LEI Nº 1.440 /95

"Modifica o zoneamento e fixa normas de uso do solo do Distrito - Sede de Juazeiro, Estado da Bahia e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO - Estado da Bahia -

Faço saber que CÂMARA MUNICIPAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO ZONEAMENTO DO DISTRITO - SEDE DE JUAZEIRO

Art. 1º - A presente Lei tem como objetivo global um melhor disciplinamento do solo urbano da sede do município de Juazeiro, e por objetivos específicos os seguintes:

I - Estimular o uso adequado dos terrenos, tendo em vista a segurança e o bem estar da comunidade local.

II - Regular o uso dos terrenos e das edificações para fins residenciais, comerciais, industriais e outros.

III - Regular a área das edificações, sua localização e sua ocupação no lote, adequando ã realidade local.

IV - Evitar a concentração e a dispersão excessiva da população e a sobrecarga das vias de tráfego.

Art. 2º - Para efeito desta Lei, fica o município de Juazeiro dividido em Área Urbana e Área Rural.

Art. 3º - A Área Urbana é aquela parcelada ou não, incluída no perímetro urbano assim delimitado: partindo do Ponto 1 (P1) definido pela desembocadura do Riacho Tourão, margem esquerda, segue pelo mesmo em direção Sul até uma distância de 4Km a partir do prolongamento da variante Sul da Diocese, encontrando-se o Ponto 2 (P2), seguindo em direção Oeste sempre paralela ã variante Sul da Diocese, até encontrar a margem direita do Riacho Maria Preta, encontra-se o Ponto 3 (P3), seguindo pelo referido riacho em direção Norte até atingir o Rio São Francisco (P4).

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

Art. 4º - A Área Rural é o restante do município, excluída a àrea Urbana até que novas áreas urbanas sejam criadas nos distritos através de Lei Municipal.

Art. 5º - A Área Urbana fica dividida em Zona Urbana (ZU) e Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Art. 6º - A presente lei define define tipos de uso do solo da Área Urbana do município, estabelece as intensidades de sua utilização, bem como as categorias de uso adequado a cada zona.

Art. 7º - Fica a Zona Urbana compreendida nas seguintes zonas de acordo com o uso predominante:

I - Zona de Comércio e Serviços (ZCS);

II - Zona Mista (ZM);

III - Zonas Residenciais (ZR's);

IV - Zonas Industriais (ZI's);

V - Zona Portuária (ZP);

VI - Zona de uso Extensivo do Solo (ZUES);

VII - Zonas de Preservação Ambiental (ZPA's).

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

CAPÍTULO II

DA CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS

SEÇÃO I

DA ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS (ZCS)

Art. 8º - A Zona de Comércio e Serviços (ZCS) tem como uso predominante o comércio em geral, escritórios, pequenas oficinas artesanais e serviços auxiliares. (ver anexo III).

Art. 9º - A Zona de Comércio e Serviços (ZCS) delimita-se ao leste pela área do Antigo Matadouro, seguindo em direção Sul até a Avenida Flaviano Guimarães, segue por esta em direção Leste até a rua das Algarobas, continua pela mesma até o limite Norte do bairro Centenário (excluindo), engloba o bairro da Coréia cujo limite Sul é a rua Dr. Dewilson, seguindo por esta até a Av. Adolfo Viana, segue em direção Sul englobando os bairros do Alagadiço e Alto da Maravilha, atinge a Avenida Santos Dumond, seguindo em direção Norte, englobando o bairro Santo Antonio no seu limite Sul - rua do Alto Cheiroso, seguindo pela mesma até a Trav. do Hospital, daí em direção Norte pela rua Minas Gerais até o Rio São Francisco.

Art. 10 - A ZCS obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação:

I - Lote mínimo parcelado com área igual a 125,00m2 e testada mínima igual a 5,00m, exceto os já existentes anteriormente à aprovação da lei, ou aqueles sujeitos à partilha judicial, diretamente relacionada ao proprietário;

II - Taxa de Ocupação máxima (T.O.) = 85%;

III - Coeficiente de Aproveitamento máxima (C.A.) = 3;

IV - Afastamento Frontal - não será exigido;

Afastamento Lateral - não havendo aberturas, não será exigido no térreo, 2o e 3o pavimentos, nos demais pavimentos, afastamento mínimo = 2,00m;

VI - No mínimo de vagas de garagem: 1 (uma) vaga para cada unidade residencial, e nos demais casos, uma vaga para cada 100,00m2 de área construída ou fração nos demais casos.

