



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

LEI Nº 3.746, DE 09 DE OUTUBRO DE 2015

Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Ilhéus, da Outorga Onerosa do Direito de Construir, da regularização de obras de construção executadas em desacordo com a legislação urbanística e edilícia vigente e da regularização em regime especial, das construções existentes antes da publicação da presente lei, na forma e nas condições que menciona.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ILHÉUS, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais. Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei regula a localização e a intensidade dos usos e da ocupação do solo no Município de Ilhéus, em consonância com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Participativo de Ilhéus instituído pela Lei n.º 3265/2006.

Art. 2º - A disciplina do uso e ocupação do solo do Município de Ilhéus objetiva ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres naturais;
- h) a exposição da população a riscos de desastres.

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

**CAPÍTULO I
DAS DEFINIÇÕES GERAIS**

Art. 3º - Para os efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I - VIA DE CIRCULAÇÃO - É o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

a) Via oficial de circulação de veículos ou pedestres - é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial na Prefeitura;

b) Via particular de circulação de veículos ou pedestres - é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso do público.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO

- II - EIXO DA VIA - É a linha que passa equidistante aos alinhamentos dos lotes;
- III - ACESSO - É o elemento de ligação para veículos e pedestres entre logradouros públicos ou entre logradouros públicos e propriedade privada;
- IV - LOGRADOURO - Áreas públicas de circulação;
- V - ALINHAMENTO - É a linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público;
- VI - GLEBA - É a área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;
- VII - DESMEMBRAMENTO - É a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificações ou ampliações dos já existentes;
- VIII - REMEMBRAMENTO DE GLEBAS OU LOTES - É a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;
- IX - LOTEAMENTO - É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes
- X - QUADRA - É a área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento.
- XI - LOTE - É a área resultante de loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação;
- XII - FRENTE OU TESTADA DE LOTE - É(são) a(s) sua(s) divisa(s) lindeira(s) à(s) via(s) de circulação;
- XIII - FUNDO DE LOTE - É a divisa oposta à frente, sendo que:
- a) No caso de lote de esquina, o fundo do lote é o encontro de suas divisas laterais;
- c) No caso de lotes de forma irregular ou de mais de uma frente, o fundo é definido de acordo com as condições estabelecidas pelo Executivo que fazem parte integrante desta Lei.
- XIV - RECUO - É a distância, medida em projeção no plano horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:
- a) Os recuos laterais e de fundo são definidos por linhas paralelas às divisas do lote;
- b) Os recuos de frente são medidos em relação aos alinhamentos dos terrenos;
- c) No caso de lotes de forma irregular os recuos obedecerão o estabelecido no Quadro A que faz parte integrante desta Lei.
- d) No caso de edificações cuja exigência de recuo lateral for proporcional à altura H, o recuo mínimo será variável de acordo com a altura de cada pavimento, ou seja, serão consideradas as distâncias medidas do bordo da laje de cobertura de cada pavimento até a divisa do lote.
- e) No caso de lotes que tenha uma dimensão igual ou menor que 8,00 m (oito metros), situados em esquina com frente para duas vias, as construções com altura de até 6,00 m (seis metros), poderão ter o recuo frontal para a via secundária reduzido ou



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

eliminado, desde que a construção não ultrapasse o alinhamento da maioria das edificações da rua.

XV - PROFUNDIDADE DO LOTE - É a menor distância medida entre o alinhamento do lote e a uma paralela a este, que passa pelo ponto extremo do lote em relação ao alinhamento;

XVI - DESDOBRAMENTO - De lote é o fracionamento da parte da área do lote, para a formação de novo ou de novos lotes;

XVII - ÁREA OCUPADA - É a superfície coberta pela projeção vertical do(s) edifício(s) desconsiderando os beirais;

XVIII - ÁREA CONSTRUÍDA - É a soma de todas as superfícies construídas cobertas do edifício, incluindo todas as áreas referentes às paredes, pilares, dutos de ventilação, escadas, e quaisquer elementos internos da edificação, porém sem computar os beirais dos telhados e marquises.

XIX - ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL - É a área computável para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, que se constitui na soma de todas as áreas construídas da edificação, diminuídas as seguintes áreas consideradas como não computáveis para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento:

1) Garagem de qualquer tipo de edificação, incluindo suas circulações, desde que a garagem se constitua uso acessório da edificação;

2) Áreas dos edifícios residenciais destinadas a playground, desde que essa área não seja maior do que a área do pavimento tipo da edificação; o que exceder será computado.

3) Casa de máquinas, sala de medidores, poços de elevadores e caixas d'água de qualquer tipo de edificação;

4) Escada de uso coletivo e/ou de incêndio assim considerada apenas a área ocupada pelos degraus e patamares intermediários, ou até a porta corta fogo quando se tratar de escada enclausurada;

5) Hall de elevadores;

6) Circulações horizontais de uso coletivo dos edifícios residenciais e dos edifícios destinados a salas comerciais de escritório, até o limite máximo de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de largura; O que exceder será computado, com exceção dos casos em que a largura da circulação horizontal for obrigatoriamente maior que 1,80m em razão de exigências das normas de segurança contra incêndio, caso em que a referida área não será considerada como computável.

7) dutos e poços de ventilação.

8) As áreas construídas de varanda, desprovida de fechamento lateral e/ou frontal, até o limite equivalente a 10% (dez por cento) da área útil do apartamento; o que exceder será computado.

XX - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - É resultante do quociente da área construída computável pela área total do terreno em que a edificação se situa;

XXI - TAXA DE OCUPAÇÃO - Do terreno é resultante do quociente da área ocupada pela área total do terreno em que a edificação se situa;

XXII - ALTURA DO EDIFÍCIO (H) - É a medida em metros tomada sempre entre a altura média do meio fio e a laje ou forro de cobertura do pavimento mais elevado da edificação, ainda que esta apresente pavimento escalonado em qualquer que seja a sua posição em relação ao nível do logradouro. No cálculo da altura (H) não serão computadas as alturas dos seguintes elementos construídos:



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

a) Apartamento de cobertura ou área destinada ao uso comum do condomínio desde que sua área construída não ultrapasse 70% da área do último pavimento tipo desde que tenham pé direito de no máximo 3,00m (três metros) e tenham recuos de frente para os logradouros públicos dobrados em relação ao exigido na zona, ou de no mínimo 3,00m (três metros) quando não houver exigência de recuo frontal na zona de uso em que a edificação estiver situada;

b) As partes sobrelevadas quando destinado exclusivamente para casa de máquinas de elevadores e caixas d'água;

c) Os compartimentos destinados à instalação de ar condicionado, platibandas, guarda corpos e telhados desde que suas alturas não ultrapassem 1,30m (um metro e trinta centímetros) no seu ponto mais elevado;

XXIII - PAVIMENTO OU ANDAR – É a área construída compreendida entre a parte superior de um piso acabado e a parte superior do piso imediatamente superior, ou entre a parte superior de um piso acabado e o forro acima dele, se não houver piso acima.

XXIV – PÉ DIREITO – é a altura medida entre um piso acabado e a linha de forro da cobertura, ou entre um piso e a superfície inferior de uma laje.

XXV - USO DE UM EDIFÍCIO OU TERRENO - É a atividade principal exercida em um edifício ou terreno;

a) USO ACESSÓRIO – é a atividade dependente ou complementar à exercida em um edifício ou terreno.

XXVI - USO MISTO - É a pluralidade de atividades exercida em edifício ou terreno, sem que nenhuma delas sejam considerada principal em relação as outras;

XXVII - USO PERMITIDO - É aquele cuja instalação é incentivada e, para qual é dimensionada a infraestrutura urbana;

XXVIII- USO PERMISSÍVEL - É aquele cuja instalação fica sujeita ao controle e exigências especiais, destinados a eliminar eventuais conflitos com os usos permitidos;

XXIX - USO EM DESACORDO - É aquele uso legalmente existente até a data da publicação desta Lei, mas que, em razão dela passou a situar-se em zona onde é proibido;

XXX - OCUPAÇÃO EM DESACORDO - É aquele já existente à data da publicação desta Lei, com recuos, coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação em desacordo com o estabelecimento nesta Lei;

XXXI - CONJUNTO HABITACIONAL - É a construção de diversas habitações simultaneamente à execução de loteamento, desdobramento ou remembramento de lotes;

XXXII - CONJUNTO HABITACIONAL EM CONDOMÍNIO FECHADO - É a construção de diversas edificações em uma única área e distribuição das áreas comuns em forma de fração ideal.

