

## ANEXO 02

**PDDI - PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO  
TABELA 2 - PARÂMETROS DE EDIFICAÇÃO E USO DO SOLO**

<b>ÁREA URBANA</b>								
ZONAS	ATIVIDADES	IA	TO	TP	H	ADL/ADF	APL	OBSERVAÇÕES
<b>ZR1 ZONA RESIDENCIAL 1 Baixa densidade</b>	- H - CS1/CS3 pequeno porte/CS4 - S1/S2 - E1	1,0 aquisição de potencial construtivo: não permitido	50%	40%	10 m	-	-	- Toleradas indústrias já existentes; para expansão, limite até IA.
<b>ZR2 ZONA RESIDENCIAL 2 Baixa e média densidade</b>	- H - CS1/CS3 pequeno e médio porte/CS4 - I1 - S1/S2 - E1	Hab – 1,5 Demais – 1,2 aquisição de potencial construtivo: não permitido	Hab – 60% Demais – 80% Estacionamento – 80% (subsolo/térreo/pav. sup.)	20%	10 m	-	-	- Toleradas indústrias já existentes; para expansão, limite até IA. - Permitido edificações residenciais com altura de até 18 metros para Ana Rech.
<b>ZR3 ZONA RESIDENCIAL 3 Alta densidade</b>	- H - CS1/CS2 pequeno porte/CS3/CS4 - T1 pequeno porte - I1 - S1/S2 - LRP1/LRP2/LRP3 - E1	Hab – 2,4 Demais – 1,6 aquisição de potencial construtivo: até limite de altura, com máximo de 50% do IA	Hab – 60% Ind – 80% Demais – 80% Estacionamento – 80% (subsolo/térreo/pav. sup.)	20%	1,5 x (L+AFe)	ADL/ADF mín = 2+(H-L) / 5	Indústria/ Transportes/ 5,0m, exceto Pequeno porte	- Toleradas indústrias já existentes; para expansão, limite até IA. - Comércio e Serviços associados à habitação – maior índice – máx. 50% na associação. - LRP2 até 200m do acesso principal dos cemitérios e templos religiosos.
<b>ZR4 ZONA RESIDENCIAL 4 Média densidade</b>	- H - CS1/CS2 pequeno porte/CS3/CS4 - T1 pequeno e médio porte - I1/I2 dentro do 2º anel - S1/S2 - LRP1/LRP3 - E1	Hab – 2,4 dentro do 3º anel Hab - 1,2 fora do 3º anel Demais – 1,2 aquisição de potencial construtivo: até limite de altura, com máximo de 50% do IA para áreas dentro do 3º anel perimetral; fora do 3º anel perimetral, não é permitida aquisição de potencial construtivo.	Hab – 60% Ind – 80% Demais – 80% Estacionamento – 80% (subsolo/ térreo/pav. sup.)	20%	1,5 x (L+AFe)	ADL/ADF mín = 2+(H-L) / 5	Indústria/ Transportes/ 5,0m, exceto Pequeno porte	- Toleradas indústrias já existentes; para expansão, limite até IA. - Comércio e Serviços associados à habitação – maior índice – máx. 50% na associação. - Possível parcelamento de interesse social conforme lei do parcelamento.
<b>ZR5 ZONA RESIDENCIAL 5 Média e Alta densidade</b>	- H - T1 pequeno porte dentro do 2º anel - CS1/CS2 pequeno porte CS3 pequeno porte/CS4 - I1 - S1/S2 - E1 - LRP1/LRP3	Hab – 2,4 Demais – 1,2 aquisição de potencial construtivo: até limite de altura, com máximo de 50% do IA	Hab – 60% Demais – 80% Estacionamento – 80% (subsolo/térreo/ pav. sup.)	20%	1,5 x (L+AFe)	ADL/ADF mín = 2+(H-L) / 5	Indústria/ Transportes/ 5,0m, exceto Pequeno porte	- Toleradas indústrias já existentes; para expansão, limite até IA. - Comércio e Serviços associados à habitação – maior índice – máx. 50% na associação.
<b>ZEIS</b>	<b>ZEIS 1 ZONA DE INTERESSE SOCIAL 1</b>	- Programa de regularização fundiária – conforme hierarquização – legislação específica para cada área.						
	<b>ZEIS 2 ZONA DE INTERESSE SOCIAL 2</b>	- HIS - 20% (no máximo) do total da área construída computável para usos como CS1 e S2.	Hab – 2,5 (em lotes c/ área até 500m²) Hab – 4,0 (em lotes c/ área superior a 500m²)	-	15%	1,5 x (L+AFe)	ADL/ADF mín = 2+(H-L) / 5	-

