



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal

Caçapava do Sul

LEI Nº 401, de 31 de dezembro de 1992.

Define o ordenamento territorial, o planejamento de uso, o parcelamento e a ocupação do solo urbano da Vila denominada Minas do Camaquã, no 3º Distrito deste Município.

JORGE PEREIRA ABDALLA, Prefeito municipal de Caçapava do Sul, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores a provou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º- Fica instituído o ordenamento territorial da Vila denominada Minas do Camaquã, como determinado pelo inciso IX do art.8º da Lei Orgânica Municipal, na forma estabelecida por esta Lei.

§ 1º- O ordenamento territorial a que se refere esta Lei, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, situa-se dentro dos limites e confrontações estabelecidas com a Lei nº 243, de 18 de dezembro de 1991.

§ 2º- O ordenamento territorial somente poderá sofrer alterações após 02(dois)anos de vigiância;

§ 3º- Esta Lei faça parte integrante do Plano Diretor do Município, a que se refere o art.177 "caput" da Constituição Estadual:

§ 4º- A reavaliação, complementação e detalhamento serão através de Lei Municipal fundamentada em estudos elaborados por técnicos e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento da Vila Minas do Camaquã.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal

Caçapava do Sul

Das Zonas de Uso

Art. 2º - As atividades predominantes, definidora de tendência de uso da zona em questão, serão implantadas ou de implantação prevista em sua área.

§ 1º - Os padrões urbanísticos do anexo I desta Lei, definem as atividades permitidas em cada zona urbana;

§ 2º - A zona urbana se define em:

- I - Zona Residencial (Z. 01)
- II - Zona Residencial (Z. 02)
- III - Zona Mista (Habitação, Comércio e Serviços) (Z. 03)
- IV - Zona Industrial (Z. 04)

Art. 3º - São consideradas área com restrição à ocupação:

- I - Áreas de interesse público;
- II - Áreas de interesse ambiental;
- III - Áreas de interesse urbanístico;
- IV - As áreas de contenção de expansão urbana.

§ 1º - consideram-se áreas de interesse público aquelas que destinam-se à implantação de equipamentos urbanos;

§ 2º - Consideram-se áreas de interesse ambiental:

- I - as áreas de preservação permanente. Matas e demais formas de vegetação que, por sua natureza, constituem sistema de preservação da fauna e da flora;
- II - as áreas de interesse paisagístico e cultural;
 - a) as paisagens notáveis, sejam elas naturais e construídas;
 - b) os bens de valor histórico e as manifestações culturais, bem como os locais on



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal

Caçapava do Sul

c) as localidades e os acidentes naturais, adequados à prática de lazer ativo e passivo;

d) as faixas marginais ao longo dos cursos d'água com largura de:

- 1- 30,00 (trinta) metros para os rios de menos de 10,00 (dez) metros de largura;
- 2- 50,00 (cinquenta) metros para os rios entre 10,00 (dez) e 50,00 (cinquenta) metros de largura;
- 3- de 100,00 (cem) metros para cursos d'água que meçam entre 50,00 (cinquenta) e 100,00 (cem) metros de largura.

e) as encostas, topos e morros.

§ 3º - Consideram-se áreas de interesse urbano aquelas em que serão desenvolvidos planos ou programas de renovação e/ou recuperação urbana;

§ 4º - Consideram-se áreas de contenção da expansão urbana das áreas nas quais se rá estimulada a manutenção das atuais características de uso rural;

§ 5º - desde que sejam definidos por Lei, não será permitido o parcelamento do solo em área recoberta por florestas e de mais formas de vegetação natural destinadas;

I - a atenuar a erosão das terras;

II - a formar faixas de proteção ao longo das rodovias;

III - a auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares.

§ 6º - Ficará a cargo da Prefeitura Municipal e do Conselho de Desenvolvimento da Vila das Minas do Camaquã estabele



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal

Caçapava do Sul

cer e identificar as áreas de interesse público, ambiental e urbanístico não definidas no presente ordenamento territorial.

Art. 4º - A edificação para atividades permitidas, com vistas às características da zona de implantação, é regulada, através dos seguintes instrumentos de controle urbanístico:

- I - índice de aproveitamento.
- II - taxa de ocupação;
- III- altura das edificações;
- IV - recuo para ajardinamento.

