MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

LEI Nº 2.704/2017

Dispõe sobre o uso, o parcelamento e a 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, da Lei Orgânica do Município, 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 são regulados 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) 5% (cinco por cento) da área da gleba a ser destinada para a instalação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) 7%, no mínimo, destinados a áreas verdes, que compreendem o espaço de domínio público que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, além de propiciar a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização;

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

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

1. vias principais: 14 m (quatorze metros) sendo 10 m (dez metros) de faixa de rolagem e 2,0 m (dois metros) de passeio em cada lado, observando-se a legislação de acessibilidade aplicável;

2. vias secundárias: 11 m (onze metros) sendo 7 m (sete metros) de faixa de rolagem e 2,0 m (dois metros) de passeio em cada lado, observando-se a legislação de acessibilidade aplicável;

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.

Parágrafo único. As áreas verdes mencionadas neste artigo não deverão se situar nos fundos dos lotes, além de possuir o percentual de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de sua área total contigua e contornada por vias de circulação.

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 as 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 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 a 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.

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.

§ 1º. 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.

§ 2º. Como garantia de execução das obras de infraestrutura básica mencionadas neste artigo, o interessado deverá hipotecar área útil do loteamento no percentual mínimo de 20% (vinte por cento), excluídas as áreas previstas no art. 5º, I, desta Lei.

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

§ 3º. O registro da hipoteca deverá ser feito concomitantemente ao registro do projeto aprovado.

§ 4º. O interessado apresentará cronograma de execução das obras dos loteamentos, a ser aprovado pelo Município, com duração máxima de 04 (quatro) anos, sendo que o descumprimento acarretará a execução da garantia prevista no parágrafo § 2º deste artigo.

§ 5º. A execução dos loteamentos observará o fiel cumprimento das condicionantes previstas em ato administrativo a ser publicado pelo órgão ou entidade competente.

§ 6º. O cumprimento das condicionantes estabelecidas pelo órgão ou entidade competente, se dará em caráter parcial ou total, sendo que o cumprimento total ensejará a baixa de garantia prevista neste artigo, mediante ato administrativo.

§ 7º. O loteador poderá solicitar ao órgão ou entidade competente a revisão de condicionantes, caso o cumprimento das mesmas esteja em desacordo com a execução do loteamento, observado o seguinte procedimento:

I - o interessado deverá encaminhar ao órgão ou entidade competente requerimento solicitando a revisão de condicionantes, que será submetido a análise técnica para apreciação;

II - a análise técnica emitirá as razões que deliberarão acerca da procedência ou não do pedido de revisão.

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 documento comprobatório da propriedade do interessado, bem como da negatividade de ônus reais incidentes sobre o imóvel, além da 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.

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

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

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 responsável pelas ações de assistência social dará o suporte necessário para a elaboração do projeto urbanístico de interesse social pelo interessado de baixa renda.

CAPÍTULO IV
DO USO E ATIVIDADES URBANAS

Art. 19. Para os fins desta Lei, o uso urbano classifica-se em:

I - residencial;

II - não residencial;

III - misto.

§ 1º. Entende-se por residencial o uso destinado exclusivamente a moradia.

§ 2º. Entende-se por não-residencial o uso comercial, de prestação de serviços e/ou industriais.

§ 3º. Entende-se por misto o uso destinado a mais de um uso em um mesmo imóvel, desde que compatíveis entre si.

Art. 20. Os índices e os parâmetros urbanísticos aplicáveis sobre as unidades que tratam esta seção serão regulamentados por ato administrativo.

Seção I
Do uso Residencial
Subseção I
Das Unidades Unifamiliares

Art. 21. As unidades para uso residencial unifamiliar, destinadas exclusivamente a moradia, restringem-se a uma única unidade edificada por lote.

Art. 22. Para as unidades de que tratam esta seção, serão adotados os seguintes parâmetros:

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

I - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de cinco (05) m, devendo atender integralmente às disposições urbanísticas contidas na legislação de zoneamento do Município.

