



LEI N° 1.767/2003

Institui o Plano Diretor Urbano de Juazeiro e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DO PLANO DIRETOR URBANO

Art. 1.º Fica aprovado e instituído o Plano Diretor Urbano de Juazeiro, instrumento normativo da política de desenvolvimento urbano ambiental da sede municipal.

Seção I
Dos objetivos gerais

Art. 2.º O Plano Diretor Urbano objetiva dotar a Cidade de políticas públicas para promover o desenvolvimento urbano planejado de forma integrada, recuperando o ambiente natural e reestruturando a ocupação urbana no sentido de melhorar a qualidade de vida de seus habitantes, através das seguintes ações:

- I** - fortalecimento e ampliação a base econômica local através do aumento da produção de bens e serviços, ampliando as possibilidades de emprego, proporcionando aumento da renda gerada regionalmente; promoção de ações no sentido de transformar o município em entreposto regional de bens e serviços ampliando o potencial do sistema intermodal de transportes;
- II** - melhoraria das condições de vida da população, através da estruturação de uma rede de serviços sociais urbanos, viabilizando a qualificação e capacitação da população para efeito de ingresso no mercado de trabalho;
- III** - elevação da qualidade urbana ambiental através da requalificação do espaço urbanístico, pela adoção do princípio de eco-eficiência como princípio básico do comportamento administrativo municipal, mediante atitudes que configurem uma ação municipal baseada na potencialização dos recursos ambientais, na utilização sustentável dos recursos naturais e na recuperação de áreas degradadas, na ampliação do saneamento básico, no controle do uso e ocupação do solo e na reestruturação do sistema viário e de circulação;
- IV** - Reestruturação e modernização da administração municipal, da qualificação profissional dos quadros de pessoal, da atualização da legislação urbanística



e administrativa, e principalmente da ampla participação da comunidade na definição e condução dessas políticas, e na capacidade de negociar com as esferas estadual e federal, os investimentos que ultrapassam a competência municipal.

Parágrafo único. A adoção do conceito da eco-eficiência implica na incorporação em todos os âmbitos da interpretação e aplicação dos dispositivos constantes dos instrumentos jurídicos deste Plano Diretor Urbano dos princípios da permanência da natureza e dos seus ritmos.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES

Seção I

Base econômica local

Art. 3.º A diretriz desta política é fortalecer e ampliar a base econômica local com as seguintes ações:

- I - promoção e ampliação do papel de entreposto regional através da conclusão do porto e implantação de terminal intermodal de transportes (porto, ferrovia e rodovia), além de áreas destinadas a armazenagem e depósito para redistribuição logística de bens;
- II - ampliação e reestruturação do Mercado do Produtor;
- III - criação de um distrito de serviços mecânicos;
- IV - promoção da produção agrícola tradicional através de incentivos, ampliando seus efeitos na economia, na arrecadação e nos indicadores sociais;
- V - ampliação e diversificação dos investimentos agro-industriais, ampliando a estrutura física, urbana e social existente, de modo a interligar a produção agrícola à industrial;
- VI - fortalecimento das atividades de comércio e serviços, turismo e lazer, mediante incentivos fiscais, promoção de eventos, recuperação do patrimônio municipal e implantação do Centro de Convenções.
- VII - promoção de alternativas tecnológicas de convivência com a seca.

Seção II

Condições de vida da população

Art. 4.º A diretriz desta política é melhorar as condições de vida da população com as seguintes ações:

- I - implementação de ações para atenuar os efeitos migratórios, bem como orientar a inserção dos migrantes na sociedade;
- II - elaboração de Plano de Desenvolvimento Escolar para erradicação do analfabetismo, melhoria do rendimento escolar, eliminação do déficit de salas de aulas e da evasão escolar, capacitação contínua e permanente dos docentes, recuperação de instalações e equipamentos;
- III - criação da disciplina cidadania e sua inclusão nos currículos escolares transmitindo noções de meio ambiente, urbanidade, tráfego, corrupção,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA**

finanças domésticas, problemas sociais e do papel do cidadão nesse contexto;

- IV - Implantação da Universidade São Francisco como centro de desenvolvimento de pesquisas tecnológicas nas áreas vinculadas ao processo de expansão econômica;
- V - elaboração do Plano Municipal de Saúde para garantir a descentralização dos equipamentos e ações, a implantação plena da municipalização, expansão dos programas de vigilância sanitária e epidemiológica, capacitação do corpo profissional e implantação de programas específicos voltados à família, ao idoso, a gestantes e ao combate a doenças degenerativas e infecto-contagiosas;
- VI - criação de incentivos ao associativismo, às atividades culturais, de lazer e esporte, através do resgate de manifestações culturais específicas da região, como forma de lazer e turismo, bem como a implantação de uma vila olímpica.