XXXIII - EQUIPAMENTOS URBANOS - São as instalações de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesses públicos;

XXXIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São instalações públicas destinadas à educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XXXV - ÁREAS INSTITUCIONAIS - São as áreas destinadas à instalação dos equipamentos comunitários.



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

XXXVI – ÁREA PERMEÁVEL – É a área de terreno natural que não possui qualquer cobertura ou piso que o torne impermeável à penetração da água de chuva;

XXXVII – ÍNDICE DE PERMEABILIDADE – É o resultante do quociente entre a área permeável do terreno e a área total do terreno.

XXXVIII – RESERVAÇÃO PARA REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS – Compreende a implantação de dispositivos de captação de água oriunda da coleta pluvial ou residual destinadas a uso não potável da unidade.

XXXIX – QUOTA DE CONFORTO - Relação entre a área útil de uma unidade imobiliária residencial e o número de habitantes desta unidade, sendo que, para a definição do número de habitantes considera-se 2 (dois) habitantes para cada dormitório.

XL– VAGAS DE GARAGEM OU DE ESTACIONAMENTO - É a parte da construção destinada a guarda de veículos, com a dimensão mínima de 2,20 x 4,50 desimpedida de qualquer obstáculo.

XLI - ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL – Área da unidade autônoma de uso exclusivo do proprietário, destinada à moradia, atividade ou uso principal da edificação, situada em determinado andar ou em dois ou mais andares interligados por acesso também privativo.

XLII- ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA - Área da unidade autônoma de uso exclusivo, situada fora dos limites físicos de sua área privativa principal, destinada a usos acessórios, tais como: depósitos, Box de lavanderia, vagas de garagem.

Art. 4º - Não serão permitidos os parcelamentos do solo para fins urbanos fora das zonas urbanas estabelecidas pela lei nº 3554/2011, exceto quando comprovadamente de interesse social ou urbanístico.

**CAPÍTULO II
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 5º - São estabelecidas as seguintes categorias de usos no Município:

R1 - USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - É aquele caracterizado por uma única habitação por lote;

R2 - USO RESIDENCIAL COLETIVO OCUPANDO ESPAÇO HORIZONTAL – É aquele caracterizado por mais de uma habitação por lote, havendo ou não área de uso comum, com altura (H) igual ou inferior a 9,00m (nove metros);

R3 - USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - É aquele caracterizado pela construção de uma ou mais habitação por lote, ocupando espaço vertical;

C1 - USO POR COMÉRCIO E SERVIÇO DIVERSIFICADO - É aquele caracterizado por venda e prestação de serviço relacionado exclusivamente com o uso residencial local, que não represente risco de causar transtornos incompatíveis com o uso residencial e cuja área construída não seja superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

C2 - USO POR COMÉRCIO E SERVIÇO DIVERSIFICADO - É aquele caracterizado por venda ou prestação de serviço relacionado ou não com o uso residencial e/ou cuja área construída seja superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e inferior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

C3 - USO POR COMÉRCIO DE PRODUTOS NO VAREJO OU SERVIÇO ESPECIAL - É aquele caracterizado pela venda ou prestação de serviço em estabelecimento com área construída superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados).



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO

C4 - USO POR COMERCIO ATACADISTA - É aquele caracterizado pelo manuseio, armazenamento ou venda de mercadorias no atacado.

I.1 - USO PARA PEQUENAS OFICINAS OU MICRO-EMPRESAS INDUSTRIAIS - É aquele caracterizado por atividades industriais e de oficinas de pequeno porte, que não causem incômodo aos usos residenciais vizinhos, fluxo do trânsito excessivo ou qualquer interferência que prejudique o meio ambiente, com área construída não superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

I.2 - USO POR OFICINAS OU INDÚSTRIAS EM GERAL - É aquele caracterizado pela atividade industrial incompatível com o uso residencial, e/ou com área construída superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

I.3 - USO POR INDÚSTRIAS E DEPÓSITOS DE PRODUTOS QUÍMICOS - É aquele caracterizado por atividade industrial ou armazenamento de produtos químicos.

E1 - USO PARA INSTITUIÇÃO DE ÂMBITO LOCAL - É aquele caracterizado por educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administrativo público cuja área construída seja inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e lotação até 100 (cem) pessoas.

E2 - USO PARA INSTITUIÇÃO DIVERSIFICADA - É aquele caracterizado por atividades destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, cuja área construída seja superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), inferior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e lotação até 500 (quinhentos) pessoas.

E3 - USO PARA INSTITUIÇÃO ESPECIAL - É aquele caracterizado por atividades destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, não enquadrada em E.1 e E.2.

T1 - USO PARA TURISMO E LAZER - É aquele caracterizado por empreendimentos que tenham como atividade principal o turismo e cujas instalações ocupem área construída inferior a 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

T2 - USO PARA TURISMO DE GRANDE PORTE - É aquele caracterizado por empreendimentos que tenham como atividade principal o turismo e cujas instalações ocupem área construída igual ou superior a 2.500,00 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 6º - São estabelecidas 60 (sessenta) zonas de Uso conforme anexo II e 05 (cinco) Corredores Especiais, a saber:

CORREDORES ESPECIAIS

- 1) Corredor Especial Avenida Esperança;
- 2) Corredor Especial Avenida Itabuna;
- 3) Corredor Especial Avenida Ubaitaba entre Avenida Itabuna e Parque Infantil;
- 4) Corredor Especial Avenida Princesa Isabel
- 5) Corredor Especial da Avenida Nossa Senhora Aparecida.

§ 1º - As delimitações das zonas de uso estabelecidas neste artigo são as que constam das plantas, numeradas de PZ-01 a PZ-07, em número total de 7 (sete), denominadas Anexo I que fazem parte integrante da presente Lei.

§ 2º - Os limites da zona de uso quando indicados sobre vias, coincidirão com os eixos das mesmas.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º - Os lotes interceptados por limites de zona obedecerão aos critérios estabelecidos para uma das zonas, a critério do órgão municipal responsável pelo controle do uso e ocupação do solo, consideradas as peculiaridades do local.

§ 4º - Quanto as divisas de zonas se caracterizam por logradouros públicos, todos os lotes lindeiros, a este, obedecerão as restrições da zona no qual o logradouro está incluso.

§ 5º - Nos corredores especiais o alinhamento das edificações será determinado pelo afastamento mínimo de 7,00m (sete metros) contados a partir do meio fio, ou pelos alinhamentos determinados pela Secretaria de Urbanismo para cada trecho, de acordo com suas características.

Art. 7º - As categorias de usos, assim como os índices urbanísticos permitidos em cada uma das zonas de uso do Município, são as constantes do Anexo II - de uso e ocupação do solo, que faz parte integrante da presente Lei.

Art. 8 - Em qualquer hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote, ou de blocos sobrelevados de uma mesma edificação, será observada, entre eles, a distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 9- As aberturas dos compartimentos dando para espaços descobertos externos, internos ou "poços" que fiquem voltados para as divisas do imóvel, não poderão ter qualquer de seus pontos a menos de 1,50m dessas divisas e deverão obedecer às seguintes dimensões mínimas:

I. Para iluminação e ventilação de compartimentos de permanência prolongada: área mínima de 6,00m² e permitir a inscrição de um círculo de no mínimo 1,50m de diâmetro, para edificações de até 2 (dois) pavimentos e para edificações maiores, a área deverá ser aumentada em 10% para cada pavimento acrescido;

II. Para iluminação e ventilação de compartimentos de permanência transitória excetuando-se banheiros: área mínima de 3,00m² e permitir a inscrição de um círculo de no mínimo 1,50m de diâmetro, para edificações de até 2 (dois) pavimentos e para edificações maiores, a área deverá ser aumentada em 10% para cada pavimento acrescido;

III. Para ventilação de banheiros e instalações sanitárias ou espaços destinados a despensas, e depósitos: os poços devem ter dimensão mínima que permita a inscrição de um círculo de 0,60m de diâmetro.

IV. Para os compartimentos especificados no inciso III os poços de ventilação podem ser substituídos por equipamentos de ventilação e exaustão mecânica devidamente dimensionados e especificados no projeto.

