



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 005/2020**

**SUMÁRIO**

CAPÍTULO I – Princípios e Diretrizes	
CAPÍTULO II – Proteção Ambiental	
Seção I - Política Municipal de Meio Ambiente	
Seção II - Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação e Conservação da Vegetação Nativa	
CAPÍTULO III – Patrimônio Histórico e Natural	
Seção I - Política Municipal de Qualificação do Patrimônio Histórico e Natural	
CAPÍTULO IV – Perímetro Urbano	
CAPÍTULO V – Mobilidade Urbana	
Seção I - Política Municipal de Mobilidade	
Seção II - Política Municipal de Desenvolvimento do Sistema Viário	
Seção III - Vias Arteriais	
Seção IV - Vias Coletoras	
Seção V - Vias Locais	
Seção VI - Elementos Viários Estruturais	
Seção VII - Conexões Viárias	
Seção VIII - Ruas Sem Saída	
Seção IX - Infraestrutura e Instalações nas Vias	
Seção X - Elementos Viários Acessórios	
Seção XI - Passeio Público	
Seção XII - Canteiros Centrais	
Seção XIII - Passagens de Pedestre	
Seção XIV - Sistema Viário Rural	
Seção XV - Das Disposições Gerais	
CAPÍTULO VI – Ordenamento do Solo	
CAPÍTULO VII – Habitação	
Seção I - Política Municipal de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária	
CAPÍTULO VIII – Parcelamento do Solo	
CAPÍTULO IX – Procedimento para o Parcelamento do Solo Urbano	
Seção I - Dos Loteamentos	
Seção II - Dos Desmembramentos	
Seção III - Dos Fracionamentos	
Seção IV - Dos Loteamentos para a Formação de Sítios de Recreio	
Seção V - Dos Condomínios de Lotes	
Seção VI - Dos Loteamentos com Construção de Unidades Habitacionais	
Seção VII - Dos Loteamentos Populares	
Seção VIII - Dos Condomínios por Unidades Autônomas que se Constituírem em Casas Térreas ou Assobradadas	
Seção IX - Dos Condomínios Verticais	
Seção X - Dos Loteamentos Industriais	
Seção XI – Do Arruamento	
Seção XII – Revisar Remição ao final	
Seção XIII - Dos Lotes	
Seção XIV - Das Áreas Verdes, de Recreação e de Uso Institucional	
CAPÍTULO X - Das Infrações e Penalidades	



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

CAPÍTULO XI - Das Disposições Gerais  
CAPÍTULO XII – Instrumentos Urbanísticos  
Título I - Instrumentos Jurídicos e Políticos  
Seção I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios  
Seção II - Desapropriação com Pagamento em Títulos  
Seção III - Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso  
Seção IV - Transferência do Direito de Construir  
Seção V - Operação Urbana Consorciada  
Seção VI - Direito de Preempção  
Seção VII - Estudo de Impacto de Vizinhança  
Título II - Instrumentos Tributários e Financeiros  
Seção I - Incentivos Fiscais  
Seção II - IPTU Progressivo no Tempo  
Seção III - Contribuição de Melhoria  
CAPÍTULO XIII - Planejamento Socioeconômico  
Seção I - Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Primário  
Seção II - Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Secundário  
Seção III - Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Terciário  
Seção IV - Política Municipal de Turismo  
CAPÍTULO XIV – Participação social  
Seção I - Conselho de Desenvolvimento Municipal  
Seção II - Processos Participativos  
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Anexos**

Anexo I – Glossário  
Anexo II – Macrozoneamento de São Sebastião do Caí  
Anexo III – Mapa Político Administrativo de São Sebastião do Caí  
Anexo IV – Políticas, Programas e Projetos de São Sebastião do Caí  
Anexo V – Patrimônio Histórico e Natural de São Sebastião do Caí  
Anexo VI – Mapa de Hierarquia Viária de São Sebastião do Caí  
Anexo VII – Mapa de Zoneamento de São Sebastião do Caí  
Anexo VIII – Regime Urbanístico de São Sebastião do Caí  
Anexo VIII.A - Descrição das Macrozonas e Zonas de São Sebastião do Caí  
Anexo VIII.B - Descrição das Atividades de São Sebastião do Caí  
Anexo IX – Zonas Especiais de São Sebastião do Caí  
Anexo X – Perfis Viários de São Sebastião do Caí  
Anexo XI – Instrumentos Urbanísticos de São Sebastião do Caí  
Anexo XII – Trechos de Desassoreamentos Frequentes do Rio Caí



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 005/2020**

**ESTABELECE OS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES, POLÍTICAS, PROGRAMAS, PROJETOS E OUTROS INSTRUMENTOS DO DESENVOLVIMENTO - PLANO DIRETOR - DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**LUIZ ALBERTO DA COSTA OLIVEIRA**, Vice-Prefeito no exercício do cargo de Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte:

**LEI:**

**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** A presente Lei Complementar institui o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo no Município de São Sebastião do Caí, com fundamento na Constituição da República; na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade; na Constituição do Estado do Rio Grande do Sul e na Lei Orgânica Municipal.

**Art. 2º** O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território do Município, contém as Diretrizes e os instrumentos para a construção das Políticas de ordenamento e desenvolvimento urbano e rural, visando o cumprimento das funções sociais da cidade, da posse e da propriedade, a garantia do bem-estar e da dignidade dos cidadãos, o crescimento econômico, a justiça social, a erradicação da pobreza e da marginalização e a recuperação, conservação e preservação do meio ambiente, em conformidade com os ditames dos artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil e da Lei Federal nº. 10.257/01.

**Parágrafo único.** O Plano Diretor Municipal é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as Diretrizes e prioridades nele contidas.

**Art. 3º** Integram o Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí, além da presente Lei Complementar, o Código de Obras e Edificações.

**Parágrafo único.** A Lei acima relacionada, se existente, deve se adaptar ao Plano Diretor ou, quando de sua criação, deve ser elaborada de acordo com as disposições deste.

**Art. 4º** Este Plano Diretor, dentre outras disposições, prevê:

- I. A delimitação do perímetro urbano;
- II. O zoneamento de uso e ocupação do solo;
- III. A hierarquia do sistema viário;
- IV. O parcelamento do solo;
- V. A gestão democrática;
- VI. Os instrumentos urbanísticos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**CAPÍTULO I**  
**PRINCÍPIOS E DIRETRIZES**

**Art. 5º** São princípios fundamentais do Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí:

- I. Pleno cumprimento das funções sociais da cidade, da posse e da propriedade;
- II. Promoção da sustentabilidade;
- III. Justa divisão dos ônus e benefícios decorrentes da urbanização;
- IV. Gestão democrática e participativa;
- V. Compatibilização da ocupação humana com o sistema natural;
- VI. Harmonização da legislação urbanística e ambiental;
- VII. A preservação de áreas, edificações e monumentos de valor histórico, artístico e cultural.

**Art. 6º** A função social da cidade caracteriza-se:

- I. Pela ocupação adequada do solo urbano, subordinada aos interesses da coletividade, expressos no Plano Diretor Municipal;
- II. Pelo uso sustentável dos recursos naturais e pela proteção do meio ambiente;
- III. Pelo acesso a transporte coletivo, público e de qualidade, para a livre circulação pelo território do Município;
- IV. Pelo acesso à terra urbana, para moradia digna;
- V. Pelo acesso ao saneamento ambiental, para saúde física;
- VI. Pelo acesso ao trabalho, para a plena realização da pessoa;
- VII. Pelo lazer, para saúde mental.

**Parágrafo único.** A promoção da função social da cidade deve se dar mediante a oferta de infraestrutura e serviços públicos básicos.

**Art. 7º** A propriedade e a posse urbanas cumprem sua função social quando atendem às exigências de ordenação da cidade, expressas neste Plano Diretor Municipal e nas Leis a ele correlatas, por meio da racionalização do aproveitamento dos recursos naturais, da compatibilidade entre o uso e a capacidade de oferta dos serviços públicos essenciais, e tem por fundamentos:

- I. O atendimento às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;
- II. A submissão do uso e da ocupação do solo à oferta de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis ou que possam ser ofertados;
- III. A articulação do uso e da ocupação com a proteção da qualidade do ambiente construído e natural;
- IV. A compatibilidade do uso e da ocupação com a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

**Art. 8º** Objetivando a construção de um Município ambientalmente equilibrado, economicamente sustentável e socialmente justo, as Políticas Públicas Municipais de São Sebastião do Caí orientam-se em torno das seguintes Diretrizes básicas:

- I. Manter as indústrias existentes, desde que não gerem impacto ao meio ambiente e cumpram a função social da propriedade urbana;
- II. Preservar a macrozona ambiental, assim definida por este Plano Diretor;
- III. Priorizar os eventos turísticos, gerando desenvolvimento econômico;
- IV. Manter as zonas de produção agrícola na zona rural, evitando que a zona urbana se expanda na direção da principal matriz produtiva;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- V. Mapear edificações de interesse histórico, buscando viabilizar turismo patrimonial vinculado ao Vale da Felicidade;
- VI. Incentivar o transporte fluvial através de uma rede viária intermodal;
- VII. Estruturar a Orla como espaço de convivência;
- VIII. Integrar a Orla ao Roteiro Turístico Patrimonial;
- IX. Prever ampliação da rede cicloviária;
- X. Descentralizar, promovendo outros pólos de comércio e serviço;
- XI. Conter a expansão indiscriminada de loteamentos periféricos, reduzindo o perímetro urbano e a área de expansão urbana;
- XII. Mapear área de inundação e considerar tipologia e ocupação diferenciadas;
- XIII. Revisar o regime urbanístico e ajustar à realidade das tipologias predominantes;
- XIV. Utilizar instrumentos urbanísticos que garantam a legitimidade social dos projetos a serem inseridos no município, garantindo a continuidade da identidade comunitária.

**Art. 9º** Com o fim de dar efetividade às Políticas Públicas Municipais, serão desenvolvidos Programas e Projetos territoriais, conforme o disposto neste Plano Diretor.

**§ 1º** As Políticas Públicas são conjuntos de medidas de longo prazo, entendido este como o período de vigência da matriz ideológica popularmente legitimada quando da aprovação do Plano Diretor Municipal, a serem tomadas pelo Poder Público e observadas por este e pelos entes privados, orientadas no sentido da efetivação das Diretrizes Básicas do Plano Diretor Municipal em cada um dos setores/zonas abrangidos.

**§ 2º** Os Programas são formados por um conjunto de iniciativas com resultados em médio prazo, assim considerado o período de uma gestão do Poder Executivo, baseado nos Princípios estabelecidos neste Plano Diretor e estruturado com vistas ao desenvolvimento do território e da população como um todo, através da materialização das Diretrizes Básicas.

**§ 3º** Os Projetos enfeixam um conjunto de iniciativas de curto prazo, assim considerado o período de até um ano, baseado nos Princípios estabelecidos nesta Lei Complementar e estruturado com vistas ao resgate do passivo existente em cada um dos aspectos que compõem o desenvolvimento urbano sustentável, visando à concretização das Diretrizes Básicas.

## CAPÍTULO II PROTEÇÃO AMBIENTAL

**Art. 10** São diretrizes de proteção ambiental para o desenvolvimento urbano e rural no Município de São Sebastião do Caí:

- I. O desenvolvimento e a promoção da educação ambiental no âmbito municipal;
- II. A preservação das áreas sujeitas a inundações, decorrentes de cheias, assim definidas por este Plano Diretor;
- III. A preservação dos topos de morro e das encostas ou partes destas, com declividade conforme demarcação estabelecida nos mapas anexos a este Plano Diretor;
- IV. A proteção da vegetação das áreas de Preservação Permanente, conforme demarcação instituída por este Plano Diretor e nos termos da Lei Federal n. 12.651/12, bem como das demais normas ambientais aplicáveis.

**Art. 11** Para os fins deste Plano Diretor, entende-se por educação ambiental, nos termos da Lei Federal n. 9.795/99, os processos por meio dos quais os indivíduos e a coletividade constroem valores sociais, conhecimentos, habilidades, atitudes e competências voltadas para a conservação do meio ambiente, bem de uso comum do povo, essencial à sadia qualidade de vida e sua sustentabilidade.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 12** São princípios básicos da educação ambiental:

- I. O enfoque humanista, holístico, democrático e participativo;
- II. A concepção do meio ambiente em sua totalidade, considerando a interdependência entre o meio natural, o socioeconômico e o cultural, sob o enfoque da sustentabilidade;
- III. O pluralismo de ideias e concepções pedagógicas, na perspectiva da inter, multi e transdisciplinaridade;
- IV. O incentivo de um constante exercício de diálogo voltado a ações conjuntas e multiplicadoras entre governo, entidades privadas e terceiro setor, possibilitando a participação qualificada das Secretarias Municipais, Organizações Não Governamentais e Instituições Educacionais e de Pesquisa no desenvolvimento de programas e projetos;
- V. A vinculação entre a ética, a educação, o trabalho e as práticas sociais;
- VI. A garantia de continuidade e permanência do processo educativo;
- VII. A permanente avaliação crítica do processo educativo;
- VIII. A abordagem articulada das questões ambientais locais, regionais, nacionais e globais;
- IX. O reconhecimento e o respeito à pluralidade e à diversidade individual e cultural.

**Art. 13** Compete ao Poder Público Municipal:

- I. Incentivar as instituições de ensino, pesquisa e similares (públicas e privadas), localizadas no município, a desenvolver estudos e parcerias para a solução de problemas ambientais, em destaque para os problemas do Município, e assim, com ampla divulgação, promover o aproveitamento adequado dos conhecimentos científicos e tecnológicos produzidos nessas instituições;
- II. Promover a formação continuada, a instrumentalização e o treinamento de professores e dos educadores ambientais;
- III. Promover processos de Educação Ambiental, de caráter formal e não formal, por meio dos setores públicos e da sociedade civil, para o desenvolvimento de conhecimentos, resgate de valores humanistas, habilidades, atitudes e competências que contribuam para a participação cidadã na construção de um Município justo, ecologicamente responsável, economicamente viável, culturalmente diverso e politicamente atuante;
- IV. Fomentar processos de formação continuada em Educação Ambiental, formal e não-formal, dando condições para a atuação dos diversos segmentos da sociedade;
- V. Fomentar e difundir a dimensão ambiental nos projetos do Município tanto na esfera governamental quanto não governamental;
- VI. Incentivar iniciativas que valorizem a relação entre cultura, memória e meio ambiente, assim como, a interação entre os saberes popular, tradicional e técnico-científico;
- VII. Oferecer e viabilizar suporte teórico para orientar os pequenos produtores rurais, a fim de obter uma produção sustentável e solidária, bem como, a inserção desta no mercado.

**Art. 14** O poder público e as instituições de ensino municipal – públicas e privadas – empregarão esforços para observar, na elaboração de suas políticas de ensino, quando aplicável ao respectivo plano pedagógico, os seguintes temas:

- I. Ações e equilíbrio do desenvolvimento econômico com sustentabilidade ambiental e justiça social, por meio de uma governança transparente e democrática;
- II. Incentivo à participação da sociedade civil organizada nos processos de educação ambiental em todos os níveis;
- III. Associação do processo de educação ambiental à qualidade de vida e à promoção do bem-estar social;
- IV. Sensibilização contra o desperdício e o reaproveitamento de alimentos;
- V. Promoção da gestão sustentável da água e de saneamento para todos, com ações concretas de orientação para tal finalidade;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- VI. Promoção de ações que garantam uma cidade mais resiliente, inclusiva e colaborativa, com fomento à economia criativa e à inovação sustentável;
- VII. Projeção de ações voltadas à orientação para novos padrões sustentáveis de produção e de consumo;
- VIII. Orientação, divulgação e produção de iniciativas que auxiliem no combate às mudanças climáticas e aos seus impactos;
- IX. Sensibilização acerca da não geração, da redução, da separação e da reciclagem de resíduos sólidos urbanos;
- X. Elaboração de projetos e condições para que se ampliem a geração de renda e as oportunidades a partir do reaproveitamento de resíduos recicláveis gerados no Município de São Sebastião do Caí;
- XI. Proteção do ecossistema terrestre;
- XII. Promoção do respeito à biodiversidade e de seu conhecimento;
- XIII. Desenvolvimento de ações que visem à não poluição e à não degradação dos recursos hídricos disponíveis, tais como o Rio Caí e o Rio Cadeia, arroios, córregos e demais cursos d'água;
- XIV. Orientação e estímulo à criação de compostagem e hortas comunitárias;
- XV. Incentivo à aproximação das comunidades escolares e da infância com a natureza;
- XVI. Criação de condições para uma maior aproximação da sociedade com os parques, as praças e as demais espaços abertos públicos;
- XVII. Sensibilização sobre os benefícios das práticas ecológicas em favor da saúde e do desenvolvimento econômico, social e ambiental;
- XVIII. Construção de alternativas para o descarte adequado dos diferentes tipos de resíduos;
- XIX. Promoção do conhecimento sobre a relevância ambiental do gerenciamento integrado de resíduos sólidos urbanos; e
- XX. Sensibilização sobre os prejuízos econômicos, sociais e ambientais causados pelo descarte irregular de resíduos em locais proibidos.

**Art. 15** As áreas sujeitas a inundações, assim definidas por este Plano Diretor, gozarão de regime urbanístico diferenciado, tendo em vista as cheias, em especial do Rio Caí e do Rio Cadeia, devendo ser respeitada a cota de cheia para fins de ocupação e de vocação de uso do solo, de acordo com o estabelecido nas macrozonas e zonas definidas no Anexo VII deste Plano Diretor.

**Art. 16** As áreas dos topos de morro e das encostas ou partes destas, de vegetação, das Áreas de Preservação Permanente, assim definidas por este Plano Diretor, gozarão de especial proteção ambiental, possuindo alta restrição de ocupação e vocação para a preservação ambiental e ecológica, visando a manutenção dos ecossistemas existentes e para uma ocupação que não cause transtornos sociais futuros, conforme definições do Anexo VII deste Plano Diretor.

**Seção I**  
**Política Municipal de Meio Ambiente**

**Art. 17** A Política Municipal de Meio Ambiente tem por objetivo ordenar a utilização do território de modo a agilizar os processos de recuperação dos recursos naturais degradados e sua conservação, bem como a preservação daqueles não antropizados ou em estágio de regeneração natural a estes equiparáveis, visando à obtenção da sustentabilidade ecológica e o desenvolvimento turístico.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 18** A fim de atender às diretrizes de política municipal de meio ambiente, este Plano Diretor institui a Macrozona Ambiental, consistente na demarcação de duas áreas adjacentes ao Rio Caí, conforme Anexo II. Por tratar-se de área rural, o parcelamento do solo não é permitido nesta macrozona. A vocação desta macrozona é a preservação ambiental e ecológica, fundamental para a preservação dos ecossistemas existentes e para uma ocupação que não cause transtornos sociais futuros. Portanto, a ocupação nessa área deve atentar para as restrições estabelecidas no Anexo VIII – Regime Urbanístico de São Sebastião do Caí.

**Parágrafo único.** A macrozona ambiental definida no *caput* deste artigo se subdivide em:

- I. Macrozona Ambiental Sul: à oeste, com o Rio Caí; ao sul, com o município de Capela de Santana; à leste e à norte com o limite do perímetro urbano;
- II. Macrozona Ambiental Norte: à oeste, com o Rio Caí; ao sul, e à leste com o limite do perímetro urbano; e à norte com o município de Bom Princípio.

