



LEI Nº 926/82

"Dispõe sobre o zoneamento do distrito-sede de Juazeiro, Estado da Bahia e dá outras providências."

A CÂMARA MUNICIPAL DE JUAZEIRO, Estado da Bahia decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO ZONEAMENTO DO DISTRITO-SEDE DE JUAZEIRO.

Art. 1º - Para efeito desta Lei, fica o território do distrito-sede de Juazeiro dividido nas seguintes áreas:

- I - Área Urbana;
- II - Área Rural.

Art. 2º - Área Urbana, para efeito desta Lei, é aquela parcelada ou não, incluída no perímetro urbano definido em lei municipal específica.

Art. 3º - Área Rural é o território do distrito-sede excluída a Área Urbana.

Art. 4º - A presente Lei define tipos de uso do solo a Área Urbana do distrito-sede do Município, estabelece as intensidades de sua utilização, bem como as atividades adequadas a cada zona.

Art. 5º - Fica a área Urbana do distrito-sede de Juazeiro dividida nas seguintes zonas:

- I - Zona Centro (ZC);
- II - Zona Mista (ZM);
- III - Zona Especial (ZE);
- IV - Zona de Proteção e Reserva Ambiental (APRA);
- V - Zonas Residenciais (ZR's).

CAPÍTULO II

DA CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS

SEÇÃO I

DA ZONA CENTRAL (ZC)

Art. 6º - Na ZC, deverá ser estimulada a plena utilização dos equipamentos urbanos e comunitários disponíveis e preservada a forma atual de produção e distribuição dos espaços.

Art. 7º - A ZC compreende os bairros do Centro, Alagadiço e Alto Maravilha, limitando-se ao norte com o Rio São Francisco; a leste com a Avenida Adolfo Viana (inclusive) até a altura da ligação com a BR-407, seu limite sul, e a oeste com a BR-407.

Art. 8º - A ZC obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação:

- I - lote mínimo : 200,00m² (duzentos metros quadrados);
- II - testada mínima : 8,00m (oito metros);
- III - taxa de ocupação : 80% (oitenta por cento);
- IV - gabarito máximo :

a) 4 pavimentos em lotes que tenham área igual a 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados). O gabarito será definido pelo Prefeito, após ouvir a opinião da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, em área superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

b) 3 pavimentos ou menos, em lotes com área inferior a 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados).

§ 1º - Será permitida a reconstrução de prédios implantados em lotes já existentes com área inferior a 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e testada inferior a 8,00 m (oito metros), desde que obedecidos os demais parâmetros fixados neste artigo, estabelecidos para a zona.

§ 2º - Considera-se pavimento, para efeito desta Lei, cada um dos andares de uma edificação, inclusive térreo e pilotis.

SEÇÃO II

DA ZONA MISTA (ZM)

Art. 9º - Deverá ser fortalecida a tendência atual da ZM como subcentro de comércio e serviços.

Art. 10º - A ZM compreende os bairros: Alto do Cruzeiro, João XXIII e Piranga.

Art. 11º - A ZM limita-se ao norte com a ligação entre a BR-407 e a Avenida Adolfo Viana (exclusive), prolongando-se pela faixa entre a estrada de ferro da RFFSA e a BR-407, até encontrar a linha divisória do Distrito Industrial, seu limite sul, incluindo o bairro João XXIII, a leste abrange o bairro Alto do Cruzeiro, limitado pela cota 363 m; a oeste engloba o bairro de Piranga e a área no entorno da CODEVASF (Companhia de Desenvolvimento do Vale do São Francisco), limitando-se pelo loteamento Borges (inclusive), loteamento Flórida (exclusive), pela estrada velha do Salitre e pelo loteamento D. Jacy (exclusive).

Art. 12 - A ZM obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação:

- I - lote mínimo : 200,00 m² (duzentos metros quadrados);
- II - testada mínima:
 - a) 10,00 m (dez metros para os lotes destinados a uso residencial;
 - b) 8,00 m (oito metros) para os lotes destinados aos demais usos;
- III - taxa de ocupação máximo:
 - a) 60% (sessenta por cento) para as edificações destinadas a uso residencial;
 - b) 70% (setenta por cento) para os demais casos;
- IV - gabarito máximo : 3 (três) pavimentos.

Parágrafo único - No caso de edificações de uso misto será obedecida a taxa de ocupação de 70% (setenta por cento).

SEÇÃO III

DA ZONA ESPECIAL (ZE)

Art. 13 - A ZE corresponde à área delimitada pela cota 363 m (trescentos e sessenta e três metros) que, por ser alagadiço, será considerada non aedificandi até que sejam tomadas medidas que permitam sua plena utilização.

SEÇÃO IV

DA ZONA DE PROTEÇÃO E RESERVA AMBIENTAL (ZPRA)

Art. 14 - AZPRA compreende a faixa de 30,00m (trinta metros) para uso comum do povo ao longo do Rio São Francisco, contada a partir da faixa do domínio público, e a Ilha Nossa Senhora das Grotas, tendo em vista suas potencialidades paisagísticas.

SEÇÃO V

DA ZONA INDUSTRIAL (ZI)

Art. 15 - A ZI corresponde ao Distrito Industrial, que se limite ao norte com a rodovia Juazeiro-Sobradinho (BA-210, inclusive); a oeste com a BR-407 (inclusive); ao sul com o perímetro urbano; e a leste com a ZR2.

§ 1º - Serão respeitados os parâmetros estabelecidos pelo Distrito Industrial para fins de licenciamento de obras e atividades.

§ 2º - A Ilha Nossa Senhora das Grotas poderá ser utilizada para estações ecológicas, parques, estações de recreio ou similares.