§ 1o - Visando preservar padão urbanístico existente, será obrigatório afastamento frontal mínimo de 4,00m na Praça Barão do Rio Branco, e afastamento frontal mínimo de 2,00m nas ruas Dr. José Araújo, Napoleão Laureano e Minas Gerais.

§ 2o - Será permitida a reconstrução de prédios implantados em lotes já existentes com área inferior a 125,00m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada inferior a 5,00 (cinco metros), desde que obedecidos os demais parâmetros fixados neste artigo, estabelecidos para a zona.

§ 3o - 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. 11 - A Zona Mista foi definida visando fortalecer a tendência atual de subcentro de comércio e serviços. (Ver anexo III).

Art. 12 - A Zona Mista compreende o bairro do Lomanto Júnior, limitando-se ao Norte pelo prolongamento da Av. Paulo Afonso, ao Leste pelo canal CT-1, excluindo área "Non Aedificandi" do entorno da lagoa do Lomanto e Canal principal, engloba o bairro do Alto do Cruzeiro limitando-se ao Sul pelo loteamento Costa

PRO-URADORIA GERAL DO MUNICIPIO PMJ

SEÇÃO III

DAS ZONAS RESIDENCIAIS (ZR's)

Art. 14 - Ficam estabelecidas as seguintes zonas residenciais:

I - Zona Residencial 1 (ZR1);

II - Zona Residencial 2 (ZR2);

III - Zona residencial 3 (ZR3);

IV - Zona Residencial 4 (ZR4).

Art. 15 - Na Zona residencial 1 (ZR1) será permitida residência unifamiliar e multifamiliar e demais usos compatíveis (ver anexo III).

Art. 16 - A Zona Residencial 1 inclui áreas não parceladas e bairros existentes tais como: Quidé, Argemiro, Padre Vicente, Malhada da Areia, Alto da Aliança, Piranga I e II, D. José Rodrigues, João Paulo II, Parque Residencial Juazeiro, Itaberaba e Taboleiro (ver mapa em anexo, parte integrante da presente Lei).

Art. 17 - A Zona Residencial 1 obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação:

I - Lote mínimo parcelado com área igual a 160,00m2 e testada mínima igual a 8,00m, exceto os já existentes anteriormente à aprovação da Lei, ou aqueles sujeitos a partilha judicial outra, diretamente relacionada a proprietário, mesmo assim limitando-se à área de 125,00m2 e testada mínima de 5,00m;

II - Taxa de Ocupação máxima (T.O.) = 70%;

III - Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) = 1,4;

IV - Afastamento mínimo frontal = 2,00m;

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

V - Afastamento lateral - não havendo aberturas, não será exigido no térreo e no 2º pavimento, nos demais pavimentos afastamento mínimo = 2,00m;

VI - Número de vagas de garagem, a mesma exigência feita no Art. 10 para a Zona Comercial e Serviços.

Art. 18 - Na Zona Residencial 2 (ZR2) será permitida residência unifamiliar e multifamiliar e demais usos competíveis (ver anexo III).

Art. 19 - A Zona Residencial 2 (ZR2) compreende os seguintes bairros: Country Club, Maringá, Mussambê, parte do bairro Santo Antonio, (Loteamento Santa Maria), Pedra do Lord, Jardim Vitória, (Loteamento N. Sra. das Grotas, Jardim Flórida inclusive), bairro Santa Maria Goreti, Centenário, Jardim Novo Encontro, São Geraldo, Alto do Alencar, Castelo Branco, D. Tomaz, Tancredo Neves, Loteamento Sol Levante, Vale dos Mulungus e Canudos. (Ver mapa em anexo, parte integrante da presente Lei).