**Art. 19** Para implementação da Política Municipal de Meio Ambiente o Poder Público Municipal deverá adotar as seguintes medidas:

- I. Instituir um Plano de recuperação e preservação das Áreas de Preservação Permanente (cursos de água, nascentes, inclinações excessivas) e das áreas de Reserva Legal, visando recompor, na medida do possível, o ambiente natural por meio da definição das zonas de importância, indicando os possíveis usos compatíveis que permitam a geração de renda às propriedades, evitando a expulsão da população rural;
- II. Fortalecer e ampliar a fiscalização ambiental;
- III. Estimular ações de apoio ao Licenciamento Ambiental Municipal;
- IV. Revisar o Plano Ambiental do Município;
- V. Fazer cumprir o zoneamento de uso e ocupação do solo em especial ao que diz respeito às definições da Macrozona de Interesse Ambiental, das Zonas Especiais de Interesse Ambiental e da Zona Especial de Interesse Ecológico, conforme o disposto no Anexo VIII desta Lei Complementar;
- VI. Implementar programas de educação ambiental, formais e não formais.

**Art. 20** O Plano Ambiental do Município de São Sebastião do Caí, a ser revisado e adequado ao Plano Diretor e instituído sob a forma de Lei, deve contemplar, no mínimo:

- I. O mapeamento das áreas protegidas, conforme a legislação vigente;
- II. Zoneamento da Macrozona Rural, identificando dentre as atividades agropecuárias, extrativas, de turismo, lazer e de proteção ambiental, as mais adequadas para cada zona;
- III. O mapeamento e instituição de Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA), Zonas Especiais de Interesse Ecológico (ZEIE) e áreas que embora não enquadradas no inciso primeiro deste artigo, necessitem de tratamento diferenciado em função de suas características, naturais ou não;
- IV. O Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE);
- V. As formas de incentivo oferecidas pelo Município às ações de preservação, recuperação e conservação ambiental, vinculadas às áreas protegidas, às Zonas Especiais de Interesse Ambiental ZEIA e às Zonas Especiais de Interesse Ecológico (ZEIE);
- VI. As penalidades para as infrações ambientais, ressalvadas as competências estadual e federal.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Seção II**

**Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação e Conservação da Vegetação Nativa**

**Art. 21** A Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa, no que concerne à Drenagem, tem por objetivo viabilizar o uso e ocupação do solo com a recuperação e conservação dos recursos hídricos, por meio da adoção de tecnologias ecologicamente sustentáveis.

**Art. 22** A Política Municipal de Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa, no que tange à Drenagem será implantada por meio do Plano Municipal de Drenagem, contemplando as seguintes medidas:

- I. Instalação de sistemas de infraestrutura verde de modo a possibilitar a utilização e a infiltração das águas das chuvas;
- II. Integração com o sistema de saneamento.

**Art. 23** A Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa, no que se relaciona à Preservação dos Recursos Hídricos visa ordenar a utilização de poços, nascentes, cursos d'água, balneários e afins, para manter a qualidade da água consumida pela população e o potencial paisagístico e turístico do Município.

**Art. 24** Para a implementação da Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa serão adotadas as seguintes medidas:

- I. Mapeamento, no Plano Ambiental, dos recursos hídricos existentes no Município;
- II. Preservação, recuperação e conservação da vegetação marginal dos cursos d'água do Município;
- III. Implantação de sistemas de infraestrutura verde para a drenagem das águas das chuvas;
- IV. Instituição de Programas de incentivo à recuperação e conservação dos recursos hídricos poluídos;
- V. Regulamentação e fiscalização da abertura, funcionamento e utilização de poços artesianos/tubulares no Município;
- VI. Criação de mecanismos que facilitem o recolhimento e a destinação final adequada das embalagens de agrotóxicos, baterias, lâmpadas, produtos eletroeletrônicos e demais que impactem negativamente no meio ambiente, sob a responsabilidade dos fornecedores;
- VII. Realização de campanhas educativas, elaboradas e aplicadas junto às associações comunitárias, escolas, turistas e população em geral, com vistas à redução e, até mesmo, eliminação da utilização de agrotóxicos.

**Art. 25** Para a recuperação e conservação da vegetação marginal, o Município deverá instituir um programa de aproveitamento das Áreas de Preservação Permanente (APP) integrantes de loteamentos e consideradas espaços livres de acesso público, conforme disposto no Anexo IV desta Lei Complementar.

**§ 1º** O programa de aproveitamento das Áreas de Preservação Permanente (APP) a que se refere o *caput* deste artigo integrará o Sistema Municipal de Espaços Livres e deverá observar os seguintes requisitos:

- I. Permitir, tanto quanto for possível, a continuidade dos espaços públicos, propiciando a formação de corredores verdes;
- II. Possibilitar a integração das Áreas de Preservação Permanente (APPs) à malha urbana, permitindo o uso sustentável pela população;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

III. No parcelamento do solo, garantir que as áreas destinadas às atividades especiais de recreação e lazer sejam adjacentes às Áreas de Preservação Permanente (APP), quando se verificar a existência destas, bem como que estas não se localizem nos fundos de lotes.

**§ 2º** Nos locais abrangidos pelo programa de que trata o *caput* deste artigo, o Município poderá abrir trilhas e ciclovias, na forma das Diretrizes do Sistema Viário, conforme disposto no Anexo VI desta Lei Complementar, bem como instalar equipamentos urbanos, desde que compatíveis com o regime de uso da área previsto pelo Ordenamento Territorial.

**Art. 26** A Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa, no que tange a preservação e recuperação da vegetação nativa, tem por objetivo garantir a preservação, a recuperação e conservação da fauna e da flora locais, além da proteção de áreas de nascentes, encostas e topos de morro, combatendo o desmatamento, a erosão do solo e o assoreamento dos recursos hídricos, bem como a formação de corredores ecológicos.

**Parágrafo único.** A identificação de trechos sujeitos a processos contínuos e frequentes de desassoreamento consta no Anexo XII.

**Art. 27** Para a implementação da Política Municipal de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação da Vegetação Nativa, com a finalidade de Preservação e Recuperação da Vegetação Nativa deverão ser adotadas as seguintes medidas:

- I. Mapeamento das Áreas de Preservação Permanente (APP) urbanas e rurais do Município, considerando a observação e ampliação do mapeamento constante do Anexo VII deste Plano Diretor Municipal;
- II. Levantamento do déficit de áreas de Reserva Legal no Município;
- III. Mapeamento das Unidades de Conservação porventura existentes no território do Município;
- IV. Regulamentação e fiscalização do plantio e corte de árvores;
- V. Instituição de superação do déficit de áreas de Reserva Legal, se for o caso, bem como para recuperação de áreas degradadas, por meio do plantio de árvores, preferencialmente nativas, com adoção de incentivos fiscais, tributários e/ou urbanísticos;
- VI. Criação do Horto Florestal Municipal, aproveitando a produção de mudas para utilização nas áreas em declividade, para contenção.

**CAPÍTULO III**  
**PATRIMÔNIO HISTÓRICO E NATURAL**

**Seção I**  
**Política Municipal de Qualificação do Patrimônio Histórico e Natural**

**Art. 28** O Patrimônio Histórico e Natural compreende o Social, o Cultural e o Artístico, sendo composto por bens de natureza material e/ou imaterial. Para os fins deste Plano Diretor são considerados:

- I. Bens culturais de natureza material os imóveis históricos; os sítios arqueológicos e paisagísticos; os bens individuais de interesse histórico ou cultural; as coleções arqueológicas; e os acervos museológicos: documentais, bibliográficos, arquivísticos, videográficos, fotográficos e cinematográficos;
- II. Bens culturais de natureza imaterial àquelas práticas e domínios da vida social que se manifestam em saberes, ofícios e modos de fazer; celebrações; formas de expressão cênicas, plásticas, musicais ou lúdicas; e nos lugares (como mercados, feiras e santuários que abrigam práticas culturais coletivas).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**§ 1º** Os espaços representativos do Patrimônio Histórico e Natural devem ter seu uso e ocupação incentivados e disciplinados de forma a garantir sua perpetuação.

**§ 2º** Os elementos que compõem o Patrimônio Histórico e Natural deverão ser inventariados e identificados em Lei específica, com critérios de classificação, parâmetros e mecanismos de preservação, recuperação e conservação proporcionais à sua importância, complementando os Programas e atualizando o inventário do Patrimônio Histórico e Natural, Anexo IV deste Plano Diretor.

**§ 3º** O Município deverá, em regulamento próprio, antecedido de estudo técnico, respeitadas as normas definidas no Código de Obras e Edificações, definir os critérios para manutenção da fachada das edificações consideradas como Patrimônio Histórico e Natural, nos termos do Anexo V deste Plano Diretor. O mesmo regulamento deverá prever as possibilidades de alteração de uso, de cobertura, de paredes internas e de acréscimos das referidas edificações.

**Art. 29** Para efeitos deste Plano Diretor, integram o Patrimônio Histórico e Natural:

- I. As edificações de valor histórico, cultural e/ou artístico significativo, sejam essas edificações isoladas ou não, integrantes do inventário do patrimônio histórico e natural do município, Anexo V deste Plano Diretor, ou outras que venham a ser agregadas a este;
- II. As manifestações culturais, entendidas como tradições, práticas e referências, bens intangíveis que conferem identidade ao Município;
- III. As ambiências históricas e culturais;
- IV. Praças, sítios históricos, paisagens e demais elementos culturais significativos.

**Art. 30** A qualificação do Patrimônio Histórico e Natural de São Sebastião do Caí deverá ser desenvolvida por equipe técnica habilitada, integrante de órgão municipal e/ou regional competente, em parceria com a comunidade e outras instituições públicas ou privadas, visando:

- I. Obter ganhos de qualidade para o território do Município, através da valorização de seu patrimônio cultural;
- II. Promover a preservação, recuperação e conservação do potencial ambiente cultural do Município;
- III. Garantir a perpetuação do Patrimônio Histórico e Natural do Município, sempre buscando a superação de conflitos relacionados à degradação ambiental.

**Art. 31** A qualificação do Patrimônio Histórico e Natural deve, obrigatoriamente, observar:

- I. Valorização da diversidade cultural e étnica do Município;
- II. Preservação e valorização do patrimônio Histórico e Natural do Município;
- III. Incentivo ao desenvolvimento de atividades culturais que proporcionem a integração social;
- IV. Apoio a movimentos ou manifestações culturais que contribuam para a qualidade da vida e para a pluralidade do Município;
- V. Valorização das potencialidades turísticas e do patrimônio Histórico e Natural do território.

**Art. 32** O Programa de Qualificação do Patrimônio Histórico e Natural envolverá atividades que permitam:

- I. Promover a preservação do Patrimônio Histórico e Natural do Município;
- II. Resgatar a memória cultural e histórica, por meio da restauração, revitalização e desenvolvimento do potencial de áreas com características históricas e culturais significativas;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

III. Criar ou aperfeiçoar instrumentos jurídicos, políticos, tributários e urbanísticos para incentivar a preservação, proporcionando a integração da população, especialmente das regiões mais carentes do Município através da criação, produção e usufruto de bens culturais.

**Art. 33** A fim de promover a divulgação a respeito do Patrimônio Histórico e Natural que integra o Município de São Sebastião do Caí o Poder Público Municipal empreenderá esforços para implementar ações destinadas a proporcionar à comunidade os meios para participar do processo educacional da rede básica de ensino, fomentando o conhecimento a respeito do Patrimônio Histórico e Natural, especialmente para:

- I. Estimular e apoiar a participação da comunidade no processo educacional;
- II. Estimular a participação da escola no processo de conhecimento das manifestações culturais locais, no sentido de fazer com que ela reflita sobre a realidade em que está inserida, passando a utilizá-la como elemento fundamental na elaboração e execução do seu currículo;
- III. Estimular a utilização de diferentes processos educacionais, como: teatro, dança, cinema, música, literatura, artes plásticas, fotografia e desportos, além da utilização de museus, casas históricas, praças e outros, na geração e operacionalização de situações de aprendizagem.

**Art. 34** A comunidade deverá ter fácil acesso ao inventário do Patrimônio Histórico e Natural do Município, Anexo V deste Plano Diretor. A divulgação do patrimônio Histórico e Natural do Município deverá ser implementada por meio de publicidade institucional e publicação via internet, em sítio eletrônico próprio a ser gerido pelo Município.

**Parágrafo único.** As edificações inventariadas estão sujeitas a restrições, estabelecidas na forma do Código de Obras e Edificações Municipal.

**CAPÍTULO IV**  
**PERÍMETRO URBANO**

**Art. 35** Para os fins desta Lei Complementar considera-se perímetro urbano a fronteira que separa a área urbana da área rural no Município de São Sebastião do Caí, assim definida como área de maior densidade habitacional.

**Art. 36** A definição do perímetro urbano deve observar as seguintes diretrizes:

- I. Crescimento sustentável da cidade, com a ocupação dos vazios urbanos existentes, possibilitando a expansão urbana adjacente ao tecido consolidado e não de forma isolada;
- II. Estímulo à economia urbana;
- III. Melhoria na qualidade de vida da população;
- IV. Garantia de desempenho e eficiência dos serviços urbanos;
- V. Controle do crescimento horizontal desenfreado;
- VI. Controle do consumo de espaços agriculturáveis produtivos e de paisagem natural.

**Art. 37** O perímetro urbano é apresentado no Anexo III deste Plano Diretor e está assim delimitado:

**Art. 38** O perímetro urbano da sede urbana norte de São Sebastião do Caí foi definido e georreferenciado na projeção UTM (Universal Transversa de Mercator), DatumSIRGAS 2000 Fuso 22S Brasil: inicia no Ponto 1 - 22J E: 463015.57 S: 6724856.48 - se localiza na foz de uma sanga d'água sobre o Rio Caí, a sul do Centro de São Sebastião do Caí, segue de sul a norte ao ponto 2 sempre margeando o Rio Caí e o limite municipal; o Ponto 2 - 22J E: 462912.4 S:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

6726751.16 - se localiza na foz do Arroio Coitinho sobre o Rio Caí, segue de sul a nordeste até o ponto 3, sempre margeando o Arroio Coitinho; o Ponto 3 - 22J E: 463007.1 S: 6727049.41 - se localiza na foz do Arroio da Várzea sobre o Arroio Coitinho segue de oeste a nordeste até o ponto 4, sempre margeando o Arroio Coitinho; o Ponto 4 - 22J E: 463777.01 S: 6727396.1 - se localiza em margens do Arroio Coitinho. Segue de sul a norte até o ponto 5; o Ponto 5 - 22J E: 463822.82 S: 6728609.32 - segue de leste a oeste até o ponto 6; o Ponto 6 - 22J E: 464264.54 S: 6728607.24 - segue de sul a norte até o ponto 7; o Ponto 7 - 22J E: 464373.88 S: 6730293.33 - se localiza sobre margens do Arroio da Várzea, segue, primeiro de sul a nordeste, depois de leste a oeste até o ponto 8, sempre margeando o Arroio da Várzea; o Ponto 8 - 22J E: 466343.48 S: 6730575.2 - segue de oeste a leste até o ponto 9; o Ponto 9 - 22J E: 465994.08 S: 6730499.49 - segue de sul a norte, paralelo a Rua Adolfo Schenkel, até o ponto 10; o Ponto 10 - 22J E: 465771.76 S: 6730227.13 - segue de oeste a leste até o ponto 11 pelas margens do Arroio da Várzea; o Ponto 11 - 22J E: 465320.65 S: 6731166.64 - segue de norte a sul até o ponto 12; o Ponto 12 - 22J E: 465262.06 S: 6729810.35 - segue de oeste a leste até o ponto 13; o Ponto 13 - 22J E: 465650.55 S: 6729720.69 - segue de norte a sul, pelas margens do Arroio Coitinho, até o ponto 14; o Ponto 14 - 22J E: 465606.77 S: 6729547.5 - segue de norte a sudeste até o ponto 15; o Ponto 15 - 22J E: 465789.76 S: 6729379.23 - segue de nordeste a sudeste até o ponto 16; o Ponto 16 - 22J E: 466509.19 S: 6729060.36 - segue de norte a sul até o ponto 17 pelas margens de um sanga d'água; o Ponto 17 - 22J E: 466689.65 S: 6728074.20 - segue de oeste a leste até o ponto 18; o Ponto 18 - 22J E: 466805.44 S: 6728066.46 - segue de norte a sul até o ponto 19; o Ponto 19 - 22J E: 466808.08 S: 6727682.43 - segue de leste a oeste até o ponto 20; o Ponto 20 - 22J E: 466753.94 S: 6727685.67 - segue de norte a sul até o ponto 21 pelas margens de um sanga d'água; o Ponto 21 - 22J E: 467149.64 S: 6726334.54 - segue de leste a oeste até o ponto 22 pelas margens de uma sanga d'água; o Ponto 22 - 22J E: 466421.84 S: 6726491.80 - segue de norte a sul até o ponto 23; o Ponto 23 - 22J E: 466400.18 S: 6726312.72 - segue de leste a oeste até o ponto 24; o Ponto 24 - 22J E: 466230.35 S: 6726316.89 - segue de sul a norte até o ponto; o Ponto 25 - 22J E: 466253.95 S: 6726560.31 - segue de leste a oeste até o ponto 26; o Ponto 26 - 22J E: 465775.89 S: 6726524.28 - segue de norte a sul até o ponto 27, sempre paralelo a Rodovia RS-122; o Ponto 27 - 22J E: 465928.59 S: 6724746.55 - segue de nordeste a sudoeste até o ponto 28; fazendo o atravessamento sobre a Rodovia RS-122; o Ponto 28 - 22J E: 465866.54 S: 6724591.92 - segue de sudeste a noroeste até o ponto 29, sempre paralelo a Av. Dr. Bruno Cassel; o Ponto 29 - 22J E: 464747.26 S: 6725067.55 - segue de nordeste a sudoeste até o ponto 30; o Ponto 30 - 22J E: 464520.34 S: 6724906.12 - segue de norte a sul até o ponto 31; o Ponto 31 - 22J E: 464483.8 S: 6724749.7 - segue de leste a norte até o ponto 32, sempre paralelo a Rua Esperanto; finalmente o Ponto 32 - 22J E: 464060.29 S: 6725160.3 - segue até o ponto inicial 1, de leste a oeste, sempre às margens de uma sanga d'água.

