edificação principal.
Edificação	Qualquer estrutura física construída pelo homem implantada em uma unidade territorial.
Embargo de obra	Ato administrativo que visa impedir a continuidade de uma obra que não atende a dispositivos legais.
Empreendimento	Toda e qualquer ação, pública ou privada, que importe ou tenha importado em modificação, separação, delimitação e aproveitamento de qualquer parte do território municipal.
Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS)	Corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme o disposto em legislação específica.
Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP)	Corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados, predominantemente à Habitação de Mercado Popular, podendo também HIS 1 e HIS 2.
Enquadramento	Definição da relação de pertinência de áreas, empreendimentos, atividades e usos nas categorias urbanísticas instituídas nesta Lei com fins exclusivos de aplicação dos controles de uso e ocupação do solo.
Estacionamento	Espaço público ou privado destinado à guarda ou permanência prolongada de veículos automotores.
Fachada	Face externa da edificação.
Gabarito de altura das edificações	Altura em metros da edificação, considerando a diferença entre a cota de nível do pavimento térreo e a da cobertura

	da última laje da edificação, incluindo casas de máquinas e reservatórios superiores.
Garagem	Áreas cobertas destinadas à circulação, manobra e estacionamentos de veículos.
Gleba	Área de terra que não foi objeto de parcelamento.
Guarita	Edícula destinada ao controle de acesso.
Habitação de Interesse Social (HIS)	Aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda mensal de acordo com parâmetros definidos pelo Governo Federal, promovida pelo Poder Público ou com ele conveniada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, conforme definição e índice de correção de valores previstos no PDDU-S.
IPTU Verde	É um programa de incentivo a ações e práticas de sustentabilidade em construções, no qual são oferecidos descontos no IPTU, de acordo com a pontuação do Programa de Certificação Sustentável.
Interdição	Ato administrativo que visa impedir o ingresso de pessoas não autorizadas em obra ou utilização de edificação concluída ou existente.
Laudo técnico	Parecer emitido por profissional da área sobre assunto de sua especialidade, acompanhado de respectivo documento de responsabilidade técnica profissional.
Logradouro Público	Espaço livre, de uso público, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer.
Lote	Área de terra resultante do parcelamento do solo, com pelo menos uma das divisas com frente para via oficial de circulação.

Loteamento	Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
Loteamento de Interesse Social	Aquele destinado à implantação de programas habitacionais de interesse social.
Marquise	Cobertura em estrutura em balanço, por vigas ou laje ou apenas laje, apoiada em apenas em um elemento.
Mezanino	Pavimento que subdivide parcialmente um pavimento em dois, com acesso interno entre eles, cuja projeção ocupe no máximo 50% (cinquenta por cento) do pavimento que se situa, sendo aberto para o ambiente do piso inferior.
Modificação de projeto	Procedimento de reapresentação de peças gráficas, com Alvará em vigor, que não implique em aumento de área construída total do projeto aprovado, em percentual superior a 50% e/ou do número de unidades imobiliárias e/ou mudança do partido arquitetônico e/ou na mudança de uso do empreendimento aprovado.
Movimento de Terra	Modificação do perfil do terreno que implica em alteração topográfica.
Muro de Contenção	Muro destinado a suportar desnível de terreno.
Muro divisório	Elemento físico que separa duas unidades imobiliárias e/ou unidade imobiliária e a área pública.
Nivelamento	Fixação da cota de implantação de uma construção nos seus limites com o espaço público.
Obra	Conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimentos e serviços, implantação de equipamentos e instalações definidos em projetos e memoriais descritivos.

Ocupação do Solo	Toda e qualquer ação de apropriação do espaço urbano.
Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo	Intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do Município.
Parâmetros Urbanísticos	Variáveis que regulam a forma, a natureza e a intensidade do uso e da ocupação do solo urbano.
Parcelamento do Solo	Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.
Passeio	Parte do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres.
Pavimento	Cada um dos planos de piso de uma edificação.
Pavimento de Subsolo	Pavimento que se encontra abaixo do nível do pavimento térreo da edificação.
Pavimento Térreo	Aquele definido pelo projeto, cujo piso não fique a uma altura maior que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à cota do meio-fio do logradouro.
Pé Direito	Altura vertical livre entre o piso e o teto de um compartimento.
Peça Gráfica	Desenho técnico representativo de projeto.
Pessoa Com Deficiência (PCD)	Aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas.

Pessoa com mobilidade reduzida	Aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade.
Poço de Ventilação	Componente da edificação por onde se processa a condução de ar.
Polo Gerador de Tráfego (PGT)	Empreendimento ou atividade que pela sua capacidade de atração de viagens e seu nível de abrangência gera interferências no tráfego do entorno, demandando projetos de inserção urbana diferenciados para sua implantação.
Rampa	Área de circulação que interliga vias, ou uma via e uma edificação, ou espaços de uma mesma edificação situados em níveis diferenciados.
Reconstrução	Obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores.
Recuo da Edificação	Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avançadas da edificação e as divisas do terreno.
Recuo Lateral Direito	Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avançadas da edificação e a divisa direita do terreno, considerando como referência a posição do observador dentro do terreno olhando para a rua de acesso principal.
Recuo Lateral Esquerdo	Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avançadas da edificação e a divisa esquerda do terreno, considerando como referência a posição do observador dentro do terreno olhando para a rua de acesso principal.
Reforma	Qualquer obra que altere a configuração interna ou externa da edificação, com ou sem aumento de sua área

	construída computável, destinada a conservar e estabilizar a edificação.
Regularização Fundiária Urbana (REURB)	Programa de Regularização Fundiária Urbana do município de Salvador. (Lei Complementar nº 074/2020).
Reloteamento	Modificação total ou parcial de loteamento que implique em alterações no viário 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.
Reparos Gerais	Obras destinadas, exclusivamente, a conservar a edificação e que não impliquem na alteração das dimensões dos espaços ou na sua configuração estética.
Retrofit	É o processo de requalificação e revitalização de antigos edifícios, aumentando sua vida útil, usando tecnologias avançadas em sistemas prediais e materiais modernos, observando as restrições urbanísticas e edilícias, em especial, os referentes à preservação do patrimônio histórico e arquitetônico.
Reurbanização	Processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas.
Risco	é a probabilidade de que se produzam consequências prejudiciais, eventuais perdas de vidas, feridos, destruição de propriedades e meios de vida, transtornos da atividade econômica ou danos ao meio ambiente, como resultado da interação entre as ameaças de um evento adverso que pode ser natural ou provocado pelo

	homem (atividades humanas) e as condições de vulnerabilidade.
Supressão de vegetação	Retirada de parcela de vegetação de um imóvel, devidamente autorizada pelo órgão de Meio Ambiente competente, para fins de Parcelamento do Solo, construção de edificações, execução de obras de infraestrutura, mediante avaliação do impacto ambiental, com condicionantes e medidas compensatórias, preferencialmente na mesma propriedade.
Tapume	Vedação de madeira ou outro material, instalada em caráter provisório ao nível do logradouro, que fecha ou circunscreve área destinada à realização de obra ou intervenção, destinada isolar e a proteger operários e transeuntes.
Terraplenagem	É o ato ou efeito de deixar um terreno plano e/ou com platôs bem definidos, através da escavação de terrenos mais elevados, remoção de quantidade de terra ou enchimento de depressões.
Testada ou Frente do Terreno ou do Lote	Divisa do lote ou terreno lindeira ao logradouro que lhe dá acesso.
Unidade Imobiliária	Porção do solo ou da edificação individualizada e/ou autônoma quanto às condições de uso e de comercialização.
Urbanização	Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja por meio da criação de unidades imobiliárias ou da implantação de sistemas e instalações de infraestrutura.
Urbanização Integrada	Empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidades imobiliárias edificadas, contendo a

	necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos.
Urbanização Integrada de Interesse Social	Empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidades imobiliárias edificadas, contendo a necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos, e contemplando assentamentos para a população de baixa renda.
Uso do Solo	Toda ação humana que implique em dominação, apropriação ou utilização de um espaço ou terreno.
Vistoria	Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo, por fim, verificar as condições de uma obra ou de uma edificação habitada ou não.
Vulnerabilidade	Grau de suscetibilidade e incapacidade de um sistema, em função de sua sensibilidade, capacidade de adaptação, e do caráter, magnitude e taxa de mudança e variação do clima a que está exposto, de lidar com os efeitos adversos da mudança do clima, entre os quais a variabilidade climática e os eventos extremos.
Zona de Uso	Porção do território nas quais incidem parâmetros e critérios diferenciados de parcelamento, uso e ocupação do solo, visando o ordenamento geral da cidade.

ANEXO I – GLOSSÁRIO

Acessibilidade	Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.
Acessível	Edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado e vivenciado por qualquer pessoa, inclusive aquela com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme os parâmetros definidos em norma técnica pertinente.
Adaptável	Espaço, edificação, mobiliário, equipamento urbano ou elemento cujas características possam ser alteradas para que se torne acessível.
Acréscimo ou Ampliação	Obra em acréscimo à edificação existente em uma mesma propriedade, formando novos compartimentos ou ampliando os já existentes.
Alinhamento de Gradil	Limite do lote ou da gleba com o logradouro público existente ou projetado.
Alinhamento de Recuo	Linha delimitada pelo Município dentro do lote ou terreno, paralela a qualquer das divisas do lote, a partir da qual é permitida a edificação.
Alvará de Licença Simplificada	Documento expedido pelo Município, assegurando a concessão do direito de construir ou para funcionar uma atividade de forma simplificada, nos casos disposto em Lei.
Alvará de Autorização	Documento expedido pela Município para execução de obras especiais e/ou logradouros.

Alvará de Conclusão de Obras	Documento expedido pelo Município reconhecendo o empreendimento em condições de ser utilizado.
Alvará de Habite-se	Documento expedido pela Município reconhecendo o empreendimento tem condições de ser habitado.
Alvará de Licença	Documento expedido pela Município, assegurando a concessão do direito de construir ou para funcionar uma atividade.
Ambiente de permanência eventual	Ambientes e/ou compartimentos de uma edificação cuja permanência humana é transitória e de curto período de tempo, tais como: circulação e acesso de pessoas, higiene pessoal, troca e guarda de roupa, depósitos para guarda de materiais, utensílios ou peças, sem a possibilidade de qualquer atividade humana.
Ambiente de permanência prolongada	Ambientes e/ou compartimentos de uma edificação cuja permanência humana não é transitória.
Apart Hotel/Flat	Edificação ou conjunto de edificações constituída(s) de apartamentos, dotada(o) de unidade autônoma destinadas à prestação de serviços de hotelaria/hospedagem aos usuários, podendo ser constituídos de: recepção, lavanderia, restaurante, governança, vestiário, entre outros.
Área Fechada	Superfície sem cobertura, cujo perímetro é fechado pela edificação ou pela linha ou muro divisório do lote.
Área de Recuo	Área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos.
Área Livre	Áreas públicas ou privadas sem qualquer tipo de edificação ou utilização.

Atividade	Considera-se atividade, para os efeitos desta Lei, toda a ação ou manifestação humana, da iniciativa de agentes públicos ou particulares, que estejam voltadas para a residência, a produção de bens e mercadorias, a comercialização, a prestação de serviços, a modificação do meio ambiente, a difusão e a consolidação de ideias, princípios e culturas, a saúde e o aperfeiçoamento físico- orgânico e que envolvam a destinação, permanente ou temporária, de áreas de território do Município e da s edificações, bem como a associação de imagens e apropriação dessas áreas, de maneira relacionada com aquelas ações ou manifestações.
Bicicletário	Estacionamento de bicicleta de média ou longa duração, com grande número de vagas, controle de acesso, com visibilidade e sinalização, com gestão pública ou privada, preferencialmente coberto, vigiados e dotado de equipamentos como bombas de ar comprimido, telefone público, e eventualmente sanitários.
Calçada	Parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestre e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização e arborização.
Canteiro de obras	Espaço delimitado pelo tapume, destinado ao preparo e apoio à execução da obra ou serviço, incluindo os elementos provisórios que o compõem, tais como stand de vendas, alojamento, escritório de campo, depósitos, galeria, andaime, plataforma e tela protetora visando à proteção da edificação vizinha e logradouro público.

Casas Escalonadas	Edificação destinada a duas ou mais unidades residenciais, caracterizadas por cotas de pisos diferenciados, cuja articulação com o exterior se faz por meio de acessos exclusivos de cada unidade, com aspecto externo homogêneo, acompanhando a topografia do terreno e que atenda a uma das seguintes características: a) paredes externas total ou parcialmente contiguas ou comuns; b) superposição parcial de pisos.
Circulação Horizontal	Espaço destinado ao deslocamento horizontal.
Circulação Vertical	Espaço destinado ao deslocamento entre diferentes níveis.
Compartimento ou cômodo	Parte de uma edificação ou de uma unidade imobiliária.
Condomínio de Lotes	Empreendimento resultante de parcelamento prévio, formado por partes designadas de lotes, unidades autônomas imobiliárias, que são de propriedade exclusiva, e por partes que são propriedade comum dos condôminos, com suas respectivas frações ideais, áreas comuns e vias de circulação interna. (Incluído pela Lei nº 9.509/2020).
Consulta Prévia	Documento expedido pela Poder Público Municipal, contendo um conjunto de informações e orientações, com a finalidade de verificar a viabilidade do uso, definir previamente diretrizes e parâmetros para a elaboração de projetos de parcelamento do solo e de empreendimentos geradores de impactos de tráfego, de vizinhança e ambientais.

Contenção	São obras civis construídas com a finalidade de prover estabilidade contra a ruptura de maciços e que evitam o escorregamento causado pelo seu peso próprio ou por carregamentos externos.
Convite ou Comunicação Externa	Procedimento administrativo para dirimir dúvidas sobre pontos relevantes do processo, formalizado através de e- mail eletrônico e/ou comunicado através do site.
Dano	Intensidade das perdas humanas, materiais ou ambientais decorrentes de um desastre ou acidente.
Demolição	É toda obra de construção civil que visa a derrubada total ou a retirada de algum elemento da edificação, podendo ser manual, mecanizada ou com uso de explosivos.
Desdobro	Parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes.
Desmembramento	Subdivisão de gleba em outras glebas e/ou 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 do Lote ou Terreno	Linha que demarca os limites de um lote ou terreno.
Dutovia	Via construída por dutos integrantes dos sistemas transporte dutoviário, podendo classificar-se como oleodutos, gasodutos, minerodutos e aquedutos, destinados, ao transporte ou transferência de petróleo, seus derivados ou gás natural, sal gema, minério de ferro, concentrado fosfático e água.

Edícula	Pequena construção térrea, encostada em uma ou duas divisas, que não coincida com o alinhamento de gradil, para apoio à edificação principal.
Edificação	Qualquer estrutura física construída pelo homem implantada em uma unidade territorial.
Embargo de obra	Ato administrativo que visa impedir a continuidade de uma obra que não atende a dispositivos legais.
Empreendimento	Toda e qualquer ação, pública ou privada, que importe ou tenha importado em modificação, separação, delimitação e aproveitamento de qualquer parte do território municipal.
Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS)	Corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme o disposto em legislação específica.
Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP)	Corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados, predominantemente à Habitação de Mercado Popular, podendo também HIS 1 e HIS 2.
Enquadramento	Definição da relação de pertinência de áreas, empreendimentos, atividades e usos nas categorias urbanísticas instituídas nesta Lei com fins exclusivos de aplicação dos controles de uso e ocupação do solo.
Estacionamento	Espaço público ou privado destinado à guarda ou permanência prolongada de veículos automotores.
Fachada	Face externa da edificação.
Gabarito de altura das edificações	Altura em metros da edificação, considerando a diferença entre a cota de nível do pavimento térreo e a da cobertura

	da última laje da edificação, incluindo casas de máquinas e reservatórios superiores.
Garagem	Áreas cobertas destinadas à circulação, manobra e estacionamentos de veículos.
Gleba	Área de terra que não foi objeto de parcelamento.
Guarita	Edícula destinada ao controle de acesso.
Habitação de Interesse Social (HIS)	Aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda mensal de acordo com parâmetros definidos pelo Governo Federal, promovida pelo Poder Público ou com ele conveniada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, conforme definição e índice de correção de valores previstos no PDDU-S.
IPTU Verde	É um programa de incentivo a ações e práticas de sustentabilidade em construções, no qual são oferecidos descontos no IPTU, de acordo com a pontuação do Programa de Certificação Sustentável.
Interdição	Ato administrativo que visa impedir o ingresso de pessoas não autorizadas em obra ou utilização de edificação concluída ou existente.
Laudo técnico	Parecer emitido por profissional da área sobre assunto de sua especialidade, acompanhado de respectivo documento de responsabilidade técnica profissional.
Logradouro Público	Espaço livre, de uso público, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer.
Lote	Área de terra resultante do parcelamento do solo, com pelo menos uma das divisas com frente para via oficial de circulação.

Loteamento	Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
Loteamento de Interesse Social	Aquele destinado à implantação de programas habitacionais de interesse social.
Marquise	Cobertura em estrutura em balanço, por vigas ou laje ou apenas laje, apoiada em apenas em um elemento.
Mezanino	Pavimento que subdivide parcialmente um pavimento em dois, com acesso interno entre eles, cuja projeção ocupe no máximo 50% (cinquenta por cento) do pavimento que se situa, sendo aberto para o ambiente do piso inferior.
Modificação de projeto	Procedimento de reapresentação de peças gráficas, com Alvará em vigor, que não implique em aumento de área construída total do projeto aprovado, em percentual superior a 50% e/ou do número de unidades imobiliárias e/ou mudança do partido arquitetônico e/ou na mudança de uso do empreendimento aprovado.
Movimento de Terra	Modificação do perfil do terreno que implica em alteração topográfica.
Muro de Contenção	Muro destinado a suportar desnível de terreno.
Muro divisório	Elemento físico que separa duas unidades imobiliárias e/ou unidade imobiliária e a área pública.
Nivelamento	Fixação da cota de implantação de uma construção nos seus limites com o espaço público.
Obra	Conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimentos e serviços, implantação de equipamentos e instalações definidos em projetos e memoriais descritivos.

Ocupação do Solo	Toda e qualquer ação de apropriação do espaço urbano.
Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo	Intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do Município.
Parâmetros Urbanísticos	Variáveis que regulam a forma, a natureza e a intensidade do uso e da ocupação do solo urbano.
Parcelamento do Solo	Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias.
Passeio	Parte do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres.
Pavimento	Cada um dos planos de piso de uma edificação.
Pavimento de Subsolo	Pavimento que se encontra abaixo do nível do pavimento térreo da edificação.
Pavimento Térreo	Aquele definido pelo projeto, cujo piso não fique a uma altura maior que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à cota do meio-fio do logradouro.
Pé Direito	Altura vertical livre entre o piso e o teto de um compartimento.
Peça Gráfica	Desenho técnico representativo de projeto.
Pessoa Com Deficiência (PCD)	Aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas.

Pessoa com mobilidade reduzida	Aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade.
Poço de Ventilação	Componente da edificação por onde se processa a condução de ar.
Polo Gerador de Tráfego (PGT)	Empreendimento ou atividade que pela sua capacidade de atração de viagens e seu nível de abrangência gera interferências no tráfego do entorno, demandando projetos de inserção urbana diferenciados para sua implantação.
Rampa	Área de circulação que interliga vias, ou uma via e uma edificação, ou espaços de uma mesma edificação situados em níveis diferenciados.
Reconstrução	Obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores.
Recuo da Edificação	Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avançadas da edificação e as divisas do terreno.
Recuo Lateral Direito	Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avançadas da edificação e a divisa direita do terreno, considerando como referência a posição do observador dentro do terreno olhando para a rua de acesso principal.
Recuo Lateral Esquerdo	Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avançadas da edificação e a divisa esquerda do terreno, considerando como referência a posição do observador dentro do terreno olhando para a rua de acesso principal.
Reforma	Qualquer obra que altere a configuração interna ou externa da edificação, com ou sem aumento de sua área

	construída computável, destinada a conservar e estabilizar a edificação.
Regularização Fundiária Urbana (REURB)	Programa de Regularização Fundiária Urbana do município de Salvador. (Lei Complementar nº 074/2020).
Reloteamento	Modificação total ou parcial de loteamento que implique em alterações no viário 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.
Reparos Gerais	Obras destinadas, exclusivamente, a conservar a edificação e que não impliquem na alteração das dimensões dos espaços ou na sua configuração estética.
Retrofit	É o processo de requalificação e revitalização de antigos edifícios, aumentando sua vida útil, usando tecnologias avançadas em sistemas prediais e materiais modernos, observando as restrições urbanísticas e edilícias, em especial, os referentes à preservação do patrimônio histórico e arquitetônico.
Reurbanização	Processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas.
Risco	é a probabilidade de que se produzam consequências prejudiciais, eventuais perdas de vidas, feridos, destruição de propriedades e meios de vida, transtornos da atividade econômica ou danos ao meio ambiente, como resultado da interação entre as ameaças de um evento adverso que pode ser natural ou provocado pelo

	homem (atividades humanas) e as condições de vulnerabilidade.
Supressão de vegetação	Retirada de parcela de vegetação de um imóvel, devidamente autorizada pelo órgão de Meio Ambiente competente, para fins de Parcelamento do Solo, construção de edificações, execução de obras de infraestrutura, mediante avaliação do impacto ambiental, com condicionantes e medidas compensatórias, preferencialmente na mesma propriedade.
Tapume	Vedação de madeira ou outro material, instalada em caráter provisório ao nível do logradouro, que fecha ou circunscreve área destinada à realização de obra ou intervenção, destinada isolar e a proteger operários e transeuntes.
Terraplenagem	É o ato ou efeito de deixar um terreno plano e/ou com platôs bem definidos, através da escavação de terrenos mais elevados, remoção de quantidade de terra ou enchimento de depressões.
Testada ou Frente do Terreno ou do Lote	Divisa do lote ou terreno lindeira ao logradouro que lhe dá acesso.
Unidade Imobiliária	Porção do solo ou da edificação individualizada e/ou autônoma quanto às condições de uso e de comercialização.
Urbanização	Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja por meio da criação de unidades imobiliárias ou da implantação de sistemas e instalações de infraestrutura.
Urbanização Integrada	Empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidades imobiliárias edificadas, contendo a

	necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos.
Urbanização Integrada de Interesse Social	Empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidades imobiliárias edificadas, contendo a necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos, e contemplando assentamentos para a população de baixa renda.
Uso do Solo	Toda ação humana que implique em dominação, apropriação ou utilização de um espaço ou terreno.
Vistoria	Diligência efetuada pela Prefeitura, tendo, por fim, verificar as condições de uma obra ou de uma edificação habitada ou não.
Vulnerabilidade	Grau de suscetibilidade e incapacidade de um sistema, em função de sua sensibilidade, capacidade de adaptação, e do caráter, magnitude e taxa de mudança e variação do clima a que está exposto, de lidar com os efeitos adversos da mudança do clima, entre os quais a variabilidade climática e os eventos extremos.
Zona de Uso	Porção do território nas quais incidem parâmetros e critérios diferenciados de parcelamento, uso e ocupação do solo, visando o ordenamento geral da cidade.

ANEXO II- **MODALIDADES DELICENCIAMENTO E ENQUADRAMENTO**

MODALIDADE	NATUREZA / CARACTERIZAÇÃO	EMPREENDIMENTOS, OBRAS E SERVIÇOS QUE SE ENQUADRAM
MODALIDADE I	Intervenções de baixíssimo impacto, sem alteração de volumetria, uso ou estrutura; serviços de manutenção e conservação.	• Pinturas internas;• Pinturas externas até 8 m de gabarito;• Reparos de manutenção sem alteração dimensional (pisos, revestimentos, forros, esquadrias, instalações hidráulicas e elétricas, impermeabilização até 250 m^2);• Reparos no telhado sem aumento de altura;• Construção/restauração de calçadas e passeios;• Construção/restauração de meio-fio sem alteração do alinhamento;• Muros divisórios ou frontais até 2,00 m;• Rampa e plataforma elevatória até 2,80 m;• Instalação de placas solares dentro do lote;• Limpeza até 100 m^3;• Nivelamento até 20 m^3 (sem supressão de vegetação);• Obras isentas de ART/RRT e de licenciamento ambiental conforme legislação federal.
MODALIDADE II	Obras de baixo a moderado impacto, com pouca complexidade técnica, não demandando análise aprofundada, mas apenas conferência documental.	• 1 unidade residencial por lote;• Até 2 unidades residenciais independentes para HIS;• Até 10 unidades residenciais horizontais independentes;• Edificações não residenciais até 300 m^2;• Abrigos de medidores, hidrantes, abrigos técnicos;• Quadra esportiva descoberta ou piscina;• Guarita, bilheteria e acesso coberto;• Demolição até 500 m^2;• Muros acima de 2,00 m;• Caixa d'água, instalação de ar-condicionado;• Elevadores, plataformas e monta-cargas acima de 2,80 m;• Mezanino em edificação não residencial previsto no projeto original;• Tapume sobre calçada/passeio;• Reforma/ampliação até 350 m^2 (sem intervenção estrutural);• Alteração de fachada não enquadrada na Modalidade I;• Substituição de telhado por laje até 250 m^2;• Projetos ATHIS → **LUS-S (com 50% de desconto na TLU)**.
MODALIDADE III	Obras de médio porte, com impacto significativo e que exigem **análise técnica completa** do Município. Envolve edificações multifamiliares e intervenções estruturais.	• Mais de 10 unidades residenciais por lote (horizontais);• Conjuntos residenciais verticais ou horizontais com áreas comuns;• HIS acima dos limites da Modalidade II (até 100 unidades e/ou 20.000 m^2 de terreno);• Empreendimentos de Habitação Popular (mesmos limites da HIS);• Empreendimentos turísticos (hotéis, resorts, parques temáticos, flats, centros de convenções);• Empreendimentos não residenciais acima de 300 m^2;• Muros de contenção;• Mezanino não previsto no projeto original;• Infraestrutura de telecomunicações;• Execução de lajes acima de 250 m^2;• Estruturas lindeiras à costa (equipamentos especiais);• Abrigo/compartimento de resíduos sólidos;• Demolições acima de 500 m^2;• Terraplanagem de qualquer volume;• Licenças fundiárias: desmembramento, remembramento, desdobro, amembramento;• Reforma/ampliação acima de 200 m^2 que altere estrutura;• Adequações de IPTU Verde (certificação sustentável);• Regularização de obras construídas sem licença (**LUR**);• Licença de Operação posterior à implantação (**LUO**);• Licença Integrada de Funcionamento (**LIF**).
MODALIDADE IV	**Empreendimentos de maior complexidade**, com alto impacto ambiental, urbanístico, viário, estrutural ou social. Obrigam estudos especiais, pareceres externos e análise multidisciplinar.	• Empreendimentos Geradores de Impacto Ambiental (EGIA);• Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV);• Polos Geradores de Tráfego (PGT);• Grandes empreendimentos não residenciais (conforme Código Urbanístico);• Galpões e indústrias de grande porte;• Obras especiais de engenharia (estruturas complexas, contenções profundas, túneis, viadutos);• Obras em via pública;• Intervenções em Áreas Especiais, APP, SAVAM, áreas de risco, zonas de proteção, entorno tombado, ZEPAM etc.;• Desmonte de rochas;• Condomínios de lotes;• Loteamentos (convencionais, de interesse social, urbanizações integradas: URB1 e URB2);• Reurbanização integrada;• Cancelamento total ou parcial de loteamentos;• Obras de infraestrutura urbana (drenagem estrutural, redes estruturantes, via pública, adutoras etc.);• Terraplanagem e movimentações de terra de grande porte; • Infraestrutura pesada (energia, telecom, mobilidade, transporte).

ANEXO III- MODALIDADES DELICENCIAMENTO, CATEGORIAS DE LICENÇAS E PRAZOS

MODALIDADE	NATUREZA / CARACTERIZAÇÃO	LUP	LUS	LUD	LUI	LUE	LUT	LUO	LUM	LUR	LIF	LUEE
MODALIDADE I	Intervenções de baixíssimo impacto, sem alteração de volumetria, uso ou estrutura; serviços de manutenção e conservação.	✗	✗	☑	✗	✗	☑	☑	☑	☑	⚠	⚠
MODALIDADE II	Obras de baixo a moderado impacto, com pouca complexidade técnica, não demandando análise aprofundada, mas apenas conferência documental.	✗	☑	✗	✗	✗	☑	☑	☑	☑	⚠	⚠
MODALIDADE III	Obras de médio porte, com impacto significativo e que exigem **análise técnica completa** do Município. Envolve edificações multifamiliares e intervenções estruturais.	☑	✗	✗	☑	✗	☑	☑	☑	☑	⚠	⚠
MODALIDADE IV	**Empreendimentos de maior complexidade**, com alto impacto ambiental, urbanístico, viário, estrutural ou social. Obrigam estudos especiais, pareceres externos e análise multidisciplinar.	☑	✗	✗	✗	☑	☑	☑	☑	☑	⚠	⚠

Legenda
☑ **Permitido**
⚠ **Permitido com condicionantes ou estudos técnicos**
✗ **Não permitido**

LICENÇA	Prazo Máximo de Análise	Prazo de Cumprimento de Diligência	Validade da Licença / Alvará	Renovação / Prorrogação
LUP – Licença Urbanística Prévia	Até **30 dias úteis**	**15 dias corridos**, prorrogáveis uma vez por igual período	**1 ano**	Permitida **1 prorrogação por 1 ano**, desde que requerida antes do vencimento
LUD – Licença de Inexigibilidade / Dispensa	Até **15 dias úteis**	**10 dias corridos**	Não possui validade, por ser ato declaratório	Não há renovação
LUS – Licença Urbanística Simplificada	**30 dias úteis**	**30 dias corridos**, prorrogáveis por mais 30	**2 anos**	1 renovação por igual período
LUS-S – Licença Urbanística Simplificada Social	**30 dias úteis (prioritária)**	**30 dias corridos**, prorrogáveis por mais 30	**2 anos**	1 renovação por igual período
LUI – Licença Urbanística de Implantação	**60 dias úteis**	**30 dias corridos**, prorrogáveis por mais 30	**2 anos**	1 renovação por 2 anos
LUE – Licença Urbanística Específica	**60 dias úteis**, prorrogáveis por +60 devido à complexidade	**30 dias corridos**, prorrogáveis por mais 30	**2 anos**	1 renovação por igual período
LUT – Licença de Terraplanagem, Demolição e Infraestrutura	Entre **15 e 30 dias úteis**, conforme o porte	**15 dias corridos**	**1 ano**	Renovável 1 vez por mais 1 ano
LUM – Licença Urbanística de Modificação	**30 dias úteis**	**15 dias corridos**, prorrogáveis por mais 15	Depende da licença original	Segue o prazo e validade do alvará principal
LUR – Licença Urbanística de Regularização	**60 dias úteis**	**30 dias corridos**, prorrogáveis uma vez	**2 anos**	1 prorrogação, mediante justificativa técnica

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 199/2026

"INSTITUI O CÓDIGO URBANÍSTICO DO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS, ESTADO DA BAHIA".

