

## ANEXO 02

### PDDI – PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO TABELA 2 / PARÂMETROS DE EDIFICAÇÕES E USO DO SOLO

<b>ÁREA URBANA</b>							
ZONAS	ATIVIDADES	IA	TO	TP	ADL/ADF	APL	OBSERVAÇÕES
<b>ZR1</b> <b>ZONA RESIDENCIAL 1</b> <b>Baixa densidade</b>	- H - S1/S2/CS1/CS3 – pequeno porte – apoio à habitação/CS4 - E1	1,0 Compra de Potencial Construtivo não permitido	50%	40%	-	-	- Toleradas indústrias já existentes; para expansão, limite até IA.
<b>ZR2</b> <b>ZONA RESIDENCIAL 2</b> <b>Baixa e média densidade</b>	- H - CS1/CS3 – pequeno porte possível médio porte / CS4 - I1 - S1/S2 - E1	Hab – 1,5 Demais – 1,2 Compra de Potencial Construtivo não permitido	Hab – 60% Demais – 80% Estacionamento – 80% (sub-solo/ térreo/ pav. sup. p/ ativ. res./ com./ serv.)	20%	-	-	- Toleradas indústrias já existentes; para expansão, limite até IA. - Permitido edificações residenciais de até 18 m, para Ana Rech.
<b>ZR3</b> <b>ZONA RESIDENCIAL 3</b> <b>Alta densidade</b>	- H - T1 – pequeno porte - I1 - S1/ S2 - LRP1 / LRP2 / LRP3 - E1 - CS1/ CS3/CS4	Hab – 2,4 Demais – 1,6 Compra de potencial construtivo, de até de 50% do IA	Hab – 60% Ind – 80% Demais – 80% Estacionamento – 80% (sub-solo/ térreo/ pav. sup. p/ ativ. res./ com./ serv.)	20%	ADL/ADF min = 2+ (H-L) / 5	Ind/ Transportadoras/ 5,0m exc. Peq porte	- Toleradas indústrias já existentes; para expansão, limite até IA. - Comércio e Serviços associados à habitação – maior índice – 50% - na associação. - LRP2 – até 200m do acesso principal dos cemitérios e crematórios.
<b>ZR4</b> <b>ZONA RESIDENCIAL 4</b> <b>Média densidade</b>	- H - T1 – pequeno e médio porte - I1/ I2 fora do segundo anel - S1/ S2 - LRP1/ LRP3 - E1 - CS1/ CS3/CS4	Hab – Dentro do 3º anel 2,4. Fora do terceiro anel 1,2 Demais – 1,2 Compra de Potencial Construtivo não permitido	Hab – 60% Ind – 80% Demais – 80% Estacionamento – 80% (sub-solo/ térreo/ pav. sup. p/ ativ. res./ com./ serv.)	20%	ADL/ADF min = 2+ (H-L) / 5	Ind/ Transportadoras/ 5,0m exc. Peq porte	- Toleradas indústrias já existentes; para expansão, limite até IA. - Comércio e Serviços associados à habitação – maior índice 2,4 – 50% - na associação. - Possível parcelamento de interesse social conforme lei do parcelamento.
<b>ZR5</b> <b>ZONA RESIDENCIAL 5</b> <b>Média e Alta densidade</b>	- H - T1 – pequeno porte dentro do 2º anel - CS1/CS3 – pequeno porte - CS4 possível médio porte - I1 - S1/S2 - E1 - LRP1/LRP3	Hab – 2,4 Demais – 1,2 Compra de potencial construtivo, até 50% do IA	Hab – 60% Ind – 80% Demais – 80% Estacionamento – 80% (sub-solo/térreo/pav.sup. p/ ativ. Res./ com./serv.)	20%	ADL/ADF min = 2+ (H-L) / 5	Ind/ Transportadoras/ 5,0m exc. Peq porte	- Toleradas indústrias já existentes; para expansão, limite até IA. - Comércio e Serviços associados à habitação – maior índice 2,4 – 50% na associação.
<b>ZEIS</b>	<b>ZEIS 1</b> <b>ZONA DE INTERESSE SOCIAL 1</b>	- Programa de regularização fundiária – conforme hierarquização – legislação específica para cada área					
	<b>ZEIS 2</b> <b>ZONA DE INTERESSE SOCIAL 2</b>	- HIS - 20% (no máximo) do total da área construída computável para usos como CS1 e S2.	2,5 em lotes com área até 500 m². 4,0 em lotes com área superior a 500 m².	15%	ADL/ADF min = [2+ (H-L)] / 5 1,5x (L+AFe)		