Seção III

Reestruturação urbano ambiental

Art. 5.º A diretriz desta política é promover a reestruturação urbano ambiental da Cidade por meio das seguintes ações:

- I - adoção de medidas e normas de comportamento administrativos baseados nos princípios da eco-eficiência que levem à preservação e potencialização dos recursos ambientais e à utilização sustentável dos recursos naturais, locais e regionais;
- II - elaboração e implantação do Plano Urbanístico para promover o ordenamento territorial da Cidade através do zoneamento ambiental e controlando o uso e ocupação do solo, mediante a aplicação de indicadores e parâmetros urbanísticos;
- III - reestruturação do sistema viário e de circulação de veículos, por meio da elaboração de um plano de tráfego e de transportes coletivos, e da implantação das vias recomendadas neste Plano;
- IV - estruturação ambiental dos bairros visando o melhoramento progressivo da qualidade urbano ambiental dos mesmos, por meio da infraestruturação urbana, da implantação e ou recuperação de equipamentos sociais, de um amplo programa de preservação/recuperação ambiental e requalificação urbanística de seus espaços;
- V - ampliação da rede de abastecimento de água potável e resolução dos problemas de recalque e distribuição;
- VI - ampliação da rede de esgotamento sanitário, mediante programas de extensão do sistema e de ligações obrigatórias à rede onde existente e complementação no tratamento final, mediante a implantação do sistema *wetland*;
- VII - implantação das recomendações e das medidas indicadas no Plano Diretor de Limpeza Urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

- VIII - elaboração de plano específico para enfrentamento de enchentes e inundações;
- IX - implantação do programa de preservação ambiental, mediante a implantação do Parque Central, da ampla arborização das áreas urbanas e da preservação dos leitos dos riachos temporários;
- X - implantação do Código Ambiental;
- XI - promoção de ações conjuntas do Conselho Municipal do Meio Ambiente, com o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), Centro de Recursos Ambientais (CRA) e Organizações não Governamentais na sugestão de políticas que garantam a preservação ambiental.

Seção IV

Eficiência da gestão pública

Art. 6.º A diretriz desta política é promover o aumento da eficiência da gestão pública por meio das seguintes ações:

- I - implantação de uma nova estrutura administrativa enxuta, moderna, ágil, informatizada, participativa, eficaz e eficiente, que abranja os aspectos de administração de pessoal, financeira, tributária, patrimonial, previdenciária e operacional;
- II - implantação de uma política de pessoal baseada em estatuto próprio, plano de cargos e salários, concurso público, capacitação e treinamento permanente;
- III - ampliação da arrecadação de receitas próprias, mediante a atualização e implantação do cadastro fiscal e imobiliário, a ampliação e capacitação da fiscalização e da criação de mecanismos de retorno financeiro dos empreendimentos públicos urbanos;
- IV - continuidade de programas e projetos nas mudanças de mandato na administração municipal assegurada pela criação de uma Carteira Permanente de Projetos, no âmbito da Agência Municipal de Planejamento e Desenvolvimento a ser criada, com a finalidade de favorecer a participação de órgãos nacionais e internacionais de assistência técnica e financeira, tanto públicos quanto privados, e da aprovação dos mesmos pelas leis orçamentárias e pelos Planos Plurianuais de Investimentos;
- V - atualização da legislação urbanística pertinente.

CAPÍTULO III

DO PLANEJAMENTO

Seção I

Sistema de Planejamento Municipal

Art. 7.º Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento, que compreende:



- I - o Conselho Municipal de Desenvolvimento;
- II - o Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- III - a Agência Municipal de Planejamento e Desenvolvimento.

Seção II

Conselho Municipal de Desenvolvimento

Art. 8.º Cabe ao Conselho Municipal de Desenvolvimento, órgão colegiado permanente, de caráter paritário, normativo e deliberativo e composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil, dentre outras atribuições definidas em lei:

- I - participar do planejamento geral e setorial da Cidade, inclusive para fins da elaboração do orçamento-programa e do orçamento anual;
- II - acompanhar a implementação do Plano Diretor, seus planos específicos, programas e projetos;
- III - propor as revisões do Plano Diretor;
- IV - indicar e aprovar o tombamento de bens arquitetônicos;
- V - propor e apreciar a implementação de projetos específicos;
- VI - realizar debates regionais sobre o planejamento e desenvolvimento urbano municipal;
- VII - promover discussões públicas sobre proposições e projetos de desenvolvimento e acompanhamento da implementação do Plano Diretor;
- VIII - garantir a continuidade no processo de planejamento face às mudanças do Legislativo e Executivo.

Art. 9.º O Conselho Municipal de Desenvolvimento será presidido pelo Chefe do Poder Executivo e integrado por:

- I - Chefe de Núcleo da Agência Municipal de Planejamento e Desenvolvimento;
- II - Secretário de Saúde;
- III - Secretário de Educação e Esportes;
- IV - Secretário de Infra-Estrutura e Habitação;
- V - Secretário de Serviços Públicos;
- VI - Secretário de Desenvolvimento Social
- VII - 1. (um) representante de entidades representativas de profissionais liberais de arquitetura ou engenharia;
- VIII - 1. (um) representante de entidade empresarial;
- IX - 1. (um) representante de entidade de trabalhadores;
- X - 1. (um) representante de entidades ambientalistas;
- XI - 1. (um) representante de órgão federal ou estadual instalado no Município;
- XII - 1. (um) representante dos Conselhos de Bairro.