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS, **Estado da Bahia**, no uso das suas atribuições legais, de acordo com o que estabelece a Lei Orgânica do Município, nos termos do artigo 51, da Lei Complementar Municipal nº 193/2025 (PDDM),
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica instituído o Código Urbanístico do Município de Alagoinhas, instrumento normativo que estabelece as diretrizes, parâmetros e normas técnicas para o ordenamento territorial, o uso e a ocupação do solo urbano e rural, bem como para o parcelamento e a regularização fundiária, com vistas à promoção do desenvolvimento urbano sustentável e à garantia da função social da cidade e da propriedade.

Parágrafo Único. As disposições deste Código deverão ser observadas por todos os entes da administração pública municipal, direta e indireta, bem como por particulares, em quaisquer ações que envolvam planejamento, licenciamento, fiscalização, execução de obras e intervenções urbanas.

Art. 2º. Este Código constitui instrumento complementar e integrador das políticas públicas de planejamento territorial, expansão urbana, infraestrutura, habitação, mobilidade e meio ambiente, orientando a atuação do Poder Público e da sociedade civil na construção de uma cidade justa, inclusiva, resiliente e ambientalmente equilibrada.

Parágrafo único. A aplicação deste Código observará os princípios constitucionais da função social da propriedade, da gestão democrática da cidade e da sustentabilidade, em consonância com os objetivos estratégicos definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM, na Lei Orgânica do Município e nas diretrizes internacionais de desenvolvimento urbano sustentável.

TITULO II
DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

CAPITULO I
DOS PRINCIPIOS

Art. 3º. O Código Urbanístico do Município de Alagoinhas rege-se pelos seguintes princípios, que orientam a formulação, aplicação e interpretação de suas normas, em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS/ONU) e com os

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

fundamentos do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM:

I - Função social da cidade e da propriedade, assegurando o uso do território de forma justa, inclusiva e ambientalmente equilibrada;

II - Sustentabilidade urbana e ambiental, promovendo o uso racional dos recursos naturais, a mitigação das mudanças climáticas e a resiliência urbana;

III - Gestão democrática e participativa, garantindo a ampla participação da sociedade civil nos processos decisórios de planejamento e ordenamento territorial;

IV - Direito à cidade, assegurando a todos os habitantes o acesso universal à moradia digna, mobilidade, saneamento, infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços públicos de qualidade;

V - Inclusão socioespacial e equidade territorial, promovendo a integração de áreas vulneráveis e a redução das desigualdades no acesso ao solo urbano e aos benefícios da urbanização;

VI - Eficiência e transparência na gestão urbana, com base em instrumentos técnicos, tecnológicos e institucionais que assegurem a efetividade das políticas públicas;

VII - Integração entre planejamento urbano e políticas setoriais, especialmente nas áreas de habitação, mobilidade, meio ambiente, desenvolvimento econômico e proteção do patrimônio cultural;

VIII - Precaução e prevenção, orientando o ordenamento territorial à proteção de áreas de risco, à segurança da população e à preservação dos ecossistemas urbanos e rurais;

IX - Inovação e adaptação, estimulando soluções urbanísticas criativas, tecnológicas e inclusivas, alinhadas às transformações sociais, ambientais e econômicas contemporâneas.

Parágrafo único. A aplicação destes princípios deverá observar, de forma transversal, os compromissos assumidos pelo Município de Alagoinhas com a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, especialmente os ODS relacionados à erradicação da pobreza, cidades e comunidades sustentáveis, ação contra a mudança global do clima, igualdade de gênero, saúde e bem-estar, e redução das desigualdades.

CAPITULO II
DAS DIRETRIZES

Art. 4º. O Código Urbanístico do Município de Alagoinhas constitui instrumento vinculante de planejamento e ordenamento territorial, devendo ser observado na formulação, execução e avaliação das políticas públicas municipais que envolvam o desenvolvimento urbano e regional, incluindo, mas não se limitando a mobilidade urbana, habitação, saneamento básico, uso e ocupação do solo, proteção ambiental, infraestrutura urbana, acessibilidade, paisagem urbana e promoção da cidade sustentável.

§1º. A interpretação e aplicação deste Código deverão observar os princípios

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

constitucionais, a legislação infraconstitucional vigente nos âmbitos federal, estadual e municipal, bem como os tratados, convenções e acordos internacionais ratificados pelo Estado Brasileiro, especialmente aqueles relacionados à Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável e às ações de enfrentamento às mudanças climáticas.

§2º. As diretrizes e normas deste Código deverão ser compatibilizadas com os instrumentos de planejamento territorial e urbano, em especial o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM, assegurando a integração entre as escalas local, metropolitana e regional, e promovendo a articulação entre os diversos setores da administração pública e da sociedade civil.

Art. 5º. O planejamento urbano do Município de Alagoinhas, orientado por este Código Urbanístico, observará as seguintes diretrizes estruturantes:

I- Promover o desenvolvimento urbano sustentável, com garantia de moradia digna, acessível e de qualidade para todos os segmentos da população;

II - Assegurar a compatibilidade entre o direito de construir e as normas urbanísticas, ambientais e sociais, mediante a criação de orientações claras e acessíveis aos cidadãos, empreendedores e agentes públicos;

III - Expandir, preservar e qualificar as áreas verdes urbanas, exigindo sua incorporação em projetos públicos e privados, de natureza residencial, comercial ou mista;

IV - Garantir a mobilidade urbana universal, segura e eficiente, com prioridade para os modos ativos e coletivos de transporte;

V - Requalificar os espaços públicos urbanos, promovendo sua integração, segurança, acessibilidade e inclusão social;

VI - Ordenar e regularizar assentamentos informais e habitações irregulares, com foco na inclusão socioespacial e na melhoria das condições de vida;

VII - Fomentar o uso democrático da cidade, fortalecendo o sentimento de pertencimento, identidade e corresponsabilidade comunitária;

VIII - Estabelecer normas para o uso responsável e sustentável dos recursos naturais, inclusive em obras e empreendimentos que impactem o meio ambiente;

IX - Promover a equidade de gênero e o empoderamento das mulheres, com a criação de espaços urbanos seguros, iluminados e livres de discriminação;

X - Regulamentar a gestão integrada dos resíduos sólidos e do saneamento básico, com foco na saúde pública e na sustentabilidade;

XI - Estimular a cooperação entre o poder público, organizações da sociedade civil, setor privado e cidadãos, visando à implementação das diretrizes internacionais de desenvolvimento urbano;

XII - Assegurar o uso inclusivo e equitativo dos espaços públicos, independentemente de identidade de gênero, orientação sexual, idade, raça, etnia, religião ou condição social;

XIII - Garantir que a cidade seja um ambiente seguro, acolhedor e estimulante para

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

o desenvolvimento integral de crianças e adolescentes;

XIV - Valorizar a diversidade cultural e religiosa, combatendo todas as formas de preconceito e discriminação;

XV - Incentivar práticas sustentáveis de agricultura, pecuária, pesca e maricultura, com apoio técnico e institucional para sua viabilidade econômica e ambiental;

XVI - Estabelecer normas para a atuação das atividades industriais, visando à redução da poluição, ao tratamento adequado de resíduos e à promoção da responsabilidade socioambiental corporativa;

XVII - Assegurar a participação social efetiva nos processos de planejamento, tomada de decisão e controle das políticas urbanas;

XVIII - Implementar medidas de mitigação e adaptação às mudanças climáticas, com base em evidências científicas e diretrizes internacionais;

XIX - Ordenar o acesso e uso dos rios, lagoas, reservas naturais e áreas verdes, garantindo sua preservação e fruição pública;

XX - Fomentar o comércio e os serviços locais, inclusive mediante a criação de polos comerciais e centros urbanos integrados;

XXI - Regulamentar os procedimentos de licenciamento urbanístico e ambiental com objetividade, clareza e linguagem acessível, como instrumento de atração de investimentos e segurança jurídica;

XXII - Promover a ocupação ordenada de novas áreas urbanas, com infraestrutura adequada e capacidade de suporte territorial;

XXIII - Assegurar processos administrativos transparentes, céleres e previamente regulamentados, que estimulem o desenvolvimento urbano alinhado às pautas internacionais;

XXIV - Fundamentar as análises técnicas e decisões administrativas nas normas legais e técnicas vigentes, incluindo as da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e dos órgãos reguladores nacionais competentes.

CAPITULO III
DOS OBJETIVOS

Art. 6º. O Código Urbanístico do Município de Alagoinhas tem por finalidade assegurar o ordenamento territorial como instrumento de promoção do bem-estar coletivo, da justiça socioespacial e da sustentabilidade urbana, mediante a implementação de políticas públicas integradas que garantam:

I - A inclusão social e a equidade no acesso à cidade, com especial atenção aos grupos historicamente vulnerabilizados ou minorizados;

II - O uso democrático, seguro e equitativo dos espaços públicos por todas as pessoas, independentemente de identidade de gênero, orientação sexual, idade, raça, etnia, religião ou condição socioeconômica;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

III - A incorporação de procedimentos, tecnologias e soluções urbanísticas sustentáveis, inovadoras e resilientes, voltadas à mitigação dos impactos ambientais e à adaptação às mudanças climáticas;

IV - A efetivação dos direitos fundamentais à moradia, ao saneamento, à mobilidade, à infraestrutura urbana e à qualidade ambiental, em consonância com os princípios constitucionais e os compromissos internacionais assumidos pelo Estado Brasileiro, especialmente os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030.

Art. 7º. O planejamento urbano do Município de Alagoinhas, orientado por este Código, deverá observar os seguintes objetivos específicos:

I - Assegurar a acessibilidade universal, promovendo a igualdade de condições para o uso da cidade por todas as pessoas, com prioridade para os modos ativos e coletivos de deslocamento;

II - Estabelecer critérios técnicos e sociais para a definição das prioridades municipais em processos de intervenção urbanística, com base em diagnósticos territoriais e participação social;

III - Priorizar investimentos públicos e privados que promovam a sustentabilidade ambiental, a inclusão social e a reciprocidade entre os interesses do Município e da população, respeitando as normas técnicas e os princípios do uso racional dos recursos naturais;

IV - Incentivar a ocupação ordenada do território, com a implantação de áreas residenciais dotadas de infraestrutura adequada, equipamentos urbanos, serviços públicos essenciais e oportunidades de trabalho, com valorização da mão de obra local;

V - Regulamentar, de forma clara, objetiva e com linguagem acessível, os procedimentos relativos à expansão urbana, à regularização fundiária, à construção e à ampliação de edificações, inclusive em áreas rurais e de transição;

VI - Promover a urbanização formal de áreas ocupadas irregularmente, mediante intervenções que assegurem a regularização fundiária, a melhoria das condições habitacionais e a qualificação do entorno urbano;

VII - Realizar a análise e avaliação periódica da expansão urbana, com vistas à implementação progressiva dos recursos públicos necessários à garantia da moradia digna e ao equilíbrio da ocupação territorial.

TITULO III
DOS SISTEMAS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 8º. Fica instituído o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental do Município de Alagoinhas, como instrumento estratégico de coordenação, integração e monitoramento das políticas públicas

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

voltadas ao ordenamento territorial, à sustentabilidade urbana e à melhoria da qualidade de vida da população, assegurando o pleno exercício da cidadania e a efetividade dos direitos urbanísticos e ambientais.

§1º. O Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental tem por finalidade organizar, articular e integrar as ações dos órgãos e entidades da administração pública municipal, direta e indireta, no âmbito das competências urbanísticas e ambientais, observando os princípios constitucionais, as normas gerais deste Código e demais legislações aplicáveis, inclusive aquelas de natureza estadual, federal e internacional.

§2º. A estrutura e o funcionamento do Sistema observarão os princípios do planejamento integrado, da articulação intersetorial, da gestão democrática e da participação social, assegurando a transparência, a eficiência administrativa e a efetividade das políticas públicas territoriais.

§3º. Integra o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental o sistema informatizado de licenciamento urbanístico e ambiental, plataforma digital oficial na qual tramitarão os processos administrativos relacionados ao uso e ocupação do solo, parcelamento, regularização fundiária, licenciamento de obras, fiscalização, sanções e demais atos vinculados às competências do órgão municipal responsável.

§4º. Poderão ser incorporados ao Sistema, mediante regulamentação específica, outros sistemas eletrônicos desenvolvidos ou adotados pelo Município, desde que compatíveis com os objetivos deste Código, e que permitam a tramitação, registro, controle e consulta de informações, pareceres técnicos e decisões administrativas relacionadas às temáticas urbanísticas e ambientais.

CAPITULO II
DA COMPOSIÇÃO E DAS ATRIBUIÇÕES

Art. 9º. O Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental do Município de Alagoinhas constitui instância institucional integrada de governança territorial, responsável pela formulação, coordenação, execução, monitoramento e avaliação das políticas públicas urbanas e ambientais, em consonância com os princípios da gestão democrática, da cidade responsiva e da sustentabilidade.

Art. 10. O Sistema é composto pelas seguintes estruturas funcionais:

I - **Órgãos Colegiados**: instâncias deliberativas, consultivas e propositivas, compostas pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE), pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CODEMA) e pelo Sistema Municipal de Meio Ambiente (SISMUMA), nos termos das respectivas legislações específicas;

II - **Órgãos Executores**: unidades administrativas da estrutura governamental municipal às quais são atribuídas competências técnicas e operacionais relacionadas ao planejamento urbano, à gestão ambiental, ao desenvolvimento territorial e à implementação das diretrizes do Plano Diretor;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

III - **Órgãos Setoriais**: demais órgãos e entidades da administração pública municipal, direta e indireta, bem como comissões municipais temáticas, que atuam de forma articulada na execução de planos, programas, projetos e ações vinculadas ao desenvolvimento urbano e à qualificação ambiental;

IV - **Órgãos Julgadores**: juntas administrativas de primeira e segunda instância, competentes para o julgamento de infrações e aplicação de penalidades decorrentes do descumprimento das normas urbanísticas e ambientais, conforme regulamentação específica.

§1º. Compete aos Órgãos Colegiados deliberar, propor, acompanhar e aconselhar sobre matérias relativas ao ordenamento territorial, à política urbana e à proteção ambiental, observadas as atribuições legais e os mecanismos de participação social previstos neste Plano Diretor.

§2º. Compete aos Órgãos Executores implementar as políticas públicas e diretrizes estabelecidas para o desenvolvimento urbano e a gestão ambiental, assegurando a integração intersetorial, a eficiência administrativa e a conformidade técnica das ações governamentais.

§3º. Compete aos Órgãos Setoriais contribuir para a execução das políticas urbanas e ambientais, mediante articulação institucional, elaboração de diagnósticos, proposição de soluções e execução de ações programáticas compatíveis com os objetivos estratégicos do Município.

§4º. Compete ao Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADES) propor diretrizes gerais para a formulação e implementação da política de desenvolvimento urbano, acompanhar a execução do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável e promover a articulação com as Conferências Municipais das Cidades.

§ 5º. Compete ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CODEMA), em consonância com as deliberações da Conferência Municipal do Meio Ambiente, propor diretrizes gerais para a formulação e implementação da política ambiental municipal, acompanhar sua execução e promover a integração com os demais instrumentos de planejamento territorial.

CAPITULO III
DOS SUBSISTEMAS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 11. O Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental do Município de Alagoinhas será estruturado em Subsistemas Básicos, com funções complementares e articuladas, conforme segue:

I - Subsistema de Planejamento e Gestão Ambiental: voltado à formulação, implementação e monitoramento da política ambiental municipal, com foco na proteção dos recursos naturais, na promoção da qualidade ambiental e na sustentabilidade territorial;

II - Subsistema de Planejamento e Gestão Urbanística: responsável pela coordenação das ações de ordenamento territorial, uso e ocupação do solo, regularização fundiária, licenciamento urbanístico e implementação das diretrizes do

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Plano Diretor;

III - Subsistema de Informações Municipais: sistema integrado de dados georreferenciados, indicadores urbanos e ambientais, registros administrativos e plataformas digitais, destinado a subsidiar o planejamento, a gestão pública e a participação social.

Parágrafo único. A estruturação e o funcionamento dos Subsistemas observarão os princípios do planejamento integrado, da articulação intersetorial, da transparência administrativa e da participação social, com suporte técnico dos órgãos executores e deliberação dos conselhos e comissões permanentes instituídos por legislação específica.

Art. 12. O Subsistema de Planejamento e Gestão Ambiental será operado pelos órgãos executores competentes da administração pública municipal, direta e indireta, e terá como finalidade assegurar a gestão ambiental integrada, a proteção dos recursos naturais e a promoção da qualidade ambiental no território municipal.

Art. 13. São atribuições específicas do Subsistema de Planejamento e Gestão Ambiental:

I - Encaminhar ações administrativas e técnicas necessárias ao cumprimento das diretrizes da política ambiental municipal, em consonância com o Plano Diretor e demais normas aplicáveis;

II - Estabelecer diretrizes, normas, critérios e padrões relativos ao controle, à fiscalização e à manutenção da qualidade ambiental, com base em estudos técnicos e legislação vigente;

III - Avaliar e emitir pareceres sobre a implantação de empreendimentos e atividades com potencial de impacto ambiental, observando os princípios da precaução, prevenção e sustentabilidade;

IV - Controlar, fiscalizar e monitorar os indicadores de qualidade ambiental, promovendo ações corretivas e preventivas em áreas de risco ou degradação;

V - Promover e coordenar fóruns públicos de discussão e avaliação da política ambiental, especialmente a Conferência Municipal do Meio Ambiente, como instrumento de gestão democrática e controle social;

VI - Atualizar e divulgar permanentemente informações sobre a qualidade ambiental no Município, por meio de plataformas digitais, boletins técnicos e canais institucionais de comunicação;

VII - Celebrar convênios, termos de cooperação e parcerias com órgãos públicos estaduais, federais, universidades, centros de pesquisa e entidades da sociedade civil, visando ao fortalecimento da política ambiental local.

Parágrafo único. Compõem este Subsistema os órgãos da administração pública direta responsáveis pelo licenciamento e fiscalização ambiental, pela política municipal de meio ambiente, pelo controle da poluição sonora, pela coleta e gestão de resíduos sólidos, pela manutenção de áreas verdes e espaços públicos, bem como os órgãos da administração pública indireta vinculados à gestão de recursos hídricos,

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Art. 14. O Subsistema de Planejamento e Gestão Urbanística integra o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental do Município de Alagoinhas, sendo operado pelos órgãos executores competentes da administração pública municipal, direta e indireta, responsáveis pela formulação, coordenação e execução da política urbana, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável – PDDM.

Art. 15. São atribuições específicas deste Subsistema:

I - Acompanhar, monitorar e avaliar a implementação das diretrizes, programas, projetos e ações previstos no Plano Diretor, com base em indicadores de desempenho e metas progressivas;

II - Promover e coordenar fóruns públicos de debate e avaliação da política urbana, com destaque para a realização periódica da Conferência Municipal da Cidade, como instrumento de gestão democrática e controle social;

III - Assegurar a participação social nos processos de elaboração, revisão e execução do orçamento público municipal, em conformidade com as diretrizes estratégicas do PDDM e os princípios da gestão participativa;

IV - Controlar, orientar, fiscalizar e licenciar o uso e a ocupação do solo urbano e rural, observando os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação vigente e os princípios da função social da propriedade.

§1º. O Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE é órgão colegiado de caráter consultivo, propositivo e normativo, vinculado ao Subsistema de Planejamento e Gestão Urbanística, com a finalidade de estudar, propor, acompanhar e avaliar a formulação e a implementação da política urbana municipal, assegurando a gestão democrática da cidade, nos termos da legislação específica e das deliberações das Conferências Municipais da Cidade.

§2º. Comissão Permanente de Avaliação de Empreendimentos Urbanos (COPAEU), instituída pelo PDDM, integra o Subsistema de Planejamento e Gestão Urbanística como instância técnica de apoio à governança territorial, com a atribuição de destinada à análise, acompanhamento e emissão de pareceres sobre projetos e empreendimentos que impactem o ordenamento territorial, o desenvolvimento urbano e a sustentabilidade ambiental do Município de Alagoinhas e de acompanhar a execução do PDDM, propor ajustes e atualizações periódicas, consolidar relatórios de desempenho e subsidiar os processos de revisão e planejamento estratégico municipal.

§3º. Compõem este Subsistema os seguintes órgãos e entidades da administração pública municipal:

I - Órgãos da administração direta responsáveis pelo planejamento urbano, licenciamento e fiscalização do uso e ocupação do solo, elaboração e execução de projetos estruturantes, manutenção de equipamentos públicos, mobilidade urbana, transporte coletivo e concessões públicas, à política habitacional, à regularização fundiária urbana e à infraestrutura urbana;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

II - Órgãos da administração indireta vinculados à gestão do trânsito;

III - Demais unidades administrativas que atuem de forma articulada na implementação das políticas setoriais relacionadas ao desenvolvimento urbano, conforme regulamentação complementar.

Art. 16. O Subsistema de Informações Municipais integra o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental do Município de Alagoinhas, sendo operado pelos órgãos executores competentes, com a finalidade de coletar, organizar, sistematizar, atualizar e disponibilizar dados e informações estratégicas de natureza urbanística, ambiental, socioeconômica e institucional, em suporte à formulação, execução, monitoramento e avaliação das políticas públicas municipais.

Art. 17. São atribuições específicas deste Subsistema:

I - Coletar, sistematizar e disponibilizar dados contínuos, padronizados e inferíveis de interesse urbanístico e ambiental, inclusive mediante termos de cooperação técnica com universidades, centros de pesquisa, cartórios de registro de imóveis, concessionárias de serviços públicos (energia elétrica, telefonia, saneamento), órgãos governamentais e entidades da sociedade civil;

II - Implantar e manter atualizado banco de informações municipais georreferenciadas, contendo dados sobre finanças públicas, economia, saúde, educação, saneamento básico, demografia, urbanismo, cultura, meio ambiente e demais áreas de interesse público, fornecidos por órgãos da administração municipal e por entidades externas conveniadas;

III - Organizar e disponibilizar, de forma ordenada, sistêmica e interativa, os registros e informações dos órgãos, entidades e empresas atuantes no território municipal, inclusive os dados oriundos de cartórios de registro de imóveis e concessionárias de serviços essenciais, para uso do Poder Público e da sociedade;

IV - Atuar como instrumento regulador e integrador dos registros necessários às diversas unidades do Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental, assegurando interoperabilidade, rastreabilidade e segurança da informação;

V - Estabelecer ações conjuntas com as secretarias municipais, órgãos setoriais e entidades parceiras, com vistas à inovação, à transformação digital, à eficiência administrativa e ao desenvolvimento de processos de produção e difusão de informação pública qualificada.

Art. 18. O Subsistema de Informações Municipais será organizado e administrado pelos órgãos executores competentes, que proverão os recursos orçamentários, materiais e humanos necessários à sua operação, e conterá unidades técnicas responsáveis pelas seguintes funções:

I - Registro de entidades com atuação no Município que incluam, entre seus objetivos, ações urbanísticas, ambientais e de infraestrutura;

II - Cadastro de órgãos e pessoas jurídicas, inclusive de caráter privado, com sede no Município ou não, que atuem na preservação, conservação, defesa, recuperação e

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

controle do meio ambiente;

III - Registro de empresas cuja atividade comporte risco efetivo ou potencial ao meio ambiente ou ao ordenamento territorial;

IV - Cadastro de pessoas físicas ou jurídicas que prestem serviços de consultoria, elaboração de projetos ou execução de obras nas áreas de urbanismo, meio ambiente e infraestrutura urbana;

V - Cadastro de pessoas físicas ou jurídicas que tenham cometido infrações às normas urbanísticas e ambientais, com registro das penalidades aplicadas e medidas corretivas adotadas;

VI - Organização de dados e informações técnicas, bibliográficas, jornalísticas, acadêmicas e outras de relevância para os objetivos do Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental;

VII - Organização de metadados técnicos geoespaciais e não geoespaciais, conforme padrões e boas práticas nacionais e internacionais, incluindo as séries ISO 19115, ISO/IEC 11179 e o Perfil de Metadados Geoespaciais do Brasil – MGB 2.0 ou versão mais atual;

VIII - Manutenção de cadastro técnico municipal contendo informações básicas necessárias à avaliação permanente do processo de ordenamento territorial e da qualidade ambiental, composto, entre outros, pelos seguintes elementos:

a) Cadastro técnico Multifinalitário georreferenciado;

b) Banco de mapas e imagens do Município;

c) Banco de projetos e planos municipais;

d) Cadastro de uso e ocupação do solo, infraestrutura em rede e equipamentos sociais;

e) Cadastro de empreendimentos aprovados (edificações, parcelamentos, intervenções urbanas);

f) Cadastro das Áreas Verdes e Unidades de Conservação Ambiental;

g) Cadastro de atividades econômicas e sociais;

h) Cadastro de logradouros e endereçamentos urbanos;

i) Cadastro imobiliário, com integração aos registros dos cartórios de imóveis;

j) Planta genérica de valores;

k) Cartografias, dados censitários e socioeconômicos;

l) Acervo digital das normas legais municipais, estaduais e federais incidentes sobre o território municipal.

§1º. As pessoas físicas ou jurídicas, inclusive empresas e entidades públicas da administração direta ou indireta, concessionárias de serviços públicos e cartórios de registro de imóveis, cujas atividades sejam potencial ou efetivamente poluidoras, impactantes ou ordenadoras do território, ficam obrigadas ao cadastro no Subsistema

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

de Informações Municipais, conforme regulamentação específica.

§2º. É garantido o acesso público ao Subsistema de Informações Municipais, observadas as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD, podendo ser fornecidas certidões, cópias e relatórios mediante requerimento formal e recolhimento das taxas correspondentes.

§3º. O Subsistema será alimentado pelos órgãos executores com dados obtidos por meio de estudos técnicos, pesquisas, auditorias, autorizações, licenças, anuências prévias, monitoramentos, inspeções, relatórios e registros de infrações, assegurando a rastreabilidade e a integridade das informações.

§4º. As informações disponíveis em outros órgãos públicos, entidades privadas, organizações não governamentais e prestadores de serviços deverão ser incorporadas ao Subsistema mediante termo de cooperação ou termo de referência, com exigência de dados auditáveis e publicáveis, conforme padrões técnicos e legais vigentes.

§ 5º. Compõem este Subsistema os seguintes órgãos e entidades:

I - Órgãos da administração direta e indireta que integram os demais subsistemas do Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental;

II - Órgãos da administração direta e indireta vinculados à gestão de tecnologia da informação, fazenda pública, planejamento, tributação e cadastro imobiliário;

III - Cartórios de registro de imóveis, concessionárias de energia elétrica, telefonia, saneamento básico e demais prestadores de serviços públicos essenciais;

IV - Unidades administrativas que atuem de forma articulada na implementação das políticas setoriais relacionadas ao desenvolvimento urbano, conforme regulamentação complementar.

TITULO IV
DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE URBANÍSTICO E DE FOMENTO AO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 19. Os instrumentos de controle urbanístico e os mecanismos de incentivo e fomento ao desenvolvimento territorial constituem ferramentas complementares e operacionais do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável do Município de Alagoinhas, com a finalidade de assegurar o ordenamento racional, equitativo e sustentável do uso e ocupação do solo urbano e rural.

§1º. Tais instrumentos integram o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano e da Qualidade Ambiental, sendo aplicados de forma articulada com os subsistemas urbanístico, ambiental e informacional, e orientados pelos princípios da função social da cidade e da propriedade, da justiça territorial, da gestão democrática e da sustentabilidade.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§2º. Os instrumentos de controle urbanístico compreendem, entre outros:

I- O zoneamento urbano e rural, com definição de usos permitidos, condicionados e proibidos;

II- Os parâmetros urbanísticos de densidade, gabarito, recuos, coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação;

III- O licenciamento urbanístico e ambiental, inclusive com integração digital e interoperabilidade entre os órgãos competentes;

IV- A fiscalização e monitoramento do uso do solo, das edificações e das atividades econômicas;

V- A aplicação de sanções administrativas e medidas corretivas em caso de infrações às normas urbanísticas e ambientais.

§3º. Os instrumentos de incentivo e fomento ao desenvolvimento urbano, social e territorial incluem:

I- A delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e outras áreas prioritárias para investimentos públicos e regularização fundiária;

II- A concessão de incentivos fiscais, urbanísticos e creditícios para empreendimentos alinhados às diretrizes do PDDM;

III- A promoção de parcerias público-privadas e convênios com instituições públicas e privadas, inclusive cartórios de registro de imóveis e concessionárias de serviços públicos essenciais;

IV- A implementação de programas de assistência técnica, capacitação profissional e apoio à economia local, com foco na inclusão produtiva e na geração de emprego;

V- A articulação com os instrumentos de planejamento orçamentário, como o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual, para garantir recursos e metas compatíveis com os objetivos do desenvolvimento urbano sustentável.

