



Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte

ESTADO DO CEARÁ

LEI Nº 519 de 13 de maio de 1975

Reg. Livro 06 fls 6

EMENTA:-

Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Loteamento e Arruamento, aprova Diretrizes Gerais e dá outras providências

O Prefeito Municipal de Juazeiro do Norte, faço saber que a Câmara Municipal não aprovou e eu, baseado no art. 48 da Lei nº 9.457, de 04 de junho de 1971, promulgo e sanciono a seguinte lei:

Capítulo I

Das Disposições Preliminares e Definições

Art. 1º - Fica por esta Lei estabelecido o Zoneamento de Uso e de Ocupação do Solo Urbano, Loteamento e Arruamento do Município de Juazeiro do Norte, aprovadas as Diretrizes Gerais para o controle de desenvolvimento urbano, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º - Zoneamento - define-se pela divisão da cidade em regiões, nas quais ficam reguladas o tipo de atividade permissível, bem como disposição e volume dos edifícios nos lotes urbanos.

§ 2º - Loteamento - define-se como o plano urbanístico, particular ou público, integrado à região urbana existente e dentro dos seus limites definidos, destinado ao parcelamento em lotes urbanos e logradouros públicos.

§ 3º - Arruamento - define-se pela abertura de vias destinadas ao parcelamento em lotes urbanos ou de logradouros destinados a utilização pública.

519

§ 4º - Per Área Rural - compreende-se o solo restante do município não destinado a fins urbanos.

§ 5º - Per Cinturão Verde - entende-se a faixa de Terra a leste e a oeste da cidade destinada a sítios de lazer ou agrícolas, ao Horte Municipal e verde público; não sendo permitida senão uma residência por hectare.

Capítulo II

Des Limites Urbanos e das Áreas de Expansão

Art. 2º - Os limites da área urbana da cidade de Juazeiro do Norte ficam definidos ao norte pela via perimetral, limitando com os terrenos baixos até a baixada da Timbaúba no limite estabelecido para o Cinturão Verde. A oeste pelo limite da faixa que define o Cinturão Verde até alcançar a Av. Castelo Branco. Ao sul pelo eixo da CE 96 até o terreno matadouro novo e daí tomando rumo leste pela perimetral leste que limita uma faixa de Cinturão Verde leste até chegar a encosta do Horte.

§ 1º - Per Área Urbana - entende-se aquela constituída pela sede do município e áreas circunvizinhas de edificação contínua e as áreas nas quais estejam situados estabelecimentos industriais, comerciais, educacionais, culturais, recreativos, religiosos e outros considerados fundamentais à evolução e desenvolvimento do município.

§ 2º - Per Área de Expansão Urbana - entende-se a região contígua a urbana, em pontos a serem definidos pela Comissão Técnica de Planejamento.

519
§ 3º - Nas áreas de expansão qualquer construção ou parcelamento de terrenos em lotes urbanos e rurais dependerá de prévia aprovação da Comissão Técnica de Planejamento.

Capítulo III

Do Zoneamento de Uso de Ocupação

Seção I: Da Divisão da Cidade em Bairros e Unidades Urbanas Funcionais.

Art. 3º - Fica estabelecida a divisão da região urbana, definida pelas seus limites legais, em áreas segundo a utilização mais conveniente para o desenvolvimento urbano.

Parágrafo Único - o zoneamento baseia-se legalmente no poder do município de promover a saúde, a segurança e o bem estar da comunidade.

Art. 4º - Até a elaboração e conclusão dos detalhes que complementam o Plano de Organização do Espaço Urbano os quais poderão modificar os limites das diversas zonas regerá a Planta de Uso de Solo ou Zoneamento constante do Anexo 1 que é parte desta lei.

Art. 5º - As zonas serão sempre delimitadas por vias, logradouros públicos ou cotas Altimétricas de terreno.

Parágrafo Único - Compete a Comissão Técnica de Planejamento determinar a solução urbanística adequada para vias e logradouros públicos delimitadores das Zonas Urbanas.

Art. 6º - As áreas urbanas e de expansão urbana ficam divididas inicialmente, nas seguintes zonas, de conformidade com a indicação na Planta de Uso de Solo ou de Zoneamento do Anexo 1.

- I - Zonas de predominância residencial (ZR 1) e (ZR 2)
- II - Zona de predominância comercial ou zona Central (ZC)
- III - Zona de predominância Industrial (ZI)
- IV - Zonas Especiais (ZE 1) e (ZE 2)

Art. 7º- Em cada zona serão fixados uses conforme, permissível e incompatível.