<b>ZUM ZONA DE USOS MISTOS</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- H</li> <li>- CS1/ CS2/ CS3/CS4</li> <li>- T1 – grande e médio porte</li> <li>- I1/ I2/ I3 – até 12.000m<sup>2</sup></li> <li>- LRP1/ LRP2 / LRP3</li> <li>- S1/ S2</li> <li>- E1</li> <li>- ZC4</li> </ul>	1,2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hab – 60%</li> <li>Ind – 80%</li> <li>Demais – 80%</li> <li>Estacionamento – 80%</li> <li>(sub-solo/ térreo/ pav. sup. p/ ativ. res./ com./ serv.)</li> </ul>	20%	ADL/ADF min = 2 + (H-L) / 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ind/ Transportadoras/ CS2/ 5,0m exc. Peq porte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possível parcelamento de interesse social conforme lei do parcelamento.</li> <li>- Possível I3 acima de 12.000m<sup>2</sup> fora do 2º anel perimetral.</li> <li>- ZC4 situada em ZA, obrigatório licenciamento ambiental.</li> <li>- LRP2 – até 200m do acesso principal dos cemitérios e crematórios.</li> </ul>	
<b>ZC ZONAS DE CENTRO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- H</li> <li>- Zonas de Centro CS1/ CS3/CS4; Corredores CS1/ CS2/CS3/CS4.</li> <li>- ZC1 CS5.</li> <li>- T1 – somente nos corredores externos ao 2º anel perimetral.</li> <li>- Indústria: Zonas de Centro I1; Corredores I1 e I2.</li> <li>- S1/ S2.</li> <li>- E1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hab – 2,4</li> <li>Ind – 1,2</li> <li>Demais – 2,0</li> </ul>	80%	20%	ADL/ADF = 2+ (H-L) / 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ind/ Transportadoras/ CS2/ 5,0m exc. Peq porte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comércio e Serviços associados à habitação – maior índice 2,4 – 50% na associação.</li> <li>- Na ZC1, poderá ser desenvolvida todas as atividades de CS5.</li> </ul>	
<b>ZI ZONA INDUSTRIAL</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- I</li> <li>- Atividades complementares ao uso industrial</li> <li>- CS1/ CS2 /CS3/ CS4</li> <li>- S2</li> <li>- T1</li> <li>- Habitação Transitória 1 e 2</li> <li>- E1</li> </ul>	1,2	80%	20%	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ind. Com divisa p/ZR/Transportadoras/ CS2/5,0m exc. Peq porte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- São possíveis sedes esportivas e de lazer.</li> <li>- É possível habitação unifamiliar, ouvida a SEPLAN.</li> </ul>	
<b>ZOC ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA DECLIVIDADES</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preservar</li> <li>- H/ CS1/ CS3/ CS4/S1/S2 – (peq e med porte) – em áreas com declividade de até 30%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hab – 1,5</li> <li>Com/Serv – 0,2</li> <li>Compra de potencial construtivo não permitido</li> </ul>	30%	50%				
<b>ZIT ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- H</li> <li>- Comércio e Serviços voltados ao turismo/CS4</li> <li>- Indústrias voltadas ao turismo</li> </ul>	- Legislação específica para cada área.						
<b>ZEU ZONA DE EXPANSÃO URBANA</b>	<b>ZEU 1</b>	- Legislação específica posterior.							
	<b>ZEU 2</b>	- Legislação específica posterior.							
<b>ZA ZONA DAS ÁGUAS</b>		- Legislação conforme Lei das Águas.							
<b>ZEAG ZONA ESPECÍFICA ALTOS DE GALÓPOLIS</b>		- Conforme art. 56, VI							