**Art. 39** O perímetro urbano da sede urbana sul de São Sebastião do Caí foi definido e georreferenciado na projeção UTM (Universal Transversa de Mercator), Datum SIRGAS 2000 Fuso 22S Brasil: inicia no Ponto 33 - 22J E: 466777.82 S: 6724401.97 - que se localiza no encontro entre os Arroios Picaça e Conceição e segue de noroeste a sudeste até o ponto 34, sempre às margens do Arroio Conceição; o Ponto 34 - 22J E: 468241.92 S: 6723894.22 - segue de sul a norte até o ponto 35; o Ponto 35 - 22J E: 468285.42 S: 6724115.31 - segue de leste a oeste até o ponto 36; o Ponto 36 - 22J E: 468193.82 S: 6724138.1 - segue de sul a norte até o ponto 37; o Ponto 37 - 22J E: 468225.87 S: 6724258.09 - segue de noroeste a sudeste até o ponto 38; o Ponto 38 - 22J E: 468514.06 S: 6724151.08 - segue de nordeste a sudoeste até o ponto 39; o Ponto 39 - 22J E: 468415.15 S: 6723728.67 - segue de noroeste a leste até o ponto 40, sempre às margens do Arroio Conceição; o Ponto 40 - 22J E: 469970.39 S: 6723303.31 - segue de sul a norte até o ponto 41, sempre paralelo a Estrada do Campestre da Conceição; o



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Ponto 41 - 22J E: 470095.13 S: 6724119.92 – segue de oeste a leste até o ponto 42, sempre paralelo a Estrada do Campestre da Conceição; o Ponto 42 - 22J E: 470543.26 S: 6724126.65 – segue de noroeste a sudeste até o ponto 43, fazendo o atravessamento sobre a Estrada do Campestre da Conceição; o Ponto 43 - 22J E: 470580.3 S: 6724049.41 – segue de oeste a leste até o ponto 44; o Ponto 44 - 22J E: 470993.4 S: 6723984.33 – segue de norte a sul até o ponto 45; o Ponto 45 - 22J E: 470858.53 S: 6722567.42 – segue de norte a sudoeste até o ponto 46; o Ponto 46 - 22J E: 470778.18 S: 6722445.28 – segue de norte a sudeste até o ponto 47, sempre às margens do Arroio Conceição; o Ponto 47 - 22J E: 470968.53 S: 6721938.89 – segue de noroeste a sudeste até o ponto 48, sempre paralelo a Rodovia RS-122; o Ponto 48 - 22J E: 472250.97 S: 6720858.45 – segue de noroeste a sudeste até o ponto 49, sempre às margens de uma sanga d'água; o Ponto 49 - 22J E: 473114.86 S: 6720006.41 – se localiza junto ao Perímetro Municipal e segue até o ponto 50 de norte a sudeste; o Ponto 50 - 22J E: 473267.17 S: 6719488.32 – se localiza junto ao Perímetro Municipal e segue de norte a sul até o ponto 51; o Ponto 51 - 22J E: 473236.86 S: 6719288.32 – se localiza junto ao Perímetro Municipal e segue de sueste a noroeste até o ponto 52; o Ponto 52 - 22J E: 472205.84 S: 6720386.9 – segue de leste a oeste até o ponto 53; o Ponto 53 - 22J E: 471703.76 S: 6720356.71 – segue de sudeste a noroeste até o ponto 54; o Ponto 54 - 22J E: 471399.91 S: 6720633.71 – segue de nordeste a sudoeste até o ponto 55; o Ponto 55 - 22J E: 471167.22 S: 6720324.07 - segue de sudeste a noroeste até o ponto 56; o Ponto 56 - 22J E: 470429.72 S: 6720823.7 – segue de sul a nordeste até o ponto 57; o Ponto 57 - 22J E: 470474.37 S: 6721045.15 – segue de sul a norte até o ponto 58; o Ponto 58 - 22J E: 470480.41 S: 6721275.3 – segue de leste a oeste até o ponto 59; o Ponto 59 - 22J E: 470330.3 S: 6721296.53 – segue de sul a norte até o ponto 60; o Ponto 60 - 22J E: 470404.14 S: 6721894.39 – segue de sudeste a noroeste até o ponto 61, sempre paralelo a Rodovia RS-122; o Ponto 61 - 22J E: 469698.92 S: 6722578.13 - segue de sudeste a noroeste até o ponto 62, sempre paralelo a Rodovia RS-122; o Ponto 62 - 22J E: 469241.81 S: 6722763.84 – segue de leste a noroeste até o ponto 63; o Ponto 63 - 22J E: 468155.49 S: 6723073.89 – segue de leste a oeste até o ponto 64; o Ponto 64 - 22J E: 467428.31 S: 6723128.54 segue de norte a sudoeste; o Ponto 65 - 22J E: 466912.56 S: 6723683.24 - segue de leste a oeste até o ponto 66; o Ponto 66 - 22J E: 466599.43 S: 6723680.00 - segue de norte a sul até o ponto 67; o Ponto 67 - 22J E: 466431.36 S: 6723261.27 - segue de leste a oeste até o ponto 68; o Ponto 68 - 22J E: 465871.28 S: 6723314.72 - segue de sudeste a noroeste até o ponto 69; o Ponto 69 - 22J E: 465689.45 S: 6723668.14 - segue de oeste a leste até o ponto 70, sempre paralelo a Estrada da Barra; o Ponto 70 - 22J E: 465949.99 S: 6723655.79 - segue de sul a norte até o ponto 71; o Ponto 71 - 22J E: 466075.43 S: 6724087.69 - segue de oeste a leste até o ponto 72, atravessando a RS-122; o Ponto 72 - 22J E: 466669.27 S: 6724294.26 - segue de leste a oeste até o ponto 73, junto ao Arroio Picaça; finalmente, o Ponto 73 - 22J E: 466805.60 S: 6724278.86 - segue de sul a norte até o ponto 33, sempre às margens do Arroio Picaça.

**CAPÍTULO V**  
**MOBILIDADE URBANA**

**Art. 40** Para os fins desta Lei Complementar considera-se mobilidade urbana o atributo da cidade que diz respeito à circulação de pessoas, de bens e toda a infraestrutura necessária para tanto.

**Art. 41** São diretrizes básicas para mobilidade urbana no Município de São Sebastião do Caí:

- I. Hierarquização viária a fim de possibilitar deslocamentos mais facilmente identificáveis e funcionais;
- II. Funcionamento sistêmico da rede seja esta de circulação de pessoas ou de infraestrutura;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- III. Configuração de uma malha viária com dimensões similares entre vias arteriais no respeito à classificação viária básica;
- IV. Potencializar a conectividade da cidade e fazer com que os obstáculos existentes para a mobilidade sejam superados.

**Seção I**  
**Política Municipal de Mobilidade**

**Art. 42** A Política Municipal de Mobilidade tem por objetivo assegurar acessibilidade universal da população local, sazonal e dos turistas às diversas localidades do Município, por meio de deslocamentos racionais e sustentáveis, visando o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, garantindo a acessibilidade, equidade, segurança e a circulação das pessoas e das mercadorias, orientada para a inclusão social.

**Art. 43** A Política Municipal de Mobilidade, observados os Princípios da Política Municipal de Desenvolvimento do Sistema Viário, será implementada por meio do Plano de Mobilidade Urbana (PlanMob), o qual deverá, no mínimo:

- I. Prever os seguintes elementos:
  - a) hierarquia viária, gabaritos, tipos de pavimentos, áreas para estacionamento e sistema de transporte público urbano e rural, buscando, ainda, aumentar a segurança dos pedestres;
  - b) a articulação do sistema de transporte público municipal com o modal cicloviário e com o sistema de transporte público intermunicipal e intramunicipal;
  - c) o local mais adequado para o terminal rodoviário.
- II. Buscar a viabilidade do sistema de transporte público municipal, por meio da sua integração ao sistema de transporte escolar;
- III. Propor Programas de incentivo ao uso de bicicletas pela população;
- IV. Prever a implantação, em curto prazo, de um sistema de transporte público intramunicipal que contemple as localidades mais distantes e não atendidas pelo existente.

**Art. 44** O Plano de Mobilidade Urbana deverá ser elaborado pela Administração Municipal e encaminhado para a aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal em até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da entrada em vigor deste Plano Diretor.

**Seção II**  
**Política Municipal de Desenvolvimento do Sistema Viário**

**Art. 45** A Política Municipal de Desenvolvimento do Sistema Viário tem por objetivo planejar, implantar e manter o sistema viário do Município, de forma a proporcionar os espaços necessários aos deslocamentos originados pelos usos do solo, em conformidade com as seguintes Diretrizes:

- I. Definir características e dimensões das vias compatíveis com os tipos de uso estabelecidos no Plano Diretor Municipal;
- II. Assegurar ampla acessibilidade a todas as regiões do Município;
- III. Estruturar a malha viária, garantindo sua continuidade e integração;
- IV. Ordenar o parcelamento do solo e possibilitar o controle sobre a ocupação urbana;
- V. Integrar a legislação urbanística do Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 46** Para a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento do Sistema Viário, o Poder Público deverá adotar as seguintes medidas:

- I. Implantação e manutenção do Sistema Viário de São Sebastião do Caí, priorizando as vias integrantes do Sistema Viário Básico, em especial as que dão suporte ao Sistema de Transporte Público Municipal de São Sebastião do Caí;
- II. Planejamento e implantação de vias de interesse turístico, na forma da Lei de Diretrizes do Sistema Viário e desta Lei Complementar, de forma a atender também as necessidades da população local;
- III. Orientação e incentivos para a implantação de infraestrutura ecológica nos lotes e glebas privadas;
- IV. Construção de interseções seguras no tecido urbano e, preferencialmente em desnível, nos acessos e ligações da cidade junto à rodovia RS 122;
- V. Disponibilização de sinalização turística junto ao sistema viário;
- VI. Elaboração e implantação do Plano de Arborização Urbana, priorizando espécies adequadas ao clima e ao solo do Município;
- VII. Acessibilidade para pessoas com deficiência;
- VIII. Padronização da pavimentação dos passeios públicos.

**Art. 47** Integram o Sistema Viário Urbano do Município as vias arteriais, coletoras e locais, existentes e projetadas, além das estradas vicinais rurais.

**Art. 48** As vias existentes e as projeções de vias do Sistema Viário Básico não poderão ser interrompidas em nenhuma hipótese.

**Art. 49** O Poder Público somente poderá traçar novas vias integrantes do Sistema Viário Básico após a abertura de todas as vias porventura já projetadas, salvo questões de interesse público ou social mediante justificativa técnica e legal, conforme legislação pertinente.

**Art. 50** É parte integrante das disposições desse Plano Diretor Municipal, no que se referem ao Sistema Viário Municipal, os seguintes anexos:

- I. Anexo VI: Hierarquia Viária, no qual constam as vias projetadas;
- II. Anexo X: Perfis Viários;

**Art. 51** A hierarquia das vias urbanas do Município compreende as seguintes categorias, conforme disposto no Mapa de Hierarquia Viária (Anexo VI), o qual é parte integrante desta Lei Complementar:

- I. Vias arteriais;
- II. Vias coletoras;
- III. Vias locais;

### Seção III Vias Arteriais

**Art. 52** As vias arteriais interligam as regiões de centralidades urbanas e destinam-se à circulação e ao acesso, concentrando ao longo de sua extensão o uso institucional, de comércio e de serviços.

**Art. 53** As formas e dimensões das vias arteriais devem obedecer ao disposto no Anexo X deste Plano Diretor Municipal.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 54** A velocidade máxima permitida para o tráfego nas vias arteriais será de 60 Km/h (sessenta quilômetros por hora), podendo ser reduzida conforme sinalização de trânsito.

**Art. 55** O traçado e a abertura de novas vias arteriais serão realizados pelo Município, de acordo com as disposições deste Plano Diretor Municipal.

**Seção IV**  
**Vias Coletoras**

**Art. 56** As vias coletoras ligam as diversas regiões da cidade às vias principais, estruturando o sistema viário do município e destinam-se à circulação e ao acesso aos imóveis lindeiros.

**Art. 57** As formas e dimensões das vias coletoras devem obedecer ao disposto no Anexo X deste Plano Diretor.

**Art. 58** A velocidade máxima permitida para o tráfego nas vias coletoras será de 40 Km/h (quarenta quilômetros por hora), podendo ser reduzida conforme sinalização de trânsito.

**Art. 59** O traçado de novas vias coletoras ficará a cargo do Município, conforme as disposições deste Plano Diretor.

**Parágrafo único.** Nos casos de parcelamento do solo, em que a abertura de vias coletoras estiver a cargo do particular, o Município deverá definir seu traçado e informá-lo, de acordo com o disposto no Anexo VI Plano Diretor Municipal.

**Seção V**  
**Vias Locais**

**Art. 60** As vias locais são as destinadas ao tráfego das zonas, permitindo acesso direto aos imóveis lindeiros, onde a circulação intensa deve ser desestimulada.

**Art. 61** As formas e dimensões das vias locais devem obedecer ao disposto no Anexo X deste Plano Diretor.

**Art. 62** A velocidade máxima permitida para o tráfego nas vias locais será de 30 Km/h (trinta quilômetros por hora), podendo ser reduzida conforme sinalização de trânsito.

**Art. 63** O traçado e a abertura das vias locais poderão ser feitos pelo Município ou, em caso de loteamentos, pelo particular, em conformidade com as disposições deste Plano Diretor.

**Parágrafo único.** Nos loteamentos, caso entenda necessário para a regular organização da malha urbana, o Município poderá definir o traçado das vias locais.

**Seção VI**  
**Elementos Viários Estruturais**

**Art. 64** São elementos viários estruturais:

- I. Conexões viárias;
- II. Ruas sem saída e balões de retorno;
- III. Infraestrutura e instalações nas vias.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Seção VII**  
**Conexões Viárias**

**Art. 65** Nas intersecções de duas ou mais vias, terá preferência para o trânsito a via de hierarquia superior.

**Parágrafo único.** Nas vias de mesma hierarquia, a preferência será estabelecida pela sinalização de trânsito.

**Art. 66** As formas e dimensões das conexões deverão obedecer às diretrizes gerais estabelecidas no Anexo X deste Plano Diretor Municipal e às regras de acessibilidade da NBR 9050/2015 da ABNT, ou outra que venha a lhe suceder.

**Seção VIII**  
**Ruas Sem Saída**

**Art. 67** Não será admitido o traçado de novas vias públicas sem saída, exceto quando avaliação técnica da Prefeitura Municipal constatar que as condições físicas do terreno ou a existência de obstáculo intransponível não permitem sua continuidade.

**Parágrafo único.** As vias sem saída a que se refere o *caput* deste artigo deverão ser dotadas de balão de retorno em sua extremidade fechada, na forma do Anexo X deste Plano Diretor Municipal.

**Seção IX**  
**Infraestrutura e Instalações nas Vias**

**Art. 68** As novas vias a serem abertas deverão ser dotadas da infraestrutura necessária, o que compreende, no mínimo:

- I. Instalações de escoamento de esgoto, nas regiões onde a coleta pública está disponível;
- II. Instalações adequadas para escoamento pluvial, incluindo a infraestrutura adequada;
- III. Estrutura para a instalação das redes elétrica e de telefonia, preferencialmente subterrânea.

**Seção X**  
**Elementos Viários Acessórios**

**Art. 69** São elementos viários acessórios:

- I. Passeio público;
- II. Canteiros centrais;
- III. Passagens de pedestre.

**Seção XI**  
**Passeio Público**

**Art. 70** As condições do passeio público relativas às suas dimensões e forma são definidas, de acordo com a categoria da via a que está integrado, no Anexo X deste Plano Diretor.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 71** A construção e manutenção do passeio público das vias é de responsabilidade do proprietário do lote contíguo, exceto nos casos de parcelamento do solo, em que a implementação é de responsabilidade do empreendedor.

**Parágrafo único.** Quando serviço ou obra pública causar dano ao passeio, caberá ao executante repará-lo.

**Art. 72** Na construção do passeio público o responsável observará as disposições deste Plano Diretor Municipal e do Código de Obras e Edificações.

**Parágrafo único.** Cabe à Prefeitura Municipal exigir do responsável a construção e conservação o passeio público, estabelecendo prazos para o cumprimento da obrigação e penalizando o descumprimento.

**Art. 73** O passeio público terá seu meio-fio rebaixado nos casos e condições previstos na NBR 9050/2015 da ABNT, ou outra que venha a lhe suceder, de forma a garantir as condições básicas de acessibilidade.

**Seção XII**  
**Canteiros Centrais**

**Art. 74** Nas vias em que houver canteiro central, este deve estar de acordo com as especificações referentes ao perfil viário correspondente (Anexo X).

**Art. 75** No canteiro central das vias devem ser respeitadas as regras de acessibilidade estabelecidas pela NBR 9050/2015 da ABNT, ou outra que vier a lhe suceder.

**Seção XIII**  
**Passagens de Pedestre**

**Art. 76** Nas passagens para pedestres, deverão ser observados recuos laterais das construções, de, no mínimo, 2 (dois) metros, e não deverá haver frente de lotes voltadas para passagens de pedestres.

**Seção XIV**  
**Sistema Viário Rural**

**Art. 77** Denominam-se Estradas Municipais as vias municipais que realizam a ligação da área urbana com a área rural e com municípios vizinhos, as quais se localizam conforme disposto no Mapa de Hierarquia Viária (Anexo VI).

**Art. 78** As formas e dimensões das Estradas Municipais devem obedecer ao disposto no Anexo X deste Plano Diretor Municipal.

**Art. 79** O traçado, a abertura e a manutenção de novas Estradas Municipais serão realizados pelo Município, de acordo com as disposições deste Plano Diretor Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Seção XV**  
**Das Disposições Gerais**

**Art. 80** As disposições deste Plano Diretor Municipal deverão ser observadas em todos os empreendimentos imobiliários, mesmo que sua execução não implique em parcelamento do solo.

**Art. 81** As vias existentes, na medida do possível, serão adequadas às disposições deste Plano Diretor Municipal.

**Parágrafo único.** Qualquer alteração nas vias existentes deve considerar os novos padrões impostos por este Plano Diretor Municipal.

**Art. 82** Todas as vias que forem abertas a partir da entrada em vigor deste Plano Diretor Municipal deverão obedecer às suas disposições.

**CAPÍTULO VI**  
**ORDENAMENTO DO SOLO**

**Art. 83** O planejamento municipal de São Sebastião do Caí é definido pelas diretrizes dispostas neste Plano Diretor, mediante a organização em macrozonas responsáveis pelo estabelecimento de identidade e de diretrizes gerais entre cada área do Município, configurando um modelo de cidade harmônico a partir de seu conjunto e de suas relações e conferindo uma coerência para sua lógica de desenvolvimento, evitando assim um fracionamento excessivo do solo, conforme a seguir disposto:

I. A Macrozona Urbana é organizada em um segundo nível de zoneamento, pelo qual são definidos o Regime Urbanístico e os instrumentos de controle de ocupação do solo, denominado, simplesmente, como zoneamento, conforme disposições deste Plano Diretor e de seus anexos. É destinada às atividades urbanas ou de interesse urbano, tais como moradia, produção industrial, comércio e serviços e proteção ambiental. Para a promoção do adequado desenvolvimento do Município, a Macrozona Urbana se divide nas seguintes Zonas, conforme disposto no Anexo VII deste Plano Diretor:

- a) Zona Especial de Interesse Social;
- b) Zona Especial de Interesse Ambiental;
- c) Zona Especial de Interesse Ecológico;
- d) Zona de Interesse Histórico e Cultural;
- e) Zona Predominantemente Residencial 1;
- f) Zona Predominantemente Residencial 2;
- g) Zona Predominantemente Residencial 3;
- h) Zona Mista
- i) Zona de Comércio e Serviços de Grande Porte;
- j) Zona de Expansão Urbana;
- k) Zona Industrial.