§ 1º- Per use conforme entende-se o use que de verá predominar na zona, dando-lhe a característica correspondente.

§ 2º- Per use permissível entende-se o use capaz de se desenvolver na zona sem comprometer as suas características; dependerá de consulta previa a Prefeitura.

§ 3º- Per use incompatível entende-se o use em desacordo com a característica na zona, sendo proibida sua localização na área.

Art. 8º- os uses conforme, permissível e incompatível, segundo as diversas zonas, são estabelecidos no ANEXO 3 - Quadro de Zoneamento, recuos e afastamento das edificações, parte integrante desta Lei.

Art. 9º- A Zr 1 fica constituída pelos seteres residenciais existentes, dividida em duas subzonas de média e de baixa densidades. A ZR 2 corresponde a altas densidade; tendo duas subzonas especiais ZE 1 e ZE 2.

§ 1º- As subzonas especiais ZE 1 e ZE 2, considerando-se realisticamente as condições sócio-econômicas dos seteres de população de mais baixos recursos, correspondem as áreas de padrões mínimos de urbanização, onde as exigências para edificar serão estabelecidas pela Comissão Técnica de Planejamento ou serão regiões urbanas marginais à erradicar.

§ 2º- As áreas residenciais existentes serão identificadas pela Planta Zoneamento de Uses de Solo constante do Anexo 1.

Art. 10º- Na ZI (Zona Industrial) será permitida qualquer tipo de industria (exceto as perigosas e nocivas) depósitos, transportadoras, oficinas e comércio atacadista. As edificações serão recuadas de acordo com o quadro de Zoneamento Anexo 3.

Art.11º- Toda indústria que por sua natureza possa constituir-se em perigo de vida para a vizinhança ou que apresente um grau de nocividade elevada, deverá localizar-se fora do perímetro abrangido pelo artigo 2 da presente lei, em área previamente aprovada pela Comissão Técnica de Planejamento.

Art.12º- É permitida a criação de distritos industriais fora das disposições estabelecidas por esta lei, desde que regidas por diploma especial.

Art.13º- Ficam consagrados nesta lei os nomes populares dos bairros definidos pelos limites que constam na Planta de Uso do Solo Anexo 1.

Seção II - Do Sistema Viário

Art.14º- O sistema viário adotado na presente lei considera as redevias dentro do perímetro urbano, as avenidas perimetrais e de escoamento, as ruas principais ou coletoras de trânsito das unidades urbanas para as avenidas e as ruas secundárias e locais, conforme anexo 2 Plano Viário e Áreas Verdes que é parte integrante desta lei.

Art. 15º - As ruas a serem abertas ou alargadas devem ser classificadas na denominação anterior, obedecendo os seguintes gabaritos:

I - Avenidas Perimetrais e de Escoamento com largura mínima de 20,00 metros e recuo mínimo das edificações de 4,00 metros;

II - Ruas principais ou Coletoras de Trânsito com largura mínima de 15,00 metros de recuo das edificações de 3,00 metros;

III - Ruas secundárias com largura mínima de 9,00 metros e recuo de 3,00 metros.

IV - Ruas locais, atendendo habitação unifamiliar e pequeno comércio podem ser aprovadas com 7,00 metros.

Seção III - Dos Lotes, Recuos e Afasamentos

Art.16º- O parcelamento para uso do solo urbano será regido por condições mínimas de conforto individual, dimensionamento e funcionalidade.

§ 12- Define-se por lote a parcela de terreno resultante da utilização de solo urbano para fins de ocupação de interesse urbano.

§ 2º- Define-se por recuo espaço dos lotes resultante do novo alinhamento provocado pelo alargamento obrigatório das vias prevista no Art. 15.

§ 3º- Define-se por afastamento as distâncias obrigatórias dos prédios aos limites da frente, fundo e laterais.

Art. 17º- O Alargamento das vias constantes da Planta do Plano Viário e Áreas Verdes, Anexo 2, devem obedecer um Plano Municipal de Arruamento e Pavimentação, anualmente revisado. O processo de alargamento ocorrerá gradualmente, à medida que os prédios forem construídos e/ou reformados.

Art. 18º- Os prédios que se encontrarem nas vias que devem sofrer alargamento não poderão ser reformados sem obedecer o recuo obrigatório.