<b>ZEMA ZONA ESPECÍFICA MORRO ALTO</b>	- Conforme art. 56, VII
<b>ZONA ESPECÍFICA GOLF CLUBE ZEGOLF</b>	- Conforme art. 56, VIII
<b>ZONA DE MINERAÇÃO</b>	- Conforme art. 61
<b>ZEITEC</b>	- Conforme art. 69

**OBS.:** EIV – Para atividades de natureza incômoda, nociva ou perigosa.  
EIT – Para atividades consideradas pólos geradores de tráfego.  
Os anéis referidos na Tabela são os do anexo 11.

<b>SETORES ESPECIAIS – SE</b>	
Setor de Interesse Histórico Cultural - SIH	Setor Especial Festa da Uva S/A
Vila dos Pinheiros – Setor Especial da Vila dos Pinheiros	Setor Especial Aeroporto Regional Hugo Cantergiani
Setor Especial Sítio Ferroviário	Setor Especial MAESA
Setor Especial Quartel	Setor Especial Centro Esportivo Municipal Antonio Barroso Filho
Setor Especial Universidade de Caxias do Sul - UCS Cidade Universitária / Campus Central	Setor Especial UNIFTEC Centro Universitário.
Setor Especial Universidade de Caxias do Sul – UCS Campus 8	Setor Especial Fábrica Antiga Vinícola Michelin
Setor Especial Centro Histórico	Setor Especial Complexo Esportivo do Serviço Social da Indústria/SESI
Setor Especial Esporte Clube Juventude	Setor Especial Ginásio Vasco da Gama
Setor Especial Sociedade Esportiva e Recreativa Caxias	Setor Especial Complexo Esportivo Enxutão
Setor Especial Avenida Júlio de Castilhos	Setor Especial Instituto Federal do Rio Grande do Sul/IFRS
Setor Especial Centro Universitário da Serra Gaúcha – FSG	Setor Especial Casa de Pedra

**ANEXO 02****PDDI – PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO  
TABELA 2 / PARÂMETROS DE EDIFICAÇÕES E USO DO SOLO**

<b>ZONA RURAL</b>	
<b>ZONAS</b>	
<b>ZR3</b>	- Sede Urbana dos Distritos – H – 10,00m
<b>ZI</b>	- Sede Urbana dos Distritos – Indústrias de Pequeno e Médio Porte
<b>ZIAM</b>	- Regramento específico posterior. - Permitidas agroindústrias de baixo e médio potencial poluidor e atividades agropecuárias, conforme legislação ambiental vigente. - Permitidas atividades de comércio ou prestação de serviços de pequeno porte e baixo potencial poluidor conforme legislação ambiental vigente.
<b>ZA</b>	- Conforme Lei das Águas. - Sede urbana de Vila Seca: IA – 60% Taxa de permeabilidade: 40% Limite H=10 metros
<b>ZENA</b>	- Legislação específica posterior, observando as diretrizes do Departamento Aeroportuário.
<b>ZEU</b>	- Legislação específica posterior.
<b>ZIT</b>	- ZIT Estrada do Imigrante regramento conforme legislação específica. - Demais ZITs – enquanto não regulamentadas, permitidas atividades da ZPR.
<b>ZPR</b>	- Respeitados os portes previstos nos planos distritais e regulamentações específicas, serão permitidas: oficina mecânica ou borracharia, equipamentos comunitários de educação, esporte e lazer e saúde, bar ou mercado comércio, templos religiosos, sedes campestres de associações e /ou instituição recreativa ou desportiva, salão comunitário, hotel fazenda e similares, agroindústrias, comércio e serviços voltados ao agronegócio, atividades produtivas primárias e agropecuária.

- Distritos de Fazenda Souza e Vila Cristina: Regramento conforme planos diretores de cada Distrito.