Art. 20 - A Zona Residencial 2 (ZR2) obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação:

I - Lote mínimo parcelado com 200,00m2, e testada mínima igual a 10,00m, exceto os já existentes anteriormente à aprovação da presente Lei, ou aqueles sujeitos a partilha judicial outra, diretamente relacionada ao proprietário, mesmo assim limitando-se à área mínima de 125,00m2 e testada mínima de 5,00m;

II - Taxa de Ocupação máxima (T.O.) = 70%;

III - Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) = 1,4;

IV - Afastamento mínimo frontal = 2,00m

V - Afastamento lateral - não havendo aberturas, não ser exigido no térreo e no 2º pavimento, nos demais pavimentos afastamento mínimo = 2,00m;

VI - Número de vagas de garagem, a mesma exigência feita no Art 10 para a Zona de Comércio e Serviços.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

Art. 21 - Na Zona Residencial 3 (ZR3) será permitida construção de residência unifamiliar e multifamiliar horizontal e demais usos compatíveis. (Ver anexo III).

Art. 22 - A Zona Residencial 3 (ZR3) limita-se ao Leste pelo bairro São Francisco Country Club, ao Sul pela Estrada de Acesso à Pedra do Lord, seguindo por faixa ao longo do Rio São Francisco, com aproximadamente 600,00m de largura até a Zona Portuária. (Ver mapa em anexo, parte integrante da presente Lei).

Art. 23 - A Zona Residencial 3 (ZR3) obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação:

I - Lote mínimo parcelado com 300,00m2 e testada mínima igual a 12,00m;

II - Raxa de Ocupação máxima (T.O.) = 60%;

III - Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) = 1,4;

IV - Afastamento mínimo frontal = 3,00m;

V - Afastamento lateral - mínimo = 1,50m

VI - Número mínimo de vagas de garagem, a mesma exigência feita no Art. 10 para a Zona de Comércio e Serviços.

Art. 24 - Na Zona Residencial 4 (ZR4), será permitida construção de residência unifamiliar e demais usos competíveis. (Ver anexo III, parte integrante desta Lei).

Art. 25 - A Zona Residencial 4 (ZR4) está delimitada no mapa em anexo, parte integrante da presente Lei.

Art. 26 - A Zona Residencial 4 (ZR4) obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação:

I - Lote mínimo parcelado com área mínima igual a 2.000,00m2 e testada mínima de 40,00m;

II - Taxa de Ocupação máxima (T.O.) = 40%;

III - Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) = 0,5

IV - Afastamento frontal mínimo = 5,00m.

V - Afastamento lateral mínimo = 1,50m

VI - Número mínimo de vagas de garagem, a mesma exigência feita no Art. 10 para Zona de Comércio e Serviços.

SEÇÃO IV

DAS ZONAS INDUSTRIAIS

Art. 27 - Ficam estabelecidas as seguintes Zonas Industriais:

I - Zona Industrial 1 (ZI1);

II - Zona Industrial 2 (ZI2).

Art. 28 - A Zona Industrial 1 (ZI1) corresponde ao Núcleo Sul do Distrito Industrial do São Francisco, já implantado, de acordo com indicação no mapa, em anexo.

Art. 29 - A Zona Industrial 2 (ZI2) corresponde ao Núcleo Oeste, de acordo com o Plano Diretor de Distrito Industrial do São Francisco. (Ver mapa anexo).

Art. 30 - As Zonas Industriais (ZI's) obedecerão aos parâmetros de ocupação estabelecidos pela SUDIC - Superintendência de Desenvolvimento Industrial do São Francisco, para fins de licenciamento de obras e atividades.

Parágrafo Único - Fora dos limites da Zona Industrial I e Zona Industrial II poderão ser instaladas atividades industriais não degradantes ao meio ambiente, de acordo com a Lei Estadual nº 3.858 de 03 de novembro de 1980.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

SEÇÃO V

DA ZONA PORTUÁRIA (ZP)

Art. 31 - A Zona Portuária (ZP) corresponde à área do Porto Fluvial de Juazeiro, suas futuras instalações, e área destinada a atividades de apoio, definida no mapa de zoneamento, em anexo.

Art. 32 - A Zona Portuária (ZP) obedecerá aos parâmetros de uso e ocupação estabelecidos pela União e pelos Estados, de acordo com disposições institucionais relativas às atividades portuárias.

SEÇÃO VI

DA ZONA DE USO EXTENSIVO DO SOLO (ZUES)

Art. 33 - A Zona de Uso Extensivo do Solo (ZUES) visa o aproveitamento da área delimitada pela cota 363m ou abaixo dela, e a faixa de domínio ao longo do leito dos riachos, consideradas áreas "non aedificanti", que além de oferecer condições para o problema de saneamento básico da cidade, objetiva a criação do Complexo Cívico, Cultural e Esportivo da comunidade, além de formação de condições paisagisticas mais amenas, capazes de melhorar a qualidade de vida da população.

