



ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA DE PROJETO Nº 11.2023 de 16/02/2023

DADOS DO PROCESSO / LICENÇA	
NÚMERO: 02786.22.09.002.2022	
PROTOCOLADO EM: 20/09/2022	
INTERESSADO: S2 CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS DE ENGENHARIA EIRELI - 37.189.350/0001-58	
CPF / CNPJ: 37.189.350/0001-58	
LOCALIZAÇÃO DA ÁREA	
COORDENADAS: 594741.40 m E / 8597134.33 m S	
	
IDENTIFICAÇÃO ESPECIAL	
MACROZONA PREDOMINANTE: MG-ZU.2 - Guarajuba	
ZONA PREDOMINANTE: ZOCON 4 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA 4	
INFORMAÇÕES ADICIONAIS: -	
UNIDADE DE CONSERVAÇÃO: Não possui	
ENDEREÇO: Área remanescente da Fazenda Caraybas, Estrada velha de Monte Gordo, Barra do Jacuípe, Distrito de Monte Gordo, Camaçari - BA	
ÁREA DE PREAMAR: Não se aplica	
LEGISLAÇÃO INCIDENTE	
Constituição Federal (1988); Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/1979 e alterações posteriores); Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012 e alterações posteriores); Resolução CONAMA nº 303/2002; Constituição Estadual da Bahia (1989); Lei Orgânica do Município de Camaçari; Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU (Lei Municipal nº 866/2008); Código Urbanístico e Ambiental (Lei Municipal nº 913/2008).	
DESCRIÇÃO / CARACTERÍSTICA DA ÁREA	
Da caracterização ambiental, Bioma Mata Atlântica, apresenta solo de textura arenosa, ocupado por espécies de fisionomia vegetal herbácea, subarbutiva e espécies arbóreas, com algumas formações vegetais secundária em estágio inicial de regeneração, contendo ainda com área antropizada decorrente de extração irregular de areia. Ao fundo da área existe uma lagoa artificial, tendo sua origem nas escavações, apresenta área inferior a 05ha (cinco hectares), não se enquadrando como APP (Resolução CONAMA Nº 302/2002, Art. 3º, § 6º e Lei Municipal Nº 913/2008, Art. 51º, § 3º) e na lateral esquerda do terreno de vegetação preservada e contígua. Existência de infraestruturas urbanas básicas na região, área em processo de urbanização, no geral, compreende área de expansão urbana, pressionada pela proximidade de áreas consolidadas e infraestruturadas, caracterizadas pela presença de ecossistemas de relevância no entorno, nas quais a ocupação deve se dar de forma controlada.	
ENQUADRAMENTO DO EMPREENDIMENTO	
USO: Residencial	TIPOLOGIA: Condomínio Urbanístico
ANÁLISE TÉCNICA	

Assinado por: Andréa Barbosa Montenegro Silva em 22/03/2023 16:54:07 ○ Rafaela Xavier Improta Leite em 17/02/2023 11:04:07 ○ Agda Silva Costa em 17/02/2023 11:39:35 ○ CLAUDIO REBOUCAS BRITTO em 17/02/2023 11:57:15 ○ Fernanda Dos Santos Pinto em 23/02/2023 09:11:46 ○

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUR - sedur.camacari.ba.gov.br
Endereço: Rua de Contorno do Centro Administrativo, S/N - Prefeitura Municipal de Camaçari. Bairro Centro • CEP 42.800-918
Para validar esse documento, acesse o site da Sedur e informe o código e senha do documento: Código: 2273. Senha: 20d80f560c



