MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

LEI Nº 2.614/2016

Dispõe sobre o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano no âmbito do Município de Juazeiro e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, na conformidade do art. 61, inc. IV, faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O planejamento e o controle do uso, o parcelamento e a ocupação do solo para fins urbanos é regulado pela presente Lei.

Art. 2º. Considera-se parcelamento, para os fins desta Lei, a divisão do solo em porções juridicamente autônomas, devendo ser promovido pelo proprietário ou coproprietário da área.

Art. 3º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

CAPÍTULO II
DAS ESPÉCIES DE PARCELAMENTO DE SOLO
Seção I
Do Loteamento

Art. 4º. 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.

Art. 5º. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - o percentual da área a ser parcelada que o loteador deverá doar ao Município para afetar a serviços públicos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento), assim distribuídos:

a) 15%, no mínimo, destinados a,equipamentos comunitários;

b) 10%, no mínimo, destinados a áreas verdes;

c) o complemento da doação destinada a vias e passeios públicos, atendendo às seguintes classificações e parâmetros:

1. vias principais: 14 m (quatorze metros) sendo 10 m (dez metros) de faixa de rolagem e 2 m (dois metros) de passeio em cada lado;

2. vias secundárias: 10 m (dez metros) sendo 7 m (sete metros) de faixa de rolagem e 1,5 m (um metro e meio) de passeio em cada lado;

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

3. a caixa de rolamento das vias deverá apresentar declividade longitudinal e transversal de, no mínimo, 0,5% (meio por cento) e será cotada do eixo das faixas de rolamento até o meio fio;

4. qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias, com exceção das exclusivas para pedestres, deverá ser resolvida através de praças de retorno com dimensões mínimas de um círculo de diâmetro de 16,00 m (dezesseis metros);

5. as vias deverão ser interrompidas a cada 300 m (trezentos metros), sendo conectadas por outra via, qualquer que seja a sua hierarquia.

II - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências a serem estabelecidas em legislação específica;

III - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local;

IV - apresentar no órgão municipal competente o projeto de loteamento atendendo aos padrões urbanísticos e especificações técnicas vigentes.

Art. 6º. A reserva de faixa não edificável vinculada a ductovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

Art. 7º. O parcelamento de glebas rurais para fins de urbanização, ou formação de sítios de recreios dependerá da anuência prévia do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e do órgão municipal responsável pelas ações de meio ambiente.

Art. 8º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, situados abaixo da cota oficial edificante de 363 m (trezentos e sessenta e três metros) do nível do mar;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos que as condições geológicas não aconselhem edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VI - em Áreas de Preservação Permanente – APP;

VII - em áreas de risco definidas como não edificáveis, no Plano Diretor ou em legislação dele derivada.

Art. 9º. Antes da elaboração definitiva do projeto de loteamento, o interessado deverá efetuar

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

consulta prévia ao órgão ou entidade municipal competente a fim de obter as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - título de propriedade e domínio do imóvel a ser parcelado;

II - planta do imóvel em escala legível, com limites confrontantes e a delimitação do perímetro urbano na cidade;

III - planta do imóvel com poligonal da área em coordenadas geográficas em escala legível, contendo:

a) as divisas perfeitamente definidas do imóvel em coordenadas geográficas;

b) localização e cursos d'água, quando houver;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) localização exata das vias contínuas ao parcelamento, dos equipamentos urbanos e comunitários, e de construções existentes no local a uma distância de 100 m (cem metros) do perímetro da gleba a ser parcelada;

e) áreas alagadiças ou sujeitas à inundação;

f) servidões civis ou administrativas existentes;

g) área total do imóvel;

h) tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina.

IV - Parecer Técnico de Viabilidade de Implantação de Rede de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário emitido pelo órgão ou entidade municipal competente;

V - Parecer Técnico de Viabilidade de Implantação de Rede de Energia Elétrica emitido pela concessionária de serviço público correspondente.

Art. 10. O órgão ou entidade municipal competente indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes urbanísticas vigentes, as seguintes determinações:

I - as ruas ou estradas existentes, ou projetadas que componham o sistema viário do município, relacionadas ao loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 06 (seis) meses.

