



LEI COMPLEMENTAR Nº 4.656, DE 24 DE ABRIL DE 2024

ALTERA A LEI Nº 2004 DE 05 DE SETEMBRO DE 2006 – PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA DO SUL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Caçapava do Sul, Estado do Rio Grande do Sul Sr. **Giovani Amestoy da Silva**, faz saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º – A Lei nº 2004 de 05 de Setembro de 2006, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – Os incisos XXXI, XXXII, XXXIII e XXXIV do Art. 1º passam a ter a seguinte redação:

Art. 1º -

XXXI – Uso Consolidado

Uso admitido no local devido a sua existência anterior à vigência desta lei conforme habilitação expedida pela autoridade competente, cuja atividade não se enquadra como uso permitido para a zona no Anexo I desta Legislação porque não cumpre com as limitações e requisitos estabelecidos pelas legislações em vigor.

XXXII – Uso Controlado

Uso admitido na zona com certa restrição devido as características do entorno e possibilidade de Impactos que sobre este venham a ser identificados.

XXXIII – Uso Incompatível

Uso incompatível com os demais, cuja atividade não pode ser instalada no local.

XXXIV – Uso Livre

Uso que se identifica com a zona ou cuja implantação não interfere de forma considerável na característica do entorno.

II – O inciso V do Art. 32 passa a ter a seguinte redação:

Art. 32.

V – A melhoria das condições de moradia de famílias carentes através de iniciativas do poder público, com a regularização de moradias onde a unidade não ultrapassar os 70,00m² (setenta metros quadrados); e, o fornecimento de um projeto padrão de unidade unifamiliar com área até 60,00m² (sessenta metros quadrados) incluindo o assessoramento técnico para execução deste; mediante análise de situação econômica e social da Assistência Social do Município e caracterização da unidade como Projeto de Interesse Social (PIS) conforme padrão estabelecido por norma da NBR;



.....

III – O Art. 64 passa a ter a seguinte redação:

Art. 64. *O território do Município fica dividido em duas macrozonas, delimitadas no Anexo II – Mapa 2, integrante desta Lei:*

I –

II –

IV – O Art. 70 passa a ter a seguinte redação:

Art. 70. *O perímetro da Macrozona Urbana e respectivo zoneamento estão delimitadas no Anexo III - Mapas 1 e 2, integrante desta lei.*

V – O Art. 71 passa a ter a seguinte redação:

Art. 71. *A Zona de Uso Residencial subdivide-se em Específica e Mista, caracterizadas por ter uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas e existência de infraestrutura.*

VI – O Art. 72 passa a ter a seguinte redação:

Art. 72. *São objetivos na Zona de Uso Residencial Específica:*

I – *Ordenar o adensamento construtivo aproveitando a infraestrutura disponível, mantendo baixa densidade demográfica a fim de valorizar o espaço urbano aberto principalmente nas proximidades do Parque da Fonte do Mato;*

II – *Evitar a saturação do sistema viário;*

III – *Qualificar e proteger os espaços verdes e de lazer;*

VII – Inclui o Art. 72-A com a seguinte redação:

Art. 72-A *São objetivos na Zona de Uso Residencial Mista:*

I – *Permitir o adensamento populacional onde este for possível aproveitando a infraestrutura existente;*

II – *Qualificar a paisagem e estabelecer um controle ambiental eficiente;*

III – *Ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, espaços verdes e de lazer.*

VIII – O Art. 74 passa a ter a seguinte redação:



Art. 74. *A Zona de Uso Econômico subdivide-se em Central e de Expansão, caracterizadas pelo uso predominante de atividades econômicas e existência de infraestrutura.*

IX – O Art. 75 passa a ter a seguinte redação:

Art. 75. *São objetivos na Zona de Uso Econômico Central:*

- I – Incentivar o comércio varejista e estabelecimentos de prestação de serviços;*
- II – Evitar os conflitos do sistema viário;*
- III – Qualificar o espaço urbano central.*

X – O Art. 76 passa a ter a seguinte redação:

Art. 76. *São objetivos da Zona de Uso de Expansão:*

- I – Promover a descentralização e a multiplicidade de usos, prevendo uma determinada autonomia das áreas mais afastadas em relação ao centro da cidade;*
- II – Permitir a localização de estabelecimentos destinados ao comércio atacadista e depósitos de maior porte;*
- III – Ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos próximos as áreas residenciais localizadas distantes do centro.*

XI – Os §§ 1º, 2º e 3º do Art. 102 passam a ter a seguinte redação:

Art. 102.