Art. 19º- Os lotes novos devem ter a dimensão mínima estabelecida pelo quadro de zoneamento. Anexo 3.

Seção IV - Das Zonas Especiais (Marginalização, Indústria e Preservação da Natureza).

Art. 20- São consideradas Zonas Especiais as regiões urbanas ou de proteção à área urbana que, por força de sua natureza, serão regidas por normas especiais, fora do Zoneamento estabelecido no Art. 6º.

§ 1º- A Zona industrial de implantação de indústrias encontra-se localizada fora dos limites de Art. 2º e terá suas edificações aprovadas, numa primeira fase, pela Comissão Técnica de Planejamento.

§ 2º- Na Zona Marginal são consideradas as extensões urbanas inadequadamente localizadas dentro ou fora do perímetro urbano que terão estudo e soluções específicas, não podendo ser acrescidas sem prévia aprovação da Comissão Técnica e Prefeitura Municipal.

§ 3º- Considera-se Zona de Proteção à Natureza, as talvegues, encostas, lagoas definidos pelos limites das três vias perimetrais constante do Plano Viário e Áreas Verdes, locais onde é vedada as construções urbanas continuas, arruamento e loteamentos urbanos.

Capítulo IV

Do Loteamento

Seção I - Do Pedido de Loteamento

Art. 21º- A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento de terrenos; depende da aprovação da Comissão Técnica de Planejamento.

Art. 22º- As disposições da presente Lei aplicam-se aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em inventários ou em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 23º- O pedido de loteamento, arruamento ou desmembramento, deverá ser remetido à Prefeitura, com os seguintes documentos: - Certidões negativas de impostos municipais relativas ao imóvel; - Três vias da planta do imóvel em escala de 1:100, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por engenheiro ou arquiteto.

Art. 24º- Na planta devem constar:

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas;
- b) curvas de nível de metro em metro;
- c) localização dos cursos d'água ou poços profundos existentes;
- d) arruamentos vizinhos a todos os perímetros com localização exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;
- e) outras indicações que possam interessar na aprovação.

Art. 25º- Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do município independente de qualquer indenização, uma vez concluída e declaradas de acordo, mediante vistoria do órgão competente da Prefeitura.

519
Art. 26º- É condição indispensável para a liberação comercial da venda dos lotes urbanos e seu respectivo registro, a execução dos serviços que se façam necessários a adaptação da gleba de loteamento com os demais serviços e obras, como meio fio, pavimentação das vias e extensão da rede elétrica.

Art. 27º- As vias de circulação, com as respectivas faixas de domínio, deverão se enquadrar em uma das categorias constantes de Art. 15 da presente lei.

Secção II - Das Quadras e Espaços Públicos.

Art. 28º- O comprimento das quadras não poderá ultrapassar 200 metros ou 300 metros em casos de haver a 150 metros passagem de pedestres.

§ 1º - Os passeios terão um mínimo de três metros nas vias principais, 2,50 metros nas vias secundárias e 2 metros nas locais.

§ 2º - Nos loteamentos exclusivamente industriais, as passagens de pedestres não serão obrigatórias.

Art. 29º- Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - Destinar ao sistema viário, no mínimo, 15% do total da gleba;
- II - Prever, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais, necessárias aos equipamentos do município e que serão transferidas à Prefeitura no ato de aprovação do respectivo loteamento;
- III - Dar continuidade as principais vias adjacentes e se harmonizar com a topografia local;
- IV - Ter acesso através de via pública preexistente.

Art. 30º- As áreas de uso público serão fixadas pela Comissão Técnica de Planejamento, mediante parecer do Conselho de Desenvolvimento.

519
Art. 31º- Não poderão ser arruados nem loteados terrenos baixos e alagadiços, sujeitos a inundações, ou que forem, a juízo da Comissão Técnica de Planejamento julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para a habitação. Não poderão ser arruados, também, terrenos cujo loteamento prejudique reservas autorizadas ou florestais.

Art. 32º- Nos loteamentos não se admitirão lotes para vias habitacionais ou reservadas para usos institucionais em terrenos de declividade superior a 30%.

Art. 33º- Os projetos de arruamento e loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura, através de parecer da Comissão Técnica de Planejamento.