§ 1.º O Chefe do Poder Executivo participará das reuniões do Conselho, sem direito a voto, exceto quando houver necessidade de desempate.

§ 2.º Os membros natos do Conselho Municipal de Desenvolvimento, constituídos pelos Secretários Municipais, serão representados, em suas faltas e impedimentos, por substitutos por eles indicados.

§ 3.º O mandato dos membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento coincidirá com o do Prefeito, permitida a recondução.

§ 4.º Nas faltas ou impedimentos do Presidente e seu Suplente, a Presidência do Colegiado caberá aos demais titulares das secretarias municipais, na ordem estabelecida neste artigo.

§ 5.º A função de membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento será considerada como relevante serviço prestado à comunidade e será exercida gratuitamente.

Art. 10. Em casos específicos, e quando se fizer necessário, serão ouvidos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, representantes dos poderes e entidades federais, estaduais e municipais atuantes na região.

Art. 11. Para a instalação do Conselho Municipal de Desenvolvimento, o Prefeito convocará os interessados para a reunião pública que se realizará 10(dez) dias após a convocação, para a eleição dos conselheiros e respectivos suplentes.

Parágrafo único. Posteriormente à instalação, a escolha dos representantes das entidades não governamentais será disciplinada pelo Regimento Interno do Conselho.

Art. 12. O Conselho Municipal de Desenvolvimento terá seu funcionamento regido pelas seguintes normas:

- I - o órgão de deliberação máxima é o Plenário;
- II - as sessões plenárias serão realizadas em caráter ordinário, bimestralmente, e, extraordinariamente, quando convocadas pelo Presidente;
- III - para a realização das sessões será necessária a presença da maioria dos membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento, que deliberará pela maioria dos votos dos presentes;
- IV - cada membro do Conselho Municipal de Desenvolvimento terá direito a um único voto na sessão Plenária;
- V - as decisões do Conselho Municipal de Desenvolvimento serão consubstanciadas em resoluções e indicações.

Parágrafo único. As sessões plenárias ordinárias e extraordinárias do Conselho Municipal de Desenvolvimento, bem como os temas tratados em Plenário, deverão ser amplamente divulgados.

Seção III

A Agência Municipal de Planejamento e Desenvolvimento

Art. 13. Fica criada a Agência Municipal de Planejamento e Desenvolvimento, vinculada ao Gabinete do Prefeito.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

§ 1.º A Agência Municipal de Planejamento e Desenvolvimento funcionará como secretaria executiva do Conselho Municipal de Desenvolvimento e do Conselho Municipal do Meio Ambiente, e será constituída por três departamentos:

- I - Departamento de Projetos de Desenvolvimento;
- II - Departamento de Orçamento Público;
- III - Departamento de Captação de Recursos.

§ 2.º A estrutura e as competências da Agência Municipal de Planejamento e Desenvolvimento serão definidas em lei específica.

CAPÍTULO IV

DAS DIRETRIZES ESTRUTURAIS PARA O PLANEJAMENTO URBANO

Seção I

Normas gerais

Art. 14. O planejamento urbano de Juazeiro objetiva:

- I - a recuperação ambiental da Cidade;
- II - a reestruturação da Cidade;
- III - o desenvolvimento municipal.

Parágrafo único. Ficam aprovadas as estratégias de desenvolvimento constantes dos Quadros do Anexo I, que fazem parte integrante desta Lei.

Art. 15. A recuperação ambiental da Cidade far-se-á segundo as seguintes diretrizes fundamentais:

- I - a implantação do Parque Central da Cidade, já previsto na Lei Orgânica de 1990;
- II - a potencialização de oportunidades existentes, visando a regulação do micro-clima local;
- III - a reintrodução de matas ciliares, visando o aumento da capacidade de recarga dos mananciais existentes;

§ 1.º Os leitos e margens dos riachos da Cidade deverão retomar a drenagem natural, principalmente naqueles locais que sofreram afunilamentos e desvios dos cursos d'água.

§ 2.º As áreas marginais ao Rio São Francisco que ainda não contam com intervenções significativas, localizadas nas margens noroeste e nordeste da Cidade, deverão ser preservadas, na forma a ser determinada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, para prevenção de erosões, melhoria do micro clima, manutenção da fauna e flora e oferta de áreas de lazer.