§1º. *Considera-se impacto a vizinhança, o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.*

§2º. *Para efeito de ocupação e uso do solo definidos no anexo I, as atividades consolidadas regulares ou passíveis de regularização, poderão manter o exercício da atividade no local em que se encontram instaladas, submetidas à análise e aprovação pela Prefeitura Municipal.*

§3º. *São consideradas consolidadas as atividades exercidas com Alvará de Localização e Funcionamento, inscritas no CNPJ ou com efetiva comprovação de exercício ou sucessão da mesma atividade, anteriores a 31 de julho de 2017, desde que não haja alteração das atividades principal e secundária constante no CNPJ ou alterações em seu porte e que estejam regulares ou providenciem a regularização da atividade junto à Prefeitura Municipal.*

XII – O parágrafo único do Art. 105 passa a ter a seguinte redação:

Art. 105.



Parágrafo único. São consideradas impactantes os empreendimentos classificados como E.I. no quadro de ocupação e uso do solo do anexo I integrante desta Lei, sendo obrigatório a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para sua implantação.

XIII – Revoga o parágrafo único do Art. 106 e acrescenta os §§ 1º e 2º com a seguinte redação:

Art. 106.

§1º. O Estudo de Impacto de vizinhança poderá ser exigido para implantação de qualquer atividade quando esta caracterizar a necessidade de um maior controle.

§2º. Em empreendimentos não identificados como impactantes onde não é exigido a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança mas a atividade apresenta a necessidade de adequação de instalações para acessibilidade ou o uso de equipamentos amplificadores, conforme a situação, o empreendedor deverá apresentar o Termo de Compromisso de Acessibilidade, o Termo de Compromisso de Acústica ou solução relativa ao isolamento acústico do local.

XIV – O Art. 109 passa a ter a seguinte redação:

Art. 109. Os parâmetros urbanísticos para a Macrozona Urbana são aqueles definidos no Anexo I, integrante desta Legislação.

Parágrafo único. Para aprovação de Projetos, deverá ser solicitado previamente à Prefeitura Municipal, todas informações referentes ao lote e respectivos parâmetros urbanísticos relativos ao local.

XV – Acrescenta os §§ 1º e 2º no Art. 110 com a seguinte redação:

Art. 110.

§1º. Ficam estabelecidos os índices de aproveitamento máximo: 5,0 (cinco) na Zona Econômica de Expansão; 1,6 (um vírgula seis) na Zona de Interesse do Patrimônio e 2,5 (dois vírgula cinco) para as demais zonas.

§2º. Ficam estabelecidos os índices de aproveitamento mínimo: 0,1 (zero vírgula um) na Zona Exclusiva Industrial e 0,2 (zero vírgula dois) para as demais zonas consideradas urbanas.

XVI – O Art. 113 passa a ter a seguinte redação:

Art. 113. No cálculo da projeção horizontal máxima da edificação, não serão computadas as construções consideradas provisórias, as áreas sob marquises e outros elementos em balanço.

XVII – O Art. 118 passa a ter a seguinte redação:



Art. 118. *Nos terrenos com mais de uma testada, o recuo de frente padrão é obrigatório na testada para a via de maior hierarquia.*

Parágrafo único.

XVIII – Acrescenta o parágrafo único do Art. 119 com a seguinte redação:

Art. 119.

Parágrafo único. *Fica estabelecido o recuo de divisa mínimo de 2,75 metros após o quarto pavimento nos fundos e junto a um dos limites laterais do imóvel, mantendo a distância mínima de 1,50 metro em qualquer pavimento quando houver aberturas de frente para os respectivos limites.*

XIX – Acrescenta o parágrafo único do Art. 120 com a seguinte redação:

Art. 120.

Parágrafo único. *Ficam estabelecidos os gabaritos: livre na Zona Econômica de Expansão e Zona Exclusiva Industrial; 10 (dez) pavimentos na Zona Econômica Central; 7 (sete) pavimentos na Zona Residencial Mista e Zona Especial de Interesse Social; 4 (quatro) pavimentos na Zona Residencial Específica e Zona de Interesse Turístico (urbana); e, 6 (seis) metros constituídos por (dois) pavimentos na Zona de Interesse do Patrimônio conforme Portaria Estadual que define o entorno dos bens tombados pelo Patrimônio.*

XX – Os incisos I e II do Art. 122 passam a ter a seguinte redação:

Art. 122.

I – Em edificações de uso residencial, cujas unidades possuam área privativa principal de até setenta metros quadrados, cinquenta por cento de vagas do total de unidades;

II – Em edificações de uso residencial, cujas unidades possuam área privativa principal superior a setenta metros quadrados, cem por cento de vagas do total de unidades.

