

L E I Nº 4. 6 8 3, de 19 de DEZEMBRO DE 2007.

**Institui a Lei de Usos e Ocupação do Solo,
parte integrante do Plano Diretor
Participativo de Jaguarão (PDPJ).**

O Senhor Prefeito Municipal de Jaguarão.

FAÇO SABER, que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte
Lei:

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º -- Esta Lei estabelece o Uso e Ocupação do Solo no Município, e é parte integrante do Plano Diretor Participativo de Jaguarão (PDPJ).

Parágrafo único - A legislação em vigor deverá ser consolidada e revista, no que couber, a fim de se adequar às disposições desta lei.

DO ZONEAMENTO URBANO

DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO

Art. 2º - Consideram-se zonas de preservação, para fins da presente Lei, a divisão da área Urbana e Rural do Município em zonas de interesse cultural, turístico e natural.

Art. 3º - Para os efeitos deste Capítulo, por ato do Poder Executivo, serão definidas Zonas de Preservação, assim classificadas:

- I. ZPHAT – Zona de Preservação Histórica Arquitetônica Turística;
- II. ZPHNT – Zonas de Preservação Histórica Natural Turística;
- III. ZPPL – Zonas de Preservação Permanente Legal;
- IV. ZPPE – Zonas de Preservação Permanente Ecológica.

Art. 4º - Serão consideradas Zona de Preservação Histórica Arquitetônica Turística (ZPHAT), aquelas destinadas a preservar a memória histórica, cultural ou arquitetônica e turística, no Município.

Parágrafo Único – As diretrizes que regem a Zona de Preservação Histórica Arquitetônica Turística, está detalhada em Lei Complementar específica.

Art. 5º - Serão consideradas Zona de Preservação Histórica Natural Turística (ZPHNT), aquelas destinadas à preservação dos atributos biofísicos significativos da área, em razão de sua localização, estrutura fisiográfica ou funções de proteção à paisagem e à saúde ambiental.

Art. 6º - As Zonas de Preservação Permanente Legal e Ecológica estão situadas na zona rural e serão regidas pela legislação ambiental pertinente.

DAS ZONAS URBANAS

Art. 7º - Considera-se zoneamento para fins da presente Lei, a divisão da área Urbana do Município em zonas de uso diferenciado.

Art. 8º - O zoneamento deverá respeitar os limites da área urbana, delimitados pela Lei Complementar do Perímetro Urbano, parte integrante do Plano Diretor Participativo de Jaguarão (PDPJ).

Art. 9º - A Área Urbana do Município de Jaguarão fica dividida nas seguintes zonas, conforme prancha nº 01, integrante desta Lei:

- I. ZRC/ZPHAT – Zona Residencial Comercial /Zona de Preservação Histórica Arquitetônica Turística;
- II. ZC1 – Zona Comercial 1
- III. ZC2 – Zona Comercial 2
- IV. ZR1 – Zona Residencial 1
- V. ZR2 (ZEIS) – Zona Residencial 2 (Zona Especial de Interesse Social)
- VI. ZUI – Zona de Uso Institucional
- VII. ZI – Zona Industrial
- VIII. ZPHN /ZROU – Zona de Preservação Histórico Natural /Zona de Restrição de Ocupação Urbana

§ 1º – As zonas são delimitadas por ruas, fundos de lotes e pelo perímetro urbano.

§ 2º – Os índices correspondentes a cada zona são estabelecidos na tabela em anexo.

Art. 10. – Entende-se como Zona Residencial Comercial/Zona de Preservação Histórica Arquitetônica Turística (ZRC/ZPHAT), a zona compreendida à margem do Rio Jaguarão; Rua 15 de Novembro e demais lotes até a Rua Julio de Castilhos com exceção dos lotes de testada na Rua Julio da Castilhos; Rua 7 de Abril e lotes de ambos os lados; Rua dos Andradas e lotes de ambos os lados; Rua Andrade Neves e lotes de ambos os lados e Rua Frederico Rache e lotes de ambos os lado.

§ 1º – A Zona Residencial Comercial/Zona de Preservação Histórica Arquitetônica Turística (ZRC/ZPHAT) é composta por um conjunto imobiliário formado por construções de reconhecido valor histórico e arquitetônico, além dos espaços urbanos públicos que compõem a volumetria e a paisagem da cidade.

§ 2º – As normas que regem suas construções, deverão ser regidas pela Lei de Preservação do Patrimônio Histórico Arquitetônico Turístico de Jaguarão, respeitando as Diretrizes do Plano Diretor Participativo de Jaguarão.

Art. 11. Entende-se como Zona Comercial 1 (ZC1), a zona localizada em uma parte do centro e em uma parte do Bairro Vencato, com destaque da Rua Uruguai e com predominância de comércios e residências. Seus limites são: Margem do Rio Jaguarão; Rua Fernandes Vieira e lotes de ambos os lados; Rua Barbosa Neto e lotes de ambos os lados; Rua João Azevedo e lotes de ambos os lados; Rua Venâncio Aires e lotes até a Rua Independência, com exceção dos lotes com testada para a Rua Independência e Rua Julio de Castilhos e lotes de ambos os lados.

Art. 12. Para a Zona Comercial 1 (ZC1), são incentivadas as seguintes atividades:

- I. Comércio cotidiano;
- II. Serviços pessoais;
- III. Bares, casas de diversões e entre outros;
- IV. Comércio varejista.

Parágrafo Único - Ficam desde já proibidas as atividades que provocam ruídos, poeira e movimentação de veículos pesados.

Art. 13. A Zona Residencial 1 (ZR1), está dividida em duas áreas: uma na área central e outra na área com referência o Cerro da Pólvora. Na área Central seus limites são: Margem do Rio Jaguarão; Rua Duque de Caxias e lotes até a Rua Frederico Rache com exceção dos lotes com testada para a Rua Frederico Rache; Rua Andrade Neves e lotes de ambos os lados; Rua General Câmara e lotes até a Rua dos Andradas com exceção os de testada para a Rua dos Andradas; Av. Bento Gonçalves e lotes até a Rua 7 de Abril com exceção dos lotes com testada para a Rua 7 de Abril; Rua 15 de Novembro e lotes até a Rua Julio de Castilhos com exceção dos lotes com testada para a Rua Julio de Castilhos; Av. Bento Gonçalves e lotes até a Rua Independência com exceção dos lotes com testada para a Rua Independência; Rua Marechal Deodoro e lotes de ambos os lados; Rua da Paz e lotes de ambos os lados; Pólvora seus limites são: Margem do Rio Jaguarão; Término do Perímetro Urbano no bairro Vencato, Cerro das Irmandades, Cerro da Pólvora e bairro Indianópolis; Prolongamento da Av. 27 de Janeiro; Término do Perímetro Urbano do bairro Germano; Caminho Santos Dumont e lotes de ambos os lados; Rua Augusto Guimarães e lotes até a BR 116, com exceção dos lotes com testada para a BR 116; Rua Barão de Tavares Leite e lotes até a BR 116, com exceção dos lotes com testada para a BR 116; Rua João Azevedo; Rua Maurity e lotes até a Rua João Azevedo, com exceção dos lotes com testada para a Rua João Azevedo; Rua Coronel de Deus Dias e lotes até a Rua Barbosa Neto, com exceção dos lotes com testada para a Rua Barbosa Neto; Rua Ciro Oliveira Nunes e lotes até a Rua Fernandes Vieira, com exceção dos lotes com testada para a Rua Fernandes Vieira. a zona cujos limites são: Rua Independência e lotes de ambos os lados; Rua João Azevedo; Rua Luiz F. Vergara e lotes de ambos os lados; Av. 27 de Janeiro e lotes até a Rua Sátiro Agenor Garcia, com exceção dos lotes com testada para a Rua Sátiro Agenor Garcia; Rua Sátiro Agenor Garcia e lotes até a Rua Marechal Deodoro, com exceção dos lotes com testada para a Rua Marechal Deodoro.

Art. 14. Para a Zona Residencial 1 (ZR1), são incentivadas as seguintes atividades:

- I. Residências Unifamiliares, Multifamiliares e coletivas;
- II. Serviços pessoais;
- III. Escolas;
- IV. Equipamentos culturais;
- V. Clubes;
- VI. Comércio cotidiano.

§ 1º - Ficam desde já proibidas as casa de diversões, transportadoras e demais atividades que prejudicam o conforto dos moradores nas suas residências.

§ 2º - Com índices maiores, que os já mencionados, possibilitando a altura das edificações em uso conforme de quatro pavimentos e recuos conforme a predominância do quarteirão.

Art. 15. Entende-se como Zona de Uso Institucional (ZUI), a zona cujos limites são: Rua Independência e lotes de ambos os lados; Rua João Azevedo; Rua Luiz F. Vergara e lotes de ambos os lados; Av. 27 de Janeiro e lotes até a Rua Sátiro Agenor Garcia, com exceção dos lotes com testada para a Rua Sátiro Agenor Garcia; Rua Sátiro Agenor Garcia e lotes até a Rua Marechal Deodoro, com exceção dos lotes com testada para a Rua Marechal Deodoro.

Art. 16. Para a Zona de Uso Institucional (ZUI), são incentivadas as seguintes atividades:

- I. Escritórios;
- II. Bancos;
- III. Equipamentos culturais e outros.

Parágrafo Único - Ficam desde já proibidos o comércio atacadista, transportadoras, indústrias e grandes depósitos.

Art. 17. Entende-se como Zona Residencial 2 (ZR2), a zona situada ao Leste da cidade. Como referência, citamos o Corredor das Tropas e seus limites são: Término do Perímetro Urbano paralelo à Rua General Marques; Rua Curupaity; Av. Bento Gonçalves; Corredor das Tropas e lotes de ambos os lados; Rua Marcos Martins e lotes de ambos os lados; Término do Perímetro Urbano no bairro Patacão, Prenda, Martins e Bela Vista e Estrada da Charqueada.

Art. 18. Desde já a Zona Residencial 2 (ZR2), torna-se Zona de Especial Interesse Social.

Parágrafo Único – Entende-se por Zona de Especial Interesse Social aquela caracterizada por um interesse público definido, sendo terreno público ou particular ocupado por conjunto habitacional, população de baixa renda ou outras formas de sub-habitação, onde se pretende promover a urbanização e regularização jurídica da posse de terra.

Art. 19. Para a Zona Residencial 2 (ZR2), serão incentivadas as seguintes atividades:

- I. Residências Unifamiliares, Multifamiliares e coletivas;
- II. Serviços pessoais;
- III. Escolas;
- IV. Equipamentos culturais;
- V. Comércio cotidiano.

§ 1º - Ficam desde já proibidos o comércio atacadista, comércio de veículos de grande porte, casas de diversão, transportadoras e indústrias .

§ 2º - Os índices permitem um ótimo aproveitamento do terreno, assim a altura máxima para a edificação conforme será de doze metros, desde que tenha infraestrutura e rede coletora de esgoto cloacal.

Art. 20. A Zona Comercial 2 (ZC2), tem como referência a Estação Férrea, e seus limites são: Rua Humaitá e Dorival Santos e lotes até a Rua da Paz, com exceção dos lotes com testada para a Rua da Paz; Rua Sátiro Agenor Garcia e lotes de ambos os lados; BR-116 com lotes de ambos os lados até o Caminho Santos Dumont; Br-116; Corredor das Tropas e lotes de ambos os lados; Av. Bento Gonçalves e Rua Curuzú.

Art. 21. Para a Zona Comercial 2 (ZC2), serão incentivadas as seguintes atividades:

- I. Comércio de Veículos;
- II. Indústrias I e II;
- III. Comércio atacadista;
- IV. Serviços II;
- V. Transportadoras e garagens coletivas.

§ 1º - Ficam desde já proibidas as residências coletivas e indústrias III.

§ 2º - Devido suas características as taxas para os usos ficou restrita para não resultar em uma densidade muito alta nesta zona. Em uso conforme a edificação poderá ter altura máxima de três pavimentos, e o recuo deverá obedecer à predominância no quarteirão.

Art. 22. A Zona Industrial (ZI), com referência a BR-116, integrando a vila Dias e o Distrito Industrial. Seus limites são: Estrada da Perdiz no entroncamento com a BR-116, duzentos metros paralelos para cada lado a BR-116 até o Distrito Industrial, o Distrito Industrial que é próximo ao viaduto, e a vila Dias que abrange também lotes com testada para o Corredor dos Borges.

Art. 23. Para a Zona Comercial 2 (ZC2), serão incentivadas as seguintes atividades:

- I. Comércio varejista e atacadista ;
- II. Indústrias I, II e III;
- III. Comércio atacadista;
- IV. Serviços II;
- V. Transportadoras e garagens coletivas;
- VI. Comércio de veículos de grande porte.

§ 1º - Ficam desde já proibidas as residências multifamiliares.

§ 2º - É obrigatório um recuo mínimo frontal de seis metros, podendo ser utilizado como estacionamento.

O PARCELAMENTO

Art. 24. Os parcelamentos, desmembramentos e loteamentos deverão ser regidos pela Lei de Parcelamento de solo, respeitando as Diretrizes do Plano Diretor Participativo de Jaguarão.

DOS USOS

Art. 25. Em cada zona ficam estabelecidos Usos Conformes e Proibidos, sendo permissíveis quaisquer outros usos, adotando-se, para tal fim, as seguintes definições:

- I. Uso Conforme – É o uso que deverá predominar na zona, mantendo suas características.
- II. Uso Permissível – É o uso capaz de desenvolver a zona, sem comprometer suas características.
- III. Uso Proibido – É o uso que não é permitido, por não se adequar às características da zona.

§ 1º - As edificações em Uso Proibido, já licenciadas, não poderão sofrer acréscimo – salvo as edificações destinadas a residências unifamiliares, desde que não percam suas características e não sofram acréscimo de pavimento, e enquanto pertencerem aos seus atuais proprietários ou herdeiros legais.

§ 2º - O exercício de atividade, em uso não conforme na ZPHA, fica sujeito a aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Obras, com o referendo do Comitê Gestor do Plano Diretor.

Art. 26. As edificações deverão ter recuos, conforme as Zonas, assim classificadas:

- I. Recuo de Ajardinamento ou Alinhamento:
 - a) ZRC/ZPHAT – predominância do existente no quarteirão;
 - b) ZC1 – predominância do existente no quarteirão;
 - c) ZC2 – predominância do existente no quarteirão;
 - d) ZR1 – predominância do existente no quarteirão;
 - e) ZR2 – 3 (três) metros;
 - f) ZUI – 3 (três) metros;
 - g) ZI – 6 (seis) metros para uso conforme.

II. O Recuo lateral para colocação de aberturas, terá largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e sem aberturas, com finalidade de circulação, terá largura mínima de 1,00m (um metro). Nas edificações com mais de 2 pavimentos, o recuo lateral deverá ter medida correspondente a 20% do total da altura da edificação.

Art. 27. Para fins deste capítulo, os usos do solo urbano ficam assim classificados:

I. Uso Residencial:

- a) Residência Unifamiliar (RU);
- b) Residência Multifamiliar (RM): prédios de apartamentos;
- c) Residência Coletiva (RC): hotéis, pensões, asilos, etc.;

II. Comércio cotidiano (CC) – comércio de venda de artigos destinados a satisfazer as necessidades básicas da população, tais como estabelecimentos de vendas de produtos alimentícios, farmácias, tabacarias e armazéns;

III. Comércio Varejista (Cvarj) – comércio de venda direta ao consumidor de bens e gêneros de uso ocasional e excepcional, tais como estabelecimentos de vendas de tecidos, calçados, confecções, eletrodomésticos e outros;

IV. Comércio Atacadista (CA) – comércio destinado ao abastecimento do comércio varejista;

V. Serviços I (SI) – serviços pessoais, tais como cabeleireiros, costureiras, relojoeiros, fotógrafos, lavanderias, artesanatos, laboratórios de análises e entre outros;

VI. Serviços II (SII) – atividades artesanais tais como: oficinas de reparos, marcenarias, tipografias, oficinas de eletrodomésticos, oficinas mecânicas, serralharias, funilarias e outros;

VII. Indústria I (InI) – O estabelecimento industrial, cujas instalações não excedam a 200m² (duzentos metros quadrados) de área construída e que não prejudique a saúde, a segurança e o sossego da vizinhança, seja pela produção de poeira, gases fétidos, ruídos ou trepidações, seja pela movimentação demasiada de veículos e pessoas;

VIII. Indústria II (InII) – O estabelecimento industrial, cujas instalações não excedam a 400m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída e que apresente as mesmas características da indústria I;

IX. Indústria III (InIII) – O estabelecimento industrial com área superior a 400m² (quatrocentos metros quadrados) que apresente as características da Indústria I ou que ocasione grande movimento de veículos ou de pessoas;

X. Usos Especiais:

- a) Ambulatório - Posto de Saúde (Am);
- b) Bancos - Financeiras (B);
- c) Bares - Restaurantes (Br);
- d) Casas de Diversão (CD);
- e) Clubes e Atividades Recreativas (CR);
- f) Comércio Veículos (grande porte) e Impl. Agrícolas (CIA);
- g) Comércio Veículos (pequeno porte) (CV);
- h) Consultórios – Laboratórios (CL);
- i) Escolas (E);
- j) Escritórios (Es);
- k) Equipamentos Culturais (EC);
- l) Garagens Coletivas (GC);

- m) Hospitais e similares (H);
- n) Órgãos Públicos (OP);
- o) Templos (T);
- p) Transportadoras (Tr).
- q) Postos de Combustível (PC);
- r) Depósitos (Dep).

§ 1º - Toda atividade que, por sua natureza, passa apresentar perigo para a vizinhança e riscos ambientais (exemplo: indústrias, depósitos, explorações minerais e cemitérios) deverá localizar-se em área previamente aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Obras com referendo do Comitê Gestor do Plano Diretor e ser licenciados pelos órgãos afins.

§ 2º - Os Postos de Combustível serão permissíveis somente em vias arteriais.

Art. 28. Para cada zona, são estabelecidas os seguintes índices urbanísticos:

- a) IA – Índice de Aproveitamento: correspondente ao quociente entre a área máxima permitida de construção e a área total do lote;
- b) TO – Taxa de Ocupação: correspondente à percentagem máxima permitida de ocupação da área do lote pela projeção horizontal máxima da edificação;
- c) H – Limite de altura das edificações.

Art. 29. As edificações de uso misto que apresentarem, ao mesmo tempo, Uso Conforme e Uso Permissível, vigorarão os índices correspondentes ao uso que predominar no total da área construída.

Art. 30. Nas habitações coletivas, não serão computadas no cálculo de IA e IO as sacadas que se constituírem em corpos avançados em relação ao plano das fachadas do prédio, até a área máxima de 3,60m² (três metros e sessenta centímetros quadrados) por unidade residencial.

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Art. 31. Quando a edificação for construída sobre "pilotis", a área correspondente ao pavimento térreo só poderá ser ocupada, até o máximo de 40% (quarenta por cento), pelo apartamento de zelador, instalações de força, luz e ar condicionado, reservatório d'água, portaria, medidores e caixas de correio.

Parágrafo único - Nos casos deste artigo, o pavimento térreo não será computado como área construída, para os índices do anexo 1, nem para determinação de altura.

Art. 32. O alinhamento para construções será fixado de acordo com a tabela de índices urbanísticos (anexo 01).

Parágrafo único - Nos imóveis com alinhamento irregular, o Município poderá exigir recuos com medidas iguais às fixadas para a Zona ou a predominante no entorno, a fim de estabelecer uniformidade no quarteirão, quando o mesmo sofrer intervenções.

Art. 33. O Regime Urbanístico para os lotes de ambos os lados das ruas que limitam zonas diferentes, serão os da zona de maiores índices.

Parágrafo Único - Para efeito deste artigo, a profundidade considerada não será superior a meio quarteirão.

DAS EDIFICAÇÕES

Art. 34. As edificações deverão ser regidas pelo Código de Obras, respeitando as Diretrizes do Plano Diretor.

Art. 35. As edificações executadas em desacordo com este Plano ficam sujeitas a embargos administrativos e penalidades por parte do município.

DA PAISAGEM URBANA

Art. 36. Os projetos paisagísticos, deverão manter o meio ambiente ecologicamente equilibrado e serão submetidos à aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Obras com o referendo do Comitê Gestor do Plano Diretor.

Art. 37. A arborização de vias, logradouros e passeios públicos obedecerão planejamento específico e deverão adequar-se a existência ou não de canteiros centrais conforme as Diretrizes do Plano Diretor Participativo de Jaguarão.

Art. 38. A proteção da paisagem urbana ou de seus elementos será efetuada pela Administração Municipal, através dos seguintes planos e programas:

- I. Arborização das vias e demais logradouros públicos;
- II. Preservação e conservação de antigos equipamentos urbanos, tais como postes de iluminação, bancos de jardins e placas indicativas, os quais serão recolocados em seus lugares primitivos, sempre que possível;
- III. Estabelecimento de normas para sinalização nomenclatura e implantação de elementos de divulgação dos logradouros públicos;
- IV. Definição do tipo de pavimentação dos passeios públicos, os quais serão padronizados, conforme o estudo a ser desenvolvido pelo setor técnico da Administração Municipal;
- V. Padronização do mobiliário urbano; postes e luminária, lixeiras, telefones públicos, caixas de correspondência, bancos de praça, abrigos para pontos de ônibus e táxis, bancas de revistas, comércio de alimentos em vias públicas e outros;
- VI. Regulamentação da colocação de cartazes e similares em locais onde, de qualquer forma, prejudiquem a paisagem.

Parágrafo único: A colocação de monumentos em locais públicos, assim como sua retirada ou transferência de local, deverá ser previamente autorizada por lei específica.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 39. Os casos omissos a esta lei serão resolvidos pelo setor competente da administração municipal.

Art. 40. Todos os planos e projetos de obras públicas e privadas, executadas na área urbana do município, ficam sujeitas às diretrizes desta lei, a partir da data de sua vigência.

Art. 41. Esta lei entrará em vigor decorridos 60(sessenta) dias de sua publicação oficial.

Art. 42. Revogam-se as leis nº1.733, de 13 de setembro de 1988, e Lei nº3.895, de 28 de maio de 2001.

Jaguarão, 19 de dezembro de 2007.

Dr. Henrique Edmar Knorr Filho
Prefeito

idsa/