



**Versão atualizada até fevereiro 2008**  
**LEI COMPLEMENTAR Nº 290, DE 24 DE SETEMBRO DE 2007.**

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

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL.

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

**TÍTULO I**  
**CAPÍTULO I**  
**DA CONCEITUAÇÃO, DOS PRINCÍPIOS E DAS DIRETRIZES GERAIS**  
**Seção I**  
**Da Conceituação e dos Princípios**

Art. 1º O Plano Diretor Municipal é o instrumento técnico e político básico de orientação das ações dos agentes públicos e privados no uso dos espaços urbano e rural para as diversas atividades, com vista ao desenvolvimento do Município e à eficiência administrativa.

Art. 2º São princípios do Plano Diretor Municipal:

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.



## **Seção II** **Das Diretrizes Gerais**

Art. 3º O Plano Diretor Municipal 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 - 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;

VI - 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;

VII - 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;

VIII - 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;

IX - a manutenção de sistema dinâmico de informação será o suporte dos processos de planejamento, gestão e controle das ações decorrentes do Plano Diretor Municipal; e

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

## **TÍTULO II DA ESTRUTURAÇÃO DO MUNICÍPIO**

### **CAPÍTULO I DO ESCALONAMENTO**

Art. 4º 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, 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.

#### **Seção I Da Política do Escalonamento**

Art. 5º A Política do Escalonamento, consideradas as possibilidades e as limitações reais do Município, 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;

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 infra-estrutura, 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 infra-estrutura 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. 6º Lei específica definirá os critérios e as condições para a criação de distritos.

## **Seção II Da Zona Urbana**

Art. 7º 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. 8º 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.



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

§ 2º O centro de região administrativa 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. 9º 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. 10. 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. 11. A política de zoneamento e usos, consideradas as possibilidades e as limitações reais do Município, 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, 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



## Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

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. 12. 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 infra-estrutura existente, prevista ou projetada.

Art. 13. O Município de Caxias do Sul, conforme mapa de zoneamento em anexo, 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.

Art. 14. As Zonas de Centros – ZC - são caracterizadas pela maior concentração de



## Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

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

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; e

IV - Zona Residencial 4 - ZR 4 -, apresenta as mesmas características da ZR 3, sendo permitido parcelamento de interesse social, pela iniciativa privada.

Art. 16. 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. 17. 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. 18. 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.



## Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

Parágrafo único. A Zona das Águas - ZA - deverá seguir as disposições específicas da legislação específica vigente.

Art. 19. 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.

Art. 20. 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 naturais, 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. 21. 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 indústrias, voltadas à vocação peculiar de cada região, incentivando a geração de emprego e renda.

§ 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.



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

Art. 22. 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.

Art. 23. 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 infra-estrutura, 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. 24. Zonas de Mineração - ZM - são zonas que abrigam jazidas minerais, cuja exploração é de interesse público, não admitindo atividades urbanas nas suas proximidades.

Art. 25. 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. 26. A Zona de Interesse Ambiental - ZIAM - 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 Caí;

VI - Trecho 06: Arroio Cavalhada - Rio Piaí; e



VII - Trecho 07: Arroio Pinhal.

Art. 27. 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. 28. Os Setores Especiais - SE - compreendem áreas para as quais estão estabelecidas ordenações específicas de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locacionais, funcionais ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas e aos objetivos e diretrizes de ocupação.

Art. 29. 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.

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.

### **Seção III** **Dos Usos e da Ocupação do Solo**

Art. 30. A ocupação do solo, segundo categorias de uso, classifica-se em:

I - habitacional - edificação destinada à habitação permanente ou transitória;

II - serviços de saúde, segurança e educação - estabelecimentos ou instalações destinados à educação, cultura, saúde e segurança;

III - locais para reuniões públicas - espaços, estabelecimentos ou instalações



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

destinadas a reuniões públicas, para atividades de lazer, de assistência intelectual e cultos religiosos;

IV - esportes - espaços, estabelecimentos ou instalações destinados ao lazer, ao esporte e ao treinamento corporal;

V - transportes - espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à mobilidade de pessoas, veículos e transportes;

VI - comercial e de serviço - atividade caracterizada pela relação de troca de mercadorias ou serviços, exercício de trabalhos profissionais e de apoio às demais atividades;

VII - industrial - atividade da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos; e

VIII - produção primária/rural - atividades agropecuárias, agroindustriais, de extrativismo mineral e vegetal.

Parágrafo único. As categorias de uso são subdivididas na forma apresentada pelo Quadro I, que segue:

<b>QUADRO I</b>	
<b>CATEGORIAS</b>	<b>SUB-DIVISÃO</b>
HABITAÇÃO - "H"	<b>H1</b> - Habitação unifamiliar
	<b>H2</b> - Habitações coletivas, dispostas verticalmente.
	<b>H3</b> - Habitações coletivas, dispostas horizontalmente.
	<b>H4</b> – Habitação Transitória
SERVIÇOS DE SAÚDE SEGURANÇA EDUCAÇÃO - "S"	<b>S1</b> – Hospitais, casas de saúde, ambulatórios, asilos, orfanatos, clínicas com internação
	<b>S2</b> – Estabelecimentos de ensino, escolas, cursos, bibliotecas, museus, universidades e creches
LOCAIS PARA REUNIÕES PÚBLICAS - "LRP"	<b>LRP1</b> – Centros de convenções, cinemas, teatros, auditórios, templos e entidades associativas
	<b>LRP2</b> – Capelas mortuárias e crematórios localizados junto ou próximo a templos religiosos ou cemitérios
	<b>LRP3</b> – Clubes, boates, casas de espetáculo e similares
ESPORTES LAZER - "E"	<b>E1</b> – Ginásios, complexos esportivos, praças de esportes, academias esportivas, sedes recreativas de clubes, de entidades associativas e similares