XXI – O Art. 125 passa a ter a seguinte redação:

Art. 125. *O parcelamento do solo para uso urbano é regulado por Lei específica considerando os seguintes critérios:*

I – Os projetos de parcelamento referentes a Desmembramento de Glebas Urbanas e Loteamentos até 20,00ha (vinte hectares) são aprovados no âmbito municipal, sujeitando-se a gestão ambiental por parte do órgão responsável pelo meio ambiente no município;

II – Em parcelamentos efetuados na zona de uso econômico central, zona de uso residencial, zona de interesse do patrimônio e zona de interesse turístico urbana, na definição das



unidades resultantes, deverão ser consideradas como dimensões mínimas, 7,50m (sete metros e meio) de testada e 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área superficial;

III – Em parcelamentos efetuados na zona de uso econômico de expansão, na definição das unidades resultantes, deverão ser consideradas como dimensões mínimas, 10,00m (dez metros) de testada e 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) de área superficial;

IV – Em parcelamentos efetuados na zona especial de interesse social, na definição das unidades resultantes, deverão ser consideradas como dimensões mínimas, 6,00m (seis metros) de testada e 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área superficial;

V – Em parcelamentos efetuados na zona exclusiva industrial, na definição das unidades resultantes, deverão ser consideradas como dimensões mínimas, 20,00m (vinte metros) de testada e 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área superficial;

Parágrafo único. Excetua-se os desdobramentos com a finalidade de regularização de situações de fato onde as dimensões seguem o que estabelece a legislação municipal de parcelamento do solo.

XXII – O § 2º do Art. 131 passa a ter a seguinte redação:

Art. 131.

§2º. Entende-se como parcelamento clandestino, todo o fracionamento implantado sem a aprovação da Prefeitura Municipal, cujos respectivos imóveis configurem situação consolidada e irreversível até dezembro de 2016, onde seus ocupantes possuem comprovação de posse passível de reconhecimento.

XXIII – O Art. 132 passa a ter a seguinte redação:

Art. 132. Comprovado o interesse público e a necessidade de regularização coletiva de determinado Parcelamento Irregular, cuja totalidade dos ocupantes não possuam comprovação de posse passível de reconhecimento, o procedimento de regularização deverá ser acompanhado de Parecer do Conselho Gestor do Plano Diretor.

Parágrafo único.

XXIV – Os §§ 2º e 3º do Art. 134 passam a ter a seguinte redação:

Art. 134.

§2º. Considera-se solo urbano subutilizado terrenos e glebas que não cumprem o índice de aproveitamento mínimo, com área igual ou superior a 720m² (setecentos e vinte metros quadrados), localizados nas zonas de Uso Econômico, Uso Residencial, Especial de Interesse Social e Exclusivamente Industrial.



§3º. *Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput os imóveis:*

I – Utilizados para estacionamentos de veículos e transportadoras nas zonas onde estas atividades são permitidas;

II – Exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – De interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV – Ocupados por clubes ou associações de classe;

V – De propriedade de cooperativas habitacionais;

VI – Caracterizados como glebas ocupadas por atividades não urbanas.

XXV – Os §§ 4º e 5º do Art. 135 passam a ter a seguinte redação:

Art. 135.

.....

§ 4º - *Os parcelamentos deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da aprovação e liberação da documentação técnica.*

§ 5º - *As edificações deverão ser iniciadas dentro do prazo de 2 (dois) anos a contar da notificação e concluídas no prazo máximo de 1 (um) ano.*

.....

XXVI – O § 2º do Art. 143 passa a ter a seguinte redação:

Art.143.

.....

§ 2º. *O valor da indenização deverá refletir o valor da fração com base nos preços do mercado imobiliário e acréscimo de infraestrutura necessária.*

.....

XXVII – Acrescenta o parágrafo único do Art. 159 com a seguinte redação:

Art. 159.

Parágrafo único. *Estão dispensadas de apresentar o EIV, aqueles empreendimentos cujas atividades necessitam da apresentação de Estudo de Impacto Ambiental onde são contemplados todos os aspectos caracterizados como impacto de vizinhança.*

XXVIII – O § 2º do Art. 160 passa a ter a seguinte redação:



Art. 160.

§2º. O órgão público responsável pela análise do EIV poderá solicitar parecer do Conselho Gestor do Plano Diretor para posterior decisão sobre a implantação de determinada atividade.

XXIX – O parágrafo único do Art. 172 passa a ter a seguinte redação:

Art. 172.

Parágrafo único. Está em situação regular com o município edificação averbada na respectiva matrícula; construção com planta aprovada e respectivo habite-se; e, prédios em uso com cadastro urbano anterior a 2007 ou inseridos na Planta Cadastral de setembro de 1985 elaborada com base no levantamento aerofotogramétrico realizado pela empresa PLANAER – Engenharia de Aero Levantamentos.

