LEI Nº 2837, DE 30 DE NOVEMBRO DE 2011.

(Revogada pela Lei nº 2922/2012)

ALTERA A LEI Nº 2360/2006, PARA CRIAR A ZEC - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL, HABITACIONAL E TURÍSTICO CARAMURU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO CABO DE SANTO AGOSTINHO, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica criada nova zona especial sob a denominação de ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru, situada na Macro-Área Costeira, de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental - Lei nº 2360/2006, abrangendo parte da área definida como Zona de Interesse Ambiental III, referenciada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS nº 2179/2004.

§ 1º A ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru tem como confrontantes: a norte, o Rio Pirapama; a sul e a oeste, o limite do Complexo Industrial Portuário de Suape, conforme Decreto nº 37.160/2011; e a leste, os Engenhos Camaçari e São José do Paiva e a Zona Especial de Interesse Turístico, Ambiental e Habitacional Praia do Xaréu - ZEPX (Lei nº 2471/2008), na conformidade do Mapa constante do Anexo Único, parte integrante desta Lei.

§ 2º A ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru, criada pela presente Lei, fica classificada e, considerada para todos os efeitos, como Zona Urbana.

Art. 2º Com a criação da Zona mencionada no artigo anterior, o § 1º do artigo 46 da Lei nº 2360 de 29/12/2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 1º As áreas especiais mencionadas no caput deste artigo têm a seguinte classificação:

I - ZEHIS - Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social;

II - ZEPHC - Zonas Especiais de Preservação Histórico- Cultural;

III - ZEIE - Zonas Especiais de Interesse Ecológico;

IV - ZEAF - Zonas Especiais Agrícolas-Florestais;

V - ZECE - Zonas Especiais de Consolidação Estratégica;

VI - ZEDU - Zonas Especiais de Dinamização Urbanística;

VII - ZEOP - Zonas Especiais de Ocupação Prioritária;

VIII ZEIPAS - Zona Especial Industrial, Portuária e Ambiental de Suape;

IX - ZETLM - Zona Especial de Turismo, Lazer e Moradia Reserva do Paiva;

X - ZEPX - Zona Especial de Interesse Turístico, Ambiental e Habitacional Praia do Xaréu; e

XI - ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru."

Art. 3º O Capítulo V, do Título III, da referida Lei nº 2360/2006, fica acrescido da Seção XI, constituída pelo artigo 56-C, a seguir:

"SEÇÃO XI
DA ZEC - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL, HABITACIONAL E TURÍSTICO CARAMURU

Art. 56-C A ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru será objeto de tratamento urbanístico específico, para efeito de estimular os usos habitacional, comercial, de lazer e turístico, respeitada a perfeita harmonia com as áreas de preservação ambiental."

Art. 4º Além dos objetivos e diretrizes gerais da Política Urbana e Ambiental da Lei 2360/2006, são objetivos específicos da presente Lei:

I - adequar os instrumentos urbanísticos para a gestão do uso e ocupação do solo urbano à nova dinâmica territorial, conforme prevê o § 2º, do Art. 46, da Lei 2360/2006;

II - promover a integração física e funcional da referida ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru com o seu entorno;

III - dotar a ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru da infraestrutura física, dos equipamentos e dos serviços urbanos necessários ao seu desenvolvimento de forma sustentável;

IV - preservar os aspectos paisagísticos da hidrografia, vegetação e relevo visando garantir a manutenção das características geomorfológicas que identificam a Zona.

Art. 5º A ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru poderá ser subdividida em Setores, para efeito de elaboração e implantação de Parcelamento do Solo Urbano e de Plano Urbanístico Específico.

Parágrafo único. A aprovação do Parcelamento do Solo Urbano e de Plano Urbanístico Específico pelo Poder Público Municipal fica condicionada:

I - ao atendimento dos objetivos específicos contidos no Art. 4º, desta Lei;

II = à anuência do Órgão Metropolitano, nos termos da Lei Federal nº 6766/1979 e suas alterações;

III - à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, como prevê a Lei nº 10.257/2001 do Estatuto da Cidade;

IV - à apresentação do Estudo de Impacto Ambiental - EIA e Relatório de Impacto Ambiental - Rima, aprovado pelo órgão ambiental competente, conforme Resolução CONAMA nº 001 de 23/01/1986.

Art. 6º Ficam estabelecidos para a ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru os parâmetros urbanísticos a seguir:

TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ZEC - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL, HABITACIONAL E TURÍSTICO CARAMURU

USOS	COTA DE NÍVEL	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	NUMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS (4) (5)	AFASTAMENTO INICIAL			TAXA MÍNIMA DE SOLO NATURAL (%)
				FRONTAL	FUNDO	LATERAL	
				INICIAL(14)	INICIAL (14)	INICIAL (14)	
Habitacional, Comércio e Serviço	Menor que 10,00 m	35	Térreo + 3	6,00	10,00	10,00	30
		20	Térreo + 7	10,00	15,00	15,00	40
	Entre 10,00 e 19,00 m	20	Térreo + 6	8,00	14,00	14,00	40
	Entre 20,00 e 29,00 m	25	Térreo + 5	7,00	12,00	12,00	40
	Entre 30,00 e 39,00 m	25	Térreo +3	6,00	10,00	10,00	40
	Entre 40,00 e 45,00 m	35	Térreo + 2	5,00	8,00	8,00	30

