



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

LEI Nº 543/2001 DE 23 DE NOVEMBRO DE 2001

Dispõe sobre o parcelamento do solo nas áreas urbanas, de expansão urbana e de proteção ambiental assim como sobre a promoção do desenvolvimento econômico, social e urbano, instituindo o Plano Diretor Urbano.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAMAMU, ESTADO DA BAHIA

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

OBJETO DA LEI E DEFINIÇÃO DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO I

DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Camamu, em seguida denominado apenas PDDU, obedecerá aos objetivos e diretrizes básicas desta Lei.

§1º - Os objetivos e as diretrizes básicas referem-se ao planejamento urbanístico nos seus aspectos físicos e administrativos.

§2º - As plantas e as tabelas constantes no Anexo I e Anexo II são considerados elementos elucidativos e integrantes da presente Lei.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS GERAIS E DIRETRIZES BÁSICAS

Art. 2º. Os principais objetivos do PDDU são:

- I - ordenar o espaço urbano de forma a garantir o pleno atendimento das funções urbanas;
- II - indicar as eventuais deficiências de infra-estrutura e equipamentos urbanos, e meios de supri-las;
- III - adequar as condições de ocupação e uso do solo às características do meio físico, a capacidade de infra-estrutura e ao desenho urbano desejado;
- IV - estimular a ocupação e uso do solo para atividades voltadas para o lazer e turismo, na cidade e em redor da Baía de Camamu;
- V - melhorar a qualidade de vida da população em geral;
- VI - preservar os locais históricos, os recursos naturais e ambientais, bem como promover a melhoria da paisagem urbana.

Art. 3º. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para atingir os objetivos pretendidos no artigo anterior:

- I - efetuar a distribuição estratégica de usos na cidade de Camamu;
- II - definir e hierarquizar o sistema de circulação viária objetivando melhor articulação entre setores urbanos;
- III - orientar o parcelamento do solo e definir normas de ocupação;
- IV - assegurar a proteção das áreas de preservação permanente (APP) como lagoas, manguezais e restingas;
- V - propor a urbanização de setores específicos como forma de organizar o espaço urbano e permitir a integração da cidade com seus rios e riachos.



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

Art. 4º. Para cumprir sua função social, a propriedade urbana deve atender simultaneamente, no mínimo aos requisitos especificados neste artigo, nesta e em outras leis municipais:

- I - aproveitamento e utilização da propriedade para atividades de interesse urbano em qualidade e intensidade compatíveis com a capacidade dos equipamentos urbanos e serviços públicos;
- II - aproveitamento e utilização da propriedade compatíveis com a preservação do meio ambiente;
- III - aproveitamento e utilização da propriedade compatíveis com a segurança e a saúde de seus usuários e de outras pessoas passíveis de sofrerem seus impactos.

Parágrafo único – Atividades de interesse urbano são aquelas inerentes às funções sociais da cidade e ao bem estar de seus habitantes, abrangendo a moradia, a produção e o comércio de bens, a prestação de serviços, a circulação, a preservação do patrimônio cultural, histórico, turístico, ambiental e paisagístico e a preservação dos recursos necessários à vida urbana.

Art. 5º. Para assegurar a preservação das condições do meio físico de Camamu, especialmente sua hidrografia, sua flora e sua fauna, a ninguém será permitido praticar atos ou fazer obras que:

- I - concorram para mudar o clima e/ou desfigurar a paisagem local;
- II - resultem em poluição atmosférica, hídrica, térmica ou sonora;
- III - criem ou acelerem processos de erosão de terras.

Art. 6º. Para assegurar a qualidade de vida da cidade de Camamu é proibido, em qualquer área, o parcelamento do solo, a construção ou instalação de estabelecimentos cujo funcionamento possam causar prejuízo:

- I - à saúde;
- II - à segurança;
- III - à economia;
- IV - ao bem estar público;
- V - à integridade do ambiente natural.

TÍTULO II DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I DIRETRIZES PARA ORDENAÇÃO URBANA

Art. 7º. Para efeito de uso do solo, a área da cidade de Camamu, contida no perímetro urbano definido no Decreto nº217/98, fica dividida nas seguintes áreas:

- I - Áreas de Ocupação Prioritária – AOP;
- II - Áreas de Ocupação Secundária – AOS;
- III - Áreas Especiais – AE.