Art. 16. A reestruturação urbana far-se-á segundo as seguintes diretrizes fundamentais:

- I - a configuração de dois eixos viários estruturantes, um norte-sul (BR 407) e outro leste-oeste (BA 210), permitindo a entrada e saída da área urbana, além da via longitudinal da orla fluvial;



- II - a requalificação urbana do setor norte, que contém o Centro e bairros que apresentam alto e médio padrões construtivos e é influenciado pela presença do Campus Universitário localizado a leste desse setor, através de projetos específicos;
- III - o planejamento da ocupação do sul, de forma ordenada, que contém os bairros periféricos e carentes de infra-estrutura e que apresentam baixo padrão construtivo;
- IV - a estruturação da zona portuária situada no extremo oeste da Cidade, pela presença da nova ponte e do novo porto e da estação trimodal de transporte.

Art. 17. Os projetos específicos de cada intervenção serão planejados e executados com a participação dos órgãos competentes municipais e a população da Cidade, devidamente representada no Conselho Municipal de Desenvolvimento, tendo como base legal a lei 10.257/2001, Estatuto da Cidade.

Seção II

Zoneamento Urbano Ambiental

Art. 18. O Poder Executivo controlará o uso do solo, tendo em vista as aptidões ecológicas do solo, as áreas morfológicamente semelhantes e as atividades permitidas dentro de cada zona homogênea para otimizar a intensidade de ocupação e os efeitos materiais das estruturas construídas, de modo a não comprometer os padrões de qualidade ambiental urbana.

Art. 19. Ficam criadas para a sede as seguintes Zonas, definidas na prancha nº 2 do documento Políticas Urbanas – Tomo A:

- I - Zonas Residenciais (ZR's);
- II - Zona Industrial (ZI);
- III - Zona de Comércio e Serviço (ZCS);
- IV - Zonas de Proteção Ambiental (ZPA's);
- V - Zona de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (ZDCT);
- VI - Zona Especial para Tratamento de Efluentes (ZETE);
- VII - Zona Portuária e de Transbordo (ZPT);
- VIII - Zona de Expansão Urbana (ZEU);

§ 1º. O presente zoneamento refere-se especificamente aos limites territoriais contidos na Lei do Perímetro Urbano.

§ 2º. Os índices urbanísticos de uso e ocupação do solo estão definidos no Anexo Único desta Lei.

Art. 20. Zonas Residenciais (ZR's) - A moradia é a atividade predominante destas zonas, que poderão ter unidades unifamiliares ou plurifamiliares, de acordo com as especificações de cada uma das Zonas Residenciais, observados os correspondentes parâmetros urbanísticos.



Parágrafo único. Embora a moradia seja a atividade predominante das Zonas Residenciais, outras atividades serão permitidas quando complementares às atividades habitacionais, incluindo oficinas artesanais, lojas de comércio varejista, serviços pessoais, agências de banco e outras obedecendo às seguintes restrições:

- I - não produzir ruído acima de 60db(sessenta decibéis);
- II - não originar fumaça ou outras emissões atmosféricas;
- III - não ter mais de 50 m²(cinquenta metros quadrados) de área construída para não sobrecarregar as vias locais e a infra-estrutura do bairro;
- IV - não sobrecarregar a infraestrutura urbana existente;
- V - não causar tumulto ou grandes alterações no entorno imediato, tanto no sentido do tráfego, como da própria vida comunitária.

Art. 21. Zona Industrial (ZI) - Esta zona está localizada a sudeste do Município e destinada a abrigar as atividades industriais de Juazeiro, e seu perímetro corresponde à área do DISF – Distrito Industrial do São Francisco, administrado pelo Governo Estadual.

Art. 22. Zona de Comércio e Serviço (ZCS) - Zonas destinadas principalmente ao comércio por atacado e varejista, aos serviços públicos (educacionais, administrativos, médico-odontológicos, religiosos, culturais e outros) e privados (escritórios profissionais, sedes de empresas, hotéis, restaurantes, bancos, agências de turismo, serviços especializados, mercados, de saúde educacionais, etc). Nestas zonas, atividades habitacionais também serão permitidas evitando-se, contudo o estímulo a novos loteamentos.

Art. 23. Zonas de Proteção Ambiental (ZPA's) - São caracterizadas pela ocorrência de elementos de relevante valor ecológico, paisagístico ou potencial de serem recuperadas com programas de reflorestamento e reconstituição ambiental e visam preservar as áreas verdes e as margens dos riachos temporários, melhorar a qualidade ambiental da Cidade e também promover a recuperação de áreas já degradadas. Estão subdivididas, para melhor aproveitamento do potencial de cada área, como destacado abaixo:

I - Zonas de Proteção Ambiental Rigorosa (ZPA1) - nenhuma atividade será permitida que não seja a preservação da vegetação e dos recursos hídricos.

a) Qualquer atividade localizada à margem destas zonas que possa produzir dejetos ou poluir de qualquer outra maneira o meio ambiente será proibida.

b) Considerando-se as de estruturas existentes, prazos de não mais que um ano devem ser exigidos pela Prefeitura para eliminar qualquer fonte de comprometimento ambiental.