Art. 11. Orientado pelas diretrizes estabelecidas nos termos dos art. 9º e 10 desta Lei e atendidas as normas técnicas pertinentes, o interessado desenvolverá o projeto definitivo e encaminhará ao órgão ou entidade municipal competente para análise e consequente aprovação.

Art. 12. Não será permitida a aprovação de loteamentos sem que o loteador garanta:

I - a pavimentação de todas as vias de circulação, em paralelepípedo granítico, blocos intertravados, recobrimento asfáltico, ou pavimento similar a estes, observando sempre a melhor solução técnica e resistência;

II - a implantação de sistema adequado de drenagem de águas pluviais, superficial e subterrâneas, observadas as características dos imóveis e as soluções de engenharia mais pertinentes;

III - a implantação de rede de abastecimento de água para ser acoplado ao sistema público;

IV - a implantação de sistema de captação de esgotamento sanitário para ser acoplado ao sistema público;

V - a implantação de rede de energia elétrica com sistema de iluminação pública;

VI - a realização do registro imobiliário das áreas mencionadas no art. 5º, I, *a*) e *b*) desta Lei, devendo encaminhar as devidas certidões ao patrimônio do Município.

Parágrafo único. Os sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, bem como a rede de energia elétrica e o sistema de iluminação pública a que aludem este artigo, deverão adequar-se aos padrões das respectivas concessionárias de serviço público.

Art. 13. O cumprimento das exigências existentes no artigo anterior não prejudica o atendimento a requisitos fixados em outros instrumentos legais ou normativos.

Seção II
Do Desmembramento

Art. 14. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, 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.

Art. 15. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao órgão ou entidade municipal competente acompanhado de certidão positiva de propriedade e negativa de ônus atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

Art. 16. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência dessas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Parágrafo único. O órgão ou entidade municipal competente estabelecerá os requisitos mínimos exigíveis para a aprovação do desmembramento.

CAPÍTULO III
DOS PROJETOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 17. Os projetos de interesse social serão destinados à moradia de população de baixa renda, sujeitos a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Os critérios para o enquadramento da população de baixa renda serão estabelecidos por órgão ou entidade municipal responsável pelas ações de assistência social.

Art. 18. Mediante a comprovação de insuficiência de recursos para arcar com as custas decorrentes do projeto de implantação ou reforma, o órgão ou entidade municipal competente apresentará projeto urbanístico de interesse social destinado à população de baixa renda.

CAPÍTULO IV
DO USO, DO PARCELAMENTO E DA OCUPAÇÃO DE SOLO EM CONDOMÍNIOS

Art. 19. Os condomínios deverão atender às normas urbanísticas e de polícia administrativa do Município, além de satisfazer as seguintes exigências:

I - não constar nenhuma restrição aos critérios de implantação no terreno, respeitando as normas básicas de parcelamento e uso de solo;

II - não ultrapassar a taxa de ocupação, recuo ou afastamento prevista para o setor urbano em que se situem;

III - cada unidade residencial possuir fração ideal de terreno não inferior a 200 m^2 (duzentos metros quadrados);

IV - apresentar plano geral do condomínio em que deverá constar:

a) área específica para acomodação de resíduo sólido e respectivo procedimento de coleta e destinação;

b) medidas de segurança contra incêndio e pânico, observada a legislação específica vigente;

c) plano de arborização nas áreas residenciais e comuns;

d) conservação das áreas de proteção ambiental.

V - ser apresentada área de uso comum destinada à recreação, de acordo com a legislação urbanística vigente;

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

VI - para garantir a indivisibilidade do condomínio, não ser permitida a execução de muro frontal no alinhamento das unidades autônomas;

VII - para condomínios caracterizados como de impacto, segundo a legislação urbanística vigente, prever vagas de estacionamento para visitantes na área externa ou interna, na proporção de no mínimo 5% (cinco por cento) do número de unidades habitacionais, incluídas as vagas para idosos e pessoas com deficiência.

Art. 20. Aprovado o condomínio, não poderá este ser descaracterizado, transformando-se as unidades privativas em unifamiliares, devendo ser indicada a fração ideal por unidade residencial.

Art. 21. As faixas de rolamento internas dos condomínios deverão ter largura mínima de 6 m (seis metros) e calçadas mínimas com 1,5 m (um metro e meio) de largura.

