

**Leis**



**MUNICÍPIO DE UNA**  
**Estado da Bahia**  
**Gabinete do Prefeito**

**LEI COMPLEMENTAR Nº 11, de 17 de Dezembro de 2018.**

*"Altera o Anexo II da Lei Complementar nº 007, de 03 de outubro de 2008 – que Institui o Código Urbanístico – Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Una –, institui a compensação urbanística e dá outras providências".*

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE UNA**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições infraconstitucionais e constitucionais, em especial do art. 49 da Lei Orgânica do Município de Una – Bahia;

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

**CAPÍTULO I**  
**DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS PARA AS ÁREAS URBANAS DO MUNICÍPIO**

**Art. 1º** O Anexo II da Lei Complementar nº 007, de 03 de outubro de 2008 – que Institui o Código Urbanístico – Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Una – passa a ter as seguintes diretrizes, alinhado à redação abaixo:

ÁREA <sup>1</sup>	LOCALIZAÇÃO	LOTE MÍNIMO (M2)	TAXA PERMEÁVEL MÍNIMA <sup>2</sup> (%)	LIMITE DE ALTURA <sup>3</sup> (M)	RECUO FRONTAL MÍNIMO (M)	REQUISITOS/PRERROGATIVAS ESPECIAIS
AOC	Centro e parte do Bairro Antônio Andrade (Bairro Novo). Nos Distritos, a ocupação central.	200,00	25	16,00	3,00	2, 3, 5

<sup>1</sup>AOC – Área de Ocupação Consolidada; AAC – Área de Adensamento Controlado; AACC – Área de Adensamento Condicionado; AEUC – Área de Expansão Urbana Condicionada; AEE – Área Especial de Expansão.

<sup>2</sup>**Taxa Permeável:** É a relação mínima permitida entre a área onde não é permitido edificar ou revestir o solo com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuva (Sp) e a Área Total do Terreno (St). TP = Sp/St x 100.

<sup>3</sup>Altura medida do nível do meio fio ao ponto mais alto da cobertura.

**MUNICÍPIO DE UNA****Estado da Bahia****Gabinete do Prefeito**

<b>AAC</b>	Urbis, Santa Rita e parte dos Bairros Antônio Andrade (Bairro Novo) e Manoel Bispo dos Santos (Sucupira).	200,00	25	16,00	3,00	2, 3, 4, 5
<b>AACC</b>	Marcel Ganem e parte dos Bairros Antônio Andrade (Bairro Novo) e Manoel Bispo dos Santos (Sucupira). Nos Distritos, as ocupações periféricas e rarefeitas das áreas urbanas.	250,00	30	13,00	3,00	1,2,3
<b>AEUC</b>	Parte do Bairro Marcel Ganem (área entre a Torre da Telebahia e o antigo Matadouro Municipal), área central entre os Bairros Marcel Ganem e Manoel Bispo dos Santos (Sucupira) - área do seringal e parte do Bairro da	200,00	30	13,00	3,00	1,2,3,5
<b>AEE</b>	Faixas litorâneas do município, situadas nos Distritos de Comandatuba e Pedras de Una.	1.000,00	40	13,00	6,00	3

Prefeitura Municipal de Una

Praça Dr. Manoel Pereira de Almeida, 14 – Centro – CNPJ 13.672.605/0001-70, Una - Bahia. CEP 45.690-000.  
E-mail: [pmuna@una.ba.gov.br](mailto:pmuna@una.ba.gov.br) - Tel. (73) 3236-2021/2022/2023 - Fax. (73) 3236-2186



## **MUNICÍPIO DE UNA** **Estado da Bahia** **Gabinete do Prefeito**

---

### **REQUISITOS / PRERROGATIVAS ESPECIAIS:**

- 1.** Permitidos parâmetros especiais para Áreas Especiais de Interesse Social nos casos de reurbanização / relocação e empreendimentos novos;
- 2.** Não será permitida a abertura de esquadrias para as áreas externas ou qualquer elemento sobre a calçada ou projetados sobre a mesma, inclusive marquise;
- 3.** Licenças para novas construções condicionadas à Implantação da Infraestrutura por parte do loteante.
- 4.** Empreendimentos com altura superior a 13,50m devem ser analisados pelo Conselho da Cidade.
- 5.** Lotes menores de 200,00 m<sup>2</sup> devem ser analisados pelo Conselho da Cidade.