II - Zonas de Proteção Ambiental (ZPA 2), atividades recreativas poderão ser autorizadas em regime de concessão pela Prefeitura, quando previsto livre acesso do público.



a) Observados estes condicionantes, a conservação e a manutenção da zona ficarão por conta do órgão ou entidade concessionária, contudo, sob a fiscalização da Prefeitura.

III - Zonas de Proteção Ambiental (ZPA 3) ocupação com uso restritivo, serão permitidas ocupações com as restrições necessárias à preservação do conceito explicitado, mediante os parâmetros urbanísticos correspondentes.

Art. 24. Zona de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (ZDCT) - Corresponde à área que engloba a Universidade Estadual e todo o seu campus, e deverá desempenhar um papel especial no desenvolvimento do Município, sendo de fundamental importância na pesquisa e desenvolvimento de vários projetos voltados para o potencial da região.

Parágrafo único – A zona descrita neste artigo, poderá ser ampliada com a incorporação de áreas no setor oeste, segundo suas necessidades de arranjo físico.

Art. 25. Zona Especial para Tratamento de Efluentes (ZETE) - Esta zona será destinada ao tratamento dos esgotos da Cidade, na área onde hoje se encontram as lagoas de estabilização, complementando-se este sistema com a implantação do processo conhecido como *wettland*.

Art. 26. Zona Portuária e de Transbordo (ZPT) - Localizada do lado oeste da Cidade, esta zona está configurada a ser um entroncamento intermodal de porte regional e o local preferencial para instalação de um centro de armazenamento e distribuição logística de bens e serviços, reforçando o papel polarizador que a Cidade vem exercendo desde a sua origem.

Art. 27. Zona de Expansão Urbana (ZEU) – Esta deve possuir critérios rigorosos de ocupação, mediante indicadores urbanísticos bastante restritivos, que impeçam a sua ocupação intensa, antes que estejam esgotados os vazios urbanos existentes.

Art. 28. O limite entre as zonas será preferencialmente definido pelo eixo das vias de circulação.

§ 1º. Quando o limite de zonas não for uma via de circulação, deverão ser consideradas como limite as linhas de divisas de fundos dos terrenos lindeiros à via onde se localizam.

§ 2º. Excetuam-se do disposto no § 1º, deste artigo, os seguintes casos:

I - quando o terreno não possuir divisa de fundos por ser lote de esquina, o limite a ser considerado será a divisa lateral oposta à divisa de frente para a via onde se localiza o lote;

II - quando o terreno possuir duas frentes por ser central de quadra ou possuir três frentes por ser de esquina, o limite a ser considerado será a divisa frontal oposta a divisa com a via na qual se localiza.

§ 3º. Para efeito de implantação de atividades, nos casos em que a via de circulação for o limite entre zonas de uso, os imóveis que fazem frente para esta via, poderão se enquadrar em qualquer dessas zonas, prevalecendo, em qualquer caso,



os índices de controle urbanístico estabelecidos para a zona de uso na qual o imóvel estiver inserido.

§ 4º. Os parâmetros urbanísticos para cada zona são os indicados nas Tabelas integrantes do Anexo Único desta Lei.

Art. 29. Os limites entre as zonas de uso poderão ser ajustados quando verificada a conveniência de tal procedimento, com vistas a maior precisão de limites ou obter melhor adequação ao sítio onde se propuser a alteração à ocorrência de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes, divisas dos imóveis e ao sistema viário.

Parágrafo único. Os ajustes de limites serão procedidos por proposta do órgão competente, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento, e homologada por ato do Poder Executivo.

Art. 30. São proibidas a construção, ampliação, reforma de edificações ou mudança de destinação de edificações para atividades que sejam consideradas como de uso proibido na zona de uso onde se pretenda a sua implantação, ou que impliquem no aumento de atividades consideradas como de uso proibido, ressalvada a hipótese de obras essenciais à segurança e higiene das edificações ou das obras a serem realizadas para a melhoria das condições de trabalho ou destinadas a atividades de lazer e recreação.

CAPÍTULO V DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Disposições Gerais

Art. 31. A divisão de áreas ou a transformação do solo rural em urbano poderão ser feitas por meio de loteamento ou desmembramento, precedidos de licenciamento, não sendo permitido o parcelamento do solo, mediante loteamento, em terrenos:

I - alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II - que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III - em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV - onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

V - situados nas zonas de proteção ambiental;

VI - contíguos a mananciais, cursos d' água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes.

§1.º Nos parcelamentos ao longo das águas correntes ou dormentes e das faixas de domínio público das rodovias municipais e dutos e sob os fios de alta tensão,



será obrigatória a reserva de uma faixa *non-ædificandi* de 15,00m (quinze metros) de cada lado salvo maiores exigências de legislação específica.

§2.º As faixas *non-ædificandi* devem ser indicadas na planta de aprovação do loteamento, não sendo computadas para efeito do cálculo de áreas públicas destinadas aos espaços livres de uso público.