Subseção II
Dos Grupamentos Residenciais

Art. 23. Consideram-se grupamentos residenciais o conjunto constituído por edificações ou por áreas privativas no mesmo imóvel com uso destinado exclusivamente para moradia.

Dos Grupamentos Residenciais Horizontais

Art. 24. Os grupamentos residenciais horizontais são construídos por áreas de terreno de uso particular, correspondentes a frações ideais, com no mínimo 310m² (trezentos e dez metros quadrados) e duas unidades habitacionais, constituídas por áreas de terreno de uso comum, admitindo-se a abertura de vias internas para pedestres e veículos, devendo atender às normas urbanísticas e de polícia administrativa do Município, além de satisfazer as seguintes exigências:

I - cada unidade habitacional deverá possuir fração ideal de terreno não inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - o grupamento residencial horizontal deverá possuir área mínima de uso comum de 60m² (sessenta metros quadrados);

III - entende-se por área comum todos os espaços que possam ser utilizados por todos os moradores do grupamento, tais como garagem, piscina, playground, áreas de circulação, dentre outros;

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

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

VI - apresentar plano geral do grupamento residencial horizontal, 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.

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

VIII - garantir a indivisibilidade do grupamento, não ser permitida a execução de muro frontal no alinhamento das unidades autônomas;

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

IX - nos grupamentos 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. 25. Aprovado o grupamento, não poderá este ser descaracterizado, transformando-se as unidades privativas em unifamiliares, devendo ser indicada a fração ideal por unidade residencial.

Art. 26. As faixas de rolamento internas dos grupamentos deverão ter largura mínima de 6 m (seis metros) e passeio mínimo com 2,0 m (dois metros) de largura.

Parágrafo único. Caso o projeto do grupamento 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 2,0 m (dois metros) de passeio em cada lado;

II - vias secundárias: 11 m (onze metros) sendo 7 m (sete metros) de faixa de rolagem e 2,0m (dois metros) de passeio em cada lado.

Art. 27. As áreas de uso comum dos grupamentos 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.

Dos Grupamentos Residenciais Verticais

Art. 28. Os grupamentos residenciais verticais são constituídos por unidades sobrepostas suscetíveis de utilização independente tais como apartamentos com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitando-se a propriedade exclusiva, atendendo as seguintes exigências:

I - os lotes terão área mínima de 200 m^2 (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros), devendo atender integralmente às disposições urbanísticas contidas na legislação de zoneamento do Município;

II - o grupamento residencial horizontal deverá possuir área mínima de uso comum de 60 m^2 (sessenta metros quadrados);

III - o número máximo de unidades habitacionais nos grupamentos será definido através do coeficiente de adensamento a ser estabelecido por ato administrativo;

IV - na aplicação dos cálculos do coeficiente de adensamento, será sempre desprezada a fração, se inferior a meio, e igualada a um, se igual ou superior;

Art. 29. As unidades serão assinaladas por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

Art. 30. A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 31. O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas construções ou conjuntos de construções será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

Seção II
Do Uso Não Residencial

Art. 32. As categorias de uso do solo e as edificações de que trata esta seção são classificados como comercial, prestação de serviços e industrial, escalonados da seguinte forma:

I - uso comercial e de prestação de serviços simplificado: comércio varejista ou de prestação serviços de atendimento à população em geral que não gerem impacto ao entorno;

II - uso comercial e de prestação de serviços de médio e alto impacto: comércio varejista ou atacadista ou de prestação serviços de atendimento à população em geral que pelo porte, natureza ou características de funcionamento poderá ter implantação sujeita a avaliação de impactos exigindo planejamento ou intervenções específicas para sua implantação;

III - uso industrial simplificado: atividades industriais não poluidoras, incluindo indústria caseira que pelo silêncio de operação e pouca geração de tráfego tenham processo produtivo compatível com as demais categorias de uso urbanos, sem causar incômodo de qualquer espécie;