Art. 8º. Considera-se Área de Ocupação Prioritária – AOP a área com usos urbanos consolidados, correspondente à área urbanizada no interior do perímetro urbano, subdividida em:

- I - **Área de Ocupação Consolidada – AOC:** corresponde à área ocupada atual;
- II - **Área de Expansão e Adensamento – AEA:** corresponde às áreas livres vizinhas à AOC potenciais para novos loteamentos e adensamento das ocupações existentes.

Art. 9º. Considera-se **Área de Ocupação Secundária – AOS** o restante das áreas do perímetro urbano passíveis de ocupação, estando totalmente livres ou carentes de infra-estrutura.

Art. 10. Consideram-se **Áreas Especiais – AE**, as áreas de interesse ambiental que merecem tratamento especial quanto à preservação e proteção ambiental, nos termos das leis 4.771 do Código Florestal, e 6.766 do Parcelamento do Solo, sendo áreas extensas (como no caso da faixa de proteção aos rios e manguezais) ou pequenos trechos dentro das demais áreas (como proteção de encostas, fundo de vale etc.) subdivididas em:



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

- I - **Área non aedificandi – ANE:** corresponde às áreas definidas como de não ocupação por questões de declividades, restrições físicas e/ou reservas ambientais dentro da AOP;
- II - **Área Especial 1– AE1:** corresponde às áreas dentro da AOS, tais como faixas de proteção dos cursos d'água e lagoas existentes e áreas sob a influência do Rio Acaraí, em sua maior parte manguezais (classificadas como de Proteção Ambiental – APA);
- III - **Área Especial 2 – AE2:** corresponde às áreas livres dentro da AOP, classificadas como Áreas de Preservação Permanente – APP (encostas e fundos de vale), e ao Centro Histórico considerado Área de Proteção do Patrimônio Histórico – APPH.

Art. 11. O Município disciplinará o uso do solo, segundo as diretrizes fundamentais de ordenação estabelecidas nesta Lei, definindo setores de usos específicos e restrições às atividades incompatíveis com o uso residencial.

Art. 12. O Município disciplinará o parcelamento do solo, segundo as diretrizes fundamentais de ordenação estabelecidas nesta Lei.

CAPÍTULO II

DA DISTRIBUIÇÃO ESTRATÉGICA DE USOS

Seção I

Dos setores de concentração e distribuição de usos

Art. 13. A cidade de Camamu compreende dentro de sua AOP cinco setores de concentração e distribuição de usos:

- I - Zonas Especiais – ZE;
- II - Núcleo Central – NC;
- III - Corredores de Usos Diversificados – CDUD;
- IV - Núcleos de Bairro – NB;
- V - Corredores de Usos Múltiplos – CDUM.

Art. 14. As **Zonas Especiais** (ZE's) de Camamu são as áreas definidas no Art.10º da presente Lei, subdivididas em:

- I - **Zona Especial - ZE-1:** corresponde às *áreas de preservação permanente (APP)*, nos termos das leis nº 4.771 (Código Florestal) e nº 6.766 (Parcelamento do Solo), observadas as seguintes limitações:
 - a) encostas com declividade superior a 45°;
 - b) entorno de nascentes com uma faixa (mínima) de preservação de 30m (trinta metros);
 - c) entorno da Baía de Camamu: faixa (mínima) de preservação de 50m (cinquenta metros);
 - d) entorno da Lagoa no bairro do Mutirão: faixa (mínima) de preservação de 30m (trinta metros);
 - e) entorno dos cursos d'água não perenes: faixa (mínima) de preservação de 15m (quinze metros) de preservação.
- II - **Zona Especial – ZE-2:** corresponde às *áreas de proteção ambiental (APA) do Rio Acaraí*, onde os usos permitidos restringem-se estritamente aos de apoio à recreação e ao lazer, tais como ciclovias, "play grounds", quiosques, viveiros, trilhas e os de valorização paisagística, tais como reflorestamento, hortos, não sendo permitido o parcelamento do solo.

Art. 15. O **Núcleo Central** (NC) compreende dois níveis:

- I - bairro do Comércio na Cidade Baixa que, abrangendo o maior número de estabelecimentos comerciais e de serviços da cidade, constitui a principal nucleação do sistema;
- II - bairro da Cidade Alta, no trecho entre a Praça Braulio Xavier e a Prefeitura Municipal, área que apresenta tendência à aglutinação de atividades comerciais e de serviços com certo grau de especialização, compatíveis com o uso residencial.