II. Somente será exigida aprovação de novos projetos arquitetônicos situados em zona urbana; quando situados em zona rural, devem ser informados ao Poder Público Municipal;

III. A área de uso industrial situada em área residencial poderá ser expandida em um raio máximo de até 100 (cem) metros conforme mapa anexo, mediante estudo de impacto de vizinhança;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

IV. A área rural é organizada em 3 (três) macrozonas não incluídas na Macrozona Urbana e destinadas às atividades agropecuárias, extrativistas, de turismo, lazer e de proteção ambiental, estabelecidas pelo Anexo II deste Plano Diretor, sendo:

- a) Macrozona Ambiental, consistente no conjunto de áreas consideradas como áreas especiais de interesse ambiental;
- b) Macrozona Rural, consistente no conjunto de áreas consideradas como zonas de cultivo;
- c) Macrozona de Ocupação Rarefeita, consistente no conjunto de áreas para as quais se prevê menor densidade habitacional e menor taxa de ocupação do solo.

V. É proibido o parcelamento do solo em qualquer área delimitada como área rural, nos termos deste Plano Diretor Municipal;

VI. Na Macrozona Ambiental:

- a) É vedada a supressão de vegetação em estágio médio e avançado de regeneração, exceto nos casos de utilidade pública, quando essencial para fornecimento dos serviços básicos, prevenção de riscos e proteção à vida;
- b) Nos casos de supressão de vegetação em estágio inicial de regeneração, autorizadas pelo órgão ambiental, 50% da Compensação Florestal deve ser realizada dentro da respectiva Macrozona Ambiental;
- c) Fica vedada a instalação de novos empreendimentos que tenham como objetivo, ou necessitem para sua implantação, qualquer que seja a movimentação de solo;
- d) A movimentação de solo só será autorizada em casos de baixo impacto e de utilidade pública, conforme o artigo 3º da Lei Federal nº 12.651, em manutenção de estruturas existentes, quando essencial para fornecimento dos serviços básicos, prevenção de riscos e proteção à vida.

**Art. 84** O Regime Urbanístico é apresentado no Anexo VIII deste Plano Diretor Municipal.

**Art. 85** Para a promoção do adequado desenvolvimento do Município como um todo, poderá ser estabelecido Núcleos Urbanos Isolados, no caso de sedes de distritos, bem como Zonas Especiais, devendo ser identificadas as Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal.

**Art. 86** O Plano Diretor Municipal estabelece as atividades a serem desenvolvidas em cada zona, segundo os inconvenientes que possam causar à vizinhança, classificados conforme Anexo VIII.

**Art. 87** O Plano Diretor Municipal determina como será exercido o controle das edificações, através dos seguintes dispositivos de controle:

- I. Índice de Aproveitamento (IA);
- II. Taxa de Ocupação (TO);
- III. Recuo Frontal;
- IV. Recuos Laterais e Fundos;
- V. Altura Máxima (H).

**Art. 88** Os dispositivos de controle das edificações se darão conforme o Anexo VIII, exceto os recuos laterais e de fundos.

**Parágrafo único.** Os recuos laterais e de fundos serão obrigatórios para os casos de edificações de múltiplos pavimentos, a contar a partir de 9 (nove) metros, independentemente da tipologia, e devem atender, de maneira geral a regra H/6, sendo que o mínimo de recuo lateral, sempre que houver abertura para esta divisa, é 3 (três) metros, e ainda:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- I. Para as edificações com menos de 9 (nove) metros de altura, independentemente da tipologia, serão aceitos os recuos laterais e de fundos com medida de no mínimo 1,5 metros (um metro e meio), devendo este ser aplicado em todas as faces em que existirem aberturas.
- II. A altura (H) será medida do nível do piso do pavimento térreo ao forro do último pavimento;
- III. Para fim de dimensionamentos dos recuos não será computado no cálculo de H a altura correspondente aos salões de estar e recepção de uso coletivo ou privativo situados na cobertura da edificação, desde que estes não ultrapassem 50% (cinquenta por cento) da projeção horizontal do pavimento imediatamente inferior.
- IV. Para os casos de terrenos com mais de uma frente, sejam estes de esquina ou não, apenas uma de suas faces será considerada como frente, sendo que as demais serão consideradas, para fins de recuos, como lados ou fundos.

**Art. 89** As áreas construídas não-computáveis são as áreas destinadas a atividades complementares à atividade principal e as destinadas aos serviços gerais e de apoio à edificação.

**§ 1º** São isentas do cômputo no Índice de Aproveitamento as áreas construídas não-computáveis:

- I. Destinadas à guarda de veículos, nos prédios residenciais, acima do solo: até o máximo de 01 (uma) vaga por economia com área computável de até 75m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados); de 02 (duas) vagas por economia com área computável de 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) até 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados); de 03 (três) vagas por economia com área computável superior a 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados); e sem limite de vagas, quando localizadas no subsolo da edificação;
- II. Destinadas à guarda de veículos nos prédios não-residenciais;
- III. De apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado;
- IV. De uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria e áreas de lazer e esporte;
- V. Destinadas a sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, abertas ou até totalmente envidraçadas, até o limite de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, desde que vinculadas à área social da unidade residencial;

**§2º** O somatório das áreas referidas nos incisos III, IV e V do § 1º não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável no Índice de Aproveitamento.

**§3º** Não são isentas do cômputo do Índice de Aproveitamento as áreas construídas destinadas à guarda de veículos em garagens e em estacionamento comercial.

**§4º** Equiparam-se às áreas não-computáveis, para fins de cômputo no Índice de Aproveitamento, aquelas destinadas à residência unifamiliar, desde que constituídas de uma única economia no imóvel.

**§5º** São isentas do cômputo do Índice de Aproveitamento as áreas destinadas à preservação do patrimônio cultural nas Edificações de Interesse Cultural, conforme Anexo V.

**Art. 90** Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos.

**§1º** Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**§2º** Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, micro-ônibus e ônibus.

**§3º** Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade, mediante atendimento:

- a) 1 (uma) vaga a cada 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área computável para usos residenciais multifamiliares;
- b) 1 (uma) vaga a cada 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de área computável para usos comerciais e serviços;
- c) demais usos não previstos e que atinjam um porte ou grau de impacto considerável, devem apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) contendo o atendimento de número de vagas.

**§ 4º** Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física.

**Art. 91** A instalação dos estabelecimentos caracterizados como perigosos, somente será permitida em locais especialmente designados pela Administração Municipal e mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), ouvidos os órgãos competentes.

**Parágrafo único.** A instalação/operação de empreendimento/atividade de que trata o *caput* dependerá de Licenciamento, sujeito este a prévio Estudo de Impacto de Vizinhança e/ou Estudo de Impacto Ambiental, nos quais serão considerados os prováveis efeitos dele decorrentes, a natureza do impacto/poluição, potencial ou efeito, além de seu porte e conforme a sua localização em relação, principalmente, às zonas predominantemente residenciais.

**Art. 92** Quando a implantação de um empreendimento particular determinar a necessidade de execução de obras de infraestrutura urbana tais como vias, drenagem, rede de água, de esgoto, de comunicação, de energia elétrica, de iluminação pública, assim como serviços relacionados à implantação e ou operação do sistema viário, o interessado arcará integralmente com as despesas decorrentes, devidamente aprovados pela Administração Municipal.

**Parágrafo único.** A título de incentivo, serão computados como áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e institucionais, os canteiros centrais das vias, desde que sob eles sejam implantadas as galerias técnicas para instalação das redes de energia, gás, água e demais serviços de infraestrutura.

## CAPÍTULO VII HABITAÇÃO

### Seção I

#### Política Municipal de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária

**Art. 93** A Política Municipal de Habitação de Interesse Social visa possibilitar o acesso à moradia urbana de qualidade, erradicando a subabitação e a segregação territorial através das seguintes Diretrizes:

- I. O controle social por meio de instrumentos participativos de gestão;
- II. A integração com Políticas de desenvolvimento comunitário sustentável;
- III. A garantia e a proteção dos espaços destinados à habitação de interesse social;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- IV. A miscigenação da ocupação urbana, evitando a criação de zonas segregadas de habitação de interesse social, evitando a segregação espacial das áreas residenciais de baixa renda;
- V. A preferência para a concessão de uso, ao invés da transmissão de propriedade;
- VI. O fomento à autoconstrução em regime comunitário e com apoio técnico do Poder Público.

**Art. 94** Para a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, o Poder Público empreenderá esforços para:

- I. Revisar Plano Local de Habitação de Interesse Social, visando suprimir as necessidades habitacionais do Município, urbanas e rurais;
- II. Promover ações de regularização fundiária em áreas ocupadas existentes;
- III. Criar a Reserva de Imóveis do Município, destinada a Políticas institucionais de habitação de interesse social;
- IV. Criar e manter atualizado Cadastro de Imóveis de Interesse Social (CADIS), passíveis de serem utilizados em Programas institucionais de habitação;
- V. Aplicar instrumentos para o aproveitamento adequado das áreas privadas subutilizadas ou não utilizadas, revertendo-as para Programas de habitação de interesse social, tais como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- VI. Diminuir a segregação espacial de áreas residenciais de baixa renda;
- VII. Estudar alternativas para solucionar problemas de conflito de ocupação em área de preservação permanente na área urbana e rural;
- VIII. Promover fortemente associativismo/cooperativismo voltado à oferta habitacional;
- IX. Instituir o Fundo Municipal de Habitação, para o financiamento da construção de habitações de interesse social, e respectivo Conselho;
- X. Buscar soluções para população que vive em ocupações em áreas de risco;
- XI. Priorizar o investimento em infraestrutura urbana que atenda às necessidades da população assentada;
- XII. Criar Programas de implantação e manutenção de infraestrutura e equipamentos públicos junto a habitações de interesse social.

**Art. 95** A Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) corresponde às Vilas Rio Branco, Quilombo, Sede, Angico e San Martin, onde o Município empreenderá esforços para ser realizada regularização fundiária, entre outras medidas necessárias.

**Art. 96** Nas Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2), o Município empreenderá esforços para instituição de reserva de áreas para habitações, conforme disposto nas Diretrizes, para a implantação de loteamentos populares, destinados à moradia da população alvo, e para gravar bens integrantes da Reserva de Imóveis do Município.

**§ 1º** Entende-se por população alvo aquela que não possui meios próprios suficientes para a aquisição de moradia digna, destinada a atender à faixa de renda que se intitula sem rendimentos formais.

**§ 2º:** Além daquelas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS já especializadas no presente Plano Diretor, outras poderão ser estudadas, mediante critérios a serem estabelecidos nos instrumentos a elas correlatos.

**Art. 97** A Política Municipal de Regularização Fundiária tem por fim promover a legalização e qualificação das áreas ocupadas irregularmente, públicas ou privadas, salvo aquelas de Preservação Permanente, ou cujo uso é considerado de risco, casos em que o Poder Público providenciará sua realocação, mediante os instrumentos constantes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, quando se tratar de população de baixa renda.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 98** Para a implementação da Política Municipal de Regularização Fundiária, o Poder Público, por meio do Comitê Técnico de Planejamento e Gestão e sob a supervisão do Conselho de Desenvolvimento Municipal e do Conselho de Habitação, deverá:

- I. Mapear espaços públicos, Áreas de Preservação Permanente (APP) e de risco, bem como as respectivas ocupações irregulares;
- II. Retomar áreas públicas invadidas, revitalizando-as e destinando-as ao uso de acordo com a sua categoria;
- III. Fiscalizar a utilização das Áreas de Preservação Permanente - APPs, obrigando a correção dos usos inadequados;
- IV. Promover regularização fundiária e urbanística das ocupações irregulares, para fins de habitação de interesse social, desde que possível sua permanência; dando preferência à concessão de uso dos imóveis, quando públicos;
- V. Providenciar a remoção e reassentamento dos moradores de áreas de risco ou de ocupação proibida, nos casos de ocupação irregular por habitação de interesse social;
- VI. Instituir Zonas Especiais de Interesse Social, conforme disposto neste Plano Diretor Municipal, com vista à regularização fundiária e urbanística de ocupações consolidadas por habitação de interesse social;
- VII. Inibir novas irregularidades, controlando o crescimento urbano em desconformidade com as previsões deste Plano Diretor, por meio do provimento de moradias, em atendimento à lista da Demanda Habitacional Prioritária (DHP), conforme definições do Plano Local de Habitação de Interesse Social, de geração de emprego e renda e de fiscalização.

**Art. 99** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a serem prioritariamente instituídas para fins de Regularização Fundiária de ocupações consolidadas, são as constantes no Anexo IX desta Lei Complementar.

**CAPÍTULO VIII**  
**PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 100** Para fins administrativos, fiscais, urbanísticos e desta Lei Complementar, considera-se:

- I. Zona Urbana – o espaço territorial destinado à implantação de atividades, usos e funções urbanas, especificadas em Lei Municipal e subdividido em zonas definidas neste Plano Diretor;
- II. Zona de Expansão urbana, destinada a atender às necessidades de ampliação da zona urbana da cidade;
- III. Zona Rural - espaço territorial do município destinado à utilização agropecuária, excluída a área urbana.

**§ 1º** A inclusão de determinada área na zona urbana depende de Lei Municipal com prévio e fundamentado parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano.

**§ 2º** O órgão competente para emitir o parecer prévio deverá levar em consideração a tendência do crescimento natural da cidade, a real necessidade da ampliação da zona urbana, as características da área a ser atingida na ampliação, compreendendo topografia, condicionantes ambientais e proximidade dos equipamentos urbanos já existentes, dentre outras.

**§ 3º** A Administração Municipal, no interesse da coletividade, poderá criar restrições de uso dos imóveis compreendidos na zona de expansão urbana e também poderá adequar o seu uso ao crescimento da cidade.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 101** O parcelamento do solo urbano poderá ocorrer por meio de loteamento, fracionamento ou desmembramento e só será admitido na zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por este Plano Diretor.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se fracionamento o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial e em situação regular, ou ainda desdobro de parte, com qualquer dimensão, podendo ser realizado sempre que tratar-se de imóveis com ao menos uma face contígua, desde que atendam às dimensões mínimas estipuladas pelo zoneamento definido nesta Lei.

§ 4º Considera-se condomínio por unidades autônomas a subdivisão de uma gleba em unidades autônomas para fins residenciais, apresentadas por designação especial e insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada, de acordo com a Lei Federal nº 4591/64, e suas alterações, no que couber.

**Art. 102** O parcelamento do solo para fins urbanos depende da aprovação do órgão técnico de planejamento municipal, obedecidas às diretrizes deste Plano Diretor, e demais exigências da legislação federal, estadual e municipal pertinentes.

**Parágrafo único.** Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos sujeitos a inundações;
- II. Em terrenos alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas do departamento técnico competente;
- V. Em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI. Nas nascentes e corpos d'água e demais áreas de preservação permanente;
- VII. Em terrenos situados em áreas essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Administração Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente; onde exista degradação da qualidade ambiental;
- VIII. Em terrenos onde for necessária a preservação para o sistema de controle de erosão urbana.

**Art. 103** Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 30,00 m (trinta metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica. No entorno de águas dormentes, tais como: lagoas, reservatórios de águas naturais ou artificiais, deverá ser observada uma faixa marginal de pelo menos 50,00 m (cinquenta metros), a partir de seu nível máximo.

**Parágrafo único.** Ao longo das faixas de domínio público das rodovias estaduais ou federais e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável conforme previsto na legislação específica, seja esta federal ou estadual, sendo considerada, para os casos omissos, a dimensão mínima de 15,00 m (quinze metros).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**CAPÍTULO IX**  
**PROCEDIMENTO PARA O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO**

**Seção I**  
**Dos Loteamentos**

**Art. 104** Previamente à elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao setor competente municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso do solo e sistema viário, bem como as diretrizes para utilização dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário.

**§ 1º** A execução de todo e qualquer loteamento deverá ser precedida dos seguintes atos administrativos, cujos prazos de vigência de protocolo ou de necessidade de correção dos projetos encaminhados, se estenderão por até 60 (sessenta) dias, podendo retornar até 3 (três) vezes. Em não atendendo os prazos ou as exigências anteriores, deverá ser realizado novo protocolo com pagamento das taxas respectivas:

- I. Viabilidade de Parcelamento do Solo;
- II. Pedido de Informações Urbanísticas;
- III. Análise Preliminar de projeto;
- IV. Licença prévia;
- V. Pedido de aprovação de projeto;
- VI. Licença para instalação;
- VII. Licença para início de obra;
- VIII. Termo de conclusão de obra;
- IX. Licença de operação;

**§ 2º** O interessado deve estar em dia com o pagamento dos tributos municipais para que a Administração se manifeste a respeito dos atos administrativos mencionados no *caput* deste artigo.

**§ 3º** Deverão ser apresentados os seguintes documentos para processos referentes à loteamento:

- I. Requerimento indicando o nome por extenso, nacionalidade, estado civil, profissão e domicílio do interessado;
- II. Título de propriedade do imóvel, constituindo na certidão de inteiro teor, expedido pelo Registro de Imóveis, com prazo atualizado de menos de 60 dias;
- III. Declaração da concessionária dos serviços de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;
- IV. Declaração da companhia de abastecimento e saneamento de que é viável o abastecimento de água potável no local;
- V. Duas vias de cópia de mapas, constando pelo menos:
  - a) a localização da gleba a ser loteada indicando suas divisas no mapa básico do município, escala 1:10.000;
  - b) relevo, com curvas de nível equidistantes de 1,00 (um) metro;
  - c) a localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
  - d) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - e) indicação da rede de drenagem natural da zona onde se situa a gleba;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- f) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, tais como: residencial, comercial, industrial ou outros, respeitando o zoneamento urbano;

**Art. 105** O Município, quando for o caso, indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I. As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõe o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II. O traçado básico do sistema viário principal, com a classificação das vias que terão continuidade na gleba, segundo sua hierarquia e volume de tráfego;
- III. A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV. As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, áreas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- V. A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicações dos usos compatíveis, de acordo com o estabelecido no zoneamento urbano.

**Parágrafo único.** O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

**Art. 106** As diretrizes expedidas nos termos do artigo anterior terão validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após sua emissão.

**§ 1º** Findo o prazo sem que o interessado apresente o ante projeto relativo à consulta, esta caducará, sendo necessária nova consulta e o enquadramento na legislação em vigor.

**§ 2º** A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

**Art. 107** Ao retornar a planta com indicações do artigo 103, o órgão competente do Município fornecerá também a relação dos equipamentos da infraestrutura que deverão ser projetados e executados pelo loteador, sendo que o mínimo exigido para todos os loteamentos é:

- I. Pavimentação;
- II. Rede de abastecimento de água;
- III. Rede de coleta de esgoto, conforme exigência do Plano Municipal de Resíduos Sólidos;
- IV. Rede de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública;
- V. Tipo de pavimentação;
- VI. Informações sobre gabaritos e arborização das vias de circulação, conforme Licença Prévia.

**Art. 108** A urbanização inclui obrigatoriamente:

- I. A abertura de ruas, sendo que as mesmas deverão ser pavimentadas com pedras irregulares, de granito ou basalto, blocos de concreto, paralelepípedo ou asfalto, de acordo com o indicado no momento da aprovação de projeto;
- II. Os passeios deverão atender ao disposto na Seção XI do Capítulo V no Anexo X, podendo receber tratamento com vegetação de pequeno porte ou rasteira, até, no máximo, 1,00 m (um metro) de largura, conforme padrão estabelecido pelo órgão municipal competente, havendo necessidade de ser feita a marcação pelo Município;
- III. As áreas verdes deverão ser arborizadas e equipadas, conforme projeto examinado e referendado pelo setor técnico competente do Município;
- IV. Implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- V. Solução para esgotamento sanitário, conforme exigência do Plano Municipal de Resíduos Sólidos;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- VI. Implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
- VII. Captação, condução e disposição das águas pluviais até o emissário mais próximo, devendo manter a vazão máxima de drenagem;
- VIII. Adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras de forma apropriada;
- IX. Demarcação das quadras e lotes;
- X. Tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, na condição de Área de Preservação Permanente, preservando a drenagem natural e a infiltração das águas pluviais;
- XI. Tratamento da área total loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

**Parágrafo único.** As vias referidas no inciso I deverão receber pavimentação em acordo ao tipo de uso e conforme as condições do solo, sendo que os meios-fios deverão ser de granito ou concreto, de acordo com as normas técnicas da ABNT.