Art. 10 – As áreas ocupadas por piscinas e as superfícies das lajes de coberturas das garagens que forem recobertas de vegetação com característica de "teto verde" e tenham sistema de captação e drenagem das águas pluviais que nela incidem, não serão consideradas como áreas computadas e impermeáveis para efeito de cálculo da taxa de ocupação e do índice permeabilidade, respectivamente.

§1º - para aplicação do disposto no *caput* deste artigo, deverá ser apresentado projeto detalhado da cobertura vegetal e do sistema de drenagem e captação das águas pluviais com os cálculos de vazão considerando os índices pluviométricos da região.

§2º - Contemplando o projeto sistema de captação e armazenamento de águas pluviais provenientes do telhado do edifício, assim seu efetivo aproveitamento, tal



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

sistema deverá ser considerado no cálculo do coeficiente de permeabilidade, mantidos os recuos já previstos nesta lei.

Art. 11 - Nenhuma parte da edificação poderá avançar sobre as faixas de recuos obrigatórios, excetuando-se:

1. Varandas totalmente abertas situadas sobre os recuos laterais com avanço até o máximo de 1,00m (um metro), observado o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para divisa do lote lindeiro;

2. Os ressaltos ou saliências em balanço das superfícies das fachadas desde que não avancem mais do que 40,00cm (quarenta centímetros) sobre a área de recuo e que não ocupem mais que 20% (vinte por cento) da superfície total da fachada;

3. As guaritas de uso comum com área coberta total de no máximo 6,00m² (seis metros quadrados).

4. As áreas destinadas as instalações de recipientes de gás GLP com área coberta total de no máximo 6m² serão obrigatoriamente construídos nas laterais ou no fundo.

Parágrafo único – São considerados ressaltos ou saliências os elementos destinados a jardineiras, extensão de lajes ou pilares, brises, revestimentos parciais de fachadas com espessura maior que os demais e elementos decorativos em relevo.

Art. 12 - O enquadramento nas categorias de uso estabelecidas nesta Lei, será determinado sempre pelo uso principal, não se aplicando aos usos acessórios.

Art. 13 - O uso em desacordo à data da publicação da presente Lei, só poderá ter continuidade se forem mantidas todas as condições físicas do imóvel, usos e razão social

Art. 14 - Nenhum edifício ocupado por uso em desacordo poderá ter construção ampliada.

Art. 15 - Nenhuma reforma ou ampliação do edifício poderá agravar a desconformidade quanto à ocupação permitida na zona de uso em que se situe o imóvel.

Art. 16 – Os desmembramentos de lotes edificados, só serão permitidos quando os lotes resultantes com suas respectivas edificações satisfizerem individualmente às exigências constantes do Anexo II, para zona de uso em que se situarem.

Parágrafo único- Os terrenos correspondentes a cada uma das construções, deverão ser nitidamente delimitados

Art.17- As construções situadas na zona de uso do centro histórico além de obedecerem às normas constantes desta Lei deverão observar o disposto na Lei nº 2312 de 01/01/89.

Art. 18 - Os terrenos que até a data da publicação desta Lei possuam frente ou área inferiores ao mínimo exigido no Anexo II para zona de uso em que se situam, poderão ter aprovado projeto de edificação, desde que sejam atendidas as demais exigências, quanto ao uso e ocupação constantes do mesmo anexo.

**CAPITULO III
DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO E DOS ESTUDOS DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA**

Art. 19 - O Estudo de Impacto de Vizinhança, EIV, e o respectivo Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança, REIV, são documentos técnicos a serem exigidos pelo



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

executivo municipal para a concessão de licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades que possam afetar a qualidade de vida da população residente na sua área de influência, nos casos previstos em lei específica para a implementação deste instrumento.

Art. 20- O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da comunidade residente na área ou proximidades, devendo conter, no mínimo, os seguintes elementos de análise:

I - Características do Empreendimento:

- a) atividade prevista;
- b) dimensões do empreendimento (terreno, área computável, área construída, população estimada, número de vagas para estacionamento de veículos, e outras informações relevantes);
- c) volumetria e localização dos acessos e saídas de veículos e pedestres;
- d) quantidade de viagens gerada e sua distribuição pelo sistema viário de acesso;
- e) nível de ruído gerado (quantidade, qualidade, distribuição temporal);
- f) efluente de drenagem de águas pluviais gerados (quantidade, distribuição temporal, local de lançamento);
- g) área de influência (vizinhança) e critérios para sua delimitação.

II - Características da Vizinhança:

- a) Indicação das características do espaço urbano na vizinhança do empreendimento (população, densidades, taxa de motorização, uso e ocupação do solo, estratificação social), e indicação das tendências de evolução deste espaço urbano;
- b) Indicação dos equipamentos públicos de infraestrutura, equipamentos públicos de infraestrutura urbana disponíveis na vizinhança (água, esgoto, energia elétrica, etc), bem como das tendências de evolução desta infraestrutura;
- c) Indicação do sistema viário e de transportes da vizinhança (identificação das vias, hierarquização das vias, sentido do tráfego, modos de transportes existentes, itinerários das linhas, principais destinos atendidos, terminais, pontos de parada), bem como das tendências de evolução destes sistemas;
- d) Indicação do sistema de drenagem de águas pluviais da vizinhança (guias, sarjetas e galerias na vizinhança imediata; vales secos, córregos e rios na área de influência), da capacidade deste sistema, bem como das tendências de evolução do sistema de drenagem;
- e) Interpretação da paisagem local (gabaritos, morfologia do terreno, movimentos de terra, tipologia urbana, eixos visuais, panorâmicas, compartimentações) e das tendências de evolução desta paisagem;
- f) Demarcação de melhoramentos públicos aprovados por lei previstos na vizinhança do empreendimento;
- g) Indicação dos usos permitidos pela legislação municipal nas vizinhanças do empreendimento;
- h) Pesquisa qualitativa de avaliação da vizinhança em relação a atividade pretendida com universo não inferior a 10% da população diretamente atingida.

III - Avaliação dos Impactos do Empreendimento sobre a Vizinhança:



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

a) Avaliação do impacto sobre o adensamento populacional decorrente do empreendimento;

b) indicação das transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento na vizinhança imediata e na área de influência do empreendimento (adensamento, uso e ocupação do solo, estratificação social, atração de pessoas, oferta de trabalho, valorização imobiliária, etc);

c) demonstração do comprometimento com os equipamentos urbanos e comunitários;

d) demonstração da compatibilidade do sistema viário e de transportes, da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento, com a quantidade de viagens geradas pelo empreendimento com a capacidade;

e) demonstração da compatibilidade do sistema de drenagem, existente na vizinhança imediata e na área de influência do empreendimento, com o aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais gerado pela impermeabilização da área de intervenção;

f) demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos; de abastecimento de energia elétrica;

g) inserção da obra na paisagem da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento (gabaritos, topografia, tipologias, eixos visuais, panorâmicas, compartimentações, espaços livres, iluminação e ventilação);

h) avaliação da potencialidade de concentração de atividades similares na área decorrentes do empreendimento;

i) demonstração dos ganhos ou perdas sociais, econômicas e ambientais do empreendimento para a vizinhança e para a cidade;

§ 1º O EIV estabelecerá as medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como aquelas que poderão ser adotadas para potencializar os impactos positivos identificados.

§ 2º O REIV deverá apresentar de forma resumida e em linguagem acessível a conclusão do EIV, devendo ser ilustrado por recursos visuais que auxiliem na demonstração das vantagens e desvantagens da implantação do empreendimento e/ou atividade.

§ 3º Caberá ao empreendedor a execução, às suas expensas, das medidas mitigadoras relativas aos impactos negativos identificados no EIV e das eventuais medidas determinadas pelo órgão responsável pelo controle do uso e da ocupação do solo, referendadas pelo CONDEMA e pela superintendência de transportes e trânsito.

§ 4º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, de qualquer interessado, no órgão responsável pelo controle do uso e da ocupação do solo.