XXX – O Art. 174 passa a ter a seguinte redação:

Art. 174. É função do Poder Executivo junto com o Conselho Gestor do Plano Diretor promover as regulamentações necessárias a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e as providências administrativas que seguem:

I – Atualização da Lei Orgânica do Município;

II – Atualização do Código Tributário;

III – Reforma Administrativa de Caráter Funcional.

XXXI – O Art. 175 passa a ter a seguinte redação:

Art. 175. A fim de evitar conflitos na mobilidade urbana, o município poderá determinar a remoção ou a apresentação de estudo técnico visando a minimização de impactos, na renovação do Alvará de Funcionamento relativo atividade consolidada considerada empreendimento de impacto conforme anexo I desta legislação.

XXXII – O Art. 176 passa a ter a seguinte redação:

Art. 176. São documentos integrante desta lei, os seguintes Anexos:

Anexo I – Quadro de Usos;

Anexo II = Macrozona Rural:

a) Mapa 1 – Regiões Homogêneas - EMATER;

b) Mapa 2 – Macrozoneamento;

c) Mapa 3 – Macrobacias Hidrográficas.

Anexo III = Macrozona Urbana;

e) Mapa 1 – Perímetro Urbano;



- b) Mapa 2 – Zoneamento;
- c) Mapa 3 – Estrutura Viária;
- d) Mapa 4 – Microbacias Hidrográficas.

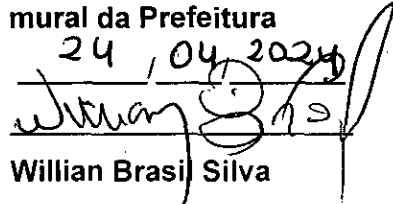
XXXIII – O Art. 178 passa a ter a seguinte redação:

Art. 178. Ficam revogadas as Leis Municipais n^os 3925 de 21 de dezembro de 2017 e 4407 de 11 de outubro de 2022.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL, aos 24 dias do mês de abril do ano de 2024.