ÁREA DO TERRENO: 35.116,97 m²

NOME DO EMPREENDIMENTO: Residencial Rio Mar

NÚMERO DE UNIDADES: 117

QUADRO GERAL

ITEM	DESTINAÇÃO	ÁREA	PORCENTAGEM
1.	ÁREAS DO TERRENO	35.116,97 m ²	100,00%
2.	ÁREA LÍQUIDA DO TERRENO	35.116,97 m ²	100,00%
3.	ÁREA VERDE DOMÍNIO PÚBLICO (*)	7.023,39 m ²	20,00%
4.	ÁREA VERDE DE LAZER E USO COMUM	7.030,07 m ²	20%
4.1	ÁREA VERDE DE LAZER	3.427,40 m ²	-
4.2	ÁREA VERDE DE USO COMUM (GOURMET, PISCINA etc.)	3.602,67 m ²	-
5.	ÁREA COMERCIALIZÁVEL DO CONDOMÍNIO (FIP'S)	18.275,19 m ²	52,04%
6.	NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	117 FIP's	-
7.	ÁREA DE SISTEMA VIÁRIO	8.575,19 m ²	24,42%
7.1	ÁREA PAVIMENTADA DE VIAS	3.182,63 m ²	-
7.2	ÁREA PAVIMENTADA DE PASSEIOS	5.392,56 m ²	-
8.	EQUIPAMENTOS CONDOMINIAIS	501,51 m ²	-
8.1	PORTARIA	8,60 m ²	-
8.2	CASA DE LIXO	21,18 m ²	-
8.3	GOURMET/ADMINISTRAÇÃO	92,67 m ²	-
8.4	ÁREA PISCINA	76,00 m ²	-
8.5	DECK PISCINA	302,86 m ²	-

(*) A área verde de 7.023,39 m², será realizada em área externa à poligonal do condomínio, em local previamente aprovado pela SEDUR.

VIABILIDADE

A localização da área é compatível para implantação de parcelamento do solo, do tipo **Condomínio Urbanístico**, considerando que o projeto está em conformidade com os parâmetros urbanísticos da legislação vigente, **ele é tecnicamente VIÁVEL para o desenvolvimento** das demais peças gráficas necessárias à aprovação final e execução da obra.

EXIGÊNCIAS ESPECÍFICAS



A CLU - Coordenadoria de Licenciamento Urbanístico, orienta:

- a) Prever no TAC - Termo de Acordo e Compromisso do empreendimento, como a FIP 01 será ocupada, visto que esta possui restrições específicas quanto aos recuos;
- b) Apresentar Certidão de Ônus Reais do Cartório de Registro de Imóveis, localização e poligonal, com coordenadas UTM SIRGAS 2000, da área de doação ao Município;
- c) Indicar perfis das vias e calçadas na planta de situação/implantação e comercial;
- d) Constará no Termo de Acordo e Compromisso - **TAC** deste empreendimento, contrapartidas sociais conforme orientação técnica desta SEDUR, bem como as que poderão surgir durante a análise do Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV;

A CLA - Coordenadoria de Licenciamento Ambiental, orienta:

- a) Proceder ao **Licenciamento Ambiental** na SEDUR, na modalidade de **Licença:**
- b) **Ambiental Simplificada - LAS**, conforme Anexo III da Lei Municipal N° 913/2008 e Resolução CEPAM N° 4327/2013 e suas alterações;
- c) Proceder ao órgão competente para a emissão da Autorização de Supressão de Vegetação;
- d) Solicitar **Outorga** no INEMA, informar-se da necessária autorização em caso de : a) utilização de poços ou fontes naturais; b) lançamento de efluente em corpo hídrico; c) intervenções em corpos hídricos;
- e) Apresentar **Projeto de Paisagismo**, sendo exigido no projeto: a) 100 % de espécies nativas (arbóreas e arbustiva) localizadas na região do empreendimento; b) plantio de 01 espécie arbórea para cada 100 m2 de área permeável;
- e) Apresentar os projetos de infraestruturas necessários atendendo às exigências específicas da SEDUR: **Projeto de Esgotamento Sanitário e Abastecimento de Água, Projeto de Drenagem de Águas Pluviais** (Para o projeto de Drenagem: Cópia do projeto de drenagem observando que as peças gráficas deverão ser obrigatoriamente no padrão DWG versão até 2015 e a documentação restante em Word, Excel, PDF etc; Cópia da AOP; Levantamento topográfico planialtimétrico semicadastral atualizada; Planta de localização);
- f) Obter as **Viabilidades** de infraestruturas necessárias: COELBA, EMBASA, LIMPEC, STT;
- g) Submeter o **Projeto de Segurança** e combate a incêndio à aprovação do Corpo de Bombeiros Militar-BA;
- h) Submeter o **Projeto de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário** à aprovação da EMBASA.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO - Condomínio Urbanístico