§4º. A aplicação dos instrumentos previstos neste artigo deverá observar os dados e diagnósticos consolidados no Subsistema de Informações Municipais, garantindo a tomada de decisão baseada em evidências, a transparência administrativa e o controle social.

CAPITULO II
DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL SUSTENTÁVEL

Art. 20. O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável do Município de Alagoinhas constitui o instrumento estruturante e orientador desta Lei, conferindo fundamento jurídico, técnico e institucional às diretrizes, princípios e instrumentos urbanísticos e ambientais que regem o ordenamento territorial, o planejamento urbano e a gestão integrada do desenvolvimento municipal.

§1º. O Plano Diretor serve como referência normativa obrigatória para a formulação, aplicação e revisão dos regramentos de interesse público e socioeconômico,

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

assegurando que as ações da Administração Municipal estejam alinhadas aos compromissos com a sustentabilidade, a justiça territorial, a livre iniciativa responsável, a preservação ambiental e os direitos fundamentais à cidade.

§2º. A interpretação e aplicação das disposições desta Lei deverão observar, de forma sistemática e vinculante, os objetivos estratégicos, os eixos estruturantes e os instrumentos definidos no Plano Diretor, especialmente aqueles relacionados aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 e às ações de enfrentamento das mudanças climáticas.

§3º. Toda alteração normativa, regulamentar ou procedimental decorrente desta Lei deverá estar compatível com as previsões, parâmetros e condicionantes estabelecidos no Plano Diretor, sob pena de nulidade e responsabilização administrativa, nos termos da legislação vigente.

CAPITULO III
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Seção I
Regiões Administrativas, Macrozoneamento e Zoneamento Urbanístico

Art. 21. As Regiões Administrativas constituem subdivisões territoriais de natureza funcional, criadas com o objetivo de promover a descentralização administrativa, o planejamento integrado e a melhoria da gestão pública, cuja delimitação pode abranger total ou parcialmente os Distritos definidos no art. 8º da Lei Orgânica do Município, sem prejuízo da autonomia normativa destes e respeitadas as disposições legais pertinentes.

Art. 22. O macrozoneamento consiste na organização territorial, determinando as formas de uso e ocupação do solo com base nas orientações do Poder Público para promoção das políticas de valorização dos espaços urbanos sob os aspectos sociais, econômicos e ambientais, previstas para o tempo de eficácia do PDDM, conforme o Mapa 01, Anexo II, do referido diploma legal.

§1º. Com base no macrozoneamento são determinadas as macrozonas do território, sendo estas:

I - Macrozona Urbana;

II - Macrozona Rural.

§2º. O Macrozoneamento constitui ferramenta estratégica da política urbana, responsável por nortear as ações e intervenções do Poder Executivo ao longo da execução do Plano Diretor, compreendendo:

I- Diretrizes gerais de uso e ocupação do solo, visando o aproveitamento racional da estrutura urbana existente, bem como o desenvolvimento e requalificação das macrozonas que demandam intervenção pública;

II- A Macrozona Urbana abrange o conjunto de áreas consolidadas pela expansão espontânea da malha urbana, áreas em processo de estruturação e zonas de expansão.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

III- As áreas incorporadas ao tecido urbano por meio de Planos Especiais ou alterações pontuais na legislação urbanística serão objeto de revisão quanto aos seus limites, considerando a oferta de infraestrutura, impactos ambientais e eventuais sobrecargas, para fins de redefinição da Macrozona Urbana;

IV- A Macrozona Rural compreende a maior extensão territorial do município, englobando localidades com características rurais, população residente em áreas não urbanizadas e zonas destinadas a atividades agropastoris, extrativistas e de preservação ambiental.

Art. 23. Esta Lei adota o seguinte zoneamento urbanístico definido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável (PDDM), com seus subtipos conforme Mapa 02:

I - Zona de Uso Múltiplo (ZUM)**:** área destinada à convivência de diversas atividades urbanas, com flexibilidade de usos e integração de funções residenciais, comerciais, institucionais e produtivas, voltada à dinamização do território, à inclusão social e à promoção de um desenvolvimento urbano equilibrado, dinâmico e sustentável.

II - Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1)**:** área periférica das aglomerações urbanas do Município, destinada à expansão prioritária da ocupação com baixa densidade, condicionada à implantação prévia de infraestrutura básica, transporte público e serviços urbanos, visando à formação de novos assentamentos com qualidade urbanística.

III - Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU-2): área de expansão moderada nas aglomerações urbanas do Município, com potencial para ocupações de densidade média, desde que compatibilizadas com a infraestrutura urbana existente ou planejada, e com acesso adequado a transporte e serviços públicos.

IV - Zona de Expansão Urbana 3 (ZEU-3)**:** área de expansão prioritária na sede do Município, apta à configuração de tipologias urbanas mais adensadas, mediante a garantia de infraestrutura urbana, mobilidade, equipamentos públicos e serviços essenciais, em consonância com o planejamento territorial.

V - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): área destinada à requalificação urbanística e habitacional de assentamentos precários ou à implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) em vazios urbanos, com parâmetros urbanísticos específicos, visando à inclusão social, à regularização fundiária e à melhoria das condições de habitabilidade, conforme regramento próprio estabelecido nesta Lei.

VI - Zona Urbana de Ocupação Prioritária (ZOP): área estratégica delimitada para indução e concentração de investimentos públicos e privados, com prioridade para implantação de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, habitação, mobilidade e serviços essenciais, objetivando ampliar a oferta de usos urbanos, reduzir desigualdades socioespaciais e promover o desenvolvimento sustentável e integrado da cidade.

VII - Zona Industrial Urbana (ZIU): área urbana destinada à instalação e operação de atividades industriais, logísticas e de armazenamento, sujeita a controle rigoroso quanto à ocupação irregular, impactos ambientais e condições de segurança, devendo

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

observar os parâmetros de compatibilidade com o entorno urbano.

VIII - Zona de Vila Tradicional (ZVT): corresponde às vilas e localidades inseridas nas Macrozonas Urbanas, caracterizando-se pelo uso predominantemente residencial e pela presença significativa de atividades de agricultura familiar. Trata-se de uma zona de transição entre o meio rural e o urbano, na qual deve ser considerado o conceito de "lote urbano" previsto no art. 43 da legislação urbanística vigente, não incidindo sobre os lotes de uso rural — especialmente aqueles dedicados à agricultura familiar e aos minifúndios — o Imposto Territorial Urbano (IPTU) e demais taxas urbanas. Onde a preservação cultural, paisagística e ambiental da ZVT deve ser assegurada por instrumentos específicos de gestão territorial que reconheçam e valorizem os modos de vida tradicionais, o uso sustentável dos recursos naturais e o papel estratégico dos agricultores familiares como agentes de conservação e desenvolvimento local, promovendo uma integração equilibrada entre turismo, moradia e produção rural, com respeito às especificidades socioeconômicas da população residente.

IX - Zona de Ocupação Condicionada (ZOC): área urbana cuja ocupação está condicionada à realização prévia de estudos técnicos, obras de infraestrutura, medidas de proteção ambiental ou regularização fundiária, com vistas à segurança urbanística, à preservação de recursos naturais e à compatibilidade com o planejamento territorial e ambiental do Município.

Seção II
Das Categorias de Uso e Ocupação do Solo

Art. 24. Com base no uso e ocupação do solo, podem ser atribuídas as divisões a seguir descritas:

I - Uso residencial, dividido em:

a)residencial Privativa Unifamiliar (R-1): Casas térreas ou assobradadas, isoladas ou não, destinadas a uma única família por unidade.

b)residencial Privativa Multifamiliar (R-2): Edifício de apartamentos, onde cada unidade é independente, mas compartilha áreas comuns.

c)residencial Coletiva (A-3): Estrutura voltada para moradia coletiva com regras específicas, nesta categoria inclui pensionatos, internatos, orfanatos, conventos.

d)agrupamento Residencial Privativo Unifamiliar (R-4): Conjunto de duas ou mais casas unifamiliares dentro de um mesmo lote.

e)agrupamento Residencial Privativo Multifamiliar (R-5): Conjunto de edifícios multifamiliares em um único lote.

f)residencial Mista (R-6): Edificações com unidades residenciais e comerciais.

II - Uso comercial, podendo ser dividido em:

a)comércio Varejista de Bens de Conveniência em Área Residencial (C-1): comercialização de produtos alimentícios e artigos de primeira necessidade de consumo da população, com característica varejista, localização compatível com o

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

uso residencial, e outros classificados na categoria de bens de conveniência;

b)comércio varejista de bens de compra planejada ou especializados com uso comercial de médio impacto (C-2): comercialização de produtos especializados de consumo eventual, característica varejista e localização tolerável para setores residenciais.

c)comércio atacadista de alto impacto, voltado à comercialização de bens de abastecimento periódico ou eventual (C-3): comercialização de produtos de abastecimento periódico ou eventual, característica atacadista e localização incompatível com o uso residencial.

III - Serviços:

a)serviço de âmbito local ou serviço de vizinhança de baixo impacto urbano (S-1): serviços de âmbito local, prestados à população, que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais;

b)serviços de médio a alto impacto urbano (S-2): serviços diversificados, prestados à população, que implicam a fixação de padrões específicos de ocupação, localização, infraestrutura, tráfego e meio ambiente;

c)serviços especiais de alto impacto urbano (S-3): serviços especiais, prestados à população, de localização incompatível com o uso residencial.

IV - Uso Institucional (In-1): atividades de variada natureza, cujo objetivo maior é a prestação de serviços públicos de interesse social, voltados à saúde, educação, esporte, lazer, culto religioso, administração pública, assistência social, de infraestrutura urbana, dentre outros;

V - Uso Industrial:

a)uso industrial de baixo impacto ou indústria leve (I-1): atividades voltadas para extração, ou transformação de substâncias, ou produtos em novos bens de serviços ou produtos, por métodos mecânicos ou químicos de baixo impacto, não incômoda, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação, acesso, localização, tráfego e de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

b)uso industrial de médio impacto compatível com áreas urbanas condicionadas (I-2): atividades voltadas para extração, ou transformação de substâncias, ou produtos em novos bens de serviços ou produtos, por métodos mecânicos ou químicos de médio impacto, compatível com a vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação, acesso, localização, tráfego e de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

c)uso industrial de alto impacto ou indústria pesada com localização é incompatível com áreas residenciais (I-3): atividades voltadas para extração, ou transformação de substâncias, ou produtos em novos bens de serviços ou produtos, por métodos mecânicos ou químicos de alto impacto, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação, acesso, localização, tráfego e de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, de localização incompatível com o uso residencial;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

VI - Uso Especial (E-1): atividades de complexo turístico ou centro de convenções e conferências, mineração, cemitérios e outras atividades especiais ou não relacionadas;

VII - Uso Misto (M-1): configura-se pelo exercício concomitante de duas ou mais atividades de naturezas distintas em um mesmo empreendimento.

Seção III
Dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Art. 25. Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis ao território do Município de Alagoinhas, definidos com base na natureza dos usos permitidos, condicionados e proibidos, bem como nas zonas de localização estabelecidas pelo zoneamento urbanístico, constituem instrumentos técnicos e normativos essenciais para a regulação do ordenamento territorial.

§1º. Tais parâmetros encontram-se detalhados nos Anexos II, da Lei Complementar Nº 193/2025 e nos quadros do Anexo III deste Código Urbanístico, os quais integram esta Lei para todos os fins legais, em conformidade com o disposto no art. 47 do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável – PDDM.

§2º. A aplicação dos parâmetros deverá observar os princípios da função social da propriedade, da sustentabilidade ambiental, da equidade territorial e da compatibilidade com a infraestrutura urbana existente ou planejada, sendo obrigatória sua consideração nos processos de licenciamento, fiscalização, regularização fundiária e planejamento urbano.

§3º. A revisão, atualização ou complementação dos parâmetros constantes nos Anexos I e III somente poderá ocorrer mediante ato normativo específico, devidamente fundamentado em estudos técnicos e compatível com as diretrizes do PDDM.

Seção IV
Das tipologias habitacionais

Art. 26. Para fins deste Código Urbanístico, entende-se por tipologias construtivas o conjunto de características formais, funcionais e técnicas que definem os diferentes tipos de edificações, considerando sua estrutura, uso, implantação no lote, volumetria, sistema construtivo e relação com o espaço urbano.

Art. 27. As tipologias construtivas têm como objetivo:

I - Organizar e orientar o desenvolvimento urbano de forma coerente com o planejamento territorial.

II - Preservar a identidade arquitetônica e cultural local.

III - Promover a harmonia entre edificações e o espaço público.

IV - Facilitar o licenciamento e a fiscalização de obras.

V - Estimular práticas construtivas sustentáveis e adequadas ao contexto climático e geográfico.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 28. As tipologias construtivas serão classificadas conforme os seguintes critérios, cujo as características estão descritas no Anexo III, Quadro 04:

I - Barracos:

a) **Padrão Rústico:** tipologia Típicos de favelas e compostos geralmente por um cômodo, às vezes com banheiro. Construídos de forma improvisada com sobras de materiais de construção e outros, tais como papelão, compensado de madeira ou similar; piso em terra batida; instalações hidráulicas e elétricas precárias.

b) **Padrão Simples:** Típicos de favelas, podendo ter mais de um cômodo e banheiro interno. Construídos com reaproveitamento de diversos tipos de materiais de construção ou, às vezes, alvenaria sem revestimentos; piso cimentado ou atijolado; instalações hidráulicas e elétricas precárias.

II - Casas:

a) **Padrão Rústico:** Construídas sem preocupação com projeto, aparentemente sem utilização de mão de obra qualificada ou acompanhamento de profissional habilitado. Associadas à autoconstrução, geralmente apresentam pé-direito aquém dos usuais e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos e desníveis. Na maioria das vezes são térreas, construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante. Cobertura em laje pré-moldada ou telhas em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturado e sem forro. Fachadas desprovidas de revestimentos e áreas externas com pisos em terra batida ou cimentado rústico.

b) **Padrão Proletário:** Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

c) **Padrão Econômico:** Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

d) **Padrão Simples:** Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

e) **Padrão Médio**: Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

f) **Padrão Superior:** Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

g) **Padrão Fino:** Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

h) **Padrão Luxo:** Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados. Geralmente prevendo salas para quatro ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, lareira, música, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscinas, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura. Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.

III - Galpão

a) **Padrão Econômico:** Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

b) **Padrão Simples:** Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

c) **Padrão Médio:** Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

d) **Padrão Superior:** Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 10% da área construída, projetados para grandes vãos, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras. Possuem piso de alta resistência e o pé-direito é maior que 8 metros geralmente.

IV - Cobertura

a) **Padrão Simples:** Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

b) **Padrão Médio:** Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

c) **Padrão Superior:** Cobertura metálica, de fibrocimento ou material equivalente de grandes vãos e pés-direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos.

Art. 29. A aplicação das tipologias construtivas deverá observar:

I - As diretrizes do plano diretor municipal.

II - As normas de uso e ocupação do solo.

III - Os parâmetros de recuo, altura, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

IV - A compatibilidade com a infraestrutura urbana existente.

V - A preservação de áreas de interesse ambiental, histórico ou paisagístico.

Art. 30. O Poder Público poderá admitir novas tipologias ou flexibilizações das existentes, desde que:

I - Sejam tecnicamente justificadas.

II - Respeitem os princípios de sustentabilidade, acessibilidade e segurança.

III - Contribuam para a qualificação do espaço urbano.

Seção V
Das normas incidentes sobre o sistema viário e sua relação com o ordenamento do uso e ocupação do solo

Art. 31. O Sistema de Infraestrutura Urbana do território do Município de Alagoinhas, no tocante ao sistema viário, é identificado por todas as vias públicas e privadas que compõem a malha urbana e rural, destinadas à circulação de pessoas, veículos e bens, e que desempenham papel fundamental na organização espacial, mobilidade urbana e integração territorial.

Art. 32. Para fins deste Código, considera-se como integrantes do sistema viário

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

municipal:

I - **Vias arteriais**: principais eixos de circulação que conectam diferentes regiões da cidade, permitindo o fluxo contínuo e de longa distância, com prioridade para o tráfego motorizado e transporte coletivo.

II - **Vias coletoras**: vias que recebem o tráfego das vias locais e o direcionam para as vias arteriais, promovendo a distribuição do fluxo entre bairros e zonas urbanas.

III - **Vias locais**: ruas e travessas de menor capacidade, destinadas ao acesso direto às edificações e à circulação interna nos bairros, com prioridade para o pedestre e o tráfego de baixa velocidade.

IV - **Vias de acesso rural**: estradas e caminhos que conectam áreas rurais ao tecido urbano, garantindo o escoamento da produção agrícola e o acesso aos serviços públicos.

V - **Infraestruturas complementares**: calçadas, ciclovias, ciclofaixas, faixas de pedestres, passarelas, sinalização viária, mobiliário urbano, pontos de parada de transporte coletivo, dispositivos de acessibilidade e elementos de drenagem urbana.

VI - **Eixos estruturantes**: corredores viários estratégicos definidos pelo Plano Diretor e demais instrumentos de planejamento urbano, que orientam o crescimento da cidade e a implantação de infraestrutura de transporte.

VII - **Vias especiais**: aquelas destinadas a funções específicas, como vias de serviço, vias de acesso restrito, vias de emergência, ou aquelas vinculadas a empreendimentos de interesse público ou privado com impacto urbanístico relevante.

Parágrafo único. A classificação, hierarquização e regulamentação das vias integrantes do sistema viário municipal obedecerão aos critérios técnicos definidos pelo Plano Diretor, pelo Plano de Mobilidade Urbana e pelas normas complementares deste Código.

Art. 33. As vias públicas deverão atender aos seguintes parâmetros mínimos, conforme sua classificação constante no quadro 02 do Anexo III.

Parágrafo único. Os projetos viários deverão prever faixas de travessia segura, rampas de acessibilidade, sinalização horizontal e vertical, e mobiliário urbano compatível com o uso da via.

Art. 34. Todas as vias públicas deverão ser projetadas e mantidas de forma a garantir acessibilidade universal, conforme legislação vigente, incluindo:

I - Piso tátil direcional e de alerta.

II - Rampas com inclinação adequada e corrimãos.

III - Faixas de travessia com rebaixamento de calçada.

IV - Iluminação pública eficiente e segura.

V - Sinalização sonora e visual nos principais cruzamentos.

Art. 35. O sistema viário deverá ser compatível com a rede de transporte público municipal, observando:

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

I - Implantação de corredores exclusivos ou preferenciais para ônibus nas vias arteriais.

II - Localização estratégica de pontos de parada, com abrigo, iluminação e acessibilidade.

III - Conexão com terminais de integração e estações de transporte regional.

IV - Priorização de infraestrutura para transporte coletivo nos projetos de expansão urbana.

Seção IV
Dos Empreendimentos Geradores de Impacto no Sistema Viário e na Vizinhança

Art. 36. Os empreendimentos de grande porte, classificados como Polos Geradores de Tráfego (PGT), nos termos desta Lei, são aqueles cuja implantação ou operação possui potencial de interferência significativa na dinâmica do sistema viário municipal, exigindo, para fins de licenciamento urbanístico, a apresentação obrigatória do Relatório de Impacto no Trânsito (RIT), conforme análise técnica do órgão competente e da Comissão Permanente de Análise de Empreendimentos.

§1º. Consideram-se PGT os empreendimentos que atendam, isolada ou cumulativamente, a qualquer das seguintes características:

I - Serviços de armazenagem, distribuição e logística com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída;

II - Serviços de diversão, cultura, recreação e lazer com mais de 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;

III - Supermercado ou Hipermercado com área construída acima de 1.000,00m² (mil e metros quadrados) e/ou com 100 (cem) vagas de estacionamento de veículos;

IV - Locais destinados à prática de exercício físico ou atividades esportivas com mais de 1.000m² (um mil metros quadrados) de área construída;

V - Estabelecimentos de ensino com área construída superior a 1.000m² (um mil metros quadrados);

VI - Serviços de saúde com área construída superior a 1.000m² (um mil metros quadrados);

VII - Locais de reunião ou eventos com capacidade superior a 300 (trezentas) pessoas;

VIII - Guarda e estacionamento de veículos leves e pesados com mais de 100 (cem) vagas;

IX - Cemitérios, crematórios ou espaços para velórios;

X - Shopping Center e Centros Comerciais com mais de 20 (vinte) lojas;

XI - Residenciais com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais;

XII - Demais empreendimentos não residenciais com 100 (cem) vagas de estacionamento ou mais.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§2º. O enquadramento como PGT poderá ser revisto mediante lei municipal específica, observadas as diretrizes do Plano Diretor e do Plano de Mobilidade Urbana.

§3º. Caberá ao órgão municipal competente estabelecer, com base no RIT, as medidas de mitigação ou compensação necessárias à neutralização dos impactos identificados, sendo obrigatória sua implementação como condição para aprovação do empreendimento.

§4º. O licenciamento de empreendimentos ou atividades que, em razão de sua localização ou natureza, possam gerar impactos adversos à circulação viária, inclusive loteamentos de acesso controlado, estará igualmente condicionado à apresentação e aprovação do RIT, ainda que não se enquadrem formalmente como PGT.

Art. 37. O RIT deverá ser elaborado por profissional habilitado e conter, no mínimo, os seguintes elementos técnicos:

I - Caracterização do empreendimento, com detalhamento da área construída, número e distribuição das vagas de estacionamento, tipo de controle de acesso e capacidade de acumulação de veículos;

II - Análise do entorno imediato, com identificação das intersecções viárias relevantes e da área de influência direta;

III - Metodologia adotada para análise dos impactos, com base em parâmetros técnicos reconhecidos;

IV - Estimativa da geração de viagens, com base em dados de tráfego atual e projeções de demanda;

V - Avaliação dos acessos de veículos e pedestres, e da circulação viária, com identificação dos impactos diretos e indiretos;

VI - Diagnóstico da integração com o sistema de transporte coletivo;

VII - Proposição de implantação de via marginal, quando tecnicamente recomendável;

VIII - Avaliação das condições de segurança viária e conforto dos usuários;

IX - Indicação das medidas mitigadoras ou compensatórias, com cronograma de execução.

Parágrafo único. A análise do RIT e emissão do parecer técnico conclusivo será de competência do órgão municipal responsável pela gestão do trânsito e transporte, integrando o processo de licenciamento urbanístico e a Comissão Permanente de Avaliação de Empreendimentos Urbanos (COPAEU).

Art. 38. Os empreendimentos classificados como Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV), nos termos desta Lei, são aqueles cuja implantação ou operação possa alterar significativamente as condições urbanísticas, ambientais, sociais ou econômicas da área de influência, exigindo, para fins de licenciamento, a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

§1º. São considerados EGIV os empreendimentos que atendam aos critérios definidos

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

no rol do caput, conforme parâmetros de área construída, número de unidades, capacidade de público ou natureza da atividade.

§2º. O enquadramento como EGIV poderá ser revisto por meio de lei específica, observadas as diretrizes do ordenamento territorial municipal.

§3º. O EIV/RIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente e usuária da região, abrangendo, no mínimo:

I - Caracterização do empreendimento e sua Área de Influência Direta (AID) de raio, no mínimo, 500m (quinhentos metros);

II - Caracterização da vizinhança e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da região considerando Área de Influência Indireta (AII) de raio, no mínimo, 1.000m (mil metros);

III - Caracterização dos impactos - positivos e negativos – decorrentes da instalação do empreendimento, levando em consideração:

IV - Meio ambiente urbano;

V - Mobilidade, incluindo-se, aqui, questões de transporte e tráfego;

VI - Infraestrutura de saneamento básico;

VII - Dinâmica socioeconômica;

VIII - Uso e ocupação do solo;

IX - Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

X - Adensamento populacional;

XI - Equipamentos urbanos e comunitários;

XII - Valorização imobiliária;

XIII - Ventilação e iluminação.

XIV - Capacidade de atendimento das redes de infraestrutura (esgoto, água, comunicações, energia elétrica e gás canalizado);

XV - Geração de ruído e a emissão de resíduos sólidos e de efluentes líquidos e gasosos;

XVI - Ampliação ou redução do risco ambiental urbano;

XVII - Alterações na paisagem urbana e nos padrões urbanísticos e ambientais da vizinhança;

XVIII - Caracterização de medidas mitigadoras: relacionar as medidas de prevenção, recuperação, mitigação e compensação de impactos, que devem ser adotadas para minimizá-los.

§4º. A aprovação do EIV/RIV será condição para emissão das licenças urbanísticas e ambientais pertinentes, inclusive Alvará de Habite-se e Alvará de Conclusão de Obras, podendo implicar exigências específicas de licenciamento complementar.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§5º. A análise técnica do EIV/RIV será de competência do órgão municipal responsável pelo licenciamento urbanístico e ambiental e da Comissão Permanente de Avaliação de Empreendimentos Urbanos (COPAEU).

§6º. Os empreendimentos localizados em Unidades de Conservação de Uso Sustentável deverão observar integralmente os respectivos Planos de Manejo, independentemente da exigência de EIV/RIV.

Art. 39. Os empreendimentos deverão atender aos parâmetros de incomodidade definidos no Quadro 05 deste Código, bem como às normas técnicas da ABNT, resoluções de agências reguladoras e demais legislações estaduais e federais aplicáveis, especialmente nos casos de:

I - Postos e serviços de abastecimento de combustíveis e derivados (GLP, GNV);

II - Eletropostos;

III - Comércio de fogos de artifício;

IV - Atividades de mineração;

V - Infraestrutura de Estações Rádio Base (ERB);

VI - Outros usos especiais de impacto relevante.

Parágrafo único. Para os serviços de abastecimento de combustíveis e derivados, será obrigatória a observância da distância mínima de 500 metros de percurso, no sentido da via, entre empreendimentos da mesma natureza, sem prejuízo do cumprimento das demais exigências legais e técnicas.

Art. 40. No âmbito do processo de licenciamento urbanístico, o Poder Executivo Municipal procederá ao enquadramento das vias públicas e privadas nas categorias funcionais do sistema viário, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, pelo Plano de Mobilidade Urbana e pelos parâmetros técnicos definidos nesta Lei.

§1º. O enquadramento funcional das vias observará os seguintes critérios:

I - Capacidade de suporte ao tráfego veicular e de transporte coletivo;

II - Função de integração territorial e conexão entre zonas urbanas e rurais;

III - Potencial de indução ao desenvolvimento urbano e à ocupação ordenada do solo;

IV - Compatibilidade com os usos e ocupações do solo definidos pelo zoneamento urbanístico.

§2º. O enquadramento viário será considerado elemento vinculante para a análise de empreendimentos e atividades, especialmente quanto à viabilidade de acesso, circulação, segurança viária e impacto na mobilidade urbana.

§3º. A classificação das vias poderá ser revista mediante estudos técnicos e audiências públicas, respeitado o princípio da função social da cidade e da propriedade, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Art. 41. A fiscalização do cumprimento das exigências relativas ao RIT, EIV/RIV e aos padrões de incomodidade será exercida pelo órgão municipal competente, com apoio das demais instâncias de planejamento, meio ambiente, mobilidade urbana e

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

infraestrutura.

§1º. O descumprimento das medidas mitigadoras ou compensatórias aprovadas implicará sanções administrativas, incluindo advertência, multa, suspensão de licenças e embargo da obra ou atividade, conforme regulamento específico.

§2º. A responsabilidade técnica pela elaboração dos estudos e relatórios exigidos nesta Lei será atribuída a profissionais legalmente habilitados, com registro nos respectivos conselhos de classe, devendo os documentos conter a assinatura e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

§3º. O Município poderá exigir auditoria técnica independente para empreendimentos de grande porte ou de impacto relevante, conforme critérios definidos em regulamento.

Art. 42. Os estudos de impacto previstos nesta Lei, bem como os pareceres técnicos emitidos pelos órgãos competentes, deverão ser disponibilizados para consulta pública, garantindo transparência e participação da sociedade no processo de licenciamento urbanístico.

§1º. O Município deverá convocar audiências públicas para apresentação e discussão dos impactos identificados, especialmente nos casos de EGIV e empreendimentos localizados em áreas sensíveis ou de interesse coletivo.

§2º. A participação social será regida pelos princípios da gestão democrática da cidade, conforme previsto no Estatuto da Cidade, e deverá ser instrumentalizada por meio do ConCidades, além de fóruns, plataformas digitais e outros mecanismos de controle social.

Seção V

Da Compatibilidade e Incompatibilidade de Usos e Atividades Econômicas

Art. 43. São consideradas incompatíveis de coexistirem no mesmo lote, em lotes contíguos, sobre uma mesma matrícula, ou em raio mínimo de segurança definido neste Código ou em regulamento técnico, as atividades que, pela natureza do risco, inflamabilidade, periculosidade, potencial de contaminação, emissão de ruído, impacto urbanístico ou ambiental, comprometam:

I - a segurança dos usuários e da vizinhança;

II - a saúde pública;

III - a qualidade ambiental;

IV - o sossego público;

V - a convivência urbana e a função social da cidade.

Parágrafo único. A incompatibilidade referida no caput observará a Matriz de Compatibilidade de Usos constante do Anexo III Quadro 6 deste Código, sem prejuízo das restrições estabelecidas em normas estaduais, federais, ambientais e de segurança.

Art. 44. Além das incompatibilidades identificadas no Anexo III Quadro 6, ficam

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

expressamente proibidas de coexistirem:

I- Postos de combustíveis (abastecimento, armazenamento e distribuição) com:

a) bares, restaurantes, casas de show, boates, lounges, quiosques de consumo imediato ou similares;

b) templos religiosos de aglomeração;

c) escolas, creches, unidades de saúde e equipamentos sensíveis;

I- Estabelecimentos geradores de ruído elevado, tais como casas noturnas, bares com música ao vivo, pubs, clubes e similares, em coexistência com usos residenciais sensíveis, templos, escolas, bibliotecas e unidades de saúde;

II- Atividades industriais de médio e alto impacto com usos residenciais e equipamentos comunitários em zonas que não sejam destinadas especificamente à atividade industrial, conforme classificação deste Código;

III-Estabelecimentos de manipulação de substâncias inflamáveis, tóxicas ou explosivas em adjacência direta com usos de permanência prolongada (escolas, hospitais, centros comunitários, lares de idosos, creches);

IV- Atividades potencialmente poluidoras ou geradoras de risco que estejam situadas em desacordo com o zoneamento definido neste Código.