§3.º As áreas *non-ædificandi* dos loteamentos já realizados devem manter esta característica.

§4.º Nos parcelamentos destinados à edificação de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social e nos programas de urbanização específica, as dimensões de testada e área mínima dos lotes poderão ser inferiores às previstas nesta Lei, qualquer que seja a zona de uso de sua implantação.

Seção II

Loteamento e Desmembramento

Art. 32. A transformação de glebas rurais em loteamentos ou parcelamentos urbanos, nesta Lei denominada Habilitação Urbana, dependerá de Parecer Técnico, observando-se, critérios de proteção ambiental estipulados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 33. Nos loteamentos e nos desmembramentos, as áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público serão proporcionais à densidade de ocupação aprovada por lei para a zona em que se situem, tendo como premissa os seguintes conceitos:

- I - os equipamentos urbanos: equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, energia elétrica, serviços de esgoto, coleta de águas pluviais, rede telefônica, iluminação pública e arborização de logradouros e áreas livres;
- II - os equipamentos comunitários: equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer e segurança;
- III - os sistemas de circulação: vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres;
- IV - os espaços livres de uso público: áreas verdes, as praças e os similares, não sendo computados como áreas verdes os canteiros centrais ao longo das vias;
- V - o mobiliário urbano.

Parágrafo único. A localização das vias principais, das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público dos loteamentos e desmembramentos deverá ser previamente determinada pelo órgão competente, com parecer técnico fundamentado.

Art. 34. Aprovado o loteamento ou desmembramento ou a sua modificação, deve ser expedido Alvará de Urbanização, com prazo de validade a ser fixado levando-se em conta a extensão do cronograma das obras de urbanização, que não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo ser renovado, a critério do Poder Executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

Art. 35. A execução das obras constantes do projeto de loteamento ou desmembramento deve ser garantida pelo loteador, que deverá depositar o valor a elas correspondente, no órgão competente, em qualquer das seguintes modalidades:

- I - dinheiro, na moeda nacional corrente;
- II - títulos da dívida pública;
- III - fiança bancária;
- IV - garantia hipotecária de imóvel situado no local ou fora, mediante instrumento público.

§ 1.º A garantia prestada poderá ser liberada, à medida que forem executadas as obras, na seguinte proporção:

- I - 30%(trinta por cento) quando concluída a abertura das vias, assentamento de meio-fio e de rede de águas pluviais;
- II - 30%(trinta por cento) quando concluída a instalação das redes de abastecimento de água e energia elétrica;
- III - 40%(quarenta por cento) quando concluída a pavimentação e demais serviços.

§ 2.º Na hipótese em que for adotada a modalidade de garantia hipotecária, deverá ser destinado, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da área útil do loteamento para este fim.

§ 3.º Cumprido o cronograma de obras, o depósito poderá ser restituído, até o máximo de 70%(setenta por cento), no momento da liberação do loteamento, depois de *vistoriado pelas concessionárias de água, esgoto e energia elétrica*.

§ 4.º A critério do Poder Executivo, o depósito previsto no *caput* poderá ser liberado parcialmente, à medida que as obras de urbanização forem executadas e recebidas pelas *concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, respeitado o limite previsto no parágrafo anterior*.

§ 5.º O restante do depósito deve ser restituído um ano após a liberação do loteamento ou desmembramento, conforme previsto no parágrafo primeiro.

Art. 36. O projeto de loteamento ou desmembramento aprovado poderá ser modificado, mediante solicitação do interessado, antes de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1.º A modificação do projeto deverá atender às diretrizes urbanísticas municipais fixadas para a área a ser parcelada.

§ 2.º Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento ou desmembramento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pelo Poder Executivo.



Seção III

Parcelamento em condomínios

Art. 37. A instituição de parcelamentos em condomínios destina-se a abrigar conjuntos de edificações assentadas em um ou mais lotes, dispondo de espaços de uso comum, caracterizados como bens em condomínio.

Art. 38. Na instituição de parcelamentos em condomínios é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo único. É da responsabilidade exclusiva do incorporador, a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 39. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda o parcelamento em condomínio, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 40. As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

Parágrafo único. A concessão do "habite-se" para prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum.

Art. 41. O Poder Executivo somente poderá aprovar a instituição de parcelamentos em condomínios observadas as seguintes condições mínimas:

- I - previsão, no projeto, da área máxima de construção e da taxa de ocupação atribuídas ao terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;
- II - cronograma de execução das obras relativas aos prédios que forem edificados no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, cujo prazo máximo não poderá exceder de 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto do condomínio.

Art. 42. Aplica-se à execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, a prestação de garantia prevista nesta Lei para os loteamentos e desmembramentos.

Seção IV

Cumprimento da função social da propriedade

Art. 43. Para o cumprimento da função social, a propriedade dos imóveis urbanos deve atender às diretrizes do ordenamento territorial, conservação ambiental e desenvolvimento urbano desta Lei.