Registrado e publicado

mural da Prefeitura

24, 04, 2024


Willian Brasil Silva

Secretário-Geral Matrícula n^o 479059-6

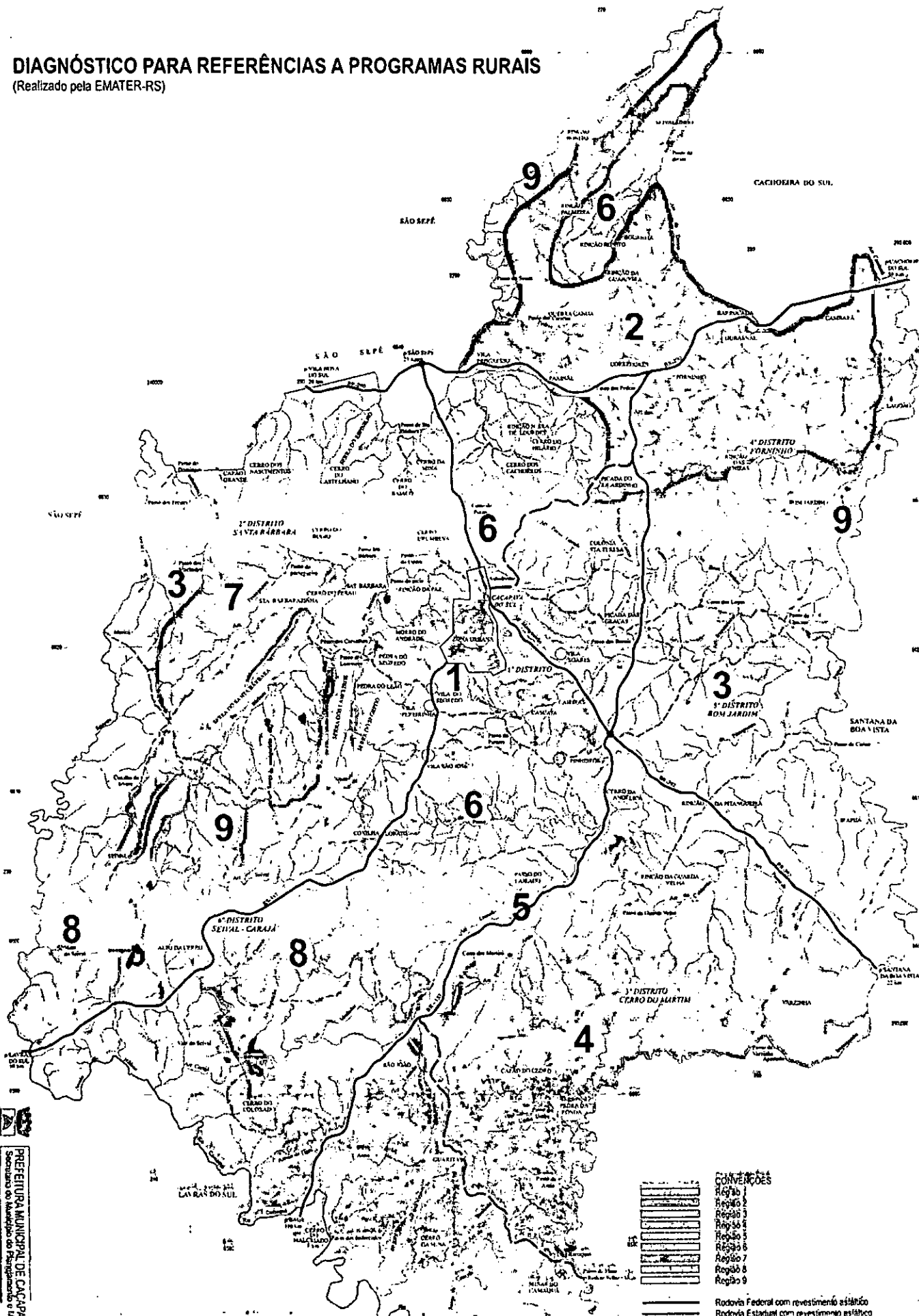

Giovani Amestoy da Silva
Prefeito Municipal


CAÇAPAVA DO SUL

Latitude: 30°30'44"
Longitude: 53°29'29"
Área Urbana: 15,265 Km²
Área do município: 3.044,800 Km²
Altitude: 444,00m

DIAGNÓSTICO PARA REFERÊNCIAS A PROGRAMAS RURAIS

(Realizado pela EMATER-RS)