§1º. Os **postos de combustíveis** somente poderão ser instalados observando perímetro mínimo de segurança de **100 m** para bares, casas de show, restaurantes e demais atividades de reunião de pessoas, salvo normas federais mais restritivas (ANP, ABNT, Corpo de Bombeiros).
§2º. Para escolas, creches, hospitais e templos, recomenda-se perímetro mínimo de **150 m**, podendo a legislação complementar especificar distâncias maiores conforme risco.
§3º. O Executivo poderá, mediante justificativa técnica, ampliar os perímetros previstos nos §§1º e 2º em função de risco ambiental, localização, densidade urbana ou vulnerabilidade social.

Art. 45. Quando solicitado licenciamento para instalação de atividade incompatível com uso já existente, prevalecerá:

I- a atividade previamente licenciada e regularizada;

II- o uso estabelecido pelo zoneamento da zona onde o lote está inserido;

III- as normas de segurança, saúde e meio ambiente.

Parágrafo único. Nenhuma atividade nova poderá ser licenciada se criar situação de risco, incômodo relevante ou conflito de vizinhança com usos existentes.

Art. 46. O órgão licenciador indeferirá automaticamente:

I- todo pedido de uso ou atividade classificada como incompatível absoluta no Anexo III Quadro 6;

II- pedidos que afrontem perímetros de segurança;

III- pedidos que contrariem zoneamento, parâmetros ambientais ou normas de

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

segurança.

Art. 47. As incompatibilidades urbanísticas previstas nesta Seção serão observadas pelo:

I- Licenciamento Urbanístico Prévio – LUP;
II- Licença Urbanística de Implantação – LUI;
III- Licença Urbanística de Operação – LUO / LIF;
IV- Licenciamento Ambiental Municipal;
V- Licenciamento de Obras e Edificações.

CAPÍTULO IV

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 48. A disciplina do parcelamento e da urbanização do solo constitui instrumento fundamental de ordenação territorial, regulando a divisão, redivisão ou modificação da configuração física do solo urbano ou rural, com ou sem abertura de logradouros públicos, que resulte na criação de novas unidades imobiliárias, nos termos da legislação urbanística vigente.

§1º. O parcelamento do solo deverá observar os princípios da função social da propriedade, da justiça territorial, da sustentabilidade ambiental e da equidade no acesso à infraestrutura urbana, assegurando o adequado aproveitamento urbanístico das áreas envolvidas.

§2º. O processo de parcelamento deverá promover o equilíbrio entre áreas públicas e privadas, garantindo a destinação proporcional e funcional de espaços para circulação, equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e demais usos de interesse coletivo, conforme parâmetros definidos nesta Lei e nos planos setoriais.

§3º. A aprovação de projetos de parcelamento estará condicionada à análise técnica e jurídica dos impactos urbanísticos, ambientais e sociais, bem como à compatibilidade com o zoneamento, o sistema viário e os instrumentos de planejamento territorial do Município.

§4º. O parcelamento irregular ou em desacordo com as normas estabelecidas nesta Lei será considerado nulo de pleno direito, sujeitando os responsáveis às sanções administrativas, civis e penais cabíveis, sem prejuízo da obrigação de reparação integral dos danos causados ao território e à coletividade.

Art. 49. O parcelamento e a urbanização do solo no Município de Alagoinhas constituem instrumentos de ordenação territorial e de política urbana, regulando a divisão, redivisão ou recomposição de glebas e lotes, com ou sem abertura de logradouros públicos, e ocorrem mediante as seguintes modalidades:

I - Loteamento:

a) **LC – Loteamento Convencional**: destinado a usos residenciais, comerciais, industriais ou mistos, observando os parâmetros urbanísticos e ambientais definidos nesta Lei;

b) **LIS – Loteamento de Interesse Social**: voltado prioritariamente à habitação de interesse social, devendo atender às diretrizes de inclusão, acessibilidade e

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

infraestrutura mínima obrigatória;

II - Reloteamento: reorganização de lotes previamente aprovados, com alteração de sua configuração ou dimensões, respeitados os parâmetros urbanísticos vigentes;

III - Amembramento: fusão de dois ou mais lotes contíguos, resultando em unidade imobiliária única, condicionada à compatibilidade com o zoneamento e o sistema viário;

IV - Desmembramento: divisão de lote previamente aprovado em unidades menores, sem abertura de novas vias, observando os índices urbanísticos e a legislação aplicável;

V - Remembramento: reunião de lotes distintos em uma única unidade, com finalidade de adequação urbanística ou implantação de empreendimento de maior porte;

VI - Desdobro: subdivisão de lote em frações autônomas, respeitados os limites mínimos de área e frente definidos nesta Lei;

VII - Urbanização Integrada:

a) **URB-C – Urbanização Integrada Convencional**: projetos de urbanização que envolvem a implantação de infraestrutura completa, equipamentos comunitários e áreas verdes, em conformidade com o Plano Diretor;

b) **URB-IS – Urbanização Integrada de Interesse Social**: voltada à população de baixa renda, devendo assegurar infraestrutura básica, acessibilidade e integração socioespacial;

VIII - Reurbanização Integrada: intervenção em áreas já urbanizadas, visando à requalificação, regularização fundiária e melhoria das condições de habitabilidade e mobilidade;

IX - Condomínio de Lotes: parcelamento do solo sob regime condominial, regido pela Lei Federal nº 13.465/2017, devendo observar os parâmetros urbanísticos e ambientais municipais, previstos nesta Lei e em normas complementares.

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 50. O licenciamento das modalidades de parcelamento e urbanização será realizado pelo órgão municipal competente, mediante análise técnica e jurídica, condicionada à compatibilidade com o Plano Diretor, o zoneamento e os planos setoriais.

Parágrafo Único: Nenhum parcelamento poderá ser executado sem prévia aprovação e registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme legislação federal e municipal.

Art. 51. A aprovação de projetos de parcelamento e urbanização do solo no Município de Alagoinhas fica condicionada à celebração de Termo de Acordo e Compromisso (TAC) entre o empreendedor e o Poder Público Municipal, instrumento jurídico que vincula as partes às obrigações de implantação da infraestrutura urbana e às medidas de compensação e mitigação necessárias.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§1º. Excetuam-se da exigência prevista no caput os **desmembramentos, remembramentos, amembramentos e desdobros**, que poderão ocorrer de forma autônoma ou incidental no processamento de outras modalidades de parcelamento, urbanização ou edificações, desde que compatíveis com o zoneamento e os parâmetros urbanísticos vigentes.

§2º. O TAC deverá conter, no mínimo:

I - as responsabilidades do empreendedor previstas no §9º do art. 41 desta Lei;

II - as responsabilidades do Município;

III - a indicação das áreas afetadas e transferidas ao domínio público, com sua destinação específica;

IV - os prazos de execução das obras e serviços;

V - as garantias de cumprimento das obrigações;

VI - as penalidades aplicáveis em caso de descumprimento.

Art. 52. Os parcelamentos e urbanizações nas modalidades previstas nos incisos I, II, VII, VIII e IX do art. 44 desta Lei deverão ser entregues com infraestrutura urbana implantada, compreendendo, no mínimo:

I - Sistema de drenagem e escoamento das águas pluviais;

II - Iluminação pública e/ou condominial, conforme o caso;

III - Esgotamento sanitário e abastecimento de água potável;

IV - Rede de energia elétrica pública e/ou condominial;

V - Sistema viário completo, incluindo ciclovias ou ciclofaixas, áreas de estacionamento, calçadas e passeios com condições adequadas de acessibilidade;

VI - Áreas comuns e institucionais devidamente qualificadas, quando houver.

§1º. Os projetos geométricos das novas vias deverão estar compatibilizados com os projetos de infraestrutura das redes de serviços públicos, de terraplanagem, pavimentação e drenagem.

§2º. As redes de serviços públicos existentes ou a serem implantadas deverão observar as exigências dos órgãos públicos e das concessionárias responsáveis.

§3º. O remanejamento, implantação ou ampliação das redes de serviços públicos deverá ocorrer em áreas próprias, preferencialmente em um dos lados da via, protegidas contra impactos e esforços atuantes, observados os critérios técnicos de fornecimento.

§4º. As faixas destinadas às redes deverão ser recobertas por vegetação ou outra solução urbanística que favoreça a conservação e facilite a manutenção.

§5º. O sistema de escoamento de águas pluviais deverá prever dispositivos de retenção, infiltração e dissipação de energia, de modo a atenuar picos de cheias, favorecer a recarga de aquíferos e prevenir processos erosivos.

§6º. As redes de serviços públicos deverão ser implantadas em galeria técnica

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

multiuso, destinada à instalação compartilhada de dutos e cabos subterrâneos (energia, telecomunicações, dados, fibra ótica, gás e água), excetuando-se os Loteamentos de Interesse Social (LIS) e as Urbanizações Integradas de Interesse Social (URB-IS).

§7º. Os projetos deverão observar os critérios de densidade arbórea definidos pelo Plano Municipal de Arborização Urbana, quando existente.

§8º. A análise e fiscalização dos projetos de infraestrutura caberá ao órgão municipal competente e à Comissão Permanente de Análise de Empreendimento Urbanístico (COPAEU), mediante parecer técnico vinculante.

§9º. A aprovação do projeto de parcelamento ou urbanização, após exame e anuência prévia das autoridades competentes, fica condicionada à assinatura do TAC, no qual o empreendedor se compromete a realizar, às suas expensas e no prazo fixado pelo Município, as seguintes obras:

I- Locação de ruas, quadras e lotes;

II- Movimento de terra e terraplanagem;

III- Assentamento de meios-fios;

IV- Implantação da rede de abastecimento de água potável;

V- Implantação das redes de esgoto e águas pluviais;

VI- Pavimentação de ruas, calçadas, ciclovias e vias de pedestres;

VII- Construção de muros de contenção, quando necessários;

VIII- Implantação da rede de iluminação pública e energia elétrica;

IX- Instalação da galeria técnica para redes de infraestrutura, quando aplicável;

X- Delimitação física das áreas institucionais;

XI- Tratamento paisagístico, arborização, áreas verdes e de lazer;

XII- Outras obrigações previstas no TAC.

§10. Os projetos deverão ser acompanhados de **estudos técnicos de impacto urbanístico e ambiental**, quando exigidos, e atender às normas da ABNT e demais regulamentos aplicáveis.

Art. 53. O descumprimento das exigências legais implicará nulidade do ato administrativo de aprovação, sujeitando os responsáveis às sanções administrativas, civis e penais, sem prejuízo da obrigação de reparação integral dos danos causados.

Art. 54. Os parcelamentos do solo em áreas rurais deverão observar integralmente a legislação federal aplicável, especialmente a Lei nº 6.766/1979 e normas correlatas.

Seção II

requisitos e impedimentos gerais

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 55. O parcelamento e a urbanização do solo não são permitidos nas seguintes situações:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências técnicas e geotécnicas para assegurar o escoamento das águas, se compatíveis com as condições de resiliência da cidade;

II - Em áreas comprovadamente com contaminação ambiental;

III - Em áreas com potencial ou suspeita de contaminação, sem que sejam reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão competente;

IV - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo comprovada viabilidade mediante estudos técnicos e geotécnicos aprovados pelo órgão licenciador;

V - Em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe edificação;

VI - Em áreas de preservação ambiental, sem o parecer prévio favorável do órgão competente;

VII - Em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII - Em imóveis que não estejam regularmente inscritos no cadastro imobiliário municipal.

Art. 56. O parcelamento e a urbanização do solo no Município de Alagoinhas deverão atender aos critérios, às exigências e às restrições desta Lei no que couber, das Leis Federais nº 6.766, de 1979, e nº 9.785, de 1999, ou legislação superveniente que venha a alterá-las ou substitui-las, além dos seguintes requisitos:

I - Respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais, perenes e intermitentes, e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pela Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 - ou por legislação que venha a alterá-la ou substituí-la, salvo maiores exigências da legislação específica;

II - O Município poderá, complementarmente, exigir a reserva de faixa não edificável destinada a:

a) abastecimento de água;

b) serviços de esgotos;

c) energia elétrica;

d) coleta de águas pluviais;

e) rede telefônica;

f) gás canalizado;

g) outros serviços de infraestrutura.

III - Respeitar as faixas de domínio de ferrovias e rodovias estabelecidas pelos órgãos estaduais e federais e concessionárias de serviços públicos;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

IV - Respeitar as faixas de domínio de rede de infraestrutura estabelecidas pelos órgãos estaduais, federais, concessionárias de serviços públicos e de uso de interesse público.

Art. 57. São parâmetros de parcelamento e urbanização do solo, dentre outros, os seguintes:

I - Área e testada mínimas do lote;

II - Área e testada máximas do lote;

III - Área máxima de quadra;

IV - Comprimento máximo de quadra;

V - Percentual mínimo total de área da gleba a ser transferida à Municipalidade, área verde e de lazer, e área institucional;

VI - Largura mínima de canteiro central, passeio público, via de pedestre, leito carroçável, ciclovia;

VII - Declividade e traçado básico das vias;

VIII - Dimensões e localização das áreas verdes e de lazer;

IX - Dimensões e localização das áreas institucionais;

X - Áreas condominiais, quando for o caso.

Art. 58. Os parâmetros de parcelamento do solo são definidos nos QUADROS 01 e 02 desta Lei, conforme a seguinte organização:

I - QUADRO 01 – MODALIDADES DE PARCELAMENTOS;

II - QUADRO 02 – CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA VIARIO.

Art. 59. A área mínima de lote no território do Município é de 200,00m² (duzentos metros quadrados), testada mínima é de 5,00m (cinco metros) e que permita a inscrição de um círculo de diâmetro mínimo de 5,00m (cinco metros).

§1º. As dimensões mínimas do lote poderão ser superiores às estabelecidas no *caput* deste artigo, de acordo com a zona de uso em que se situe, conforme o Anexo II da Lei Complementar nº 193/2025,

§2º. Nos casos de Loteamento de Interesse Social (LIS) e regularização fundiária, admitem-se valores inferiores aos estabelecidos no *caput* deste artigo, de acordo com o parâmetro aplicado a ZEIS, quando for o caso, devendo ser analisado e ponderado pela Comissão Permanente de Avaliação de Empreendimentos Urbanos (COPEAU).

§3º. Nos empreendimentos do tipo de interesse social admite-se lote mínimo de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), independentemente da zona de uso em que se situem, observado o parâmetro aplicado a ZEIS, quando for o caso.

Art. 60. A área máxima do lote no território do Município de Alagoinhas é de 150.000m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) e a frente máxima é de 400m (quatrocentos metros).

Parágrafo único. Serão admitidos lotes maiores que 150.000m² (cento e cinquenta

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

mil metros quadrados) quando se tratar de instalação de indústria, parques, praças, usos enquadrados nos grupos e subcategorias não residenciais.

Art. 61. A área máxima de quadra no território do Município é de 150.000m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), e o comprimento máximo é de 400m (quatrocentos metros).

Parágrafo único. A critério do Poder Executivo Municipal, os parâmetros de área e comprimento máximo de quadra, poderão ser alterados em casos especiais, como composição obrigatória dos logradouros públicos existentes, seus prolongamentos e dos terrenos de declividade acentuada.

Art. 62. Deverão ser transferidos à Municipalidade as áreas verdes, de lazer, sistema viário e as de usos institucionais, variáveis conforme as modalidades de parcelamento estabelecidas no QUADRO 01 – MODALIDADES DE PARCELAMENTOS desta Lei, salvo nos casos de condomínio de lotes, que terão tratamento específico na forma desta Lei.

§1º. Os percentuais de área referidos neste artigo serão calculados sobre a área líquida do terreno.

§2º. Às urbanizações integradas aplicam-se os parâmetros estabelecidas para os Loteamentos Convencionais (LC), e às urbanizações integradas de interesse social aplicam-se os parâmetros estabelecidos para os Loteamentos de Interesse Social – LIS, ambas previstas no QUADRO 01 – MODALIDADES DE PARCELAMENTOS desta Lei.

§3º. Desde a data de registro do empreendimento no Cartório de Registros de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as áreas de que trata o *caput* deste artigo, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 63. Implantado o parcelamento, todas as áreas destinadas à municipalidade deverão ser devidamente delimitadas e identificadas pelo empreendedor com placa indicativa, onde deverá explicitar, em letras legíveis e destacadas, as seguintes informações:

I - Que se trata de “área pertencente ao patrimônio municipal”;

II - O uso previsto fixado na aprovação do parcelamento;

III - A área correspondente em metros quadrados.

Parágrafo único. A placa indicativa, mencionada no caput deste artigo, deverá seguir o padrão determinado pelo órgão licenciador.

Subseção I

Das áreas verdes e de lazer

Art. 64. As áreas verdes e de lazer constituem infraestrutura ambiental essencial à sustentabilidade urbana, à mitigação dos efeitos das mudanças climáticas e à promoção da qualidade de vida da população, devendo atender às seguintes disposições:

I - A localização de 30% (trinta por cento) da área mínima exigida para áreas verdes

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

será definida preferencialmente por meio de Via Parque, assegurando a conectividade ecológica, a permeabilidade do solo e a arborização urbana, em consonância com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU e com o Plano Municipal de Arborização;

II - A localização do restante da área exigida ficará a cargo do loteador sendo computada como área verde e de lazer apenas quando, em seu perímetro, puder ser inscrito círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros), e pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área estiver situada em terrenos com declividade igual ou inferior a 20% (vinte por cento), garantindo a efetiva fruição e acessibilidade;

III - As áreas verdes e de lazer deverão possuir acesso direto por logradouro público ou área de fruição coletiva, vedada a destinação que restrinja o uso comunitário.

Parágrafo único. As áreas verdes e de lazer deverão ser transferidas ao domínio público municipal, com abertura de matrícula autônoma no Ofício de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do registro do empreendimento, sob pena de nulidade do ato e responsabilização do loteador.

Art. 65. Fica admitida, mediante previsão expressa no Termo de Acordo e Compromisso (TAC), a redução das áreas verdes e de lazer definidas na forma do Anexo QUADRO 01, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

I - Comprovado interesse público, manifestado em decisão fundamentada pelo órgão municipal competente;

II - Apresentação de estudos técnicos de impacto ambiental e climático, demonstrando a viabilidade da redução e as medidas compensatórias necessárias;

III - Implementação de contrapartida compensatória, mediante execução de obras e serviços indicados pelo Município ou pagamento de valor pecuniário equivalente ao valor de mercado da área correspondente, destinado exclusivamente a uma das seguintes finalidades:

a) Construção ou reforma de equipamentos públicos em locais indicados pelo Município;

b) Implantação de projetos de reflorestamento, arborização urbana ou recuperação de áreas ambientais degradadas, em especial para elevar os índices de cobertura vegetal de Alagoinhas, considerada a 4ª cidade menos arborizada do país;

c) Intervenções urbanísticas em áreas públicas, incluindo melhorias de praças e parques, implantação de urbanismo tático e gentilezas urbanísticas;

d) Construção de habitação de interesse social, em local indicado pelo Município;

e) Financiamento de projetos de Regularização Fundiária Urbana em localidades indicadas pelo Município;

f) Apoio a projetos sociais de interesse público, desenvolvidos por organizações não governamentais ou movimentos sociais.

§1º. Em garantia à execução da contrapartida, o loteador se obriga a:

I - Constituir hipoteca sobre imóveis de valor não inferior ao da contrapartida

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

estabelecida, em percentual mínimo definido no art. 67, III, "a", liberada apenas após a verificação do cumprimento das obrigações; ou

II - Efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor da contrapartida, liberada somente após a comprovação da execução integral das obrigações assumidas.

Subseção II
Das Áreas Institucionais

Art. 66. As áreas institucionais, distintas das áreas verdes e de lazer, destinam-se à implantação de equipamentos públicos comunitários e não poderão ser atravessadas por valas, córregos, riachos ou cursos d'água similares, devendo atender cumulativamente aos seguintes requisitos:

I - Possuir acesso direto por logradouro público reconhecido pelo Município e estar contidas em um único perímetro contínuo;

II - Apresentar testada mínima de 30m (trinta metros) voltada para logradouro público reconhecido pelo Município;

III - Atender aos percentuais mínimos estabelecidos no QUADRO 01 – Modalidades de Parcelamento;

IV - Ser contíguas ou integradas aos espaços abertos destinados ao lazer público, favorecendo a articulação entre equipamentos institucionais e áreas de convivência comunitária;

V - Observar proporção máxima de 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais divisas, garantindo conformidade geométrica adequada;

VI - Estar situadas em terrenos com declividade igual ou inferior a 20% (vinte por cento), assegurando condições técnicas de edificação e acessibilidade;

VII - Ser obrigatoriamente delimitadas fisicamente pelo loteador, mediante marcos, cercamentos ou outros meios de demarcação reconhecidos pelo Município.

§1º. As áreas institucionais poderão ser divididas em dois ou mais perímetros apenas quando cada parcela resultante possuir área mínima de 2.200m² (dois mil e duzentos metros quadrados), observando-se integralmente as exigências deste artigo.

§2º. As áreas institucionais deverão ser transferidas ao domínio público municipal, com abertura de matrícula autônoma no Ofício de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do registro do empreendimento, sob pena de nulidade do ato e responsabilização do loteador.

Art. 67. Desde que haja interesse público devidamente fundamentado pelo órgão municipal competente, e verificada a existência de imóveis de propriedade do Município em quantidade suficiente para atendimento da demanda local após a implantação do parcelamento licenciado, será admitida, mediante previsão expressa no Termo de Acordo e Compromisso (TAC):

I - A transferência de área à Municipalidade em outro local do Município, a título de área institucional, desde que tecnicamente adequada e compatível com as

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

necessidades da comunidade;

II - A redução de até 50% (cinquenta por cento) da área institucional exigida, condicionada à compensação em investimentos na infraestrutura municipal, mediante execução de obras ou pagamento de valor pecuniário não inferior ao valor de mercado da área correspondente, arcado pelo loteador, e destinado exclusivamente a uma ou mais das seguintes finalidades:

a) Construção ou reforma de equipamentos públicos em locais indicados pelo Município;

b) Implantação de projetos de reflorestamento, arborização urbana ou recuperação de áreas ambientais degradadas, em especial para mitigar o déficit de cobertura vegetal de Alagoinhas, reconhecida como a 4ª cidade menos arborizada do país;

c) Intervenções urbanísticas em áreas públicas, incluindo melhorias de praças e parques, implantação de urbanismo tático e gentilezas urbanísticas;

d) Construção de habitação de interesse social, em local indicado pelo Município;

e) Financiamento de projetos de Regularização Fundiária Urbana em localidades indicadas pelo Município;

f) Apoio a projetos sociais de interesse público, desenvolvidos por organizações não governamentais ou movimentos sociais.

§1º. Em garantia à execução da contrapartida estabelecida, o proprietário do imóvel a ser parcelado obriga-se a:

I- Constituir hipoteca sobre imóveis de valor não inferior ao da contrapartida, em percentual mínimo definido no art. 67, III, “a”, liberada apenas após a verificação do cumprimento das obrigações; ou

II- Efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor da contrapartida, liberada somente após a comprovação da execução integral das obrigações assumidas.

Subseção III
Do Sistema Viário

Art. 68. As áreas destinadas ao sistema viário deverão ser planejadas, implantadas e qualificadas em conformidade com o Plano Diretor, Plano de Mobilidade Urbana, normas técnicas da ABNT e legislação federal aplicável, observando-se os seguintes requisitos mínimos:

I- As vias projetadas deverão articular-se obrigatoriamente com as vias oficiais adjacentes, existentes ou aprovadas, assegurando continuidade espacial e funcional da malha viária, segundo os seguintes critérios:

a) a compatibilização entre as vias projetadas e as vias existentes será objeto de análise técnica do órgão municipal competente, considerando capacidade de tráfego, segurança viária, acessibilidade universal e integração aos modos ativos e coletivos;

b) os raios mínimos de concordância horizontal serão de, no mínimo, 5m (cinco metros) para a interseção entre vias locais e de 7,50m (sete metros e cinquenta

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

centímetros) para a articulação entre via local e via de categoria imediatamente superior, conforme padrões de geometria viária estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas vigentes;

II- Cada via deverá ser enquadrada em sua categoria funcional (arterial, coletora, local, especial ou não motorizada), de acordo com as diretrizes do Plano Diretor e parâmetros constantes do Quadro 02 – Características do Sistema Viário, obedecendo às dimensões mínimas e máximas, declividades, elementos de seção transversal e padrões técnicos de desempenho definidos nesta Lei.

Art. 69. As vias públicas destinam-se exclusivamente à circulação de pedestres, ciclistas, veículos de transporte coletivo e individual, proibida sua utilização como área de estacionamento privativo ou público, salvo quando dotadas de baias, bolsões ou áreas de estacionamento especificamente projetadas e aprovadas em projeto urbanístico.

Art. 70. Nas vias de circulação de veículos localizadas em terreno com topografia acidentada, admite-se a implantação de rampas com inclinação longitudinal de até 12% (doze por cento), sendo permitido excepcionalmente o limite de 15% (quinze por cento) em trechos contínuos de até 100m (cem metros), desde que garantidas as condições de segurança, drenagem e acessibilidade, mediante justificativa técnica.

Art. 71. As vias sem saída serão permitidas desde que o dispositivo de retorno comporte o giro completo de veículos de coleta de resíduos sólidos, devendo:

I- Possuir área de retorno que permita a inscrição de um círculo de raio igual ou superior à largura da pista de rolamento; ou

II- Adotar solução técnica equivalente que assegure a manobra contínua e circular dos veículos de serviço público, comprovada por laudo ou simulação técnica.

Parágrafo único. O dispositivo de retorno deverá ser inteiramente contornado por calçadas com largura idêntica àquela da via de acesso, observando todos os critérios de acessibilidade e mobilidade universal previstos na NBR 9050.

Art. 72. Nas vias classificadas como Arteriais e Coletoras, existentes ou projetadas, o acesso direto aos lotes lindeiros somente será permitido mediante pista marginal destinada ao trânsito local.

§1º. A implantação da pista marginal deverá obedecer ao plano funcional da via, segundo o Plano Diretor, o Plano de Mobilidade Urbana e os parâmetros desta Lei, garantindo segurança viária, acessibilidade e preservação da capacidade de fluxo.

§2º. Quando as condições topográficas ou ambientais impossibilitarem a implantação da pista marginal, o órgão competente definirá solução técnica adequada de acesso, precedida de estudos específicos e aprovada antes da análise do projeto urbanístico.

Art. 73. As vias destinadas ao transporte não motorizado – VP – deverão atender às seguintes diretrizes:

I- Funcionamento como vias exclusivas para pedestres, priorizando a mobilidade ativa, acessível e segura;

II- Possibilidade de implantação de ciclovias ou ciclofaixas, uni ou bidirecionais,

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

conforme parâmetros do Quadro 02 e normas de cicloestrutura urbana;

III- Garantia de plena acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com largura mínima de 5m (cinco metros), atendendo integralmente à NBR 9050 e demais normas complementares;

IV- Implantação de obstáculos físicos que impeçam o trânsito comum de veículos automotores, admitidas exceções para serviços públicos, abastecimento, emergências e horários autorizados pelo órgão de trânsito.

Art. 74. Todas as vias de circulação de veículos deverão dispor de calçadas com faixa livre de passeio contínua, desobstruída e exclusiva para pedestres, garantindo segurança, conforto e acessibilidade universal, observando:

I - Instalação de rampas acessíveis em todas as travessias e em pontos definidos pelo órgão municipal, seguindo rigorosamente os parâmetros da NBR 9050 e legislação federal pertinente;

II - Largura mínima definida no Quadro 01;

III - Pavimentação em material antiderrapante, de baixa absorção térmica e de conforto para caminhabilidade;

IV - Mínimo de 30% (trinta por cento) da área da calçada composta por superfície permeável, respeitadas normativas ambientais e o Plano Municipal de Arborização;

V - Arborização implantada conforme espaçamento e espécies definidos pelo Plano Municipal de Arborização Urbana ou, na ausência deste, pelas diretrizes da Secretaria Municipal responsável pelo Meio Ambiente;

VI - Implantação simultânea à execução das vias de circulação.

§1º. Poderá ser instalado mobiliário urbano – bancos, abrigos de ônibus, postes, árvores, lixeiras, caixas de correio, hidrantes e sanitários –, desde que preservada faixa livre mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), contínua e acessível.

§2º. Será assegurada plena acessibilidade às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme NBR 9050, Lei Brasileira de Inclusão (Lei Federal nº 13.146/2015) e normas correlatas.

Art. 75. Os passeios, canteiros, faixas verdes e demais elementos do sistema viário deverão adotar materiais ou soluções construtivas que ampliem a permeabilidade do solo, observando os seguintes critérios:

I - No mínimo 30% (trinta por cento) da superfície total da calçada deverá ser permeável, mediante utilização de pavimentos drenantes, elementos vazados, solo natural estabilizado ou sistemas equivalentes, desde que assegurem estabilidade, superfície regular e atendimento aos parâmetros de acessibilidade previstos na NBR 9050;

II - Os materiais permeáveis deverão apresentar capacidade de infiltração compatível com a taxa de permeabilidade definida nesta Lei e nos planos setoriais, não sendo permitidas técnicas que comprometam sua drenagem, como rejuntamentos rígidos ou

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

impermeabilização superficial;

III - As soluções adotadas deverão contribuir para redução da temperatura superficial, mitigação de ilhas de calor e melhoria da drenagem urbana, podendo ser utilizados jardins de chuva, biovaletas, valas de infiltração ou dispositivos equivalentes integrados à via;

IV - A conservação das áreas permeáveis deverá assegurar a manutenção do desempenho hidráulico e funcional do sistema, ficando vedado o uso posterior de materiais impermeabilizantes que reduzam sua eficiência.