**Art. 109** O anteprojeto de loteamento deverá atender as diretrizes fornecidas e ser encaminhado ao órgão competente do Município, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Cronograma de execução das obras com duração máxima de 3 (três) anos;
- II. Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- III. Certidão negativa de tributos municipais;
- IV. Memorial descritivo, elaborado pelo responsável técnico, contendo, obrigatoriamente, pelo menos:
  - a) nome completo e endereço do proprietário e dos profissionais legalmente habilitados com as respectivas assinaturas;
  - b) descrição sucinta do loteamento com suas características, denominação, destinação, situação e área, bem como a fixação de zona ou zonas de uso predominante;
  - c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
  - d) indicação de áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
  - e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilização pública, já existentes no loteamento e adjacências, com discriminação das distâncias respectivas da área em questão;
  - f) limites e confrontações;
  - g) topografia;
  - h) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
  - i) construções existentes;
  - j) arruamento com dimensionamento e solução adotada;
  - k) quarteirões e lotes com dimensionamento e solução adotada;
  - l) quadro de áreas indicando os percentuais de cada uso do solo adotados;
  - m) pavimentação com tipo e classe dos materiais a serem empregados.
- V. Planta de situação na escala 1:10.000;
- VI. Planta de localização na escala 1:5.000;
- VII. Planta planialtimétrica na escala de 1:1.000, acompanhada da respectiva planilha de cálculo analítico da área e curvas de nível de metro em metro, vinculada ao mapa do Município, em desenho que deverá conter, pelo menos:
  - a) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
  - b) localização das vias públicas limítrofes com sua denominação oficial;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- c) o sistema interno de vias com respectiva hierarquia e gabaritos, indicando a largura das vias, das caixas de rolamento e dos passeios, raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
- d) indicação dos pontos geodésicos, da poligonal, auxiliares e de referências de nivelamento;
- e) identificação, dados relativos e demarcação de áreas destinadas a áreas públicas institucionais e espaços livres que passarão ao domínio do Município;
- f) identificação das áreas verdes e construções existentes;
- g) identificação das faixas não edificáveis ao longo das águas correntes, dormentes e nascentes;
- h) identificação das áreas de preservação permanente, conforme legislação federal;
- i) faixas de domínio das rodovias, ferrovias e linhas de alta tensão;
- j) faixas não edificáveis nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- k) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento nos vértices dos ângulos e centro das curvas nas vias projetadas.

VIII. Planilha das ruas, quarteirões e lotes, contendo resumo das dimensões e áreas com os respectivos percentuais;

IX. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, espaços abertos na categoria de praças e/ou parques;

X. A indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

XI. Perfis longitudinais das vias de comunicação projetadas, na escala horizontal e vertical 1:1000, registrando as declividades previstas em trechos não superiores a 20,00m (vinte metros);

XII. Laudo geológico do terreno, com avaliação de sua capacidade, e testes de permeabilidade, de acordo com a legislação e normas pertinentes;

XIII. Laudo geotécnico com recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagem.

**§ 1º** O Município poderá solicitar Estudo de Impacto de vizinhança referente ao projeto de loteamento, com fins de instrumentalizar a decisão de exigência ou dispensa do Estudo de Impacto Ambiental - Relatório de Impacto Ambiental - EIA – RIMA, sendo que este será solicitado sempre que a área a ser loteada for superior a 5ha (cinco hectares ou 50.000 metros quadrados) e em casos de loteamentos industriais.

**§ 2º** Toda a documentação técnica deverá ser entregue em 2 (duas) vias. Ao requerente será devolvida, num prazo máximo de 90 (noventa) dias, uma via do anteprojeto indicando, se for necessário, os impedimentos que intervenham na gleba e as anotações que se fizerem necessárias a fim de que seja feito o projeto definitivo ou o novo anteprojeto.

**§ 3º** O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo setor competente, dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias, findos os quais, sem o atendimento das exigências será o processo indeferido e arquivado.

**Art. 110** Após a aprovação do anteprojeto, o requerente deverá apresentar os seguintes documentos:

- I. Certidão negativa de tributos municipais;
- II. Em 1 (uma) via original:
  - a) aprovação, audiência ou anuência prévia do órgão ambiental competente do Estado e do Município, conforme legislação específica;
- III. Em 2 (duas) vias:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- b) projeto completo da rede de distribuição domiciliar de energia elétrica e de iluminação pública, com os respectivos memoriais e orçamentos, aprovados pela concessionária dos serviços de energia elétrica;
- c) projeto completo de rede de distribuição de água potável com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, aprovados pela companhia de saneamento e abastecimento, localizando os hidrantes com aprovação do corpo de bombeiros, sendo que, no caso de a rede não ser interligável com esta companhia ou a outra rede em funcionamento, o projeto deverá ser acompanhado de:
  - 1. indicação de fonte de abastecimento;
  - 2. comprovação da suficiência do abastecimento;
  - 3. resultado da análise bio-físico-química da água;
  - 4. sistema de tratamento;
  - 5. projeto de captação e recalque;
  - 6. projeto de reservatório e distribuição;
- d) projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, cronogramas e orçamentos, contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- e) projeto das obras de arte, pontilhões, muros de arrimo, etc.;
- f) projeto da pavimentação das vias de circulação;
- g) projeto de arborização das vias de circulação e de urbanização das praças com especificações técnicas, de acordo com orientação do órgão competente do Município;
- h) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento conforme exigência do Plano Municipal de Resíduos Sólidos;
- i) rede lógica e gás, quando for o caso;
- j) cronograma de execução das obras em até 3 (três) anos.

**Parágrafo único.** Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à aprovação do Município.

**Art. 111** A aprovação pelo órgão competente do Município aos projetos de loteamento ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso de Execução das Obras de Urbanização.

**Art. 112** Mediante o Termo de Compromisso o proprietário se obrigará:

- I. A executar, às suas expensas, e de acordo com o cronograma de execução de obras, no prazo fixado pelo Município, máximo de 3 (três) anos, todas as obras constantes dos projetos aprovados;
- II. Executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto, nas dimensões de 8x8x50cm.

**§ 1º** O prazo a que se refere o Inciso I deste artigo não poderá ser superior a 3 (três) anos, podendo o Município, a juízo do órgão competente, permitir a execução das obras por etapas, desde que se obedeça ao disposto a seguir.

**§ 2º** A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

- a) o Termo de Compromisso fixar prazo total para execução completa das obras de loteamento;
- b) sejam executadas nas áreas, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes e pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

**§ 3º** O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 113** É de responsabilidade exclusiva do loteador, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de redes de energia elétrica e iluminação, de redes de drenagem pluvial e esgotamento sanitário, a execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação, colocação de meio fio e sarjeta, a arborização das ruas e a arborização das áreas verdes, de lazer e recreação, bem como a execução das pontes e dos muros de arrimo necessários.

**Parágrafo único.** A execução das obras referidas no *caput* será fiscalizada pelos órgãos técnicos do Município.

**Art. 114** A execução das obras a que se refere o artigo anterior deverá ser objeto de prestação de garantia por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

- I. Garantia hipotecária;
- II. Caução em dinheiro, títulos da dívida pública ou carta de fiança bancária.

**§ 1º** No caso de hipoteca a mesma área será equivalente ao valor do Orçamento das obras de infraestrutura, nunca inferior a 30% (trinta por cento) do número total de lotes, em localização à escolha do Município, sendo que em qualquer das demais modalidades de garantia, o valor será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do custo orçamentado das obras a serem executadas e aceito pelo órgão técnico competente do Município.

**§ 2º** O valor das obras a serem realizadas para fim da assinatura do Termo de Compromisso será determinado segundo índice regional de Custos Unitários oficiais praticados na data da assinatura.

**§ 3º** No ato da garantia, deverão constar especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução.

**Art. 115** As áreas em garantia hipotecária não poderão ser comercializadas até a execução total das obras de infraestrutura previstas.

**Art. 116** No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública quando se tratar de hipoteca deverá constar especificamente:

- I. As obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;
- II. O prazo para execução das obras de infraestrutura fixado no Termo de Compromisso;
- III. A identificação das áreas dadas em garantia, no caso de hipoteca, pela individualização correspondente aos lotes do projeto aprovado.

**Art. 117** Assinado o Termo de Compromisso, e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá cópia do projeto devidamente autenticada com respectivo despacho de aprovação.

**Art. 118** Depois da aprovação do projeto, bem como das assinaturas do Termo de Compromisso e prestação da garantia, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas anexando o comprovante do pagamento dos emolumentos previstos no Código Tributário do Município, relativos ao pedido de licença.

**§ 1º** A licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado acompanhada de uma cópia do projeto devidamente autenticada.

**§ 2º** O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infraestrutura do loteamento terá validade de 180 (cento e oitenta) dias.

**§ 3º** Vencido este prazo sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução, mediante o pagamento de outra taxa de aprovação.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 119** A inscrição do loteamento no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade de aprovação, na forma da Legislação Federal pertinente.

**Parágrafo único.** Para fins de inscrição do loteamento no Registro Imobiliário, o loteador deverá executar, no mínimo, as vias de circulação do loteamento, a demarcação dos lotes, quadras e logradouros, bem como as obras de escoamento das águas pluviais, ficando as demais obrigações condicionadas ao Termo de Compromisso.

**Art. 120** A tramitação para registro do loteamento ou desmembramento, bem como os contratos, deverão atender o disposto na Lei Federal nº 6.766/79, observadas as suas atualizações.

**Art. 121** Registrado o loteamento, o oficial de registro comunicará, por certidão, o seu registro ao Município.

**Art. 122** Decorrido o prazo estabelecido através do Termo de Compromisso, para execução das obras do loteamento e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o loteador será notificado para regularizar as obras.

§ 1º Tendo ocorrido caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido a nova aprovação e licenciamento, sob pena de multa prevista no Artigo 251 desta Lei.

§ 2º O disposto neste artigo não impedirá o Município de usar da faculdade de promover ação judicial com vista a execução das obras de infraestrutura de loteamento.

**Art. 123** Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Município, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente, exonerará a garantia prestada, no ato de expedição do Ato de Vistoria.

**Parágrafo único.** A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial da garantia à medida que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido no Termo de Compromisso, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

**Art. 124** Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e logradouros públicos, as áreas verdes, de recreação e de uso institucional constante do projeto e memorial descritivo.

**Art. 125** O Município somente expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido vistoriadas e aprovadas todas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

## Seção II Dos Desmembramentos

**Art. 126** O interessado no desmembramento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta, contendo os requisitos exigidos no art. 10 da Lei 6.766/79 ou outra que vier a lhe substituir.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 127** A municipalidade indicará na planta apresentada, as diretrizes a ser observadas no projeto, na forma do artigo 103 desta Lei Complementar.

**Art. 128** O projeto de desmembramento deverá ser submetido ao órgão competente do Município, acompanhado de título de propriedade do imóvel e da respectiva planta contendo as seguintes indicações:

- I. Vias existentes e dos loteamentos do entorno;
- II. Tipos de uso predominante no local e conforme na área, de acordo com o estabelecido no Zoneamento Urbano;
- III. Divisão pretendida dos lotes, na gleba, com as respectivas dimensões.

**Art. 129** Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. Aplicam-se, ainda, aos projetos de desmembramento e fracionamento, os demais requisitos urbanísticos exigidos para o loteamento, especialmente o disposto no art. 4º, III, da Lei 6.766/79 ou outra que vier a lhe substituir.

**Parágrafo único.** É obrigatório:

- I. Em áreas críticas, sujeitas à erosão e ou inundação, elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do órgão municipal competente;
- II. Apresentar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes.

**Art. 130** O requerente deverá apresentar, em cópia autenticada, a aprovação ou anuência prévia do órgão competente do Estado, dos projetos de desmembramento de lotes ou glebas que se enquadram nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei 6.766/79, bem como da Lei Estadual 10.116/94 ou outras que vierem a lhes substituir.

**Art. 131** A aprovação do desmembramento a que se refere o artigo anterior só poderá ser concedida se forem satisfeitos os requisitos previstos neste Plano Diretor Municipal, especialmente no que se refere ao tamanho mínimo dos lotes, comprimento e largura máxima de quarteirões.

**Art. 132** Não será permitido fracionamento ou desmembramento em loteamentos aprovados com características de Sítios de Recreios ou Rurais, enquanto estiverem em Zona Especial de Interesse Ambiental, Zona Especial de Interesse Ecológico ou Zona de Expansão Urbana.

**Art. 133** O prazo para a aprovação do projeto é de 90 (noventa) dias da data em que for protocolado o pedido na Prefeitura.

**Art. 134** O interessado, para retirar o projeto de fracionamento ou desmembramento aprovado pelo Município, deverá pagar previamente a taxa correspondente.

**Art. 135** Ocorrendo a caducidade da aprovação do projeto, o interessado deverá requerer nova aprovação, submetendo-se novamente a todas as exigências legais.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Seção III**  
**Dos Fracionamentos**

**Art. 136** Fracionamento sendo a modalidade de parcelamento do solo que, similar ao desmembramento, resulta na subdivisão do lote, destinado a edificações, desde que o imóvel fracionado possua toda a infraestrutura exigida por este Plano Diretor e que a soma dos lotes resultantes não seja superior a 5ha (50.000m<sup>2</sup>).

**Art. 137** Consideram-se, também, fracionamentos, desde que não impliquem a alteração de sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento do solo:

I. O parcelamento de gleba ou lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destine a ser reunida ao lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada para via pública estabelecidas neste Plano Diretor;

II. A divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

- a) Dissolução de sociedade conjugal;
- b) Sucessão "causa mortis";
- c) Dissolução de sociedades ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal 6766/1979;
- d) Extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal 6766/79.

§ 1º Do fracionamento previsto no inciso II não poderá resultar maior número de lotes do que o coproprietário do imóvel original, observando-se a exigência de frente dos mesmos para via pública, testada e áreas mínimas previstas neste Plano Diretor.

§ 2º Quando a divisão prevista no inciso II implicar na necessidade de abertura de vias, deverá atender a todas as disposições exigidas aos loteamentos.

**Art. 138** Quando o proprietário de uma gleba pretender alienar uma parcela da mesma área seja igual ou inferior a 3 ha (três hectares), a aprovação do parcelamento na modalidade de fracionamento estará condicionada à assinatura de um Termo de Acordo, averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Quando intencionar alienar para fins de parcelamento mais de uma parcela ou o restante da gleba, obrigar-se-ão:

I. Reservar as áreas para recreação e uso institucional, proporcionalmente à área total que originalmente detinham;

II. Executar a infraestrutura exigida por este Plano Diretor, conforme artigo 105.

§ 2º Nos casos em que o loteamento ou desmembramento for feito utilizando-se de uma parte da gleba, podendo a área remanescente dar origem a posteriores parcelamentos, a reserva de áreas públicas a que se refere o inciso I será proporcional à área parcelada, estando o proprietário isento do Termo de Acordo a que se refere o *caput*.

**Art. 139** O interessado no fracionamento de imóvel urbano deverá protocolar requerimento dirigido ao Prefeito, acompanhado do título de propriedade do imóvel, da respectiva planta, contendo os requisitos exigidos no art. 10 da Lei 6.766/79 ou outra que vier a lhe substituir.

**Art. 140** Aplicam-se aos projetos de fracionamento as disposições referentes aos desmembramentos previstas na Seção II, Capítulo IX deste Plano Diretor Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Seção IV**  
**Dos Loteamentos para a Formação de Sítios de Recreio**

**Art. 141** Considera-se loteamento para a formação de sítios de recreio e subdivisão, o imóvel, situado no perímetro urbano e que esteja incluído em áreas de ocupação extensiva, de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, assim declaradas pelo poder público, e que se destinem a lazer e recreação, de acordo com o estabelecido neste Plano Diretor Municipal.

**Art. 142** Os loteamentos para a formação de sítios de recreio, deverão ser submetidos a apreciação prévia do órgão competente do Estado, cujas glebas se enquadrem nas hipóteses previstas no art. 13 da Lei 6.766/79, bem como da Lei Estadual 10.116/94, ou outras que vierem a substituí-las.

**Art. 143** Os loteamentos para a formação de sítios de recreio estão sujeitos às mesmas exigências urbanísticas descritas no Capítulo VI "Ordenamento do Solo", feitas aos loteamentos urbanos, com exceção das referentes ao tamanho mínimo de lotes e ao comprimento e a largura máxima de quarteirões e tipos de pavimentação.

**Parágrafo único.** O empreendedor deverá apresentar perfil geotécnico das vias para que possa ser avaliada a sua capacidade de suporte.

**Seção V**  
**Dos Condomínios de Lotes**

**Art. 144** São condições para implantação dos condomínios urbanísticos:

- I. Não provocar interrupção em vias arteriais, coletoras ou locais projetadas;
- II. Atender à doação de áreas públicas e contrapartidas estipuladas ao Município;
- III. Elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

**Art. 145** Nos condomínios por unidades autônomas deverão ser preservadas áreas livres de uso comum nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba.

**Parágrafo único.** Quando a gleba de que trata este artigo for igual ou superior a 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) e não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá ser destinado no mínimo 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público.

**Art. 146** As áreas verdes serão de uso exclusivo do condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento, ficando a critério do Município avaliar a necessidade de um percentual maior de área verde.

**Art. 147** As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravadas, sem acesso.

**Art. 148** É obrigatória a instalação de rede e equipamentos para:

- I. O abastecimento de água potável;
- II. O abastecimento energia elétrica;
- III. A iluminação das vias comuns;
- IV. Fornecimento de serviços de telefonia;
- V. Drenagem pluvial e esgoto sanitário nas vias condominiais.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**§ 1º** Também é obrigatória a realização de obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos.

**§ 2º** Fica sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**§ 3º** Será exigido ainda, tratamento de esgoto sanitário através de instalação obrigatória de filtro anaeróbio coletivo ou através de sistema isolado de acordo com as exigências dos órgãos competentes.

**Art. 149** O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura:

- I. Portaria;
- II. Área destinada ao zelador;
- III. Área de lazer;
- IV. Recreação.

**Art. 150** O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos.

**Art. 151** Quando não houver via de acesso ao empreendimento, ou quando a infraestrutura pública não chegar até a frente do condomínio de lotes, estes deverão constar no projeto apresentado e ser implantados pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio (devendo a via ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica).

**Art. 152** As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por este executadas, mediante licença do Poder Público.