As instalações previstas para esta zona são:

I - Instituições culturais tais como centro de artesanato, feiras e apresentações ao ar livre, etc;

II - Instalações administrativas tais como centro administrativo, etc;

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

III - Instalações esportivas tais como quadras, piscinas, pista de atletismo e outros;

IV - Recreação e lazer tais como parques, espelhos de água, etc.

SEÇÃO VII

DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (ZPA's)

Art. 34 - As Zonas de Preservação Ambiental são aquelas destinadas às reservas naturais e ambientais, com objetivos diversos descritos a seguir:

I - Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA1);

II - Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA2);

III - Zona de Preservação Ambiental 3 (ZPA3);

IV - Zona de Preservação Ambiental 4 (ZPA4).

Art. 35 - Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA1) é aquela destinada a preservação e integração da margem direita do Rio São Francisco constituindo-se área "non aedificandi", salvo exceções constituídas por edificações de interesse comunitário de responsabilidade exclusiva da Prefeitura Municipal de Juazeiro ou Órgãos Estaduais ou Federais com autorização da mesma.

Art. 36 - A Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA2) destina-se a reflorestamento para servir como transição entre as atividades industriais e as outras zonas.

Art. 37 - A Zona de Preservação Ambiental 3 (ZPA3) é aquela que abrange a Ilha de Nossa Senhora em função de suas características naturais e paisagísticas, podendo ser desenvolvidos projetos especiais destinados a incentivar o desenvolvimento cultural da comunidade ou satisfazer às necessidades específicas de recreação e lazer bem como de características básicas de preservação natural, e sua aprovação condicionada a parecer favorável do IBAMA e da Capitania dos Portos.

Art. 38 - A Zona de Preservacão Ambiental 4 (ZPA4) fica situada no da Batateira e compreende a área situada acima da cota 390m, em função de sua localização e de suas características naturais, paisagísticas, elevação (tem uma visão de toda a cidade) e principalmente pelo seu microclima agradável durante todo o ano, podendo ser desenvolvidos projetos especiais destinados a recreação e lazer.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

SEÇÃO VIII

DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)

Art. 39 - A Zona de Expansão Urbana (ZEU) constitui a parcela de área prevista e preservada para absorver o futuro crescimento da atual zona urbana da sede do município, especificamente no que diz respeito às demandas habitacionais da população.

Art. 40 - Na Zona de Expansão Urbana (ZEU) somente será permitido parcelamento do solo para sítios, ou chácaras e usos afins, com lote de área mínima igual a 1ha (10.000,00m2), exceto casos em que sejam justificados assentamentos de população para apoio a determinadas atividades, os quais deverão atender além das exigências mínimas da Lei de Parcelamento do Solo em vigor no que couber, infraestrutura em rede de água, energia e esgotamento sanitário.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 41 - Dentro das diversas zonas, existem Áreas de Usos Especiais (AUE's), localizadas no mapa de zoneamento, que abrangem serviços de caráter especial que pela sua importância funcional requerem caráter de ocupação para atingir os objetivos de atendimento comunitário, assim descriminadas:

AUE 1 - Universidade do Estado da Bahia - UNEB;

AUE 2 - Escola Agrotécnica;

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

AUE 3 - Batalhão da Polícia Militar;

AUE 4 - Complexo Pilicial;

AUE 5 - Cemitérios;

AUE 6 - IBAMA;

AUE 7 - Terminal Rodoviário;

AUE 8 - Corpo de Bombeiro;

AUE 9 - CIRETRAN;

AUE 10 - Estação Embaixadora;

AUE 11 - Mercado do Produtor;

AUE 12 - Capitania dos Portos;

AUE 13 - FRANVALE.

Art. 42 - Qualquer uso ou ocupação de terreno localizado dentro da área Urbana do município de Juazeiro, só poderá ser efetuado após a prévia autorização da Prefeitura através de documentação própria.