Art. 76. A arborização viária constitui elemento obrigatório da infraestrutura urbana e deverá ser implantada de forma integrada ao sistema viário e aos equipamentos públicos, observando:

I - As espécies deverão obedecer às diretrizes do Plano Municipal de Arborização Urbana, quando houver, ou às orientações do órgão municipal de Meio Ambiente, priorizando espécies nativas, de porte compatível com a largura da via e com a presença de redes aéreas ou subterrâneas;

II - O espaçamento, dimensões dos canteiros, porte vegetal e demais características deverão ser compatíveis com a calçada e com a faixa livre de circulação, sendo vedada qualquer interferência sobre o piso tátil, rampas de acessibilidade e sinalização;

III - Os sistemas radiculares deverão ser acomodados em canteiros, faixas verdes ou estruturas adequadas que impeçam danos ao passeio, à pista de rolamento ou às redes de infraestrutura;

IV - A arborização deverá contribuir para o sombreamento dos passeios, melhoria do microclima, aumento da permeabilidade do solo e qualificação da paisagem urbana;

V - A implantação, reposição ou substituição das espécies deverá ocorrer conforme orientação técnica do órgão ambiental municipal, integrando-se aos projetos de urbanização, requalificação e manutenção do sistema viário.

Art. 77. O mobiliário urbano deverá ser instalado de acordo com padrões de segurança, acessibilidade e funcionalidade, observando os seguintes parâmetros:

I - A instalação de bancos, lixeiras, abrigos de transporte coletivo, bicicletários, postes, hidrantes e demais equipamentos deverá preservar a faixa livre de circulação mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), conforme NBR 9050;

II - Os elementos deverão estar alinhados preferencialmente na faixa de serviço, de forma a não interferir com travessias, rampas, sinalização vertical e horizontal, faixas de pedestres ou dispositivos de drenagem;

III - O mobiliário deverá ser fabricado em materiais resistentes, de fácil manutenção e que assegurem conforto térmico, visibilidade e segurança ao pedestre;

IV - Os abrigos de transporte coletivo deverão observar padrões de acessibilidade, iluminação adequada, área de embarque e desembarque acessível e integração com a sinalização das vias;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

V - O mobiliário urbano implantado por particulares ou empreendimentos deverá seguir os padrões estabelecidos pelo órgão municipal competente, sendo proibida sua instalação sem aprovação prévia;

VI - Nos projetos de urbanização, reforma ou requalificação de vias, o mobiliário deverá integrar-se à arborização, à drenagem e às estruturas de circulação, conforme diretrizes técnicas municipais e normas da ABNT.

Art. 78. Os projetos de modificação, ampliação, melhoria ou requalificação do sistema viário deverão obedecer às mesmas regras aplicáveis aos projetos de abertura de vias, acrescidas das seguintes exigências:

I - Quando atingirem áreas previamente parceladas, o empreendedor deverá executar o remembramento ou reloteamento necessário, sem ônus para os proprietários alcançados;

II - Nos casos de empreendimentos que atinjam áreas ou edificações institucionais, caberá ao empreendedor garantir sua restituição em área equivalente e próxima, com igual funcionalidade urbanística.

Parágrafo único. A implementação das obrigações previstas nos incisos deverá ser precedida de acordo formal entre empreendedor e proprietários, bem como de aprovação pelo Poder Executivo Municipal, sendo posteriormente averbadas no Registro de Imóveis, como complemento ao projeto original.

Art. 79. Para assegurar a execução das obras de infraestrutura vinculadas ao sistema viário, o proprietário do imóvel objeto de parcelamento deverá oferecer garantia equivalente ao valor da contrapartida estabelecida, mediante:

I - Hipoteca de imóveis cujo valor não seja inferior ao percentual mínimo definido no art. 63, III, “a”, liberada somente após comprovação plena do cumprimento das obrigações; ou

II - Caução em dinheiro, títulos da dívida pública municipal ou fiança bancária, equivalente ao valor da contrapartida, a ser liberada apenas após a verificação técnica das obras executadas.

Seção III

Dos Loteamentos Convencional e de Interesse Social

Art. 80. O Loteamento Convencional – LC deverá observar, de forma cumulativa e inderrogável, as exigências institucionais, urbanísticas e ambientais estabelecidas nesta Lei, constituindo-se conforme:

I - os parâmetros constantes dos arts. 45 a 49 e do Quadro 01 – Modalidades de Parcelamento, especialmente no que concerne ao dimensionamento mínimo e máximo de lotes, quadras e à configuração da malha fundiária;

II - os requisitos de transferência de áreas públicas definidos nas Subseções I e II deste Capítulo, em consonância com o Quadro 01;

III - as obrigações previstas nas Subseções I, II e III deste Capítulo relativas às áreas verdes e de lazer, áreas institucionais, sistema viário e demais dispositivos

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

estruturantes do parcelamento do solo.

Art. 81. O Loteamento de Interesse Social – LIS, destinado prioritariamente à promoção de moradia digna em conformidade com a política municipal de habitação, deverá observar o Quadro 01 – Modalidades de Parcelamento e atender às seguintes determinações:

I - ao menos 70% (setenta por cento) dos lotes deverão possuir área mínima de 200 m², com destinação predominantemente residencial, respeitados os parâmetros específicos das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, quando aplicável;

II - admissão de implantação em qualquer zona de uso que comporte uso residencial, respeitados os parâmetros de adensamento e impacto urbanístico;

III - atendimento aos percentuais mínimos de áreas públicas definidos no **Quadro 01**;

IV - apresentação obrigatória de projeto executivo de infraestrutura urbana, cuja implantação deverá observar as especificações técnicas das concessionárias dos serviços públicos e deverá contemplar, no mínimo:

a) abertura, regularização, pavimentação e sinalização das vias, inclusive as destinadas à circulação exclusiva de pedestres, assegurando acessibilidade universal;

b) implantação de sistema eficiente de drenagem de águas pluviais, com dispositivos de micro e macrodrenagem;

c) abastecimento de água potável;

d) sistema de esgotamento sanitário;

e) rede de energia elétrica e iluminação pública;

f) demarcação e locação precisa das ruas, quadras e lotes;

g) execução de movimentação de terra compatível com a topografia;

h) implantação de meios-fios, sarjetas e passeios acessíveis;

i) cercamento e garantia de integridade das áreas institucionais;

j) muros de contenção ou estabilização geotécnica quando exigidos;

k) demais condicionantes fixadas em Termo de Ajustamento de Conduta – TAC.

V - atendimento obrigatório às disposições deste Capítulo referentes a áreas verdes e de lazer, áreas institucionais e sistema viário;

VI - execução de passeios públicos com largura mínima de 2,00 m (dois metros), garantindo condições de plena acessibilidade, conforme NBR 9050.

Art. 82. A aprovação de projetos de parcelamento do solo nas modalidades LC e LIS, bem como de reloteamentos, obedecerá às diretrizes e condicionantes abaixo enumeradas, sem prejuízo das demais disposições desta Lei:

I - atendidas as exigências legais, o empreendimento poderá ser implementado em etapas sucessivas, desde que previamente definidas e vinculadas ao cronograma que integrará obrigatoriamente o TAC;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

II - alterações de qualquer natureza no projeto ou na sua execução dependerão de prévia submissão e aprovação pelo Poder Executivo;

III - como garantia da execução integral das obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado, o loteador deverá:

a) caucionar, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área dos lotes, com averbação registral expressa; ou

b) prestar garantia em dinheiro, títulos da dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor estipulado pelo Município, cuja liberação ocorrerá somente após certificação técnica da conclusão das obras.

IV - o prazo máximo para início das obras será de 2 (dois) anos, contados da expedição do Alvará de Licença;

V - o prazo máximo para conclusão das obras será de 4 (quatro) anos a partir da mesma data;

VI - vencidos os prazos referidos nos incisos anteriores, poderá ser concedida renovação única de 2 (dois) anos, mediante justificativa técnica, atualização do cronograma e pagamento das taxas correspondentes;

VII - serão exigidas análises e anuências de órgãos federais e estaduais competentes, especialmente quando o parcelamento:

a) estiver localizado em áreas ambientalmente sensíveis, de proteção de mananciais ou de patrimônio cultural;

b) abarcar áreas limítrofes ou transmunicipais;

c) possuir área superior a 1.000.000 m².

I - licenças para edificações e atividades nos lotes somente serão emitidas após registro do parcelamento no Registro de Imóveis e inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal;

II - compete ao Poder Executivo:

a) realizar vistorias periódicas, a qualquer tempo, visando verificar a execução do projeto;

b) lavrar autos de infração e aplicar penalidades previstas em lei e no TAC.

III - o Alvará de Conclusão de Obras será condicionado ao cumprimento integral das obrigações assumidas, inclusive normas de acessibilidade universal (NBR 9050 e Lei nº 13.146/2015);

IV - será admitido Alvará de Conclusão parcial para etapas tecnicamente independentes e integralmente executadas;

V - o loteador é obrigado a promover correções imediatas sempre que constatado descumprimento do projeto aprovado;

VI - o prazo para expedição do Alvará de Conclusão será de 20 (vinte) dias úteis, prorrogável uma vez por igual período, mediante justificativa fundamentada.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 83. Admite-se, mediante requerimento formal da associação legitimada dos proprietários, a implantação de sistema de controle de acesso em loteamentos ou partes destes, observadas integralmente as disposições desta Lei.

Parágrafo único. Entende-se como controle de acesso a instalação de mecanismos que permitam exclusivamente a identificação e o registro das pessoas e veículos que ingressem no loteamento, sendo vedada qualquer forma de restrição arbitrária de ingresso, assegurado o direito constitucional de ir e vir.

Art. 84. O pedido de implantação de controle de acesso deverá ser instruído com:

I - Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, contendo análise de viabilidade, impactos, medidas mitigatórias e compensatórias;

II - atos constitutivos da associação e ata de deliberação autorizativa;

III - planta técnica da poligonal objeto de controle;

IV - projeto completo do sistema de acesso controlado, incluindo portaria, bloqueios, dispositivos de segurança, fechamento perimetral e indicação das vias que serão impactadas.

Art. 85. É vedada a implantação de controle de acesso em loteamentos:

I - que contenham equipamentos públicos de uso intensivo;

II - que incluam vias expressas, marginais, arteriais ou coletoras, exceto se tecnicamente demonstrada a viabilidade no RIT;

III - cujo fechamento prejudique ou onere de forma desproporcional o acesso a áreas externas;

IV - cuja poligonal ultrapasse 75 ha (setenta e cinco hectares).

Art. 86. As áreas edificadas e vias internas dos loteamentos com controle de acesso deverão observar rigorosamente:

I - o livre trânsito de transeuntes e veículos devidamente identificados;

II - a impossibilidade de controle ou obstrução de vias expressas, marginais, arteriais ou coletoras;

III - a implantação de dispositivos acalmadores de tráfego quando compatíveis com os padrões do órgão de trânsito;

IV - a vedação absoluta de bloqueio da faixa livre de circulação das calçadas, em conformidade com a NBR 9050.

Art. 87. A autorização para controle de acesso dependerá da demonstração objetiva de compatibilidade com o interesse público, com a segurança urbana e com as diretrizes urbanísticas municipais.

Art. 88. É proibida a cessão onerosa ou gratuita, a qualquer título, dos espaços públicos objeto da permissão, bem como a utilização para finalidade diversa daquela prevista nesta Lei.

Art. 89. O Município e os órgãos estaduais e federais competentes mantêm o poder-

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

dever de acessar, fiscalizar, vistoriar e intervir nas áreas internas ao loteamento, sempre que necessário ao interesse público.

Art. 90. A Permissão de Uso Especial das áreas internas públicas ficará condicionada à manutenção integral dos espaços pela entidade permissionária, conforme termo próprio.

§1º. Constituem obrigações da permissionária:

I - manutenção paisagística e ambiental das áreas internas e da faixa verde externa ao fechamento;

II - implantação e manutenção da sinalização de trânsito interna;

III - gestão, coleta e segregação dos resíduos sólidos;

IV - vigilância e controle de acesso às áreas comuns;

V - manutenção da iluminação pública interna;

VI - garantia de acesso livre e desimpedido a autoridades e transeuntes;

VII - afixação de identificação oficial do Loteamento de Acesso Controlado.

§2º. A manutenção das unidades não edificadas e áreas públicas internas será encargo exclusivo dos permissionários.

Art. 91. Verificada a plena viabilidade técnica e urbanística, o Município poderá conceder, Permissão de Uso Especial das áreas internas do loteamento, observados os requisitos desta Seção.

Art. 92. O Termo de Permissão de Uso Especial terá vigência de 10 (dez) anos, prorrogável por igual período mediante novo processo administrativo, sendo sempre precário, gratuito, intransferível e subordinado ao interesse público.

Parágrafo único. Encerrada a permissão, caberá à permissionária remover, demolir e desinstalar todos os dispositivos de controle de acesso no prazo de 20 (vinte) dias, sob pena de execução direta pelo Município e aplicação das penalidades cabíveis.

Art. 93. O descumprimento das obrigações previstas nesta Lei ou no Termo de Permissão ensejará:

I - imediata perda da condição de Loteamento de Acesso Controlado;

II - remoção compulsória das estruturas de fechamento;

III - aplicação das penalidades administrativas cabíveis.

Art. 94. O Poder Público poderá intervir, sempre que necessário, nas áreas de circulação ou nos espaços públicos objeto da permissão, permanecendo assegurado o uso público das áreas institucionais.

Art. 95. A permissão poderá ser rescindida unilateralmente pelo Município nas seguintes hipóteses:

I - dissolução da entidade permissionária;

II - alteração indevida da finalidade da área;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

III - descumprimento desta Lei ou da legislação urbanística correlata;

IV - inobservância das cláusulas do Termo de Permissão;

V - impontualidade injustificada no cumprimento de prazos;

VI - prevalência do interesse público, hipótese em que as benfeitorias serão incorporadas ao patrimônio municipal, sem direito à indenização.

Art. 96. Loteamentos fechados sem aprovação municipal na data de publicação desta Lei poderão requerer sua regularização no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável uma vez mediante justificativa.

§1º. A ausência de requerimento implicará determinação de abertura imediata das áreas. controladas.
§2º. Não sendo cumprida a ordem, o Município procederá à abertura forçada, com cobrança dos custos aos responsáveis e aplicação de multas.
§3º. Loteamentos que possuam TAC ou instrumento equivalente celebrado com outros órgãos deverão adaptar-se obrigatoriamente ao procedimento previsto nesta Seção.

Seção IV

Do Amembramento

Art. 97. O amembramento de glebas consiste na unificação de áreas contíguas, contínuas ou funcionalmente integráveis, com o objetivo de reorganizar a estrutura fundiária, racionalizar o aproveitamento do solo e adequar sua destinação aos instrumentos de planejamento urbano, sendo admitido desde que observadas as disposições deste Código e da legislação federal aplicável.

Art. 98. É permitido o amembramento de glebas situadas em zonas de uso distintas, hipótese em que o enquadramento urbanístico da área resultante observará:

I - a zona de uso que abarque a maior porção territorial da gleba resultante;

II - a coerência com as diretrizes do Plano Diretor, de zoneamento e demais instrumentos de ordenamento territorial;

III - a compatibilidade com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente ou planejada;

IV - a não violação das restrições ambientais, fundiárias ou legais incidentes sobre qualquer das glebas componentes.

§1º. Quando não houver predominância territorial clara, o enquadramento será definido por parecer técnico circunstanciado, considerando aspectos urbanísticos, ambientais, viários e de adensamento.

§2º. O amembramento não dispensa o atendimento às Seções I e II deste Capítulo nem ao Quadro 01 – Modalidades de Parcelamento.

§3º. O amembramento não configura, por si só, parcelamento do solo, salvo se cumulativamente implicar abertura de vias, ampliação de áreas públicas ou criação de novos lotes, hipótese em que será tratado como loteamento ou desmembramento conforme o caso.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Seção V

Do Desmembramento

Art. 99. O desmembramento consiste na divisão de gleba ou lote em áreas menores com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias públicas ou ampliação das existentes, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, devendo observar as disposições deste Código e demais normas aplicáveis.

Art. 100. O desmembramento deverá atender:

I - às regras de dimensionamento mínimo e máximo de lotes previstas nas Seções I e II deste Capítulo;

II - aos parâmetros estabelecidos no Quadro 01 – Modalidades de Parcelamento;

III - às restrições ambientais ou urbanísticas incidentes;

IV - às diretrizes de mobilidade, drenagem, acessibilidade e infraestrutura viária vigentes.

Art. 101. Poderá ser admitido desmembramento dispensado da transferência de áreas públicas, desde que:

I - os lotes resultantes tenham área igual ou inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

II - não configurem desmembramentos sucessivos ou fracionamentos artificiais destinados a burlar exigências legais;

III - não gerem impacto relevante sobre o sistema viário, ambiental ou de infraestrutura.

§1º. Considerar-se-á desmembramento sucessivo irregular aquele que, mesmo formalmente separado, resulte em processo contínuo cujo somatório de testadas ultrapasse 250 m (duzentos e cinquenta metros).
§2º. Constatado o fracionamento sucessivo irregular, o processo será enquadrado como parcelamento do solo clandestino ou irregular, com aplicação das sanções previstas em lei.

Art. 102. Caracteriza-se como divisão a subdivisão de gleba que resulte em áreas individuais inferiores a 10 ha (dez hectares), desde que não implique criação de novas vias, alteração de infraestrutura ou modificação de destinação urbanística, hipótese também isenta de transferência de áreas à Municipalidade.

Art. 103. Será indeferido o desmembramento que resultar em lote inedificável, disfuncional, ou incompatível com a função social da propriedade, salvo quando comprovadamente destinado a regularização fundiária, correção de limites ou ajuste de divisas.

Seção VI

Do Remembramento, Desdobro de Lotes e Anexação

Art. 104. O remembramento corresponde à unificação de dois ou mais lotes contíguos originários de parcelamentos aprovados, com o objetivo de formar lote

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

único, devendo o resultado observar integralmente os parâmetros da zona de uso em que estiver predominantemente inserido.

Art. 105. O remembramento de lotes situados em zonas distintas será admitido quando:

I - houver predominância territorial objetiva;

II - não houver incompatibilidade entre a zona resultante e o uso pretendido;

III - forem observados o Plano Diretor, o zoneamento e o Quadro 01;

IV - não houver prejuízo à infraestrutura instalada ou planejada.

Art. 106. O desdobro de lotes provenientes de parcelamento aprovado será permitido desde que:

I - os lotes resultantes atendam ao dimensionamento mínimo e aos demais parâmetros urbanísticos da zona;

II - não seja exigida a criação de nova infraestrutura ou ampliação de capacidade existente que extrapole as obrigações ordinárias do Poder Público;

III - não resulte em lotes inadequados ao uso permitido.

Parágrafo único. É vedado o desdobro que produza lote residual inedificável, salvo se comprovadamente destinado à anexação a lote vizinho.

Art. 107. Considera-se anexação o procedimento pelo qual desdobro ou desmembramento é imediatamente seguido de remembramento ou amembramento com lote ou gleba contígua, formando unidade territorial única.

Art. 108. A anexação observará os seguintes critérios:

I - não se exigirá transferência de áreas públicas, desde que a operação não configure parcelamento autônomo;

II - o lote resultante deverá atender integralmente aos parâmetros da zona de uso predominante;

III - a anexação poderá ser reconhecida como empreendimento único, quando demonstrada unidade funcional, urbanística e operacional;

IV - será obrigatória a averbação da operação junto ao Registro de Imóveis.

§1º. Quando a anexação resultar em área superior àquela permitida para desmembramento isolado, o processo será obrigatoriamente enquadrado como loteamento.

§2º. A Administração Municipal poderá exigir estudos de impacto, inclusive de trânsito, drenagem e meio ambiente, caso a anexação altere de maneira relevante as condições do entorno.

§3º. A anexação não produzirá efeitos perante o Município sem prévia aprovação administrativa e correspondente averbação cartorial.

Seção VII

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Das Urbanizações Integrada, Convencional e de Interesse Social

Art. 109. A Urbanização Integrada (URB) constitui modalidade de intervenção urbanística complexa, caracterizada pela implantação coordenada de usos, edificações, equipamentos, espaços públicos, áreas verdes, sistemas de mobilidade e infraestrutura urbana, mediante projeto único, aprovado pelo Município, conforme diretrizes do Plano Diretor e da legislação federal pertinente, devendo observar os critérios urbanísticos, ambientais, edilícios, de acessibilidade e de mobilidade estabelecidos neste Código.

§1º. A Urbanização Integrada possui natureza jurídica própria e diferenciada dos institutos de loteamento, desmembramento ou condomínio edilício, devendo sua aprovação observar os requisitos específicos deste Capítulo, sem prejuízo da aplicação subsidiária da Lei Federal nº 6.766/1979.

§2º. A URB deverá demonstrar, por meio de documentos técnicos, estudo urbanístico, estudos de impacto e peças gráficas, a integração funcional, morfológica, ambiental, socioeconômica e infraestrutural do empreendimento.

§3º. É vedada a aprovação de URB que fragmente artificialmente glebas contíguas ou promova parcelamento dissimulado do solo caracterizado pela criação de edifícios isolados sem sistema único de urbanização.

Art. 110. A aprovação de empreendimentos classificados como Urbanização Integrada deverá atender aos seguintes requisitos técnicos e jurídicos:

I - A implantação de empreendimento com área superior a 50.000 m² (5 ha) deverá ser precedida de Consulta Prévia obrigatória, na qual serão definidas:

a) diretrizes de mobilidade, acessibilidade e integração viária;

b) diretrizes ambientais e de drenagem;

c) parâmetros de adensamento, volumetria e distribuição dos usos;

d) áreas mínimas de interesse público;

e) critérios de sustentabilidade e infraestrutura verde.

II - Nos empreendimentos com área superior a 50.000 m² (5 ha) ou que resultem em 200 (duzentas) ou mais unidades imobiliárias, será obrigatória a transferência de áreas públicas ao Município, segundo o Quadro 01 – Modalidades de Parcelamento, aplicando-se:

a) percentuais mínimos de áreas verdes;

b) percentuais mínimos de áreas institucionais;

c) diretrizes de conectividade pública.

III - Os empreendimentos de uso misto que integrem mais de uma categoria de uso deverão cumprir simultaneamente os requisitos pertinentes a cada uso específico, incluindo:

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

a) normas de impacto triplo (geração, atração e modificação de fluxos);

b) requisitos de acessibilidade universal (NBR 9050);

c) requisitos de sustentabilidade e desempenho ambiental;

d) padrões de fruição pública e fachada ativa;

e) diretrizes de convivência entre usos residenciais e não residenciais.

IV - Estão dispensados da transferência de áreas públicas os empreendimentos implantados em parcelamentos regularmente aprovados e registrados antes da vigência desta Lei, desde que:

a) não impliquem ampliação da área útil urbanizável;

b) não modifiquem substancialmente o uso, adensamento ou carga urbanística;

c) não ampliem o sistema viário interno.

V - Os estacionamentos descobertos deverão observar:

a) mínimo de 70% (setenta por cento) da superfície em elemento permeável, utilizando pavimento drenante, solo estabilizado ou sistemas equivalentes;

b) arborização adequada ao sombreamento e conforto térmico, conforme Plano Municipal de Arborização e NBR 9050 (projeção de copa sobre rotas acessíveis);

c) manutenção obrigatória pelo empreendedor ou entidade gestora.

VI - As áreas transferidas ao Município, sob qualquer forma, não poderão ser computadas para fins de coeficiente de aproveitamento, índice de ocupação, taxa de permeabilidade ou outros parâmetros aplicáveis ao lote ou gleba.

VII - A URB deverá observar as disposições desta Lei sobre:

a) uso misto e integração funcional;

b) fruição pública;

c) fachada ativa;

d) mobilidade ativa e circulação universal;

e) zonas de transição e interface urbano-predial.

VIII - Deverão integrar o projeto medidas obrigatórias de sustentabilidade ambiental e climática, incluindo:

a) medição individualizada do consumo de água;

b) central de resíduos com compartimento para coleta seletiva;

c) implantação, manutenção e recomposição das áreas verdes;

d) medidas passivas e ativas de conforto térmico;

e) infraestrutura verde e dispositivos de drenagem sustentável (SUDS);

f) plano de gestão das águas pluviais e redução de ilhas de calor.

IX - As edificações integrantes da URB não poderão ser individualizadas fisicamente,

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

salvo se enquadradas em regime condominial compatível, devendo manter unidade de projeto, infraestrutura e funcionalidade.

Art. 111. As transferências de áreas públicas à Municipalidade poderão ser formalizadas:

I - para áreas verdes, admitindo-se que até 50% (cinquenta por cento) seja atendido por meio de fruição pública, desde que:

a) a área permaneça aberta e acessível permanentemente;

b) seja garantida permeabilidade visual;

c) seja vedado qualquer tipo de controle de acesso;

d) haja manutenção adequada e plantio conforme diretrizes ambientais.

§1º. As áreas destinadas à fruição pública deverão ser registradas como servidão de uso público, com cláusula de imprescritibilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade.

§2º. É vedado que áreas de fruição pública sejam destinadas a:

I- uso exclusivo de condomínio;

II- estacionamento exclusivo;

III-usos privados de acesso restrito.

§3º. O Município poderá exigir estudo de impacto de fruição quando a área possuir relevância para mobilidade, conectividade ou integração socioambiental.

Art. 112. Aplicam-se às Urbanizações Integradas, além das disposições desta Lei:

I - os incentivos e instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor;

II - os requisitos de contrapartidas urbanísticas e ambientais;

III - os instrumentos de mitigação, compensação e controle previstos na legislação federal e municipal;

IV - condições específicas de mobilidade urbana, acessibilidade universal e integração modal.

Art. 113. A Urbanização Integrada de Interesse Social (URB-IS) será regida por este Código, pelo Estatuto da Cidade, pela Lei Federal nº 13.465/2017, pelo Decreto nº 9.310/2018 e demais normas federais de habitação de interesse social, sujeitando-se aos seguintes requisitos específicos:

I - Empreendimentos superiores a 50.000 m² (5 ha) deverão ser precedidos de Consulta Prévia, com diretrizes urbanísticas obrigatórias, inclusive:

a) reserva mínima para HIS;

b) compatibilidade com infraestrutura existente;

c) mitigação de impactos sobre serviços públicos.

II - As áreas institucionais deverão cumprir o percentual mínimo previsto no Quadro 01, sendo vedada qualquer redução que comprometa serviço público essencial.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

III - O sistema viário deverá atender integralmente aos parâmetros da Subseção III deste Capítulo, garantindo acessibilidade universal e integração ao transporte público.

IV - A URB-IS deverá reservar mínimo de 10% da área total para áreas verdes e de lazer, contendo:

a) área coberta mínima de 100 m², fracionável;

b) área descoberta mínima de 200 m², com círculo de 10 m de raio.

V - O empreendimento deverá prever, no mínimo, uma vaga de estacionamento por unidade imobiliária, admitindo soluções compartilhadas.

VI - Poderá haver área não residencial complementar, desde que de suporte comunitário (comércio de vizinhança, serviços essenciais, equipamentos públicos).

VII - As obras de infraestrutura deverão atender, no mínimo, a:

a) abertura, nivelamento e pavimentação das vias;

b) acessibilidade universal em todas as rotas;

c) drenagem pluvial conforme normas técnicas;

d) água, esgoto, iluminação e energia;

e) passeios acessíveis;

f) fechamento das áreas institucionais;

g) contenções;

h) obrigações previstas no TAC.

VIII - As edificações da URB-IS não poderão ser individualizadas fisicamente, garantindo unidade tipológica e integração com equipamentos públicos e áreas comuns.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá regulamentar a URB-IS por Decreto, para fins de compatibilização com normas federais de regularização fundiária e habitação social, sem prejuízo da aplicação direta desta Lei.

Seção VIII

Da Reurbanização Integrada

Art. 114. A Reurbanização Integrada constitui modalidade de intervenção urbanística estruturante, de iniciativa pública ou privada, destinada à requalificação de áreas urbanas consolidadas ou em processo de consolidação, com vistas à recomposição de padrões adequados de uso, ocupação, infraestrutura, mobilidade, sustentabilidade ambiental e desempenho urbanístico, devendo atender, cumulativamente, às diretrizes desta Lei e, no mínimo, a duas das seguintes finalidades:

I - elevar os padrões de habitabilidade, salubridade, acessibilidade universal, segurança urbanística e desempenho socioambiental da área;

II - promover a preservação, recuperação, valorização ou reconversão de acervos

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

arquitetônicos, urbanísticos, paisagísticos ou culturais considerados relevantes, antigos ou contemporâneos;

III - potencializar a utilização dos equipamentos urbanos existentes, ampliando sua produtividade social, funcionalidade e integração ao sistema urbano;

IV - suprir déficits de infraestrutura urbana ou de equipamentos institucionais, sociais, educacionais, comunitários, culturais ou de saúde;

V - possibilitar a implantação de equipamentos urbanos estruturadores ou de interesse público relevante;

VI - fomentar atividades econômicas e oportunidades de trabalho e renda para a população residente, com prioridade para trabalhadores cadastrados em programas municipais;

VII - incorporar soluções de sustentabilidade ambiental, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, infraestrutura verde e soluções baseadas na natureza;

VIII - promover adensamento ou redistribuição de usos compatíveis com a capacidade de suporte da infraestrutura instalada ou prevista, privilegiando o uso racional do solo urbano.

Parágrafo único. Compete ao órgão licenciador realizar análise técnica, urbanística, ambiental e jurídica quanto à conformidade da proposta de Reurbanização Integrada com o Plano Diretor, legislação urbanística, normas ambientais, instrumentos de planejamento setorial, sistema viário, requisitos de mobilidade e demais disposições desta Lei, podendo exigir estudos complementares, relatórios, avaliações de impacto ou medidas compensatórias sempre que necessário para resguardar o interesse público.