Parágrafo único. Caso o projeto do condomínio preveja o estacionamento de veículo ao longo da própria via interna, deverá obedecer às seguintes disposições:

I - vias principais: 14 m (quatorze metros) sendo 10 m (dez metros) de faixa de rolagem e 2 m (dois metros) de passeio em cada lado;

II - vias secundárias: 10 m (dez metros) sendo 7 m (sete metros) de faixa de rolagem e 1,5 m (um metro e meio) de passeio em cada lado.

Art. 22. As áreas de uso comum dos condomínios deverão atender a legislação de acessibilidade.

Parágrafo único. As casas de lixo, gás, guaritas, depósitos, banheiros de funcionários, casas de máquinas e equipamentos são consideradas áreas de uso restrito, não sendo necessária a adequação à norma de acessibilidade.

CAPÍTULO V
DOS PARÂMETROS TÉCNICOS PARA AS EDIFICAÇÕES

Art. 23. As edificações, para efeito desta Lei, classificam-se em residenciais unifamiliares, multifamiliares, comerciais/prestação de serviços, industriais e mistas.

Seção I
Das Edificações Unifamiliares

Art. 24. As edificações para uso residencial unifamiliar, destinadas exclusivamente a moradia própria, constituem unidade isolada construtivamente e como tal aprovadas e executadas.

Art. 25. Para as edificações de que tratam esta seção, serão adotados os seguintes parâmetros:

I - os lotes terão área mínima de 125 m^2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de cinco (05) m;

II - Taxa de Ocupação (TO) máxima de 70% (setenta por cento);

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

III - Taxa de Solo Natural (TSN) mínima de 10% (dez por cento).

Seção II
Das Edificações Multifamiliares

Art. 26. As edificações para uso residencial multifamiliar, destinadas a conjuntos habitacionais, compreendendo desde duas (02) habitações geminadas a prédios de apartamentos, aprovados e executados conjuntamente.

Art. 27. Para as edificações de que tratam esta seção, serão adotados os seguintes parâmetros:

I - na área urbana formada pelos bairros: Centro, Country Club, Santa Maria Gorete, Centenário e Cajueiro, os lotes terão área mínima de 320 m² (trezentos e vinte metros quadrados) e frente mínima de 16 (dezesseis) m;

II - na área urbana formada pelos bairros: Santo Antônio, Maringá, Castelo Branco, Alagadiço, Coreia, Tancredo Neves e Dom Thomaz, os lotes terão área mínima de 280 m² (duzentos e oitenta metros quadrados) e frente mínima de 14 (quatorze) m;

III - nas áreas urbanas não mencionadas nos incisos anteriores, os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) m;

IV - Taxa de Ocupação (TO) máxima de 70% (setenta por cento);

V - Taxa de Solo Natural (TSN) mínima de 10% (dez por cento).

§ 1º. Nos casos de três (03) ou mais unidades multifamiliares geminadas, além das especificações técnicas consignadas neste artigo, deverão possuir área comum mínima de 60 m² (sessenta metros quadrados).

§ 2º. Entende-se por área comum todos os espaços que possam ser utilizados por todos os moradores da unidade multifamiliar geminada, tais como garagem, piscina, playground, áreas de circulação, dentre outros.

Seção III
Das Edificações Comerciais e de Prestação de Serviços

Art. 28. As edificações para uso comercial e de prestação de serviços destinam-se ao comércio por atacado e varejista e aos serviços públicos ou privados.

Art. 29. Para as edificações que tratam esta seção, serão adotados os seguintes parâmetros:

I - os lotes terão área mínima de 140 m² (cento e quarenta metros quadrados) e frente mínima de 7 m;

II - Taxa de Ocupação (TO) máxima de 80% (oitenta por cento);

III - Taxa de Solo Natural (TSN) mínima de 10% (dez por cento).

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

Seção IV
Das Edificações Industriais

Art. 30. São edificações para uso exclusivo de atividades industriais.

Art. 31. Para as edificações de que tratam esta seção, serão adotados os seguintes parâmetros:

I - os lotes terão área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) m;

II - Taxa de Ocupação (TO) máxima de 70% (setenta por cento);

III - Taxa de Solo Natural (TSN) mínima de 10% (dez por cento).