Art. 43 - A Avenida Dr. Adolfo Viana, Avenida João Durval Carneiro, Avenida Santos Dumond e seu prolongamento, Avenida Raul Alves e seu prolongamento, Avenida Flaviano Guimarães, Edgar Chastinet e seu prolongamento, bem como o anel viário constituído pela BA-210 (Juazeiro-Curaçá, Juazeiro-Sobradinho nos trechos da Área Urbana) e a Estrada Velha do Salitre, Avenida Beira Rio, Avenida Antonio Carlos Magalhães, Avenida de acesso a Pedra do Lord e Avenida de acesso ao Quidé são consideradas vias de adensamento e obedecerão parâmetros diferenciados da zona em que estão inseridas apenas quanto à categoria de uso do solo de acordo com a tabela de usos do solo urbano anexo à presente Lei (anexo III).

Art. 44 - Os postos de abastecimento de veículos terão sua localização nas vias descritas no art. 43 da presente Lei, excluindo-se a avenida Beira Rio.

Art. 45 - Os hospitais de doenças infecto-contagiosas não poderão localizar-se dentro dos limites do perímetro urbano.

Art. 46 - Os motéis e pousadas só poderão ser construídos ao longo das rodovias, não podendo, em qualquer caso prejudicar o fluxo viário da cidade.

Art. 47 - Em toda área urbana, o terreno que tiver em sua testada um passeio com menos de 1,50m, terá seu alinhamento recuado, liberando um passeio de no mínimo 1,50m de largura.

Art. 48 - Não serão computados como área edificada para efeito da cálculo de coeficiente de aproveitamento, áreas de estacionamento, lazer, pilotis, escadas, rampas de acesso, elevadores, apartamentos do zelador (até 40m2), casa de máquinas e sub-solo.

Art. 49 - Em qualquer zona, nas edificações em desenvolvimento vertical, que possuam laje de piso acima de 11,00m (onze metros), contados a partir do nível do passeio por onde exista acesso, será obrigatório o uso de elevadores.

Art. 50 - As normas desta Lei não substituem nem isentam de obediência às normas municipais sobre parcelamento do solo de sobre edificações.

Art. 51 - As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará (se tiver), embargo administrativo, demilição de obra e aplicação de multas a serem fixadas pela Prefeitura Municipal de Juazeiro.

Art. 52 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e em especial a Lei nº 926/82.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PMJ

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO, Estado da Bahia, em 18 de dezembro de 1995.

MISAEL AGUILAR SILVA JÚNIOR
Prefeito Municipal

DALMO FEITOSA DA SILVA
Chefe de Gabinete

JOSÉ NAUTO REIS
Procurador Geral do Município

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

ANEXO I

CATEGORIAS DE USO DO SOLO URBANO

Para os efeitos desta Lei, são estabelecidas as categorias de uso a seguir individualizadas com as respectivas siglas e caracteristicas básicas:

1. C.L. - COMÉRCIO LOCAL - Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos que se relacionam com o uso residencial. Ex.: açougue, armarinho, avícola, boutique, bazar, drogaria, farmácia, floricultura, jornais e revistas, laticínios e frios, leiteria, livraria, mercadinho, mercearia, padaria, peixaria, perfumaria, plantas naturais, quitanda e outros de uso equivalente.

2. C.D. - COMÉRCIO DIVERSIFICADO - Estabelecimento de vendas direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial incluindo-se os estabelecimentos enquadrados na categoria C.L. Ex.: bar, confeitaria, bomboniere, casa de loteria, sorveteria, lanchonete, restaurante, boite, móveis, decoração, calçados, confecções, foto-ótica, joalheria, discos, tecidos, agências de automóveis e acessório, casa de materiais de acabamento para construções, materiais de campismo, supermercado, shopping center e outros de uso equivalente.

3. C.G. - COMÉRCIO GERAL - Estabelecimento de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não com o uso residencial, que implicam na fixação de padrões especificos referentes à estabelecimentos, acesso de serviços urbanos, de tráfego, de condições ambientais, tais como: caminhões (acessórios, agência e peças concessionária de veículos), equipamqntos pesados, ferro para construção, máquinas e equipamentos para cosntrução, máquinas e equipamentos para agricultura e indústria, artefatos para construção em barro cozido, artefato para construção em cimento ou em concreto, artefatos para construção em madeira, prédios para construção em geral, outros de uso equivalente.