Seção IX

Dos Condomínios de Lotes

Art. 115. Os Condomínios de Lotes serão regulamentados pelas disposições desta Lei, pela legislação federal aplicável e pelo Código Civil, constituindo modalidade de parcelamento especial do solo, de natureza condominial, devendo observar, cumulativamente, os seguintes requisitos urbanísticos, funcionais e jurídicos:

I - os empreendimentos que contemplem mais de uma categoria de uso deverão atender às exigências urbanísticas, ambientais, edilícias, de mobilidade e de impacto específicas de cada uso;

II - ficam dispensados das exigências de transferência de áreas públicas à Municipalidade os empreendimentos implantados exclusivamente em lotes ou em glebas com área de até 2 ha, sem prejuízo da observância integral das diretrizes de mobilidade, drenagem, circulação e acessibilidade;

III - todas as áreas internas ao Condomínio terão natureza privada, constituindo-se de unidades autônomas (lotes) e de áreas comuns, devendo estas últimas corresponder, no mínimo, a 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento;

IV - a manutenção, conservação, limpeza, vigilância e operação das áreas comuns

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

será de responsabilidade exclusiva dos condôminos, na forma prevista em Convenção condominial e Regimento Interno;

V - deverão ser observados os parâmetros de dimensionamento mínimo e máximo de lotes estabelecidos na Seção IV do Capítulo III e no Quadro 01 – Modalidades de Parcelamento;

VI - deverão atender integralmente às normas relativas ao sistema viário interno, mobilidade ativa, acessibilidade universal, largura das faixas de circulação, capacidade de manobra, implantação de calçadas, rampas, mobiliário acessível e demais requisitos previstos na Subsecção III deste Capítulo;

VII - deverão cumprir as diretrizes relativas à fruição pública, fachada ativa, permeabilidade visual e limites de vedação previstos neste Código, quando aplicáveis;

VIII - deverão incorporar medidas de sustentabilidade ambiental e climática, na forma da regulamentação específica, compreendendo, no mínimo:

a) medição individualizada do consumo de água das unidades;

b) central de resíduos com compartimentos para coleta seletiva e destinação adequada;

c) implantação, recomposição e manutenção das áreas verdes comuns;

d) adoção de soluções passivas e ativas de conforto térmico, eficiência energética e redução de impactos climáticos.

Art. 116. A aprovação de Condomínios de Lotes implantados em imóveis cuja área exceda 2 ha fica condicionada à transferência de áreas públicas ao Município, nos termos dos percentuais estabelecidos no Quadro 01 – Modalidades de Parcelamento, sem prejuízo de outras exigências previstas nesta Lei.

Art. 117. Desde que demonstrado interesse público devidamente fundamentado pelo órgão competente e mediante previsão expressa no Termo de Acordo e Compromisso – TAC, será admitido:

I - que a área a ser transferida ao Município seja localizada fora da poligonal do empreendimento, desde que comprovada sua equivalência funcional, urbanística e ambiental;

II - a redução de até 50% (cinquenta por cento) da área a ser transferida, condicionada à compensação mediante investimentos equivalentes ao valor de mercado, destinados a ações e equipamentos públicos, incluindo, dentre outras:

a) construção ou reforma de equipamentos públicos indicados pelo Município;

b) reflorestamento, recuperação ou melhoria de áreas ambientais degradadas;

c) implantação de unidades ou conjuntos de Habitação de Interesse Social;

d) intervenções urbanísticas qualificadoras em áreas públicas, incluindo parques, praças e ações de urbanismo tático;

e) financiamento de ações e programas de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

§1º. Para assegurar o cumprimento integral das contrapartidas previstas no TAC, o empreendedor deverá prestar garantia mediante:

I- hipoteca de imóvel com valor igual ou superior ao da contrapartida estipulada; ou

II- caução em dinheiro, títulos da dívida pública municipal ou fiança bancária.

Art. 118. As garantias somente serão liberadas após a comprovação objetiva, documental e técnica do cumprimento total das obrigações assumidas.

Art. 119. Os Condomínios de Lotes poderão ser cercados por muros, grades ou dispositivos equivalentes, desde que observados integralmente:

I - os recuos obrigatórios e as faixas de domínio;

II - as regras sobre fruição pública, permeabilidade visual e transparência de vedação quando aplicáveis;

III - a não obstrução do sistema viário interno e externo;

IV - as disposições relativas à acessibilidade universal e mobilidade ativa;

V - as exigências paisagísticas, ambientais e de estética urbana previstas neste Código.

CAPÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB

Seção I

Das Disposições Fundamentais

Art. 120. A Regularização Fundiária Urbana – REURB, instrumento estruturante da política urbana municipal, constitui o conjunto integrado e contínuo de medidas de natureza jurídica, urbanística, ambiental, social, técnica e registral, destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial, assegurando o pleno exercício do direito à cidade, à moradia digna, à mobilidade, à segurança jurídica da posse e à função social da propriedade.

§1º. A REURB no Município será executada de modo transversal, envolvendo planejamento urbano, política habitacional, proteção ambiental, mobilidade, assistência social, segurança jurídica e gestão territorial, articulando-se com o Plano Diretor, o Código Urbanístico, a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018 e as normativas setoriais aplicáveis.

§2º. A atuação do Município dará prioridade à promoção da justiça urbana, à redução de vulnerabilidades, à mitigação de riscos, à sustentabilidade ambiental, à integração territorial e à eliminação de situações geradoras de desigualdade fundiária.

§3º. Compete ao Poder Público orientar, coordenar e acompanhar a REURB, assegurando participação social, transparência, eficiência administrativa e compatibilização entre interesse coletivo e direito individual.

Seção II

Da Classificação e do Enquadramento da REURB

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 121. Para fins deste Código, a REURB desenvolve-se nas modalidades REURB-S e REURB-E, cujas distinções decorrem da condição socioeconômica predominante dos ocupantes do núcleo urbano informal e dos objetivos desse processo.

Art. 122. A REURB-S, dirigida à população de baixa renda, deverá observar abordagem prioritariamente social, assegurando medidas compensatórias, isenções, proteção jurídica ampliada, desoneração de emolumentos e priorização de investimentos públicos essenciais. Já a REURB-E, promovida em núcleos não classificados como de interesse social, seguirá os mesmos princípios estruturais da REURB, impondo, entretanto, ao requerente e beneficiários responsabilidades adicionais urbanísticas, financeiras e ambientais.

§1º. A classificação será fundamentada em estudo socioeconômico detalhado, elaborado por equipe interdisciplinar, contendo aspectos de renda, vulnerabilidade, estrutura familiar, ocupação, tempo de moradia e indicadores territoriais.

§2º. A modalidade de enquadramento condicionará os termos do Projeto de Regularização Fundiária – PRF, as contrapartidas, a forma de titulação e as responsabilidades sobre implantação de infraestrutura.

Seção III

Do Núcleo Urbano Informal, da Delimitação Territorial e dos Estudos Preliminares

Art. 123. Considera-se núcleo urbano informal toda ocupação humana consolidada ou em processo de consolidação que se tenha estabelecido à margem da legislação urbanística, ambiental ou registral, independentemente de sua qualificação socioeconômica, situação edílicia ou nível de urbanização existente.

Art. 124. A delimitação do Perímetro de Regularização constitui etapa obrigatória da REURB e será realizada mediante ato fundamentado da Unidade Executora da REURB, devendo indicar com precisão jurídica e técnica:

I - o polígono georreferenciado com coordenadas precisas e compatíveis com o Sistema Geodésico Brasileiro;

II - a descrição da conformação urbana existente, com identificação de vias, quadras, lotes, edificações, tipologias de uso e equipamentos;

III - Análise integrada da infraestrutura implantada e da infraestrutura necessária;

IV - diagnóstico socioambiental e de riscos, incluindo suscetibilidade a enchentes, erosões, escorregamentos e fenômenos correlatos;

V - análise dos impactos urbanísticos e da necessária conexão com o sistema viário e equipamentos públicos do entorno.

§1º. A delimitação do perímetro não caracteriza, por si, direito subjetivo à titulação, sendo apenas início formal do processo administrativo.

§2º. O Município poderá revisar ou ampliar o perímetro sempre que fatos supervenientes técnicos o justifiquem.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

Seção IV

Do Processo Administrativo da REURB e de seus Requisitos Técnicos

Art. 125. O processo administrativo de REURB poderá ser instaurado de ofício ou mediante provocação dos interessados, cabendo ao requerente apresentar elementos mínimos que permitam avaliação preliminar da viabilidade jurídica, urbanística e ambiental da intervenção.

Art. 126. Constituída a fase inicial do processo, deverão ser elaborados, sob coordenação municipal, os seguintes estudos técnicos, de caráter obrigatório:

I - o levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado;

II - o diagnóstico socioeconômico e habitacional detalhado;

III - o estudo urbanístico preliminar, contemplando acessibilidade, mobilidade, densidade, formas de uso e ocupação;

IV - o diagnóstico ambiental, incluindo áreas de preservação, restrições legais, passivos ambientais e medidas de mitigação;

V - o estudo de risco geotécnico e hidrológico, classificando áreas suscetíveis e determinando zonas proibidas ou de intervenção obrigatória;

VI - o levantamento fundiário, registral e dominial, incluindo confrontações, matrículas, eventual sobreposição de domínio e cadeia dominial.

§1º. Os estudos deverão seguir rigor técnico, ser subscritos por profissionais habilitados e integrar o conjunto documental do PRF.

§2º. A ausência de algum estudo, quando tecnicamente justificável, poderá ser suprida por medida correlata definida pela equipe multidisciplinar.

Seção V

Do Projeto de Regularização Fundiária (PRF)

Art. 127. O Projeto de Regularização Fundiária constitui o núcleo central da REURB, no qual se estruturam, de forma integrada, o redesenho urbanístico, as soluções ambientais, a implantação de infraestrutura, as medidas de correção fundiária e o tratamento social do território.

Art. 128. O PRF, que será aprovado pelo órgão municipal competente e deverá necessariamente conter:

I - a redefinição do parcelamento urbano, com sistema viário hierarquizado, calçadas acessíveis, rotas de mobilidade ativa e conexões adequadas às vias estruturadoras do entorno;

II - a identificação e o dimensionamento das áreas públicas, áreas verdes, áreas institucionais, áreas de preservação permanente, áreas de risco mitigável e áreas de risco não urbanizável;

III - o projeto de drenagem, esgotamento sanitário, abastecimento de água, iluminação, microdrenagem, manejo das águas e soluções de infraestrutura essencial;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

IV - o tratamento ambiental, incluindo reflorestamento, recuperação de APPs, estabilização de taludes, manejo de resíduos e mitigação de impactos;

V - soluções técnicas e sociais de reassentamento, quando necessário;

VI - critérios de distribuição de lotes, áreas de uso comum e contenção de ocupações futuras;

VII - cronograma físico-financeiro detalhado e metas progressivas de implantação.

Seção VI

Dos Instrumentos Jurídicos Aplicáveis à REURB

Art. 129. Para assegurar a plena regularização, o Município poderá aplicar, isoladamente ou em conjunto:

I - a legitimação fundiária;

II - a legitimação de posse;

III - a demarcação urbanística;

IV - servidões administrativas;

V - ajustes urbanísticos;

VI - retificações registrais;

VII - usucapião administrativo;

VIII - desapropriação por utilidade pública;

IX - termos de compromisso e TACs que definam obrigações, prazos, contrapartidas e compensações.

§1º. Os instrumentos deverão sempre promover a solução jurídica mais adequada ao interesse público, à função social e à segurança jurídica dos ocupantes.

§2º. A legitimação fundiária somente será admitida para núcleos comprovadamente existentes até 22/12/2016.

Seção VII

Da Titulação e da Proteção Jurídica dos Beneficiários

Art. 130. A titulação será realizada preferencialmente de forma individualizada, respeitando as unidades, limites e características do PRF, assegurando-se prioridade:

I - às mulheres responsáveis pela unidade habitacional;

II - às famílias chefiadas por idosos;

III - às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

IV - às famílias em situação de vulnerabilidade social.

§1º. O título deverá conter menções claras à área pública, às áreas comuns e às limitações administrativas, ambientais e urbanísticas, garantindo segurança jurídica e compatibilidade com o PRF.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

§2º. Os custos registrais poderão ser integralmente suportados pelo FURF nos casos de REURB-S.

Seção VIII

Da Infraestrutura, da Urbanização e das Obrigações Urbanísticas

Art. 131. Toda REURB deverá contemplar a implantação, recuperação ou adequação da infraestrutura essencial, incluindo vias acessíveis, calçadas com faixa livre, iluminação, drenagem, saneamento, equipamentos comunitários, áreas verdes e soluções de mobilidade.

Art. 132. O Município poderá, conforme o caso:

I - exigir contrapartidas do beneficiário;

II - celebrar parcerias;

III - assumir diretamente a execução;

IV - ou determinar soluções provisórias que garantam segurança e salubridade.

§1º. O PRF deverá prever soluções tecnicamente justificadas para áreas de risco, podendo determinar obras estruturais, reassentamentos definitivos ou restrições absolutas ao uso.

Seção IX

Da Aprovação, Execução e Registro da REURB

Art. 133. A aprovação final da REURB depende:

I - da aprovação do PRF;

II - da comprovação de implantação mínima da infraestrutura essencial;

III - da formalização das medidas compensatórias;

IV - da consolidação fundiária necessária ao registro.

Art. 134. Aprovado o PRF, será encaminhado ao Registro de Imóveis competente, com todos os documentos exigidos pela Lei Federal nº 13.465/2017, pelo Decreto nº 9.310/2018 e pelas normas da Corregedoria-Geral de Justiça.

Seção X

Do Fundo Municipal de Regularização Fundiária – FURF

Art. 135. Fica instituído o Fundo Municipal de Regularização Fundiária (FURF), instrumento financeiro especializado e estratégico, destinado exclusivamente a custear ações de regularização fundiária, funcionando de forma integrada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) e ao Conselho da Cidade – ConCidades, por meio de sua Câmara Técnica de Habitação.

Art. 136. O FURF terá:

I - gestão financeira centralizada no FMDU, com movimentação bancária, execução orçamentária e prestação de contas;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

II - controle social e normativo da Câmara Técnica de Habitação do ConCidades, responsável por aprovar o plano anual de aplicação, examinar prestações de contas, definir prioridades e acompanhar a execução;

III - gestão operacional da Unidade Executora da REURB, responsável pela instrução técnica, formulação de projetos, execução contratual e articulação intersetorial.

§1º. Constituem receitas do FURF:

I- repasses do FMDU;

II- recursos de convênios e parcerias;

III- compensações urbanísticas e contrapartidas;

IV- TACs e acordos judiciais ou extrajudiciais;

V- transferências da União ou do Estado;

VI- recursos oriundos de operações urbanas ou instrumentos correlatos;

VII- doações, aportes e contribuições;

VIII-rendimentos de aplicações.

§2º. Os recursos do FURF destinam-se a financiar:

I- estudos, projetos e diagnósticos técnicos;

II- obras de infraestrutura;

III-estabilização de áreas de risco;

IV- aquisição de áreas públicas;

V- reassentamentos;

VI- compensações ambientais;

VII- custas e emolumentos da REURB-S;

VIII-ações sociais e de apoio comunitário;

IX- recuperação ambiental;

X- ações de mitigação climática nas áreas regularizadas.

§3º. O Plano Anual de Aplicação e o Relatório de Execução deverão ser submetidos à aprovação da Câmara Técnica de Habitação do ConCidades e publicados no Portal da Transparência.

Seção XI

Disposições Finais

Art. 137. A REURB constitui política pública permanente e de caráter estratégico, sendo dever do Município promovê-la de forma contínua e sustentável, com prioridade para áreas ambientalmente frágeis, territórios vulneráveis e núcleos de risco.

Art. 138. As normas deste Capítulo têm caráter prevalente sobre legislações

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

municipais anteriores que disponham sobre regularização fundiária, revogando-se expressamente os dispositivos que lhes sejam incompatíveis.

§1º. Ficam preservadas, para fins de aplicação imediata e garantia de segurança jurídica, as disposições procedimentais específicas constantes da Lei Municipal nº 2.618/2022, aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB, até que sejam integralmente incorporadas ou atualizadas por legislação complementar ou por normas específicas vinculadas a este Código.

§2º. Na hipótese de conflito interpretativo entre este Código e a Lei nº 2.618/2022, prevalecerão:

I- as normas deste Código quanto às diretrizes urbanísticas, ambientais e de planejamento integrado;

II- as normas da Lei nº 2.618/2022 quanto às minúcias procedimentais da regularização fundiária, especialmente no que se refere às fases administrativas, instrumentos jurídicos e requisitos técnicos.

§3º. A preservação prevista neste artigo não prejudica a aplicação imediata das diretrizes de sustentabilidade, inclusão socioespacial e governança democrática estabelecidas neste Código, que deverão orientar a interpretação e execução dos procedimentos da Lei nº 2.618/2022.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS
Seção I
Das Disposições Transitórias

Art. 139. Os procedimento e expedientes administrativos protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta Lei, referentes a solicitações de alvarás de construção para empreendimentos e licenciamento de atividades, serão analisados segundo esta lei.

Seção II
Das Disposições Finais

Art. 140. A Junta de Julgamento de Primeira Instância da Secretaria responsável pelo Licenciamento passa a ser exercida pela Comissão Permanente de Avaliação de Empreendimentos Urbanos (COPAEU), órgão técnico-colegiado vinculado ao Gabinete da Secretaria, instituída por ato do Chefe do Poder Executivo, sem prejuízo das atribuições já previstas para a COPAEU.

Art. 141. O funcionamento da Junta será definido em regimento interno, observadas as competências descritas neste artigo.

§1º. Em primeira instância, compete à COPAEU:

I - Julgar os processos de fiscalização relativos às infrações de meio ambiente, planejamento urbano e de uso do solo;

II - Julgar as penalidades;

III - Sugerir ao Órgão Executor medidas para aperfeiçoamento da fiscalização;

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

IV - Elaborar ou modificar o seu regimento interno, submetendo-o à aprovação do Chefe do Poder Executivo;

V - Editar instruções normativas a pedido do Órgão Executor.

§2º. Em instância única, compete à COPAEU:

I - Opinar, por solicitação do Órgão Executor, sobre questões de fato em matéria de urbanismo e meio ambiente;

II - Analisar e emitir parecer sobre os empreendimentos de parcelamento do solo, bem como os projetos de maior complexidade, de situação controvertida ou omissa na legislação.

§3º. Os membros da COPAEU e respectivos suplentes, escolhidos dentre servidores municipais, preferencialmente, efetivo ativos, com comprovada experiência em matéria de uso do solo, planejamento urbano e meio ambiente, farão jus a gratificação, na forma do regimento e nas legislações municipais pertinentes.

§4º. Nos julgamentos em primeira instância, haverá recurso de ofício quando a decisão for contra a Administração Pública Municipal, nos casos em que a parte infratora seja qualquer entidade que faça parte da estrutura administrativa municipal, como outras secretarias, autarquias e órgãos colegiados.

Art. 142. As edificações existentes em situação de não conformidade com os parâmetros urbanísticos estabelecidos neste Código poderão ser objeto de reformas, inclusive com ampliação da área construída, desde que:

I- não seja ultrapassado o coeficiente de aproveitamento máximo do lote;

II- a intervenção pretendida não implique agravamento da desconformidade

III- já existente;

IV- sejam observadas as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

§1º. Quando a área de intervenção proposta na ampliação corresponder a mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída existente, a obra será considerada como nova edificação, devendo atender integralmente a todos os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos neste Código.

§2º. Nos casos em que a edificação existente não observe os recuos mínimos obrigatórios, será admitida a manutenção da desconformidade exclusivamente nas áreas já ocupadas, desde que a ampliação se restrinja à sobreposição dessas áreas, vedada a criação de novos pontos de desconformidade.

§3º. Nas hipóteses de edificações situadas em áreas non aedificandi correspondentes a corredores ecológicos, será admitida apenas a realização de obras de reforma sem qualquer acréscimo de área construída, observadas as normas ambientais pertinentes.

§4º. Nos lotes integrantes de parcelamentos aprovados até 05 de outubro de 1989, a manutenção ou reforma de edificações localizadas em corredores ecológicos dependerá de prévia análise técnica de risco climático e ambiental, a ser realizada pelo órgão municipal competente, que avaliará a viabilidade da intervenção e as medidas

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
GABINETE DO PREFEITO

de mitigação necessárias.

Art. 143. A Comissão Permanente de Análise de Empreendimentos Urbanístico (COPAEU), instituída pelo Plano Diretor, será responsável por analisar casos transitórios, não previstos e dirimir dúvidas na aplicação deste Código Urbanístico.

Parágrafo único. Compete à COPAEU emitir parecer técnico a intepretação de casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação do Código Urbanístico, assim como das propostas de alteração desta Lei.

Art. 144. Havendo a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável (PDDM), o presente Código Urbanístico deverá ser revisado concomitantemente.

Art. 145. Este Código possui caráter vinculante e prevalente sobre quaisquer normas infralegais ou leis municipais anteriores que disponham em sentido contrário, revogando expressamente a Lei Complementar Municipal nº 1.737/2004, que trata do uso e ocupação do solo, bem como todas as demais disposições incompatíveis com os princípios e diretrizes estabelecidos na lei nº193/2025 - Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal – PDDM.

Art. 146. Esta Lei entrará na sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 147. São Anexos integrantes desta Lei:

I- ANEXO I

a) ABREVIATURAS E SÍMBOLOS

b) QUADRO 02 – GLOSSÁRIO

II- ANEXO II:

a) MAPA 01 – MACROZONEAMENTO

b) MAPA 02 – ZONEAMENTO

III- ANEXO III:

a) QUADRO 01 – MODALIDADES DE PARCELAMENTOS

b) QUADRO 02 – CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA VIÁRIO

c) QUADRO 03 – ENQUADRAMENTO DOS USOS

d) QUADRO 04 – TIPOLOGIAS HABITACIONAIS

e) QUADRO 05– PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

f) QUADRO 06- MATRIZ DE COMPATIBILIDADE DE USOS (CNAE/ CATEGORIAS)

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ALAGOINHAS, em 25 de março de 2026.

GUSTAVO AUGUSTO DE SOUZA CARMO
PREFEITO

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ANEXO I

a) ABREVIATURAS E SÍMBOLOS

SIGLA	SIGNIFICADO / DEFINIÇÃO
REURB	Regularização Fundiária Urbana – conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para incorporar núcleos informais ao ordenamento territorial.
NBR	Norma Brasileira – padrões técnicos definidos pela ABNT aplicáveis às obras, infraestrutura e acessibilidade.
VP	Via para Transporte Não Motorizado – vias destinadas a pedestres e ciclistas.
PDDM	Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Sustentável – instrumento básico da política urbana municipal.
ZUM	Zona de Uso Múltiplo – área com convivência integrada de usos residenciais, comerciais e de serviços.
ZEU-1	Zona de Expansão Urbana 1 – área periférica destinada à primeira prioridade de expansão urbana com baixa densidade.
ZEU-2	Zona de Expansão Urbana 2 – área destinada à expansão urbana moderada com densidade média.
CONCIDADES	Conselho Municipal da Cidade – órgão colegiado de participação e controle social da política urbana.
CODEMA	Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – órgão consultivo e deliberativo da política ambiental municipal.
PGT	Polo Gerador de Tráfego – empreendimentos que geram impacto significativo no sistema viário.
RIT	Relatório de Impacto no Trânsito – estudo técnico exigido para empreendimentos classificados como PGT.
COPAEU	Comissão Permanente de Avaliação de Empreendimentos Urbanos – órgão técnico responsável por análise e pareceres de empreendimentos urbanos.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

ZEIS	Zona Especial de Interesse Social – áreas destinadas prioritariamente à habitação de interesse social e regularização fundiária.
URB-IS	Urbanização Integrada de Interesse Social – modalidade de parcelamento integrado voltada à HIS, com parâmetros específicos.
URB	Urbanização Integrada – intervenção urbanística articulada que integra usos, vias, áreas verdes e infraestrutura em projeto único.
HIS	Habitação de Interesse Social – moradia destinada a famílias de menor renda, com critérios específicos.
TAC	Termo de Ajustamento de Conduta – instrumento jurídico que estabelece obrigações para correção de irregularidades urbanísticas e ambientais.
R-1	Residencial Privativa Unifamiliar – casas isoladas ou geminadas destinadas a uma única família.
R-2	Residencial Privativa Multifamiliar – edifícios de apartamentos com unidades independentes.
R-4	Agrupamento Residencial Privativo Unifamiliar – conjunto de casas unifamiliares no mesmo lote.
R-5	Agrupamento Residencial Privativo Multifamiliar – conjunto de edifícios residenciais em um único lote.
R-6	Residencial Mista – edificações com uso residencial combinado com comércio/serviços.
A-3	Residencial Coletiva – moradia coletiva como internatos, pensionatos ou semelhantes.
C-1	Comércio Varejista de Conveniência – comércio de primeira necessidade compatível com áreas residenciais.
C-2	Comércio Varejista Especializado – atividades de médio impacto e consumo eventual.
C-3	Comércio Atacadista – atividades de alto impacto e abastecimento periódico.
S-1	Serviços de Baixo Impacto – serviços compatíveis com padrões residenciais.
S-2	Serviços de Médio/Alto Impacto – atividades que requerem padrões especiais de infraestrutura.
S-3	Serviços Especiais – atividades de alto impacto incompatíveis com áreas residenciais.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

In-1	Uso Institucional – equipamentos públicos e comunitários de interesse social.
LC	Loteamento Convencional – parcelamento do solo com requisitos completos de infraestrutura.
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – metas globais da Agenda 2030 adotadas pelo município.
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas – órgão responsável pela normatização técnica no país.

Certificação Digital: VSWP5LJH-SMDUIS5L-BT0GKVAO-LSHSENZN
Versão eletrônica disponível em: https://doem.org.br/ba/alagoinhas
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

b) QUADRO 02 - GLOSSÁRIO

TÍTULO	DESCRIÇÃO
Acessibilidade	Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.
Acesso	Espaço físico utilizado para ingressar no local ou imóvel.
Aclive	Inclinação igual ou superior a 22% (vinte e dois por cento) considerada do alinhamento de gradil até a metade da profundidade do lote ou terreno, medida do ponto médio da testada.
Acréscimo ou Ampliação	Obra que resulta no aumento da área construída total (ACT) da edificação existente.
Adensamento	Intensificação populacional e/ou de ocupação do solo numa determinada unidade ou porção de território.
Afloramento	Parte do pavimento de subsolo que, em decorrência da topografia do terreno, não fica enterrada e se mostra saliente em relação ao perfil do terreno.
Alinhamento de Gradil	Linha divisória limite do lote ou terreno com logradouros públicos existentes ou projetados.
Alinhamento de Recuo	Linha delimitada pelo Município dentro do lote ou terreno, paralela a qualquer das divisas do lote, a partir da qual é permitida a edificação.
Alvará de Autorização	Documento expedido pela Prefeitura para execução de obras especiais e/ou logradouros.
Alvará ou Termo de Conclusão ou "Habite-se"	Documento expedido pela Prefeitura reconhecendo o empreendimento em condições de ser habitado.
Alvará de Licença	Documento expedido pela Prefeitura, assegurando a concessão do direito de construir.
Ameaça	É o fator externo do risco, representado pela possibilidade de que ocorra um fenômeno ou um evento adverso que possa gerar danos às pessoas ou em seu entorno.
Amembramento	Agrupamento ou junção de glebas não parceladas para constituição de nova gleba.
Anexação	Quando o desdobro ou desmembramento de lotes ou glebas for realizado para fins de imediato remembramento ou amembramento em lotes ou glebas vizinhos.
Apart Hotel/Flat	Edificação ou conjunto de edificações constituída(s) de apartamentos, dotada(o) de unidade autônoma destinadas à prestação de serviços de hotelaria aos usuários, podendo ser constituídos de: recepção, lavanderia, restaurante, governança, vestiário, entre outros.
Área Construída Computável (ACC)	Somatório das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, excluídas as áreas de uso comum condominial ou não, como circulações horizontais, verticais, garagens, casa de gás e lixo, subestação e serviços em geral.
Área Construída Total (ACT)	Somatório das áreas piso de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares.
Área de Carga e Descarga	Espaço destinado aos veículos na atividade de carga e descarga.
Área de Embarque e Desembarque	Espaço, coberto ou não, destinado ao embarque e desembarque de pessoas.
Área de Encosta	Área de terreno em cujo perímetro se observam declividades iguais ou superiores a 45% (quarenta e cinco por cento).
Área de Influência de Estacionamento	Área utilizada para estacionamento e manobra de veículos
Área Edificável	Área Líquida sob a qual se admite edificar.
Área Efetivamente Loteada	Área que será objeto de parcelamento, incluindo a Área Líquida, as áreas de Proteção Ambiental eventualmente incluídas na área a ser parcelada e as áreas a serem transferidas à municipalidade.
Área Non Aedificandi	Área sobre a qual não se admite intervenções e/ou edificações de qualquer natureza (Ex.: Área de Preservação Permanente - APP, faixas de domínios de vias, dentre outras).
Área de Preservação Permanente (APP)	Áreas que por suas condições fisiográficas, geológicas, hidrológicas, biológicas e climatológicas formem um ecossistema de importância relevante para o ambiente natural, nos termos da legislação federal.
Área de Proteção Ambiental (APA)	Categoria de área integrante do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), geralmente extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar das populações humanas, e que tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais.
Área de Recuo	Área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos.
Área de Solo Instável	Área de terreno suscetível de modificações em sua conformação original quando submetida a agentes externos ou esforços diversos.
Área de Influência Direta (AID)	Região imediatamente afetada por um empreendimento ou intervenção, onde os impactos são diretos, palpáveis e mensuráveis.
Área de Influência Indireta (AII)	Zona mais ampla afetada de forma imediata pelo empreendimento ou intervenção, onde os impactos são secundários ou decorrentes dos impactos diretos.
Área de Uso Comum Condominial	Espaço da edificação ou do terreno, de natureza privada, destinado a utilização coletiva de seus ocupantes.
Área Institucional	Parcela do terreno de natureza pública ou a transferida à Municipalidade para edificação de equipamentos públicos de uso comum.
Área Líquida	Área de terreno objeto de parcelamento resultante da exclusão das áreas transferidas à Municipalidade.
Área Livre	Áreas públicas ou privadas sem qualquer tipo de edificação ou utilização.
Área Ocupada	Projeção horizontal da área construída coberta de todas as partes das edificações existentes em um lote.
Área Ocupada Para Efeito do Índice de Ocupação	Projeção horizontal da área construída de todas as partes cobertas das edificações existentes em um lote e construídas acima do nível do solo.
Área Permeável	Área do terreno livre de pavimentação ou da projeção da edificação, inclusive do avanço do subsolo em relação a ela.