Seção V
Das Edificações de Uso Misto

Art. 32. As edificações de uso misto são aquelas destinadas a mais de um uso em um mesmo imóvel, desde que compatíveis entre si.

Art. 33. Para as edificações que tratam esta seção, serão adotados os seguintes parâmetros:

I - os lotes terão área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) m;

II - Taxa de Ocupação (TO) máxima de 80% (oitenta por cento);

III - Taxa de Solo Natural (TSN) mínima de 10% (dez por cento).

CAPÍTULO VI
DO REMEMBRAMENTO E DO DESDOBRO

Art. 34. Considera-se remembramento a fusão de dois (02) ou mais lotes, com o objetivo de formar apenas uma área para destinação específica.

Art. 35. Considera-se desdobro para efeito desta Lei, a repartição do lote resultante de área objeto de parcelamento anterior, sem necessidade de urbanização, não gerando modificação no desenho urbano da cidade.

Art. 36. Para efeito de desdobro, a repartição dos lotes se dará da seguinte forma:

I - na área urbana formada pelos bairros: Centro, Country Club, Santa Maria Gorete, Centenário, Cajueiro, Santo Antônio, Maringá, Castelo Branco, Alagadiço, Coreia, Tancredo Neves e Dom Thomaz, os lotes provenientes do desdobro terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 (dez) m;

II - na área urbana formada pelos bairros não mencionados no inciso anterior, os lotes provenientes do desdobro terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 05 (cinco) metros.

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 37. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medida dos lotes ou quadras em relação às dimensões mencionadas nos projetos aprovados.

Parágrafo único. O Plano Diretor sobrepõe-se às disposições preconizadas nesta Lei naquilo que com ela eventualmente conflitar.

Art. 38. Os parcelamentos deverão ser elaborados de tal forma que permitam o acesso do público às margens do Rio São Francisco, pelo menos a cada 500 m (quinhentos metros).

Art. 39. Ficam revogadas as Leis Municipais nº 2.323, de 27 de dezembro de 2012, nº 2.332, de 22 de abril de 2013 e nº 2.426, de 30 de dezembro de 2013.

Art. 40. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO, ESTADO DA BAHIA, em 20 de abril de 2016.

ISAAC CAVALCANTE DE CARVALHO
Prefeito Municipal

EDUARDO JOSÉ FERNANDES DOS SANTOS
Procurador-Geral do Município

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

LEI Nº 2.614/2016

ANEXO I

DAS DEFINIÇÕES APLICÁVEIS AO USO, PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Afastamento – É a linha que estabelece dentro do lote a área que poderá ser edificada, definido as faixas não edificáveis laterais, frontal e de fundos.

Alinhamento – É a divisão entre a propriedade pública e a privada. Define até onde vai a calçada e o limite do início do lote, de domínio particular.

Áreas de risco – áreas propícias a desastres de grande impacto.

Arruamento – É o traçado definidor das vias públicas e espaços livres da cidade, sendo requisito prévio para o loteamento é o parcelamento do solo em quadras, mediante a abertura de vias de circulação;

Centro de bairro – setor de um bairro, planejado de não, que agrega suas principais atividades e usos, tais como comercio e serviço de vizinhanças e equipamentos comunitários de caráter local;

Declividade – a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância;

Equipamentos comunitários – equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, lazer e similares;

Equipamentos urbanos – equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e de gás canalizado;

Faixa não edificável – área de terreno aonde não é permitida qualquer edificação;

Frente de lote – é a sua divisão lindeira à via oficial de circulação;

Fundo de lote – é a divisa aposta à frente;

Gleba – área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento;

Lote - considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo legislação urbanística para a zona em que se situe.

Memorial Descritivo – Documento apresentado pelo proprietário, contendo todas as restrições que incidirão no terreno.

Nivelamento – É a correspondência de determinados pontos das edificações com o logradouro que visa a preservar o acesso aos imóveis testeiros e a circulação nas vias.

Profundidade do lote – é a distância média entre a frente e o fundo do lote;

Recuo – Trata-se da faixa frontal não edificável, sendo a área ao longo da testada do lote que deve permanecer sem construção, devendo ser prevista no memorial descritivo.

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

Unidade imobiliária – lote edificado ou não;

Zoneamento – Instrumento de intervenção do Estado na ordem econômica e na propriedade, visando o interesse coletivo.