Do índice de Aproveitamento

Art. 5º - Índice de aproveitamento é o instrumento de controle urbano que estabelece a relação entre as áreas máximas de construção permitidas e as áreas dos terrenos sobre os quais acendem as construções.

Art. 6º - Os índices de aproveitamento do anexo II, desta Lei, definem o limite máximo de área de construção.

Art. 7º - Não serão computados no cálculo de índice de aproveitamento:

- a) nos prédios de habitação coletiva as áreas destinadas tais como, casa de máquinas de elevadores, de bombas e de transformadores, instalações centrais de ar condicionado, calefação, aquecimento de água e gás, contadores e medidores em geral, áreas que constitua, de pendências de uso comum nos prédios, tais como vestíbulos, corredores, escadas e demais áreas destinadas à circulação horizontal e vertical, áreas de recreação, inclusive as áreas de recreação abertas ou não em qualquer pavimento, inclusive as áreas construídas sob a forma de pilotis ou em terraços de cobertura, balcões e sacadas;

- b) nos prédios de habitação unifamiliar, as áreas



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal

Caçapava do Sul

reas destinadas a recreação, abertas ou não, as churrasqueiras, terraços, balcões e sacadas, sem vinculação com as dependências de serviço, os sotãos e as áreas de lazer;

- c) áreas destinadas à guarda de veículos, tais como garagens e vagas de estacionamento e correspondentes circulações, 01(uma) garagem para cada unidade autônoma de prédio de habitação coletiva de área construída inferior a 100,00(cem) m², 02(duas) garagens para cada unidade autônoma de prédio, de habitação coletiva com área construída superior a 100,00(cem)m² e inferior a 200,00(duzentos) m². Em prédios destinados a atividade comercial e de serviços na proporção de 01(uma) garagem para cada 50,00(cinquenta) m² de área computável.

Da Taxa de Ocupação

Art.8º - A Taxa de Ocupação estabelece a relação entre as projeções horizontais máximas de construção permitidas as áreas dos terrenos sobre as quais acedem as construções.

Art.9º - Os valores da Taxa de Ocupação estão estabelecidas no anexo III, desta lei.

Art.10 - No cálculo das projeções horizontais máximas de construção permitidas, não serão computadas: as áreas construídas em terrenos em declive ou aclave, destinadas a garagem ou dependências de serviço, em prédios residenciais ou não desde que sua cobertura esteja situada até o nível médio do passeio e não ultrapasse, em qualquer ponto das divisas do terreno, a 4,00 (quatro) metros de altura, em relação ao nível natural do terreno(exemplo no anexo IV desta lei).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal

Caçapava do Sul

Art.11 - Não serão computadas no cálculo das projeções horizontais máximas de construções permitidas, as áreas construídas em balanço ou formando saliências, sobre os recuos da frente, obrigatórios ou não, e as marquises quando obrigatórias.

Das alturas das Edificações

Art.12 - A altura das edificações estabelece a relação entre as alturas máximas de construção permitida e os terrenos sobre os quais acedem as construções.

Art.13 - O critério de número de pavimentos permitidos obedece aos padrões do anexo V. desta Lei.

Art.14 - Nas edificações destinadas a atividades residenciais e de escritório em geral, a altura máxima dos pavimentos de piso a piso, será de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros). No pavimento térreos das edificações, quando destinado a atividade comercial ou construído sob a forma de pilotis, a altura máxima será de 5,65 m (cinco metros e cinquenta centímetros). Na hipótese de ocorrerem alturas de pavimentos, pisos a piso, maiores que os referidos acima, a soma dos excessos contará com um ou mais pavimentos, de acordo com o valor obtido.

Art.15 - Na hipótese em que os recuos para ajardinamento e recuos determinados pela medida de afastamento das divisas tiverem valores diversos, prevalecerá o recuo de maior grandeza (exemplo no anexo VI/I, desta Lei).

Art. 16 - Nas construções com fachadas de grande dimensões, as quais acederem sobre terrenos inclinados, cada trecho de 25,00(vinte e cinco metros) deverá ser considerado como fachada independente, para efeito dos dispositivos relativos à altura, (exemplo no anexo VI/2 desta Lei).