Parágrafo único – Todas as ações no NC deverão:

- I - consolidar o uso comercial e de serviços, com a ocupação dos parques vazios existentes e o incentivo à baixa verticalização;



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

- II - estimular a ocorrência do uso misto (comercial-serviços e residencial) como acontece na rua Quintino Bocaiuva (Alambique);
- III - manter as características existentes de porte e nível de especialização das atividades, evitando-se a ocorrência de equipamentos de grande porte;
- IV - disciplinar áreas para estacionamento de veículos e controlar o fluxo de veículos pesados;
- V - articular os fluxos marítimos e viários;
- VI - delimitar ambos os núcleos;
- VII - implementação dos projetos existentes de reestruturação urbana da Cidade Baixa.

Art. 16. O Corredor de Usos Diversificados (CDUD) compreende as faixas lindeiras da Av. Rio Branco (grande canal de tráfego), ficando a definição das atividades permitidas em função das características físicas dos diversos trechos da avenida e do seu impacto sobre a estrutura urbana.

Parágrafo único – Todas as ações no CDUD deverão:

- I - consolidar o uso comercial e de serviços, com a ocupação dos vazios existentes e o incentivo à baixa verticalização;
- II - estimular a ocorrência do uso misto (comercial-serviços e residencial);
- III - manter as características existentes de porte e nível de especialização das atividades;
- IV - disciplinar áreas para estacionamento de veículos e controlar o fluxo de veículos pesados;
- V - delimitar a área do corredor.

Art. 17. O Núcleo de Bairro (NB) correspondem às áreas destinadas ao uso comercial e de serviços dos loteamentos implantados e outras existentes com tendência à aglutinação dessas atividades, principalmente as de maior demanda da população, como o caso da Praça Manoel da Hora no Mutirão.

Parágrafo único – Todas as ações no NB deverão:

- I - identificar e delimitar em planta as áreas destinadas ao uso comercial, de forma a facilitar o controle de sua ocorrência nas áreas residenciais, quando do licenciamento de atividades;
- II - estimular à concentração das atividades comerciais e de serviços nos bairros, através de parâmetros diferenciados e mais permissivos, nas áreas identificadas como núcleos de bairros;
- III - estabelecer como política a previsão de áreas para o comércio/serviços em todos os assentamentos, inclusive os populares.

Art. 18. O Corredor de Usos Múltiplos (CDUM) compreende as faixas lindeiras da BA-001 ficando a definição das atividades permitidas em função das características físicas da estrada e do seu impacto sobre a estrutura urbana.

Seção II Dos usos

Art. 19. Os usos e as diferentes atividades são classificados genericamente em:

- I - R.1 – Residencial unifamiliar.
- II - R.2 – Residencial multifamiliar.
- III - R.3 – Hotéis, Pousadas, Motéis, Pensões e Hospedarias.
- IV - E.1 – Equipamentos Recreativos como: Clubes sociais e esportivos, atracadouros e marinas, cinemas, boates, danceterias e congêneres.
- V - E.2 – Equipamentos Educacionais como: Pré Escolas, Escolas de 1º e 2º Grau, Escola Profissionalizante, Cursinho e Supletivo.
- VI - E.3 – Equipamentos de Saúde como Hospitais, Clínicas, Laboratórios de Análises Clínicas e de Diagnóstico por imagem, Ambulatórios, Consultórios Médicos e Postos de Saúde.
- VII - E.4 – Culto como: Igrejas, Templos, Terreiros, Sinagogas e Centros Espíritas.
- VIII - E.5 – Equipamentos de Governo e da Administração em Geral.