Documentos e peças gráficas necessárias para aprovação do projeto legal



1. Certidão, atualizada, referente à matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, em nome do requerente e **compatível com a área de projeto e em nome do requerente;**
 2. Certidão Negativa de Débitos da inscrição imobiliária do terreno, atualizada, junto à Secretaria da Fazenda Municipal;
 3. **ART** (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou **RRT** (Registro de Responsabilidade Técnica), emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia / Bahia - CREA ou Conselho de Arquitetura - CAU, para os profissionais responsáveis pelo projeto e execução da obra, sendo que esses profissionais deverão possuir inscrição neste município;
 4. Especificação técnica de materiais e memorial descritivo;
 5. Levantamento topográfico (planialtimétrico/cadastral), com indicação da poligonal do terreno em coordenadas georreferenciadas, UTM SIRGAS 2000, com curvas de nível de metro em metro e indicação dos recursos naturais existentes (cursos d'água, áreas úmidas; dunas, árvores de porte, etc);
 6. Planta de localização da área no Mapa do Município, indicando os principais empreendimentos do entorno e todas as vias de acesso ao local;
 7. Planta Comercial, informando recuos, largura de caminhos, vias, passeios, estacionamentos, etc., com indicação da poligonal do terreno; quadras; FIPs; curvas de nível de cinco em cinco metros;
 8. Planta técnica com indicação da poligonal do terreno, quadras, unidades residenciais, curvas de nível de cinco em cinco metros, perfis e detalhamento;
 9. AOP - Análise de Orientação Prévia e planta correspondente;
 10. Projeto paisagístico, priorizando as espécies nativas, aprovado pela CLA;
 11. Projeto de drenagem de águas pluviais, com memorial descritivo e memória de cálculos;
 12. Projeto de esgotamento sanitário, com memorial descritivo e memória de cálculos, aprovado pela EMBASA;
 13. Minuta do Termo de Acordo e Compromisso - TAC do empreendimento, com indicação da infraestrutura a ser executada no empreendimento, indicação das contrapartidas, em meio digital (*.doc - CD);
 14. Memorial descritivo das áreas públicas;
 15. Viabilidades para o empreendimento: **a)** abastecimento de água e esgotamento sanitário, junto à **EMBASA**; **b)** abastecimento de energia elétrica, junto à **COELBA**; **c)** coleta de resíduos sólidos junto à **SESP**; **d)** viabilidade de trânsito e transporte para acesso ao empreendimento, expedida pela **STT**;
 16. anuência do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - ICMBio / Projeto TAMAR, para implantação dos pontos de iluminação, nas áreas lindeira à praia.
 17. *Alvará de Terraplanagem - Nos termos do Art.1º da Lei 1692/2021 que altera o Artigo 14 do Código de Urbanismo e Obras do Município de Camaçari, Lei nº 339/1995;
 18. Estudo de Impacto de Vizinhança - **EIV**, conforme Termo de Referência desta SEDUR;
 19. Localização e documento de propriedade da área correspondente ao terreno com 7.023,39 m², para vistoria e "aceite" desta SEDUR;
 20. Autorização para Supressão de Vegetação* (1);
 21. Licenciamento Ambiental * (2).
- (1) e (2) Solicitar na SEDUR / DIRAM / CLA a relação de documentos através do endereço eletrônico cla.sedur@camacari.ba.gov.br.

* (ESTES ITENS DEVERÃO SER PROTOCOLADOS EM PROCESSO ESPECÍFICO NA SEDUR).