### **CAPÍTULO II** **DA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA**

**Art. 2º** Fica estabelecido no âmbito do Município de Una a Compensação Urbanística que consiste no instrumento que possibilita a regularização e o licenciamento de empreendimentos edificados, em lote ou projeção registrado no cartório de registro de imóveis competente, em desacordo com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação urbanística, mediante contrapartida pecuniária ao Poder Público Municipal, apresentação de projeto ou qualquer obrigação de fazer que atende ao bem-estar e interesse da coletividade.

**Art. 3º** São considerados de interesse público, para fins de regularização mediante Compensação Urbanística, nos termos do Plano Diretor Municipal, as edificações que não cause prejuízo urbanístico significativo para o entorno ou não comprometa a capacidade do atendimento da infraestrutura urbana e atenda aos seguintes critérios:

- I. abrigue usos admitidos para o lote ou projeção previstos no Código Urbanístico;
- II. comprovadamente construída até a data estabelecida pelo Plano Diretor do Município de Una;
- III. área computável no coeficiente de aproveitamento inferior ao coeficiente máximo estabelecido pelo Plano Diretor Municipal para a zona urbana onde se insere o lote ou projeção.

**Art. 4º** Poderão ser objeto de regularização as edificações que não atendam os seguintes requisitos da legislação urbanística:

---

Prefeitura Municipal de Una  
Praça Dr. Manoel Pereira de Almeida, 14 – Centro – CNPJ 13.672.605/0001-70, Una - Bahia. CEP 45.690-000.  
E-mail: [pmuna@una.ba.gov.br](mailto:pmuna@una.ba.gov.br) - Tel. (73) 3236-2021/2022/2023 - Fax. (73) 3236-2186



**MUNICÍPIO DE UNA**  
**Estado da Bahia**  
**Gabinete do Prefeito**

- 
- I. taxa de ocupação;
  - II. coeficiente de aproveitamento;
  - III. recuo frontal, lateral, de fundos e entre edificações;
  - IV. altura da edificação;
  - V. piso a piso menor que 2,70m;
  - VI. instalação sanitária separada por gênero;
  - VII. área permeável;
  - VIII. área destinada a equipamentos para lazer ou recreação;
  - IX. vagas de bicicleta, automóvel ou multifuncional e sua respectiva área de manobra;
  - X. compartimentos de permanência prolongada, determinados no Código de Edificação, sem abertura para o exterior;
  - XI. construção sobre alinhamento oficial;
  - XII. edificação sobre tubulação ou FSNE - Faixa Sanitária Não Edificante mediante parecer favorável do órgão municipal competente.

**Art. 5º** É vedada a aplicação da compensação urbanística para regularização de edificações que:

- I. interfiram no cone de aproximação de aeronaves e demais regras de segurança de voo;
- II. invadam logradouro público;
- III. estejam situadas fora dos limites de lote ou projeção registrado em ofício de registro de imóveis;
- IV. estejam situadas em áreas de preservação permanente, Reservas Biológicas, Refúgios de Vida Silvestre ou Unidades de Conservação, instituídos na forma da lei;
- V. estejam situadas em áreas de risco, assim definidas em legislação específica;
- VI. proporcionem riscos não passíveis de mitigação quanto à estabilidade, segurança, higiene e salubridade;



## **MUNICÍPIO DE UNA** **Estado da Bahia** **Gabinete do Prefeito**

- 
- VII. tenham sido tombadas pelo patrimônio histórico individualmente ou estejam em processo de tombamento;
  - VIII. estejam situadas em faixas de domínio ou servidão para passagem de infraestrutura urbana.