CAPÍTULO VI DAS REVISÕES DO PLANO DIRETOR

Art. 44. As revisões atinentes à ordenação do uso e do parcelamento do solo urbano far-se-ão mediante lei, ressalvadas as exceções previstas neste Capítulo.

Art. 45. Far-se-ão mediante decreto do Poder Executivo as seguintes revisões, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento:

- I - a declaração de florestas e demais formas de vegetação natural, como de preservação permanente;
- II - a declaração de qualquer árvore como imune de corte;
- III - a definição de empreendimentos de impacto;
- IV - a definição das atividades potencialmente geradoras de poluição de qualquer espécie;
- V - a regulamentação das zonas de planejamento;
- VI - a alteração do valor e do local de ocorrência dos afastamentos de frente, laterais e de fundos;
- VII - a alteração das características e padrões da rede viária básica.

Art. 46. Far-se-ão mediante decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento, homologada por ato do Poder Executivo, as seguintes revisões:

- I - identificação de edificações, obras e monumentos de interesse de preservação;
- II - declaração de tombamento municipal de bem imóvel;
- III - identificação de vias comerciais nas Zonas Residenciais;
- IV - estabelecimento de padrões urbanísticos específicos;
- V - ajustes dos limites das Zonas de Uso;
- VI - inclusão de novas atividades, ainda não previstas nesta Lei, no agrupamento das atividades urbanas segundo as categorias de uso.

Art. 47. Não são consideradas revisões do Plano Diretor Urbano as Resoluções do Conselho Municipal de Desenvolvimento homologada por ato do Poder Executivo, que tenham por objeto:

- I - o estabelecimento de normas de execução complementares desta Lei e de sua regulamentação;
- II - a aprovação de programas e projetos governamentais;
- III - os demais atos decorrentes das atribuições do Conselho Municipal de Desenvolvimento ficam sujeitos ao teor desta Lei e de sua regulamentação;
- IV - os atos e decisões exaradas por processos administrativos de aprovação de projetos e licenciamento de construção de edificações;
- V - a vedação do acréscimo de área de construção à da decorrente da permuta ou alienação da faculdade de construir;



- VI - a implantação de usos considerados especiais;
- VII - os atos e decisões exaradas nos processos administrativos referentes ao parcelamento do solo;
- VIII - o enquadramento das atividades como de uso permitido, tolerado ou proibido.

Art. 48. As revisões do Plano Diretor Urbano não se aplicam aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, salvo disposição em contrário no texto da revisão.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 49. As solicitações protocoladas na vigência desta Lei, para modificação de projetos já aprovados ou de construção ainda não concluída, porém já licenciada anteriormente à sua vigência, poderão ser examinadas de acordo com a legislação vigente à época da aprovação do projeto ou do licenciamento da construção, desde que a modificação pretendida não implique em:

I - o aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa da ocupação constantes do projeto aprovado;

II - o agravamento dos índices de controle urbanísticos estabelecidos por esta Lei, ainda que, com base em legislação vigente à época da aprovação do projeto e licenciamento da construção.

§ 1.º Os requerimentos de modificação de projetos ou de construções, para os efeitos do artigo anterior somente serão admitidos uma vez, ressalvadas as modificações internas, sem aumento do número de unidades autônomas, e o seu deferimento não implicará em aumento ou prorrogação dos prazos constantes desta Lei.

§ 2.º Excetua-se do disposto neste artigo o caso de necessidade de adequação de projeto aprovado à gleba ou lotes de terrenos ao qual se destina por motivo de divergências com os assentamentos registraes, que tenham sido objeto de processo judicial de dívida, de retificação ou de anulação, na forma dos artigos 198 a 216, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, ou em razão de superveniente decisão judicial, que altere a configuração da gleba ou lote de terreno, ou declare a aquisição de domínio pelo interessado.

§ 3.º Para os efeitos do disposto no § 1.º deste artigo, a construção deverá ser licenciada no prazo de 6(seis) meses, contados da data de publicação da decisão judicial de que se tratar e concluídas as obras de estrutura no prazo máximo de 36(trinta e seis) meses a contar da decisão judicial.

Art. 50. A implantação de atividade considerada proibida por esta Lei, poderá ser considerada tolerada, a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento, nos casos de comércio e serviço, principal e especial, e indústria de grande porte e especial, em edificação onde já funcionava legalmente tal atividade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO
ESTADO DA BAHIA

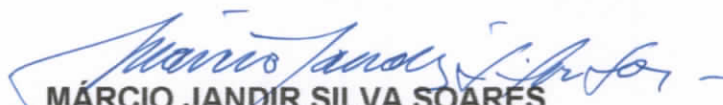
Art. 51. O Plano Diretor Urbano deverá ser revisto, pelo menos, a cada 10(dez) anos, sem prejuízo das revisões decorrentes de sua atualização permanente, por proposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento ou do Poder Executivo.