**Art. 153** O condomínio horizontal de lotes deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Os lotes terão área mínima de 240m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados);
- II. Os lotes deverão ter testada mínima de 10 m (dez metros);
- III. A altura máxima das edificações poderá ser definida pelo condomínio, desde que respeite os parâmetros máximos exigidos pelo Município para a zona em que se situe;
- IV. O sistema viário interno deverá contemplar pistas de rolamento com no mínimo largura de 6m (seis metros) mais 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio de cada lado;
- V. Todos os lotes deverão ter frente para as vias;
- VI. Os recuos frontais, laterais e de fundos, das edificações, deverão obedecer no mínimo o disposto no Plano Diretor e Código de Obras Municipal, para as zonas em que se situem;
- VII. Os índices construtivos (TO-taxa de ocupação, IA-índice de aproveitamento) devem obedecer no mínimo o estabelecido neste Plano Diretor e Código de Obras e Edificações Municipal, para as zonas em que se situem.

**Art. 154** A área de terreno que constitui o condomínio horizontal de lotes por unidade autônoma deverá ser fechada com cercas, alambrados ou muros de alvenaria até a altura máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

**Art. 155** A constituição de condomínio deverá ser precedida do encaminhamento à Municipalidade:

- I. De pedido de Diretrizes Urbanísticas e viabilidade do empreendimento;
- II. De Anteprojeto, bem como de Projeto definitivo;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

III. Memorial Descritivo e Minuta da Futura Convenção de Condomínio, nos quais deverão estar definidas todas as diretrizes básicas para sua implantação, devendo a Convenção de Condomínio, preencher os requisitos da Lei nº 4.591/64 ou outra que vier a lhe substituir.

**§ 1º** O projeto do condomínio horizontal de lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através da Secretaria da Administração, Planejamento e Meio Ambiente no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

**§ 2º** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina o Código de Obras e o Plano Diretor do Município.

**Art. 156** Para aprovação do projeto de condomínio deverão ser apresentados junto à Prefeitura Municipal os seguintes documentos:

- I. Matrícula atualizada do imóvel;
- II. Certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel, ao proprietário;
- III. Convenção de condomínio;
- IV. Memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento (descrição dos lotes autônomos contendo especialmente as áreas privativa, comum e total, bem como a fração ideal correspondente na área total);
- V. Planta das unidades autônomas, com perfil das vias e cotas de nível do terreno, bem como localização das áreas verdes e de recreação;
- VI. Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos (abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica e iluminação);
- VII. Projeto do recolhimento de águas pluviais;
- VIII. Projeto do destino de esgoto sanitário, cabendo ao Município analisar o sistema proposto, e quando inexistente outro sistema, seja propiciado pelo Município, órgão público ou empresas privadas;
- IX. Projetos de pavimentação dos acessos, dos passeios, das vias de circulação internas e áreas de uso comum;
- X. Projeto de arborização de todo o empreendimento;
- XI. Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio aprovado no Corpo de Bombeiros Militar;
- XII. Planilha de cálculo de áreas dos lotes, de uso comum, vias, áreas verdes, preservação permanente, dentre outras;
- XIII. Planilha da individualização das unidades autônomas, com suas frações ideais de áreas privativas e comuns conforme NBR 12.721, ou outra que vier a lhe substituir;
- XIV. Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;
- XV. Planilha de custos da realização da infraestrutura;
- XVI. A anotação ou registro de responsabilidade técnica (ART ou RRT) do responsável pelo projeto;
- XVII. O Município poderá exigir do empreendedor, de forma justificada, quaisquer outras informações que considerar necessárias para a análise do projeto do empreendimento.

**Art. 157** O prazo de validade do alvará ou ato de aprovação do projeto de condomínio horizontal de lotes é de 01(um) ano, contados a partir da data de sua expedição.

**Art. 158** Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

- I. Requerimento solicitando o registro da instituição condominial;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

II. Projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contemplando a presente Lei Municipal e o que segue:

- a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
- b) planta dos lotes;
- c) planilha de cálculo das áreas;
- d) planilha dos custos da realização da infraestrutura;

III. Convenção do condomínio;

IV. Documento de Responsabilidade Técnica (ART/RRT) do responsável pelo projeto e execução.

**Art. 159** Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.

**Art. 160** O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se.

**Art. 161** Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Art. 162** No que for omissivo o presente Plano Diretor, aplicam-se as disposições das leis vigentes, em especial a do Parcelamento do Solo, do Plano Diretor e do Código de Obras e Edificações do Município.

## Seção VI

### Dos Loteamentos com Construção de Unidades Habitacionais

**Art. 163** O loteamento executado pela iniciativa privada que incluir a construção de unidades habitacionais deverá atender além das condições estabelecidas no Capítulo IX, aos seguintes requisitos:

- I. Os lotes deverão atender o disposto no artigo 105;
- II. Os projetos das áreas verdes, das edificações e demais equipamentos urbanos deverão ser apresentados juntamente com o projeto de loteamento e deverão atender ao disposto neste Plano Diretor e no Código de Obras e Edificações;
- III. As áreas verdes deverão ser entregues ao Município urbanizadas e equipadas.
  - a) considera-se urbanizada a área dotada de arborização, jardins arbustivos, relvados, lagos, passeios, com preparo do solo, tais como nivelamento, escavação, pavimentação, plantio e modulação com taludes e platôs, bem como o projeto e execução da drenagem, rede de energia elétrica e iluminação;
  - b) considera-se equipada a área dotada de equipamentos destinados à recreação e lazer que permitam aos usuários pular, subir, sentar, pedalar, equilibrar, escorregar, nadar, jogar, etc.;
- IV. Ficará a critério do órgão competente do Município, a determinação do equipamento a ser construído na área de uso institucional, tais como: escola, creche, posto de saúde, posto policial.
- V. As vias internas de acesso deverão conter pista de rolamento de no mínimo, 6,00m (seis metros) sem faixa de estacionamento; quando a via interna incluir faixa de estacionamento,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

deverá ser apresentada solução técnica alternativa para circulação de pedestres no interior do condomínio, que será submetida à análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Seção VII**  
**Dos Loteamentos Populares**

**Art. 164** Considera-se loteamento popular, aquele destinado especificamente à população de baixo poder aquisitivo, promovido pelo poder público.

**Art. 165** O Município poderá implantar loteamento popular ou celebrar convênio para esse fim com órgãos federais, estaduais ou privados.

**Art. 166** O loteamento popular terá destinação residencial, podendo o Município autorizar o exercício de pequeno comércio varejista e de produção artesanal, bem como designar a sua localização.

**Art. 167** Os loteamentos populares deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. As quadras deverão ter como dimensão máxima 200 (duzentos) metros lineares;
- II. Os lotes terão área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada de 8,00m (oito metros);
- III. Tratamento das áreas de recreação.

§ 1º Nos demais aspectos aplica-se o disposto no presente Plano Diretor Municipal.

§ 2º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como especial de interesse social (ZEIS) consistirá, no mínimo, de:

- a) vias de circulação;
- b) escoamento das águas pluviais;
- c) rede para o abastecimento de água potável;
- d) soluções para esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

§ 3º No caso de loteamento de interesse social promovido e executado pela municipalidade ou ainda no caso de programas para recuperação e regularização de vilas irregulares, o Poder Executivo Municipal poderá fixar diretamente as dimensões dos lotes, quarteirões e vias, bem como estabelecer outras porcentagens de área pública e por sistemas menos onerosos de abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal,

**Art. 168** O loteamento popular que incluir a construção de unidades habitacionais unifamiliares deverá também incluir a edificação de equipamentos, a critério do setor competente, tais como: Escola, Creche, Posto de Saúde e Posto Policial.

**Seção VIII**  
**Dos Condomínios por Unidades Autônomas que se**  
**Constituírem em Casas Térreas ou Assobradadas**

**Art. 169** A instituição de condomínio na forma do artigo 8º, letra "a" da Lei Federal nº 4.591/64, ou outra que vier a lhe substituir, obedecerá ao disposto nesta seção.

**Parágrafo único.** Excluem-se do disposto nesta seção, os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas duas edificações de habitação unifamiliar.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 170** Não será admitida a constituição de condomínio de que trata esta seção, abrangendo mais de um quarteirão, e ainda:

**§ 1º** Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta lei, a instituição de condomínios por unidades autônomas para a construção de mais de uma edificação sobre o terreno.

**§ 2º** Excluem-se do disposto no parágrafo anterior os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (dois) prédios de habitação unifamiliar.

**§ 3º** Quando houver necessidade de abertura de vias, as mesmas deverão conter pista de rolamento de no mínimo, 6,00m (seis metros) sem faixa de estacionamento; quando a via interna incluir faixa de estacionamento, deverá ser apresentada solução técnica alternativa para circulação de pedestres no interior do condomínio, que será submetida à análise do Setor Técnico.

**Art. 171** Os condomínios por unidades autônomas de que trata esta seção, estão sujeitos às exigências do Capítulo VI - "Ordenamento do Solo", observados os índices urbanos previstos neste Plano Diretor Municipal.

**Art. 172** É obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários e obras de pavimentação, bem como tratamento de áreas de uso comum, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 173** Deverá ser obedecida a mesma tramitação cabível a condomínios de lotes, conforme o disposto no presente Plano Diretor.

**Art. 174** As obras relativas a edificações, instalações e áreas de uso comum deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

**Parágrafo único.** Para reformas e alterações posteriores, nos casos em que existir previsão na Convenção do condomínio que indique normas próprias para edificações das unidades autônomas, a apresentação do respectivo projeto ao órgão competente do Município deverá conter a prévia autorização do responsável ou administrador do condomínio, além de atender às disposições previstas para reformas do Código de Obras Municipal.

**Art. 175** Serão destinadas áreas livres de uso comum, nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) de área total da gleba, conforme previsto na Lei Estadual 10.116/1994 ou outra que vier a lhe substituir.

**§ 1º** Quanto a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo município.

**§ 2º** Não se enquadram nas exigências do parágrafo anterior os condomínios implantados em glebas com área inferior a 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados).

**Seção IX**  
**Dos Condomínios Verticais**

**Art. 176** Condomínios verticais consistem na divisão de gleba ou lote em unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais na modalidade de edificações multifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado, devendo ser edificado pelo empreendedor, concomitantemente à implantação de obras de urbanização;

**Art. 177** Não serão considerados condomínios urbanísticos para efeitos deste Plano Diretor Municipal, a edificação multifamiliar vertical com até 02 (duas) unidades.

**Parágrafo único.** Para os condomínios urbanísticos verticais, com mais de 02 (duas) edificações multifamiliares, as vias internas de acesso deverão conter pista de rolamento de no mínimo, 6,00m (seis metros) sem faixa de estacionamento; quando a via interna incluir faixa de estacionamento, deverá ser apresentada solução técnica alternativa para circulação de pedestres no interior do condomínio, que será submetida à análise do Setor Técnico.

**Seção X**  
**Dos Loteamentos Industriais**

**Art. 178** Aplica-se ao loteamento industrial o disposto na Legislação Federal, especialmente o disposto na Lei 6.803/80, ou outra que vier a lhe substituir, na Legislação Estadual pertinente e nas disposições do presente Plano Diretor.

**Art. 179** Todo loteamento para fins industriais obedecerá ao disposto neste Plano Diretor Municipal, com as exigências de atendimento:

- I. 5% (cinco por cento) para área institucional;
- II. 10% (dez por cento) para áreas verdes.

**Parágrafo único** - O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir a construção de creche e escola, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de necessidades.

**Art. 180** Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

- I. Lotes com testada mínima de 20,00 m (vinte metros);
- II. Lotes com área mínima de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);
- III. O quarteirão industrial poderá apresentar continuidade de no máximo 400,00 m (quatrocentos metros), devendo ocorrer passagens para pedestres a cada 200 (duzentos) metros.

**Seção XI**  
**Do Arruamento**

**Art. 181** O sistema viário é o conjunto das vias hierarquizadas, que constituem uma rede viária contínua e integrada como suporte físico da circulação urbana, e deve obedecer aos critérios estabelecidos no Capítulo V – Mobilidade Urbana.

**Parágrafo único.** As vias executadas anteriormente à promulgação deste Plano Diretor, com os gabaritos definidos pela legislação anterior, não sofrerão modificações, salvo se forem exigidos recuos para alargamento viário.

**Art. 182** Só poderão ser parceladas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município.

**§ 1º** A infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes.

**§ 2º** As vias do loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**§ 3º A** hierarquia e a dimensão mínima das vias deverão respeitar as diretrizes do Plano Diretor e as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal de planejamento.

**§ 4º Todo** o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário as diretrizes de arruamento definidas pelo Município, para assegurar a continuidade do sistema viário.

**Seção XII**  
**Dos Quarteirões**

**Art. 183** Os quarteirões situados em zonas residenciais, comerciais ou mistas, serão constituídos de modo que a distância entre duas vias não seja inferior a 60,00 m (sessenta metros) e não ultrapasse a 200,00 m (duzentos metros) de comprimento – permitida passagem de pedestres a cada 100,00 (cem) metros quando exceder aquela medida.

**Parágrafo único** - Serão admitidos quarteirões com dimensões superiores somente em áreas especiais previstas pelo Plano Diretor, em zonas específicas, de acordo com Anexo VIII.

**Seção XIII**  
**Dos Lotes**

**Art. 184** Considera-se lote cada uma das porções fundiárias resultantes de loteamento, de desmembramento, com pelo menos uma divisa lindeira com a via pública.

**Art. 185** Os lotes terão testada mínima de acordo com as zonas, conforme Anexo VIII.

**§ 1º** Os lotes de esquina terão a testada mínima de 15,00 m (quinze metros).

**§ 2º** Os lotes destinados a sítios de recreio terão área mínima de 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e a máxima não poderá passar da fração mínima de parcelamento rural.

**§ 3º** Nos lotes em que incidirem restrições à ocupação, estas não poderão exceder a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do lote, como por exemplo, mata nativa e arroio.

**§ 4º** A declividade dos lotes deverá atender ao disposto no artigo 100.

**§ 5º** Será permitido o desdobro de um lote maior, desde que atenda ao disposto no Anexo VIII.

**Art. 186** Os lotes deverão ser demarcados com marcos de pedra ou concreto, segundo o padrão recomendado pelo Município.

**Parágrafo único.** A colocação dos marcos de concreto e sua manutenção até a venda total dos lotes são de inteira responsabilidade do loteador.

**Seção XI**  
**Das Áreas Verdes, de Recreação e de Uso Institucional**

**Art. 187** Considera-se área verde de domínio público o espaço de domínio público que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização.

**Art. 188** Áreas verdes urbanas são consideradas como o conjunto de áreas intraurbanas que apresentam cobertura vegetal, arbórea (nativa e introduzida), arbustiva ou rasteira (gramíneas) e que contribuem de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental nas cidades.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 189** Nos loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio, devem ser previstas áreas para uso institucional que correspondam a no mínimo 5% (cinco por cento) da gleba total, e área verde correspondendo a no mínimo 10% (dez por cento) da gleba total.

**§ 1º** Nos desmembramentos de glebas com área superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) deverá ser prevista área para uso público especial que corresponda a no mínimo 5% (cinco por cento) da área a ser desmembrada, e nunca inferior a 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados).

**§ 2º** A área doada ao Município deverá ser desmembrada, matriculada no Registro de Imóveis e gravada na matrícula da gleba original (matrícula de procedência).

**§ 3º** Não será necessária doação de 5% (cinco por cento) de área para uso público nos casos de regularização fundiária e fracionamento, ou extinção de condomínio derivado de direitos hereditários e derivados de partilha de bens em face de separação, divórcio e dissolução de união estável.

**§ 4º** Em casos de existência de área de Preservação Permanente (APP), área de Reserva Legal e outros condicionantes legais como rede de alta tensão de energia elétrica, área não edificante – rede de abastecimento de água, esgoto, gás, telefonia e assemelhados, gravados em matrícula, dentro da área total da gleba a ser desmembrada, esta terão sua área descontada da área total da gleba para fins de cálculo dos 5% (cinco por cento) de área para uso público especial.

**§ 5º** Caso a área resultante, ou seja, retiradas as previsões legais do § 4º seja inferior a 05 (cinco) mil metros quadrados, não será aplicada a exigência do § 1º, ambos deste artigo.

**§ 6º** Todas as condicionantes do parágrafo 4º deste artigo deverão estar averbadas na matrícula de procedência.

**§ 7º** Em casos de parcelamentos que restem evidenciados a burla aos ditames aqui definidos, o Município poderá indeferir os pedidos de parcelamento, objetivando o enquadramento nas determinações deste artigo.

**Art. 190** Nos loteamentos, a porcentagem da área pública, compreendendo o sistema de circulação, áreas verdes e áreas institucionais, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada.

**Parágrafo único.** O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem as destinar a outros fins que não os previstos em Lei, salvo venda ou permuta para aquisição de área equivalente a fim de melhor realocar a atividade pública prevista.

**Art. 191** Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador.

**Art. 192** No caso de não existir vegetação no local destinado à área verde, deverão ser plantadas espécies nativas da região, considerando que é de responsabilidade do empreendedor entregar a área verde devidamente equipada e vegetada, tal qual o projeto aprovado.

**Parágrafo único.** As áreas verdes deverão permitir o acesso da população desde que o mesmo não prejudique a integridade da área.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Seção XII**  
**Do Meio Ambiente**

**Art. 193** As faixas de preservação dos cursos d'água, bem como as áreas com declividade maior ou igual a 30% (trinta por cento), remanescentes de florestas e demais áreas enquadradas pela legislação federal, estadual e municipal, são consideradas Áreas de Preservação Permanente - APP e, portanto, insuscetíveis de edificação ou impermeabilização.

**CAPÍTULO XI**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 194** A inobservância dos dispositivos deste Plano Diretor acarretará o indeferimento do pedido de aprovação do loteamento em qualquer de suas modalidades, desmembramento, fracionamento, remembramento ou condomínio por unidades autônomas sendo facultado ao interessado reapresentar o pedido com as devidas correções.

**Parágrafo único.** O Município não concederá licença para construção em terreno cujo parcelamento do solo tenha infringido qualquer dispositivo deste Plano Diretor.

**Art. 195** Os projetos de parcelamento em qualquer de suas modalidades, de loteamento, desmembramento, fracionamento, remembramento e de condomínio por unidades autônomas de que trata o presente Plano Diretor, deverá ser aprovado no prazo de 90 (noventa) dias, uma vez apresentados com todos os elementos, suspendendo-se a contagem deste prazo quando necessária a apresentação de complementação de documentos.

**Art. 196** A aprovação do projeto não eximirá ou suprirá:

- I. O cumprimento das determinações municipais sobre arruamentos, escavações, aterros, sistemas de águas pluviais e domiciliares, esgotos sanitários e proteção paisagística e monumental;
- II. A licença municipal necessária a qualquer construção, reconstrução, aumento, reforma ou demolição de prédios, muros ou obras de arte.

**Art. 197** Caberá ao loteador, incorporador ou qualquer outro responsável pelo parcelamento do solo urbano:

- I. Conservar, pelo período de 3 (três) anos (prazo máximo para execução das obras de loteamento), as vias públicas que abrirem, de sorte a mantê-las em boas condições de pavimentação;
- II. Assinalar com placas metálicas as denominações dos logradouros públicos, segundo as especificações da Municipalidade, e respeitada a competência desta para atribuir os respectivos nomes.

**Art. 198** Todo o empreendimento compreendido no campo de incidência deste Plano Diretor deverá ostentar, no local de sua implantação, sob pena de embargo administrativo, uma placa indicativa da data de início e data prevista para o seu término, contendo a indicação dos responsáveis técnicos legalmente habilitados.