**Art. 6º**O requerimento para o processo de regularização deverá ser instruído no protocolo geral com:

- I. documento de comprovação da edificação, podendo ser apresentado:
  - a) carnê do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano;
  - b) plantas aerofotogramétricas;
  - c) imagens de satélite;
  - d) fotos ou outros documentos idôneos que vinculem a edificação à data de registro da imagem.
- II. documento de responsabilidade técnica (ART ou RRT) emitido por profissional legalmente habilitado;
- III. projetos da edificação com a descrição das irregularidades existentes e a sua respectiva metragem;
- IV. outras questões técnicas que o profissional habilitado julgar pertinentes.

**Art. 7º** A compensação urbanística será calculada ela seguinte fórmula:

$$\boxed{VC = A \times VR \times IC \times ZF}$$

Onde:

**VC** = valor da compensação;

**A** = área em desacordo com a legislação;

**VR** = Valor de Referência - equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentosreais);

**IC** = Índice de Compensação, conforme determinado no Anexo Único, que faz parte integrante desta Lei Complementar;

**ZF** = Zona Fiscal: o coeficiente de multiplicação será definido pela zona fiscal de localização do imóvel, sendo:

**ZF 1** = 1,0

---

Prefeitura Municipal de Una

Praça Dr. Manoel Pereira de Almeida, 14 – Centro – CNPJ 13.672.605/0001-70, Una - Bahia. CEP 45.690-000.  
E-mail: [pmuna@una.ba.gov.br](mailto:pmuna@una.ba.gov.br) - Tel. (73) 3236-2021/2022/2023 - Fax. (73) 3236-2186



**MUNICÍPIO DE UNA**  
**Estado da Bahia**  
**Gabinete do Prefeito**

**ZF 2 = 0,75**

**ZF 3 = 0,5**

**ZF 4 = 0,25**

**§ 1º** O Valor de Referência será atualizado por ato do Chefe do Poder Executivo na mesma data e pelo mesmo índice aplicado aos demais preços e tributos municipais.

**§ 2º** A Zona Fiscal será informada no cadastro do imóvel.

**Art. 8º** A compensação urbanística somente incidirá sobre as áreas que estiverem em desacordo com os itens apresentados no art. 4º e utilizarão o índice de compensação conforme determinado no Anexo Único.

**Parágrafo único.** Na hipótese da edificação a ser regularizada exceder a taxa de ocupação ou o coeficiente de aproveitamento e estiver localizada em zoneamentos que permitam a outorga onerosa do direito de construir, deverá ser utilizada os índices da outorga até o máximo permitido em Lei, e sobre o excedente construído será utilizado a compensação urbanística, nos termos do Anexo Único.

**Art. 9º** Quando houver mais de um item em desacordo com a legislação urbanística, estes deverão ser somados, de forma que a compensação urbanística seja calculada pela soma destas áreas.

**Art. 10.** O valor auferido como compensação urbanística poderá ser pago em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, desde que cada parcela seja de, no mínimo, R\$ 100,00 (cem reais) para pessoa física e de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) para pessoa jurídica.

**§ 1º** Ao valor parcelado deverá ser aplicado juros conforme determinado no Código Tributário Municipal.

**§ 2º** O não pagamento de 03 (três) parcelas consecutivas ou não, implicará no cancelamento do parcelamento com a imediata inscrição em dívida ativa do saldo remanescente.

**§ 3º** É facultado ao contribuinte antecipar parcial ou totalmente o valor de parcelas vincendas com o abatimento dos juros.

**§ 4º** O Alvará de Construção somente poderá ser retirado após o pagamento da compensação urbanística em única parcela ou, se parcelado, após a assinatura do Termo de Confissão de Dívida e Promessa de Pagamento de Débito Não Tributário.

**§ 5º** A emissão do Habite-se da edificação fica condicionada ao

---

Prefeitura Municipal de Una

Praça Dr. Manoel Pereira de Almeida, 14 – Centro – CNPJ 13.672.605/0001-70, Una - Bahia. CEP 45.690-000.  
E-mail: [pmuna@una.ba.gov.br](mailto:pmuna@una.ba.gov.br) - Tel. (73) 3236-2021/2022/2023 - Fax. (73) 3236-2186



## **MUNICÍPIO DE UNA** **Estado da Bahia** **Gabinete do Prefeito**

---

pagamento integral da compensação urbanística.