Art. 52. A Lei de Diretrizes Orçamentárias contemplará, obrigatoriamente, os recursos necessários para a execução dos programas constantes neste Plano Diretor Urbano.

Art. 53. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as Leis n. ^{os} 925/82, 1.440/95, e 1.547/98.

Juazeiro, Estado da Bahia, 22 de dezembro de 2003; 170° da Emancipação e 125° da Cidade.


JOSEPH BANDEIRA
Prefeito Municipal


MÁRCIO JANDIR SILVA SOARES
Secretário de Assuntos Jurídicos e Cidadania



ANEXO ÚNICO

Tabelas dos Índices Urbanísticos de cada zona

Zonas Residenciais (ZR's)

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO					GABARITO (pavimentos)
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		
					AREA (m ²)	TEST. MÍN.(m)	
ZR	UNIFAMILIAR	1	0,3	0,5	200	8	2
	MULTIFAMILIAR	1	0,3	0,5	300	10	3
	COMÉRCIO / SERVIÇO	1	0,3	0,5	150	8	2
	INDUSTRIAL	1	0,3	0,5	250	10	2
	MISTO	1	0,3	0,5	300	10	3

Zona Industrial (ZI)

ZI	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO					GABARITO (pavimentos)
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		
					AREA (m ²)	TEST. MÍN.(m)	
ZI	COMÉRCIO / SERVIÇO	2	0,3	0,5	400	15	Livre
	INDUSTRIAL	2	0,3	0,5	400	15	Livre
	MISTO	2	0,3	0,5	400	15	Livre

Zona de Comércio e Serviço (ZCS)

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO					GABARITO (pavimentos)
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		
					AREA (m ²)	TEST. MÍN.(m)	
ZCS	UNIFAMILIAR	2	0,3	0,5	250	10	Livre
	MULTIFAMILIAR	3	0,3	0,6	300	10	Livre
	COMÉRCIO / SERVIÇO	3	0,3	0,6	150	8	Livre
	INDUSTRIAL	2	0,3	0,5	300	10	Livre
	MISTO	3	0,3	0,6	300	10	Livre



Zona de Proteção Ambiental de Uso Restritivo (ZPA 3)

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO					GABARITO (pavimentos)
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		
					AREA (m ²)	TEST. MÍN.(m)	
ZPA 3	UNIFAMILIAR	0,8	0,4	0,4	800	15	3
	MULTIFAMILIAR	0,8	0,4	0,4	1000	15	3
	COMÉRCIO / SERVIÇO	0,8	0,4	0,4	800	15	3
	INDUSTRIAL	0,8	0,4	0,4	1000	15	3
	MISTO	0,8	0,4	0,4	1000	15	3

Zona de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (ZDCT)

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO					GABARITO (pavimentos)
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		
					AREA (m ²)	TEST. MÍN.(m)	
ZDCT	MULTIFAMILIAR	1,2	0,4	0,5	400	15	4
	COMÉRCIO / SERVIÇO	2	0,4	0,5	300	15	4
	INDUSTRIAL	2	0,4	0,5	300	15	4
	MISTO	2	0,4	0,5	400	15	4

Zona de Expansão Urbana (ZEU)

ZONA	USOS PERMITIDOS	RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO					GABARITO (pavimentos)
		IU	IP	IO	LOTE MÍNIMO		
					AREA (m ²)	TEST. MÍN.(m)	
ZEU	UNIFAMILIAR	1	0,3	0,5	200	8	2
	MULTIFAMILIAR	1	0,3	0,5	300	10	3
	COMÉRCIO / SERVIÇO	1	0,3	0,5	150	8	2
	INDUSTRIAL	1	0,3	0,5	250	10	2
	MISTO	1	0,3	0,5	300	10	3



Observações:

1. Todo lote com área superior a 300 m² (trezentos metros quadrados) deve obedecer aos seguintes recuos: frontal de 4m (quatro metros); laterais (ambos os lados) de 1,5m (um metro e meio) e recuo de fundo de 2,5m (dois metros e meio).
2. Todo lote com área acima de 300 m² (trezentos metros quadrados) que possui testada menor ou igual a 10m (dez metros), poderá contar com recuo lateral em apenas um dos lados.
3. ZPA 1 – Zona de Proteção Ambiental Rigorosa. Por ser uma Zona situada em áreas com risco de alagamentos, não será permitido qualquer tipo de uso que venha impermeabilizar o solo com edificações, de modo que apenas ciclovias, caminhos e mobiliários (bancos, mesas, barras, etc.) poderão ser construídos.
4. ZPA 2 – Zona de Proteção Ambiental de Uso Educacional e Recreativo. Estas Zonas ocupam as áreas que devem ser preservadas, mas que podem contar com usos coletivos e pouco impactantes. Estes usos são educacionais, culturais, esportivos e de lazer. São exemplos destes usos: escolas, creches, universidades, bibliotecas, anfiteatros, quadras e campos para esporte, equipamentos de ginástica, parques infantis, caminhos e ciclovias.