§ 5º A existência de EIV não substitui a elaboração e a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA), quando couber, requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 21 –Para a aprovação de edificações tipo, C3, C4, I2, I3, E2, E3, T1 e T2, deverá ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

§ 1º - Independentemente do disposto no Art. 21, são considerados empreendimentos de impacto para os fins previstos no caput:

I - shopping centers, supermercados e congêneres;

II - centrais ou terminais de cargas ou centrais de abastecimento;

III - transportadoras;

IV - garagens de veículos de transporte de passageiros;



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

- V - terminais de transportes, especialmente os rodoviários e heliportos;
- VI - estações de tratamento, aterros sanitários, depósitos de resíduos de qualquer natureza e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- VII - centros de diversões, autódromos, hipódromos e estádios esportivos; VIII - cemitérios e necrotérios;
- IX - matadouros, abatedouros e indústria pesqueira;
- X - estabelecimentos de carceragem e delegacias de polícias;
- XI - quartéis militares e de corpos de bombeiros;
- XII - depósitos de gás liquefeito de petróleo
- XIII – Estabelecimentos destinados a eventos, shows, boates com música ao vivo ou não.

XIV – Edifícios residenciais tipo R3 com mais de 50(cinquenta) unidades, situadas nas Zonas de Adensamento Básico-ZAB e Zonas de Adensamento Restrito-ZAR;

XV – Condomínios horizontais com mais de 100 (cem) unidades.

§ 2º - Quando o uso da edificação for destinado a eventos, shows, boates, com música ao vivo ou não, além de atender toda a legislação relativa à segurança, acessibilidade e meio ambiente, deverá ser apresentado projeto do isolamento acústico da edificação, elaborado por profissional habilitado;

§ 3º - A Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo poderá dispensar a apresentação do EIV para edificações enquadradas como C3, E2, I2 e T1 caso se verifique claramente que a atividade não apresente qualquer impacto negativo sobre a vizinhança em virtude de se localizar em zona majoritariamente ocupada por usos equivalentes ou compatíveis.

§ 4º - A Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo poderá, de ofício ou após provocação do Conselho da Cidade ou do Ministério Público, exigir a apresentação de EIV para empreendimentos não contemplados nas hipóteses anteriores, ante a relevância da construção ou de seu uso, para a ordem pública e interesse social.

Art. 22 - As empresas que comercializarem Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) deverão atender as normas de segurança estabelecidas pela Portaria nº 27, de 16 de setembro de 1996, do Departamento Nacional de Combustíveis / Ministério de Minas e Energia

§ 1º - As empresas de que trata este artigo que possuírem as características estabelecidas pela Portaria nº 27 do DNC/MME, poderão se localizar:

I – Classe I e II da Portaria nº 27 do DNC/MME, nas áreas de uso I2, I3, C2, C3 e C4;

II – Classe III da Portaria nº 27 do DNC/MME, nas áreas de uso I2, I3, C3 e C4;

III – Classe IV da Portaria nº 27 do DNC/MME, nas áreas de uso I3 e C4.

IV – Classe V, VI e VII da Portaria nº 27 do DNC/MME, serão objeto de análise especial e só poderão ser instaladas nas zonas de Uso do Distrito Industrial, Porto do Malhado e nas áreas não urbanizadas às margens das rodovias Ilhéus/Itabuna, Ilhéus/Buerarema e Ilhéus/Uruçuca.

§ 2º - Excetuam-se das permissões indicadas nos Incisos II e III do § 1º, deste artigo, as zonas de Uso ZC-27, ZC-28-C e ZC-30

**CAPÍTULO IV
DO SOLO CRIADO E DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO

Art. 23 - O Solo Criado é o resultado da concessão onerosa do Poder Público ao empreendedor para fins de edificação em Área de Ocupação Intensiva, utilizando-se de estoques construtivos públicos, e reger-se-á pelo disposto nesta Lei.

Art. 24 – O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo único – A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada nos casos previstos nesta lei se acompanhado de parecer consultivo do Conselho da Cidade.

Art. 25 – Áreas Passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pelo CAB – Coeficiente de Aproveitamento Básico - até o limite estabelecido pelo CAM - Coeficiente de Aproveitamento Máximo - previsto para cada zona de uso de acordo com o Anexo II desta Lei, mediante contrapartida financeira a ser paga pelo proprietário do imóvel.

§ 1º – Nenhuma obra de construção civil poderá ultrapassar os coeficientes máximos de aproveitamento (CAM) estabelecidos em cada zona constantes do Anexo II e mapeadas conforme o Anexo I, atendendo as diretrizes estabelecidas no Macrozoneamento Urbano constante do Plano Diretor Municipal.

§ 2º - Nenhuma obra de construção civil poderá ultrapassar os Coeficientes Máximos de Aproveitamento (CAM) estabelecidos em cada zona, ainda que a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) seja somada aos valores de outros instrumentos legais como o a Transferência do Direito de Construir. (TDC). **Art. 26.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir será concedida apenas depois de constatada a inexistência de prejuízos reais ou potenciais ao patrimônio cultural, à paisagem e ao meio ambiente.

§ 1º Na autorização do direito de construir adicional oneroso, o Executivo municipal observará os seguintes critérios e restrições:
I - a Quota de Conforto das unidades imobiliárias integrantes de empreendimentos que utilizarem a Outorga Onerosa do Direito de Construir corresponderá a, no mínimo, 13,00 m² (treze metros quadrados) por habitante, exceção feita aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social, HIS, que poderão adotar padrões menos exigentes;
II - o impacto urbanístico decorrente da implantação do empreendimento deverá ser avaliado pelo órgão responsável pelo controle do uso e da ocupação do solo, no tocante à saturação da capacidade viária, ao meio ambiente e patrimônio cultural e ao volume edificado e sua relação com os usos no entorno.

§ 2º O monitoramento da utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir será efetuado pelo órgão responsável pelo controle do uso e da ocupação do solo do Município, o qual se obrigará a:

I - manter registro de todas as operações em arquivo específico;

II - realizar balanço anual dos impactos decorrentes da utilização do instrumento sobre as áreas receptoras, dando publicidade aos resultados.

Art.27 – A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

CF = SC x Ip x CUB, onde:

CF – Contrapartida Financeira, em reais, assim entendido o valor a ser pago à Prefeitura Municipal de Ilhéus como contrapartida ao solo criado.



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

SC—Solo criado em metros quadrados, assim entendido a diferença positiva entre o número de metros quadrados de área computável do projeto em análise e o número de metros quadrados de construção permitido com a utilização do CAB - coeficiente de aproveitamento básico –, de acordo com o anexo II.

Ip – Índice de Planejamento, estabelecido na forma do artigo 32.

CUB – Custo Unitário Básico de Construção divulgado pelo SINDUSCON – BAHIA mensalmente. Será utilizado, para este cálculo, o CUB divulgado pelo SINDUSCON –BAHIA para as obras de construção civil “Padrão R-8N”, vigente à data da concessão da outorga onerosa, independentemente do tipo de construção a ser realizado no terreno objeto da concessão.

§ 1º – Na eventualidade da extinção do CUB apurado pelo SINDUSCON – BAHIA, aproveitar-se-á o último valor publicado pelo SINDUSCON-BAHIA e corrigir-se-á anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

§ 2º - O compartimento de edificação destinada a uso não residencial cujo pé-direito exceda 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) deve ter sua área considerada, para efeito de cálculo do CA, da seguinte forma:

I - se igual ou inferior a 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 1,5 (um e meio);

II - se superior a 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros), a área do compartimento é multiplicada por 2 (dois).

§ 3º - É admitido pé-direito superior a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sem acréscimo de área a ser computada, por razões técnicas relativas a:

I - acústica ou visibilidade em auditórios, salas de espetáculos ou templos religiosos;

II - logradouro em desnível em que o pé-direito mínimo do primeiro pavimento seja de até 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) e o máximo não exceda 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros).

§ 4º - Não pode ser aproveitado para piso adicional o espaço decorrente da exceção prevista no parágrafo anterior.

**CAPÍTULO V
DA REGULARIZAÇÃO ONEROSA DE OBRAS JÁ EDIFICADAS**

Art. 28 – São passíveis de regularização onerosa as obras de construção, modificação ou acréscimo, executadas em desacordo com as normas urbanísticas e edilícias vigentes, cuja eventual demolição compulsória resulte, por entendimento do órgão competente como prejudicial a terceiros, de implementação difícil ou inconveniente do ponto de vista social, ambiental ou de impacto de vizinhança e que, a critério do órgão responsável pela análise e aprovação, apresente condições de habitabilidade.

§ 1º – Para que a demolição compulsória da edificação seja considerada como “prejudicial a terceiros, de implementação difícil ou inconveniente do ponto de vista social, ambiental ou de impacto de vizinhança”, esta situação deverá estar perfeitamente caracterizada e descrita em um laudo técnico com memorial descritivo.