4. C.A. - COMÉRCIO ATACADISTA - Comércio não varejista de produtos relacionados ou não com o uso residencial, incluindo armazéns de estocagem de mercadorias, terminais atacadistas, depósitos de produtos perigosos tais como: álcool, armazenagem de petróleo, artefatos de borracha, artefatos de plástico, bebidas (depósitos e distribuidores), equipamento de combate ao incêndio, carvão, combustíveis, gás engarrafado, inseticidas, lubrificantes e graxa, papel, produtos químicos, resinas e gomas, tintas e vernizes outros de uso equivalente.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

5. S.L. - SERVIÇO LOCAL - Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, tais como: escritórios, consultórios, atelieres, barbearias, institutos de beleza, escolas de artes, domésticas, dança, música, ioga, ginástica, datilografia, etc., modista, alfaiataria, conserto de utensílios domésticos, sapateiro, lavanderia e tinturaria e outros de uso equivalente.

6. S.D. - SERVIÇOS DIVERSIFICADOS - Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população. Ex.: Agências bancárias, agências de turismo e passagens, cartórios de notas, de protesto e registro civil, clínicas, laboratórios fotográficos, laboratórios de análises clínicas, abreugrafia e raio X, postos de vacinações, pensões, hotéis, repartição pública, agência de correios, agência de telefone, agência funerária e outros equivalentes.

7. S.E. - SERVIÇOS ESPECIAIS - Estabelecimentos destinados à prestação de serviços à população, tais como: Garagem de frota de ônibus, caminhões, táxi ou tratores, oficinas de reparo e pintura de veículos, postos de abastecimento e lavagem de veículos e outros de uso equivalente.

8. E.L. - EQUIPAMENTO LOCAL - Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso, que tenham ligação direta, funcional ou especial com o uso residencial. Ex.: Creches, jardim de infância, jardins escolas, unidades de assistência social de bairros, outros de uso equivalente.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO PMJ

9. E.D. - EQUIPAMENTO DIVERSIFICADO - Espaços, estabelecimentos ou instituições destinadas à educação, saúde, cultura, assistência social, culto religioso, obedecendo as seguintes disposições: Área construída máxima de 3.000,00m2 e capacidade de lotação máxima para 1.000 pessoas. Ex.: Colégio de ensino secundário, ambulatórios, clubes, associações esportivas e outros de uso equivalente.

10. E.E. - EQUIPAMENTO ESPECIAL - Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, saúde, cultura e assistência social, que tenham área construída acima de 1.500,00m2 e ou que impliquem em grande concentração, de pessoas, de veículos, tais como: Hospitais, praça de esportes, estádios, universidades, ensino superior, asilos, sanatórios e outros de uso equivalente.

11. R.U. - RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - Edificação destinada à habitação permanente, correspondente a uma habitação por lote.

12. R.M.H. - RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL - Uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente correspondente a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes agrupados horizontalmente.

13. R.M.V. - RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL - Edificação destinada à habitação permanente correspondendo a mais de uma habitação por lote ou lotes, agrupadas verticalmente.

14. C.R.H. - CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL - Uso residencial em edificações unifamiliares destinadas à habitação permanente, cada uma em um lote ou conjunto de lotes, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanistico, arquitetônico e paisagistico.

15. C.R.V. - CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL - Uso residencial em edificações multifamiliares verticais destinadas à habitação permanente, num mesmo lote ou conjunto de lotes, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanistico, arquitetônico e paisagistico.

16. I.1 - INDÚSTIAS DE BAIXO ÍNDICE POLUIDOR - Estabelecimentos que podem adotar padrões semelhantes aos usos não industriais no que se refere às caracteristicas de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, aos niveis de segurança de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como: Confecção e artesanato sem maquinário.

17. I.2 - INDÚSTRIAS DE MÉDIO ÍNDICE POLUIDOR -Estabelecimentos que implicam na fixação de padrões especificos referentes às caracteristicas de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos niveis de segurança de ruídos, de vibrações e de poluição ambiental, tais como: Indústria de plástico, téxtil, papel, serralheria, ferraria, sabão e perfumaria, peças e acessórios e veículos, máquinas elétricas, estamparia, funilaria, materiais de construções especiais, elementos pré-fabricados, bebidas alcoolicas, psateurização de leite, alimentos em conservas, produtos farmaceuticos, artefatos e borracha.

18. I.3 - INDÚSTRIA DE ALTO ÍNDICE POLUIDOR - Estabelecimentos cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e o bem estar público, à integridade da fauna ou flora regionais e compreendem o agrupamento dos demais estabelecimentos não citados em I.1 e I.2.