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

TRANSPORTES - "T"	T1 – Empresas de transporte, oficinas mecânicas, transportadoras e garagens coletivas a elas vinculadas
	T2 – Terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários, conforme plano específico
COMÉRCIO E SERVIÇOS - "CS"	CS1 – Comércio a varejo, inclusive galerias de pequeno e médio porte, restaurantes, lancherias e congêneres, supermercados, postos de abastecimento, lavagem e lubrificação
	CS2 – Centros comerciais, centros de comércio atacadistas, centros de distribuição, depósitos e shopping centers
	CS3 – Estabelecimentos para atividades de prestação de serviços, de profissionais autônomos e edifícios-garagem
INDÚSTRIAS - "I"	I1 – Indústrias de pequeno porte
	I2 – Indústrias de médio porte
	I3 – Indústrias de grande porte
PRODUÇÃO PRIMÁRIA/RURAL - "PR"	A1 – Agroindústria, agropecuária e extrativismo

Art. 31. As atividades constantes das categorias de uso, para efeito de aplicação, classificam-se:

I - quanto ao porte, 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 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



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam colocar em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas.

Art. 32. 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 ou regulamentação específica para cada caso; 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. 33. As atividades consideradas incômodas, nocivas ou perigosas somente serão permitidas mediante viabilidade constatada em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e as atividades consideradas pólos geradores de tráfego somente serão permitidas mediante viabilidade constatada em Estudo de Impacto de Trânsito (EIT), conforme legislação municipal específica.

Art. 34. 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 I, em anexo.

Parágrafo único. Para os efeitos de aplicação dos critérios estabelecidos na Tabela I, 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.

Art. 35. 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 I, 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 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 não desvinculam a compra de potencial construtivo; e

IV - os critérios e as condições de aprovação para novo uso dependerão de ato legal específico do Prefeito Municipal.

### **CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS DE EDIFICAÇÃO**

#### **Seção I Dos parâmetros de edificação – Conceitos**

Art. 36. 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;

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

c) os Índices de Aproveitamento (IA) poderão ser acrescidos em 50% (cinquenta por cento), em toda a zona urbana, desde que recepcionem os índices de aproveitamento transferidos do patrimônio, do entorno do patrimônio ou do Banco de Índices ou equivalente ao IM já adquiridos, com base na Lei Complementar nº 27/96; e

d) 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 da edificação e a área do lote ou terreno, exceto sacadas, marquises e



beirais.

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

a) a altura máxima da edificação é definida por:  $H < \text{ou} = 1,5 (L + AF)$ , onde L = Largura da via fronteira considerado o alinhamento e AF = Afastamento Frontal efetivo do corpo do prédio, entendendo-se Afastamento Frontal efetivo como a distância desde os 7,00m (sete metros) de altura contados a partir do nível médio do passeio.

b) nos casos em que o primeiro pavimento acima dos 7,00m (sete metros) for para uso exclusivo de garagens para o prédio, o Afastamento Frontal efetivo será calculado a partir do pavimento imediatamente superior a este.

IV - Afastamento Lateral (AL) - é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, proporcional à altura da edificação;

a) na parcela da edificação que exceder na altura a medida equivalente à largura da via fronteira será exigido AL em pelo menos uma das divisas laterais do terreno, definido por:

$$AL > \text{ou} = 2 + \frac{h - L}{5}$$

onde: h = Altura efetiva da edificação;

L = Largura da via fronteira.

b) a Afastamento Lateral (AL), quando aplicado em mais de uma divisa, poderá ser fracionado, respeitada a fração mínima de 1,50m (um metro e meio)

V - Taxa de Permeabilidade (TP) - é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;

a) para efeito de cálculo da taxa de permeabilidade, serão consideradas permeáveis as áreas de projeção de balanços, trilhos pavimentados com até 0,50m (zero vírgula cinquenta metros) de largura para acesso de veículos e trilhos com até 1,50 (um metro e meio) para acesso de pedestres.

VI - Afastamento Perimetral Livre (APL) – é a distância entre a edificação e as divisas do terreno;

VII - 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; e



## Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

VIII - 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. 37. 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. 38. Em todas as zonas de uso, o Afastamento Frontal (AF) dar-se-á em todas as vias em que 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 Afastamento Frontal (AF) mínimo será de 2,00m (dois metros) a partir do novo alinhamento viário;

II - os terrenos de esquina para ruas definidas no Anexo 11 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); e

V- nos imóveis com testada para o Terceiro Anel Perimetral, o Afastamento Frontal (AF) será de 15,00m (quinze metros).

Art. 39. 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;

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



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

centímetros), em qualquer ponto, medidos em relação ao nível do passeio público; e

V - é permitida a instalação de portarias de pequeno porte 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, cabendo exclusivamente ao proprietário o ônus de relocação.

Art. 40. Os parâmetros de edificação para atividades nas diferentes zonas de uso, estão relacionados na Tabela I.

Art. 41. Os terrenos cuja testada esteja incluída na área de qualquer zona obedecerão aos parâmetros desta, ressalvado o disposto no parágrafo único.

Parágrafo único. Os imóveis localizados em mais de uma zona, com testada para mais de uma via, obedecerão aos parâmetros das respectivas testadas, na proporção de 50% (cinquenta por cento) da profundidade do terreno, exceto nos terrenos de esquina, em que o proprietário poderá optar pelos parâmetros de qualquer uma das zonas em que estiver localizada.

Art. 42. Nas áreas definidas como ZR2, deverá ser mantida a vocação nitidamente residencial, sendo vedada altura de edificação superior a 10,00m (dez metros), considerada entre o piso do pavimento térreo e o forro do último pavimento, sendo admitido desnível máximo do pavimento térreo de 0,50m (zero vírgula cinquenta metros) a partir da referência do nível do meio-fio, no ponto de acesso principal.