§ 2º - No caso de condomínios residenciais ou comerciais, deverá haver anuência dos demais proprietários, devidamente registrada em documentos assinados



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO

pelos mesmos ou em decisão constante de ata de reunião do condomínio, com estabelecimento das eventuais alterações das frações ideais, se houverem.

Art. 29 – O interessado deverá requerer a regularização onerosa acompanhada de escritura registrada do terreno, bem como do levantamento cadastral elaborado por profissional de arquitetura ou engenharia, declaração assinada pelo proprietário de que não responde a qualquer ação judicial relativa ao imóvel por questionamentos de vizinhos ou condôminos e devem atender às seguintes condições:

I – comprovação de existência da edificação pelo proprietário ou por seu detentor;

II – requisitos mínimos de segurança, habitação e higiene de acordo com os padrões e normas técnicas vigentes;

III – não ocupem áreas públicas, áreas não edificáveis, faixas de escoamento de águas pluviais e de proteção a mares, rios e lagoas;

IV – não ultrapassem em mais de um pavimento ou 3 m (três metros) de altura acima do permitido para a edificação em função da legislação vigente;

V – não constituam uso em desacordo com o aprovado ou com a legislação em vigor à época do pedido de regularização;

§1º – A regularização onerosa de obras sobre as quais haja questionamento judicial decorrente de direitos de condomínios ou vizinhos ficará condicionada ao resultado da respectiva ação.

§2º – O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de toda a documentação necessária ao pedido de licença, de acordo com as normas vigentes.

§3º – A regularização onerosa implicará o imediato cadastramento, para fins de lançamento da tributação municipal correspondente.

§4º – Considerar-se-ão obras executadas aquelas que apresentem, no mínimo, paredes, pisos e cobertura construídos e com instalações elétricas e hidro sanitárias em funcionamento.

Art. 30– O Benefício financeiro que corresponde à regularização onerosa de obra já edificada será calculada segundo a seguinte equação: **BF = Ar x Ip x CUB**, onde:

BF – Benefício Financeiro, em Reais, assim entendido o valor a ser pago à Prefeitura Municipal de Ilhéus como contrapartida ao solo criado e/ou regularização extemporânea.

Ar – Área a regularizar, assim entendida a diferença entre a área construída irregularmente e a área já regularizada pela municipalidade e/ou entre a área construída e a permitida de acordo com a legislação em vigor e considerando-se o CAB – Coeficiente de Aproveitamento Básico- da zona em que se localiza.

Ip – Índice de Planejamento, estabelecido na forma do artigo 32

CUB – Custo Unitário Básico de Construção divulgado pelo SINDUSCON – BAHIA mensalmente. Será utilizado, para este cálculo, o CUB divulgado pelo SINDUSCON – BAHIA para as obras de construção civil “Padrão R-8N”, vigente à data da concessão da outorga onerosa, independentemente do tipo de construção a ser realizado no terreno objeto da concessão.

§1º - Na regularização de obras construídas irregularmente mas que estão totalmente de acordo com a legislação urbanística e edilícia em vigor e não tenham área construída acima do permitido, considerando-se o CAB – coeficiente de aproveitamento básico – da zona em que se localiza, o Ip a ser aplicado na fórmula será sempre igual a 0,01 independentemente da zona em que a edificação estiver localizada.



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

§2º – Na regularização das obras em que houver ocupação nas áreas de recuos e de afastamento ou possuírem área construída acima do permitido pelo CAM – Coeficiente de Aproveitamento Máximo da zona em que se localiza, aplicar-se-á, quando possível a regularização, à equação prevista neste artigo o fator multiplicador “3” (três), perfazendo a seguinte equação: **BF = Ar x Ip x CUB x 3** e o Ip (Índice de planejamento) utilizado será aquele estabelecido na forma do artigo 32.

§3º - As obras regularizadas situadas em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, ficarão isentas do pagamento da Contrapartida Financeira estabelecida nesta Lei.

**CAPÍTULO VI -
DAS NORMAS COMUNS AO SOLO CRIADO E À REGULARIZAÇÃO ONEROSA**

Art. 31 – Ficam isentos de pagamento referente à Outorga Onerosa do Direito de Construir os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, lazer, assistência social e segurança.

Art.32 – O Índice de Planejamento é estabelecido individualmente para cada zona de uso da cidade, de acordo com condicionamento urbanístico necessário para atender a ocupação excedente. Os índices de Planejamento, para os efeitos desta Lei, serão os definidos pelo Anexo II desta Lei, no qual será representado pela sigla “Ip”.

Art. 33 – Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, com as seguintes finalidades:

- I** – regularização fundiária;
- III** – constituição de reserva fundiária para implantação de ZEIS;
- IV** – ordenamento e direcionamento da expansão urbana incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- V** – implementação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI** – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII** – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas verdes;
- VIII** – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- IX** – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§1º - Na inexistência ou impedimento do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, sendo que esses recursos não poderão ser utilizados para outros fins que não os previstos neste artigo, incisos I a IX, sob pena de caracterização de ilícito penal e improbidade administrativa pelos seus descumpridores.

§2º – Os recursos do Fundo serão depositados em conta mantida em instituição financeira designada pelo poder Executivo Municipal, especialmente aberta para esta finalidade.

Art.34 – As áreas criadas de acordo com o previsto nesta Lei passarão a ser tributadas pelo Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) nos termos da legislação tributária vigente.

Art. 35 – O pagamento da contrapartida financeira relativa à outorga onerosa não dispensa o pagamento da taxa de licença de execução de obras e urbanização de áreas particulares na forma determinada no Código Tributário do Município.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO VII – DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 36 – As edificações deverão dispor de áreas destinadas a estacionamento ou garagem de acordo com o uso, localização e área construída, conforme o quadro a seguir:

TABELA DO NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DESTINADAS A ESTACIONAMENTO, NOS DIVERSOS TIPOS DE EDIFICAÇÕES

TIPOS DE EDIFICAÇÕES:

RESIDENCIAL R1 E R2 e R3:

- 1 vaga para cada unidade de até 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída privativa;
- 2 vagas para unidades com mais de 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída privativa;

COMERCIAIS E DE SERVIÇOS tipo C2 e C3:

- 1(uma) vaga para cada 100,00m² (cem metros quadrados) ou fração de área computável

HOTÉIS, APART-HOTÉIS E SIMILARES:

- 1 (uma) vaga para cada 4 apartamentos, mais 1(uma) vaga para cada 20,00m² de área de sala destinada a convenções/reuniões e mais uma vaga destinada a ônibus para cada 50 apartamentos;

COMERCIAIS E DE SERVIÇOS destinado a salas comerciais em condomínios verticais:

- 1(uma) vaga para cada sala comercial com até 40,00m² (quarenta metros quadrados) de área privativa
- 2 (duas) vagas por sala comercial com área privativa maior que 40,00m² (quarenta metros quadrados) e menor que 100,00m² (cem metros quadrados)
- Para salas com área privativa maior que 100,00m²: 1 vaga para cada 50,00m² ou fração de área privativa;

SUPERMERCADOS E SIMILARES, CENTROS COMERCIAIS, SHOPPING CENTERS

- 1(uma) vaga para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área de venda ou de loja(s);

PARA FINS EDUCACIONAIS

- 1º e 2º grau: 1(uma) vaga para cada 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída;
- 3º grau: 1(uma) vaga para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de área construída.

Art. 37 - A critério exclusivo da comissão de análise e aprovação, poderão ser isentas da exigências de vagas de estacionamento as edificações residenciais R1, R2 e R3 e as comerciais classificadas como C1 e C2, localizadas nas ZEIS e para os imóveis situados



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

em logradouros que não permitem o acesso de veículos ou que, devido às características do trânsito do local, essa exigência não seja necessária ou não seja recomendável.

Art. 38 - Devem dispor de pista de acumulação interna, com capacidade mínima de um veículo para cada 30 vagas de estacionamento junto à entrada e ao nível do logradouro, os acessos a:

I - edificações de uso não residencial com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento;

II - edificações de uso misto com mais de 60 (sessenta) vagas de estacionamento, excluídas as relativas à parte residencial;

II - edifícios-garagem.