TÍTULO	DESCRIÇÃO
Área Útil	Somatório das áreas de piso de uma edificação, excluídas as áreas correspondentes às paredes e pilares.
Área Verde	Área livre, de natureza pública e caráter permanente, com vegetação natural ou resultante de plantio, destinada a recreação, pratica de esporte e lazer e/ou proteção ambiental, desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município nos termos da Lei 6766/79 e posteriores alterações.
Atividade	Considera-se atividade, para os efeitos desta Lei, toda a ação ou manifestação humana, da iniciativa de agentes públicos ou particulares, que estejam voltadas para a residência, a produção de bens e mercadorias, a comercialização, a prestação de serviços, a modificação do meio ambiente, a difusão e a consolidação de ideias, princípios e culturas, a saúde e o aperfeiçoamento físico-orgânico e que envolvam a destinação, permanente ou temporária, de áreas de território do Município e das edificações, bem como a associação de imagens e apropriação dessas áreas, de maneira relacionada com aquelas ações ou manifestações.
Atividades Comerciais	Atividades econômicas que têm como função específica a troca de bens ou mercadorias de qualquer natureza.
Atividades de Infraestrutura	Aquelas relativas aos serviços urbanos de interesse público, tais como, saneamento básico, mobilidade urbana, energia e comunicação.
Atividades de Serviços	Atividades econômicas que têm como função específica a prestação de serviços de qualquer natureza.
Atividades Industriais	Atividades voltadas para a extração ou a transformação de substâncias ou produtos em novos bens ou produtos, por meio de métodos mecânicos ou químicos.
Atividades Residenciais	Aquelas correspondentes às formas de morar, em caráter permanente, de pessoas ou de grupo de pessoas.
Bicicletário	Estacionamento de bicicleta de média ou longa duração, com grande número de vagas, controle de acesso, com visibilidade e sinalização, com gestão pública ou privada, preferencialmente coberto, vigiados e dotado de equipamentos como bombas de ar comprimido, telefone público, e eventualmente sanitários.
Calçada	Parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestre e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização e arborização.
Canteiro Central	Espaço compreendido entre os bordos internos das pistas de rolamento, com tráfego em sentidos opostos.
Canteiro Lateral	Espaço compreendido entre os bordos externos das Vias Expressas (VE) ou Via Arterial I (VA I) e o bordo interno da Via Marginal (VM).
Características Geomorfológicas	Características físicas naturais do terreno, abrangendo a topografia e o tipo de solo.
Centralidade linear	Zona de uso que se desenvolve ao longo de uma via com o objetivo de incentivar a ocorrência de usos específicos, em especial aqueles voltados ao abastecimento e comércio do local.
Certidão	Documento expedido pelo Executivo Municipal ao final do procedimento de desdobro, desmembramento, amembramento, remembramento, demolição e demais serviços que necessitem de certificação formal.
Certidão de Edificação	Documento expedido pelo Executivo Municipal no qual certifica a conclusão de uma determinada obra.
Certidão de Regularização Fundiária (CRF)	Documento expedido pelo Executivo Municipal ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do Termo de Compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, sua qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos.
Ciclovia (CV)	Via destinada, única e exclusivamente, à circulação de biciclos e/ou de veículos não motorizados equivalentes.
Circulação Horizontal	Espaço destinado ao deslocamento horizontal.
Circulação Vertical	Espaço destinado ao deslocamento entre diferentes níveis.
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	É a relação entre a área total construída Computável (ACC) e a área total do terreno (AT), definida matematicamente por: CA = ACC/ AT, podendo ser: a) básico (CAB) – fator que define o potencial construtivo de um lote ou gleba, adotado como referência básica para cada zona de uso e utilizado gratuitamente; b) máximo (CAM) – fator que define o limite máximo acima do potencial construtivo estabelecido pelo CAB, e que poderá ser autorizado pelo Poder Público, mediante contrapartida do beneficiário, utilizando-se dos instrumentos de política urbana definidos no Plano Diretor; c) mínimo (CAMIN) – Fator que define o limite abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.
Complexo Industrial	Edificação ou conjunto de edificações e/ou instalações diversificadas nas quais se desenvolvem predominantemente atividades industriais.
Complexo Turístico	Grupo de instalações e equipamentos que oferecem variedade de serviços de turismo, gastronomia, hospedagem, atividades físicas e lazer.
Concessão de Uso Especial	Instrumento legal que confere a ocupantes de áreas urbanas informais a posse de seus imóveis e reconhece seus direitos, desde que cumpram requisitos específicos e de acordo com as diretrizes estabelecidas em legislação municipal. Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), artigo 4º, inciso V, alíneas g, h.
Condomínio de Lotes (CL)	Empreendimento aprovado pelo Município, resultante de parcelamento prévio, formado por partes designadas de lotes, unidades autônomas imobiliárias, que são de propriedade exclusiva, e por partes que são propriedade comum dos condôminos, com suas respectivas frações ideais, áreas comuns e vias de circulação interna.
Consulta Prévia	Documento expedido pela Prefeitura, contendo um conjunto de informações e orientações, com a finalidade verificar a viabilidade do uso, definir previamente diretrizes e parâmetros para a elaboração de projetos de parcelamento do solo e de empreendimentos geradores de impactos de tráfego, de vizinhança e ambientais.
Contenções	São obras civis construídas com a finalidade de prover estabilidade contra a ruptura de maciços e que evitam o escorregamento causado pelo seu peso próprio ou por carregamentos externos.
Contraprestação Financeira	Valor em espécie a ser pago pelo beneficiário pela utilização mais permissiva do solo, nos termos do Plano Diretor que integra o Fundo Municipal.

TÍTULO	DESCRIÇÃO
Corredor ecológico	Porção ecossistêmica utilizada para conectar fragmentos de vegetação ou Unidades de Conservação inserida em ambientes antropizados ou separada por interferência humana com o objetivo de permitir a movimentação de fauna e flora possibilitando a troca genética entre as espécies e proteção do meio ambiente.
Cota de Conforto	Relação entre área útil de uma unidade residencial e o número de habitantes dessa unidade.
Delimitação	Processo através do qual se estabelece o perímetro de áreas do território para fins de tributação, planejamento ou imposição de normas.
Demarcação urbanística	Procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município.
Demolição	É toda obra de construção civil que visa a derrubada total ou a retirada de algum elemento da edificação, podendo ser manual, mecanizada ou com uso de explosivos.
Densidade construtiva ou edificada	É o quociente entre a área edificada total de um determinado território e a sua superfície.
Densidade demográfica ou populacional	É o quociente entre a população total de uma determinada região e a sua superfície.
Desdobro	Parcelamento de lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes.
Desmatamento	Supressão total ou parcial da vegetação existente de uma área.
Desmembramento	Subdivisão de gleba em outras glebas e/ou 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.
Direito de Preferência ou Preempção	Direito conferido ao Poder Público de adquirir imóveis em determinadas situações, a fim de direcionar o uso do solo de acordo com o interesse público, como a implementação de projetos urbanos estratégicos. Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), artigo 25.
Direito de Superfície	Direito real que permite a uma pessoa o uso, gozo e disposição do solo, subsolo ou espaço aéreo de imóvel alheio, por tempo determinado ou indeterminado, mediante pagamento de um preço ou onerosidade, com a finalidade de edificação, exploração econômica, ou outro uso específico. Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), artigo 4º, Inciso V, alínea l.
Divisa do Lote ou Terreno	Linha que demarca os limites de um lote ou terreno.
Divisão de Gleba	Divisão de gleba em glebas menores desde que todas as glebas resultantes possuam área maior ou igual a 10ha.
Edícula	Pequena construção térrea, encostada em uma ou duas divisas, que não coincida com o alinhamento de gradil, para apoio à edificação principal.
Edificação não conforme	Edificação existente que não atende a pelo menos um dos parâmetros urbanísticos.
Efluentes líquidos	Efluentes líquidos são compostos quase que em sua totalidade, cerca de 99%, por água, mas para serem lançados ou disposto devem passar pelo adequado tratamento para que assim os impactos sobre o meio ambiente sejam evitados ou minimizados.
Eixo da Via	Linha equidistante dos bordos externos da via, com orientação de sentido e definição de início e fim, passando pelo canteiro central em caso de sistema viário binário.
Elemento permeável	Revestimento ou material que permita permeabilidade de, pelo menos 70%, como deck de madeira, piso intertravado, revestimentos que garantam a permeabilidade de pelo menos 90% conforme especificação técnica do fabricante.
Empreendimento	Toda e qualquer ação, pública ou privada, que importe ou tenha importado em modificação, separação, delimitação e aproveitamento de qualquer parte do território municipal.
Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS)	Corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme o disposto em legislação específica.
Empreendimento Meio	São parcelamentos tipo desmembramentos, remembramentos e desdobros quando necessários para possibilitar a implantação de empreendimentos de edificação, aprovados de forma incidental no processamento de outras modalidades de parcelamento, urbanização ou edificações
Empreendimentos Turísticos	Hotéis assim classificados pelas normas federais, Resorts, Parques Temáticos, Centro de Convenções, Apart Hotel/Flat.
Enquadramento	Definição da relação de pertinência de áreas, empreendimentos, atividades e usos nas categorias urbanísticas instituídas nesta Lei com fins exclusivos de aplicação dos controles de uso e ocupação do solo.
Equipamentos Comunitários	Instalações públicas destinadas a atender às necessidades do modo de viva de uma determinada comunidade.
Equipamentos Culturais	Edificações e espaços, públicos ou privados, destinados, ou frequentemente utilizados, para a realização de atividades relacionadas à cultura.
Equipamentos Sociais	Instalações públicas ou privadas destinadas à prestação de serviços voltados ao atendimento das necessidades básicas da população em saúde, educação, cultura, esportes, lazer e recreação, abastecimento e segurança.
Equipamentos Turísticos	Instalações destinadas a prestação de serviços voltados ao turismo, lazer e atividades relacionados à cultura.
Equipamentos Urbanos	Elementos físicos ou instalações públicas ou privadas dos serviços de abastecimento de água, de esgotos, energia elétrica, iluminação pública, comunicação, circulação, transporte, gás canalizado, limpeza urbana e outras de apoio às necessidades da comunidade atendida.
Espaços Subutilizados	São imóveis subutilizados ou não edificados cujo aproveitamento é inferior ao coeficiente de aproveitamento mínimo - CAMIN estabelecidos nesta lei para a zona de uso que estiverem inseridos.

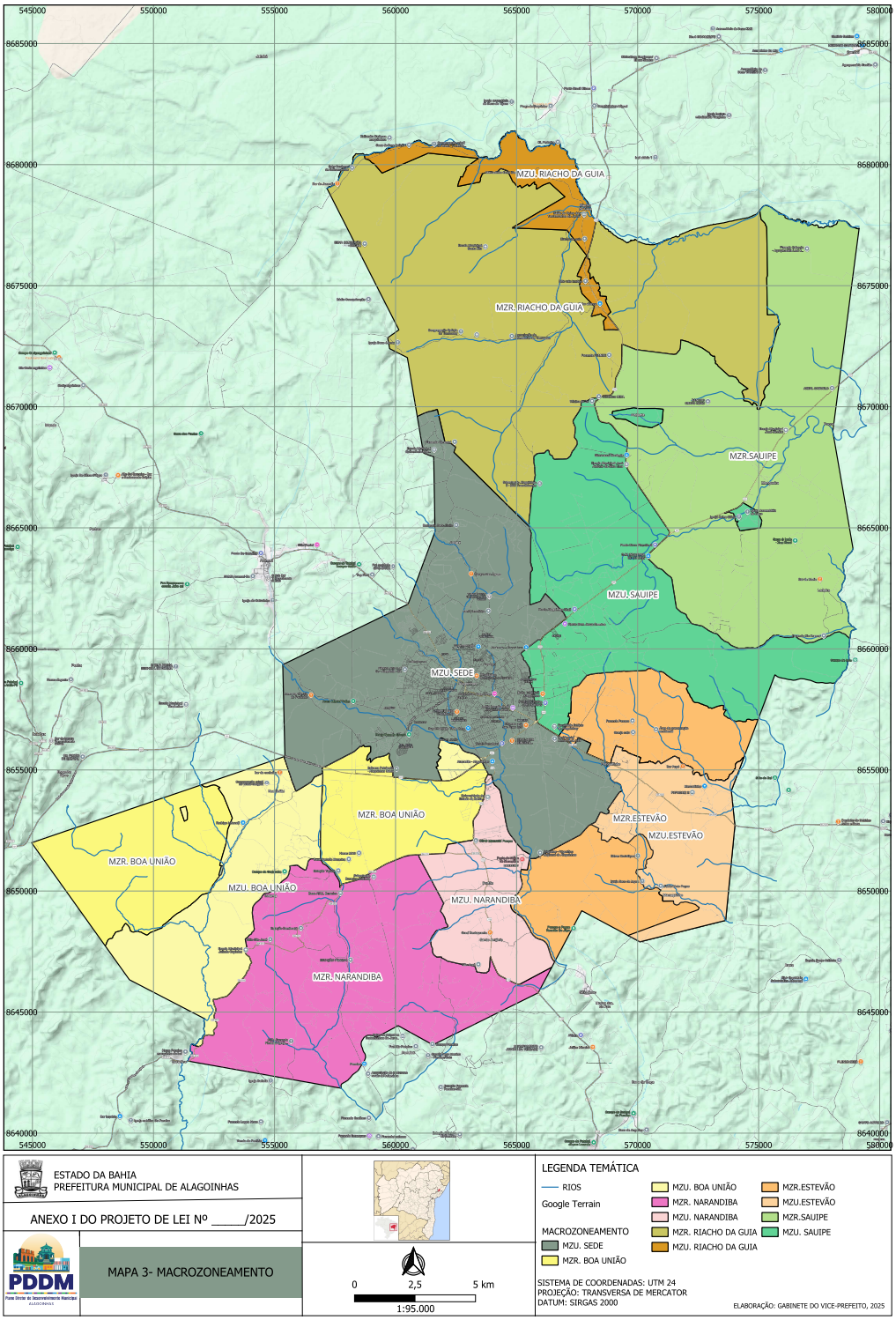
TÍTULO	DESCRIÇÃO
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	Estudo prévio necessário para avaliar os impactos e interferências na área de influência de determinados empreendimentos e atividades, onde serão avaliadas as alterações positivas ou negativas, nos aspectos econômicos, mobilidade, sociais e ambientais, na área de influência do empreendimento, indicando a viabilidade ou não e medidas mitigadoras para obtenção das licenças ou autorizações, considerando os aspectos relativos a mobilidade, sociais, econômicos e ambientais.
Fachada	Face externa da edificação.
Fachada Ativa	É a fachada da edificação ocupada por uso não residencial, localizada no nível do logradouro público, com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados, sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.
Faixa de Domínio de Vias	Faixa compreendida entre os limites definidos para a implantação de uma via e de seus componentes, tendo como referência o seu eixo-diretriz.
Faixa de praia	Área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detrítico, tal como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural ou, em sua ausência, onde comece um outro ecossistema.
Faixa Lateral de Domínio de Vias	Área definida a partir do bordo externo da via, destinada à implantação de Via Marginal (VM) e outros componentes.
Fração Ideal Privativa	Fração expressa de forma decimal ou ordinária, que representa a parte ideal privativa do terreno e coisas de uso comum atribuídas à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta.
Fruição Pública	Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada no pavimento térreo ou nos demais pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva de moradores ou usuários.
Fundo do Terreno ou Lote	Divisa oposta à frente ou testada do terreno ou lote, exceto quando se tratar de terreno ou lote de esquina, que se compõem apenas de frentes e divisas laterais.
Fundo Municipal	Recurso orçamentário que tem como objetivo principal implementar políticas e programas de urbanização.
Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social	Recurso orçamentário que tem como objetivo principal implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda.
Gabarito de altura das edificações	Altura em metros da edificação, considerando a diferença entre a cota de nível do pavimento térreo e a da cobertura da última laje da edificação, incluindo casas de máquinas e reservatórios superiores.
Garagem	Áreas cobertas destinadas à circulação, manobra e estacionamentos de veículos.
Gleba	Área de terra que não foi objeto de parcelamento.
Guarita	Edícula destinada ao controle de acesso.
Habitação de Interesse Social (HIS)	Aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda mensal de acordo com parâmetros definidos pelo Governo Federal, promovida pelo Poder Público ou com ele conveniada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, conforme definição e índice de correção de valores previstos no PDDU-S
Hierarquização do sistema viário	Enquadramento das vias que integram a rede viária municipal em categorias definidas a partir de critérios funcionais e geométricos, de forma hierarquizada.
Impacto ambiental	Efeito, positivo ou negativo, resultante de uma ação ou conjunto de ações sobre o ambiente.
Impacto de vizinhança	Efeito, positivo ou negativo, resultante de uma ação ou conjunto de ações numa dada vizinhança.
Inadequação habitacional	Corresponde à quantidade de habitações existentes, porém carentes de regularização fundiária, ou seja, urbanística e jurídico-legal.
Índice de Ocupação (IO)	É a relação entre a área da projeção da edificação e a área total do lote ou terreno em que está construída.
Índice de Permeabilidade (IP)	É a relação entre a área permeável, que possibilita a absorção natural de líquidos, e a área total do lote ou terreno.
Índices Urbanísticos	Expressões matemáticas pelas quais se definem e regulam as condições de implantação das edificações no solo urbano.
Instrumentos de Política Urbana	Institutos jurídico-urbanísticos passíveis de serem utilizados para implementação da Política Urbana de acordo com o Plano Diretor aprovado por lei municipal.
IPTU Progressivo no Tempo	Instrumento tributário que prevê a cobrança gradualmente crescente do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre propriedades subutilizadas ou não utilizadas, como medida para estimular o uso eficiente do solo urbano. Constituição Federal de 1988, artigo 182, e Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), artigo 7º.
Legitimação de posse	Ato do Executivo Municipal destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
Legitimação fundiária	Mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;
Limite de vedação do terreno	Limite da extensão do fechamento do lote com o logradouro público por anteparo vertical vedado.
Lindeiro	Delimitação espacial do limite do espaço com o logradouro público ou outro elemento.
Linha de costa	Linha de costa traçada sobre o limite de vegetação baseado no Ortofotomosaico 2022 de propriedade da PMC, acessível no Portal Geomais.
Logradouro Público	Espaço livre, de uso público, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer.
Lote	Área de terra resultante do parcelamento do solo, com frente para logradouro público ou via particular, servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos parâmetros desta lei conforme a zona em que se situe.
Loteamento	Subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

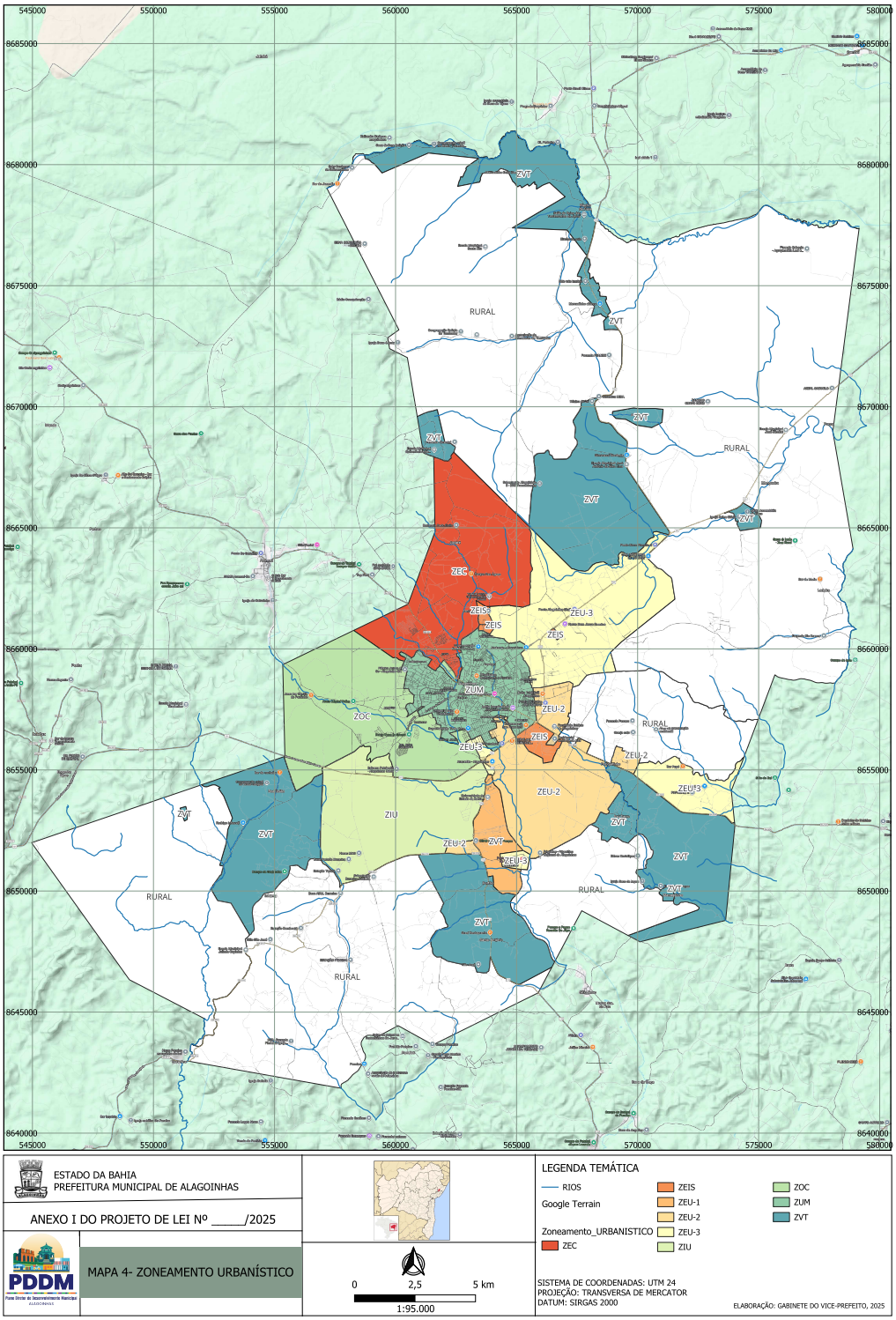
TÍTULO	DESCRIÇÃO
Loteamento de Interesse Social	Aquele destinado à implantação de programas habitacionais federais de interesse social.
Macroárea	Porção territorial definida no PDDU-S, na qual incidem os objetivos, diretrizes e estratégias de desenvolvimento urbano e socioeconômico estabelecida para o período de vigência do plano, sendo a base espacial para os objetivos e instrumentos da política urbana.
Macrozona	Unidade espacial de estruturação do território definida no PDDU-S para fins de planejamento urbano.
Manancial	Local onde há descarga e concentração natural de água doce originada de lençóis subterrâneos e de águas superficiais.
Mezanino	Pavimento que subdivide parcialmente um pavimento em dois, com acesso interno entre eles, cuja projeção ocupe no máximo 50% (cinquenta por cento) do pavimento que se situa, sendo aberto para o ambiente do piso inferior.
Mobilidade urbana	Capacidade de locomoção de pessoas ou mercadorias no espaço da cidade, utilizando um ou mais modos de deslocamento em função de um ou mais motivos de viagem.
Modificação de projeto	Procedimento de reapresentação de peças gráficas, com Alvará em vigor, que não implique em aumento de área construída total do projeto aprovado, em percentual superior a 50% e/ou do número de unidades imobiliárias e/ou mudança do partido arquitetônico e/ou na mudança de uso do empreendimento aprovado.
Modificações de Vias	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.
Morfologia do terreno	Disposição dos elementos naturais que compõem a estrutura física de um assentamento urbano.
Muro divisório	Elemento físico que separa duas unidades imobiliárias.
Nivelamento	Fixação da cota de implantação de uma construção nos seus limites com o espaço público.
Núcleo urbano	Assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural.
Núcleo urbano informal	Aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.
Núcleo urbano informal consolidado	Aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.
Obra	Conjunto de procedimentos técnicos relativos à execução de empreendimentos e serviços, implantação de equipamentos e instalações definidos em projetos e memoriais descritivos.
Obra de emergência	Obra de caráter urgente, essenciais à garantia das condições de estabilidade, segurança e/ou salubridade do imóvel.
Ocupação do Solo	Toda e qualquer ação de apropriação do espaço urbano.
Ocupante	Aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais.
Operação Urbana Consorciada	Instrumento de intervenção urbanística que envolve um consórcio público ou privado com o objetivo de promover a requalificação e transformação de áreas urbanas, incluindo melhorias infraestruturais, preservação ambiental e desenvolvimento imobiliário. Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), artigos 32 a 34.
Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo	Intervenção do Poder Público visando orientar e disciplinar a implantação de atividades e empreendimentos no território do Município.
Parâmetros de Ocupação do Solo	São aqueles que tratam da forma como as edificações serão implantadas no lote ou mesmo da restrição a ocupação por construções.
Parâmetros de Parcelamento do Solo	São aqueles que tratam da divisão de glebas e lotes em lotes menores ou da junção de lotes em lotes maiores.
Parâmetros Urbanísticos	Variáveis ou critérios, geralmente definidos mediante instrumento legislativo, para a organização e controle do uso e ocupação do solo em áreas urbanasque regulam a forma, a natureza e a intensidade do uso e da ocupação do solo urbano.
Parcelamento do Solo	Qualquer divisão do solo, com ou sem abertura de logradouros públicos, de que resultem novas unidades imobiliárias (lotes).
Parque temático	É a área pública, dotada de atributos naturais parcialmente preservados, antropizados ou descaracterizados em relação às suas condições originais, parcial ou completamente urbanizada, destinada ao lazer ativo e contemplativo, à prática de esportes e atividades recreativas e culturais da população.
Parque urbano	Equipamento privado ou público, dotada de elementos específicos, destinado ao lazer ativo, à prática de esportes e atividades recreativas e culturais da população.
Passagem	Espaço físico utilizado para ingressar ou circular no local.
Passeio ou faixa livre	Parte do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres.
Patrimônio cultural imaterial	Aquele constituído pelos saberes, vivências, formas de expressão, manifestações e práticas culturais, de natureza intangível, e os instrumentos, objetos, artefatos e lugares associados às práticas culturais de uma comunidade.
Pavimento	Cada um dos planos de piso de uma edificação.
Pavimento de Subsolo	Pavimento que se encontra abaixo do nível do pavimento térreo da edificação.
Pavimento Térreo	Aquele definido pelo projeto, cujo piso não fique a uma altura maior que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação à cota do meio-fio do logradouro no trecho de acesso à edificação.
Pé direito	Altura vertical livre entre o piso e o teto de um compartimento.
Peça gráfica	Desenho técnico representativo de projeto.