19. A.L.I. - ATIVIDADES DE LAZER E TURISMO - Espaços, estabelecimentos e instalações cujo funcionamento estejam destinados ou relacionados à atividades, comércio e ou prestação de serviços e lazer e turismo, tais como: Hotéis, bares, sorveterias, lanchonetes, restaurantes, boites, joalherias, agências de turismo, agências de passagens, lojas de artesanato, galerias de arte e outros de uso equivalente.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO PMJ

MISAEL AGUILAR SILVA JÚNIOR
Prefeito Municipal

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

ANEXO II

USO DO SOLO URBANO

Quanto ao uso do solo para cada zona prevista, o presente titulo fixa os seguintes elementos:

ADEQUADO (A) - O uso que, adequando-se às caracteristicas estabelecidas para essa zona, seja nela permitido e incentivado.

TOLERADO (T) - O uso que, embora se afaste das caracteristicas estabelecidas para a zona, não seja conflitante com o uso estabelecido como adequado.

INADEQUADO (I) - O uso, ocupação ou aproveitamento do lote, que seja conflitante em relação às caracteristicas estabelecidas, portanto não permitido para a zona.

O uso inadequado, sem as exigências de uso e ocupação do solo aqui estabelecidos, poderá ser tolerado, desde que sua existência regular, anteriormente à data de publicação desta Lei, seja comprovada, mediante documento expedido por órgãos da Prefeitura, obedecendo as seguintes disposições:

a - Não será admitida a substituição do uso inadequado tolerado por qualquer outro uso inadequado que agrave a inadequalidade com relação às exigências desta Lei;

b - Não serão admitidas quaisquer ampliação na ocupação ou aproveitamento do solo, admitindo-se apenas as reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos, tudo aprovado previamente pela Prefeitura;

c - O uso inadequado adequar-se-a aos niveis e ruído e da poluição ambiental exigiveis para a zona em que esteja localizado, em prazo fixado pelo Executivo, bem como, obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

MISAEL AGUILAR DA SILVA JÚNIOR
Prefeito Municipal

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PMJ

ANEXO III

TABELA DE USO DO SOLO POR ZONA OU VIA DE ADENSAMENTO

	CL	CD	CG	CA	SL	SD	SE	EL	ED	EE	RU	RMH	RMV	CRH	CRV	I-1	I-2	I-3	ALT
ZONAS:																			
Zona de Comércio e Serviços	A	A	T	I	A	A	I	A	T	I	T	T	A	T	A	T	I	I	A
Zona Mista	A	A	A	I	A	A	T	A	T	I	T	T	A	T	A	T	I	I	T
Zonas Residenciais : R1	A	I	I	I	A	T	I	A	T	T	A	A	A	A	A	T	I	I	T
R2	A	I	I	I	A	T	I	A	T	I	A	A	A	A	A	T	I	I	T
R3	A	I	I	I	A	T	I	A	T	I	A	A	I	A	I	T	I	I	T
R4	A	I	I	I	A	T	I	A	T	I	A	A	I	A	I	I	I	I	T
Zona de Uso extensivo do Solo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zona de Preservação Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zonas Industriais ZI-1	I	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	T	A	I	I
ZI-2	I	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	I
Zona Portuária																			
VIAS DE ADENSAMENTO:																			
1 - Av. Dr. Adolfo Viana	T	A	I	I	A	A	I	T	T	T	T	T	T	T	T	I	I	T	
2 - Av. Santos Dumont	T	A	I	I	A	A	I	T	T	T	T	T	T	T	T	I	I	T	
3 - Av. Raul Alves	T	A	T	I	A	A	I	T	T	T	T	T	T	T	T	I	I	T	
4 - Av. Flaviano Guimarães																			
Av. Edgard Chastinet	A	A	I	I	A	A	I	T	T	A	T	T	T	T	T	I	I	T	
5 - Continuação da Av. Raul Alves																			
e Estrada Velha do Salitre	T	T	T	I	T	T	A	T	T	A	T	T	T	T	T	I	I	T	
6 - Rod.BA-210 (Curaçá/Sobradinho)	T	T	A	I	T	T	A	T	T	A	T	T	T	T	T	I	I	T	
7 - Av. Beira Rio	T	T	I	I	T	T	I	T	I	I	T	T	T	T	T	I	I	T	
8 - Av. Antonio Carlos Magalhães e																			
Av. para a Pedra do Lord	T	A	I	I	A	A	I	T	T	T	T	T	T	T	T	I	I	T	
9 - Av. Pincipal p/ o Bairro Quidé	T	T	T	I	T	T	A	T	T	T	T	T	T	T	T	I	I	T	
10 - Av. João Durval Carneiro	T	T	T	I	T	T	A	T	T	A	T	T	T	T	T	I	I	T	