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

- IX - C.1 – Comércio Varejista – vendas diretas ao consumidor como lojas, magazines, farmácias, açougues, padarias, etc.
- X - C.2 – Comércio varejista de porte médio, pequeno comércio atacadista, postos de gasolina, de lubrificação e de lavagem de veículos.
- XI - C.3 – Comércio e Depósitos de:
 - a) máquinas, equipamentos e implementos agrícolas e industriais;
 - b) artefatos para construção em barro cozido, cimento, concreto, madeira;
 - c) cal e cimento;
 - d) ferro e pedra para construção;
 - e) distribuidoras de bebidas;
 - f) metais e ligas metálicas;
 - g) ferro velho e sucata;
 - h) gás engarrafado;
 - i) inseticidas;
 - j) produtos químicos;
 - k) tintas e vernizes;
 - l) óleos combustíveis;
 - m) pneus;
 - n) afins.
- XII - S.1 – Serviços públicos, serviços de manutenção, serviços de alimentação, serviços pessoais, serviços comerciais; serviços financeiros e serviços de radiodifusão.
- XIII - S.2 – Serviços realizados em oficinas de:
 - a) cantaria e marmorearia;
 - b) funilaria e pintura automotivas;
 - c) carpintaria e marcenaria;
 - d) serralharia;
 - e) soldagem e serviços de torno;
 - f) afins.
- XIV - S.3 – Serviços Especiais:
 - a) empresas de mudança e transportadoras;
 - b) garagens de ônibus, caminhões e taxis;
 - c) garagens de tratores e máquinas afins;
 - d) terminal de transporte de carga;
 - e) armazém de estocagem de mercadorias;
 - f) depósito de materiais e equipamentos de empresas construtoras;
 - g) depósito de resíduo industrial não poluente;
 - h) guarda de animais;
 - i) afins.
- XV - I.1 – Indústrias que não impliquem em geração de tráfego, ruído, vibrações e não necessitem de serviços públicos especiais de água, esgoto, gás, energia elétrica e coleta de lixo.
- XVI - I.2 – Indústrias não poluentes, mas que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, e aos níveis de ruído, de vibrações.

Seção III Da distribuição estratégica de usos

Art. 20. Os Parques deverão ter sua vegetação nativa preservada, sendo permitida a ocupação de, no máximo, de 3% (três por cento) da área, com atividades compatíveis com o destino do Parque.

§1º - No **Parque do Rio Cipó**, a ser instituído na *área de proteção ambiental (APA)* dos manguezais, só será permitida a construção de equipamentos de lazer e de apoio aos usuários, tais como bares, restaurantes, quiosques para venda de artesanato, local para informações e



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

assemelhados, bem como de equipamentos de apoio ao viveiro de mudas; a área total construída deverá ser repovoada com espécies nativas da Mata Atlântica.

§2º - No **Parque Lagoa do Mutirão** só será permitida a construção de pequenas instalações de apoio aos usuários.

§3º - No **Parque da Fontinha** só será permitida a construção de pequenas instalações de apoio aos usuários.

§4º – As **faixas verdes de proteção dos cursos d'água e lagoas** existentes deverão ser repovoadas com novos plantios de vegetação ao longo de toda a extensão.

§5º – Nas **faixas verdes de proteção**, no perímetro urbano, **ao longo das rodovias**, será reservada uma faixa de dez metros de largura, a partir do limite de sua faixa de domínio, áreas que deverão receber tratamento paisagístico, prevendo-se também a implementação de ciclovias, sempre que possível, ao longo do seu trajeto.

Art. 21. Os setores de Camamu terão seu uso, ocupação, gabaritos de altura e recuos regulamentados conforme o que segue.

§1º – Nos Setores de predomínio **Residencial** todos os usos são permitidos com exceção de comércio da categoria C.3, serviços especiais da categoria S.3 e indústrias da categoria I.2; a taxa máxima de ocupação do terreno será de 50% (cinquenta por cento) e o coeficiente de aproveitamento será no máximo uma vez a área do terreno; poderão ser construídos até três pavimentos e a altura da cumeeira do telhado não poderá ser superior a 9m (nove metros), medidos a partir do nível médio do alinhamento; a edificação poderá ser construída no alinhamento, mas se tiver recuo frontal este será de no mínimo 5m (cinco metros), os recuos laterais são facultativos mas, se houver recuos estes serão de, no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), o recuo de fundo será de no mínimo 6m (seis metros), a ventilação e iluminação dos compartimentos deverá atender o prescrito no Código de Obras.

§2º – Nos setores **Comerciais e de Serviços** todos os usos são permitidos com exceção de equipamentos de comércio da categoria C.3, serviços da categoria S.3 e indústrias da categoria I.2; o índice máximo de ocupação do terreno será de 50% (cinquenta por cento) e o coeficiente de aproveitamento será no máximo duas vezes a área do terreno; poderão ser construídos até quatro pavimentos e a altura medida entre o nível médio da testada do lote e o piso do último pavimento não poderá ser superior a 12m (doze metros); a edificação poderá ser construída no alinhamento, mas se tiver recuo frontal este será de no mínimo 5m (cinco metros); os recuos laterais são facultativos mas se houver recuos estes serão de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e o recuo de fundo será de no mínimo 6m (seis metros); a ventilação e iluminação dos compartimentos deverá atender o prescrito no Código de Obras.