**Parágrafo único.** As datas assinaláveis nas placas são aquelas constantes dos projetos aprovados pela Municipalidade.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Art. 199** Fica concedido o prazo de 60 (sessenta) dias a partir da entrada em vigor do presente Plano Diretor, sob pena das penalidades previstas no Capítulo XIV para a regularização de todos os parcelamentos, qualquer que seja a modalidade, loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio por unidades autônomas de que trata este Plano Diretor, que estejam sendo executados ilegalmente.

**Parágrafo único** - Desaprovado o pedido de regularização, a execução do empreendimento será imediatamente embargada administrativamente.

**Art. 200** Não caberá à Administração Municipal, licenciar e aprovar projetos de parcelamento cuja área total seja superior a 100 ha (cem hectares), bem como, qualquer responsabilidade por diferença de área dos lotes ou quadras verificadas em loteamentos aprovados.

**Art. 201** A documentação solicitando consulta, encaminhando anteprojeto à aprovação da Municipalidade, deverá ser assinada pelo proprietário ou procurador, juntado o instrumento de mandato, cujos documentos técnicos deverão ser elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados, juntada a correspondente ART.

**Art. 202** São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa do Município, outros Entes Públicos ou entidades autorizadas por este Plano Diretor, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

**Art. 203** Para fins de regularização de quaisquer modalidades de parcelamento do solo deve ser considerado o disposto na Lei Federal 13.465/2017, ou outra que vier a lhe substituir, mediante aprovação de Grupo Técnico a ser nomeado anualmente através de Portaria Municipal.

**Art. 204** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação suscitadas na aplicação deste Plano Diretor serão resolvidos pelo departamento competente.

**CAPÍTULO XII**  
**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

**Art. 205** Os instrumentos urbanísticos a serem utilizados, devem obedecer ao disposto no presente Plano Diretor, além do disposto no Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), e na legislação específica de cada instrumento.

**TÍTULO I**  
**INSTRUMENTOS JURÍDICOS E POLÍTICOS**

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

**Art. 206** O Executivo Municipal elaborará e encaminhará ao Legislativo, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, Projeto de Lei determinando parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóveis não utilizados e subutilizados, contendo as condições e os prazos para o implemento da obrigação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**§ 1º** O Projeto de Lei deverá indicar, no mínimo, os imóveis subutilizados ou não utilizados constantes no Cadastro de Imóveis de Interesse Social (CADIS).

**§ 2º** Projeto de Lei de que trata o *caput* deverá ser submetido ao Conselho de Desenvolvimento Municipal, antes da remessa ao Poder Legislativo.

**§ 3º** São considerados subutilizados os imóveis que não atingem 50% (cinquenta por cento) do índice de aproveitamento máximo ou descumprem sua função social, conforme disposições deste Plano Diretor Municipal, ou em lei a ser elaborada na forma do *caput*.

**§ 4º** A lei prevista no *caput* deverá ser revisada a cada 10 (dez) anos ou em período menor de tempo conforme necessidade.

**§ 5º** O Projeto de Lei de que trata o *caput* deverá fixar o valor da alíquota a ser aplicada a cada ano, em caso de incidência de IPTU Progressivo.

**§ 6º** Os prazos para implementação referidos no *caput* serão os seguintes:

- I. Um ano, a partir da notificação para que seja protocolado o projeto urbanístico no órgão municipal competente;
- II. Dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento;
- III. Três anos para a conclusão do empreendimento.

**Art. 207** Promulgada a Lei determinando o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória, a Administração Municipal, na forma do artigo 5º da Lei Federal 10.257/01, notificará os proprietários para que estes dêem a destinação apropriada aos imóveis.

**Art. 208** A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta seção.

## Seção II

### Desapropriação com Pagamento em Títulos

**Art. 209** Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

**§ 1º** Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

**§ 2º** O valor real da indenização:

- I. Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o imóvel se localiza após a notificação.
- II. Não serão indenizáveis expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**§ 3º** Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

**Art. 210** Quando constar no Cadastro de Imóveis de Interesse Social (CADIS), o imóvel desapropriado passará a compor a Reserva de Imóveis do Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Seção III**  
**Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso**

**Art. 211** Para a consecução das Políticas, Programas e Projetos previstos no Anexo IV deste Plano Diretor, poderá o Município, mediante Lei específica, autorizar o proprietário a exceder os índices de ocupação e aproveitamento previstos no Anexo VIII deste Plano Diretor Municipal, ou, ainda, alterar o uso do imóvel, mediante contrapartida financeira, em especial na Zona Urbana Norte.

**Art. 212** A outorga onerosa somente será autorizada se estudo específico, a cargo do interessado e conforme critérios fixados pelo Município, demonstrar que há infraestrutura ociosa, considerando os índices de ocupação e aproveitamento máximos permitidos para a Zona, sendo defesa, em qualquer hipótese, a construção além dos índices fixados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 213** O Projeto de Lei que autoriza a outorga do direito de construir e/ou a alteração de uso do imóvel deverá ser submetido à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Municipal antes da remessa ao Poder Legislativo.

**Art. 214** Da Lei específica que aprovar a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso constará, no mínimo:

- I. Definição da área a ser atingida;
- II. Detalhamento dos índices de ocupação e aproveitamento que serão exercidos ou detalhamento da alteração do uso do imóvel, conforme o caso;
- III. A fórmula de cálculo para a cobrança;
- IV. Contrapartida a ser exigida do beneficiário.

**Parágrafo único.** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as 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;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Seção IV**  
**Transferência do Direito de Construir**

**Art. 215** Poderá o Município, por Lei específica, autorizar o proprietário a exercer em outra área, ou alienar, mediante escritura pública, o seu direito de construir, quando o seu imóvel for considerado necessário para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação do patrimônio natural ou cultural, ou para servir a Programas/Projetos de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas - ou novas - por habitações de interesse social.

**§ 1º** A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos no *caput*.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**§ 2º** A Lei específica referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

**Seção V**  
**Operação Urbana Consorciada**

**Art. 216** Lei municipal específica, baseada no Plano Diretor Municipal, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

**Parágrafo único.** Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Art. 217** Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I. A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II. A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.
- III. A concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

**Art. 218** Da Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano da operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I. Definição da área a ser atingida;
- II. Programa básico de ocupação da área;
- III. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. Finalidades da operação;
- V. Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- VII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII. Natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados.

**§ 1º** Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

**§ 2º** A partir da aprovação da Lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano da operação urbana consorciada.

**Art. 219** A Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em Leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Parágrafo único.** Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

**Art. 220** Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

**Seção VII**  
**Direito de Preempção**

**Art. 221** O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

**§ 1º.** Lei municipal específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a 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 parágrafo primeiro, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**§ 3º.** Nos termos da lei municipal específica indicada no parágrafo primeiro, definido o direito de preempção, proprietário da área ou, em se tratando de pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la, será notificado, nos seguintes termos:

- I. Será entregue notificação por funcionário público municipal diretamente ao proprietário da área ou, em se tratando de pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la.
- II. Se eventualmente frustradas três tentativas de notificação, com decurso de tempo de 15 dias entre si, fará o Município publicar a notificação através de edital em jornal local ou regional de ampla circulação.
- III. O Município fará averbar a notificação de que trata o caput do presente artigo junto à matrícula do imóvel perante o Serviço Registral de Imóveis da Comarca.

**Art. 222** 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;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 223** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

**§ 1º** À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

§ 2º 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 nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**Seção VII**  
**Estudo de Impacto de Vizinhança**

**Art. 224** Os empreendimentos que resultem em situações de excepcionalidade ao já regulamentado por Legislação Municipal e/ou que causem impacto urbanístico e ambiental no meio urbano, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Parágrafo único.** A aprovação pelos órgãos competentes da Administração Municipal será realizada após Audiência Pública, em que poderão ser solicitados estudos complementares e medidas mitigadoras aos impactos avaliados.

**Art. 225** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização ou desvalorização imobiliária;
- V. Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico ou ambiental;
- VI. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VII. Serviços públicos, incluindo consumo de água e de energia, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes, assim como drenagem de águas pluviais;
- VIII. Equipamentos institucionais;
- IX. Sistemas de circulação e transporte, incluindo entre outros: tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque de pessoas, demanda por transporte público;
- X. Ventilação e iluminação;
- XI. Poluição sonora e do ar; e
- XII. Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 226** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação de projeto, no que couber:

- I. Execução de melhorias na infraestrutura urbana em relação à rede física, através da qual o Poder Público ou a concessionária alcança ao cidadão o serviço e/ou o abastecimento, tais como:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- a) ampliação de redes, tais como: água, gás, esgoto pluvial, esgoto sanitário, eletricidade, iluminação pública;
  - b) área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em proporção compatível com as demandas geradas pelo empreendimento, tais como: educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer; e
  - c) ampliação e/ou adequação da estrutura viária, sinalização e mobiliário urbano tais como: faixas de aceleração e desaceleração, faixas de pedestres, paradas de transporte público, semaforização, pavimentação de vias, realização ou adequação do passeio público, sinalização viária (vertical e horizontal) incluindo a identificação dos logradouros, arborização, posteamento, bem como adequações ao acesso do loteamento, quando for o caso.
- II. Proteção acústica mediante o uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos gerados pelas atividades a serem desenvolvidas;
- III. Recuperação ambiental da área e preservação dos elementos naturais considerados de interesse paisagístico;
- IV. Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos considerados de interesse histórico, artístico ou cultural;
- V. Criação de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional;
- VI. Criação de habitações de interesse social; e
- VII. Construção de equipamentos sociais.

**Parágrafo único.** A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Executivo Municipal, antes da finalização do mesmo.

**Art. 227** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá conter:

- I. Informações urbanísticas (IU) fornecidas pelo órgão competente;
- II. Situação e localização, com clara indicação de acessos;
- III. Atividades previstas;
- IV. Descrição dos espaços edificados, cobertos ou descobertos e os usos previstos nos mesmos;
- V. Descrição da infraestrutura existente no local e atestado da possibilidade de atendimento das demandas de água e energia elétrica, emitidos pelos fornecedores da mesma; e
- VI. Análise das questões indicadas no Art. 224.

**§1º** O Município poderá solicitar complementação das informações apresentadas, quando necessário.

**§2º** Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) deverão ser assinados pelo empreendedor e pelos responsáveis técnicos dos mesmos, sendo solidariamente responsáveis pela veracidade das informações fornecidas.

**§ 3º** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

**§ 4º** A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

**Art. 228** Deverá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança, de acordo com Anexo VIII:

- I. Sempre que a natureza da atividade for enquadrada como diferente de adequada;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- II. Sempre que a categoria de uso comercial e de serviços for de grande porte, ou quando a área ultrapassar 3000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);
- III. Sempre que a categoria de uso industrial for de médio ou grande porte, ou quando a área ultrapassar 6000m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados);
- IV. Sempre que as edificações não residenciais apresentarem área de estacionamento para veículos superior a 10.000,00m<sup>2</sup> ou com mais de 400 vagas destinadas a estacionamento de veículos;
- V. Sempre que os parcelamentos do solo vinculados na figura de desmembramento, que originem lote com área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> ou quarteirão com dimensão superior a 200,00m.

**Título II**  
**INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS**

**Seção I**  
**Incentivos Fiscais**

**Art. 229** A concessão de incentivos fiscais, a serem definidos em lei específica, fica condicionada à adequação do empreendimento beneficiado às Diretrizes deste Plano Diretor, bem como o enquadramento da atividade entre os usos incentivados, definidos por regulamentação específica.

**Art. 230** Os incentivos fiscais devem ser prioritariamente concedidos a empreendimentos locais sustentáveis, dentro das Políticas Públicas previstas no Anexo IV deste Plano Diretor.

**Seção II**  
**IPTU Progressivo no Tempo**

**Art. 231** Verificado descumprimento dos prazos e finalidades previstos no parágrafo 5º, do artigo 204, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota, pelo prazo de cinco anos consecutivos, conforme os valores fixados na Lei que determinou o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

**§ 1º.** Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, na forma desta Lei.

**§ 2º.** É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

**Seção III**  
**Contribuição de Melhoria**

**Art. 232** O Município deverá instituir, por legislação específica, Contribuição de Melhoria, que incidirá sobre a valorização de imóveis particulares decorrente de obras ou serviços públicos.

**Parágrafo único.** O Município somente poderá conceder isenção do tributo de que trata esta Seção nos casos de interesse social ou utilidade pública.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**CAPÍTULO XIII**  
**PLANEJAMENTO SOCIOECONÔMICO**

**Art. 233** O planejamento socioeconômico tem como objetivo definir estratégias de promoção do desenvolvimento econômico no Município, compreendendo o aumento da eficiência e da eficácia dos seus elementos de produção, de forma articulada à proteção do ambiente, visando ampliar os benefícios sociais e a qualidade de vida da população, integrando-a ao desenvolvimento territorial e à região metropolitana.

**Art. 234** As Políticas Públicas Municipais a serem implementadas para a obtenção da articulação econômica deverão:

- I. Promover o Associativismo e Cooperativismo, visando possibilitar a implantação de uma cadeia produtiva e de comercialização dos cultivos existentes, em especial dos cítricos;
- II. Incentivar a permanência dos jovens no campo, por meio de campanhas de conscientização no que diz respeito ao fortalecimento da importância do meio rural e da sua permanência no campo;
- III. Viabilizar a produção orgânica, como forma de diferenciar a produção do Município frente à concorrência;
- IV. Priorizar compras e contratações pelo Poder Público Municipal de produtos e mão-de-obra local;
- V. Promover Programas de Economia Solidária;
- VI. Incentivar agroindústrias, objetivando agregar valor à produção;
- VII. Incentivar a exploração de atividades ligadas ao turismo, buscando com que este se transforme em fonte de renda;
- VIII. Avaliar a conveniência e oportunidade de formalização de convênio com a União, tendo como objetivo assumir a fiscalização e cobrança do imposto sobre propriedade rural (ITR) na forma do inciso III do § 4º do art. 153 da Constituição Federal regulamentado pela Lei nº 11.250, de 27 de dezembro de 2015.

**Art. 235** As Políticas Públicas promotoras do desenvolvimento econômico sustentável e da melhoria da qualidade de vida são:

- I. Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Primário;
- II. Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Secundário;
- III. Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Terciário;
- IV. Política Municipal de Turismo.

**Seção I**  
**Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Primário**

**Art. 236** A Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Primário tem por objetivo harmonizar o desenvolvimento de atividades econômicas com a preservação dos recursos naturais, visando à melhoria da qualidade de vida na área rural e o desenvolvimento sustentável das atividades primárias, atendendo às premissas de diversificação de culturas, adoção de técnicas de cultivos de menor impacto ambiental e organização associativa.

**Art. 237** Para a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Primário, o Município de São Sebastião do Caí deverá:

- V. Implantar zoneamento detalhado das Macrozonas Rurais, definindo microrregiões de acordo com o perfil fundiário e o potencial produtivo;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- VI. Demarcar os limites entre as áreas de cultivo, as Áreas de Preservação Permanente e a Reserva Legal;
- VII. Desenvolver Programas de incentivo à criação de associações e cooperativas de produção e de consumo nas Macrozonas Rurais, definindo e viabilizando locais adequados para a venda de produtos hortifrutigranjeiros;
- VIII. Desenvolver Programas de incentivo à diversificação e criação de novas cadeias produtivas, em consonância com as potencialidades do Município, disponibilizando assistência técnica aos produtores;
- IX. Promover a melhoria das condições físicas dos centros comunitários rurais e a instalação de telecentros e espaços para cursos, recreação e lazer, possibilitando que se tornem lugares de referência na busca de serviços e difusão de conhecimentos na microrregião;
- X. Criar e/ou fortalecer instância administrativa municipal e parâmetros para fiscalização da exploração dos recursos naturais;
- XI. Desenvolver Programas de qualificação de mão-de-obra, preferencialmente através de parcerias com instituições de ensino ou congêneres;
- XII. Inibir atividades que causem significativo impacto ambiental ou de vizinhança;
- XIII. Coibir a utilização de agrotóxicos nas atividades agrícolas desenvolvidas na Macrozona Urbana ou na sua proximidade;
- XIV. Priorizar a compra da produção local para a disponibilização da merenda escolar nas escolas municipais, refeições em restaurantes comunitários ou qualquer situação em que seja o Município responsável pelo fornecimento de alimentos;
- XV. Assessorar os produtores rurais na elaboração de Planos de Manejo para as áreas de Reserva Legal, a serem licenciados mediante procedimentos simplificados e coletivos, junto ao órgão ambiental competente.

## Seção II

### Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Secundário

**Art. 238** A Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Secundário se constitui em um conjunto de medidas a serem tomadas pelo Poder Público com o objetivo de harmonizar o crescimento econômico com as conquistas sociais, a partir da preservação dos recursos naturais, visando à melhoria da qualidade de vida e o desenvolvimento sustentável das atividades de beneficiamento, atendendo às premissas de diversificação das atividades produtivas de pequeno e médio porte, evitando significativos impactos ambientais ou de vizinhança.

**Art. 239** Para a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Secundário, além das medidas referentes à estrutura urbana, serão adotadas as seguintes ações:

- I. Fomentar atividades de beneficiamento vinculadas às potencialidades locais e suas respectivas cadeias produtivas, priorizando as cooperativas, e micro e pequenas empresas;
- II. Desenvolver Programas permanentes de qualificação da mão-de-obra local e encaminhamento ao mercado de trabalho, preferencialmente por meio de parcerias com instituições de ensino ou congêneres;
- III. Elaborar o plano de fortalecimento da infraestrutura física e institucional do território, para atração das atividades de beneficiamento, priorizando o capital local e regional;
- IV. Regulamentar incentivos fiscais para investimentos no setor, priorizando o associativismo, o capital local e as pequenas e médias empresas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Seção III**  
**Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Terciário**

**Art. 240** A Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Terciário visa equipar a cidade para garantir a qualidade dos ambientes residenciais e laborais e incentivar a proximidade de usos variados e compatíveis, possibilitando a formação de pólos atrativos de atividades geradoras de trabalho e renda.

**Art. 241** Para a implementação da Política Municipal de Desenvolvimento do Setor Terciário, além das medidas referentes à estrutura urbana, serão adotadas as seguintes:

- I. Promover o desenvolvimento de cadeias produtivas, preferencialmente comunitárias ou alternativas, baseadas em organizações associativas e cooperativas, através de incentivos urbanísticos, tributários e financeiros aos empreendimentos locais e regionais;
- II. Promover a criação de cooperativas de prestação de serviços e de consumo;
- III. Realizar parcerias com instituições de ensino ou congêneres para fins de qualificação da mão-de-obra local;
- IV. Qualificar os detentores de conhecimento ou mesmo de exemplares do patrimônio da Quarta Colônia, a fim de que a mesma seja geradora de renda e incentivadora do turismo;
- V. Conceder incentivos fiscais e financeiros aos empreendimentos locais e regionais que explorem ou têm potencial de explorar o turismo, conforme mapeamento do Plano de Desenvolvimento Turístico, a ser elaborado;
- VI. Incentivar, em especial através da organização e divulgação, de eventos locais e regionais.