Parágrafo único. Excetuam-se do referido no caput as vias coletoras Ernesto Marsiaj, em toda a sua extensão, Francisco Getúlio Vargas e Aldo Locatelli, localizadas no Bairro Petrópolis, que serão enquadradas como ZC 3.

Art. 43. 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.

I - para as atividades residenciais deverá haver, no mínimo, uma vaga para cada unidade;

II - para os prédios residenciais de apartamentos tipo sala-dormitório 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.

III - 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;



IV - para a habitação de interesse social do tipo conjunto ou condomínio vertical, deverá haver, no mínimo, uma vaga para cada duas unidades habitacionais; e

V - para as atividades classificadas em CS2, T e I, deverá haver local de carga e descarga para veículos no próprio imóvel.

§ 1º A área da edificação a ser considerada para efeitos deste artigo é computável para o Índice de Aproveitamento -IA - efetivamente utilizado na construção.

§ 2º Para atividades consideradas pólos 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. 44. O condomínio, de que trata a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será regrado pelos seguintes parâmetros:

I - Dos Conjuntos Residenciais Horizontais. São considerados conjuntos residenciais horizontais os que atenderem, além dos parâmetros da Tabela I, as seguintes condições:

- 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
- c) Quando a área do terreno for superior a 2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) até 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverá possuir área de lazer com equipamentos para recreação: 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área da gleba e/ou 20% da Taxa de Ocupação Efetiva, prevalecendo a maior condição.

II - Dos Conjuntos Residenciais Verticais. São considerados conjuntos residenciais verticais as edificações enquadradas na Categoria Habitação H2, com mais de um bloco por terreno e que atenderem, além dos parâmetros da Tabela I, 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);
- c) afastamento mínimo entre prédios: 12,00m (doze metros);
- d) Afastamento Perimetral Livre (APL): 6,00m (seis metros); e
- e) possuir área de lazer com equipamentos 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.

III - Dos Conjuntos destinados à Atividade Comercial e de Prestação de serviços. São considerados conjuntos destinados à atividade comercial e de Prestação de Serviços os que são alocados em mais de um prédio e que atendam, além dos parâmetros da Tabela I, 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);
- c) afastamento mínimo entre prédios: 12,00m (doze metros);
- d) Afastamento Perimetral Livre (APL): 6,00m (seis metros); e
- e) possuir área de lazer com equipamentos 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.

§ 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.

## **CAPÍTULO IV DA ESTRUTURA VIÁRIA E DA MOBILIDADE**

### **Seção I Da Política de Estrutura Viária e Mobilidade**

Art. 45. A política de estrutura viária e mobilidade, consideradas as possibilidades e as limitações reais do Município, visará:

I - tratamento especial para as vias de acesso ao Município;

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, em escala de regiões administrativas e bairros, considerando os fatores técnicos e econômicos;

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 - reduzir o conflito entre o tráfego de veículos e o de pedestres;

XI- estabelecer programas de manutenção do sistema viário;

XII - aprimorar a sinalização 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 - planejamento e implementação de ciclovias e helipontos;

XV - 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;

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

XVII - desenvolver estudos para possibilitar a reativação e a implantação de sistema ferroviário no Município, como alternativa ao sistema de transporte tanto de carga como de pessoas.

## **Seção II** **Da Estrutura Viária**

Art. 46. Entende-se por estrutura viária o conjunto de vias públicas de circulação e ligação entre as diferentes localidades urbanas e rurais.

Art. 47. 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 induzir uma estrutura linearizada, constituída de:

I - Vias 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;



## Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

II - Estradas Municipais: vias que interligam a sede urbana às sedes distritais e às comunidades rurais;

III - Anéis Viários: sistema de vias que circundam uma determinada área conectadas às vias radiais ou corredores de tráfego, subdivididos em:

a) Primeiro Anel ou Anel Viário Central: composto por um conjunto de vias caracterizando sistemas binários de tráfego, compreendendo as ruas Tronca, Olavo Bilac, Antonio Prado e Dom José Baréa; ruas Treze de Maio e Vereador Mário Pezzi; ruas Vinte de Setembro e Ernesto Alves; Av. Rio Branco, ruas Matteo Gianella, Augusto Pestana e Cel. Flores, nos trechos demarcados no Anexo 11;

b) Segundo Anel Viário Perimetral: é composto por vias expressas, normalmente com divisor físico entre os sentidos de tráfego, e que se caracterizam por possuir grande capacidade de escoamento de veículos, composto pelas avenidas Ruben Bento Alves e Bruno Segalla, a BR-116 e as ruas João Venzon Neto, Prof. Marcos Martini e Ludovico Cavinato, conforme apresentado no Anexo 11; e

c) Terceiro Anel Viário Perimetral: é composto por vias de tráfego rápido e tem como função principal, além da descentralização e distribuição do tráfego, atender ao trânsito de passagem e/ou intermunicipal, composto pela RST-453, ao norte e pelas diretrizes previstas no Anexo 11.

IV - Vias Coletoras: vias que possuem a função de distribuição do tráfego oriundo das vias locais para as vias radiais ou corredores de tráfego e anéis viários ou destes para as vias locais;

V - Vias Locais: vias que têm por característica estabelecer mobilidade em nível estritamente local e que operam em baixas velocidades; e

VI - Corredores de Tráfego: caracterizam-se por via ou conjunto de vias que têm como função principal qualificar a mobilidade em escala de cidade; são vias radiais que apresentam conexões com as vias coletoras e com os anéis viários, conferindo mobilidade de grande massa de veículos, de transporte de cargas e de transporte coletivo.