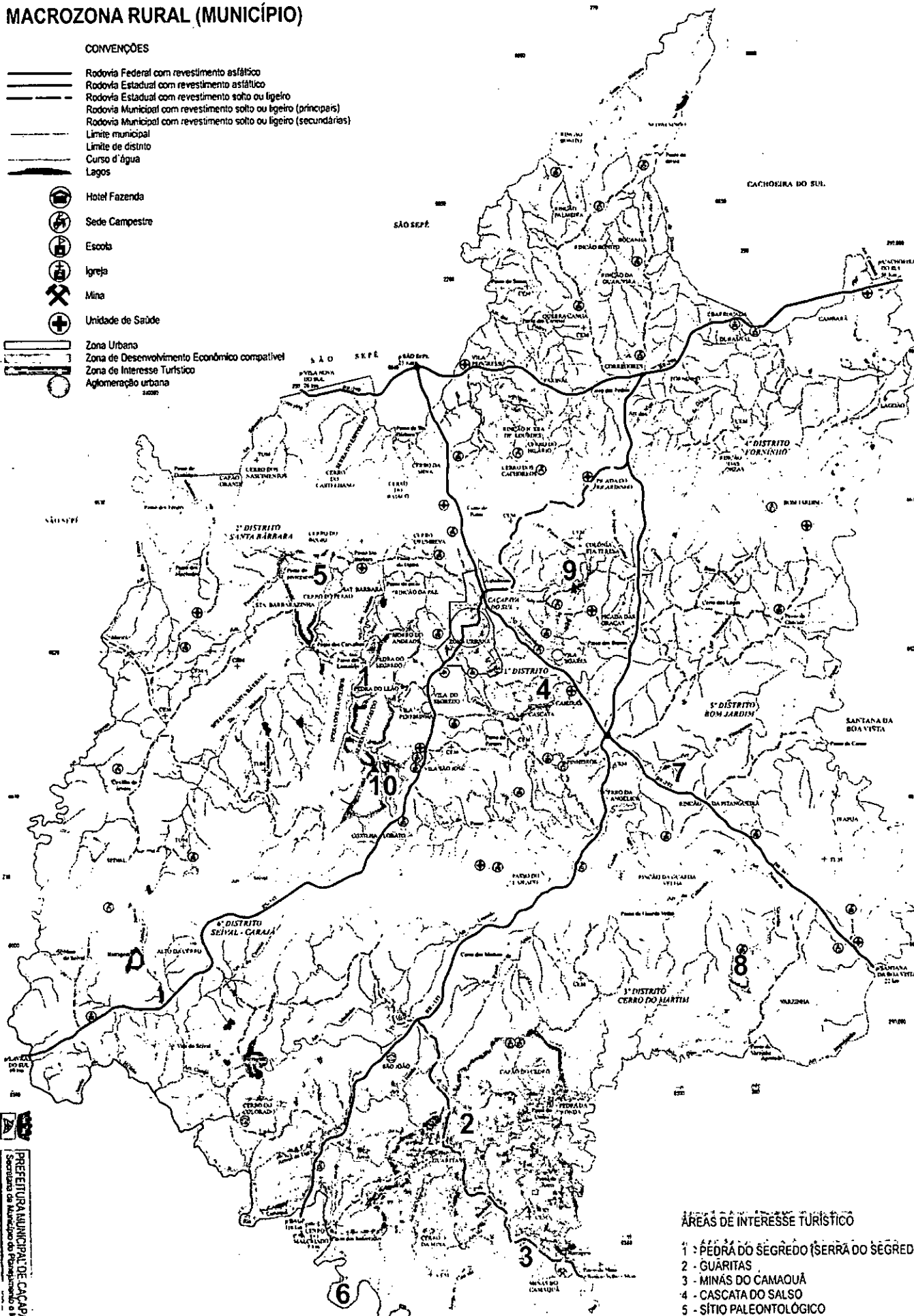

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
 Secretaria do Município do Planejamento e TI
REGIÕES HOMOGÊNIAS - E1
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO
 Janeiro / 2020 Escala: 1:150.000

CONVENÇÕES
 Região 1
 Região 2
 Região 3
 Região 4
 Região 5
 Região 6
 Região 7
 Região 8
 Região 9
 Rodovia Federal com revestimento asfáltico
 Rodovia Estadual com revestimento asfáltico

MACROZONA RURAL (MUNICÍPIO)

CONVENÇÕES

- Rodovia Federal com revestimento asfáltico
- Rodovia Estadual com revestimento asfáltico
- Rodovia Estadual com revestimento solo ou ligeiro (principais)
- Rodovia Municipal com revestimento solo ou ligeiro (principais)
- Rodovia Municipal com revestimento solo ou ligeiro (secundárias)
- Limite municipal
- Limite de distrito
- Curso d'água
- Lagos
- Hotel Fazenda
- Sede Campeste
- Escola
- Igreja
- Mina
- Unidade de Saúde
- Zona Urbana
- Zona de Desenvolvimento Econômico compatível
- Zona de Interesse Turístico
- Aglomeração urbana



- ### ÁREAS DE INTERESSE TURÍSTICO
- 1 - PEDRA DO SEGREDO (SERRA DO SEGREDO)
 - 2 - GUARITAS
 - 3 - MINAS DO CAMAQUÁ
 - 4 - CASCATAS DO SALSO
 - 5 - SÍTIO PALEONTOLÓGICO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACAPÁ DO SUL