TÍTULO	DESCRIÇÃO
Plano Funcional	Projeto do sistema viário que define as características físicas e operacionais de uma via, envolvendo estudos de tráfego e compreendendo a concepção gráfica e operacional de interseções, ramos, canalização de fluxos de tráfego e de pedestres, obras de arte (viadutos, pontes e passarelas), apresentando o funcionamento completo do sistema de circulação viária, indicando o número de faixas, sentidos de tráfego e informações básicas sobre estacionamentos e transportes coletivos.
Platibanda	Faixa horizontal (muro ou grade) que contorna a cobertura ou a parte superior de uma edificação.
Polo Gerador de Tráfego (PGT)	Empreendimento ou atividade que pela sua capacidade de atração de viagens e seu nível de abrangência gera interferências no tráfego do entorno, demandando projetos de inserção urbana diferenciados para sua implantação.
Potencial Construtivo	Produto resultante da multiplicação da área do terreno ou lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico ou Máximo permitido na zona onde se situe.
Preservação ambiental	Conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem a proteção, no longo prazo, das espécies, habitats e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais.
Prevenção dos riscos	Compreende as ações destinadas a eliminar ou reduzir o risco, evitando a apresentação do evento ou impedindo os danos, por exemplo, ao evitar ou limitar a exposição do sujeito à ameaça.
Profundidade do Lote	É a distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela a este, que passa pelo ponto mais distante do lote em relação ao alinhamento.
Quadra	Porção de terra delimitada total ou parcialmente por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos ou vias privadas, servidões ou área de fruição pública.
Quota de Solidariedade	Parcela do aproveitamento do potencial construtivo em empreendimentos imobiliários destinada à execução de obras e serviços públicos ou ao financiamento de habitação de interesse social.
Rampa	Área de circulação que interliga vias, ou uma via e uma edificação, ou espaços de uma mesma edificação situados em níveis diferenciados, para circulação de veículos ou pedestres, observando a inclinação máxima prevista em NRB para acessibilidade de pedestres e pessoas com deficiência e de 18% (dezoito por cento) para veículos.
Reconstrução	Obra destinada à recuperação e recomposição de uma edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro, mantendo-se as características anteriores.
Recuo da Edificação	Distância medida em projeção horizontal entre as partes mais avançadas da edificação e as divisas do terreno.
Reforma	Qualquer obra que altere a configuração interna ou externa da edificação, com ou sem aumento de sua área construída.
Regeneração Urbana	Processo pelo qual áreas deterioradas ou subutilizadas dotadas de infraestrutura são afetadas por intervenções nos espaços privados ou públicos, visando à transformação urbanística com qualidade ambiental, considerando os aspectos sociais inerentes.
Regularização Fundiária Urbana (REURB)	Programa de Regularização Fundiária Urbana – instituída pela Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017 e regulamentado pelo Decreto 9.310/2018 de 15 de março de 2018.
Regularização Fundiária Urbana Especial (REURB-E)	Destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na REURB-S. (Lei Complementar nº 074/2020).
Regularização Fundiária Urbana Inominada (REURB-I)	Destinada à regularização fundiária das glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, podendo ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade.
Regularização Fundiária Urbana Social (REURB-S)	Destinada à regularização fundiária dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja renda familiar mensal seja igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários-mínimos vigentes.
Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)	Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança.
Relatório de Impacto no Trânsito (RIT)	Estudo específico exigido pelo Poder Público para empreendimentos considerados Polos Geradores de Tráfego, com o objetivo de conhecer, avaliar, quantificar e delimitar o alcance dos impactos da implantação do empreendimento no sistema viário, especialmente no que diz respeito ao trânsito de veículos e pedestres, e determinar as medidas mitigadoras necessárias para garantir a qualidade da circulação urbana no local.
Reloteamento	Modificação total ou parcial de loteamento que implique em alterações no viário 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 novo ou novos lotes.
Reparos Gerais	Obras destinadas, exclusivamente, a conservar a edificação e que não impliquem na alteração das dimensões dos espaços ou na sua configuração estética.
Requalificação urbana	Ação ou conjunto de ações visando conduzir um determinado espaço a um novo padrão de qualidade urbana.
Restrições de Uso e Ocupação do Solo	Limitações quantitativas ou qualitativas impostas à realização dos empreendimentos ou ao exercício das atividades que configuram o uso e a ocupação do solo.
Retrofit	É o processo de requalificação e revitalização de antigos edifícios, aumentando sua vida útil, usando tecnologias avançadas em sistemas prediais e materiais modernos, observando as restrições urbanísticas e edilícias, em especial, às referentes à preservação do patrimônio histórico e arquitetônico.
REURB	Regularização Fundiária Urbana.
Reurbanização	Processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituem, total ou parcialmente, suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas.
Reurbanização Integrada	Processo de reurbanização, intencional e controlado, por meio do qual as primitivas estruturas físicas e urbanísticas de uma área são substituídas por estruturas novas, preservando-se, porém, os valores de natureza sociocultural do assentamento.
Revestimento Permeável	Tipo de revestimento aplicado sobre o solo que permite a infiltração de pelo menos das águas com permeabilidade mínima de 90% (noventa por cento).

TÍTULO	DESCRIÇÃO
Saneamento básico	Compreende o abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem/manejo de águas pluviais, e a limpeza urbana/manejo de resíduos sólidos.
Sistema de Áreas Verdes	Sistema de enquadramento e regulamentação em categorias, que compreende as áreas que contribuem de forma determinante para a qualidade ambiental urbana. Compreende o conjunto de espaços públicos ou privados destinados ao cultivo, preservação e manejo de vegetação em áreas urbanas ou rurais. As áreas verdes têm um papel fundamental para o meio ambiente e a qualidade de vida das pessoas, uma vez que oferecem diversos benefícios, como a melhoria do ar, a absorção de água de chuva, a redução da temperatura e a promoção da biodiversidade. A gestão desses espaços pode envolver o plantio e a manutenção de árvores, arbustos e outras plantas, a limpeza e a conservação da área, a instalação de equipamentos e mobiliário urbano, além de programas de educação ambiental e de lazer para a população.
Sistema Viário Complementar	Aquele composto pelas vias coletoras I e II, e vias locais, com a função a ligação entre o sistema viário estrutural e as demais vias do Município.
Sistema Viário Estrutural	Aquele composto pelas vias expressas e arteriais I e II, e vias marginais, que proporcionam os deslocamentos de médio e longo percurso, inter e intraurbanos.
Solo Natural	Solo não construído e sem revestimentos, ou apenas com revestimento vegetal, que possibilita a infiltração natural das águas.
Subsolo	Pavimento ou pavimentos situados imediatamente abaixo do pavimento térreo.
Supressão de vegetação	Retirada de parcela de vegetação de um imóvel, devidamente autorizada pelo órgão de Meio Ambiente competente, para fins de Parcelamento do Solo, construção de edificações, execução de obras de infraestrutura, mediante avaliação do impacto ambiental, com condicionantes e medidas compensatórias, preferencialmente na mesma propriedade.
Terraplenagem ou Terraplanagem	É o ato ou efeito de deixar um terreno plano e/ou com platôs bem definidos, através da escavação de terrenos mais elevados, remoção de quantidade de terra ou enchimento de depressões.
Testada ou Frente do Terreno ou do Lote	Divisa do lote ou terreno lindeira ao logradouro que lhe dá acesso.
Transferência do Direito de Construir	Mecanismo pelo qual o proprietário de um imóvel pode transferir parte do seu potencial construtivo para outra área, visando incentivar o adensamento em áreas específicas ou preservar áreas de interesse cultural e ambiental. Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), artigo 35.
Unidade de Hospedagem	Unidade individual e de uso exclusivo destinada à utilização pelo hóspede, para seu bem-estar, higiene e repouso.
Unidade Habitacional	Espaço de uso privativo constituído por compartimento ou conjunto de compartimentos destinados à moradia.
Unidade Imobiliária	Porção do solo ou da edificação individualizada e/ou autônoma quanto às condições de uso e de comercialização.
Unidades de Conservação	São espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas de proteção.
Urbanização	Processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja por meio da criação de unidades imobiliárias ou da implantação de sistemas e instalações de infraestrutura.
Urbanização Integrada	Empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidades imobiliárias edificadas, contendo a necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos.
Urbanização Integrada de Interesse Social	Empreendimento de urbanização do qual resulta a criação de unidades imobiliárias edificadas, contendo a necessária infraestrutura de equipamentos comunitários e urbanos, e contemplando assentamentos para a população de baixa renda.
Uso do Solo	Toda ação humana que implique em dominação, apropriação ou utilização de um espaço ou terreno.
Uso Misto	Aquele que se configura pelo exercício concomitante de duas ou mais atividades de naturezas distintas em um mesmo empreendimento ou em um mesmo lote.
Uso Não Residencial	Qualquer uso não destinado à moradia, tal como, atividades comerciais, de serviços, industriais, institucionais ou de infraestrutura.
Uso Residencial	Aquele destinado à moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos.
Uso Residencial Pluriresidencial	Mais de uma unidade imobiliária residencial em um mesmo lote.
Uso Residencial Uniresidencial	Uma única unidade imobiliária residencial em um lote.
Uso sustentável	Manejo do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos naturais renováveis, dos processos e demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável.
Vala técnica multiuso	Modelo de rede de infraestrutura urbana compartilhada, que engloba todos os dutos e cabos em uma vala única subterrânea, utilizando conceitos relacionados a ordenamento, cadastro urbano, sustentabilidade e segurança, substituindo a implantação individualizada de redes de abastecimento de água, energia elétrica, telecomunicações, rede de dados, fibra ótica e gás natural, entre outras.
Via Arterial (VA)	Via destinada à interligação de diversas regiões do Município, promovendo ligações intraurbanas de média distância, articulando-se com as vias expressas e com outras arteriais, contando, obrigatoriamente, com faixas segregadas para o transporte coletivo, que terão prioridade sobre qualquer outro uso projetado ou existente na área destinada à sua implantação. Classifica-se como Arterial I (VA I) ou Arterial II (VA II), segundo suas características funcionais e geométricas.
Via Coletora (VC)	Via cuja função é coletar e distribuir os volumes de tráfego local e de passagem em percursos entre bairros e no seu interior.
Via de Circulação	Espaço destinado à circulação de veículos e/ou pedestres, sendo que: a) via particular – é aquela de propriedade privada, mesmo que aberta ao uso público; b) via oficial (ou pública) – é a via de uso público reconhecida como tal pela Prefeitura.
Via de Circulação Interna	Via localizada na parte interna do empreendimento.
Via de pedestre e/ou de transporte não motorizado (VP)	Via exclusiva para pedestres, admitindo-se ciclovias, onde não é permitida a circulação de veículos automotores, exceto em casos e/ou horários especiais, pré-autorizados pelo órgão de gestão do trânsito, para garantir os acessos locais.

TÍTULO	DESCRIÇÃO
Via Expressa (VE)	Via de ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, constituindo-se no sistema de penetração urbana no Município e admitindo, em pista marginal segregada ou pistas totalmente segregadas do tráfego geral, a circulação do transporte coletivo.
Via Local (VL)	Via utilizada estritamente para o tráfego local, com a função de dar acesso às moradias e às demais atividades urbanas.
Via Marginal (VM)	Via com função complementar ao sistema de vias expressas e arteriais, que se desenvolve paralela a estas, possibilitando o acesso às propriedades lindeiras.
Vistoria	Diligencia efetuada pela Prefeitura, tendo, por fim, verificar as condições de uma obra ou de uma edificação habitada ou não.
Zona de Uso	Divisões do território estabelecidas e delimitadas por Lei, para as quais são atribuídas, as permissões e restrições de uso e de ocupação do solo, visando o ordenamento geral do assentamento do Município.
Zoneamento	Instrumento de planejamento urbano utilizado para delimitar territórios com o objetivo de caracterizá-los, definir estratégias e diretrizes de desenvolvimento urbano e ambiental ou ainda incidir regras diferenciadas para parcelamento, uso e ocupação do solo.


MZU. RIACHO DA GUIA
MZR. RIACHO DA GUIA
MZR.SAUIPE
MZU. SAUIPE
MZU. SEDE
MZR. BOA UNIÃO
MZR. BOA UNIÃO
MZU. BOA UNIÃO
MZR.ESTEVÃO
MZU.ESTEVÃO
MZU. NARANDIBA
MZR. NARANDIBA
ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
ANEXO I DO PROJETO DE LEI Nº _____/2025
PDDM
MAPA 3- MACROZONEAMENTO
0 2,5 5 km
1:95.000
LEGENDA TEMÁTICA
RIOS
Google Terrain
MACROZONEAMENTO
MZU. SEDE
MZR. BOA UNIÃO
MZU. BOA UNIÃO
MZR. NARANDIBA
MZU. NARANDIBA
MZR. RIACHO DA GUIA
MZU. RIACHO DA GUIA
MZR.ESTEVÃO
MZU.ESTEVÃO
MZR.SAUIPE
MZU. SAUIPE
SISTEMA DE COORDENADAS: UTM 24
PROJEÇÃO: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: SIRGAS 2000
ELABORAÇÃO: GABINETE DO VICE-PREFEITO, 2025


545000
550000
555000
560000
565000
570000
575000
580000
8685000
8680000
8675000
8670000
8665000
8660000
8655000
8650000
8645000
8640000
ZVT
RURAL
ZEC
ZEIS
ZEU-3
ZUM
ZOC
ZEU-2
ZIU
ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
ANEXO I DO PROJETO DE LEI Nº _____/2025
PDDM
MAPA 4- ZONEAMENTO URBANÍSTICO
0
2,5
5 km
1:95.000
LEGENDA TEMÁTICA
RIOS
Google Terrain
Zoneamento_URBANISTICO
ZEC
ZEIS
ZEU-1
ZEU-2
ZEU-3
ZIU
ZOC
ZUM
ZVT
SISTEMA DE COORDENADAS: UTM 24
PROJEÇÃO: TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM: SIRGAS 2000
ELABORAÇÃO: GABINETE DO VICE-PREFEITO, 2025

ANEXO III

a) MODALIDADES DE PARCELAMENTOS

TIPO DE DIVISÃO / PARCELAMENTODOSOLO	GLEBA MINIMA	LOTE MINIMO	FRAÇÃO IDEAL PRIVATIVA MÍNIMA	TESTADA MIN/MAX	ÁREA E COMPRIMENTO MAXIMO DA QUADRA (LOTE MÁXIMO)	ÁREA TRANSFERIDA AO MUNICIPIO	CONSULTA PRÉVIA OBRIGATÓRIA	TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO (TAC) OBRIGATÓRIO
DIVISÃO DE GLEBA	30Ha	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Sem doação	NÃO	NÃO
DESMEMBRAMENTO	Não se aplica	Conforme a Zona	Não se aplica	Conforme a Zona/400m	15 ha/ 400m	20% da área desmembrada	NÃO	NÃO
AMEMBRAMENTO	Não se aplica	Conforme a Zona	Não se aplica	Conforme a Zona	Não se aplica	Não se aplica	NÃO	NÃO
DESDOBRO	Não se aplica	Conforme a Zona	Não se aplica	Conforme a Zona	Não se aplica	Não se aplica	NÃO	NÃO
REMEBRAMENTO	Não se aplica	Conforme a Zona	Não se aplica	Conforme a Zona	15 ha/ 400m	Não se aplica	NÃO	NÃO
LOTEAMENTO CONVENCIONAL	Não se aplica	Conforme a Zona	Não se aplica	Conforme a Zona	400m	35% da área total Loteada	SIM	SIM
LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL	Não se aplica	200m^2/125 m^2 (ZEIS)	Não se aplica	5 m/Não se Aplica	300m	30% Área total do empreendimento ou contrapartida social	SIM	SIM
CONDOMINIO DE LOTES	Não se aplica	Conforme a Zona	Conforme a Zona	Conforme a Zona/500m	400.000 m^2/500m	20% Área total do empreendimento ou contrapartida social	SIM	SIM
URBANIZAÇÃO INTERGRADA CONVENCIONAL	Não se aplica	Conforme a Zona	Não se aplica	Conforme a Zona	500m	35% Área total do empreendimento ou contrapartida social	SIM	SIM
URBANIZAÇÃO INTEGRADA DE INTERESSE SOCIAL	Não se aplica	200m^2/125 m^2(ZEIS)	Não se aplica	5 m/500m	200m	30% Área total do empreendimento ou contrapartida social	SIM	SIM

TIPO DE DIVISÃO / PARCELAMENTODOSOLO	Áreas verdes e de lazer	Áreas institucionais	Sistema viário	TOTAL DE ÁREA TRANSFERIDA AO MUNICÍPIO (MÍNIMO)	GARANTIA PARA EXECUÇÃODASOBRAS DE INFRAESTRUTUR (%)	OBSERVAÇÕES
DESMEMBRAMENTO	5%	15%	Não se aplica	20% ÁREA TOTAL DESMEMBRADA	NÃO SE APLICA	Os percentuais de transferência de área pública poderão ser compensados entre si, justificadamente, a critério do órgão de planejamento.
LOTEAMENTO CONVENCIONAL	Conforme a Zona	Conforme a Zona	Conforme a Zona	35% ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO OU CONTRAPARTIDA SOCIAL	30% DOS LOTES	Os percentuais de transferência de área pública poderão ser compensados entre si, justificadamente, a critério do órgão de planejamento.

LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL	Conforme a Zona	Conforme a Zona	Conforme a Zona	30% ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	30% DOS LOTES	Os percentuais de transferência de área pública poderão ser compensados entre si, justificadamente, a critério do órgão de planejamento.
CONDOMINIO DE LOTES	10%	10%	Não se Aplica	20% ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO OU CONTRAPARTIDA SOCIAL	NÃO SE APLICA	Os percentuais de transferência de área pública poderão ser compensados entre si, justificadamente, a critério do órgão de planejamento.
URBANIZAÇÃO INTEGRADA CONVENCIONAL	Conforme a Zona	Conforme a Zona	Conforme a Zona	35% ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO OU CONTRAPARTIDA SOCIAL	30% DOS LOTES	Os percentuais de transferência de área pública poderão ser compensados entre si, justificadamente, a critério do órgão de planejamento.
URBANIZAÇÃO INTEGRADA DE INTERESSE SOCIAL	Conforme a Zona	Conforme a Zona	Conforme a Zona	30% ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	30% DOS LOTES	Os percentuais de transferência de área pública poderão ser compensados entre si, justificadamente, a critério do órgão de planejamento.

QUADRO 02- CARACTERISTICAS DO SISTEMA VIÁRIO

Atividades Predominantes		VIAS LOCAIS	VIAS COLETORAS	VIA ARTERIAL	VIA MARGINAL	VIAS EXPRESSAS
		Caminhada, acesso de veículos, entrega de mercadorias, serviços aos domicílios, veículos lentos em movimento	Movimentos veiculares no início e final das viagens, paradas de coletivos	Tráfego para vias expressas, operação de coletivos, trajetos de média/curta distância	Atender ao tráfego local, longitudinal à rodovia e pertinente à área urbanizada adjacente, e permitir o disciplinameno dos locais de ingresso e egresso da rodovia	Veículos em movimento rápido, trajetos de longa distância
Velocidade Diretriz (mínima)	Km/h	30	40	60	60	80
Número mínimo de faixas por sentido	und.	1	1	2	2	2
Faixa externa de segurança	m	x	x	0,5	0,5	1
Faixa interna de segurança	m	x	x	0,5	0,5	1
Largura mínima do canteiro central	m	x	x	2	x	16
Largura da faixa lateral de domínio	m	x	x	15	x	30*(4)
Largura da faixa de rolamento	m	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Largura mínima de calçada *(3)	m	3,5	3,5	6	6	x
Largura mínima do passeio	m	2	2,5	3	3	x
Parada de ônibus	x	Permitido	Permitido	Permitido com baia*(6)	Permitido	Permitido com baia
Estacionamento *(5)	x	Permitido	Permitido	Permitido com baia	Permitido	Proibido
Acesso às propriedades adjacentes	x	Direto	Direto	Proibido	Permitido	Proibido
Largura mínima da faixa de pedestres	x	3	4	X	4	X
Movimento de Veículos Pesados	x	permitido para entregas e serviços	regulamentação de atividades de entregas e serviços e de percurso	regulamentação por percurso	regulamentação por percurso	permitido(função importante para distribuição e tráfego através)
Movimento de Pedestres	x	livre com cruzamentos aleatórios	controlado em faixas de pedestres	protegido e canalizado (interferência mínima no tráfego)	controlado em faixas de pedestres	segregação total e/ou sinalização horizontal e vertical com radar
Características da Via	x	pistas simples sem divisão, com faixas de rolamento estreitas ou estacionamento permitido	pistas simples ou separadores simples, faixas comuns (>3m), estacionamento permitido (2 m a 2,5m)	pistas separadas com canteiro largo, faixas largas e baias de conversão (função da maior velocidade)	via paralela à pista principal de uma rodovia, de um ou ambos os lados, pistas simples ou separadores simples, faixas comuns (>3m)	múltiplas pistas, separadas por canteiros, faixas largas (3,6 m), acostamentos ou baías laterais, vias auxiliares de transição e ramais de acesso/egresso
Implantação de Ciclovia*(2) ou Ciclofaixa*(2)	x	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO*(1)

Obs.: o enquadramento dos logradouros segundo classificação viária constará no Plano de Mobilidade Urbana.
*(1) Nos trechos onde não houver via marginal implantada poderá ser permitida a implantação de ciclovia ou ciclofaixa nas vias Arteriais e Expressas a critério do órgão de Planejamento.
*(2) Largura mínima de acordo com previsão do Plano de Mobilidade.
*(3) Nos trechos onde não houver condições de implantação de calçada, será exigida apenas a implantação de passeio.
*(4) Conforme exigência do órgão federal ou estadual específico.
*(5) Observando os critérios do órgão responsável por trânsito e transporte no Município.
*(6) Dimensão baia parada de ônibus de 45m.

CRUZAMENTO	VIAS LOCAIS	VIAS COLETORAS	VIA ARTERIAL	VIA MARGINAL	VIAS EXPRESSAS
LOCAL	Interseções sem Controle de Tráfego	Interseções com Sinalização de Prioridade	Não deve ocorrer		Não deve ocorrer
COLETORA		Interseções semaforizadas ou redutores de velocidade	Interseções semaforizadas ou redutores de velocidade		
ARTERIAL			Interseções semaforizadas ou redutores de velocidade		Cruzamento em desnível Seções de entrelaçamento
EXPRESSA					Cruzamento em desnível Seções de entrelaçamento

c) QUADRO 03- ENQUADRAMENTO DE USOS

USO	Código	Tipo de Uso	ZUM	ZEU-1	ZEU-2	ZEU-3	ZEIS	ZOP	ZIU	ZVT	ZOC	EXIGÊNCIA DE EIV/RIT/EIA
RESIDENCIAL	R-1	Residencial Privativa Unifamiliar	☑	☑	☑	☑	☑	☑	✕	☑	⚠	ZOC exige estudo
	R-2	Residencial Privativa Multifamiliar	☑	⚠	☑	☑	☑	☑	✕	⚠	⚠	Conforme densidade
	A-3	Residencial Coletiva	☑	⚠	☑	☑	☑	☑	✕	⚠	⚠	Sim, conforme impacto
	R-4	Agrupamento Residencial Privativo Unifamiliar	☑	☑	☑	☑	☑	☑	✕	☑	⚠	ZOC exige estudo
	R-5	Agrupamento Residencial Privativo Multifamiliar	☑	⚠	☑	☑	☑	☑	✕	⚠	⚠	Conforme porte
	R-6	Residencial Mista	☑	⚠	☑	☑	⚠	☑	✕	⚠	⚠	Sim, conforme uso
COMERCIAL	C-1	Comércio Varejista de Bens de Conveniência em Área Residencial	☑	⚠	☑	☑	☑	☑	✕	⚠	⚠	ZOC exige estudo
	C-2	Comércio Varejista Especializado de Médio Impacto	☑	⚠	☑	☑	⚠	☑	⚠	⚠	⚠	Sim, conforme impacto
	C-3	Comércio Atacadista de Alto Impacto	⚠	✕	⚠	⚠	✕	⚠	☑	✕	⚠	Sim, exige EIV
SERVIÇOS	S-1	Serviço de Vizinhança de Baixo Impacto	☑	☑	☑	☑	☑	☑	⚠	☑	⚠	ZOC exige estudo
	S-2	Serviços Diversificados de Médio a Alto Impacto	☑	⚠	☑	☑	⚠	☑	⚠	⚠	⚠	Sim, conforme impacto
	S-3	Serviços Especiais de Alto Impacto	⚠	✕	⚠	⚠	✕	⚠	☑	✕	⚠	Sim, exige EIA/RIMA
INSTITUCIONAL	In-1	Uso Institucional	☑	☑	☑	☑	☑	☑	⚠	☑	⚠	Conforme porte
INDUSTRIAL	I-1	Indústria de Baixo Impacto	☑	⚠	☑	☑	✕	☑	☑	⚠	⚠	Sim, conforme impacto
	I-2	Indústria de Médio Impacto	⚠	✕	⚠	⚠	✕	⚠	☑	✕	⚠	Sim, exige licenciamento
	I-3	Indústria de Alto Impacto	✕	✕	✕	✕	✕	✕	☑	✕	⚠	Sim, exige EIA/RIMA
ESPECIAL	E-1	Uso Especial (turismo, mineração, cemitérios etc.)	⚠	⚠	⚠	⚠	⚠	⚠	☑	⚠	⚠	Sim, conforme natureza
MISTO	M-1	Uso Misto (residencial + comercial ou institucional)	☑	⚠	☑	☑	⚠	☑	✕	⚠	⚠	Sim, conforme uso

d) QUADRO 04- TIPOLOGIAS HABITACIONAIS

TIPO	PADRAO	CARACTERÍSTICAS					
		PISO	PAREDES	FORO	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	INSTALAÇÕES ELETRICAS	ESQUADRIAS
CASA	RUSTICO	cimentado ou caco de cerâmica.	sem revestimentos internos ou externos	X	incompletas e com encanamentos aparentes.	incompletas e com fiação exposta.	madeira rústica e/ou ferro simples, sem pintura e geralmente reaproveitadas
	PROLETÁRIO	cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.	Chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.	X	incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.	incompletas e geralmente com fiações aparentes	X
	ECONÔMICO	cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.	pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto	sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.	mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.	sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.	madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum
	SIMPLES	cerâmica comum, taco, forração de carpete	pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.	pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.	embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.	embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.	madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.
	MÉDIO	pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.	pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.	pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira	completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.	completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.	portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.
	SUPERIOR	assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.	pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.	pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.	completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.	completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.	madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.
	FINO	mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.	pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.	pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.	obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.	projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de usos diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.	madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.
	LUXO	Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.					

GALPÃO	ECONÔMICO	em geral concreto rústico; podendo ter revestimento comum nos banheiros.	geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente barra impermeável nos banheiros.	x	sumárias, dotado de aparelhos sanitários simples.	mínimas com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes.	madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.
	SIMPLES	concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica.	pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros.	x	simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos.	econômicas.	madeira, ferro ou de alumínio
	MÉDIO	concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nasdemais dependências.	pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.	x	completas, com louça sanitária e metais comuns.	completas, com distribuição em circuitos independentes.	madeira, ferro ou de alumínio.
	SUPERIOR	concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, carpete ou outros revestimentos nas demais dependências.	pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes.	x	completas e de boa qualidade.	completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar-condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros.	madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.
COBERTURA	SIMPLES	x					
	MÉDIO	x					
	SUPERIOR	x					

e) QUADRO 5 - PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

ZONAS DE USO	Emissão de efluentes líquidos	Emissão de resíduos sólidos	Emissão de gases e odores	Emissão de radiação	Emissão Sonora
ZUM	1	2	Não permitido (3)	4	5
ZEU-1	1	2	Não permitido (3)	4	5
ZEU-2	1	2	Não permitido (3)	4	5
ZEU-3	1	2	Não permitido (3)	4	5
ZEIS	1	2	Não permitido (3)	4	5
ZOP	1	2	Não permitido (3)	4	5
ZIU	1	2	Restrito (3)	4	5
ZVT	1	2	Não permitido (3)	4	5
ZOC	1	2	Não permitido (3)	4	5

1. Em todas as zonas, os usos não residenciais não poderão emitir efluentes líquidos em desconformidade com o estabelecido na legislação ambiental específica ou por normas da ABNT, não devendo os efluentes líquidos emitidos oferecer riscos à saúde e ao bem estar da população, bem como ocasionar danos ao meio ambiente.
2. Os usos não residenciais geradores de resíduos sólidos enquadrados s classes I, II ou III conforme a NBR 10004, deverão apresentar no ato do licenciamento, plano de transporte, tratamento e disposição final dos resíduos em unidades devidamente licenciadas pelo órgão de controle ambiental e compatível com sua classificação, conforme a ABNT, atendida ainda a legislação pertinente Federal, Estadual e Municipal em vigor, além de estudos geológicos enfocando as questões de riscos de deslizamentos, contaminação do solo, subsolo e recursos hídricos superficiais e subterrâneos por resíduos sólidos.
3. Os processos ou operações utilizados pelos usos não residenciais não poderão emitir substâncias odoríferas na atmosfera em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites da área diretamente afetada.
4. Deverá observar a Resolução ANATEL nº 303, de 02 de julho de 2002, ou outra regulamentação que vier a substituí-la ou sucedê-la quanto à limitação da exposição a campos elétricos, magnéticos e eletromagnéticos não ionizantes.
5. Deverá seguir os parâmetros do Código Ambiental do Município e leis correlatas.

QUADRO 6 - MATRIZ DE COMPATIBILIDADE DE USOS (CNAE / CATEGORIAS)

Legenda:
P – Permitido | C – Condicionado | I – Incompatível

Atividade / Uso	Residencial	Escolar / Saúde	Comercial	Serviços	Indústria	Posto de Combustíveis	Entretenimento (bares/boates)
Posto de Combustíveis	I	I	C	C	C	—	I
Bar / Restaurante / Música ao vivo	C	I	P	P	C	I	C
Casa de show / Boate / Lounge	I	I	C	C	I	I	P
Escolas / Creches	P	—	C	C	I	I	I
Hospitais / Clínicas	P	—	C	C	I	I	I
Indústria de Baixo Impacto	C	I	C	C	P	I	C
Indústria de Médio Impacto	I	I	I	I	P	I	I
Indústria de Alto Impacto	I	I	I	I	P	I	I
Templos / Igrejas	P	P	C	C	I	I	I

Observação: os parâmetros acima podem ser ampliados ou detalhados em regulamento, considerando a realidade local, vulnerabilidade da zona, densidade urbana e diretrizes ambientais.

AVISO DE ABERTURA PE 016/2026

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALAGOINHAS
CNPJ Nº 13.646.005/0001-38

AVISO DE ABERTURA
PREGÃO ELETRÔNICO Nº 016/2026

A Prefeitura Municipal de Alagoinhas/BA torna público que realizará o **PREGÃO ELETRÔNICO nº 016/2026 ID nº 469021,** que tem por objeto a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA FORNECIMENTO 6(SEIS) LICENÇAS DO PACOTE DE SOFTWARES ARCHITECTURE, ENGINEERING & CONSTRUCTION COLLECTION IC NEW SINGLE-USER ELD ANNUAL SUBSCRIPTION PELO PERÍODO DE 12 (DOZE) MESES, PARA SUPRIR AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PROJETOS – SEOP DO MUNICÍPIO DE ALAGOINHAS/BA,** que a sessão de abertura do referido certame será no dia **17/04/2026 às 09:00 horas (Horário da Bahia).** Os interessados poderão obter informações e/ou o Edital devidamente atualizado e seus anexos através dos sites: www.portaldecompraspublicas.com.br, http://doem.org.br/ba/alagoinhas/editais e www.gov.br/pncp/pt-br. Maiores informações: tel. (0xx75) 3422-8605. E-mail: licitacoes@alagoinhas.ba.gov.br. Alagoinhas-BA, 31/03/2026. Angela Michelle Figueiredo da Silva – Gerente de Licitações.