Art. 17 - Na hipótese de mais de uma edificação no mesmo lote, com área superior ao módulo de fracionamento, os afastamentos entre as edificações, corresponderão à soma dos recuos determinados pelas medidas de afastamento das divisas, relativamente a cada prédio (exemplo no anexo VI/3 desta Lei).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal

Caçapava do Sul

Art. 18º– Nas hipóteses de limites de zonas de alturas diferentes, prevalecem as de maior altura até a profundidade de 25,00 m (vinte e cinco metros), contados da frente do imóvel e descontados os recuos para ajardinamento obrigatórios (exemplo no anexo VI/4, desta Lei).

Art. 19º– No cálculo de altura das edificações, não serão computáveis pavimento em sub-solo, pavimentos térreos, sob a forma de pilotis, de uso comum, em prédio de mais de uma economia desde que mantenha aberta e livre no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área destinada a estacionamento e dependências de uso comum dos prédios ou utilização de cada unidade autônoma observadas as seguintes condições:

- 1- deverá restar livre o percentual de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento inferior;
- 2- afastamento mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) na(s) frente(s) e fundos, a partir do limite do pavimento imediatamente inferior;
- 3- as dependências de cobertura não são servidas pelo elevador do prédio;
- 4- pavimento destinado à casa de máquinas de elevadores, reservatórios e outros serviços gerais do prédio;
- 5- apartamento do zelador, desde que construído de uma unidade, com o máximo, 01(um) dormitório;
- 6- construções de sótão em residências unifamiliares desde que sua área não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do pavimento inferior.

Dos Recuos para Ajardinamento

Art. 20º– Os recuos para ajardinamento, constantes dos padrões do anexo VII/1, desta Lei, delimitam as áreas destinadas a predominância de elementos naturais com vistas à valorização de paisagem urbana.

Art. 21º– Fica vedada a construção em áreas de recuo para ajardinamento, mesmo em sub-solo excetuados:

- I- muros de arrimo decorrentes dos declives naturais dos terrenos;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Prefeitura Municipal

Caçapava do Sul

II- vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos onde predominam os espaços vazios:

III- escadarias ou rampas de acesso, quando necessárias pela conformação do terreno natural.

Art. 22º- Em terrenos fortemente acidentados é permitida a construção de garagens para automóveis particulares no alinhamento da via pública, ocupando parcialmente a área de recuo para alinhamento, uma vez satisfeitas as seguintes condições:

I- a construção da garagem não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da testada (exemplo no anexo VII/2, desta Lei);

II- os terrenos de esquina atingidos por recuos de ajardinamento em mais de uma testada poderão manter uma delas no alinhamento, até a distância máxima de 25,00 m (vinte e cinco metros) a partir do recuo da outra testada, desde que a construção a ser implantada tenha, no máximo 02(dois)pavimentos (exemplo no anexo VII/3, desta Lei).

Da Rede Viária

Art. 23º- A rede atualmente existente, por suas características próprias, foi classificada em gabaritos: Avenida Cordeiro de Farias, padrão A, padrão B, padrão C e gabarito da RS - 626, conforme anexo VIII, desta Lei.

Dos Lotes

Art. 24º- Os lotes dentro dos limites e confrontações, conforme Lei Municipal nº 243, de 18 de dezembro de 1992, obedecerão os padrões indicados no anexo IX, desta Lei.

Das Disposições Gerais

Art. 25º- A planta em escala 1:2.000, rubricada pelos Vereadores e Prefeito Municipal, constante no anexo X, faz parte integrante desta Lei.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

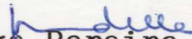
Prefeitura Municipal

Caçapava do Sul

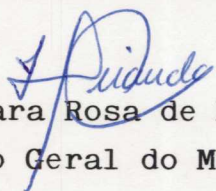
Da Vigência

art. 26º- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO
SUL, 31 de dezembro de 1992.


Jorge Pereira Abdalla,
Prefeito Municipal.

Registre-se e Publique-se


Ibucara Rosa de Miranda
Secretário Geral do Município.