IV - uso industrial de média complexidade: atividades industriais causadoras de impactos no meio ambiente ou no sistema viário, mas que possuem processo produtivo compatível com as demais categorias de uso urbano se submetidas a métodos adequados de controle de impactos e tratamento de emissões e efluentes;

V - uso industrial de alta complexidade: atividades industriais potencialmente poluidoras ou de grande porte cuja compatibilização do processo produtivo com as demais categorias de uso urbano esteja condicionada ao controle de impactos ambientais e de carga, exigindo intervenções específicas para a sua implantação;

VI - uso industrial perigoso ou insalubre: atividades industriais potencialmente poluidoras, de natureza incômoda, nociva ou perigosa, que exijam localização e restrições específicas para a proteção das demais categorias de uso urbano, e estejam condicionadas a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias.

Subseção I
Dos Grupamentos Comerciais e de Prestação de Serviços

Art. 33. Os grupamentos não residenciais são constituídos por edificações destinadas exclusivamente ao uso comercial ou de prestação de serviços, no mesmo imóvel, com partes

suscetíveis de utilização independente e respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, no qual se admite tanto a distribuição das edificações no plano horizontal como sobrepostas.

Art. 34. Para os grupamentos que tratam esta seção, serão adotados os seguintes parâmetros:

I - os lotes terão área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 m (cinco metros) no uso comercial e de prestação de serviços simplificado;

II - os lotes terão área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros) no uso comercial e de prestação de serviços de médio e alto impacto.

Subseção II
Do Uso Industrial

Art. 35. O uso industrial é destinado ao exercício de atividades industriais, armazenagem e outras correlatas, sendo que sua ocupação ficará condicionada ao atendimento integral das disposições contidas na legislação urbanística vigente, devendo considerar os seguintes aspectos:

I - existência de interesse público pela instituição de novas áreas produtivas industriais, pela manutenção ou recuperação da produção industrial;

II - disponibilidade de infraestrutura implantada que comporte o uso industrial planejado;

III - avaliação da existência de restrições ambientais;

IV - influência de grandes empreendimentos industriais que atuem como polos de atração de indústrias complementares ao seu processo produtivo.

Art. 36. No uso industrial não será permitida a implementação de grupamentos.

Art. 37. Para as edificações de que tratam esta seção, serão adotados os seguintes parâmetros:

I - os lotes terão área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 7,5 m (sete metros e cinquenta centímetros) no uso industrial simplificado;

II - os lotes terão área mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros) nas demais categorias de uso industrial.

Subseção III
Do Uso Misto
Dos Grupamentos de Uso Misto

Art. 38. O grupamento misto é constituído por edificações, com unidades residenciais e não residenciais, no mesmo imóvel, com partes suscetíveis de utilização independente e respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, ressalvadas as situações de impacto pertinentes à convivência dentre as diferentes categorias de uso, e se admitindo tanto a distribuição das

edificações no plano horizontal como também sobrepostas.

Art. 39. Nos grupamentos de uso misto será permitida a convivência entre o uso residencial e as demais categorias de uso no mesmo terreno ou edificação, desde que o uso residencial tenha acesso independente das demais categorias de uso.

Art. 40. O uso residencial não poderá coexistir no mesmo terreno com estabelecimentos destinados a armazenagem de produtos inflamáveis ou atividades incômodas, nocivas e potencialmente modificadoras do meio ambiente, não sendo permitida sua convivência com outras categorias de uso que acarretem risco à população residente, podendo ser estabelecidas limitações adicionais para a proteção do uso residencial, observando-se a legislação ambiental aplicável.

Art. 41. Para as edificações de que tratam esta seção, serão adotados os seguintes parâmetros:

I - os lotes terão área mínima de 200 m^2 (duzentos metros quadrados) e frente mínima de 10 m (dez metros), devendo atender integralmente às disposições urbanísticas contidas na legislação de zoneamento do Município;

II - o grupamento de uso misto devera possuir área mínima de uso comum de 50 m^2 (cinquenta metros quadrados).