Seção: III - Da Aprovação e Registro

Art. 34º- É condição necessária a aprovação de qualquer loteamento, arruamento ou desmembramento, além dos requisitos exigidos nos artigos 26 e 27 desta lei, a execução pelo interessado, sem qualquer ônus para a Prefeitura, de todos os serviços de terraplanagem, pontes e muros de arrimo, bem como de outros serviços exigidos por Lei Federal.

Art. 35º- A Prefeitura poderá exigir em cada loteamento a reserva da faixa "Non Aedificandi" para rede de água e esgoto, ou outros equipamentos urbanos.

Art. 36º- O enquadramento no zoneamento do município, no que se refere ao uso do solo, é condição necessária para aprovação do loteamento, não sendo permitida a mescla de funções incompatíveis com as zonas residencial, comercial e industrial, conforme preceituam os artigos 5 e 6, e parágrafos da presente Lei.

Art. 37º- Não terá registro na Prefeitura o lote desmembrado do terreno posto a venda e com medidas mínimas, ou seja, 11,00 metros de largura e atingir uma área mínima de 300 metros quadrados.

Art. 38º- As alterações posteriormente propostas pelo proprietário da terra loteada deverá seguir o mesmo fluxo exigido para a primeira solicitação, até ser aprovado pela Comissão Técnica de Planejamento, após o

exame de preposta em nova planta ou detalhe.

519 Art. 39º- O projeto de loteamento deverá ser aprovado dentro do prazo de 30 dias, prerrogável por igual prazo se houver necessidade de retificação de plantas ou regularização de documentos.

Parágrafo Único - O projeto aprovado, inclusive por prerrogativa de prazo, deverá ser submetido ao registro imobiliário dentro de dois anos sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 40º- Quando a área loteada estiver situada em mais de um distrito, o registro será feito em todas as circunscrições imobiliárias atingidas pela mesma.

Capítulo V

Das Disposições Gerais

Art. 41º- A Prefeitura somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação as vias de comunicação e logradouros que se encontrarem nas condições contidas nesta Lei.

Parágrafo Único - Enquanto as vias e logradouros públicos não forem aceites pela Prefeitura, o seu proprietário será lançado para pagamento de imposto territorial com relação às respectivas áreas.

Art. 42º- Nenhuma edificação será permitida em loteamentos antes de satisfeito pelo loteador as exigências legais e regulamentares. As obras ou edificações que se iniciarem ou se concluírem em desconformidade com as normas urbanísticas locais ou com a legislação federal ficam sujeitas a embargos administrativos e demolição, sem qualquer indenização por parte da Prefeitura.

Art. 43º- As infrações da presente lei darão ensejo à revogação do ato de aprovação, ao embargo administrativo, à demolição da obra, quando for o caso, bem como à aplicação de multas pela Prefeitura.



Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte

ESTADO DO CEARÁ

517
Art. 44º - A Prefeitura poderá promover o reloteamento de áreas loteadas para melhor aproveitamento do solo urbano, tratando cada uma dessas áreas em planos setoriais independentes, em harmonia com as diretrizes desta Lei. Estas zonas serão consideradas Zonas a Urbanizar com prioridade (ZUP) e estão estabelecidas no Plano Viário e Áreas Verdes do Anexo II.

§ 1º - O processo de reloteamento será estabelecido em regulamento tendo em vista as exigências urbanísticas, a valorização da propriedade e ao bem estar social.

§ 2º - Os proprietários de lotes na mesma gleba poderão requerer à Comissão Técnica do Planejamento, em conjunto, o reloteamento para fins deste artigo.

Art. 45º - A presente lei será complementada pelo 'Código' de Obras, que se restringirá ao disciplinamento das construções civis e obras de interesses público.

Art. 46º - Será instituída, na falta de Setor Técnico permanente, uma Comissão Técnica de Planejamento junto ao Gabinete do Prefeito, com a participação do Diretor de Obras da Prefeitura, com a finalidade de implantar a presente Lei.

Parágrafo Único - Um Arquiteto e um Engenheiro, postos à disposição por Convênio com órgãos Estaduais ou Federais ou especialmente contratados, comporão os demais participantes da Comissão Técnica.

Art. 47º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio do Governo Municipal de Juazeiro do Norte, aos 13º de maio de 1975.

Mozart Cardoso de Alencar
Dr. Mozart Cardoso de Alencar

PREFEITO MUNICIPAL

Alexandre Moreira Passos
Prof. Alexandre Moreira Passos
Secretário G. de Administração