Art. 48. A largura das vias, estradas e anéis bem como as previsões de alargamento estão regradas no Anexo 11, incorporando-se à presente Lei e passando a dela fazer parte a estrutura viária definida na Lei nº 2.516/79 e suas alterações.

Art. 49. Os espaços viários de iniciativa privada adequar-se-ão ao regramento da presente Lei e à estrutura das demais vias existentes.

Art. 50. 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, sem



qualquer ônus.

§ 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 ou, a pedido do doador, recebidos na forma de Certificado de Potencial Construtivo.

## **CAPÍTULO V** **FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Art. 51. 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 infra-estrutura, 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; e

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

Art. 52. 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. 53. 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 III**



## DO MEIO AMBIENTE E DA CULTURA

### Seção I Do Meio Ambiente

Art. 54. A política de preservação do meio ambiente, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, 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:

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

II - a proteção, a preservação e a recuperação dos ecossistemas, considerando o ambiente como um patrimônio público a ser necessariamente protegido, 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 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 definição de critérios 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 com finalidades ecológicas;

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-poluíntes e poupadoras de energia; e

XV - a garantia de amplo acesso aos interessados à informação sobre as fontes e as causas de poluição e de degradação ambiental e, em particular, sobre os resultados de monitoramentos e auditorias.

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

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

I - implantar atividades industriais;

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

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

IV - intervir na vegetação tendo por finalidade a atividade agropecuária, exceto nas propriedades que tenham averbação da reserva legal;

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 definidas como de alto potencial poluidor e com porte superior a médio, definidas no Licenciamento Ambiental Municipal; e



X - implantar atividades licenciáveis por outros órgãos de nível estadual e nacional, que dependerão da emissão de certidão da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, além das demais normalmente exigíveis.

## **Seção II Da Cultura**

Art. 57. A política municipal da cultura, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, além do 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 conseqüente 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;



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

IX - elaborar projetos, programas e incentivos visando proporcionar o acesso público aos bens culturais públicos ou privados, especialmente aos relacionados nos Anexos 07 e 13, 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.

Art. 58. Com o objetivo de garantir a preservação, a recuperação e o acesso público aos bens culturais relacionados nos Anexos 07 e 13, bem como a outros bens culturais, materiais ou imateriais, o Município fica autorizado à:

- I - buscar recursos para infra-estrutura;
- II - efetivar parcerias público-privadas;
- III - utilizar os instrumentos relacionados no Plano Diretor, sem prejuízo de outros instrumentos afetos; e
- IV - realizar obras de infra-estrutura, formular convênios e prestar serviços.

Art. 59. O Município poderá realizar obras de infra-estrutura e prestar serviços, visando o acesso público e melhor utilização das áreas relacionadas nos Anexos 07 e 13, bem como de outros bens culturais, materiais ou imateriais de interesse público, mesmo que localizados em áreas privadas, desde que autorizado pelo proprietário.

Art. 60. A inclusão de novos bens culturais ou a exclusão daqueles relacionados nos Anexos 7 e 13, através da Ficha de Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, fica vinculada à apreciação do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural - COMPAHC.

Art. 61. A demolição, a reforma ou a alteração da forma ou da fachada dos prédios localizados e relacionados no Setor Especial do Centro Histórico dependerão de prévia análise e aprovação da comissão específica e permanente para proteção do patrimônio histórico e cultural.

Art. 62. 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 III** **Das Paisagens Notáveis**

Art. 63. 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.



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

Art. 64. 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; e

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

Art. 65. 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. 66. O Município executará diagnóstico e projeto visando à elaboração de diretrizes paisagísticas das estruturas físicas ou simbólicas e dos percursos significativos, apontando graus possíveis de permanência e de transformação da paisagem urbana e rural, da evolução 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 07 e 13, bem como o entorno dos bens tombados, conforme legislação específica de cada um deles, serão objeto de avaliação individualizada.

Art. 67. 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.

## **TÍTULO IV DA POLÍTICA DE ENERGIA E COMUNICAÇÃO, RECURSOS HÍDRICOS E SANEAMENTO**

### **CAPÍTULO I DA ENERGIA E COMUNICAÇÃO**

Art. 68. A política de energia e comunicação, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, 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.

### **CAPÍTULO II DOS RECURSOS HÍDRICOS**

Art. 69. A política de promoção e disciplina dos recursos hídricos, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, visará:

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

II - adotar como unidade de planejamento para os recursos hídricos a bacia hidrográfica;

III - incentivar e regradar mecanismos para o reuso das águas servidas e para o aproveitamento das águas de chuva;



IV - criar políticas de conservação do uso da água para as atividades urbanas e rurais;

V - promover a realização de estudos e a criação de instrumentos legais para controle e proteção dos recursos hídricos subterrâneos; e

VI - promover o uso racional da água.

### **CAPÍTULO III DO SANEAMENTO**

Art. 70. A política de saneamento, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, visará:

I - articular, em nível regional, a execução de consórcios, planejamento de ações e programas de interesse comum, de forma a assegurar, entre outras medidas, a salubridade ambiental, especialmente no que se refere à preservação dos recursos hídricos, ao tratamento de efluentes e à disposição de resíduos sólidos urbanos e rurais, adotando como critério a gestão por bacias hidrográficas; e

II - garantir, no âmbito do Município, a salubridade ambiental e a saúde pública, desenvolvendo ações através de instrumentos de planejamento temáticos específicos, potencializando o existente e elaborando outros necessários.

Art. 71. Para o cumprimento do disposto no artigo anterior, será elaborado Plano Municipal de Saneamento, que estipulará as diretrizes a serem adequadas, elaboradas e efetivadas para o regramento quanto ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, resíduos sólidos, limpeza urbana, drenagem urbana, manejo e reuso de águas pluviais.