CAPÍTULO V
DO REMEMBRAMENTO E DO DESDOBRO

Art. 42. Considera-se remembramento a fusão de dois (02) ou mais lotes, com o objetivo de formar apenas uma área para destinação específica.

Art. 43. 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. 44. Para efeito de desdobro a repartição dos lotes provenientes do desdobro terão área mínima de 125 m^2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 05 (cinco) metros, devendo atender integralmente às disposições urbanísticas contidas na legislação de zoneamento do Município.

Art. 45. Os lotes resultantes de desdobro deverão:

I - ter frente para a via oficial de circulação de veículos;

II - atender todas as características de dimensionamento mínimo de lotes previstos para as diferentes zonas de uso, conforme dispõe a legislação urbanística de zoneamento vigente.

Parágrafo único. As edificações existentes nos lotes resultantes de desdobro deverão observar dimensões mínimas que comportem a edificação de acordo com a zona de uso em que estiver localizada, considerando os parâmetros urbanísticos e as disposições da presente lei.

Art. 46. Caso as edificações não se enquadrem nas disposições do artigo anterior, deverão

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

ser objeto de licenciamento de reforma para adequação aos novos lotes pretendidos no desdobro.

CAPÍTULO VI
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 47. A edificação no terreno será regulada por índices e parâmetros urbanísticos a serem fixados em ato administrativo, segundo a Zona em que se situem.

Parágrafo único. Os índices e os parâmetros urbanísticos definem o padrão de ocupação do solo urbano adequado para cada área.

Art. 48. O adequado uso e a ocupação de solo para efeito desta Lei obedecerão aos seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

I - Área Total Construída (ATC): A Área Total Construída é a área máxima edificável resultante da multiplicação do Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) pela área do terreno (S), representada pela fórmula ATC = IAT x S;

II - Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT): O Índice de Aproveitamento do Terreno corresponde ao índice que multiplicado pela área do terreno, define a Área Total Construída;

III - Taxa de Ocupação máxima (TO): A Taxa de Ocupação máxima permitida (TO) é a percentagem representada pela relação entre a projeção horizontal máxima permitida para a edificação e a área total do terreno, expressa na seguinte fórmula:

$$TO = \frac{\text{Área da Projeção Horizontal Máxima da Edificação x } 100}{\text{Área Total do Terreno}}$$

IV - Taxa de Solo Natural (TSN): Taxa de Solo Natural é a percentagem de área do terreno que deve ser mantida permeável;

V - Área mínima útil da unidade: A Área Mínima Útil das unidades habitacionais corresponde ao somatório das áreas úteis dos compartimentos das unidades;

VI - Afastamentos mínimos, assim entendidos como sendo a distância mínima estabelecida em ato normativo do Poder Executivo, em relação a logradouros, às divisas dos terrenos e entre as edificações, classificados da seguinte maneira:

a) Afastamento Frontal: distância entre o plano da fachada da edificação e o alinhamento do terreno onde se situa;

b) Afastamentos Laterais: distâncias entre os planos de fachada da edificação e os limites laterais;

c) Afastamento de Fundos: distâncias entre os planos da fachada e o limite de fundo da edificação.

VII - Coeficiente de Adensamento (Q): O Coeficiente de Adensamento corresponde ao índice que possibilita definir o número máximo de unidades habitacionais permitidas no terreno,

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

através da divisão da área do terreno por este coeficiente.

Art. 49. As partes da edificação não computáveis para efeito do cálculo da ATC são as relacionadas a seguir:

I - os locais destinados a estacionamento e guarda de veículos, inclusive seus acessos;

II - portaria e acesso da edificação;

III - apartamento do zelador e demais compartimentos de uso comum;

IV - caixas d'água, casas de máquinas e demais compartimentos técnicos situados em qualquer nível da edificação;

V - terraços descobertos;

VI - terraços cobertos de uso comum;

VII - guaritas e edículas de acordo com a legislação em vigor.