OBSERVAÇÕES:

(1) Quando do loteamento observar a Lei 6766/79 e suas alterações, a Lei Estadual 9990/87 e demais legislações de parcelamento aplicáveis;

(2) Em caso de loteamento deverá ser respeitada a proporção máxima de 60% de área loteada privativa;

(3) Para o sistema viário a ser projetado, respeitar a dimensão mínima de 12,00m para as vias locais e 20,00m para as vias coletoras;

(4) A maior face do lote não poderá exceder 5 (cinco) vezes a testada do mesmo;

(5) O lote mínimo para uso de habitação unifamiliar isolada será de 1.000,00m²;

(6) Para os demais usos, o lote mínimo será de 10.000,00m²;

(7) Fica estabelecida a extensão máxima de face de quadra de 250,00m;

(8) Os percentuais da taxa de ocupação e solo natural serão sempre calculados em relação à área total do lote. As áreas destinadas a estacionamento descoberto não podem ser computadas como área de solo natural;

(9) Ainda que se tenha optado por demarcar o gabarito em número de pavimentos, deve ser observada a medida máxima de 3,00m por pavimento, excetuando-se o pavimento térreo que poderá ter a medida máxima de 5,00m;

(10) As construções de até 2 pavimentos poderão ter gabarito máximo de 8,00m;

(11) Excetuam-se do cálculo do gabarito no tocante ao número de pavimentos, o pavimento de casa de máquinas, desde que a área coberta não exceda 30% (trinta por cento) da superfície total deste pavimento;

(12) Excetuam-se do cálculo do gabarito no tocante ao número de pavimentos, os pavimentos localizados abaixo da cota de acesso principal da unidade, desde que estes pavimentos respeitem o perfil geológico das encostas. Caso a unidade contemple acessos em níveis diferentes o cálculo do gabarito será feito pelo nível mais baixo;

(13) As edificações deverão ter dimensão máxima de 60m. Casos excepcionais deverão ser tratados como análise especial;

(14) Para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, os afastamentos devem ser calculados utilizando-se a seguinte fórmula:

A = Ai + (n-2) 0,50 onde, A= Afastamento calculado, Ai = Afastamento inicial e n = Número de pavimentos;

(15) Para instalação de condomínios deverão ser observadas as seguintes recomendações sem prejuízo das demais condições de ocupação prevista nesta Lei: área mínima do terreno = 10.000,00m²; área máxima do terreno = 100.000,00m² e testada máxima do terreno = 250,00m.

Nos condomínios, os afastamentos entre as unidades implantadas não poderão ser menores que o afastamento frontal inicial previsto para cada tipologia. Os afastamentos para os limítrofes do terreno deverão obedecer ao item 15, desta tabela;

Nos condomínios horizontais a quota de área destinada a unidade habitacional, obtida pela divisão entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior a 450,00m², será admitido o agrupamento máximo de duas unidades respeitado o afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) entre dois grupamentos consecutivos devendo os afastamentos mínimos para os limítrofes do terreno obedecer ao item 15, desta tabela, e ainda:

Destinar área pública equivalente a 5% (cinco por cento) da área total do terreno, para implantação de equipamento público e/ou complementar ao sistema viário público, sendo sua localização e destinação determinada pelo Município na aprovação do projeto, cuja execução será as expensas do empreendedor.

Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros até 1,50m de altura e complementados por gradis, não se admitindo a construção de muros internos.

(16) Equipamentos especiais geradores de impacto ou de incomodidade à vizinhança estarão sujeitos à análise especial.

Art. 7º O Sistema Viário na ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru será regida pelo que estabelece o Art. 25 da Lei 2360/2006 e deverá integrar-se com a malha viária municipal existente, e suas vias implantadas pelo empreendedor.

Art. 8º A implantação dos sistemas de abastecimento d`água e de esgotamento sanitário na referida ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru, cujos projetos devem ser devidamente aprovados no órgão estadual competente, são de responsabilidade do empreendedor.

Art. 9º O empreendedor deverá apresentar estudo com as condições estabelecidas para a coleta, acondicionamento e transporte do destino final dos resíduos sólidos produzidos na ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru para aprovação no órgão municipal competente.

Art. 10 São consideradas áreas non aedificandi e ou de preservação ambiental nos limites da ZEC - Zona Especial de Interesse Ambiental, Habitacional e Turístico Caramuru:

I - aquelas definidas no Art. 67, da Lei Municipal 2179/2004;

II - a Reserva de Floresta Urbana da Mata de Camaçari categorizada pela Lei Estadual nº 14.324/2011;

III - áreas estuarinas protegidas dos Rios Jaboatão e Pirapama - Lei Estadual nº 9931/1986 e Art. 14, da Lei Municipal nº 2360/2006.

Art. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações próprias do orçamento vigente.

Art. 12 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Conde da Boa Vista, em 30 de novembro de 2011.

LUIZ CABRAL DE OLIVEIRA FILHO
PREFEITO