Art. 72. Como instrumento de planejamento temático, o Plano Municipal de Saneamento englobará:

I - a implementação do Plano Diretor de Esgotamento Sanitário – PDES – Lei Complementar nº 189, de 2 de dezembro de 2002, com as adequações necessárias ao estabelecido pela presente Lei; e

II - a Drenagem Urbana, compatibilizada com o PDES, considerada a implantação de reservatórios de amortecimento de água de chuva, bem como a realização de outras obras civis necessárias visando minimizar os riscos de inundações em equilíbrio com as questões ambientais.

Art. 73. O Plano Municipal de Saneamento enfocará:

I - a priorização de planos, programas e projetos que visem à ampliação de saneamento das áreas ocupadas por população de baixa renda;



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

II - o incentivo ao uso de sistemas simplificados para tratamento de rejeitos domésticos na zona rural do Município, bem como de poços de monitoramento para o controle de contaminação do lençol freático nas áreas desprovidas de redes de esgoto sanitário, em que são utilizadas, simultaneamente, fossas sanitárias e cisternas para captação de água;

III - programas de conscientização da população rural quanto à necessidade de preservação e recuperação das águas superficiais, nascentes de cursos naturais de água e das áreas de recarga dos aquíferos subterrâneos localizados nas propriedades rurais existentes no Município;

IV - o monitoramento e a fiscalização do lançamento dos efluentes gerados pelas indústrias, garantindo o atendimento dos padrões normativos;

V - a garantia da qualidade da água dentro dos padrões sanitários estabelecidos pela legislação específica;

VI - a articulação e a potencialização, em especial com as Secretarias da Saúde, Habitação e Meio Ambiente, de ações junto às comunidades mais expostas aos aspectos de insalubridade; e

VII - o controle da drenagem pluvial por meio de sistemas físicos naturais e construídos, para induzir o escoamento das águas pluviais e evitar focos de alagamentos, conferindo segurança e conforto aos munícipes.

**TÍTULO V**  
**DA POLÍTICA SOCIAL E ECONÔMICA**

**CAPÍTULO I**  
**DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

Art. 74. A política municipal de desenvolvimento social, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, tem como objetivo a promoção social e econômica, a fim de aprimorar a qualidade de vida da população, preservando e incentivando as potencialidades regionais e locais, através da articulação das políticas públicas, visando:

I - o respeito e valorização do indivíduo como cidadão;

II - a ação social como processo sistêmico e integrado, a partir de base territorial e com foco na família, na cultura local e na inclusão sócio-econômica de cada cidadão;

III - a melhoria dos serviços públicos de assistência e promoção social; e



IV - o estímulo à autonomia da população em situação de risco e vulnerabilidade social, em especial na área educacional, profissional e na geração de oportunidades de trabalho e renda.

## **CAPÍTULO II DO ABASTECIMENTO**

Art. 75. A política municipal do abastecimento, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, objetiva promover a segurança alimentar à população, especialmente àquela em situação de risco, melhorar o seu padrão nutricional e facilitar o acesso a produtos alimentícios básicos de qualidade e com custo reduzido, visando:

I - o direito à alimentação;

II - a soberania, a cidadania e a dignidade da pessoa humana;

III - o desenvolvimento de ações em estreita relação de cooperação com a União e o Estado;

IV - a integração e a articulação de políticas, planos, programas e ações com a sociedade civil e com os organismos nacionais e internacionais de cooperação;

V - a participação da sociedade civil na formulação, gestão, controle e fiscalização das políticas relacionadas à sua esfera de atuação;

VI - a descentralização político-administrativa das políticas de combate à fome; e

VII - a capacitação do indivíduo para a solidariedade humana na busca da efetivação do exercício do direito humano à alimentação.

## **CAPÍTULO III DA SEGURANÇA PÚBLICA E PROTEÇÃO SOCIAL**

Art. 76. A política municipal de segurança pública e proteção social, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, 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.

## **CAPÍTULO IV DA EDUCAÇÃO**

Art. 77. A política municipal da educação, consideradas as possibilidades e limitações



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

reais do Município, objetiva assegurar ao aluno educação de qualidade para o exercício da cidadania, visando:

I - a ampliação da oferta da educação infantil, com aumento do número de creches e pré-escolas e diversificação da educação na primeira infância;

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

III- a melhoria dos programas de alfabetização e de educação dos jovens e adultos;

IV- a expansão do atendimento a alunos com necessidades educativas especiais, através da inclusão no ensino regular ou em classes e escolas especiais, na rede municipal ou em parceria com instituições filantrópicas; e

V - a qualificação da gestão educacional, com foco na aprendizagem do aluno, por meio do fortalecimento da autonomia da escola e da intensificação de parcerias com outros órgãos governamentais e não-governamentais.

## **CAPÍTULO V DO ESPORTE E LAZER**

Art. 78. A política municipal do esporte e lazer, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, 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 pólo de esportes, lazer e turismo.

## **CAPÍTULO VI DA ASSISTÊNCIA E PROMOÇÃO SOCIAL**

Art. 79. A política municipal de assistência e promoção social, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, prioriza o atendimento à população de risco ou vulnerabilidade social e tem como objetivo instituir programas, visando:



- I - promover a proteção e a defesa dos direitos da população;
- II - realizar ações de promoção à família e de apoio ao desenvolvimento comunitário;
- III - implementar ações que possibilitem a criação de oportunidades de trabalho e renda à população;
- IV- incentivar a educação profissional;
- V - fortalecer e ampliar a rede de responsabilidade solidária para a ação social;
- VI - promover a inclusão da pessoa portadora de deficiência e de necessidades especiais na família e na comunidade; e
- VII - promover, no âmbito da Assistência Social, o enfrentamento à violência, à exploração e ao abuso sexual, bem como o atendimento à população de rua, vitimizada ou em conflito com a lei.