Art. 50. Não serão computadas no cálculo da ATC as varandas e as sacadas das edificações residenciais, balanceadas sobre os afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundos, com área total máxima de até 20% (vinte por cento) da área útil da respectiva unidade.

Art. 51. A Projeção horizontal máxima das edificações inclui toda a área coberta da edificação, excluídas as áreas em balanço destinadas a varandas, sacadas e saliências.

§ 1º. Nas edificações e nos grupamentos residenciais, as varandas assentes no terreno também não serão incluídas na área máxima de projeção.

§ 2º. Obedecidas as disposições do Código de Polícia Administrativa do Município, edículas, guaritas e pórticos das edificações não serão computados na taxa de ocupação máxima permitida, desde que atendida a taxa de permeabilidade.

Art. 52. Ato administrativo circunstanciado do Poder Executivo regulamentará a taxa de ocupação máxima permitida para as edificações, conforme seu uso, tipologia ou zona.

Art. 53. As edificações de uso exclusivo destinadas a edifício garagem não tem limite de taxa de ocupação, desde que respeitados o afastamento frontal e a taxa de solo natural definida pelo ato administrativo correspondente.

Art. 54. Não será admitida nas áreas permeáveis a implantação de quaisquer benfeitorias ou equipamentos que descaracterizem sua natureza e objetivo, inclusive quadras, piscinas, reservatórios, cisternas ou similares.

Art. 55. Para garantia da permanência das áreas permeáveis poderá ser exigida a manutenção ou o plantio de vegetação nas áreas reservadas ao atendimento da Taxa de Solo Natural.

Art. 56. Não serão computadas como áreas permeáveis aquelas localizadas sob a projeção das edificações ou sobre subsolos de qualquer natureza, com exceção das saliências ou varandas em

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

balanço.

Art. 57. A Área Mínima Útil das unidades habitacionais será de 30,00 m² (trinta metros quadrados).

Art. 58. Poderá ser admitida a redução da área mínima útil estabelecida no artigo anterior, desde que mantidas as condições mínimas de segurança, higiene, salubridade, nos seguintes casos:

I - reconversão pela transformação de uso das edificações existentes a fim de adaptá-las às condições sociais, culturais e econômicas locais, observando-se a legislação aplicável;

II - reconversão, reconstrução ou readaptação de imóveis protegidos por legislação de patrimônio cultural;

III - nas Zonas Especiais de Interesse Social;

IV - nos programas vinculados à política habitacional de interesse social municipal, estadual ou federal.

Art. 59. Ato administrativo do Poder Executivo definirá o afastamento frontal mínimo obrigatório em função de plano de urbanização, de largura do logradouro e de faixa de domínio, de gabarito, de proteção do patrimônio cultural, ou em decorrência de outras particularidades locais, podendo, inclusive, isentá-lo nos casos de áreas consolidadas urbanisticamente.

CAPÍTULO VII
DAS RESTRIÇÕES AO USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

Art. 60. Todas as categorias de uso poderão instalar-se no território municipal, desde que obedeçam às condições estabelecidas nesta Lei quanto à sua localização em função das vias componentes do sistema viário da zona em que se localiza, do potencial de incomodidade do uso e da disponibilidade de infraestrutura.

Art. 61. A localização dos empreendimentos destinados às categorias de uso previstos no art. 19, I *usque* III desta Lei deverá observar o zoneamento urbano, viabilidade ambiental e estudo de impacto de vizinhança.

Parágrafo único. A aprovação dos projetos de implantação das categorias de uso previstas neste artigo será condicionada a uma análise especial prévia, por parte do órgão ou entidade municipal competente, que verificará a localização e a vizinhança do entorno para opinar quanto à possibilidade de instalação no local pretendido.