 Secretaria de Administração, Planejamento e Meio Ambiente

MACROZONAMENTO










 Fevereiro / 2020

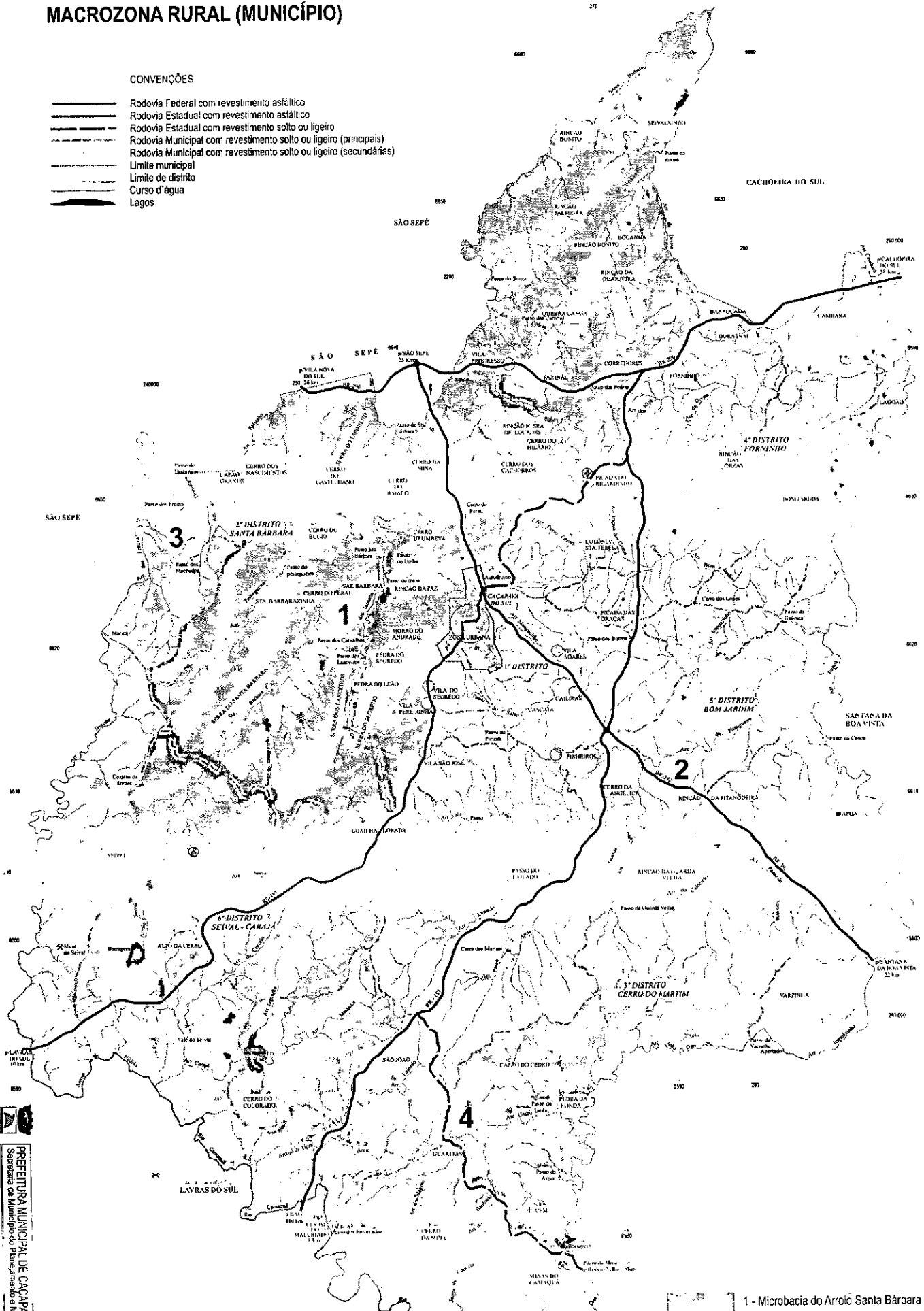
 Escala: 1:50.000

 A

MACROZONA RURAL (MUNICÍPIO)

CONVENÇÕES

-  Rodovia Federal com revestimento asfáltico
-  Rodovia Estadual com revestimento asfáltico
-  Rodovia Estadual com revestimento solto ou ligeiro
-  Rodovia Municipal com revestimento solto ou ligeiro (principais)
-  Rodovia Municipal com revestimento solto ou ligeiro (secundárias)
-  Limite municipal
-  Limite de distrito
-  Curso d'água
-  Lagos




PREFETURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
 Secretaria de Município do Planejamento e Habitação
MACROBACIAS HIDROGRÁFICAS
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO
 Lançado 2020 | Escala: 1:150.000 | AN



MACROZONA URBANA (PERÍMETRO)

- V01 - N.6.625.300; E.262.200
- V02 - N.6.624.000; E.262.500
- V03 - N.6.622.500; E.262.500
- V04 - N.6.621.500; E.263.000
- V05 - N.6.620.000; E.263.000
- V06 - N.6.619.000; E.263.500
- V07 - N.6.618.500; E.263.500
- V08 - N.6.618.200; E.263.800
- V09 - N.6.618.200; E.261.000
- V10 - N.6.618.750; E.260.700
- V11 - N.6.618.750; E.259.500
- V12 - N.6.620.000; E.259.200
- V13 - N.6.620.000; E.260.000
- V14 - N.6.623.200; E.260.000
- V15 - N.6.623.200; E.261.100
- V16 - N.6.624.000; E.261.100
- V17 - N.6.625.000; E.260.300
- V18 - N.6.625.000; E.260.300
- V19 - N.6.625.000; E.260.300

Centro Histórico

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL
 Secretaria de Município de Planejamento e Meio Ambiente
PERÍMETRO URBANO PDDM

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO
 Janeiro / 2020 | Escala: 1:10.000 | ANEXO III - MAPA 1





MACROZONA URBANA

- ▨ Zona de Uso Residencial Especialista
- ▨ Zona de Uso Residencial Mista
- ▨ Zona de Uso Econômico Central
- ▨ Zona de Uso Econômico de Expansão
- ▨ Zona de Uso Industrial
- ▨ Zona Especial de Interesse Social
- ▨ Zona de Interesse do Patrimônio
- ▨ Área Especial de Interesse Ambiental
- ▨ Área Especial de Interesse Industrial
- ▨ Área Especial de Interesse Urbanístico
- ▨ Área Especial de Preservação Ambiental
- ▨ V. V. Via Projetada em Área de Interesse Urbanístico

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL
 Secretária de Município do Planejamento e Meio Ambiente

ZONEAMENTO

PDDM


PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO
 Janeiro / 2020 | Escala: 1:10.000 | ANEXO III - MAPA 2