## **CAPÍTULO VII DA SAÚDE**

Art. 80. A política municipal de saúde, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, visa à promoção da saúde da população mediante a integração com os órgãos da saúde pública, principalmente com o Ministério da Saúde, Instituto Nacional de Assistência Médica da Previdência Social, Ministério da Educação e Delegacia Estadual da Saúde e Meio Ambiente, através do Convênio de Municipalização da Saúde.

## **CAPÍTULO VIII DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Art. 81. A política municipal de desenvolvimento econômico, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, 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 - dinamizar a geração de emprego, trabalho e renda;
- II - desenvolver as potencialidades locais;
- III - fortalecer e difundir a cultura empreendedora;
- IV - intensificar o desenvolvimento tecnológico, consolidando no Município um sistema regional de inovação;



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

V - 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

VI - apoiar e incentivar o desenvolvimento e o aperfeiçoamento das iniciativas individuais e coletivas, com a finalidade de desenvolver e consolidar a economia solidária.

Art. 82. Os programas, projetos e ações na área de desenvolvimento econômico observarão as seguintes diretrizes:

I - promover a manutenção, a consolidação e o surgimento de novas regiões competitivas em termos econômicos;

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

III - fortalecer e articular a base produtiva local;

IV - promover a infra-estrutura necessária e adequada ao desenvolvimento econômico, turístico e social da cidade;

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

VI - 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;

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

VIII- adotar políticas fiscais que favoreçam a redução das desigualdades sociais;

IX - disponibilizar serviços públicos em meios avançados de tecnologia;

X - articular e integrar as iniciativas de promoção econômica com os demais municípios da região;

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

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



## **TÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS EM GERAL**

Art. 83. 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 I DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS, POLÍTICOS E FISCAIS**

#### **Seção I Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

Art. 84. 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 infra-estrutura, demanda para utilização, qualidade ambiental e topografia para o adensamento demográfico.

Art. 85. 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.

§ 1º Considera-se não edificado o lote ou gleba onde o índice de aproveitamento é



igual a zero.

§ 2º Considera-se subutilizado o imóvel situado na zona urbana do Município, com área igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e com índice de aproveitamento igual ou inferior a 10% (dez por cento) da área do mesmo.

Art. 86. A lei específica de que trata esta seção 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. 87. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição 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; e
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 88. 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.



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

Art. 89. 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. 90. 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; e

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

Art. 92. Após o recebimento da notificação mencionada art. 90 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. 93. 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. 94. 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. 95. 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. 96. 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. 97. 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 a serem definidos em lei municipal específica.

Art. 98. 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; e



VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 99. Ficam delimitadas às zonas ZC1, ZC2, ZC3 e ZR3, esta compreendida dentro dos limites do Segundo Anel Viário Perimetral, como passíveis de aplicação da outorga onerosa de potencial construtivo.

Art. 100. 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. 101. Lei municipal baseada no plano diretor estabelecerá 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 previsto no Plano Diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, 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; e

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

Parágrafo único. 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.

#### **Seção V**

#### **Das Operações Urbanas Consorciadas**

Art. 102. 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 infra-estrutura 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.

## **Seção VI**

### **Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

Art. 103. O fornecimento de alvará de localização ou alvará de licença de construção aos empreendimentos ou atividades potencialmente negativas, públicas ou privadas, que possam causar impactos ao meio ambiente, ao sistema viário e à 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 Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV, dar-se-á por lei específica.

Art. 104. O Estudo Prévio 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. 105. O Poder Executivo estabelecerá medidas mitigatórias, compensatórias ou eliminatórias, relativas aos impactos negativos causados pelo empreendimento ou atividade.

Art. 106. A elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança não substitui o Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA, requerido nos termos da legislação ambiental, o Estudo de Impacto de Trânsito e as Informações Urbanísticas (IU).

## **TÍTULO VII**

### **DO ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR**

#### **Seção I**

#### **Sistema Único de Informações - SUI**

Art. 107. 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 georeferenciadas em meio digital e disponibilizadas na medida de sua implementação.

Art. 108. São diretrizes do Sistema Único 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;



## Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

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; e

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

Art. 109. O Sistema Único de Informações - SUI terá cadastro único, multiutilitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

Art. 110. O Sistema Único de Informações - SUI deverá oferecer indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infra-estrutura instalada e dos demais temas pertinentes, a serem anualmente avaliados, publicados no Diário Oficial do Município e divulgados por outros meios a toda a população, em especial aos Conselhos Municipais, às entidades representativas de participação popular e às instâncias de participação e representação regionais.

Art. 111. As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado, prestadoras de serviços públicos, que desenvolvem atividades no Município, deverão fornecer ao Poder Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Único de Informações - SUI.

Art. 112. 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 II**

#### **Do Acompanhamento e Gestão do Plano Diretor**

Art. 113. O Poder Executivo Municipal criará órgão gestor permanente, vinculado a Secretaria de Planejamento Municipal – SEPLAM, com as seguintes funções: (NR) *Alterado conforme L.C.296 de 14 de dezembro de 2007.*

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; e

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

### **Seção III** **Da Gestão Democrática**

Art. 114. 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. 115. São diretrizes gerais da gestão democrática:

I - valorizar o papel da sociedade civil organizada e do cidadão como participantes ativos e colaboradores, co-gestores 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; e

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

Art. 116. 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;



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

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

V - plebiscito;

VI - referendo; e

VII - orçamento elaborado com a participação da comunidade.