§3º – Nos setores de **Usos Múltiplos** será permitida a instalação do uso residencial da categoria R.1 e estabelecimentos de uso industrial I.1; a taxa máxima de ocupação do terreno será de 30% (trinta por cento) e o coeficiente de aproveitamento será no máximo uma vez a área do terreno; poderão ser construídos até dois pavimentos e a altura da cumeeira do telhado não poderá ser superior a 9m (nove metros), medidos a partir do nível médio do alinhamento; a edificação deverá ter recuos frontal, laterais e de fundo de no mínimo 5m (cinco metros); a ventilação e iluminação dos compartimentos deverá atender o prescrito no Código de Obras.

§4º – No Anexo I nas Tabelas de *Distribuição estratégica de usos na cidade de Camamu*, estão discriminados por códigos, de acordo com o art. 19 da presente Lei, os usos permitidos e os proibidos para a cidade de Camamu, utilizando a palavra *sim* para os usos permitidos e *não* para os usos proibidos.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

Seção I Das diretrizes gerais

Art. 22. O parcelamento do solo urbano da cidade de Camamu poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as legislações federal e estadual pertinentes.

§1º - Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º - Considera-se **desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§3º - Considera-se **loteamento de interesse social** a subdivisão de áreas urbanas ou e de expansão urbana em lotes, com abertura de novas ruas, promovidos pelo Poder Público, se os lotes forem doados ou cedidos a preço simbólico, para atender a demanda por habitação das populações de baixa renda.

§4º - Considera-se **lote** o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei.

Art. 23. Todo e qualquer parcelamento do solo na cidade de Camamu obedecerá aos dispostos nesta Lei e dependerá de aprovação da Prefeitura.

Parágrafo único – As obras de loteamentos iniciadas ou concluídas, sem a aprovação da Prefeitura ficam sujeitas a embargo administrativo, sem prejuízo das demais sanções legais.

Art. 24. É vedada a construção de loteamentos ou desmembramentos que não estejam previamente aprovados, ou cuja área de lote seja inferior a mínima estabelecida para a Zona de Uso.

Art. 25. São considerados impróprios para edificação os lotes que por sua forma, disposição ou dimensões, não satisfaçam os dispositivos dessa Lei.

Art. 26. A Prefeitura promoverá entendimentos com os proprietários de loteamentos, ou de conjunto de lotes, considerados impróprios para edificação, a fim de realizar amigavelmente o adequado loteamento do terreno.

Parágrafo único – Caso não seja possível o procedimento amigável previsto neste artigo, a Prefeitura poderá decretar a desapropriação do conjunto, fazendo ela própria o loteamento de acordo com as exigências urbanísticas estabelecidas.

Art. 27. No caso de loteamento mediante desapropriação, a Prefeitura revenderá os terrenos em leilão ou venda pública, assegurando aos ex-proprietários preferência na compra, em igualdade de condições oferecidas a terceiros.

Art. 28. A Prefeitura não aprovará qualquer loteamento se julgá-lo inconveniente aos interesses públicos.

Parágrafo único – Os despachos do Prefeito serão sempre fundamentados, condenando o loteamento nos termos desse artigo, sendo indispensável o pronunciamento dos órgãos técnicos da Prefeitura.

Art. 29. As áreas destinadas ao sistema de circulação, as áreas verdes e as áreas institucionais, constantes no projeto e no memorial descritivo, passam a integrar o domínio público desde a data de aprovação do loteamento.

Art. 30. Não será permitido o parcelamento do solo:

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



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça, em face de condições sanitárias insuportáveis, até sua correção.

Parágrafo único – Os parcelamentos do solo deverão adequar-se às características físicas do meio contemplando:

- I - a distribuição das vias e dos lotes de forma compatível com a topografia do terreno;
- II - a preservação dos caminhos naturais de escoamento;
- III - a proteção das áreas marginais aos cursos d'água;
- IV - a manutenção da vegetação de porte e dos maciços existentes;
- V - dimensionamento dos lotes em função da infra-estrutura sanitária.

Art. 31. A Prefeitura disporá de 90 (noventa) dias para aprovação do loteamento, desde que não exista no processo qualquer impugnação ou restrição técnica ou legal dos órgãos especializados.