Art. 39 - Qualquer projeto de edificação que possa transformar-se em polo atrativo de trânsito deverá ter anuência do órgão de trânsito com circunscrição sobre a via e o projeto deverá prever todas as obras necessárias para reduzir riscos e para mitigar os efeitos negativos que a edificação causará no trânsito da área de influência;

Art. 40 - Os projetos para usos com atividades atrativas de trânsito de veículos pesados devem prever áreas para carga e descarga e área adicional para estacionamento dos mesmos;

Art. 41 - O rebaixamento de meios fios destinado aos acessos de veículos não poderá ser maior que 8,00m (oito metros) por cada frente do lote em que se situa o empreendimento, salvo os casos especiais de acessos de caminhões ou outros veículos, em que as normas exijam rebaixamentos maiores, que nesse caso deverão estar de acordo com projeto de tráfego e de acessibilidade devidamente detalhado e fundamentado.

**CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 42 - Após a publicação da presente lei, nenhuma construção poderá ser aprovada se o projeto não estiver em total acordo com as suas disposições, e qualquer edificação que esteja sendo irregularmente construída será imediatamente autuada, podendo ser multada, embargada e lacrada pela Fiscalização.

Art.43- A renovação da licença de funcionamento de estabelecimentos comerciais é condicionada ao atendimento das disposições da presente Lei.

Parágrafo Único - Os estabelecimentos comerciais que não dispuserem de licença autorizando o funcionamento, exposta em local visível, serão imediatamente lacrados pela Fiscalização.

Art. 44 - As infrações à presente Lei, acarretarão embargo imediato das obras, fechamento do(s) estabelecimento(s) e aplicação de multas.

Art. 45 - Qualquer obra de construção, reforma ou ampliação de edificações na zona urbana de Ilhéus deverá ser previamente licenciada pela Prefeitura Municipal, e a não observância deste artigo sujeitará a obra e seu proprietário a multas, embargo, demolição, perdimento do material e ressarcimento aos cofres públicos dos valores gastos para a remoção do ilícito.

§ 1º - Caso se verifique a existência de obra em execução que não possua Alvará de Execução, ou que esteja executando em desacordo ao projeto aprovado, a Fiscalização notificará o executor a apresentar os documentos necessários à regularização em um prazo máximo de 3 (três) dias úteis;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º - Em caso da não regularização no prazo, a Fiscalização efetuará o embargo, expedirá as multas cabíveis e lacrará a obra, a qual não poderá ser continuada sem a devida regularização;

§ 3º - Caso o executor solicite um prazo adicional necessário à apresentação de documentos de regularização, poderá o órgão responsável pelo licenciamento, a seu exclusivo critério, estender o prazo desde que não seja superior a 30 (trinta) dias;

§ 4º - Caso a obra não possa ser regularizada por apresentar desconformidades insanáveis, a Prefeitura expedirá uma ordem de demolição que o proprietário deverá obedecer no prazo estipulado, que poderá ser de 3(três) até 30 (trinta) dias, de acordo com a gravidade do caso;

§ 5º - Caso o proprietário da obra não executar a demolição, a Prefeitura poderá efetuar a demolição do todo ou de parte da edificação, solicitando força policial para defender a integridade dos seus prepostos se julgar necessário, e nesse caso, procederá a cobrança ao proprietário dos custos da demolição, sem prejuízo da cobrança das multas expedidas, perdimento do material e ressarcimento aos cofres públicos dos valores gastos para a remoção do ilícito;

§ 6º - Caso a edificação estiver sendo construída em área pública ou de preservação permanente, portanto não passível de regularização, o prazo de 3 (três) dias estabelecido no §4º não poderá ser dilatado, findo o qual, se o proprietário da obra não executar a demolição, o Município poderá em qualquer tempo e sem qualquer nova notificação proceder a demolição para preservar e garantir o patrimônio e o interesse público, sem prejuízo da cobrança das multas expedidas, perdimento do material e ressarcimento aos cofres públicos dos valores gastos para a remoção do ilícito.

§ 7º- O valor da multa prevista neste artigo será equivalente a R\$10,00(dez reais) por metro quadrado de área da edificação que apresenta a irregularidade.

§ 8º - Não sendo adotadas as medidas necessárias à regularização pelo proprietário ou responsável no prazo estipulado, a multa será reaplicada, em idêntico valor.

§ 9º - Em caso de desobediência e continuidade de obra embargada, será acrescida do valor equivalente a 10% do valor total da multa prevista no parágrafo 7º multiplicado pelo número de dias em que persistir a desobediência ao auto de embargo;

§ 10º - O valor das multas será reajustado o a cada 12 (doze) meses com base na variação do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, ou em caso de extinção deste, a outro que vier a substituí-lo.

Art. 46 – Observada a violação da legislação urbanística por profissional de arquitetura ou engenharia, deverá o Município encaminhar ofício ao respectivo órgão de classe, solicitando a abertura de processo ético disciplinar, instruindo o ofício com os documentos correspondentes.

a) Apresentação de desenhos em evidente desacordo com o local ou falsearem informações sobre medidas e cotas ou outras informações consideradas essenciais;

b) Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado, especialmente quando as alterações não possibilitem a adequação da obra à legislação vigente;

c) Prosseguimento de obra embargada.

§1º Não se constituem irregularidades apontadas na alínea “a” os eventuais erros e omissões no projeto que não representem indução ao erro na análise e aplicação da legislação e que não sejam essenciais no entendimento e análise do projeto;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO

§2º Será de responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo a aplicação das penalidades previstas neste artigo, as quais somente poderão ser aplicadas após manifestação da Comissão de Análise de Projetos, devendo a decisão do Secretário ser publicada no Diário Oficial do Município e comunicada, através de ofício, ao CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo ou ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

§3º- Se o profissional responsável pela execução da obra por qualquer motivo deixar de sê-lo, deverá obrigatoriamente dar baixa ou cancelar o documento de Responsabilidade Técnica do Conselho Profissional ao qual está vinculado e imediatamente protocolar ofício informando à Prefeitura.

§4º- No caso de ocorrência do disposto no parágrafo 5º, a Prefeitura fará uma vistoria na obra para verificar as condições da mesma, inclusive da sua conformidade ao projeto aprovado e notificará o proprietário a substituir o responsável técnico e corrigir eventuais desconformidades se houverem, sob pena de embargo, multa e demolição;

§5º- O valor da multa prevista neste artigo será equivalente a R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado de área da edificação que apresenta a irregularidade, e em caso de continuidade de obra embargada, será acrescida do valor equivalente a 10% do valor total da multa multiplicado pelo número de dias em que persistir a desobediência ao auto de embargo;

§6º- O valor das multas será reajustado o a cada 12 (doze) meses com base na variação do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, ou em caso de extinção deste, a outro que vier a substituí-lo.

§9º A aplicação das penalidades aos profissionais não isentam o proprietário da obra das penalidades previstas nos artigos 42 a 45.

CAPÍTULO IX
DOS ALVARÁS E LICENÇAS

Art. 47 – Alvará de autorização - A pedido do proprietário, do possuidor ou do profissional, a PMI concederá, a título precário, Alvará de Autorização, o qual poderá ser cancelado quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial.

§1º - Dependerão obrigatoriamente de Alvará de Autorização:

a) A implantação de edificação transitória;

b) A implantação e utilização de canteiro de obras em imóvel distinto daquele de sua execução;

c) Avanço de tapumes sobre parte do passeio público;

d) Pequenas obras de reparos, limpezas ou pinturas sem alterações de paredes e estruturas;

§2º- O prazo de validade do Alvará de Autorização e de cada renovação dependerá de sua finalidade e não poderá exceder de 01 (hum) ano a contar da data de publicação do despacho de deferimento do pedido.

Art. 48 - Alvará de aprovação - A pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel, a Prefeitura emitirá Alvará de Aprovação para:

a) movimento de terra;

b) muro de arrimo/contenções;

c) edificação nova;

d) reforma.



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

§1º - Em nenhuma hipótese o Alvará de Aprovação implicará em licença para iniciar a execução de qualquer obra ou serviço, ficando essa licença condicionada à expedição do Alvará de Execução.

§2º- O movimento de terra e/ou muro de arrimo, quando vinculado a edificação nova ou reforma, serão aprovados e licenciados pelo Alvará de Aprovação da obra inicial.

Art. 49 - O Alvará de Aprovação prescreverá em 02 (dois) anos da data da publicação do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado por igual prazo desde que o projeto atenda à legislação vigente a época do pedido de prorrogação.

Art.50 - A revalidação do Alvará de Aprovação não será necessária quando o objeto tiver Alvará de Execução em vigor.