Art. 117. O Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial contará com a participação paritária entre o governo e a sociedade civil; será composto por representantes das entidades da sociedade civil, do Poder Executivo e por um representante de cada Conselho Diretor Distrital; e terá 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 Municipal 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 Municipal, emitindo sugestões ao Poder Executivo;

IX - manifestar-se previamente sobre pareceres emitidos pela Comissão Técnica Permanente Multidisciplinar nos equacionamentos e adaptações do Plano Diretor Municipal, decorrentes da evolução urbana, encaminhando suas resoluções ao Poder Executivo;



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

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

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; e

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 paritariedade.

Art. 118. Para possibilitar a fiscalização da implementação do Plano Diretor Municipal, 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; e

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 Municipal.

Art. 119. 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. 120. 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. 121. 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; e



II - alternância dos locais de discussão.

Art. 122. 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. 123. O processo de participação previsto no presente Plano Diretor Municipal deverá ser articulado e integrado ao processo participativo de elaboração do orçamento e levar em conta as proposições originadas.

Art. 124. A Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Plano Plurianual e o Orçamento Anual incorporarão e observarão as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta Lei.

### **TÍTULO VIII**

#### **DOS PLANOS DIRETORES DISTRITAIS**

Art. 125. Os Planos Diretores Distritais serão elaborados pelo Poder Executivo através da participação efetiva dos distritos, do órgão de planejamento do Município, do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial e do órgão gestor permanente, 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. 126. 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 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. 127. Os Planos Diretores Distritais, observando os elementos estruturadores e integradores do presente Plano Diretor Municipal, complementarão as suas proposições, de modo a atender às peculiaridades de cada distrito e às necessidades e prioridades da população respectiva.

Parágrafo único. 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.

Art. 128. Os Planos Diretores Distritais deverão contemplar, no mínimo:

I - delimitação das novas áreas em que se aplicam os instrumentos deste Plano



Diretor;

- II - hierarquização do sistema viário local e plano de circulação e transporte;
- III - proposta de destinação de equipamentos públicos e áreas verdes;
- IV - áreas reservadas para preservação ambiental;
- V - projetos de intervenção urbana;
- VI - propostas de tombamento ou outras medidas legais de prestação e preservação de bens móveis e imóveis da região;
- VII - aplicação, no território do distrito, das diretrizes de uso e ocupação do solo previstas no Plano Diretor Municipal;
- VIII - proposta de composição, com distritos vizinhos, de instâncias intermediárias de planejamento e gestão, sempre que o tema ou serviço exija tratamento além dos limites territoriais do Distrito;
- IX - proposta de ação articulada de planejamento e gestão com os distritos e municípios limítrofes;
- X - proposta de ações indutoras do desenvolvimento local, a partir das vocações regionais; e
- XI - 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 IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 129. Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal projetos de legislação compatíveis com as políticas e diretrizes deste Plano Diretor Municipal, no prazo máximo de 1 (um) ano contado a partir de sua vigência.

Parágrafo único. No prazo de 30 (trinta) 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, após sua criação.

Art. 130. O Poder Executivo, no prazo de 90 (noventa) dias, encaminhará à Câmara Municipal projeto de lei específico tratando da criação do órgão gestor permanente de que trata o art. 113 desta Lei.

Art. 131. 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. 132. Os Planos Diretores Distritais serão encaminhados à Câmara Municipal no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados a partir da vigência do Plano Diretor Municipal.



## Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

Parágrafo único. 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 ZR 3 (Zona Residencial 3 dentro do Segundo Anel Viário Perimetral), levando-se em conta o parágrafo único do art.127.

Art. 133. Os instrumentos descritos nas seções que integram o Título VI e que necessitem de legislação específica deverão tê-la elaborada no prazo de 1 (um) ano.

Art. 134. O Poder Executivo realizará estudos, no prazo de 1 (um) ano, no sentido de verificar a viabilidade de incluir a localidade da 2ª Léguas como Zona de Interesse Turístico.

Art. 135. O Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, realizará estudos para definir a continuidade do traçado da Perimetral Rodoviária, no trecho que liga a Rota do Sol à BR-116 na Parada Cristal.

Art. 136. O Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, procederá estudos visando a ampliação do perímetro urbano na região de Pedancino até a Capela Nossa Senhora das Dores - Travessão Cavour.

Art. 137. As atividades industriais existentes na zona urbana, mediante comprovação da titularidade do imóvel, até a data de publicação desta Lei, poderão ampliar suas instalações, até o limite estabelecido pelo Índice de Aproveitamento - IA, através de estudos específicos.

Art. 138. 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 27, de 15 de julho de 1996, bem como nas demais legislações aplicáveis em vigor.

Art. 139. Os projetos aprovados serão válidos pelo prazo de 2 (dois) anos. Findo este prazo e não requerido o licenciamento da construção, a aprovação concedida perde a eficácia.

Art. 140. Poderão ser instaladas as atividades já licenciadas ou com alvará de licença publicado no competente órgão, até a data da publicação desta Lei.

Art. 141. Os empreendimentos de interesse social implantados pelo Poder Público poderão ocorrer em toda zona urbana, a critério da Política Habitacional do Município, exceto na Zona das Águas - ZA.

Art. 142. Enquanto não aprovada legislação para a criação do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, o atual Conselho do Plano Físico Urbano – CPFU, assumirá as funções e competências daquele.



## Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

Art. 143. As áreas demarcadas nos mapas em anexo, como Estações Principais de Integração – EPI (Anexo 11), Estações de Tratamento – ETE, Reservatórios de Retenção e previsão de áreas públicas (Anexo 12) são consideradas de interesse público.

Art. 144. Fica descaracterizada como Zona das Águas – ZA a bacia de captação e acumulação de água para o abastecimento do Município de Caxias do Sul, a Bacia Moschen.