Legenda: A - ADEQUADO
T - TOLERADO
I - INADEQUADO

MISAEL AGUILAR ~~DA~~ SILVA JÚNIOR
Prefeito Municipal

PROCURADORIA G.P.L DO PMJ MUNICÍPIO

ANEXO IV

GLOSSÁRIO

ACRÉSCIMO - Aumento de uma edificação no sentido vertical ou horizontal, realizado após a conclusão da mesma.

AFASTAMENTO - Distância entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde ela se situa; o afastamento é frontal, lateral ou de fundo quando essas divisórias forem respectivamente, a testada, os lados ou o fundo do lote.

ALVARÁ - Autorização ou licença expedida pela autoridade municipal para execução de obras de construção, modificação ou reforma.

ÁREA EDIFICADA OU CONSTRUÍDA - Área total de todos os pavimentos de uma edificação, inclusive o espaço ocupado pelas seções horizontais das paredes, áreas internas e circulações, edículas, etc.

ÁREA "NON AEDIFICANDI" - Área na qual a legislação em vigor não permite construção.

ÁREA OCUPADA - Área de terreno ocupada por uma ou mais edificações em um lote. Utiliza-se para medi-la a projeção vertical do prédio ou prédios sobre o plano horizontal do terreno.

ATIVIDADE - Uso ou finalidade para o qual um lote ou uma construção foram projetados, destinados, ocupados ou conservados.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A.) - Quociente entre a soma da área construída de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno. Não serão computados, para fim de cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas destinadas a estacionamento, lazer, escadas, rampas de acesso, elevadores, apartamento de zelador (até 40m2), casa de máquinas e sub-solo.

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO PMJ

EDÍCULA - Edificação complementar à edificação principal, sem comunicação interna com a mesma.

EMBARGO - Ato administrativo que determina a paralização de uma obra.

ESTACIONAMENTO - Espaço reservado para estacionamento de um veículo com acesso a logradouro público; tal espaço pode ser aberto ou fechado, coberto ou descoberto.

GABARITO - Medida ou pavimento que deve ser observado em construções.

INTERVENÇÃO - Qalquer ação que modifique o espaço físico.

LOTE - Parcela autônoma de terreno, com pelo menos um acesso à via destinada a circulação, resultante de qualquer forma de parcelamento.

PASSEIO - Parte do logradouro destinada a circulação de pedestre.

PERÍMETRO URBANO - Linha de contorno da área urbana.

RECUO - Incorporação ao logradouro público de uma área de terreno correspondente a propriedade particular adjacente ao mesmo logradouro a fim de possibilitar a realização de um projeto de alinhamento ou de modificação e alinhamento.

TAXA DE OCUPAÇÃO (T.O.) - Quociente expresso em porcentagem, entre a área ocupada pela projeção horizontal da edificação (não sendo computados nesta projeção os brises, jardineiras, marquises, pérgolas e beirais) e a área do lote em que está localizada.

TESTADA - Comprimento da linha que separa o logradouro público do lote e é limitado pelas divisas laterais.

USO DO SOLO - Aproveitamento e uma área de acordo com a atividade pré-fixada pela sua utilização.

USO MISTO - Prédio que abriga mais de uma atividade.

USO PREDOMINANTE DO SOLO - Uso que caracteriza basicamente a utilização de uma zona.

VIA DE ADENSAMENTO - Via importante que liga bairros ao centro onde há forte tendência ao comércio e serviço.

ZONA - Parcela do território definida por lei, compreendendo lotes cujas dimensões e utilização estão sujeitas a normas especificas visando sua adequação a um uso predominante.

ZONEAMENTO - Divisão de território em zonas com um conjunto de medidas que tem por finalidade permitir à Prefeitura o controle do uso do solo quanto à intensidade de sua utilização e às atividades adequadas para cada área.

MISAEL AGUILAR SILVA JÚNIOR
Prefeito Municipal

C:>ws5/leizonea.doc