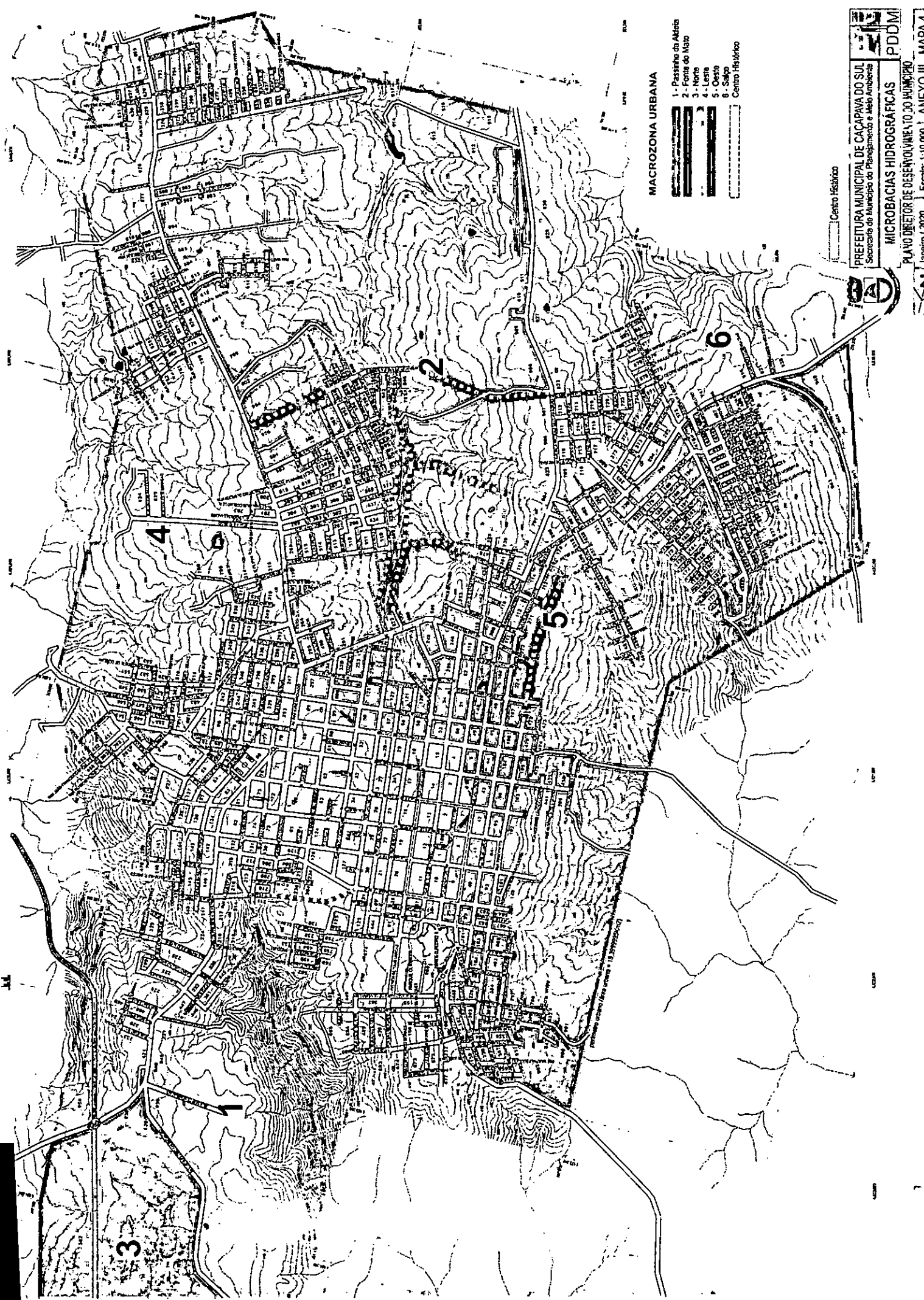


MACROZONA URBANA

- Via estrutural
- Via de ligação
- Via complementar
- Via pública
- Via privada
- Centro Histórico


PDDM
 PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHAPAVA DO SUL
 Secretaria de Município do Planejamento e Meio Ambiente
ESTRUTURA VIÁRIA
 PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO
 Janeiro / 2020 | Escala: 1:10.000 | ANEXO III - MAPA 3






MACROZONA URBANA

- 1 - Passinho do Akiabó
- 2 - Fonte do Mato
- 3 - Norte
- 4 - Leste
- 5 - Oeste
- 6 - Sul
- Centro Histórico

Centro Histórico


PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHAPA DO SUL
 Secretária de Município do Planejamento e Meio Ambiente
MICROBASIAS HIDROGRAFICAS PDOM
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO
 Janeiro / 2020 | Escala: 1:10.000 | ANEXO III - MAPA 4