**Art. 11.** Os valores auferidos serão depositados em conta específica, administrada pela Secretaria competente e serão destinados:

- I. ao financiamento de projetos e programas voltados ao planejamento urbano, controle e fiscalização de obras;
- II. ao aparelhamento dos órgãos ligados ao planejamento urbano, análise de projetos e fiscalização de obras;
- III. à capacitação dos profissionais do Município ligados ao planejamento urbano, controle e fiscalização de obras;
- IV. à capacitação da comunidade quanto à aplicação das legislações urbanísticas vigentes;
- V. ao pagamento de despesas de publicações de materiais voltados à divulgação da legislação vigente.

**Parágrafo único.** Na hipótese de opção pelo interessado do implemento de obrigação de fazer, essa deverá ser apresentada em projeto prévio submetido à aprovação da Administração Pública Municipal.

**Art. 12.** Os pedidos de regularização de edificações com fundamento nesta Lei Complementar não isenta o proprietário do pagamento de tributos, preços públicos e outras obrigações legais incidentes sobre o imóvel.

**Art. 13.** Esta Lei Complementar não isenta o proprietário do imóvel do pagamento de eventuais multas emitidas em razão de irregularidades constatadas na edificação.

### **CAPÍTULO III** **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 14.** Esta Lei entra em vigor na respectiva data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Una, Bahia**, em 17 de Dezembro de 2018.

**TIAGO BIRSCHNER**  
Prefeito



**MUNICÍPIO DE UNA**  
**Estado da Bahia**  
**Gabinete do Prefeito**

**LEI COMPLEMENTAR N° 11, de 17 de Dezembro de 2018.**

ANEXO ÚNICO DA LEI COMPLEMENTAR N° 11/2018 – Índices de Compensação			
Item	Irregularidade	Cálculo Compensação	Índice de Compensação
1	Edificação para uso não residencial abaixo da cota 10m	Incidirá sobre a área computável que esteja sendo atingida pela cota de enchente abaixo de 10m	
2	Ambiente com medida inferior que 2,70m de piso a piso	Incidirá sobre a área computável do(s) ambiente(s)	
3	Compartimentos de permanência prolongada sem abertura para o exterior	Incidirá sobre a área do(s) ambiente(s)	
4	Falta de 1 instalação sanitária	1,50m <sup>2</sup>	
5	Falta área Permeável	Incidirá sobre a área faltante	0,07
6	Falta área destinada a equipamentos para lazer e recreação		
7	Falta vaga Multifuncional ou área de manobra	84,00m <sup>2</sup> por vaga	
8	Falta vaga Automóvel ou área de manobra	23,00m <sup>2</sup> por vaga	
9	Falta vaga de bicicleta	1,00m <sup>2</sup> por vaga	



**MUNICÍPIO DE UNA**  
**Estado da Bahia**  
**Gabinete do Prefeito**

10	Edificação sobre tubulação ou Faixa Sanitária Não Edificante	Incidirá sobre a área construída que esteja sobre a tubulação ou sobre a FSNE	
11	Excede a Taxa de Ocupação permitida pelo zoneamento	Incidirá sobre a área computável que esteja acima do permitido	
12	Excede o Coeficiente de Aproveitamento permitido pelo zoneamento	Incidirá sobre a área computável que esteja acima do permitido	
13	Edificação avança sobre Recuo Frontal		
14	Edificação avança sobre Recuo Lateral		
15	Edificação avança sobre Recuo Fundos		
16	Recuo entre edificações não atende $(H+H)/6$	Incidirá sobre a área construída que esteja sobre o recuo / alinhamento	0.15
17	Possui abertura na divisa ou a menos de 1,50m		
18	Construção sobre alinhamento oficial		
19	Excede a Altura da edificação	Incidirá sobre a área das fachadas que excedem a altura permitida	
20	Excede a Altura da edificação junto à divisa	Incidirá sobre a área das fachadas que excedem a altura permitida	
21	Construção em balanço sobre via pública	Incidirá sobre a área construída que esteja sobre a via	0.30