§ 3º - No caso da faixa ao longo do Rio São Francisco, a mesma poderá ser utilizada para a execução de vias, praças ou similares.

§ 4º - Fora dos limites da ZI poderão instalar-se atividades industriais não degradantes do ambiente, de acordo com a Lei Estadual nº 3858, de 03 de novembro de 1980.

SEÇÃO VI

DAS ZONAS RESIDENCIAIS (ZR's)

Art. 16 - As ZR's abrangem toda área compreendida dentro dos limites do perímetro urbano, excluídas as demais zonas.

Art. 17 - Ficam estabelecidas as seguintes zonas Residenciais:

- I - Zona Residencial I (ZR1)
- II - Zona Residencial 2 (ZR2)
- III - Zona Residencial 3 (ZR3)

Art. 18 - ZR1 compreende os bairros São Geraldo, Coréia, Maria Goretti, Tabuleiro, Itaberaba, Castelo Branco, Centenário, Matadouro, Cajueiro e Juazeiro III, limitando-se ao norte com o Rio São Francisco, a leste e ao sul pelo perímetro urbano; a oeste pela Avenida Adolfo

Viana (exclusive) e seu prolongamento (BR-407 exclusive), excluídas a ZE e a ZM.

Art. 19 - A ZR1 obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação:

- I - lote mínimo: 200,00m² (duzentos metros quadrados);
- II - testada mínima: 10,00m (dez metros);
- III - taxa de ocupação máxima: 60% (sessenta por cento);
- IV - gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos.

Parágrafo único - Os parâmetros estabelecidos nos incisos I, II, III e IV, deste artigo, deverão ser obedecidos para a implantação de qualquer atividade na zona.

Art. 20 - A ZR2 inclui os bairros de Juazeiro IV e V, Alto da Aliança, Vila Auxiliar, Argemiro, Padre Vicente, Quidê, Mussambê e Maringá, limitando-se ao norte com a ZR3 e a leste com a ZC e ZM; ao sul engloba uma faixa de 850,00m (oitocentos e cinquenta metros), paralela à estrada de Sobradinho (BA-210); a oeste o limite é o perímetro urbano.

Art. 21 - A ZR2 obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação:

- I - lote mínimo: 200,00m² (duzentos metros quadrados);
- II - testada mínima: 10,00m (dez metros);
- III - taxa de ocupação máxima: 60% (sessenta por cento);
- IV - gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos.

§ 1º - Será permitida na ZR2 a construção de 2 (duas) unidades isoladas no mesmo lote, sem prejuízo do disposto neste artigo.

§ 2º - Os parâmetros estabelecidos nos incisos I, II, III e IV do presente artigo deverão ser observados na implantação de qualquer atividades na zona.

Art. 22 - A ZR3 compreende os bairros de Pedra do Lord Santo, Country Club, loteamento Jardim São Francisco e Beira-Rio, limitando-se ao norte com o Rio São Francisco; a leste com a Rua Raul Alves (exclusive); ao sul com a Rua Alto do Cheiroso até atingir o Hospital Regional; após contorná-lo, segue em direção à Rua Antonio Carlos Magalhães (inclusive) até encontrar o ^{SF}CC (São Francisco Country

Club) e o loteamento Jardim São Francisco, contornando-o e seguindo em direção ao loteamento Pedra do Lord até o entroncamento das Avenidas Sebastião Almeida Brandão com Saul C. Rosa, seguindo em linha reta até encontrar o perímetro urbano, seu limite oeste.

Art. 23 - A ZR3 obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação:

- I - lote mínimo: 300,00m² (trescentos metros quadrados);
- II - testada mínima: 12,00 m (doze metros);
- III - taxa de ocupação máxima: 60% (sessenta por cento)
- IV - gabarito máximo: 2 (dois) pavimentos.

Parágrafo único:- Os parâmetros definidos nos incisos I, II, III e IV, deste artigo deverão ser obedecidos para a implantação de qualquer atividade na zona.

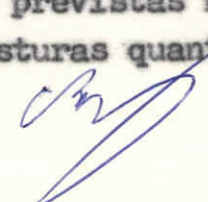
CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 24 - As atividades de comércio e serviço, do gênero de armazéns de estocagem, entrepostos de mercadorias, terminais atacadistas, depósitos de material de construção, oficinas de reparação de máquinas, garagens de ônibus ou similares, deverão localizar-se nos terrenos ao longo dos dois grandes eixos viários que cortam a cidade na direção norte-sul, Avenida Raul Alves e Rodovia Lomanto Junior.

Art. 25 - Atividades artesanais, pequenos serviços e atividades hortigrangeiras poderão localizar-se em qualquer lote situado dentro dos limites do perímetro urbano, de acordo com o Anexo II desta Lei.

§ 1º - As atividades previstas no artigo 24 deverão obedecer ao disposto no Código de Posturas quanto ao seu funcionamento.



§ 2º - Os postos de abastecimento de veículos terão sua localização definida pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, não podendo, em qualquer caso, prejudicar o fluxo viário da cidade.

Art. 26 - Os hospitais de doenças infecto-contagiosas não poderão localizar-se dentro dos limites do perímetro urbano.

Art. 27 - A planta anexa do zoneamento da cidade constitui parte integrante da presente Lei.

Art. 28 - Para as finalidades desta Lei, adotam-se as definições técnicas constantes do Anexo I.

Art. 29 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO, Estado da Bahia, em 23 de novembro de 1982.

Arnaldo Vieira do Nascimento
ARNALDO VIEIRA DO NASCIMENTO
Prefeito Municipal

DR. ORLANDO PONTES
Chefe de Gabinete.