Seção II

Do projeto de loteamento e desmembramento

Art. 32. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura, a definição das diretrizes de uso do solo, do sistema viário, dos espaços livres e das reservas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando para esse fim, requerimento e planta do imóvel contendo:

- I - as divisas da gleba a ser loteada;
- II - curvas de nível de metro em metro;
- III - localização dos cursos d'água e vegetação;
- IV - tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 33. A Prefeitura indicará nas plantas apresentadas:

- I - as ruas existentes e projetadas, que compõem o sistema viário, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas, e com a indicação dos respectivos perfis transversais;
- II - a localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- III - outra e qualquer informação considerada pertinente.

Art. 34. Com base nas diretrizes fornecidas pela Prefeitura, deverá ser elaborado o projeto a ser encaminhado para aprovação contendo:

- I - desenhos;
- II - memorial descritivo;
- III - cronograma de execução de obra com duração máxima de 4 (quatro) anos;
- IV - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- V - certidão negativa de tributos municipais;
- VI - requerimento assinado pelo proprietário.

§1º - Os desenhos deverão conter no mínimo:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração e área;
- II - sistema viário com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- V - indicação das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e as áreas livres de uso público.

§2º - O memorial descritivo deverá conter no mínimo:



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

- I - quadro geral com especificação das áreas destinadas aos lotes, à circulação, aos equipamentos públicos e urbanos e às áreas verdes do sistema de recreio;
- II - indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município.

Art. 35. Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais e planta do terreno a ser desmembrado, contendo:

- I - Indicação das vias existentes;
- II - Indicação da divisão de lotes pretendida com dimensões, numeração e áreas.

Art. 36. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas estipuladas nesta Lei.

Art. 37. A Prefeitura terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de entrega do processo, para aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento, desde que não exista no processo qualquer impugnação, restrição técnica ou legal.

Art. 38. Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o proprietário deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Seção III Dos requisitos urbanísticos

Art. 39. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I - destinação de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área bruta para o sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público;
- II - as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não poderão ser inferiores a 5% (cinco por cento) da gleba, não deverão estar divididas em parcelas inferiores a 3.000m² (três mil metros quadrados) e cada uma destas áreas terá proporções que permitam ao menos a inscrição de dois círculos de 30m (trinta metros) de diâmetro;
- III - as áreas destinadas aos espaços livres de uso público não poderão ser inferiores a 10% (dez por cento) da gleba e nem estarem divididas em áreas inferiores a 2.000m (dois mil metros quadrados) e em cada uma delas deverá ser inscrito no mínimo dois círculos de 30m (trinta metros) de diâmetro;
- IV - caso o sistema viário não utilize os 20% (vinte por cento) a ele destinado, a diferença será acrescida às áreas livres de uso público, respeitando as mesmas condições estabelecidas para este tipo de área;
- V - reservar faixa *non edificandi* de 30m (trinta metros) ao longo das águas correntes e dormentes;
- VI - reservar faixa de 30m (trinta metros) às margens de rodovias, junto às linhas de alta tensão, adutoras de água, oleodutos e demais sistemas de transporte.

Art. 40. As vias dos loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas.

Parágrafo único – A dimensão transversal mínima para as vias de circulação será de 14m (quatorze metros), dos balões de retorno 24m (vinte e quatro metros) de diâmetro e o raio mínimo para concordância entre ruas de 9m (nove metros) medidos no alinhamento dos lotes.

Art. 41. O parcelamento do solo terá seus parâmetros de características de lotes e de ocupação determinados conforme o que segue.



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

§1º - Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes áreas:

- I - nas Zonas Especiais ZE-1 definidas como *áreas de preservação permanente (APP)*;
- II - nas Zonas Especiais ZE-2 definidas como *áreas de proteção ambiental (APA)* ;
- III - nos Setores Comerciais e de Serviços.

§2º – No Setor Residencial os loteamentos particulares, só serão permitidos se os lotes resultantes tiverem área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros), admitindo-se até dois pavimentos.

§3º - No Setor Residencial os lotes fruto de parcelamentos de cunho social implantados pelo poder público deverão ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 6m (seis metros), conforme Art. 4 da Lei Federal 6.766/79 alterada pela Lei 9.785/99.

§4º - No Setor de Usos Múltiplos só será permitido o loteamento se os lotes resultantes tiverem área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 30m (trinta metros).