Art. 51 - O Alvará de Aprovação poderá, enquanto vigente, receber termo aditivo para constar eventuais alterações de dados, ou a aprovação de projeto modificativo em decorrência de alteração no projeto original.

Art. 52 - A contagem do prazo do Alvará de Aprovação ficará suspensa mediante comprovação, através de documento hábil, da ocorrência suspensiva, durante os impedimentos a seguir relacionados:

- a) existência de pendência judicial;
- b) calamidade pública;
- c) declaração de utilidade pública;
- d) pendência de processo de tombamento.

Parágrafo único - A contagem do prazo do Alvará de Aprovação ficará igualmente suspensa durante o período de exame e aprovação de projeto modificativo.

Art. 53 - O Alvará de Aprovação bem como a Certidão de Conformidade Urbanística e Edilícia poderão ser cassados, mesmo durante sua vigência, juntamente com o Alvará de Execução em caso de desvirtuamento da licença concedida, ou anulado, em caso de ilegalidade em sua expedição;

§1º- A cassação e a anulação serão formalizadas mediante ato do Secretário responsável pela sua expedição;

§2º- Aprovado o projeto modificativo e sendo deferido o pedido de novo Alvará, os prazos serão contados a partir do deferimento do novo pedido.

Art. 54 - Alvará de execução - A pedido do proprietário do imóvel, a Prefeitura emitirá Alvará de Execução, indispensável à execução de:

- a) movimento de terra;
- b) muro de arrimo;
- c) edificação nova;
- d) demolição total;
- e) reforma.

Parágrafo único - O movimento de terra e/ou muro de arrimo, vinculado a edificação ou a reforma, bem como a demolição total vinculada a edificação nova, poderão ser requeridos e licenciados pelo Alvará de Execução da obra principal.

Art. 55 - O Alvará de Execução poderá ser requerido concomitantemente ao Alvará de Aprovação, sendo nesse caso estabelecido prazo de validade somente para o Alvará de Execução.

Art. 56 - O Alvará de Execução destinado exclusivamente a movimento de terra prescreverá em 01 (hum) ano a contar da data de publicação do despacho do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido, por igual período.



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 57 - O Alvará de Execução de edificações prescreverá em 02 (dois) anos.

§ 1º- Findo o prazo, caso a obra esteja comprovadamente em andamento, o construtor deverá solicitar renovação do alvará, podendo ser renovado por igual prazo.

§2º- No caso de obras de grande porte em que seja necessário renovação por um período maior do que 2 (dois) anos, o construtor deverá apresentar cronograma físico da obra e comprovar o seu cumprimento;

Art. 58- A contagem do prazo do Alvará de Execução de Construção ficará suspensa mediante comprovação, através de documento hábil, da ocorrência suspensiva, durante os impedimentos a seguir mencionados:

- a)** existência de pendência judicial;
- b)** calamidade pública;
- c)** declaração de utilidade pública;
- d)** pendência de processo de tombamento;

§1º- A contagem do prazo do Alvará de Execução de Construção ficará igualmente suspensa durante o período de exame e aprovação de projeto modificativo;

§2º- Aprovado o projeto modificativo e sendo deferido o pedido de novo alvará, os prazos serão contados a partir do deferimento do novo pedido.

Art. 59 - O Alvará de Execução, bem como a Certidão de conformidade Urbanística e edilícia poderão ser cassados, mesmo durante sua vigência, em caso de desvirtuamento da licença concedida, ou anulado, em caso de ilegalidade em sua expedição;

Art. 60 – Para obter o alvará de Aprovação o interessado deverá fazer a solicitação através de processo lançado no Protocolo do Município, instruído com os seguintes documentos que devem ser anexados:

1. Requerimento conforme modelo fornecido pela Prefeitura assinado pelo proprietário solicitando a alvará, do qual deverão constar seus dados pessoais, endereço, telefone, endereço eletrônico seu ou do responsável técnico que elaborou o projeto, indicando a quem deverão ser encaminhadas as informações ou notificações referentes à análise do processo e a área construída do projeto que pretende aprovar;

2. Escritura do imóvel registrada no cartório de registro de imóveis, apresentada em uma cópia.

3. Projeto arquitetônico, apresentado em 4 (quatro) vias, devidamente assinado pelo(s) proprietário(s) e pelo(s) profissional(eis) responsável(eis) habilitado(s), e um exemplar em meio magnético, projeto arquitetônico este que deverá ser composto de, no mínimo, os seguintes elementos:

3.1 Planta de localização do imóvel inserida no mapa da cidade de forma que fique clara e visível a sua localização e zona de uso em que se situa;

3.2 Planta de situação da construção no terreno, em escala conveniente de forma a ficarem claras todas as cotas externas da edificação, dos recuos, da largura dos passeios entre o alinhamento e o meio-fio, das partes rebaixadas do meio fio e o alinhamento das edificações vizinhas lindeiras com seus respectivos números de porta, se houver;

3.3 Planta baixa em escala 1:100 ou 1:50 de todos os níveis da edificação, com todas as cotas e indicação dos níveis dos pisos;

3.4 Dois cortes em escala 1:100 ou 1:50;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO

3.5 Elevação(ões) da(s) fachada(s) da edificação que estiverem de frente para o(s) logradouro(s) público(s) em escala 1:100 ou 1:50;

4. Quadro de estatística, indicando todas as áreas construídas, as áreas computáveis, as áreas privativas, as áreas de uso coletivo ou comuns em cada pavimento, além da área do terreno, área ocupada, área permeável, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e índice de permeabilidade;

5. Comprovante de pagamento do IPTU do terreno;

6. Comprovante de pagamento do ISS do(s) responsável(eis) técnicos;

7. Comprovante de pagamento da taxa de análise de projetos;

8. Nos casos em que forem necessárias Licença Ambiental ou aprovação de outros órgãos da Administração Pública a Prefeitura expedirá preliminarmente a Certidão de Conformidade Urbanística e Edilícia, e a expedição do alvará de aprovação ficará condicionada à apresentação da Licença Ambiental e/ou do documento de aprovação do órgão.

9. Em casos em que sejam necessárias fundações especiais, contenções de encostas ou estruturas especiais, deverão ser anexados os projetos correspondentes;

10. Todos os projetos e documentos técnicos apresentados pelos profissionais arquitetos ou engenheiros, deverão ser acompanhados pelo respectivo Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) do Conselho Profissional em que o profissional estiver registrado, com especificação da(s) atividade(s) a que se refere a responsabilidade.

§1º O requerente poderá, em primeiro momento, apresentar apenas uma via do projeto, e após concluída a análise, apresentar as demais 3(três) vias para atender ao disposto no inciso 3;

§2º- A Certidão de Conformidade Urbanística e Edilícia comprovará que o projeto está em conformidade com as disposições da legislação urbanística e de edificações, porém não conferirá direito para iniciar a construção e prescreverá no prazo de 1 (um) ano;

§3º- Os projetos e cálculos apresentados conforme apontado no inciso 9, ficarão arquivados apenas como elementos de consulta e nesta oportunidade não serão objeto de análise para verificação de sua correção, qualidade técnica ou da estabilidade da obra, pois esta responsabilidade é única e exclusiva do profissional responsável técnico que o(s) elaborou.

§4º- Quando o empreendimento ocupar mais de um lote o requerente deverá solicitar o prévio remembramento dos lotes de forma unificá-los.

§5º - Como condição prévia para aprovação de projetos e licença de execução de obras, será exigida a regularidade fiscal e tributária do imóvel e a regularidade fiscal e tributária do(s) profissional (is) responsável (eis) pelo projeto e pela execução da obra.

Art. 61 - Para obter o Alvará de Execução o interessado deverá fazer a solicitação através de processo lançado no Protocolo do Município, instruído com os seguintes documentos que devem ser anexados:

I. 1 (uma) via do projeto arquitetônico aprovado através de processo regular;

II. Cópia do Alvará de Aprovação do projeto dentro do prazo de validade;

III. Documento comprovante do Registro (RRT/CAU) ou da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) do(s) responsável(eis) técnico(s) pela execução da



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

obra no respectivo Conselho Profissional, com especificação da(s) atividade(s) a que se refere a responsabilidade.

Parágrafo único - Se o requerente desejar obter o Alvará de Execução concomitantemente com o Alvará de Aprovação deverá, ao requerer, além de anexar todos os documentos apontados no Artigo 60, anexar também o documento apontado no inciso III deste artigo.