## ANEXO 02

### PDDI - PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO TABELA 2 - PARÂMETROS DE EDIFICAÇÃO E USO DO SOLO

<b>ÁREA URBANA</b>								
<b>ZUM ZONA DE USOS MISTOS</b>	- H - CS1/CS2/CS3/CS4 - T1 - I1/ I2/ I3 - LRP1/ LRP2/ LRP3 - S1/ S2 - E1	1,2 aquisição de potencial construtivo: não permitido	Hab – 60% Ind – 80% Demais – 80% Estacionamento – 80% (subsolo/térreo/pav. sup.)	20%	18 metros	ADL/ADF mín = 2+(H-L) / 5	Indústria/ Transportes/ CS2/ 5,0m, exceto Pequeno porte	- Possível parcelamento de interesse social conforme lei do parcelamento. - LRP2 até 200m do acesso principal dos cemitérios e templos religiosos.
<b>ZC ZONAS DE CENTRO</b>	- H - CS1/CS2 pequeno porte/ CS3/CS4/CS5 (ZC1, ZC2) - CS1/CS2/CS3/CS4/CS5 (ZC3, ZC4) - T1 (ZC3 fora do 2º Anel) - T1 e T2 (ZC4) - I1 (ZC1, ZC2, ZC3, ZC4) - I2 (ZC3, ZC4) - I3 (ZC4) - S1/S2 - E1	Hab – 2,4 Ind – 1,2 Demais – 2,0 aquisição de potencial construtivo: máximo de 50% do IA	80%	20%	1,5 x (L+AFé)	ADL/ADF mín = 2+ (H-L) / 5	Indústria/ Transportes/ CS2/ 5,0m, exceto Pequeno porte	- Comércio e Serviços associados à habitação – maior índice – 50% na associação. - ZC4 situada em ZA, obrigatório licenciamento ambiental.
<b>ZI ZONA INDUSTRIAL</b>	- I - Atividades complementares ao uso industrial - CS1/CS2/CS3/CS4/CS5 - S2 - T1 - Habitação Transitória: H4.1 e H4.2 - E1	1,2 aquisição de potencial construtivo: não permitido	80%	20%	Livre	-	Indústria com divisa p/ ZR / Transportes/ CS2/ 5,0m, exceto Pequeno porte	- São possíveis sedes esportivas e de lazer. - É possível habitação unifamiliar, ouvida a SEPLAN.
<b>ZOC ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA - DECLIVIDADES</b>	- H/CS1/CS3/CS4/S1/S2 - Em áreas com declividade de até 30%	Hab – 1,5 Demais – 0,2 aquisição de potencial construtivo: não permitido	30%	50%	1,5 x (L+AFé)	-	-	-
<b>ZIT ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO</b>	- H - Comércio e Serviços voltados ao turismo e CS4 - Indústrias voltadas ao turismo	- Legislação específica para cada área.						
<b>ZEU ZONA DE EXPANSÃO URBANA</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. 52. VI.							

## ANEXO 02

### PDDI - PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO TABELA 2 - PARÂMETROS DE EDIFICAÇÃO E USO DO SOLO

<b>ZEMA ZONA ESPECÍFICA MORRO ALTO</b>	- Conforme art. 52. VII.
<b>ZEGOLF ZONA ESPECÍFICA GOLF CLUBE</b>	- Conforme art. 52. VIII.
<b>ZM ZONA DE MINERAÇÃO</b>	- Conforme art. 61.
<b>ZEITEC ZONA DE EMPREENDEDORISMO, INOVAÇÃO e TECNOLOGIA</b>	- Conforme art. 69.

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

<b>SETORES ESPECIAIS - SE</b>	
Setor Especial de Interesse Patrimonial, Histórico, Cultural e Paisagístico - SIH	Setor Especial Festa da Uva S/A
Setor Especial Unifamiliar 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 EDIFICAÇÃO E USO DO SOLO

<b>ZONA RURAL</b>	
<b>ZONAS</b>	
<b>ZR3</b>	- Sede Urbana dos Distritos - H – 10 metros – Possível também atividade categoria I2
<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 e Fazenda Souza: IA - 0,6 Taxa de Permeabilidade: 40% H = 10 metros
<b>ZENA</b>	- Legislação específica posterior, observando as diretrizes do Departamento Aeroportuário.
<b>ZEU</b>	- Legislação específica posterior. Enquanto não regulamentada, permitidas atividades da ZPR.
<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 permitidos: oficina mecânica ou borracharia, equipamentos comunitários de educação, esporte e lazer e saúde, bar ou mercado comércio, templos religiosos, sedes campestres de associação e/ou instituição recreativa ou desportiva, salão comunitário, hotel fazenda e similares, agroindústrias, comércio e serviços voltados ao agronegócio, atividades produtivas primárias e agropecuária. Obs.: Parâmetros de edificação conforme Código de Obras.

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