§5º - As áreas mínimas e as frentes mínimas (testadas mínimas) dos lotes resultantes de qualquer tipo de parcelamento do solo foram determinadas segundo as zonas de uso e estão discriminados no Anexo I na Tabela de *Lotes mínimos e recuos obrigatórios*; nesta tabela também constam os índices (ou taxas) de ocupação, os índices de aproveitamento (ou de utilização), e os recuos mínimos obrigatórios para a construção de quaisquer edificações. No caso do parcelamento assinala-se com P quando permitido e NP quando não permitido.

CAPÍTULO IV

DO SISTEMA VIÁRIO E DE CIRCULAÇÃO

Art. 42. A Prefeitura Municipal promoverá a consolidação e implantação do sistema viário principal, composto por:

- I - vias arteriais;
- II - vias coletoras;
- III - vias locais;
- IV - vias especiais.

§1º – Definem-se por **vias arteriais** as vias que estruturam o espaço urbano e que definem a circulação geral da cidade de Camamu. As vias classificadas como arteriais são conformadas pelos conjuntos:

- I - eixo contínuo desde o acesso norte (desde Ituberá) pela BA-001, passando pela ligação proposta intra-urbana da BA-001 (avenida de vale), seguindo pela atual R. Agnelo Lira até a ponte sobre o Rio Acaraí na saída para Itacaré;
- II - eixo contínuo desde o acesso oeste (desde Acaraí) pela BA-650, passando pela atual R. Vasco Neto até o encontro com a R. Agnelo Lira (parte da ligação da BA-001).
- III -

§2º - Definem-se por **vias coletoras** as principais ruas de cada bairro cuja função é a de distribuir o tráfego do bairro e articular vias locais e vias arteriais. As vias classificadas como arteriais são conformadas pelos conjuntos:

- I - na Cidade Alta (micro-área 02), eixo contínuo da R. Pirajá da Silva (desde a esquina com a R. dos Craveiros), continuando pela R. Cons. Ramiro Monteiro, R. Dr. Alfredo Martins, Ladeira da Assunção, R. Marechal D. da Fonseca até a R. J.J. Seabra (no Comércio);
- II - na Cidade Baixa (micro-área 01), eixo contínuo da R. dos Craveiros, R. Djalma Dutra e R. J.J. Seabra até o encontro com a Praça João Pessoa;
- III - na micro-área 04, eixo da R. Duque de Caxias, Ladeira do Cemitério e Av. Rio Branco até o encontro da R. Vasco Neto;
- IV - na micro-área 05, eixo da R. Santo Estevão até a Praça Manoel da Hora.



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

§3º - Constituem **vias locais**, as vias de acesso aos lotes, ou seja a grande maioria das vias públicas existentes, cuja seção transversal deve ter no mínimo 14m (quatorze metros).

§4º - Constituem **vias especiais**, as vias locais dos loteamentos de interesse social subsidiados e implantados pelo poder público, cujos lotes sejam doados ou cedidos a preço simbólico, para atender a demanda por habitação das populações de baixa renda.

§5º - O sistema viário principal, definido nos termos deste artigo, consta na carta na escala 1:10.000, anexa a esta Lei.

Art. 43. A Prefeitura Municipal promoverá a implantação de ciclovias em ruas e avenidas existentes, quando possível, com a alteração das seções transversais, e também nas vias projetadas.

TÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO I DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 44. A infração a qualquer dispositivo desta Lei ou o exercício de atividades que ofereçam perigo ao meio ambiente ou a pessoa que o execute, ensejará embargo, sendo o infrator notificado para que regularize a situação no prazo que lhe for estipulado.

Art. 45. O desrespeito ao embargo e interdições bem como a não regularização no prazo fixado, sujeitarão o infrator, independente de outras penalidades cabíveis a:

- I - *Multas* variáveis de 1 a 1000 salários mínimos por dia de prosseguimento das obras, serviços, vendas ou uso à revelia da interdição e/ou embargo;
- II - *Interdição* da área onde se pretende implantar o parcelamento, do canteiro de obras ou do imóvel assim como de Corretoras de Imóveis que pratiquem a venda de lotes em parcelamentos embargados ou não aprovados;
- III - *Demolição* de *stand* de vendas, obras já executados e partes em desacordo com as disposições da presente Lei;
- IV - *Cassação* da licença de localização e de funcionamento do estabelecimento e, no caso de obras, do registro do profissional autônomo responsável.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 46. Os estabelecimentos incluídos nas categorias C3, S3 e I2 terão o prazo de 360 (trezentos e sessenta dias) para se transferirem para o Setor de Usos Múltiplos; caso não o façam no prazo estipulado estarão sujeitos a interdição, multa e demais penalidades previstas no Código de Obras.