ALVARÁ DE TERRAPLANAGEM

Documentos e peças gráficas necessárias para aprovação do projeto



1. Documento de identificação do requerente: RG (Pessoa Física) ou Contrato Social e RG dos sócios (Pessoa Jurídica);
2. Formulário SEDUR;
3. Certidão negativa de débitos municipais atualizada;
4. Comprovante de pagamento do documento de arrecadação municipal;
5. Documento de propriedade registrado em Cartório de Registro de Imóveis;
6. Autorização do proprietário do imóvel para construção/terraplanagem, quando o nome do requerente não constar da escritura;
7. Procuração do requerente, caso a solicitação seja feita por terceiros (Deverá constar, obrigatoriamente, os seguintes dados do outorgante: nome completo, CPF, RG, endereço completo e telefone (com firma reconhecida em cartório ou acompanhada da cópia do RG do outorgante e do outorgado);
8. ART ou RRT- do projeto e execução;
9. Memorial executivo do projeto de terraplanagem incluindo todas as soluções técnicas à serem adotadas na execução dos serviços, acompanhado da Planilha de Cálculo dos volumes do movimento de terra (corte, aterro e boca-fora);
10. Planta de localização do imóvel com pontos de referência - via digital e física;
11. Cronograma físico dos serviços;
12. Relatório de Sondagem Geotécnica do terreno;
13. Licença Ambiental ou ofício de inexigibilidade emitido por órgão competente, bem como Licença de Supressão de vegetação ou dispensa desta;
14. Plantas em 02(duas) vias, devidamente assinada pelo proprietário e autor do projeto, contendo:
 - a. Levantamento Planialtimétrico Cadastral (com curvas de nível de metro em metro), indicando os proprietários confrontantes no entorno do terreno, bem como árvores, curso d'água e edificações existentes, na escala de 1:500 e para áreas superiores a 100.000m², na escala de 1:1.000
 - b. Perfis longitudinais e transversais nas escalas horizontal 1:1000 e vertical 1:100
15. CD contendo os principais documentos técnicos, legais e peças gráficas atualizada.

AUTORIZAÇÃO PARA SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO - ASV

Documentos necessários

Solicitar na SEDUR / DIRAM / CLA a relação de documentos através do endereço eletrônico cla.sedur@camacari.ba.gov.br.

LICENÇA AMBIENTAL

Documentos e peças gráficas necessárias para aprovação

Solicitar na SEDUR / DIRAM / CLA a relação de documentos através do endereço eletrônico cla.sedur@camacari.ba.gov.br.

EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Documentos e peças gráficas necessárias para aprovação



O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, deverá ser composto de:

- Informações gerais;
- Caracterização do empreendimento;
- Descrição da edificação ou grupamento de edificações;
- Descrição do parcelamento;
- Delimitação da área de vizinhança;
- Caracterização da área de vizinhança;
- Avaliação do impacto na infraestrutura urbana;
- Avaliação do impacto ambiental na área de vizinhança;
- Sistema construtivo do empreendimento;
- Matriz de Impacto;
- RIT - Estudo de Impacto de Trânsito.

Deverá ser apresentado ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), expedido pelo CREA ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), expedido pelo CAU.

VALIDADE

Esta Análise de Orientação Prévia de Empreendimentos (AOP) tem validade de 01(um) ano, contado a partir da data de sua assinatura, podendo ser invalidada, modificada ou revogada antes desta data, sem o prévio aviso, se o Município manifestar interesse sobre a área, não gera direito adquirido, nem expectativa de direito, bem como não reconhece o direito de posse, nem propriedade do requerente sobre o imóvel. O pedido de Análise de Orientação Prévia não implica na aprovação do empreendimento, sendo vedado, portanto, ao requerente a veiculação de propaganda e/ou comercialização do imóvel ou título, sem as devidas Licenças Municipais. E para constar, os técnicos Rafaela X. Improta Leite, arquiteta e urbanista da Coordenadoria de Licenciamento Urbanístico, e Fernanda dos Santos Pinto, técnica ambiental da Coordenadoria de Licenciamento Ambiental, elaboraram a presente AOP que vai por nós assinada e visada pela Diretoria de Urbanismo, Agda Silva Costa, Diretoria de Meio Ambiente, Cláudio Rebouças Britto, e Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SEDUR, Andréa Barbosa Montenegro Silva, da Prefeitura Municipal de Camaçari.