Art. 62- A Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo é o órgão técnico competente, para opinar sobre enquadramento técnico e dirimir dúvida quanto à aplicação e interpretação da presente Lei, assim como propor regulamentação quando necessário for.

Parágrafo único – Em caso de extinção da Secretaria ou mudanças da organização administrativa, o Prefeito Municipal determinará por instrumento legal o órgão que a substituirá.

Art. 63 - A edificação regularmente aprovada e com Alvará de Aprovação ou de Execução em vigor poderá ter seu projeto alterado desde que o novo plano não crie nem agrave eventual desconformidade com disposições deste Código.

CAPÍTULO X - DA REGULARIZAÇÃO EM REGIME ESPECIAL, DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES ANTES DA PUBLICAÇÃO DA PRESENTE LEI:

Art. 64 - Fica estabelecido um prazo especial de 12 meses contados a partir da publicação da presente lei, destinado às solicitações de regularização em regime especial de construções pré-existentes e não licenciadas, totalmente ou em parte.

Art. 65 - Serão passíveis de regularização em regime especial as edificações existentes antes da publicação da presente lei, não licenciadas e executadas em desacordo com as normas urbanísticas e edículas vigentes, cuja eventual demolição compulsória resulte, por entendimento do órgão competente como prejudicial a terceiros, de implementação difícil ou inconveniente do ponto de vista social, ambiental ou de impacto de vizinhança, desde que as mesmas atendam aos seguintes requisitos:

1. Não ocupem áreas públicas, áreas não edificáveis, faixas de escoamento de águas pluviais e de proteção a mares, rios e lagoas;
2. Não constituam uso em desacordo com a legislação em vigor à época do pedido de regularização;
3. Não sejam vedadas pelas normas e legislação relativas à proteção de aeródromos;
4. Não sejam objeto de ação judicial do poder público ou de agentes privados, para fins de demolição, de nunciação de obra nova, do direito de vizinhos ou condôminos
5. Não estejam em áreas destinadas à execução ou alargamentos de vias ou de áreas destinadas a logradouros públicos e não sejam objeto de decreto que as considerem de interesse público para fins de desapropriação;
6. Não se constituam em elementos prejudiciais à paisagem ou ao meio ambiente;
7. Não estejam em estado de ruínas ou com estrutura precária causando riscos aos usuários ou a terceiros.

Art. 66 -O regime especial de regularização possibilita a simplificação do processo, a regularização de edificações construídas de forma irregular que se encontram



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO

habitadas e em uso cotidiano e, a abdicação da cobrança de multas ou outras sanções por parte da Prefeitura Municipal.

Art. 67 - Somente serão passíveis de regularização na forma dos artigos 64, 65 e 66 aquelas cuja solicitação de regularização seja protocolizada na Prefeitura no prazo máximo de 12 (doze) meses após a publicação da presente lei.

§1º - As solicitações de regularização serão analisadas por uma Comissão de Análise e Regularização especialmente nomeada para esse fim, a qual terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para se pronunciar e caso haja necessidade acréscimo, correção ou substituição de documentos o requerente deverá apresentar os documentos necessários no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após notificado, sob pena de indeferimento e arquivamento do processo.

§2º - A comissão de análise e regularização será responsável pela definição e decisão sobre o atendimento aos requisitos e disposições dos artigos 64, 65 e 66.

§3º - A Comissão de Análise a ser nomeada pelo Executivo deverá ser composta de no mínimo 3 (três membros) sendo que pelo menos 2/3 (dois terços) deverá ser de profissionais da área de urbanismo, e pelo menos 1/3 (um terço) deles deverá ser de funcionário(s) efetivo(s) do município.

Art. 68 - Para obter o alvará de Aprovação o interessado deverá fazer a solicitação através de processo lançado no Protocolo do Município, instruído com os seguintes documentos que devem ser anexados:

1. Requerimento conforme modelo fornecido pela Prefeitura assinado pelo proprietário solicitando a regularização em regime especial, do qual deverão constar seus dados pessoais, endereço, telefone, endereço eletrônico seu ou do responsável técnico que elaborou o levantamento cadastral do imóvel, indicando a quem deverão ser encaminhadas as informações ou notificações referentes à análise do processo.
2. Escritura do terreno ou comprovante de posse há mais de 5 (cinco) anos;
3. Comprovante da existência da edificação antes da publicação da presente lei;
4. Declaração assinada pelo requerente que o imóvel não é objeto de demanda judicial de vizinhos ou condôminos ou de quaisquer órgãos públicos;
5. Levantamento cadastral simplificado da edificação, apresentado em 2 (duas) vias, devidamente assinado pelo(s) proprietário(s) e pelo profissional responsável habilitado, e um exemplar em meio magnético, levantamento cadastral este que deverá ser composto de, no mínimo, os seguintes elementos:
 - 5.1 Planta de localização do imóvel inserida no mapa da cidade de forma que fique clara e visível a sua localização e zona de uso em que se situa;
 - 5.2 Planta de situação da construção no terreno, em escala conveniente de forma a ficarem claras todas as cotas externas da edificação, dos recuos, da largura dos passeios entre o alinhamento e o meio-fio, e o alinhamento das edificações vizinhas lindeiras com seus respectivos números de porta, se houver;
 - 5.3 Planta baixa simplificada em escala 1:100 de todos os níveis da edificação, contendo apenas a disposições dos cômodos e indicação de suas



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO

destinações, sem obrigatoriedade de indicar cotas de medidas ou de níveis e outros detalhes construtivos, tais como portas, janelas, corrimãos, equipamentos, etc.;

5.4 Quadro de estatística, indicando a área do terreno e a área total construída, e em caso de mais de uma unidade habitacional ou comercial, deverá ser especificada a área privativa de cada unidade, as áreas de uso coletivo ou comuns, e as frações ideais correspondentes a cada unidade;

5.5 Um corte simplificado da edificação, onde conste o número de pavimentos e a altura total sem obrigatoriedade de indicar cotas de medidas ou de níveis e outros detalhes construtivos;

5.6 Fotografia(s) de frente e em diagonal da(s) fachada(s) da edificação que tenham frente(s) para os logradouros públicos;

5.7 Declaração assinada pelo responsável técnico que a edificação não se encontra em estado de ruínas ou com sinais evidentes de danos ou falhas estruturais graves que comprometam a estabilidade do imóvel.

6. Documento comprovante do Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU ou ART/CREA) referente ao levantamento cadastral.

Parágrafo único – Caso se verifique em qualquer tempo a não veracidade dos documentos apresentados exigidos no artigo 68, a regularização poderá ser anulada e/ou o(s) responsáveis pelo(s) documentos poderão ser acionados judicialmente nos termos da Lei.

Art. 69 - Após a análise da documentação, sendo passível de regularização, a Comissão de Análise e Regularização encaminhará o processo para o Secretário do órgão responsável para expedição do alvará de regularização, mediante a apresentação pelo requerente do comprovante do recolhimento aos cofres municipais da taxa no valor equivalente à taxa de licença de construção conforme estipulado no código tributário municipal.

Parágrafo único – As edificações exclusivamente residenciais situadas em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social – com apenas um pavimento e com área construída igual ou inferior a 70,00m² (setenta metros quadrados) serão isentas do pagamento da taxa de regularização/construção.

Art. 70 - Qualquer edificação não regularizada nos prazos previstos no artigo 67 da presente lei, será passível de notificação pela Prefeitura Municipal para regularização compulsória, quando deverão ser observados os trâmites e disposições dos artigos integrantes do Capítulo V – DA REGULARIZAÇÃO ONEROSA DAS EDIFICAÇÕES JÁ EDIFICADAS.

Art. 71 – O uso e ocupação do solo, sob qualquer modalidade, nos imóveis situados no interior das áreas horizontais do círculo de proteção, das áreas de aproximação e transição de voo, das curvas de ruído I e II, das áreas de proteção dos auxílios a navegação aérea, e demais áreas aeroportuárias, deverão obedecer, além das disposições desta lei, a legislação federal específica, e quando necessário, serão submetidos a análise prévia do Comando Aéreo Regional Vinculado.

Art. 72 – As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão a conta das dotações próprias do orçamento.



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 73 - Revogam-se todas as disposições em contrário, em especial a Lei 2400/91, a Lei 3598/2012 e disposições da Lei 2048/79.

Art. 74 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Ilhéus, em 09 de outubro de 2015.

JABES RIBEIRO
Prefeito