Art. 47. Os interessados em loteamentos abertos em desacordo com esta Lei e ainda não aprovados pela Prefeitura Municipal, terão o prazo de 60 (sessenta) dias para adaptar o projeto à suas exigências e submetê-lo à aprovação, sob pena de interdição e demolição das obras executadas na área do referido loteamento.

Art. 48. As licenças para parcelamento de solo que não tenham sido efetivadas deverão ser concretizadas dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias, sob pena de serem declaradas preempas.

Parágrafo único – Os pedidos de regularização dos parcelamentos não efetivados serão regulados pela lei vigente no momento da revalidação da licença.



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

Art. 49. Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade por diferenças de medida de lotes ou quadras, que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes do loteamento aprovado.

Art. 50. Não será permitida a edificação em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados.

Art. 51. A via arterial projetada mediante a **ligação intra-urbana da BA-001** em avenida de vale, deverá ter as seguintes dimensões mínimas:

- I - duas pistas de rolamento, cada uma com duas faixas de tráfego de 3,35 metros de largura mais acostamento de 80 centímetros, separadas por canteiro central mínimo de 2,00 metros e calçadas laterais com largura mínima de 3,00 metros;
- II - nas calçadas deverá ser previsto espaço para implantação de uma galeria da rede de infraestrutura urbana facilitando a sua manutenção e evitando-se cortes das pistas de rolamento e as conseqüentes interrupções de tráfego;
- III - via de acesso secundária paralela ao sistema principal nos trechos onde seja possível estruturar novas ocupações (habitação, equipamentos de pequeno porte, serviços de beira de estrada, etc.).

Art. 52. O trecho da **R. Agnelo Lira**, desde a ponte sobre o Rio Acaraí, poderá vir a ser ampliado com duas pistas de rolamento, cada uma com duas faixas de tráfego como especificado acima, sem canteiro central, crescendo em estrutura de arcos na encosta sobre o manguezal do lado oeste da rua atual.

Art. 53. A via do **acesso oeste pela BA-650**, deverá ser ampliada adotando as seguintes dimensões mínimas:

- I - duas pistas de rolamento, cada uma com duas faixas de tráfego de 3,35 metros de largura mais acostamento de 80 centímetros, sem canteiro central, com calçadas laterais com largura mínima de 1,50 metros;
- II - como nos casos anteriores, nestas calçadas deverá ser previsto espaço para implantação de uma galeria da rede de infraestrutura urbana facilitando a sua manutenção e evitando-se cortes das pistas de rolamento e as conseqüentes interrupções de tráfego.

Art. 54. Parte do sistema viário arterial deverá ser ampliado, como no caso da Ladeira do Cemitério e parte da Av. Rio Branco, com o objetivo de acompanhar a ocupação urbana prevista para a cidade de Camamu, principalmente no trecho de interseção (em viaduto) com a ligação intra-urbana em vale para a BA-001. Para essas ruas recomenda-se que deverão possuir uma única pista com largura mínima de 9,00 metros (duas faixas de tráfego de 3,00 metros e um acostamento de 3,00 metros para estacionamento) e passeios com um mínimo de 1,50 metros de largura.

Art. 55. O Poder Executivo deverá criar Setor de Planejamento e Controle Urbano que ficará responsável pelo acompanhamento, avaliação e cumprimento das diretrizes traçadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), bem como responsável pelas adequações às necessidades e interesses futuros, em razão da dinâmica urbana da cidade de Camamu.

Art. 56. Para o efeito desta Lei foram adotadas as definições da NBR 6505.

Art. 57. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAMAMU, EM 23 DE NOVEMBRO DE 2001

JOSÉ RAIMUNDO ASSUNÇÃO SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL

BENEDITO NASCIMENTO RIBEIRO



Prefeitura Municipal de Camamu

PRAÇA DR. PIRAJÁ DA SILVA, 275 – TEL: (73) 3255-2105 – CEP: 45445-000 - CAMAMU-BA.
C.N.P.J. 13.753.306/0001-60

SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO