



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

Protocolado em: PLC - 52/2017 15/12/2017 11:50 SIRLEI BIASOLI	DISPONIBILIZADO NO EXPEDIENTE DA SESSÃO DE: 19/Dezembro/2017	Comissões: CCJL, CDUTH 19/12/2017
---	--	--------------------------------------

### EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,  
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado é o resultado de um trabalho técnico de conhecimento da cidade, através de levantamento de dados e diagnósticos territoriais, assim como de discussões com a comunidade, demais secretarias e entidades representativas, através de mais de uma centena de reuniões que aconteceram ao longo de todo o ano de 2017.

Uma inovação proposta se refere à criação de um Sistema de Planejamento Municipal, que demonstra a relação entre as demais legislações e o Plano Diretor, tanto no texto da lei, quanto na Estrutura Analítica de Planejamento, constante no Anexo 17.

Com relação ao perímetro urbano, o diagnóstico demonstrou que o perímetro vigente apresenta extensão com grandes vazios urbanos, com ocupação esparsa no território, e alto custo para atendimento de serviços como transporte coletivo, disponibilidade de infraestrutura, equipamentos públicos e manutenção de vias, especialmente em áreas mais periféricas do perímetro.

Também foram verificadas grandes dificuldades de agricultores que possuem suas propriedades com atividade rural na atual zona urbana, e que relatam dificuldades de incompatibilidade com atividades urbanas em glebas lindeiras, assim como nos licenciamentos de suas atividades.

No caso do norte da cidade, verificou-se ainda um enfraquecimento de roteiros turísticos, com a consolidação de núcleos urbanos no entorno de atrativos. Desta forma, a proposta apresentada reduziu áreas do perímetro urbano nas suas bordas, sem ampliação para novas áreas de possível urbanização, visando consolidar a ocupação do perímetro resultante, ainda de grande extensão.

Considerando a existência de inúmeros parcelamentos irregulares junto às bordas do perímetro urbano, mas atualmente fora do mesmo, verificou-se dificuldade de regularização destes parcelamentos por permanecerem em áreas rurais. Portanto, verificada a situação de consolidação do parcelamento, assim como a proximidade com o perímetro vigente, foram anexados à proposta de novo perímetro urbano, respeitando as delimitações presentes nos levantamentos disponíveis no Município, sem grandes extensões de novas áreas a urbanizar no entorno dos mesmos. Não foram ampliadas áreas além do perímetro urbano apenas pela intenção de parcelamento futuro, considerando o diagnóstico efetuado.

Verificou-se que, de maneira geral, há uma diversidade de zoneamentos que



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

conseguem atender às necessidades de proporcionar formas variadas de ocupação do território, respeitando as vocações de cada região e as necessidades da população. Portanto, de maneira geral foram mantidos os tipos de zoneamentos propostos na lei atual, com ajustes com relação às densidades previstas para cada zona e criação de novos zoneamentos acomodando parâmetros diferenciados, como ZR5 - Zona Residencial 5, e ZUM 1 e ZUM 2, acomodando realidades distintas em áreas específicas da cidade.

As zonas de centro, locais com previsão de maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, foram também reformuladas, já que através de minucioso estudo foi verificada a importância da consolidação destas novas centralidades para que a população possa ter serviços necessários próximos de sua casa. Verificou-se, dentro de toda a zona urbana, os locais onde houve consolidação efetiva de centralidades, ou áreas com potencial para tal, e estes parâmetros definiram a exclusão ou manutenção de locais com zoneamentos Zona de Centro 3 - ZC3. O objetivo foi manter áreas com ligação às centralidades secundárias - Zonas de Centro 2 - e buscar a consolidação das mesmas como locais efetivamente de comércio e serviços, não apenas locais com possibilidade de densificação puramente residencial. A definição destes locais como potenciais de densificação da cidade estava presente no PDM 2007 - Plano Diretor Municipal, e é mantida nesta proposta, sendo que os ajustes visam formas de buscar a efetiva consolidação da proposta.

Os estudos verificaram dificuldades do setor industrial, com relação à disponibilidade de áreas para instalação de novas empresas, assim como na ocupação de áreas já edificadas. Para atender a estas dificuldades foram ajustadas interferências de outros zoneamentos nas zonas industriais, assim como criada uma diferenciação dos portes de atividades de comércio e serviços e de indústrias, com dimensões mais compatíveis às plantas industriais.

Na área rural, foram verificados aspectos relativos aos zoneamentos mais adequados para o território, respeitando a vocação de cada distrito e restrições ambientais.

Os estudos apontaram que o Município apresenta um grande perímetro urbano, com densificação e verticalização esparsa, devido aos parâmetros permitidos e falta de limitação de alturas.

Pelas razões acima, esperamos o acolhimento da presente mensagem, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura se fizerem necessários.

Caxias do Sul, 15 de Dezembro de 2017; 142º da Colonização e 127º da Emancipação Política.

---

DANIEL GUERRA

**Prefeito Municipal**



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 52/2017**

LEI COMPLEMENTAR Nº ....., DE ....., DE ..... DE .....

**Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Caxias do Sul, e dá outras providências.**

Art. 1º O Sistema de Planejamento Municipal - SPM é o desenvolvimento de um processo dinâmico e contínuo, que articula as políticas públicas com os diversos interesses da sociedade e promove instrumentos para a gestão e monitoramento do desenvolvimento municipal.

Art. 2º O SPM tem como objetivo integrar as Secretarias, órgãos e conselhos municipais para promover a atuação coordenada no desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas de planos, programas e projetos e o planejamento integrado levando em consideração a interdependência entre as políticas públicas.

Art. 3º O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI é o instrumento integrador do Sistema de Planejamento Municipal contemplando as políticas estratégicas setoriais, os planos distritais e a gestão territorial do Município.

Art. 4º O Sistema de Planejamento Municipal, além do PDDI, é composto por:

I - Planos Estratégicos Setoriais - PES, e respectivos desdobramentos em programas, projetos e planos específicos são entendidos como atos administrativos que trazem o detalhamento das políticas setoriais a serem implementadas pelo Poder Público Municipal, com temas determinados dentro de uma área de atuação, mas que abrangem a totalidade do território, considerando os princípios, diretrizes e objetivos previstos neste Plano Diretor.

- a) Plano Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- b) Plano Municipal de Habitação de Interesse Social:
  - 1. Programa Caxias Minha Casa.
- c) Plano Municipal de Saneamento:
  - 1. Plano de Abastecimento Urbano;
  - 2. Plano de Drenagem Pluvial;
  - 3. Plano de Esgotamento Sanitário.
- d) Plano Municipal de Cultura:
  - 1. Lei de Proteção ao Patrimônio Cultural.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

---

- e) Plano Municipal de Desenvolvimento Rural;
- f) Plano Municipal de Saúde;
- g) Plano Municipal de Mobilidade:
  - 1. Plano Ciclovitário;
  - 2. Plano de Acessibilidade;
- h) Plano Municipal de Educação;
- i) Plano Municipal de Turismo;
- j) Plano Municipal do Meio Ambiente:
  - 1. Plano de Arborização Urbana;
  - 2. Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos PMGIRS;
  - 3. Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica;
- k) Plano Municipal de Assistência Social:
  - 1. Plano Municipal de Atendimento Socioeducativo;
- l) Plano Municipal de Segurança Pública e Proteção Social:
  - 1. Plano Municipal de Redução de Risco;
- m) Plano Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária:
  - 1. Programa Regulariza Caxias;
  - 2. Programa Habite Legal.
- n) Outros planos da mesma natureza e abrangência.

Parágrafo único. Os Planos Estratégicos Setoriais devem conter metas a serem monitoradas e controladas pelas secretarias responsáveis para acompanhar a efetividade e o cumprimento das diretrizes previstas.

II - Planos Diretores Distritais PDD, compreendendo o regramento territorial referente aos distritos que compõem o território de Caxias do Sul, sendo estes:

- a) Plano Diretor Distrital de Criúva;
- b) Plano Diretor Distrital de Fazenda Souza;
- c) Plano Diretor Distrital de Santa Lúcia do Piaí;
- d) Plano Diretor Distrital de Vila Cristina;
- e) Plano Diretor Distrital de Vila Oliva;
- f) Plano Diretor Distrital de Vila Seca.

III - A Legislação Urbanística Territorial e Regulamentações diretamente relacionadas ao seu conteúdo - LUTER, em especial:

- a) Lei de parcelamento do solo;
- b) Zona de Águas;
- c) Código de Obras;
- d) Legislação regulamentadora de instrumentos previstos neste Plano Diretor e;
- e) demais legislações ou planos da mesma natureza.

Art.5º A estrutura hierárquica do Sistema de Planejamento Municipal está expressa no anexo 17, parte integrante desta lei.



## CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 6º O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado PDDI deve:

I - Guiar o desenvolvimento da cidade de forma integrada para garantir investimentos que considerem as demandas de todas as áreas de atuação da administração pública em acordo com as formas desejáveis de uso e ocupação do solo, e a oferta e disposição física de equipamentos públicos, agregando valor a população a longo prazo por meio do aumento da qualidade de vida, da sustentabilidade e da redução dos custos sociais e econômicos de funcionamento da cidade.

II - Propiciar princípios e regras orientadoras da ação do poder público e dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano visando promover a ordenação dos espaços do município e a urbanização que garanta o direito à cidade e à cidadania de forma mais justa.

Art. 7º O PDDI deve necessariamente ter seus objetivos e prioridades contemplados no Plano Plurianual, nas Diretrizes Orçamentárias e no Orçamento Anual da cidade de Caxias do Sul.

Art. 8º O PDDI deverá ser compatível com:

I - políticas nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - o planejamento da Região Metropolitana da Serra Gaúcha;

III - demais leis federais e estaduais e normas pertinentes.

## TÍTULO II DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

### CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS

Art. 9º São princípios do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado:

I - o desenvolvimento equilibrado e sustentável nos planos físico, social, cultural, econômico e ambiental;

II - a participação da população nos processos de planejamento e gestão do Município;

III - a parceria entre a administração pública e as entidades da sociedade civil;

IV - o respeito ao cidadão enquanto usuário dos serviços públicos;



V - a compatibilização dos interesses dos diferentes segmentos sociais, suas entidades e formas de representação;

VI - a integração dos órgãos e das políticas públicas de desenvolvimento sustentável municipal e regional;

VII - a descentralização da administração e dos serviços públicos;

VIII - a preservação do meio ambiente natural e do equilíbrio ecológico, respeitadas as vocações locais;

IX - a preservação do patrimônio cultural, material e imaterial, como recurso a ser usado para o desenvolvimento; e

X - promoção da inclusão social, respeito ao cidadão e suas especificidades.

## CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 10. O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado terá como normas balizadoras, considerados os princípios, as possibilidades e as limitações reais do Município, as seguintes diretrizes gerais:

I- os instrumentos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - serão adequados às condições locais e utilizados de forma a buscar o bem-estar geral e a utilização harmônica do espaço urbano e rural, resgatando e garantindo a função social da propriedade, reduzindo as desigualdades sociais e garantindo o desenvolvimento econômico sustentável do Município;

II- o zoneamento do território do Município, visando delimitar os usos, respeitará a vocação mais apropriada de cada zona, região, setor ou área, compatibilizando os diferentes interesses e propiciando o seu desenvolvimento e o equilíbrio ecológico;

III- os equipamentos serão implantados segundo escalonamento, de forma a potencializar o investimento público, compatibilizar o crescimento econômico com o desenvolvimento social, cultural e ambiental e articular as políticas sociais com as econômicas;

IV- o planejamento e a execução da estrutura viária buscará sua máxima eficiência, segurança e mobilidade;

V- o planejamento da mobilidade do Município buscará a sustentabilidade do sistema de transporte, com maior participação do transporte coletivo e do transporte não motorizado na matriz modal de deslocamentos e a busca da apropriação equitativa dos espaços públicos e do desempenho da circulação urbana.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

---

VI - os setores de energia e comunicações contarão com instrumentos adequados de planejamento e de gestão, de forma a garantir o uso desses serviços pela sociedade, sem prejuízos à saúde pública, ao meio ambiente e às políticas sociais, culturais e para a paisagem;

VII- a preservação das bacias hidrográficas de interesse para o abastecimento de água do Município, tomando-se por base de planejamento as bacias existentes para esse fim, com ênfase numa visão integrada de sustentabilidade ambiental, econômica e social;

VIII- o saneamento ambiental será feito de forma integrada, por mecanismos de gestão que contemplem o abastecimento de água potável, a coleta e tratamento do esgoto sanitário, a drenagem das águas pluviais, o manejo dos resíduos sólidos, o controle de vetores, de resíduos e de efluentes industriais, tendo como objetivos a melhoria das condições da saúde pública e o desenvolvimento sustentável do Município;

IX- o patrimônio natural e o patrimônio cultural, material e imaterial, serão objeto de promoção, preservação e recuperação, considerados como elementos fundamentais da identidade histórica e cultural do Município e fonte de desenvolvimento, de atividades produtivas, estudo e pesquisa;

X- a manutenção de um sistema dinâmico de informações como suporte dos processos de planejamento, gestão e controle das ações decorrentes do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; e

XI- descentralização do desenvolvimento urbano do Município, promovendo a integração das atividades urbanas e rurais, sem prejuízo do equilíbrio nas relações entre ambas.

XII- sustentabilidade ambiental do Município, promovendo políticas pública relacionadas à resiliência urbana para a mitigação, capacidade de recuperação e adaptação aos impactos adversos relacionados às mudanças climáticas globais e regionais.

XIII implementação de programas e projetos nos modelos de Parcerias Público Privadas (PPP) e Programa de Parcerias de Investimentos (PPI), de acordo com legislação federal, para viabilizar políticas públicas voltadas ao desenvolvimento do Município e o bem estar coletivo.

### CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES SETORIAIS

#### Seção I Do Meio Ambiente

Art. 11. A política de preservação do meio ambiente, objetiva a responsabilidade comum do Poder Público Municipal e do cidadão em proteger o ambiente, assegurar o direito da sociedade a uma vida saudável e garantir que a exploração dos recursos ambientais não comprometa as necessidades das presentes e futuras gerações, visando:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

---

I - a compatibilização com as políticas ambientais federal, estadual e municipal;

II- a proteção, a preservação, a conservação, e a recuperação dos ecossistemas, considerando o ambiente como um patrimônio público a ser protegido de forma prioritária, tendo em vista o uso coletivo e a melhoria da qualidade de vida;

III - o planejamento e a fiscalização do uso do solo, do subsolo, da água e do ar, objetivando a racionalização dos seus usos;

IV - o controle e o zoneamento ambiental do Município, especialmente das atividades potencial ou efetivamente poluidoras, respeitando sua natureza quanto à capacidade de uso;

V - o incentivo e a promoção de reflorestamento nas áreas degradadas;

VI - a adoção de padrões de produção, de consumo de bens, de serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica;

VII - o incentivo ao uso de tecnologias mais limpas nas atividades e processos produtivos urbanos e rurais;

VIII - a promoção da agroecologia e de assistência técnica aos agricultores no manejo e uso do solo, prevenção, combate e controle da poluição e da erosão em qualquer de suas formas, e combate às queimadas;

IX - a proteção da flora, da fauna e da paisagem natural, sendo vedadas as práticas que coloquem em risco sua função ecológica e paisagística, provoquem extinção de espécies ou submetam os animais à crueldade;

X a observação de princípios ecológicos em todos os níveis de planejamento político, social e econômico;

XI - a fiscalização da produção, do armazenamento, do transporte, do uso, do acondicionamento e da destinação final de produtos e substâncias potencialmente perigosas à saúde e aos recursos naturais;

XII - a promoção da educação ambiental, por meio do incentivo e do auxílio técnico aos movimentos comunitários e entidades de caráter cultural, científico e educacional;

XIII - o regramento do transporte de cargas perigosas no território do Município, de modo a monitorar sua passagem pela área correspondente à Zona das Águas;

XIV - o estímulo à pesquisa, ao desenvolvimento e à utilização de fontes de energia alternativas não-poluentes e poupadoras de energia; e

XV - a garantia de amplo acesso aos interessados à informação sobre as fontes e as





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

causas de poluição e de degradação ambiental e, em particular, sobre os resultados de monitoramentos e auditorias.

XVI- a adoção de medidas de controle da população de animais, combate aos maus tratos, resgate e tratamento de animais em situação de risco, controle populacional e manutenção do Canil Municipal.

XVII- a implantação da política de proteção e bem-estar animal.

### Subseção I Dos Recursos Hídricos

Art. 12. A política de uso dos recursos hídricos e das áreas em seu entorno, visará:

I - adotar a Bacia Hidrográfica como unidade de planejamento para os recursos hídricos;

II - assegurar à atual e às futuras gerações a necessária disponibilidade de água superficial e subterrânea, em padrões de qualidade adequados ao uso;

III - assegurar a existência e a conservação dos recursos hídricos necessários ao atendimento da população, das atividades econômicas e do meio ambiente do Município;

IV - fortalecer as atividades de fiscalização do uso e ocupação do solo nas Bacias;

V - criar políticas de conservação da água para as atividades urbanas e rurais;

VI - criar incentivos aos munícipes que realizem ações de preservação dos recursos hídricos;

VII - definir critérios para utilização dos recursos do Fundo Municipal de Recursos Hídricos;

VIII - incentivar e regar mecanismos para o aproveitamento de águas pluviais;

IX - incentivar a qualificação técnica dos servidores públicos para manter o serviço público atualizado em conformidade com as ciências ambientais ligadas aos recursos hídricos;

X - promover a realização de estudos técnicos dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos;

XI - promover a criação de instrumentos legais para controle e proteção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos; e,



XII - promover o uso racional da água.

Subseção II  
Do Saneamento

Art. 13. A política de saneamento visará:

I a proteção, a recuperação e a qualificação dos ecossistemas, enquanto espaços de promoção e preservação da qualidade de vida;

II a universalização do acesso ao saneamento básico em todo território do Município, contemplando as áreas urbanas e rurais;

III a integralidade na realização do conjunto de atividades vinculadas a cada serviço de saneamento básico;

IV a vinculação e compatibilização das políticas de saneamento com saúde pública e meio ambiente;

V a integração eficiente dos sistemas de saneamento básico, compreendidos por abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem e manejo das águas pluviais e limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos;

VI a articulação dos órgãos e das políticas públicas de desenvolvimento sustentável municipal e regional; e

VII a preservação do meio ambiente natural e do equilíbrio ecológico, respeitadas as vocações locais.

Seção II  
Da Segurança Pública e Proteção Social

Art. 14. A política municipal de segurança pública e proteção social tem como finalidade a prevenção do crime e da violência, potencializando, integrando e harmonizando as ações das forças públicas, visando construir soluções, envolvendo todo o sistema de segurança pública, em um campo de proteção social, de acordo com legislação específica, observadas as competências e atribuições do ente público municipal.

Seção III  
Da Educação

Art. 15. A política municipal da educação objetiva assegurar ao estudante educação de qualidade para o exercício da cidadania, visando:

I a ampliação do atendimento da educação infantil, com o aumento do número



de creches.

II a promoção da qualidade da pré-escola e do ensino fundamental, com crescimento das taxas de permanência e melhoria dos níveis de aprendizagem dos estudantes;

III atendimento a estudantes da educação especial através da inclusão no ensino regular ou em escola especial na rede municipal de ensino; e,

IV a qualificação da gestão educacional, por meio da formação continuada para a comunidade escolar, do fortalecimento do vínculo com a mantenedora e com a realização de projetos em parceria com órgãos governamentais e não governamentais.

#### Seção IV

##### Do Esporte e Lazer

Art. 16. A política municipal do esporte e lazer tem como objetivo a promover ações que incentivem e possibilitem a prática de esportes e de atividades físicas e de lazer, buscando o desenvolvimento das potencialidades do indivíduo, proporcionando a melhoria e a conservação da saúde e da qualidade de vida, visando:

I - desenvolver e implementar políticas públicas de esporte e lazer, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e para a conquista da cidadania;

II- elaborar projetos e executar ações que venham dar surgimento ou desenvolvimento de novas atividades esportivas e de lazer; e

III- desenvolver projetos e implementar ações que potencializem o Município de Caxias do Sul como polo de esportes, lazer e turismo.

#### Seção V

##### Da Assistência e Promoção Social

Art. 17. A Assistência Social, direito do cidadão e dever do Estado, é política de seguridade social não contributiva e tem caráter de política de proteção social, articulada às políticas setoriais, configurando-se como possibilidade de reconhecimento público da legitimidade das demandas de seus usuários e espaço de ampliação de seu protagonismo, tendo como objetivos:

I - Prover serviços, programas, projetos e benefícios de proteção social básica e, ou, especial para famílias, indivíduos e grupos que deles necessitem;

II- Contribuir com a inclusão e a equidade dos usuários e grupos específicos, ampliando o acesso aos bens e serviços sócio-assistenciais básicos e especiais, em áreas urbana e rural;

III - Assegurar que as ações no âmbito da assistência social tenham centralidade na



família e que garantam a convivência familiar e comunitária.

#### Seção VI Da Saúde

Art. 18. A política municipal, de saúde, em conjunto com as demais políticas sociais, visa atender às necessidades de saúde do cidadão e coletividade, tendo como balizadores todos os princípios do Sistema Único de Saúde (SUS) contidos na Constituição Federal e na Lei Orgânica da Saúde, visando:

I- os princípios da Universalidade, Equidade, Integralidade, Regionalização e Controle Social;

II- o planejamento, organização, articulação, coordenação, execução e avaliação das ações e serviços de saúde, como elementos essenciais para a efetiva implantação da política municipal de saúde;

III- Atendimento das necessidades de saúde da população do Município com qualidade e eficiência;

IV- Fortalecer políticas regionais contando com a participação dos governos Estadual e Federal.

#### Seção VII Do Desenvolvimento Econômico

Art. 19. A política municipal de desenvolvimento econômico, em conjunto com a política de desenvolvimento social, está comprometida com a contínua melhoria da qualidade de vida e com o bem-estar da população, tendo como fundamento os princípios de sustentabilidade e de desenvolvimento local e endógeno, visando:

I - fomentar o desenvolvimento econômico sustentável, através de políticas públicas que valorizem as potencialidades locais;

II- promover ações que estimulem a economia, incentivando o empreendedorismo e a geração de trabalho, emprego e renda;

III - desenvolver as potencialidades locais;

IV- fortalecer e difundir a cultura empreendedora;

V- intensificar o desenvolvimento tecnológico, consolidando no Município um sistema regional de inovação;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

---

VI- aperfeiçoar continuamente o modelo adotado a partir da perspectiva sistêmica, considerando os desafios do crescimento econômico, a equidade social e o respeito ao meio ambiente; e

VII- apoiar e incentivar o desenvolvimento e o aperfeiçoamento das iniciativas individuais e coletivas, com a finalidade de desenvolver e consolidar a economia solidária colaborativa e os arranjos produtivos locais.

Art.20. Os programas, projetos e ações na área de desenvolvimento econômico observarão as seguintes diretrizes:

I- incentivar e apoiar iniciativas de geração de oportunidades de emprego, trabalho e renda;

II - promover a infraestrutura necessária e adequada ao desenvolvimento econômico, turístico e social da cidade;

III - intensificar a promoção do desenvolvimento e aplicação de tecnologias vinculadas às necessidades e possibilidades do sistema produtivo e de inovação do Município;

IV - Estimular a geração de novas empresas, através de mecanismos de atração e retenção, além de desburocratizar os processos de abertura e fechamento de empreendimentos.

V- desenvolver relações nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, empresariais, e também com organismos governamentais de âmbito federal e estadual, no intuito de ampliar as parcerias e a cooperação;

VI- incrementar a participação do setor produtivo no mercado mundial e diversificar a pauta de exportações, favorecendo o aumento da competitividade regional;

VII- articular e integrar as iniciativas de promoção econômica com os demais municípios da região e com os governos estadual e federal ;

VIII - implementar políticas de apoio às iniciativas de ocupação autônoma, associativa e cooperativada; e

IX- constituir instrumentos de apoio aos micro e pequenos empreendimentos, individuais ou coletivos, e às agroindústrias.

### Seção VIII Da Energia e Comunicação

Art.21. A política de energia e comunicação, nos limites de sua competência, visará:

I - o abastecimento e a distribuição de energia no Município, direta ou indiretamente, nas suas diversas fontes;



II - os sistemas de comunicação existentes no Município, direta ou indiretamente nas suas diversas formas;

III - as demandas de energia e comunicação atuais e futuras;

IV - a busca de alternativas energéticas sustentáveis e renováveis;

V - o uso eficiente e racional, preservando as fontes energéticas;

VI - o uso de tecnologia adequada e inclusão digital; e

VII - a busca de alternativas de novos sistemas de comunicação.

## Seção IX Da Cultura

Art.22. A política municipal da cultura, considerado o disposto na Lei Orgânica do Município e nos demais diplomas legais, tem por objetivo geral promover o desenvolvimento sócio-artístico-histórico-cultural da população, visando:

I- elaborar e atualizar as formas de proteção do patrimônio cultural material e imaterial, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico, através de:

a) registros e arquivos;

b) inventários;

c) tombamentos;

d) desapropriações; e

e) adoção de planos, projetos e medidas de acautelamento e prevenção.

II- implementar incentivos fiscais aos proprietários de bens patrimoniais, culturais, históricos, artísticos, turísticos, paisagísticos e arqueológicos, de interesse público;

III- estimular e promover o acesso a todas as formas de produção e consumo de bens culturais materiais e imateriais;

IV- intensificar o desenvolvimento da cultura, através de ações formativas e informativas, com vistas à participação de indivíduos e grupos em procedimentos que visem à afirmação de identidade, ao resgate da cidadania e à consequente melhoria da qualidade de vida da população;

V- preservar a herança cultural de Caxias do Sul através da pesquisa, proteção e restauração do seu patrimônio histórico, artístico, arquitetônico e paisagístico, do resgate permanente e da consolidação do acervo da memória da cidade.

VI- estimular e apoiar a criatividade e todas as formas de livre expressão, voltadas para a dinamização da vida cultural de Caxias do Sul;

VII- promover a difusão dos aspectos culturais locais, bem como a sua expansão e o intercâmbio com outras áreas do conhecimento;

VIII- administrar os equipamentos e os espaços culturais do Município;



IX- elaborar projetos, programas e incentivos visando proporcionar o acesso público aos bens culturais públicos ou privados, especialmente aos relacionados nos Anexos 09 e 14, sem prejuízo de outros que venham a ser elencados; e

X- participar na criação e no aproveitamento de espaços culturais, bem como no resgate e na preservação do patrimônio cultural.

Seção X  
Da Mobilidade

Subseção I  
Da Estrutura Viária

Art. 23. A política de estrutura viária visará:

I- definir ajustamentos na hierarquia do sistema viário;

II- tratamento das intersecções viárias, em especial nas correspondentes às vias radiais, e os anéis viários calcados na melhoria do transporte coletivo e na mobilidade, em escala de cidade;

III- buscar vias alternativas às existentes para mobilidade, considerando os fatores técnicos e econômicos, através de diretrizes e projetos otimizando a utilização da malha viária;

IV- estabelecer relações otimizadas nas ligações viárias entre as Zonas de Centros;

V- realizar estudos e projetos acerca da compatibilidade entre as condições atuais do terminal rodoviário do Município e as demandas e perspectivas da população, bem como acerca da necessidade e conveniência de implementação de outros terminais;

VI - criar o plano diretor de transportes e mobilidade urbana;

VII - buscar uma melhor articulação dos centros das regiões administrativas com as zonas periféricas;

VIII - implantar obras viárias de atendimento ao sistema de transporte coletivo e de complementação do sistema viário principal;

IX - implementar continuamente o planejamento da integração entre o transporte coletivo e o sistema viário;

X - criar alternativas para melhorar o desempenho do tráfego de veículos e de pedestres, de modo a reduzir os conflitos existentes;



XI- estabelecer programas para a manutenção do sistema viário;

XII- aprimorar a sinalização viária e aumentar a segurança do tráfego, mediante a colocação de placas de orientação e localização;

XIII - implementar planos e políticas de proteção da faixa de domínio da ferrovia;

XIV - implementar estudos de novas ligações viárias regionais na zona rural, consideradas as estradas estaduais, federais e municipais, conjuntamente com os órgãos estaduais e federais pertinentes;

XV - articular com o Estado e a União estudos para o desenvolvimento de acessos à ZENA; e

XVI - Implementar planos e políticas de proteção da faixa de domínio da ferrovia, buscando viabilizar a reativação e a implantação de sistema ferroviário no Município, como alternativa ao sistema de transporte tanto de carga como de passageiros;

XVII fomentar a educação para o trânsito, através da promoção de atividades educacionais tanto para motoristas quanto para ciclistas e pedestres, para minimizar os conflitos;

XVIII - promover a integração entre os diferentes modais de transporte;

XIX - promover a integração entre os sistemas de transporte público e a política de desenvolvimento urbano; e

XX- implementar estudos de novas ligações viárias regionais na zona rural, consideradas as estradas estaduais, federais e municipais, conjuntamente com os órgãos estaduais e federais pertinentes.

XXI- Implementar a sistematização de dados estatísticos para fins de indicadores de mobilidade urbana e rural.

## Subseção II Da Acessibilidade e Mobilidade de Pedestres

Art. 24. A política municipal de acessibilidade visará:

I- Promover a acessibilidade urbana tendo como referência a qualidade social e a redução das desigualdades;

II- Garantir a acessibilidade universal, inclusive nos projetos públicos;

III- Desenvolver ações para difundir o respeito à igualdade, o conhecimento e a comunicação ligadas à inclusão e acessibilidade;





IV- Estimular à expansão e consolidação das medidas relacionadas à acessibilidade e aplicação do desenho universal promovendo a mobilidade para todas as pessoas que circulam na cidade, no direito de ir e vir com segurança;

V- Promover formas de participação e organização, ampliando a representatividade de todos os públicos.

VI- regulamentar e implementar plano de rotas acessíveis, com a definição dos passeios a serem realizados ou reformados pelo poder público, com prioridade para:

- a) entorno dos equipamentos públicos e urbanos;
- b) via ou rota que conecta equipamentos públicos e urbanos entre si;
- c) via ou rota que conecta equipamentos públicos e urbanos aos equipamentos de infraestrutura do transporte público coletivo, tais como terminais, estações ou pontos de parada;
- d) áreas com fluxo intenso de pedestres devido à concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços privados de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, bancos, entre outros, sempre que possível conectados ao equipamento de infraestrutura de transporte público coletivo.

VII - adaptar gradativamente os espaços de uso público municipal e garantir que novos equipamentos atendam às condições estabelecidas na legislação de acessibilidade;

VIII - desenvolver ações voltadas à eliminação de barreiras físicas que possam representar bloqueios à circulação dos pedestres e riscos à integridade física, observando padrões de acessibilidade

IX- promover elaboração de cartilha de padronização de calçadas e definição de critérios para a implantação de mobiliário urbano nas calçadas e espaços públicos

X - desenvolver ações voltadas à melhoria e qualificação das calçadas e das adaptações de acessibilidade, bem como quanto à responsabilização dos proprietários dos imóveis na construção e manutenção das calçadas;

XI - implementar plano de fiscalização para o uso adequado das áreas destinadas ao passeio público;

### Subseção III Da Mobilidade por Bicicletas

Art. 25. São diretrizes específicas da política municipal para mobilidade por bicicletas:

I - promover o planejamento e a implementação de infraestruturas cicloviárias para o transporte por bicicletas;

II - desenvolver o Plano Cicloviário que elencará as ações voltadas à implantação da política municipal da circulação de bicicletas, tendo como referencial as diretrizes definidas neste Plano Diretor e recomendações dos Planos Setoriais;

III - incentivar o uso de bicicletas, desenvolvendo campanhas educativas objetivando o incentivo a utilização do modal a difusão das normas de trânsito para a circulação



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

---

segura e a compatibilidade entre o trânsito motorizado e não motorizado; e

IV - estimular a implantação de bicicletários e/ou paraciclos voltados ao suporte para a circulação de bicicleta, em locais públicos e privados de grande circulação de pessoas.

### Seção XI Da Habitação

Art.26. A implantação de políticas públicas no âmbito de habitação buscará:

I- Desenvolver políticas habitacionais que busquem a integração dos diferentes grupos sociais no território do Município;

II- Promover o acesso à habitação para a população de baixa renda através de políticas públicas que visam a regularização de núcleos subnormais com a realização das adequações e melhorias na sua infraestrutura, proporcionando a sua integração com a cidade; e

III- Desenvolver políticas com outros municípios ou governo federal, assim como com a iniciativa privada, visando proporcionar a aquisição de lotes e/ou unidades habitacionais a preços acessíveis.

### Seção XII Da Regularização Fundiária

Art. 27. A política municipal de regularização fundiária visará:

I- Promover discussão continuada dos instrumentos de regularização fundiária previstos na Lei Federal n. 13.465/2017 e demais leis afetas à matéria, fomentando a visão sistêmica do assunto entre todos os atores envolvidos nos procedimentos de regularização;

II- Utilização do GTRF- Grupo de Trabalho de Regularização Fundiária, com adoção de pautas específicas quanto à titulação e urbanização; e

III- Valorizar a perspectiva preventiva nas estratégias e nos processos de regularização fundiária, a fim de garantir a posse futura da propriedade regularizada com estabilidade dos núcleos habitacionais, através da instrumentalização necessária para captura da mais valia proporcionada pela regularização fundiária, que servirá para financiamento de implantação de infraestrutura em ocupações de interesse social; e

IV- Criar espaços e mecanismos de mediação de conflitos fundiários.

### Seção XIII Do Turismo

Art. 28. A Política Pública Municipal de Turismo objetiva qualificar e consolidar o Município como polo turístico e de eventos, fomentando, desenvolvendo e explorando, de forma sustentável, a inter-relação entre a cultura, economia e meio ambiente como fator de interação



social, visando:

- I - preservar e valorizar os ambientes turísticos;
- II - estimular a capacitação profissional e dos serviços turísticos;
- III - estimular a multidisciplinaridade e a inter-setorialidade para o desenvolvimento sustentável da atividade turística;
- IV - implementar e manter, em conjunto com os demais órgãos públicos e privados, banco de dados com informações turísticas;
- V - fortalecer e consolidar parcerias com os demais municípios, e com os Governos Estadual e Federal, incentivando o turismo integrado e regionalizado;
- VI - promover a divulgação, em âmbito nacional e internacional, dos potenciais e eventos turísticos da cidade;
- VII - promover programas, projetos e campanhas publicitárias que estimulem a consciência turística e o sentimento de pertencimento do cidadão caxiense;

#### Seção XIV

#### Da Agricultura, Pecuária e Abastecimento

Art 29. As políticas de agricultura, pecuária e abastecimento terão como finalidade:

- I- Estimular a manutenção e desenvolvimento da variedade e volume de produção agropecuária do Município;
- II- Incentivar a qualificação e a diversificação da produção e a comercialização da produção agropecuária facilitando a chegada ao meio rural das informações sobre as novas tecnologias e tendências de mercado e promovendo incremento na produtividade;
- III- Promover o saneamento básico rural;
- IV- Atender a demanda e promover o planejamento da segurança alimentar do município;
- V- Desenvolver o planejamento, organização, articulação, coordenação, integração, execução e avaliação das políticas relativas às áreas da agricultura, pecuária e da segurança alimentar;
- VI- Promover o fomento, incentivo, orientação, assistência técnica e sanitária aos setores agrícola e pecuário;
- VII - Coordenar e desenvolver projetos e programas direcionados ao aumento de produção e melhorias na produtividade do setor agropecuário do Município;
- VIII- Promover a supervisão, o controle e fiscalização de produtos agropecuários e feiras promovidas pelo Município;
- X - apoiar o cooperativismo, o associativismo, a pesquisa, a extensão rural, a integração agroindustrial e outras formas de organização do produtor e da produção; e,
- XI - incentivar a implantação de obras de infraestrutura básica, visando incentivar a permanência do agricultor na zona rural.

### TÍTULO III DA ESTRUTURAÇÃO DO MUNICÍPIO

#### CAPÍTULO I DO ESCALONAMENTO



Art.30. O escalonamento trata da divisão do Município em unidades territoriais de planejamento e administração, considerando os usos, a ocupação, as atividades, a estrutura viária, os elementos naturais, o regime urbanístico, a acessibilidade, bem como a organização social e cultural de escalas diferenciadas, e busca atingir os seguintes objetivos:

- I - organizar territorial e administrativamente o Município;
- II - constituir-se em instrumento de planejamento e das ações públicas;
- III - definir critérios para implantação dos equipamentos sociais;
- IV - proceder à oferta descentralizada de serviços; e
- V - estabelecer critérios de organização social e de relações com a comunidade.

Parágrafo único. O escalonamento da área urbana está expresso no anexo 10, parte integrante da presente lei.

Seção I  
Da Política do Escalonamento

Art.31. A Política do Escalonamento visará:

I - estimular a integração dos programas municipais, através da articulação institucional de ações e competências;

II - democratizar as ações de cultura e de esporte e lazer, com a implantação de equipamentos e através da informação clara e atualizada acerca dos programas desenvolvidos pelo Município;

III - garantir a acessibilidade e a mobilidade da população a todos os equipamentos públicos de uso individual e coletivo;

IV - promover a oferta de equipamentos públicos e comunitários, de transportes e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população;

V - estimular a criação de espaços públicos, constituindo-os como elementos de integração às atividades humanas;

VI - implantar equipamentos sociais destinados à prestação de serviços públicos e privados, voltados ao atendimento das necessidades básicas da população em saúde, educação, cultura, assistência social, esportes, lazer, abastecimento e segurança;

VII - planejar a implantação dos equipamentos sociais de acordo com a demanda atual e projetada, e com a infraestrutura, o acesso, o transporte e demais critérios pertinentes;

VIII - viabilizar parcerias com a comunidade na gestão dos espaços públicos;

IX - prever a integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo os tratamentos



urbanísticos e de infraestrutura adequados;

X - otimizar o uso das áreas públicas para cumprimento das funções sociais do Município;  
e

XI - elaborar Plano de Gestão das Áreas Públicas, o qual definirá ocupação, organização e reabilitação das áreas públicas, de modo a garantir a implantação de equipamentos sociais associados urbanisticamente e em relação aos seus usos.

Art. 32. Lei específica definirá os critérios e as condições para a criação de distritos.

## Seção II Da Zona Urbana

Art. 33. A zona urbana do Município é composta pela área urbana que integra o Primeiro Distrito bem como pela área urbana dos demais distritos destinada a abrigar, prioritariamente, atividades urbanas afetas ao desenvolvimento da cidade.

Art.34. A zona urbana do Primeiro Distrito apresenta três escalas:

I - regiões administrativas: divisão da área urbana em unidades que permitam a sua melhor estruturação no atendimento das diretrizes de escalonamento;

II - bairros: unidades que agrupam um ou mais parcelamentos para a qualificação na implantação das políticas do escalonamento urbano; e

III - loteamentos: divisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes.

§ 1º As regiões administrativas são divididas em bairros.

§ 2º O centro de região administrativa, demarcado com zoneamento ZC2- Zona de centro 2, tem a finalidade de incentivar o desenvolvimento da densificação populacional e de atividades de comércio e prestação de serviços.

§ 3º Em cada região administrativa será criada uma Coordenadoria Administrativa, com o objetivo de descentralizar os serviços públicos e administrativos prestados pelo Município, a qual será administrada por um coordenador, delegado pelo Chefe do Poder Executivo.

## Seção III Da Zona Rural

Art. 35. A zona rural é composta pela área rural do Primeiro Distrito e pela área rural dos demais distritos, compreendendo a porção do Município destinada a abrigar as atividades produtivas primárias, agroindustriais, residenciais e de serviços relacionados à área da saúde,



terapêuticos e geriátricos, admitindo atividades urbanas para atendimento das comunidades rurais e aquelas voltadas ao lazer e ao turismo.

Art. 36. Os distritos e respectivas sedes distritais obedecerão às regras estabelecidas na presente Lei, até a elaboração de planos diretores distritais específicos.

## CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### Seção I Da Política de Zoneamento e Usos

Art. 37 . A política de zoneamento e usos, visará:

I - consolidar o processo de conurbação da Aglomeração Urbana do Nordeste do Rio Grande do Sul, mediante:

a) promoção da expansão urbana do território remanescente do Município prioritariamente, em direção ao oeste, entre a cidade de Caxias do Sul e as divisas com os municípios de Flores da Cunha e Farroupilha; e

b) estímulo à ocupação desse espaço, preferencialmente junto às rodovias de acesso, com atividades industriais.

II - garantir a preservação dos mananciais hídricos para o abastecimento futuro do Município, através das seguintes medidas:

a) desestimular no espaço rural a nordeste localizado entre a sede municipal e as divisas com os municípios de São Marcos e São Francisco de Paula, ao norte da rodovia Rota do Sol, atividades não compatíveis com suas características e função o abastecimento de água; e

b) As atuais bacias de captação de água situadas no perímetro urbano tem por potencial de urbanização os limites estabelecidos em lei vigente.

III - preservar as características ambientais, fundiárias e culturais da Zona dos Campos de Cima da Serra, mediante:

a) estímulo à expansão e consolidação das atividades produtivas primárias e ao desenvolvimento do turismo; e

b) tratamento especial aos núcleos urbanos existentes nessa região, compreendidos pelas sedes de Vila Seca, Fazenda Souza, Vila Oliva e Santa Lúcia do Piaí, preparando-os para futura expansão urbana, observadas e priorizadas as questões pertinentes à Zona das Águas - ZA -, no que couber.



Seção II  
Do Zoneamento

Art. 38. Zoneamento é a divisão do território do Município em zonas, setores e áreas, visando dar a cada espaço melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente, prevista ou projetada.

Art. 39. O Município de Caxias do Sul, conforme mapa de zoneamento dos anexos 07 e 12, fica dividido nas seguintes zonas, setores e áreas de uso:

- I - Zonas de Centros - ZC;
- II- Zonas Residenciais - ZR;
- III - Zonas Industriais - ZI;
- IV - Zonas de Uso Misto - ZUM;
- V - Zona das Águas - ZA;
- VI - Zonas Especiais - ZE;
- VII - Zonas de Ocupação Controlada - ZOC;
- VIII - Zonas de Interesse Turístico - ZIT;
- IX - Zonas de Produção Rural - ZPR;
- X - Zonas de Expansão Urbana - ZEU;
- XI - Zonas de Mineração - ZM;
- XII - Zonas de Interesse Ambiental - ZIAM;
- XIII - Áreas de Proteção Ambiental - APA; e
- XIV - Setores Especiais SE.
- XV- Zona Específica Altos de Galópolis- ZEAG

Art. 40. As Zonas de Centros ZC - são caracterizadas pela maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, abrangem o centro tradicional da cidade, bem como os centros das regiões administrativas e corredores comerciais, de serviços e transporte, tendo como base os sistemas de circulação e transportes, subdividindo-se em:

I - Zona Central 1 - ZC 1 - Zona de Centro Principal, constituída pelo núcleo central da cidade;

II - Zona Central 2 - ZC 2 - Zonas de Centros Secundárias, constituídas pelas áreas dos centros das regiões administrativas, com interesse na densificação; e

III - Zona Central 3 - ZC 3 - Zonas de Corredor Comercial, que são os principais eixos de crescimento da cidade, caracterizados como áreas de expansão do centro tradicional e como corredores de serviços e de transportes, tendo como base os sistemas de circulação.

Art. 41. As Zonas Residenciais - ZR -, segundo suas características e intensidade de uso e ocupação do solo, subdividem-se em:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

I - Zona Residencial 1 - ZR 1 -, destinada ao incentivo de atividades habitacionais de baixa densidade, sítios de recreio e áreas de lazer, comércio e serviços de apoio à habitação, sendo estes de pequeno porte;

II - Zona Residencial 2 - ZR 2 -, destinada a áreas com vocação predominantemente residencial, de baixa e média densidade, com atividades de comércio, de serviços e industriais de pequeno porte, com possibilidade de implantação de atividades de comércio e serviços de médio porte;

III - Zona Residencial 3 - ZR 3 -, destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação;

IV - Zona Residencial 4 - ZR 4 - destinada aos espaços urbanos para média densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação, sendo permitido parcelamento de interesse social, pela iniciativa privada;

V - Zona Residencial 5 - ZR 5 - destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e atividades complementares à habitação; e

VI - Zona Específica Altos de Galópolis - ZEAG - área passível de regularização fundiária mediante prévia solução dominial do imóvel e definição das propostas urbanística e ambiental, que deverão constar de projeto de urbanização a ser elaborado em observância às legislações municipal, estadual e federal vigentes e atinentes à matéria.

Art. 42. As Zonas Industriais - ZI - são aquelas destinadas preferencialmente a empreendimentos de grande porte, bem como a dar suporte às atividades industriais, de transportes, comerciais e de serviços.

Art 43. As Zonas de Uso Misto - ZUM - compreendem áreas de ocupação mista, de média densidade habitacional, com incentivo às atividades de comércio e serviços e indústrias de médio porte, sendo admitido parcelamento de interesse social, pela iniciativa privada.

Art. 44. A Zona das Águas - ZA - é composta pelas bacias hidrográficas que têm por função a captação e acumulação de água para o abastecimento público do Município.

Parágrafo único. A Zona das Águas - ZA - deverá seguir as disposições específicas da legislação específica vigente, e possui delimitações no Anexo 05 da presente lei .

Art. 45. As Zonas de Uso Especial - ZE - compreendem as áreas reservadas a empreendimentos habitacionais e destinadas ao comércio, serviços e equipamentos de uso público, e serão objeto de plano de ocupação específico, classificando-se em:

I - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS - compreende as áreas sujeitas a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, onde há interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e regularização fundiária, implementar ou complementar programas habitacionais de interesse social, subdividindo-se em duas categorias:





a) ZEIS 1 - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda na zona urbana, caracterizadas pelo interesse público na regularização fundiária e recuperação urbanística; e

b) ZEIS 2 - imóveis não edificados ou subutilizados, localizados na zona urbana, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social ou equipamentos públicos urbanos ou comunitários, os quais poderão ser objeto de aplicação do instrumento de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

II - Zona Especial do Novo Aeroporto - ZENA - objetiva o regramento e ordenamento da ocupação e uso do solo daquele espaço e seu entorno mediante o atendimento às normas específicas de proteção daquele equipamento e está delimitada no Anexo 07.

Parágrafo único. Prioritariamente são gravadas como Zonas de Interesse Social - ZEIS 1, demarcadas no anexo 12, hierarquizados pelos critérios de número de pessoas que ocupam a área, tempo de ocupação, investimento do Município já realizado na área e grau de consolidação, os seguintes núcleos de interesse social:

- I - Núcleo Habitacional do Canyon;
- II - Complexo Jardelino Ramos;
- III COOESP - Cooperativa Habitacional Esperança do Vale;
- IV - Euzébio Beltrão de Queiroz;
- V - Núcleo Diamantino;
- VI - Núcleo Salgado Filho (Burguinho);
- VII - Vale do Planalto;
- VIII - Portinari;
- IX - Área dos Padres;
- X - Centenário II;
- XI COOPASA - Cooperativa Habitacional Asa do Aeroporto;
- XII - Marumbi;
- XIII - Marianinha de Queiroz;
- XIV - Avenida Circular;
- XV - Núcleo Habitacional Monte Carmelo;
- XVI - Núcleo Habitacional Jardim Embaixador; e
- XVII - Núcleo Habitacional Sol Nascente.

Art. 46. Zonas de Ocupação Controlada - ZOC, compreendem as áreas de grandes declividades, sujeitas a riscos geotécnicos, matas ou formações vegetais nativas, corpos de água ou drenagens, nas quais se pretende a garantia de preservação e manutenção de suas características, mediante o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo compatíveis com a proteção ambiental.

Art. 47 . Zonas de Interesse Turístico ZIT, são áreas com potencial turístico, cuja delimitação visa incentivar esse uso, constituídas por áreas de ocupação mista com predominância das atividades residencial, comercial, de prestação de serviços e pequenas



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

indústrias, voltadas à vocação peculiar de cada região, incentivando a geração de emprego e renda, demarcadas no anexo 06 compreendendo:

- I- ZIT Ana Rech/ Fazenda Souza
- II- ZIT Caminhos da Colônia
- III- ZIT Criúva
- IV- ZIT Estrada do Imigrante
- V- ZIT Galópolis
- VI- ZIT Santa Lúcia do Piaí
- VII- ZIT Vale Trentino
- VIII- ZIT Vila Oliva

§ 1º Quando localizadas em zona rural, podem ser implantadas as atividades previstas para a ZPR, além das específicas da ZIT.

§ 2º Em cada ZIT, o desenvolvimento de atividades e a implantação de equipamentos públicos ou privados serão objeto de análise e avaliação de grupo ou comissão gestora específica.

Art. 48. Zonas de Produção Rural - ZPR - são porções do território municipal destinadas a promover atividades produtivas primárias, agroindustriais, residenciais e institucionais de atendimento às comunidades rurais, demarcadas no Anexo 07.

Art. 49. Zonas de Expansão Urbana - ZEU - são áreas com potencialidade de absorver atividades urbanas, desde que haja expresse interesse público, e que serão objeto de regramento específico, subdividindo-se em:

I - ZEU 1 - áreas contíguas à área urbana, dotadas de infraestrutura, e que, de acordo com expresse interesse público, podem ser agregadas àquela; e

II - ZEU 2 - áreas caracterizadas como corredores de desenvolvimento, de ocupação mista, de pequeno, médio e grande porte, situadas junto às vias que ligam a cidade à ZENA.

Art. 50. Zonas de Mineração - ZM - são zonas que abrigam jazidas minerais, cuja exploração é de interesse público, conforme demarcação nos anexos 12 e 07 .

Art. 51. A Zona de Interesse Ambiental- ZIAM é uma zona de conexão entre áreas que permite algum nível de fluxo de espécies de seres vivos, não necessariamente constituída por trechos intactos e contínuos de vegetação.

§ 1º As áreas classificadas como ótimas na sua aptidão para compor futuras Zonas de Interesse Ambiental serão monitoradas e regradas pelo licenciamento ambiental a fim de promover a criação de novas conexões necessárias à manutenção da biodiversidade do Município.

§ 2º A classificação das áreas conforme sua aptidão é definida pelo Mapa de



Áreas Prioritárias para Corredores Ecológicos, parte integrante do Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica de Caxias do Sul.

Art .52. A Zona de Interesse Ambiental - ZIAM - tem como objetivos:

I - permitir o fluxo de genes e o movimento da biota, facilitando a dispersão de espécies e a recolonização de áreas degradadas, garantindo a formação de uma zona de transição entre os domínios da Floresta Ombrófila Mista e da Floresta Estacional Decidual, de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos;

II - garantir a preservação das áreas marginais aos recursos hídricos, das áreas de encosta e escarpas e da área remanescente de Mata Atlântica existente na região, a qual abriga exemplares de fauna e flora em risco e em vias de extinção;

III - recuperar áreas degradadas, melhorando as condições ecológicas, objetivando preservar os recursos hídricos, a fauna, a flora, o ar, o solo e o subsolo; e

IV - compatibilizar as atividades econômicas e sociais com a conservação dos recursos naturais.

Art. 53. A Zona de Interesse Ambiental - ZIAM demarcada no anexo 04, compreende:

- I - Trecho 01: Arroio Sepultura - Rio das Antas;
- II - Trecho 02: Rio das Antas - Arroio Francischetti;
- III - Trecho 03: Arroio Francischetti - Arroio Faxinal;
- IV - Trecho 04: Parque Ecológico do Faxinal;
- V - Trecho 05: Arroio Viganó - Rio Cai;
- VI - Trecho 06: Arroio Cavalhada - Rio Piaí; e
- VII - Trecho 07: Arroio Pinhal.
- VIII- Monumento Natural Palanquinho.

Art. 54. Tendo em vista a dinâmica de crescimento da cidade e as características naturais e peculiares de determinadas áreas e setores, serão objeto de regulamentação específica:

- I - Áreas de Proteção Ambiental - APA; e
- II - Zona de Interesse Ambiental - ZIAM.

Art. 55. A Zona de Interesse Ambiental ZIAM será objeto de regramento específico, no qual serão disciplinados os usos e as ocupações, respeitadas as peculiaridades de cada trecho.

Art. 56. Enquanto não realizado o regramento específico da Zona de Interesse Ambiental ZIAM, não será permitido:

I- implantar atividades industriais, exceto agroindústrias de baixo e médio potencial poluidor e atividades agropecuárias, conforme legislação ambiental vigente;



II- implantar atividades de comércio ou prestação de serviços, exceto pequeno porte e baixo potencial poluidor conforme legislação ambiental vigente;

III- implantar atividades de silvicultura, exceto com essências nativas;

IV- exercer atividades que possam comprometer ou extinguir as espécies da biota local;

V - utilizar, perseguir, destruir, caçar ou apanhar espécies da fauna silvestre;

VI- realizar parcelamento de solo para fins residenciais e industriais;

VII- usar defensivos agrícolas em desacordo com as normas e recomendações técnicas oficiais e a legislação específica em vigor;

VIII- realizar queimadas para qualquer tipo de atividade;

IX - implantar atividades licenciáveis por outros órgãos ambientais de nível estadual e federal, sem a emissão de certidão específica da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, além das demais normalmente exigíveis.

Art. 57. O Monumento Natural Palanquinho, bem como sua Zona de Amortecimento, encontram-se demarcados no Anexo 04 tendo como objetivos específicos:

I- conservação e proteção dos remanescentes florestais do Bioma Mata Atlântica;

II- preservação da biodiversidade regional;

III- manutenção do corredor ecológico natural;

Parágrafo único. Para consolidar a área do Monumento Natural Palanquinho como interesse turístico, buscando preservar e manter as características naturais que dão valor à região, o Município buscará:

a) viabilizar, através de infraestrutura, para visitação pública monitorada para fins de turismo, ecoturismo e educação ambiental;

b) realização de estudos e pesquisas relacionados ao meio ambiente;

c) promover outras atividades de acordo com o plano de manejo.

Art. 58. Os Setores Especiais - SE - compreendem áreas para as quais estão estabelecidas ordenações específicas de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locais, funcionais ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas e aos objetivos e diretrizes de ocupação.

Art. 59. Os Setores Especiais- SE - conforme sua precípua destinação, subdividem-se em:

I - Setor Especial de Interesse Patrimonial, Histórico, Cultural e Paisagístico - SIH - são áreas formadas por sítios, locais, ruínas e conjuntos antigos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural, paisagística e arqueológica, bem como seus respectivos entornos, cuja



manutenção seja necessária à preservação de patrimônio histórico-cultural do Município e estão expressos nos anexos 09 e 14 .

- II - Setor Especial Sítio Ferroviário;
- III- Setor Especial Quartel;
- IV - Setor Especial da Universidade de Caxias do Sul (Cidade Universitária e Campus 8);
- V - Setor Especial da Festa da Uva;
- VI - Setor Especial Aeroporto Regional Hugo Cantergiani;
- VII - Setor Especial do Centro Histórico;
- VIII- Setor Especial do Esporte Clube Juventude; e
- IX - Setor Especial da Sociedade Esportiva e Recreativa Caxias.
- X Setor Especial Unifamiliar Vila Pinheiros.

### Seção III

#### Dos Usos e da Ocupação do Solo

Art . 60. A ocupação do solo, segundo categorias de uso, classifica-se em:

- I - habitacional -H- edificação destinada à habitação permanente ou transitória;
- II - serviços de saúde, segurança e educação- S- estabelecimentos ou instalações destinados à educação, cultura, saúde e segurança;
- III - locais para reuniões públicas- LPR- espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a reuniões públicas, para atividades de lazer, de assistência intelectual e cultos religiosos;
- IV esportes- E- espaços, estabelecimentos ou instalações destinados ao lazer, ao esporte e ao treinamento corporal;
- V - transportes- T - espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à mobilidade de pessoas, veículos e transportes;
- VI- comercial e de serviço- CS- atividade caracterizada pela relação de troca de mercadorias ou serviços, exercício de trabalhos profissionais e de apoio às demais atividades;
- VII- industrial- I- atividade da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos; e
- VIII- produção primária/rural- (PR) atividades agropecuárias, agroindustriais, de extrativismo mineral e vegetal.
- IX apoio à comunidade rural- (PR) respeitados os portes previstos nos planos distritais e regulamentações específicas serão permitidos: oficina mecânica ou borracharia, equipamentos comunitários de educação, esporte, lazer e saúde, comércio, templos religiosos, sedes campestres de associação e/ou instituição recreativa ou desportiva, salão comunitário, hotel fazenda, pousada



e similares e agropecuária.

Parágrafo único. As categorias de uso são subdivididas na forma apresentada pela tabela 01, anexo 01.

Art. 61. As atividades constantes das categorias de uso, para efeito de aplicação, classificam-se:

I - quanto ao porte, para comércio e serviços, em:

a) pequeno porte - área de construção ou construída de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

b) médio porte - área de construção superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados); ou

c) grande porte - área de construção superior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados)

II - quanto ao porte, para indústrias, em:

a) pequeno porte- área de construção ou construída de até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

b) médio porte- área de construção superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

c) grande porte- área de construção superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

II - quanto à natureza, em:

a) adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e que não provoquem incômodo à população, nem sejam nocivas ou perigosas;

b) incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou alterações no fluxo de veículos que possam causar incômodos à vizinhança;

c) nocivas - as que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, incluindo a exposição ao ruído, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo; e

d) perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam colocar em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas.

Art. 62. De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor as atividades urbanas serão consideradas como:



I - permitidas - compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente;

II - toleradas- compreendem atividades existentes em zonas ou setores onde as atividades estão localizadas;

III - possíveis - compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona ou setor dependerá da análise específica através de Estudo de Impacto de Vizinhança; ou

IV - proibidas - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte e natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou setor correspondente.

Art. 63. As atividades consideradas incômodas, nocivas ou perigosas somente serão permitidas mediante viabilidade constatada em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e as atividades consideradas polos geradores de tráfego somente serão permitidas mediante viabilidade constatada em Estudo de Impacto de Trânsito (EIT), conforme legislação municipal específica.

Art. 64. A especificação das atividades como de uso permitido, tolerado ou possível, segundo a modalidade de ocupação determinada pela zona ou setor de uso, assim como a área máxima de construção das edificações às quais estão vinculadas, é a constante na presente legislação e na Tabela 1, anexo 01.

Parágrafo único. Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos na Tabela 1, serão consideradas como de uso proibido, em cada zona ou setor de uso, todas as atividades que não estejam relacionadas como de uso permitido, tolerado ou possível e que não tenham aprovação através de Estudo de Impacto de Vizinhança e/ou Estudo de Impacto de Trânsito.

Art.65. As atividades de produção primária serão permitidas em propriedades situadas na zona urbana do Município e poderão ter tratamento fiscal diferenciado na forma de lei específica.

Art.66. A autorização para uso novo em prédio existente, assim como a aprovação de projetos para novas construções, reformas ou ampliações que impliquem novo uso, devem obedecer às normas desta Lei, inclusive as constantes na Tabela 02- Anexo 02, ressalvado o disposto nos incisos seguintes:

I - o uso novo em prédio existente cujo enquadramento neste artigo demande obras de grande porte, como demolição de pavimentos, criação de vagas para estacionamento e parâmetros de edificação acima do permitido pela legislação vigente, será encaminhado à análise de Comissão Técnica Multidisciplinar específica;

II - a autorização para tais excepcionalidades dar-se-á mediante apresentação de estudos técnicos de impacto de trânsito, e de impacto de vizinhança, bem como de medidas



compensatórias e/ou mitigatórias que promovam a efetiva mitigação do impacto gerado, as quais serão implementadas sem ônus para o Município, sendo analisadas sob a ótica do planejamento urbano, podendo ser outorgado ou não o novo uso nas condições propostas;

III - as medidas compensatórias e/ou mitigatórias não desvinculam a compra de potencial construtivo

Art. 67. Os empreendimentos de interesse social implantados pelo Poder Público poderão ocorrer em toda zona urbana, a critério da Política Habitacional do Município, devendo respeitar os parâmetros do zoneamento.

Parágrafo único. Não serão permitido em ZA- Zona de Águas.

### CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS DE EDIFICAÇÃO

#### Seção I Dos Conceitos

Art. 68. Entende-se por parâmetros de edificação os que regulamentam quantidades e volumes de construção, traduzidos nos seguintes itens:

I - Índice de Aproveitamento (IA) é o fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que multiplicado pela área do terreno, define a área máxima computável admitida nesse terreno:

a) para o cálculo do IA nas atividades residenciais, comerciais e de serviço não serão computadas as áreas de uso condominiais, as de pilotis, estacionamentos, garagens, terraços e sacadas, sendo que para as atividades das categorias classificadas como H4,S1,S2 e a atividade edifício-garagem, não serão computadas as áreas de uso comum;

b) as atividades poderão associar-se até o limite de 50% (cinquenta por cento) do maior índice entre eles permitido, prevalecendo o residencial sobre os demais;

c) As unidades autônomas, de uso comercial ou de serviços, com acesso direto ao logradouro em ZC2 e ZC3, não serão computadas para cálculo de IA, sendo a área máxima de isenção de 100 (cem) metros quadrados.

d) os Índices de Aproveitamento (IA) poderão ser acrescidos em 50% (cinquenta por cento), conforme zoneamentos da tabela 2, anexo 2 desde que oriundos de compra de Potencial Construtivo; e

e) para edificações cujo projeto e efetiva execução adote o reaproveitamento de águas, tanto de chuva como de reuso, será permitido um acréscimo ao Índice de Aproveitamento - IA de 10% (dez por cento), desde que não ultrapasse o limite máximo permitido na compra de índices,





sendo que o regramento do presente dispositivo se dará através de legislação municipal específica.

II - Taxa de Ocupação (TO) é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção horizontal total da edificação e a área do lote ou terreno, exceto sacadas, marquises e beirais prevalecendo, quando da associação de atividades, o seguinte critério:

a) quando houver associação vertical em mais de um pavimento, será observada a TO máxima para cada atividade, conforme Anexo 2- Tabela 2 ;

b) quando houver associação horizontal em um único pavimento, prevalecerá a maior taxa.

III - Altura da Edificação (H)- é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, medida do forro do último pavimento habitável até o nível médio do meio-fio;

a) a altura máxima da edificação, nas zonas ZC1, ZC2, ZC3, ZR3, ZR4 e ZR5 respeitadas limitações da aproximação do Aeroporto e/ou equipamentos públicos, será definida pela seguinte fórmula: (NR)

$$H = 1,5 \times (L + Afe),$$

onde:

L = Largura oficial da via fronteira ao terreno; e

Afe = Afastamento Frontal Efetivo do prédio;

b) entende-se por Afastamento Frontal Efetivo (Afe) a distância entre o alinhamento predial e a edificação, a partir de 12,00 (doze) metros de altura do nível médio do meio-fio.

IV - Afastamento de Divisa Lateral- é a distância mínima horizontal entre a edificação e as divisas laterais do terreno, exigido proporcionalmente à parcela que excede à largura da via fronteira em altura;

a) na parcela da edificação que exceder na altura a medida equivalente à largura da via fronteira será exigido ADL em, pelo menos, uma das laterais do terreno, à escolha do proprietário, considerando meio de quadra e esquinas, podendo ser fracionado em ambas as situações, respeitando definição contida na alínea b deste inciso. O ADL é definido por:

$$ADL > \text{ou } \frac{(2 + h)}{5} L$$

onde: h=Altura efetiva da edificação

L= Largura da via fronteira

b) o Afastamento de Divisa Lateral (ADL), quando aplicado em mais de uma divisa, poderá ser fracionado, respeitada a fração mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

c) o disposto na alínea a e b não isenta o contido no Código de Obras do Município vigente, em relação, ao parâmetro L, prevalecendo o mais restritivo; e



d) não serão permitidos elementos construtivos no ADL.

V- Afastamento de Divisa de Fundos- ADF: é a distância mínima horizontal entre a edificação e a divisa de fundos do terreno, exigido proporcionalmente à parcela que excede à largura da via fronteira em altura;

a) na parcela da edificação que exceder na altura a medida equivalente à largura da via fronteira será exigido ADF na divisa de fundos, não sendo exigido em terrenos de esquina. O ADF é definido por:

$$ADF > \text{ou } \frac{2 + h}{5} L$$

onde: h=Altura efetiva da edificação

L= Largura da via fronteira

b) o disposto nas alíneas a e b não isenta o regramento presente no Código de Obras do Município vigente, em relação, ao parâmetro L, prevalecendo o mais restritivo; e

c) não serão permitidos elementos construtivos no ADF.

VI - Taxa de Permeabilidade (TP) proporção do terreno que obrigatoriamente deve ser mantida permeável, sendo que:

a) serão considerados totalmente permeáveis:

1. terreno natural;
2. cobertura vegetal;
3. ajardinamento; e
4. trilhos de acesso para veículos (com até 50 cm de largura).

b) obedecerão a conversão, o emprego dos seguintes pisos:

1. brita: 90% (noventa por cento) de probabilidade;
2. concregrama: 70% ( setenta por cento) de permeabilidade;
3. concreto poroso: 10% (dez por cento) de permeabilidade;
4. paralelepípedos: 5% (cinco por cento) de permeabilidade;
5. acesso de pedestres com até 1,50m ( um metro e cinquenta centímetros) desde que exclusivamente para acessibilidade de pessoas/ usuários com necessidades especiais.



c) o balanço máximo permitido sobre a área permeável obrigatória será de 2 (dois) metros.

VII - Afastamento Perimetral Livre (APL) é a distância entre a edificação e as divisas do terreno, sendo que divisa é definida como linha que separa um lote do outro, não sendo permitidos elementos construtivos no APL, inclusive nos pavimentos abaixo do nível natural do terreno (subsolos).

a) em caso de associação de atividades, onde pelo menos uma exigir APL, será observado a soma total da área a edificar para a classificação do seu respectivo porte e aplicação do APL.

VIII - Alinhamento Viário (AV) - entende-se por Alinhamento Viário a linha legal definida pelo Município que serve de limite entre o terreno e o logradouro público existente ou projetado;

IX - Afastamento Frontal (AF) - é a distância entre a edificação e o alinhamento viário estabelecido para cada um dos logradouros públicos com que se confronta.

Art. 69. O Afastamento Frontal (AF) tem como objetivo a reserva de áreas para ampliação visual, iluminação e ventilação dos espaços públicos, podendo ser utilizado pela administração para alargamento viário.

Art. 70. Em todas as zonas de uso, o Afastamento Frontal (AF) dar-se-á em todas as vias para as quais o imóvel apresentar testada, obedecendo aos seguintes critérios:

I - na zona urbana, em todas as vias, o Afastamento Frontal (AF) mínimo é de 4,00m (quatro metros), com exceção das vias com previsão de alargamento, onde o AF será a soma do afastamento mínimo de 2 (dois) metros a partir do novo alinhamento viário mais a previsão de alargamento, não podendo resultar, o AF, em menos de 4 (quatro) metros;

II - os terrenos de esquina para ruas definidas no Anexo 15 como vias locais podem ter Afastamento Frontal (AF) de 2,00m (dois metros) para uma das testadas, considerando que tais vias não têm expectativa de sofrerem alargamento que incorpore o recuo frontal;

III - na Zona de Centro 1- ZC1 não é exigido Afastamento Frontal (AF) para nenhuma atividade;

IV - na zona rural, nas estradas municipais, o Afastamento Frontal (AF) é de 10,00m (dez metros) a partir do alinhamento oficial, com exceção das vias com previsão de alargamento, onde o AF será no mínimo de 10 (dez) metros a partir do alinhamento projetado;

V - nos imóveis com testada para o Terceiro Anel Viário, é exigido o Afastamento Frontal (AF) mínimo de 4 (quatro) metros, a partir de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros, medida do alinhamento viário;

VI - o Afastamento Frontal (AF) para os imóveis com testada para faixa de domínio da



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

Ferrovias, localizados internamente ao Segundo Anel Viário, será de 2 (dois) metros, contados a partir da faixa de domínio, e, para os imóveis localizados externamente ao Segundo Anel Viário, o AF será de 17 (dezesete) metros, contados a partir da faixa de domínio, exceto nas Zonas de Centro (ZC2), localizadas em Forqueta e Desvio Rizzo, mediante análise específica pelo órgão de planejamento; e

VII - o Afastamento Frontal (AF) para os imóveis com testada para a Rodovia BR-116, localizados internamente ao Terceiro Anel Viário, será de 4 (quatro) metros, contados a partir da largura da via de 40 (quarenta) metros, observando, ainda, as diretrizes do DAER/DNIT, devendo prevalecer a mais restritiva.

Parágrafo único. A delimitação dos anéis viários para efeito de aplicação deste artigo é a constante no anexo 15- Sistema Viário Urbano.

Art. 71. É vedado o uso do espaço do Afastamento Frontal (AF) para rampas, balanços ou qualquer elemento construtivo, exceto:

I - nas vias locais é permitida a construção de escadas e rampas a partir dos 2,00m (dois metros), contados do alinhamento predial oficial, desde que apenas para vencer desníveis naturais do terreno até 1,00 (um) metro de altura com referência ao nível médio do meio-fio;

II - sempre que o Afastamento Frontal (AF) mínimo for de 4,00m (quatro metros), será admitida a construção de balanços, a partir de 2,00m (dois metros) do alinhamento viário, cuja altura mínima deverá ser de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), em qualquer ponto, medidos em relação ao nível do passeio público;

III - nas vias com previsão de alargamento, será permitida a utilização do AF para a edificação de rampas e escadas, desde que as áreas atingidas pelo alargamento sejam doadas ao Município;

IV - em vias com previsão de alargamento, em que o AF mínimo é de 2,00m (dois metros), serão permitidos balanços ou outros elementos construtivos, até o novo alinhamento viário, cuja altura mínima deverá ser de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), em qualquer ponto, medidos em relação ao nível do passeio público; e

V - é permitida a instalação de portarias de pequeno porte, caixa para medidores de água e energia e de centrais prediais de GLP, no recuo do AF a partir do alinhamento viário, devendo constar expressamente no projeto, que havendo necessidade de a área pública ser ampliada, não caberá indenização sobre a área edificada para esses equipamentos, impondo-se exclusivamente ao proprietário o ônus de relocação.

VI é permitida a utilização do espaço do Afastamento Frontal (AF) para vagas descobertas de estacionamento de veículos, desde que os rebaixos de meio-fio resultantes respeitem os regramentos presentes no Código de Obras vigente.

Art. 72 . Os parâmetros de edificação para atividades nas diferentes zonas de uso, estão



---

relacionados na Tabela 02- Anexo 02.

Art. 73. Os terrenos cuja testada esteja incluída na área de qualquer zona obedecerão aos parâmetros desta, ressalvado o disposto no parágrafo 1º.

§ 1º Os imóveis com testada para mais de uma via, com incidência de parâmetros de uma ou mais de uma zona, obedecerão aos parâmetros da maior testada, exceto em terrenos de esquina e terrenos com testadas de iguais dimensões, em que o proprietário poderá optar pelos parâmetros de qualquer uma das zonas em que estiver localizado.

§ 2º Os imóveis que possuem testada para os zoneamentos ZR1 e ZR2, os quais possuem restrição de altura, deverão obedecer os parâmetros da respectiva testada, independentemente do disposto no Parágrafo I, excetuando-se esquinas com confrontação para zonas de centro, onde poderá ser optado.

§ 3º Excetuam-se da hipótese prevista no § 2º, os imóveis localizados em esquinas com confrontação para zonas de centro- ZC3- onde poderá ser optado.

§ 4º No caso de condomínios urbanísticos, os parâmetros, assim como o zoneamento, serão definidos com base na via interna que faz testada ao sublote, obedecendo, ainda, as convenções de condomínio, observando os parâmetros mais restritivos, exceto afastamento frontal.

Art. 73. Os terrenos cuja testada esteja incluída na área de qualquer zona obedecerão aos parâmetros desta, ressalvado o disposto no parágrafo 1º.

§ 1º Os imóveis com testada para mais de uma via, com incidência de parâmetros de uma ou mais de uma zona, obedecerão aos parâmetros da maior testada, exceto em terrenos de esquina e terrenos com testadas de iguais dimensões, em que o proprietário poderá optar pelos parâmetros de qualquer uma das zonas em que estiver localizado.

§ 2º Os imóveis que possuem testada para zoneamentos com restrição de altura (ZR1 e ZR2) deverão obedecer os parâmetros da respectiva testada, independentemente do disposto no Parágrafo I, excetuando-se esquinas com confrontação para zonas de centro, onde poderá ser optado.

§ 3º No caso de condomínios urbanísticos, os parâmetros, assim como o zoneamento, serão definidos com base na via interna que faz testada ao sublote, obedecendo, ainda, as convenções de condomínio, observando os parâmetros mais restritivos, exceto afastamento frontal.

Art 74. Para efeito do cálculo do limite de altura das edificações nas áreas definidas como ZR1, ZR2, ZUM 1 e ZUM 2, será considerada a distância entre o nível médio do meio-fio e o forro do último pavimento habitável.

§ 1º Nos zoneamentos ZR1 e ZR2, onde deverá ser mantida a vocação nitidamente



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

residencial, é vedada altura de edificação superior a 10 metros, medida conforme critério previsto no caput deste artigo.

§ 2º Nos zoneamentos ZUM 1 e ZUM 2 as alturas máximas permitidas serão, respectivamente, 18,00 m (dezoito metros) e 10,00 m (dez metros).

Art. 75. As vagas para estacionamento têm como objetivo incentivar espaços de estacionamento nas áreas privadas, liberando as vias públicas para as demandas de trânsito e transporte.

§ 1º Para as atividades residenciais deverá haver, no mínimo, uma vaga para cada unidade;

§ 2º Para os prédios residenciais de apartamentos tipo sala-dormitório, de até 40,00m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área construída, deverá haver, no mínimo, uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída, sendo o total de vagas nunca inferior a 50% (cinquenta por cento) do número de apartamentos.

§ 3º Para as demais atividades deverá haver, no mínimo, uma vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída ou uma vaga para cada unidade, prevalecendo a maior exigência;

§ 4º Para a habitação de interesse social do tipo conjunto ou condomínio vertical, deverá haver, no mínimo, uma vaga para cada duas unidades habitacionais;

§ 5º Para as atividades classificadas em CS2, T e I, deverá haver área de carga e descarga para veículos no próprio imóvel compatível com o tamanho de veículos necessários para a atividade.

§ 6º A área da edificação a ser considerada para efeitos deste artigo no cálculo do número de vagas é a computável para o Índice de Aproveitamento -IA - efetivamente utilizado na construção.

§ 7º Para atividades consideradas pelos geradores de tráfego, conforme legislação municipal específica, o número de vagas de estacionamento será o apontado pelo Estudo de Impacto de Trânsito - EIT.

### Seção II Dos Conjuntos Horizontais e Verticais

Art 76. O condomínio, de que trata a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será regrado pelos seguintes parâmetros:

I - Conjuntos Residenciais Horizontais. Incluem-se neste conceito conjuntos com a partir de 10 (dez) unidades habitacionais, dispostas horizontalmente, que atenderem, além dos parâmetros da Tabela 1- anexo 1, as seguintes condições:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

- a) área máxima da gleba urbana: 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- b) largura mínima das vias internas: 6,00m (seis metros) e inclinação máxima de 18% (dezoito por cento);
- c) quando a área do terreno for superior a 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e inferior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverá possuir área de lazer com equipamentos cobertos ou descobertos para recreação, sendo 7,5% (sete vírgula cinquenta por cento) da área da gleba e/ou 20% (vinte por cento) da Taxa de Ocupação Efetiva, prevalecendo a maior condição; e

II - Dos Conjuntos Residenciais Verticais. Incluem-se neste conceito as edificações enquadradas na Categoria Habitação H2, com mais de um prédio por terreno e que atenderem, além dos parâmetros da Tabela 1- anexo 1, os seguintes requisitos:

- a) área máxima da gleba urbana: 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- b) largura mínima das vias internas: 6,00m (seis metros) com inclinação máxima de 18% (dezoito por cento);
- c) afastamento mínimo entre prédios: 12,00m (doze metros), excetuando-se edificações de até 2 (dois) pavimentos destinados a garagens e demais áreas de uso condominial;
- d) a distância entre as fachadas confrontantes dos blocos/torres, quando com aberturas em ambas as fachadas, será de 10 metros;
- e) Afastamento Perimetral Livre (APL): 6,00m (seis metros);
- f) possuir área de lazer com equipamentos cobertos ou descobertos para recreação: 7,5% da área da gleba e/ou 20% da Taxa de Ocupação Efetiva, não computadas as vias internas, prevalecendo o maior requisito; e

III - Conjuntos destinados à Atividade Comercial e de Prestação de Serviços. Incluem-se neste conceito os conjuntos destinados à atividade comercial e de prestação de serviços, o alocados em mais de um prédio e que atendam, além dos parâmetros da Tabela 1- anexo 1, os seguintes critérios:

- a) área máxima da gleba urbana: 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- b) largura mínima das vias internas: 6,00m (seis metros) e inclinação máxima de 18% (dezoito por cento);
- c) afastamento mínimo entre prédios: 12,00m (doze metros), excetuando-se edificações de até 2 (dois) pavimentos destinados a garagem e demais áreas de uso condominial;
- d) a distância entre as fachadas confrontantes dos blocos/torres, quando com aberturas em ambas as fachadas, será de 10 metros;
- e) Afastamento Perimetral Livre (APL): 6,00m (seis metros);
- f) possuir área de lazer com equipamentos cobertos ou descobertos para recreação, sendo 7,5% (sete vírgula cinquenta por cento) da área da gleba e/ou 20% (vinte por cento) da Taxa de Ocupação Efetiva, não computadas as vias internas, prevalecendo o maior requisito.

IV Os conjuntos destinados à atividade Industrial deverão respeitar os seguintes requisitos:

- a) área máxima da gleba urbana: 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados);
- b) vias internas de inclinação máxima de 12% (doze por cento);
- c) Afastamento Perimetral Livre (APL): 6,00m (seis metros).



§ 1º Empreendimentos de caráter social fruto de políticas públicas de habitação terão seus projetos analisados pela Secretaria de Planejamento Municipal, que, mediante parecer técnico fundamentado, indicará a viabilidade ou não de construção, considerando a infraestrutura presente no local, os impactos gerados, e a possibilidade de mitigação por parte do empreendedor, bem como determinará a densidade de ocupação para o local e a volumetria das edificações.

§ 2º Glebas urbanas cuja área extrapole o limite estabelecido deverão necessariamente adequar-se ao disposto na legislação de parcelamento do solo vigente e obedecer às normas desta Lei.

§ 3º. Para condomínios de casas geminadas a testada mínima permitida para cada unidade será de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) quando as mesmas tiverem acesso individual direto para rua oficial.

§ 4º. Consideram-se para aplicação destes parâmetros as seguintes definições:

a) Bloco/Torre: parte de um prédio, constituída de múltiplos pavimentos e, sendo o prédio dotado de pavimentos em comum acima do nível médio do meio-fio.

b) Prédio: Estrutura independente, dotada de acesso próprio individualizado, podendo ser constituído por um ou mais blocos.

c) Conjunto vertical: aquele constituído por mais de um prédio, estes locados de forma independente da presença ou não de subsolo comum.

#### CAPÍTULO IV

#### DO REGRAMENTO DOS BENS CULTURAIS, MATERIAIS E IMATERIAIS

##### Seção I

##### Das políticas de preservação

Art. 77. Com o objetivo de garantir a preservação, a recuperação e o acesso público aos bens culturais relacionados nos anexos 09 e 14, bem como a outros bens culturais, materiais ou imateriais, o Município fica autorizado a:

I - buscar recursos para infraestrutura;

II - efetivar parcerias público-privadas;

III - utilizar os instrumentos relacionados no Plano Diretor, sem prejuízo de outros instrumentos afetos; e

IV - realizar obras de infraestrutura, formular convênios e prestar serviços.

Art.78. O Município poderá realizar obras de infraestrutura e prestar serviços, visando o acesso público e melhor utilização das áreas relacionadas nos Anexos 09 e 14 bem como de outros bens culturais, materiais ou imateriais de interesse público, mesmo que localizados em áreas privadas, desde que autorizado pelo proprietário.





Art. 79. A inclusão de novos bens culturais ou a exclusão daqueles relacionados nos Anexos 09 e 14, através da Ficha de Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, fica vinculada à apreciação do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural - COMPAHC.

Art. 80. A reforma ou a alteração da forma ou da fachada dos prédios localizados no Setor Especial do Centro Histórico e os constantes dos anexos 09 e 14 dependerão de prévia análise e aprovação da DIPPAHC Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural.

Art. 81. A definição dos elementos a serem preservados nos bens localizados no centro histórico, bem como nos anexos 09 e 14, dependerão de análise prévia da DIPPAHC a qual deverá ser embasada em estudos técnicos e nas fichas de inventário.

Art. 82. Todos os prédios, públicos ou particulares, igrejas, capelas, monumentos, obras, estátuas, praças e cemitérios com mais de 50 (cinquenta) anos não poderão ser demolidos sem parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural COMPAHC.

## Seção II

### Das Paisagens Notáveis

Art. 83. Consideram-se paisagens notáveis os ambientes naturais ou edificados, localizados na área urbana ou rural, que guardem valores culturais, históricos e ecológicos e aqueles reconhecidos pela comunidade, especialmente os setores relacionados nos Anexos 07 e 13, sem prejuízo de outros que assim sejam considerados.

Art. 84. Nas áreas estratégicas que, em virtude de sua localização, decorrente da cota altimétrica ou de outros fatores, seja possível a apreciação de paisagens notáveis, será aplicada política municipal definida, com os seguintes objetivos:

I- implementar os instrumentos técnicos, institucionais e legais de gestão das paisagens notáveis;

II- promover a conscientização e a participação da comunidade na identificação, valorização, preservação e conservação dos elementos significativos das paisagens notáveis, como fator de melhoria da qualidade de vida, por meio de programas de educação ambiental e cultural;

III- proteger os elementos naturais, culturais e paisagísticos, permitindo a visualização do panorama e a manutenção da paisagem em que estão inseridos;

IV- consolidar e promover a identidade visual do mobiliário, equipamentos e serviços municipais, definindo e racionalizando os padrões para sua melhor identificação, com ênfase na funcionalidade e na integração com as paisagens notáveis;

V- promover a qualidade ambiental do espaço público;

VI- assegurar o equilíbrio visual entre os diversos elementos que compõem a paisagem;



VII- ordenar e qualificar o uso do espaço público;

VIII- fortalecer uma identidade urbana ou rural, promovendo a preservação do patrimônio cultural e ambiental;

IX- proibir edificações e obras que comprometam o panorama visual ou que provoquem sua descaracterização.

Art. 85. Entende-se por mobiliário todos os objetos, elementos e pequenas construções integrantes das paisagens notáveis, de natureza utilitária ou não, implantados pelo Poder Público Municipal ou mediante sua autorização expressa.

Art. 86. O Município executará diagnóstico e proposta visando à elaboração de diretrizes paisagísticas das estruturas físicas ou simbólicas e dos percursos significativos, apontando graus possíveis de permanência, transformação e evolução da paisagem urbana e rural e dos marcos da cultura local, estabelecendo condições para a incidência de ângulos de proteção.

Parágrafo único. Enquanto não atendido o caput, as construções e modificações da paisagem que possam afetar ângulos de visão dos setores relacionadas nos Anexos 09 e 14, bem como o entorno dos bens tombados, conforme legislação específica de cada um deles, serão objeto de avaliação individualizada.

Art. 87. Aos proprietários de imóveis situados nas áreas onde incidem os ângulos de proteção das paisagens notáveis será assegurado o benefício da transferência do direito de construir, que deverá ser requerida pelo proprietário.

## CAPÍTULO V DA ESTRUTURA VIÁRIA E DA MOBILIDADE

Art. 88. Entende-se por estrutura viária o conjunto de vias públicas de circulação e ligação entre as diferentes localidades urbanas e rurais, compreendendo a pista de circulação de veículos e os passeios para pedestres.

Art. 89. A estrutura viária do Município se organiza através da hierarquização das vias pela sua função, adequada à acessibilidade e mobilidade da população, com o objetivo de orientar o crescimento e adensamento, juntamente com o uso do solo e sistemas de transportes, através das seguintes estruturas viárias:

I - Estradas Regionais: vias de importância regional enquanto meios de conexões intermunicipais, compostas pelas estradas federais, estaduais e municipais, cujas características geométricas permitem grande capacidade de escoamento e que podem servir como alternativa de ligação das sedes distritais e das comunidades rurais à sede urbana, servindo para escoamento de cargas oriundas da produção rural e de outros Municípios;

II - Estradas Municipais: vias que tem a função principal de interligar a sede urbana às



---

sedes distritais e às comunidades rurais;

III - Anéis Viários: sistema de vias perimetrais que circundam uma determinada área geográfica, conectadas às vias arteriais, subdividido em:

a) Primeiro Anel Viário: corresponde à região central da cidade, sendo composto por um conjunto de vias que caracterizam sistemas binários de tráfego, compreendendo:

1) em sentido anti-horário: Rua Vinte de Setembro, Rua Feijó Júnior, Av. Rio Branco, Rua Olavo Bilac, Rua Antônio Prado, Rua Dr Montaury, Rua Dom José Baréa e Rua Treze de Maio, nos trechos demarcados no Anexo 15;

2) em sentido horário: Rua Ernesto Alves, Rua Vereador Mario Pezzi, Rua Plácido de Castro, Rua Treze de Maio, Rua Tronca, Rua Visconde de Taunay, Rua Feijó Júnior, Rua Augusto Pestana e Rua Coronel Flores, nos trechos demarcados no Anexo 15;

b) Segundo Anel Viário: é composto por vias expressas, adequadas para alta capacidade de tráfego, geralmente com divisor físico entre os sentidos de trânsito, e cujas funções principais são permitir a circulação direta entre regiões não centrais e conectar vias arteriais, composto pelas vias:

1) sentido anti-horário: Av. Ruben Bento Alves, Rua João Venzon Netto, Rua Professor Marcos Martini, Rua Angelo Ricardo Costamilan, Av. Ruben Bento Alves, Av. Perimetral Bruno Segalla, Rodovia BR-116, Rua Ângelo Muratore e rodovia BR-116 (sentido Sul) nos trechos demarcados no anexo 15.

2) Sentido Horário: Av. Ruben Bento Alves, Rua Ângelo Muratore, Rodovia BR-116 (sentido Sul), Av. Perimetral Bruno Segalla, Av. Ruben Bento Alves e Rua Ludovico Cavinato nos trechos demarcados no anexo 15.

c) Terceiro Anel Viário: é composto por vias de trânsito rodoviário que tem como função principal, além da descentralização e da distribuição do tráfego, atender ao trânsito de passagem e intermunicipal, sendo composto pela RSC-453 e RS 122, ao norte e pela diretriz prevista no Anexo 15 denominada Contorno Sul.

IV- Vias Arteriais- Caracterizam-se por via ou conjunto de vias com função de qualificar a mobilidade em escala de cidade com média ou alta capacidade de tráfego, sendo próprias para o transporte coletivo e de cargas, apresentando interseções em nível geralmente controladas por semáforos e com conexões das vias coletoras e intermediárias aos anéis viários;

V- Vias Coletoras: vias que possuem a função de distribuição do tráfego oriundo das vias locais e intermediárias para as vias arteriais e anéis viários ou destes para as vias locais, sendo adequadas para o transporte coletivo ou de cargas leves, com boa acessibilidade e média capacidade de tráfego;

VI- Vias Intermediárias: vias que possuem a função de interligar o tráfego das vias Locais,



coletoras e arteriais, com boa acessibilidade e média ou baixa capacidade de tráfego, podendo ser utilizadas como alternativa para itinerários do transporte coletivo e para o trânsito de cargas leves;

VII - Vias Locais: vias com a função de acesso estritamente local, em áreas predominantemente residenciais, com elevada acessibilidade e baixo volume de tráfego, sendo caracterizadas por interseções em nível não semaforizadas, para trânsito em baixa velocidade, não indicadas ao transporte coletivo e de cargas.

VIII- Vias para pedestres- vias para circulação exclusiva de pedestres, não caracterizando testada oficial para fins de edificação.

Art. 90. A hierarquização da estrutura viária, a largura das vias arteriais, bem como as previsões de alargamento e diretrizes de ligação estão regradas nos Anexos 15 e 16.

Art. 91. As vias que integram a estrutura viária, bem como as diretrizes viárias, do Anexo 15 e do Anexo 16, quando ainda não consolidadas, poderão sofrer alterações, inclusões e supressões, desde que comprovadas pelo órgão gestor de planejamento, mediante análise e parecer técnico, registrados em processo administrativo específico e aprovadas pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

Parágrafo Único. Será dada publicidade às respectivas aferições.

Art. 92. As vias projetadas em empreendimentos de iniciativa privada adequar-se-ão ao regramento da presente Lei e à estrutura das demais vias existentes.

Art. 93. Os espaços viários a serem incorporados às vias, por abertura ou alargamento, terão sua área computada na base de cálculo do IA, desde que doados ao Município, em troca de potencial construtivo.

§ 1º Na hipótese do caput, os doadores ficarão isentos do pagamento da Contribuição de Melhoria correspondente à implementação da obra.

§ 2º Os índices correspondentes à área doada poderão ser utilizados na área remanescente qualquer que seja o zoneamento ou, a pedido do doador, recebidos na forma de Certificado de Potencial Construtivo,

§ 3º Optando o doador pelo recebimento na forma de certificado de potencial construtivo, os índices podem ser utilizados na zona urbana do Município, devendo ser observadas as restrições previstas na tabela 2, anexo 2.

§ 4º As áreas doadas ao município, oriundas de previsão de alargamento viário, deverão estar livres de obstáculos e fechamentos, tais como muros, cercas, grades, e outros, que serão deslocados às custas do proprietário, no novo alinhamento, sob pena de não efetivação da doação.



## CAPÍTULO VI FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 94. A propriedade cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, às exigências fundamentais de ordenação do Município expressas neste Plano Diretor, às disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e aos seguintes requisitos:

I - uso da propriedade de acordo com as condições de infraestrutura, a demanda para utilização, a qualidade ambiental natural e urbana, a topografia, os equipamentos e serviços públicos disponíveis;

II - distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, observados os elementos acima expostos, bem como a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

III - preservação, controle e recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, paisagístico e ecológico.

Art. 95. A propriedade rural cumprirá sua função social quando houver a correta utilização econômica da terra, de modo a atender ao bem-estar social da coletividade, à promoção da justiça social e à preservação do meio ambiente.

Art. 96. Na Zona das Águas ZA, nas Zonas de Interesse Ambiental ZIAM e nas Zonas de Ocupação Controlada ZOC, a propriedade atenderá sua função social de forma inversamente proporcional à sua ocupação.

§ 1º Na Zona das Águas ZA, a propriedade cumprirá sua função social quando preservar as águas de seus mananciais, nos termos da legislação específica vigente.

§ 2º Para garantir o cumprimento da função social dos imóveis localizados na Zona das Águas ZA, nas Zonas de Interesse Ambiental ZIAM e nas Zonas de Ocupação Controlada ZOC, o Município criará incentivos fiscais, através de legislação específica.

## TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS EM GERAL

Art. 97. O Município de Caxias do Sul adotará os instrumentos previstos neste Plano Diretor com o objetivo de ordenar o processo de planejamento, controle, gestão e desenvolvimento da cidade e de viabilizar a implementação de seus princípios e diretrizes, buscando o bem coletivo, sem prejuízo da utilização de outros instrumentos previstos no ordenamento jurídico.

## CAPÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS, POLÍTICOS E FISCAIS



## Seção I

### Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 98. Lei municipal específica poderá, de acordo com o interesse público, determinar que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento, em atendimento ao princípio da função social da propriedade, sob pena de aplicação dos mecanismos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, quais sejam:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto predial e territorial progressivo no tempo; e

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Os mecanismos previstos nos incisos I a III deste artigo são passíveis de aplicação em qualquer área da zona urbana do Município, a critério deste, em que predominem condições favoráveis de infraestrutura, demanda para utilização, qualidade ambiental e topografia para o adensamento demográfico.

Art. 99. São áreas passíveis de parcelamento e edificação compulsórios, imposto predial e territorial progressivo no tempo e desapropriação com pagamento através de títulos da dívida pública, mediante notificação do Poder Executivo, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, situados na área urbana, exceto:

I - imóveis localizados na Zona das Águas;

II - imóveis localizados nas Zonas de Interesse Ambiental;

III - imóveis localizados nas Zonas de Ocupação Controlada; e

IV - imóveis localizados em Áreas de Preservação Permanente, conforme estabelecido no Código Florestal Brasileiro.

Parágrafo único. Estudo técnico específico para aplicação do instrumento definirá as áreas passíveis de parcelamento e edificação compulsórios e os conceitos de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

Art. 100. A lei específica de que trata o artigo 98 regulamentará a instituição de definições e critérios para os imóveis não utilizados e poderá determinar a aplicação de critérios diferenciados por zonas, ou partes de zonas de uso, conforme o interesse público de dinamizar a ocupação de determinadas áreas da zona urbana.

## Seção II

### Da Preempção

Art. 101. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 102. Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção, fundamentando a delimitação de cada área em uma ou mais finalidades previstas no artigo anterior.

§ 1º Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser obrigatoriamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de até cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do presente artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 103. O Poder Executivo Municipal deverá notificar pessoalmente o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 90 (noventa) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 104. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, com reconhecimento de firma, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;



IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 2º O prazo disposto no caput terá início a partir da apresentação da notificação acompanhada de todos os documentos mencionados no parágrafo primeiro.

Art. 105. A notificação deverá ser analisada por comissão específica formada por representantes da área de planejamento e desenvolvimento urbano e também da área tributária.

Art. 106. Após o recebimento da notificação mencionada art. 104 e dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel, nas condições da proposta apresentada.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo sem manifestação do Município, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

Art. 107. Caracterizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público ou particular, com firma reconhecida, de alienação do imóvel, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel.

Art. 108. A alienação processada sem notificação ao Município, ou em preço ou em condições diversas da proposta apresentada, ou entregue sem os documentos necessários, existindo interesse do Município na aquisição, é nula de pleno direito.

Parágrafo único. Mesmo não havendo interesse do Município, mas ocorrendo alienação nos termos do caput, será cobrada multa em valor a ser estabelecido em lei específica.

Art. 109. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 110. O Poder Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros, apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência, e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

### Seção III

#### Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso do Solo

Art. 111. O instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir será utilizado com o objetivo de promover a justa distribuição de ônus e benefícios da urbanização e recuperar





recursos para a cidade, visando o cumprimento da função social da propriedade.

Art.112.O Município de Caxias do Sul poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir e de alterar o uso do solo, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposto nos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em lei municipal específica.

Art. 113. São consideradas áreas passíveis de outorga onerosa de potencial construtivo aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Índice de Aproveitamento- IA, até o limite de 2,0 (dois vírgula zero) vezes o IA, mediante contrapartida financeira, que será revertida para o financiamento das seguintes finalidades:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX- adquirir áreas de redes de drenagem e esgotamento sanitário cuja preservação for de interesse público, e que se encontram dentro de lotes privados.

Art 114. Através de estudos específicos, o Município delimitará os locais de aplicação de outorga onerosa do direito de construir dentro da zona urbana.

Art. 115. A fixação, através de legislação específica, do valor correspondente à contrapartida financeira a ser exigida do proprietário do imóvel em que se dará a aplicação do presente instrumento deverá incentivar a utilização do mesmo, de maneira a garantir a implementação de uma política urbana nas zonas demarcadas.

#### Seção IV

#### Da Transferência do Direito de Construir

Art.116. Cabe à lei municipal baseada no plano diretor estabelecer as condições relativas à aplicação do presente instrumento, bem como poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir transferível quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;



III - desenvolvimento de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social,

IV- adquirir áreas de redes de drenagem e esgotamento sanitário cuja preservação for de interesse público, e que se encontram dentro de lotes privados.

§ 1º. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III deste artigo.

#### Subseção 1 Do Banco de Índices

Art.117. Entende-se por Banco de Índices o fundo municipal que tem por finalidade a viabilização de equipamentos institucionais públicos através da transferência de potencial construtivo .

Parágrafo único. O Banco de Índices é composto pelos certificados de Potencial Construtivo emitidos pelo Município, cuja utilização segue regramentos da tabela 2, anexo 2.

#### Seção V Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 118. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e realizando melhorias de infraestrutura e no sistema viário, num determinado perímetro.

Parágrafo único. A área de abrangência de cada nova Operação Urbana Consorciada será delimitada por lei específica, respeitadas as disposições dos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, bem como os princípios da presente Lei.

Art. 119. Fica demarcada a área do complexo Maesa, como passível de aplicação de operação urbana consorciada, cuja delimitação de entorno e regramentos terá definições através de estudos e legislação específica.

#### Seção VI Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 120. O fornecimento de alvará de localização ou alvará de licença de construção aos empreendimentos ou atividades, inclusive esporádicas, potencialmente negativas, públicas ou privadas, que possam causar impactos ao meio ambiente, ao sistema viário, à infraestrutura e à



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

qualidade de vida da comunidade, no meio urbano ou rural do Município, fica condicionado à elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

Parágrafo único. A regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV inclusive a definição dos tipos de empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do mesmo, dar-se-á por lei específica.

Art. 121. O Estudo de Impacto de Vizinhança será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, em relação à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Art. 122. O Poder Executivo estabelecerá medidas mitigatórias e/ou compensatórias, relativas aos impactos negativos causados pelo empreendimento ou atividade através da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 123. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o Estudo de Impacto Ambiental -EIA, requerido nos termos da legislação ambiental, o Estudo de Impacto de Trânsito e as Informações Urbanísticas (IU).

### TÍTULO V

#### DA PREVISÃO DE EQUIPAMENTOS DE MOBILIDADE, INFRAESTRUTURA DE LAZER

Art.124. Ficam definidos os pontos marcados no Anexo 13 como locais de previsão para investimentos em equipamentos de mobilidade, infraestrutura e lazer pelo Município, sendo os seguintes:

- I- Equipamentos de drenagem- tanques de detenção;
- II- Equipamentos de lazer- parques e praças;
- III- Equipamentos de saneamento- estação de tratamento de esgoto;
- IV- Equipamentos de mobilidade- estações principais de integração, área de interesse para investimento em mobilidade.

Art .125 . As áreas demarcadas são consideradas de interesse público.

Art. 126. A localização dos equipamentos de drenagem demarcados no anexo 13 sofrerá aferição de localização através do Plano de Drenagem a ser elaborado pelo Município.

### TÍTULO VI

#### DO ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR

#### CAPÍTULO I

#### DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES



Art. 127. O Poder Executivo Municipal manterá atualizadas, de forma permanente, todas as informações de ordem pública aspectos sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos e outros de relevante interesse para o Município-, as quais serão georreferenciadas em meio digital e disponibilizadas na medida de sua implementação.

Art. 128. São diretrizes do Sistema de Informações :

I - promover a divulgação e a utilização das informações relevantes da esfera municipal, de forma a atender às necessidades do setor público e às demandas da população no planejamento do Município;

II - dar transparência e prestar contas à população das ações governamentais, possibilitando o controle social;

III - desenvolver e sistematizar um conjunto de informações estratégicas, essenciais e necessárias para o conhecimento da realidade em que atua o governo, para a gestão municipal efetiva e democrática;

IV - estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, buscando a cooperação entre agentes públicos e privados, em especial com conselhos setoriais, universidades , entidades de classe e autarquias federais, visando à produção e à validação de informações.

Art.129. O Poder Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações de relevante interesse público, produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do presente Plano Diretor, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos mesmos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

#### Seção I Do Sistema GeoCaxias

Art.130 O Sistema GeoCaxias é um portal que possui um Sistema de Informações Geográficas de uso público que se destina à visualização das informações geoprocessadas de natureza físico-territoriais do Município, oriundos de vários setores da administração municipal.

Art. 131. O GeoCaxias tem como base cadastro único, multiutilitário, reunindo informações de natureza imobiliária, tributária, patrimonial, ambiental e territorial podendo ter acréscimo de outras de interesse para o planejamento e a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

Art.132 São objetivos do Sistema GeoCaxias:

I- Integrar e disponibilizar informações das mais diversas áreas de atuação da prefeitura



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

---

em uma única ferramenta corporativa que pode ser visualizada por qualquer usuário; e  
II- Disponibilizar informações atualizadas tanto para os servidores municipais como para a população em geral através da plataforma web.

### Seção II Do Sistema de Controle de Índices

Art.133 O Município implantará um Sistema de Controle de Índices como uma ferramenta para gestão do Banco de Índices do Município de Caxias do Sul que garantirá maior transparência e segurança nos processos de registro do direito ao potencial construtivo, bem como maior controle no processo de emissão de certificados.

## CAPÍTULO II DO ACOMPANHAMENTO E GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 134 . A Coplan- Coordenadoria de Planejamento e Gestão Territorial, é o órgão gestor permanente do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, vinculada a Secretaria Municipal de Planejamento SEPLAN, com as seguintes funções:

I - institucionalizar o processo permanente e sistematizado de atualização da legislação municipal concernente à gestão territorial;

II - coordenar a elaboração e acompanhar a execução, promovendo o contínuo aperfeiçoamento e eficácia dos planos, programas e projetos de desenvolvimento do Município;

III - promover a integração dos planos, programas e projetos setoriais, tanto no âmbito municipal, quanto com órgãos públicos ou instituições de outros níveis governamentais;

IV - atualizar diretrizes, documentar os procedimentos técnicos e produzir indicadores de desenvolvimento;

V- promover a gestão da informação municipal, que também contará com representantes da sociedade civil.

## CAPÍTULO III DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 135. A gestão democrática tem como objetivo estabelecer uma relação entre a Administração Pública e a população, construída com base na democracia comunitária e na cidadania, assegurando o controle pela sociedade e visando a sustentabilidade do Município.

Art. 136. São diretrizes gerais da gestão democrática:

I - valorizar o papel da sociedade civil organizada e do cidadão como participantes ativos e



colaboradores, cogestores e fiscalizadores das atividades da Administração Pública;

II - ampliar e promover a interação da sociedade com o Poder Público;

III - garantir o funcionamento dos instrumentos de participação e controle social previstos nesta Lei e em legislação específica;

IV - promover formas de participação e organização, ampliando a representatividade da sociedade;

V - garantir uma gestão integrada, envolvendo os Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário e a sociedade civil.

Art. 137. A gestão democrática será implementada através das seguintes estruturas:

I - órgãos colegiados, tais como o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - conferências;

IV - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento sustentável do Município;

V - plebiscito;

VI - referendo;

VII - orçamento elaborado com a participação da comunidade.

Art. 138 . O Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial contará com a participação paritária entre o governo e a sociedade civil e será composto por representantes das entidades da sociedade civil, do Poder Executivo e por um representante de cada Conselho Diretor Distrital, tendo as seguintes atribuições:

I - emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e sobre os demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;

II - incentivar a criação, a estruturação e o fortalecimento institucional de conselhos afetos à política de desenvolvimento do Município;

III - propor, acompanhar, fiscalizar e avaliar a implementação dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Caxias do Sul e a execução dos planos, programas e projetos de interesse para o desenvolvimento urbano, rural e ambiental, podendo ouvir os demais Conselhos Municipais quando entender necessário;

IV - apresentar, apreciar e avaliar propostas de revisão e adequação da legislação urbanística e do presente Plano Diretor;

V - apresentar, apreciar e avaliar propostas relativas às operações urbanas consorciadas e



outras propostas sobre projetos de lei de interesse urbanístico;

VI - propor, apreciar e avaliar projetos de lei e medidas administrativas que possam ter repercussão no desenvolvimento sustentável do Município;

VII - sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos referentes ao desenvolvimento e ao planejamento sustentável;

VIII- debater em plenário matérias relacionadas com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, emitindo sugestões ao Poder Executivo;

IX - manifestar-se previamente sobre pareceres emitidos pela Coplan- Coordenadoria de Planejamento e Gestão Territorial nos equacionamentos e adaptações do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, decorrentes da evolução urbana, encaminhando suas resoluções ao Poder Executivo;

X - examinar e sugerir medidas para os casos que venham a ser submetidos ao seu critério pela legislação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

XI - emitir pareceres nos processos administrativos encaminhados a sua apreciação pelo Poder Executivo, inclusive nas indicações e requerimentos oriundos do Poder Legislativo, dirimindo dúvidas e opinando sobre os recursos interpostos, com referência à legislação do Plano Diretor ou no que mais for solicitado;

XII - elaborar e votar seu Regimento Interno;

XIII - solicitar o assessoramento técnico que julgar necessário ao Poder Executivo.

Parágrafo único. Os representantes dos Conselhos Diretores Distritais ficam excluídos da contagem para estabelecimento da paridade.

Art. 139. Para possibilitar a fiscalização da implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, os Poderes Legislativo e Executivo do Município deverão garantir:

I - a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Parágrafo único. As audiências públicas têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 140. O Poder Executivo promoverá debates com Municípios limítrofes, podendo



formular políticas, diretrizes e ações comuns, que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta Lei e destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com o Governo do Estado do Rio Grande do Sul.

Art. 141. Os planos integrantes do processo de gestão democrática da cidade deverão ser compatíveis entre si e seguir as políticas de desenvolvimento contidas na presente Lei, bem como levar em consideração os planos intermunicipais de cuja elaboração o Município participe.

Art. 142. A organização do processo participativo deverá garantir a diversidade, da seguinte forma:

I- realização dos debates por segmentos da sociedade, por temas e por regiões administrativas, tais como bairros, distritos, setores, entre outros;

II- alternância dos locais de discussão.

Art. 143. A aprovação do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual tem como condição obrigatória a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas.

Art. 144. O processo de participação previsto no presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado deverá ser articulado e integrado ao processo participativo de elaboração do orçamento e levar em conta as proposições originadas.

## TÍTULO VII DOS PLANOS DIRETORES DISTRITAIS

Art. 145. Os Planos Diretores Distritais serão elaborados pelo Poder Executivo através do órgão gestor permanente, com a participação efetiva dos distritos, e do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial os quais fornecerão informações e assessoria técnica à elaboração dos mesmos, contando ainda com a orientação e apoio técnico das demais Secretarias e órgãos municipais.

Parágrafo único. Cada Plano Diretor Distrital será regulamentado por lei complementar específica.

Art. 146. A elaboração dos Planos Diretores Distritais deverá contar com a participação da população, em especial dos munícipes de cada distrito, a qual se dará através de reuniões e audiências públicas, com base em informações disponibilizadas pelo Poder Executivo, a fim de implementar o processo de concepção, discussão, elaboração, aprovação, decisão, monitoramento, fiscalização e revisão em todas as ações pertinentes.

Art. 147. Os Planos Diretores Distritais, observando os elementos estruturadores e integradores do presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, complementarão as suas





proposições, de modo a atender às peculiaridades de cada distrito e às necessidades e prioridades da população respectiva.

§ 1º As áreas dos distritos que integrarem bacia de captação terão por zoneamento a Zona das Águas- ZA e usos de acordo com os critérios da legislação específica vigente.

§ 2º Enquanto não elaborados os Planos Diretores Distritais o uso e a ocupação do solo na área das sedes dos distritos seguirão os parâmetros definidos para a Zona Residencial 3 para (ZR3) dentro do Segundo Anel Perimetral, com a altura máxima H=10(dez) metros, exceto onde incide Zonas de Águas, onde deverá respeitar regramento de legislação específica, e o disposto no parágrafo 3º.

§ 3º Enquanto não for aprovado plano distrital para o distrito de Vila Seca,, os parâmetros construtivos para as novas edificações na área urbana são:

- I- Índice de aproveitamento: IA= 0,60;
- II- Taxa de permeabilidade TP= 40%;
- III- limite de altura: 10,00 m (dez metros).

Art. 148. Os Planos Diretores Distritais deverão contemplar, no mínimo:

I- zoneamento de uso do solo na áreas urbanas e rural do Distrito, compatíveis com o regramento da presente lei, respeitando as particularidades de cada local.

II- diretrizes para a estrutura viária e mobilidade;

III- aplicação, no território do distrito, das diretrizes de uso e ocupação do solo previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

IV- proposta de ação articulada de planejamento e gestão com os distritos e municípios limítrofes;

V- proposta de ações indutoras do desenvolvimento local, a partir das vocações regionais;

VI- criação do Conselho Gestor Distrital, o qual contará com a representatividade paritária entre o Poder Executivo e as entidades da sociedade civil do distrito.

## TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 149. No prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da publicação da presente Lei, o Município instituirá comissão formada por técnicos de diferentes segmentos, integrantes do quadro de servidores efetivos do Município, com a finalidade específica de avaliar e propor ao Chefe do Poder Executivo as adequações da legislação vigente, correlacionada à presente Lei, bem como a sua consolidação, atribuições que passarão ao órgão gestor permanente.



Art. 150. As novas áreas incorporadas ao perímetro urbano, quando do seu cadastramento, somente serão lançadas para cobrança de impostos e taxas após notificação legal aos proprietários.

Art. 151. Os Planos Diretores Distritais serão encaminhados à Câmara Municipal no prazo máximo de 3 (três) anos, contados a partir da vigência do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 152. Os instrumentos descritos nas seções que integram o Título VII e que necessitem de legislação específica deverão tê-la elaborada no prazo de 2 (dois) anos.

Art. 153. As atividades industriais existentes na zona urbana em locais não permitidos com o advento desta lei, poderão ampliar suas instalações, até o limite estabelecido pelo Índice de Aproveitamento - IA, através de análise por Estudo de Impacto de Vizinhança, e mediante comprovação de anterior titularidade do imóvel.

Art. 154. Os processos de aprovação e licença para construir, assim como as solicitações de Informação Urbanística para fins de edificação, protocolados até a data de publicação da presente Lei, serão analisados com base na Lei Complementar nº 290, de 24 de setembro de 2007, bem como nas demais legislações aplicáveis em vigor.

Art. 155. Os projetos aprovados serão válidos pelo prazo de 2 (dois) anos, findos os quais e não requerido o licenciamento da construção, a aprovação concedida perde sua eficácia.

Art. 156. Poderão ser instaladas as atividades já licenciadas ou com alvará de licença publicado no competente órgão, até a data da publicação desta Lei.

Art. 157. As Áreas de Proteção Ambiental - APAs existentes seguem o regramento em vigor, sem prejuízo de futuro regramento destas.

Art. 158. Havendo necessidade legal, no prazo limite de dois anos serão revistas e compatibilizadas com o presente Plano Diretor as demais legislações.

Art. 159. Situações omissas ou que gerem dúvidas, deverão ser submetidas à análise do órgão gestor de planejamento.

Art. 160. Poderão ser realizadas aferições nos mapas de zoneamento anexos à presente Lei Complementar, desde que comprovadas pelo órgão gestor de planejamento, mediante análise e parecer técnico, registrados em processo administrativo específico, e aprovados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

Parágrafo Único. Será dada publicidade às respectivas aferições.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL**

---

Art. 161. Passam a integrar a presente Lei Complementar os anexos numerados de 01 a 17.

Art. 162 . Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis Complementar 290, de 24 de setembro de 2007; Lei Complementar 512, de 03 de maio de 2016;  
Art. 163. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, em

**PREFEITO MUNICIPAL**