Art. 62. São considerados usos geradores de ruído ou incômodo à vizinhança aqueles potencialmente geradores de tráfego, poluição sonora, poluição atmosférica e aqueles que envolvem riscos sanitários e de segurança.

Art. 63. São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles que podem causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da

infraestrutura básica, ou ter repercussão ambiental significativa, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais, não-habitacionais ou mistas.

Parágrafo único. A classificação como Empreendimento de Impacto será estabelecida por meio de ato administrativo do Poder Executivo Municipal.

Art. 64. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 65. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 66. O Poder Executivo poderá condicionar a aprovação do Memorial Justificativo ao cumprimento, pelo empreendedor e às suas expensas, de obras necessárias para anular, atenuar ou compensar o impacto que o empreendimento acarretará.

Art. 67. Com o objetivo de disciplinar as interferências no tráfego, o empreendimento de impacto deverá dispor de vagas de estacionamento de veículos, internas ao lote ou ao empreendimento, conforme as seguintes exigências mínimas:

I - uso habitacional – uma (01) vaga de estacionamento para cada 150 m^2 (cento e cinquenta metros quadrados), considerando-se a área da unidade habitacional;

II - uso não habitacional, limitados a Centros Empresariais, Galerias, Shopping Centers, Hotéis, Centros Médicos, Bancos, Estabelecimentos de Ensino, Supermercados, Casas de Shows e outros congêneres:

a) Construções de até 400 m^2 (quatrocentos metros quadrados) – uma (01) vaga de estacionamento para cada 80 m^2 (oitenta metros quadrados), considerando-se a área total de

construção;

b) construções com mais de 400 m² (quatrocentos metros quadrados) – uma (01) vaga de estacionamento para cada 100 m² (cem metros quadrados) ou fração, considerando-se a área total de construção.

c) deverá ser previsto local para carga e descarga de mercadorias, quando houver demanda em função do uso ou atividade urbana.

III - uso misto – Somatório das exigências para cada uso, proporcionalmente, levando-se em conta que:

§ 1º. Para efeito do disposto no inc. II, não serão computadas as áreas de estacionamento coberto e as áreas destinadas ao abrigo de frotas de veículos.

§ 2º. Deverá ser previsto local para carga e descarga de mercadorias, quando houver demanda em função do uso ou atividade urbana.

CAPÍTULO VIII
DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 68. Consideram-se infrações às normas de parcelamento do solo urbano:

I - dar início ou de qualquer forma executar parcelamento do solo urbano sem o respectivo licenciamento;

II - dar continuidade à execução de parcelamento do solo urbano após a expiração do respectivo licenciamento, sem pedido para sua renovação;

III - dar início ou prosseguir na execução de parcelamento depois de expirado o prazo concedido pela legislação civil para sua inscrição no Registro de Imóveis;

IV - não concluir o parcelamento nos prazos máximos concedidos no licenciamento;

V - não paralisar a execução das obras quando da notificação do órgão municipal responsável;

VI - descumprir embargo administrativo imposto pela fiscalização municipal.

Art. 69. As infrações previstas no artigo anterior ensejam a aplicação das seguintes penalidades:

I - imediata paralisação das obras, quando da notificação pela fiscalização;

II - embargo administrativo, quando constatada a desobediência do infrator à ordem de paralisação;

III - multa;

IV - cassação da licença, quando, decorrido o prazo assinado pelo órgão municipal

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

responsável, o empreendedor não sanar as pendências existentes;

V - auto de demolição.

§ 1º. O processo administrativo para aplicação das penalidades que tratam esse artigo observará as normas do Código de Polícia Administrativa.

§ 2º. A penalidade de multa será aplicada no valor entre 100 e 200 VRF (Valor de Referência Fiscal).

Art. 70. O pagamento das multas definidas neste Capítulo não exime o responsável da adoção das medidas indispensáveis para a regularização do parcelamento, permanecendo embargadas as obras enquanto não procedida à sua plena regularização.