Parágrafo único. Para o cumprimento do disposto no caput, ficam revogadas, junto à Lei Complementar nº 246, de 6 de dezembro de 2005, os seguintes dispositivos: a citação "Moschen" no art. 4º; a alínea "d" do § 1º do art 6º; art.7º; a citação "Moschen" no título da Seção I do Capítulo IV; a citação "Moschen" no título do Capítulo V e no parágrafo único do inciso II do art. 18; a citação "Moschen" no caput do art. 19; a citação "Moschen" no caput do art. 38; o inciso IX do art. 93; o Anexo VI, prancha 07; o Anexo VII, prancha 11; e Anexo VIII, prancha 15.

Art. 145. Prioritariamente são gravadas como Zonas de Interesse Social - ZEIS 1, 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 do núcleo, 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. 146. O Capítulo “DA ESTRUTURA VIÁRIA E DA MOBILIDADE” é representado pelo Mapa Rodoviário Municipal (Anexo 08) e Estrutura Viária (Anexo 11).

Art. 147. As Áreas de Proteção Ambiental - APAs existentes seguem o regramento em vigor, sem prejuízo de futuro regramento destas.



## Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

Art. 148. Havendo necessidade legal, no prazo limite de 1 (um) ano serão revistas e compatibilizadas com o presente Plano Diretor as Leis nºs 3.300, de 29 de novembro de 1988 – que disciplina o parcelamento do solo, para fins urbanos; 3.324, de 12 de dezembro de 1988, que disciplina Regiões Administrativas Urbanas; 3.963, de 29 de dezembro de 1992, que Institui Solo Criado, autoriza a venda na forma de índices construtivos; 4.728, de 23 de outubro de 1997, que Institui o Conselho do Plano Físico Urbano – CPFU; 4.897, de 24 de agosto de 1998, que Institui Banco de Índices e o Fundo Municipal para equipamentos Institucionais e dá outras providências; 5.039, de 29 de dezembro de 1998, que regulamenta a transferência e utilização de potencial construtivo para o Município de Caxias do Sul; Leis Complementares nºs 246, de 6 de dezembro 2005, que estabelece conceitos e funções da Zona das Águas -ZA - bacias de captação e acumulação de água para o abastecimento do município de Caxias do Sul, disciplina o uso e parcelamento do solo para estes espaços e dá outras providências; 233, de 24 de dezembro de 2004, que institui a Política Municipal do Meio Ambiente e dá outras providências; 205, de 12 de agosto de 2003 - Institui o novo Código de Posturas; 189, de 02 de dezembro de 2002, que aprova o Plano Diretor de Esgotamento Sanitário da cidade de Caxias do Sul e dá outras providências; 144, de 29 de junho de 2001, que institui o Código de Obras do Município e dá outras providências; 136, de 11 de abril de 2001, que institui o Plano Físico Urbano para a sede do Distrito de Vila Cristina e dá outras providências; 99, de 09 de dezembro de 1999, que institui as Áreas de Habitação de Interesse Social (AHIS) e dá outras providências; 12, de 28 de dezembro de 1994, que institui o novo Código Tributário do Município de Caxias do Sul.

Art. 149. Passam a integrar a presente Lei Complementar a Tabela 1 e os Anexos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13.

Art. 150. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis nºs 2.516, de 15 de outubro de 1979; 2.665, de 13 de outubro de 1981; 3.003, de 30 de outubro de 1985; 3.012, de 20 de dezembro de 1985; 3.038, de 20 de dezembro de 1985; 3.076, de 30 de junho de 1986; 3.187, de 25 de novembro de 1987; 3.263, de 1º de setembro de 1988; 3.271, de 30 de setembro de 1988; 3.284, de 7 de novembro de 1988; 3.310, de 7 de dezembro de 1988; 3.454, de 6 de fevereiro de 1990; 3.462, de 14 de março de 1990; 3.479, de 9 de abril de 1990; 3.581, de 12 de novembro de 1990; 3.604, de 14 de dezembro de 1990; 3.769, de 10 de dezembro de 1991; 3.948, de 16 de dezembro de 1992; 4.070, de 20 de dezembro de 1993; 4.422, de 6 de fevereiro de 1996; 6.520, de 5 de maio de 2006; 6.649, de 26 de dezembro de 2006; as Leis Complementares nºs 27, de 15 de julho de 1996; 46, de 13 de novembro de 1997; 60, de 13 de agosto de 1998; 64, de 15 de outubro de 1998; 67, de 5 de novembro de 1998; 68, de 9 de novembro de 1998; 69, de 8 de dezembro de 1998; 70, de 15 de dezembro de 1998; 74, de 21 de dezembro de 1998; 87, de 6 de julho de 1999; 89, de 23 de agosto de 1999; 95, de 10 de novembro de 1999; 123, de 6 de dezembro de 2000; 125, de 18 de dezembro de 2000; 133, de 26 de março de 2001; 134, de 26 de março de 2001; 135, de 26 de março de 2001; 140, de 26 de abril de 2001; 143, de 30 de abril de 2001; 158, de 14 de novembro de 2001; 160, de 5 de dezembro de 2001; 165, de 2 de janeiro de 2002; 168, de 27 de fevereiro de 2002; 170, de 21 de março de 2002; 195, de 19



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

---

de dezembro de 2002; 212, de 10 de dezembro de 2003; 216, de 18 de dezembro de 2003; 224, de 5 de novembro de 2004; 229, de 20 de dezembro de 2004; 232, de 21 de dezembro de 2004; 248, de 12 de dezembro de 2005; 258, de 5 de maio de 2006; 262, de 27 de setembro de 2006; 263, de 13 de outubro de 2006 e 273, de 26 de dezembro de 2006.

Art. 151. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, 24 de setembro de 2007; 132º da Colonização e 117º da Emancipação Política.

José Ivo Sartori,  
PREFEITO MUNICIPAL.