Art. 71. Constatada a irregularidade do parcelamento e verificada a resistência do proprietário em regularizá-lo, o órgão municipal de controle urbano dará ciência à Procuradoria-Geral do Município para adoção de providências judiciais ou extrajudiciais e, se for o caso, comunicará os fatos ao Ministério Público, para adoção das medidas punitivas de ordem criminal, sem prejuízo da aplicação das normas dispostas no Código de Polícia Administrativa.

Art. 72. Quando o interesse público recomendar a assunção da responsabilidade pelo Poder Público Municipal para a conclusão de parcelamento do solo urbano, serão adotadas imediatamente as medidas administrativas e judiciais destinadas à reparação dos custos junto ao patrimônio do proprietário, até o pleno ressarcimento das despesas efetuadas.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 73. Não caberá ao Município qualquer responsabilidade por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras em confronto com as dimensões mencionadas nos projetos aprovados.

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

Art. 74. Os parcelamentos deverão ser elaborados de forma a permitir o acesso do público às margens do Rio São Francisco, pelo menos a cada 500 m (quinhentos metros).

Art. 75. As edificações que abriguem usos ou atividades inadequadas não poderão sofrer acréscimos que agravem sua inadequação.

Art. 76. As edificações que não atendam aos parâmetros estabelecidos em ato do Poder Executivo não poderão sofrer acréscimos que agravem sua desconformidade.

Art. 77. Em qualquer zona, toda edificação existente ou que sofra modificação em 60% (sessenta por cento) da área total de construção será considerada construção nova, devendo obedecer à legislação em vigor.

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

Art. 78. Fica revogada a Lei Municipal nº 2.614, de 20 de abril de 2016.

Art. 79. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO, ESTADO DA BAHIA em 21 de setembro de 2017.

MARCUS PAULO ALCÂNTARA BOMFIM
Prefeito Municipal

EDUARDO JOSÉ FERNANDES DOS SANTOS
Procurador-Geral do Município

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

LEI Nº 2.704/2017

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.

Área de Projeção Horizontal – É a área formada pela vista superior da edificação formada pela projeção vertical dos raios sobre o terreno;

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

Área permeável - Área permeável é aquela livre de construção em qualquer nível, para garantia de infiltração de águas pluviais no solo e subsolo e para impedir qualquer forma de alteração do meio ambiente natural, conforme critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente.

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;

Divisa do lote - é a linha que demarca os limites de um lote ou terreno.

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

Edificação - é uma estrutura fisica e rígida para abrigar e acomodar pessoas, animais, materiais ou equipamentos.

Edificação habitacional unifamiliar - é uma edificação destinada à habitação para uma única família.

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 de rolagem - é a parte da via pública especialmente destinada ao trânsito de veículos;

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;

MUNICÍPIO DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

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

Grupamentos - o conjunto constituído por edificações ou por áreas privativas no mesmo imóvel.

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.

Incomodidade - efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área.

Ocupação do solo - ação de assentar sobre o solo uma estrutura urbana. Parâmetros urbanísticos - números pelos quais se definem e regulam as condições de implantação das edificações no solo urbano.

Passeio público - é a parte da via pública, normalmente segregada e em nível diferente, destinada à circulação de qualquer pessoa, independente de idade, estatura, limitação de mobilidade ou percepção, com autonomia e segurança, bem como à implantação de mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura, vegetação, sinalização e outros fins previstos em leis específicas.

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

Reconversão – é a alteração ou a modificação de uma construção que antes já tinha sido alterada ou modificada.

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;

Saliência - é o elemento arquitetônico proeminente de composição das fachadas;

Saque - é o elemento de composição arquitetônica que faça saliências sobre o paramento da fachada;

Testada do lote - é a dimensão da face do lote voltada para o logradouro;

Unidade habitacional - lugar em que se habita; casa, lugar de morada; residência, vivenda; domicílio;

Unidade imobiliária – lote edificado ou não;

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