**Seção IV**  
**Política Municipal de Turismo**

**Art. 242** A Política Municipal de Turismo de São Sebastião do Caí será fundamentada na participação popular, com ênfase no associativismo comunitário, por meio da identificação das vocações, potencialidades e viabilidade de desenvolvimento do turismo vinculado aos recursos naturais e culturais, possibilitando geração de trabalho e renda, preferencialmente para as comunidades locais, buscando a sustentabilidade socioeconômica e ecológica do Município e da região.

**Art. 243** Para a efetivação da Política Municipal de Turismo, deverá ser elaborado e implementado um Plano de Desenvolvimento Turístico, o qual deverá conter, no mínimo:

- I. Mapeamento dos principais pontos turísticos do Município evidenciando seus potenciais de utilização, público alvo e estratégias de promoção;
- II. Mapeamento dos empreendimentos privados que explorem ou têm potencial de explorar o turismo no Município;
- III. Definição de critérios para a concessão de incentivos aos empreendimentos locais e regionais que explorem ou têm potencial de explorar o turismo, conforme mapeamento do Plano de Desenvolvimento Turístico;
- IV. Proposição de temas, setores e eventos, de natureza religiosa, econômica, ecológica, rural, étnica, cultural ou científica, entre outras, que representem potencialidades para o desenvolvimento do turismo;
- V. Programas de informação, sinalização, divulgação e acessibilidade, preferencialmente por meio de transporte coletivo, ao público;
- VI. Cursos de qualificação de empreendedores, priorizando aqueles de natureza coletiva/comunitária local/regional;





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

VII. Incentivo à preservação do patrimônio cultural e natural.

**Parágrafo único.** Para efetivação da Política de que trata o *caput*, deverão ser elaborados e executados os Projetos e Programas constantes do Anexo IV, observadas as ordens de prioridade, quando indicadas no referido Anexo.

**CAPÍTULO XIV**  
**PENALIDADES**

**Art. 244** Toda ação ou omissão que viole as normas previstas neste Plano Diretor, praticadas por pessoas físicas ou jurídicas, serão punidas com a aplicação das seguintes penalidades administrativas, sem prejuízo das sanções penais previstas na legislação federal:

- I. Advertência;
- II. Reparação do dano;
- III. Multas;
- IV. Embargos;
- V. Interdição (total ou parcial);
- VI. Demolição

**Parágrafo único.** Também deverá ser apurada a responsabilidade e aplicadas penalidades cabíveis à autoridade municipal que:

- I. Autorizar ocupações do solo ou exercício de atividades sem a observância das exigências legais ou em desacordo com as recomendações técnicas pertinentes, especialmente sem atendimento aos dispositivos deste Plano Diretor;
- II. Deixar de aplicar as sanções previstas nesta Lei Complementar;
- III. Deixar de adotar as providências cabíveis previstas na legislação;
- IV. Não promover a interdição do empreendimento, quando constatada a irregularidade;
- V. Dificultar, impedir, retardar ou inibir, por qualquer meio, a ação fiscalizatória dos agentes públicos competentes;
- VI. Releva sanção aplicável por descumprimento aos preceitos desta Lei Complementar.

**Art. 245** Todo parcelamento, obra ou edificação, a qualquer tempo, poderá ser vistoriado pelo Poder Público, e para esse fim o encarregado da fiscalização terá imediato ingresso no local, mediante apresentação de sua identificação funcional.

**Art. 246** As penalidades previstas neste Plano Diretor Municipal serão aplicadas de acordo com a gravidade da infração, podendo ser impostas de forma isolada ou cumulativa.

**Art. 247** As penalidades serão atribuídas ao proprietário ou possuidor do imóvel, ou ainda, ao titular da obra, conforme as atribuições de responsabilidades definidas neste Plano Diretor Municipal ou em normas específicas.

**Art. 248** A advertência é a sanção pela qual o infrator é advertido pelo cometimento de infração verificada em obra, edificação ou parcelamento do solo e em que se estabelece prazo para sanar a irregularidade.

**§ 1º** O prazo a ser estabelecido em advertência para sanar a irregularidade é de até 30 (trinta) dias, prorrogável por iguais períodos, desde que justificadamente.

**§ 2º** Aplica-se a prévia advertência somente nos casos em que a irregularidade é passível de regularização.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Seção I**  
**Reparação do Dano**

**Art. 249** Sem prejuízo de outras penalidades, nos casos em que a infração cometida venha a gerar efetivo dano à municipalidade, à cidade, aos munícipes ou ao meio-ambiente, poderá a administração municipal autuar o infrator para que, em prazo razoável assim estabelecido pelo órgão competente, de acordo com a natureza do dano causado, repare o prejuízo causado.

**§1º** A reparação do dano causado poderá ser efetivada mediante reparo/construção/demolição ou outra prestação alternativa, assim definida pelo Município, limitada à reparação ao exato prejuízo causado pelo infrator.

**§ 2º** A não reparação do dano na forma e no prazo estipulado acarretará na aplicação da multa prevista no inciso VI do parágrafo segundo do Art. 251 deste Plano Diretor Municipal.

**Seção II**  
**Multas**

**Art. 250** Verificada qualquer infração às disposições desta Lei Complementar, será lavrado o competente Auto de Infração e Multa para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, o infrator pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

**Parágrafo único.** Simultaneamente à imposição de multa, serão lavrados:

- I. Auto de embargo da obra, atividade ou parcelamento do solo, se for o caso;
- II. Intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

**Art. 251** Aplicada a multa, não fica o infrator desobrigado do cumprimento das exigências que a houverem determinado, nem estará isento das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

**Art. 252** As multas não pagas nos prazos fixados serão inscritas em dívida ativa e cobradas judicialmente.

**Art. 253** As infrações classificam-se, para efeitos de multa, em leves, médias, graves e gravíssimas.

**§ 1º** É infração leve:

- I. Deixar de entregar ou entregar fora dos prazos estabelecidos documentos e/ou laudos técnicos exigidos para fins de parcelamento do solo.

**§ 2º** São infrações médias:

- I. Iniciar, dar continuidade ou efetuar ocupação ou atividade no solo do município de São Sebastião do Caí em desacordo com o determinado por este Plano Diretor;
- II. Constatar-se qualquer irregularidade documental que interfira diretamente no material aprovado;
- III. Promover construção em solo não edificável ou no seu entorno, assim considerado em razão de seu valor paisagístico, ecológico, artístico, turístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou monumental, sem autorização da autoridade competente ou em desacordo com a concedida;
- IV. Causar impedimento ou embaraço à atividade de fiscalização;
- V. Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas neste Plano Diretor;
- VI. Não reparar o dano causado na forma e no prazo estipulado.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**§ 3º** São infrações graves:

- I. Iniciar a execução de obra e/ou parcelamento do solo sem projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade de aprovação e/ou de licença na área urbana do município;
- II. Executar a obra de parcelamento do solo em desacordo com o projeto aprovado;
- III. Dar uso a atividade proibida para determinado zoneamento, em razão do que estabelecem as normas de uso e ocupação para a zona em que se encontram;
- IV. Realizar atividade relacionada a esta Lei Complementar que cause danos ou prejuízo à área de interesse ambiental.
- V. Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo, promover modificações nos escoamentos, sem licença do poder público ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

**4º** São infrações gravíssimas:

- I. Registrar loteamento ou desmembramento, compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes;
- II. Iniciar a execução de obra e/ou parcelamento do solo sem projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade de aprovação e/ou de licenças em áreas não consideradas urbanas por esta Lei Complementar;
- III. Realizar parcelamento do solo, empreendimento ou obra em área de domínio público, área verde ou área de preservação permanente;
- IV. Descumprir auto de embargo, intimação demolitória e interdição;
- V. Apresentar documentos sabidamente falsos;

**Art. 254** As multas serão aplicadas com base nos seguintes valores de referência:

- I. Infração leve: 3% (três por cento) do Valor do Imóvel;
- II. Infração média: 5% (cinco por cento) do Valor do Imóvel;
- III. Infração grave: 10% (dez por cento) do Valor do Imóvel;
- IV. Infração gravíssima: 15% (quinze por cento) do Valor do Imóvel;

**§ 1º** O valor da multa será estipulado com base na planta de valores imobiliários utilizada para cálculo do IPTU.

**§ 2º** Incidem na mesma sanção administrativa os corresponsáveis, o agrimensor, o corretor, o eventual comprador, o vendedor, bem como todo aquele que de qualquer modo contribuir para a concretização do empreendimento no município sem autorização do Poder Público ou em desacordo com as licenças emitidas.

**Art. 255** No caso de reincidência ou de infração continuada, as multas são aplicadas de forma cumulativa e calculadas pelo dobro do valor da última multa aplicada.

**§ 1º** Verifica-se a reincidência quando o infrator comete a mesma infração nos 12 (doze) meses seguintes após a decisão definitiva sobre a sanção aplicada.

**§ 2º** Verifica-se infração continuada quando o infrator descumpre os termos da advertência, do embargo, da intimação demolitória ou da interdição.

**§ 3º** Persistindo a infração continuada após a aplicação da primeira multa, aplica-se nova multa:

- I. Mensalmente, nos casos de descumprimento dos termos da advertência ou da intimação demolitória;
- II. Diariamente, nos casos de descumprimento do embargo ou da interdição.

**Art. 256** O pagamento da multa não isenta o infrator de cumprir as obrigações necessárias à correção das irregularidades que deram origem à sanção.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**Seção III**  
**Embargos**

**Art. 257** Sem prejuízo de outras penalidades, as obras em andamento, sejam de parcelamento do solo ou de edificação, podem ser embargadas quando incorrerem nos casos previstos no § 2º, incisos I, II e III; no § 3º, incisos I, II, III, IV e V; e no § 4º, incisos I, II e III do Art. 251, ou sempre que estiver em risco a estabilidade da obra, com perigo para o público ou para os operários que a executam.

**Art. 258** O embargo, sem prejuízo das multas e outras penalidades, determina a paralisação imediata de uma obra ou atividade, quando constatada desobediência às disposições desta Lei Complementar ou aos projetos aprovados.

**Parágrafo único.** O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

**Art. 259** Quando não atendidos o embargo ou a interdição realizados:

- I. A obra ou a edificação será demolida, total ou parcialmente;
- II. O parcelamento do solo será desconstituído.

**Seção IV**  
**Interdição**

**Art. 260** Sem prejuízos de outras penalidades, um parcelamento do solo, uma edificação completa ou parte de suas dependências podem ser interditadas, se incorrer no caso previsto no § 2º, incisos I, II e III; no § 3º, incisos I, II, III, IV e V; e no § 4º, incisos I, II e III do Art. 251, ou sempre que oferecer riscos aos seus habitantes ou ao público em geral.

**Seção V**  
**Demolição**

**Art. 261** A Administração Municipal determina a demolição total ou parcial de uma edificação se:

- I. Incorrer nos casos previstos nos incisos no § 2º, incisos I e II; no § 3º, incisos I, II, III, IV e V; e no § 4º, incisos I, II e III do Art. 251, e não for cumprido o Auto de Embargo;
- II. Recair sobre o que dispõe o Código de Obras e Edificações no que se refere à referida penalidade.

**Seção VI**  
**Auto de Infração e Defesa**

**Art. 262** O Auto de Infração conterá:

- I. A data e o local da infração;
- II. A razão da infração e a fundamentação atinente;
- III. Nome, endereço e assinatura do infrator;
- IV. Nome, assinatura e categoria funcional do autuante;
- V. Nome, endereço e assinatura das testemunhas, se houver.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

§ 1º Se o infrator se negar a assinar a notificação ou o auto de infração, o fiscal certificará a recusa, considerando-se o infrator devidamente notificado ou autuado.

§ 2º A notificação ou o auto de infração poderão ser remetidos via Correio com aviso de recebimento (AR), considerando-se entregue após o retorno do AR aos autos do processo administrativo.

§ 3º Estando o infrator em local incerto e não sabido, esgotadas as tentativas de localização pessoal e via correios, a notificação para defesa, bem como a ciência da aplicação da sanção, será realizada por edital.

**Art. 263** São autoridades competentes para lavrar auto de infração e instaurar processo administrativo os funcionários de órgãos de fiscalização do município de São Sebastião do Caí ou de órgãos ambientais das esferas federal, estadual ou municipal designados para as atividades de fiscalização.

§ 1º Qualquer pessoa, constatando infração às normas deste Plano Diretor, poderá dirigir representação às autoridades relacionadas neste artigo, para efeito do exercício do seu poder de polícia.

§ 2º A autoridade que tiver conhecimento de infração é obrigada a promover a sua apuração imediata, mediante processo administrativo próprio, sob pena de corresponsabilidade.

§ 3º As infrações são apuradas em processo administrativo próprio, assegurado o direito de ampla defesa e o contraditório, observadas as disposições desta Lei Complementar e de sua regulamentação.

**Art. 264** O infrator terá o prazo de 8 (oito) dias, a contar do recebimento da notificação nos termos do Art. 260, para apresentar defesa escrita, encaminhada ao órgão competente para decisão final, conforme regulamentação municipal que deverá ser indicada ao autuado no próprio auto de infração. Decorrido o prazo sem apresentação de defesa será aplicada a penalidade.

**Art. 265** Apresentada defesa e julgada improcedente será aplicada a penalidade. O infrator será informado acerca da aplicação da penalidade por meio da entrega da terceira via do Auto de Infração acompanhada do respectivo despacho da autoridade municipal que o aplicou.

§ 1º Em caso de multa, o infrator terá o prazo de 8 (oito) dias para efetuar o pagamento, na forma indicada no auto de infração.

§ 2º No prazo para pagamento da multa 8 (oito) dias poderá ser interposto recurso administrativo, dirigido à autoridade municipal competente. Interposto tempestivamente o recurso a exigibilidade da multa fica suspensa até o julgamento definitivo.

§ 3º Provido o recurso administrativo, será cancelado o auto de infração. Em caso de desprovimento do recurso, o autuado terá o prazo de 8 (oito) dias a contar do recebimento da decisão recursal para efetivar o pagamento da multa.

§ 4º Nos casos de embargos e interdição, a pena deve ser imediatamente acatada, até que sejam satisfeitas todas as exigências que a determinaram.

§ 5º Nos casos de demolição, a autoridade competente estipulará o prazo para o cumprimento da penalidade.

**Art. 266** Caberá execução judicial sempre que, decorrido o prazo estipulado e sem que haja a interposição de recursos, o infrator não cumprir a penalidade imposta.

**Art. 267** O processo administrativo referente às infrações e à aplicação de sanções previstas neste Plano Diretor Municipal deve ser definido em regulamento próprio observada a necessidade de:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- I. Motivação de todos os atos administrativos;
- II. Comunicação formal ao infrator ou ao interessado:
  - a) dos autos de infração;
  - b) das decisões em recursos, pedidos de reconsideração e demais petições dirigidas a órgãos e entidades públicas;
- III. Acesso a todas as peças dos autos, observadas as regras de sigilo;
- IV. Garantia do contraditório e da ampla defesa;
- V. Prazo razoável para impugnação, defesa, apresentação de provas e contraprovas, bem como para a prática dos demais atos processuais.

**CAPÍTULO XI**  
**PARTICIPAÇÃO SOCIAL**

**Art. 268** A Gestão Participativa visa garantir o efetivo controle social sobre os agentes do Poder Público, em todos os atos que digam respeito ao planejamento, implantação, monitoramento e avaliação da efetivação dos Princípios, Diretrizes, Programas e Projetos integrantes do Plano Diretor, em especial através dos instrumentos de gestão democrática da cidade, consistentes nos Conselhos, Audiências e Consultas Públicas, Conferências Municipais, Plebiscitos, Referendos e Iniciativas Populares de Leis.

**Seção I**  
**Conselho de Desenvolvimento Municipal**

**Art. 269** Para dar efetividade à Gestão Democrática de São Sebastião do Caí, o Poder Executivo proporá a criação, por Lei própria, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da promulgação do presente Plano Diretor, do Conselho de Desenvolvimento Municipal, órgão colegiado de política de desenvolvimento municipal, integrante da Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Ouvidoria, órgão que terá como objetivos:

- I. Integrar e articular as políticas específicas e setoriais na área do desenvolvimento urbano e rural, como planejamento e gestão do uso do solo, habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade;
- II. Mediar os interesses existentes em cada local, constituindo-se em um espaço permanente de discussão, negociação e pactuação, visando garantir a gestão pública participativa;
- III. Fortalecer os atores/sujeitos sociopolíticos autônomos;
- IV. Consolidar a gestão democrática, como garantia da implementação das políticas públicas constituídas coletivamente nos canais de participação;
- V. Compartilhar as informações e as decisões, pertinentes à política de desenvolvimento urbano e rural, com a população.

**Art. 270** O Conselho do Desenvolvimento Municipal de São Sebastião do Caí terá como principais atribuições:

- I. Debater, avaliar, propor, definir e fiscalizar programas, projetos, a política de desenvolvimento urbano e rural, bem como as políticas de gestão do solo, habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade em conjunto com o governo e sociedade civil;
- II. Acompanhar e avaliar a implantação do Plano Diretor Municipal, bem como sugerir alterações, e colaborar em todas as atividades que se relacionem com o planejamento do desenvolvimento do Município;
- III. Coordenar a organização das conferências das cidades, na esfera municipal, possibilitando a participação de todos os segmentos da sociedade;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- IV. Promover a articulação entre os programas e os recursos que tenham impacto sobre o desenvolvimento urbano e rural;
- V. Coordenar o processo participativo de elaboração e execução do Plano Diretor;
- VI. Debater a elaboração e execução do orçamento público, plano plurianual, leis de diretrizes orçamentárias e planejamento participativo de forma integrada;
- VII. Emitir parecer sobre a implementação de empreendimentos imobiliários que causem grande impacto urbanístico;
- VIII. Propor a edição de normas que regulem matéria territorial, urbana e ambiental;
- IX. Articular-se com outros conselhos, de forma a integrar ações e Políticas de intervenção territorial.
- X. Divulgação ampla de seus trabalhos e ações realizadas;
- XI. Promover a realização de estudos, debates, pesquisas e ações que propiciem a utilização de conhecimentos científicos e tecnológicos, para a população municipal;
- XII. Realização de cursos, oficinas, debates, simpósios, seminários com os diversos segmentos da sociedade, buscando a disseminação de informação e a formação continuada;
- XIII. Elaborar e aprovar o Regimento Interno e deliberar sobre as alterações propostas por seus membros.

**Art. 271** O Conselho do Desenvolvimento Municipal de São Sebastião do Caí deverá ser composto paritariamente por 09 membros, 03 representantes de entidade governamentais, 03 representantes das comunidades locais (urbanas e rurais), 03 representantes de entidades não governamentais (01 representante da indústria e comércio, 01 representante de entidades de classe e 01 representante da universidade)

**§ 1º** Os representantes de entidades governamentais serão indicados pela entidade.

**§ 2º** Os representantes das comunidades locais serão eleitos pelas respectivas associações de moradores, existentes ou criadas, a partir da divisão do Município em unidades territoriais já definidas ou a serem criadas, como bairros, vilas, localidades, distritos, etc.

**§ 3º** Os representantes das entidades não governamentais serão indicados pelas respectivas entidades.

**Seção II**  
**Processos Participativos**

**Art. 272** O Poder Público municipal deverá promover a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual.

**Parágrafo único.** A realização de procedimento de participação social é condicionante para aprovação perante a Câmara Municipal nos termos da Lei nº 10.257/2001.

**Art. 273** Nos processos participativos previstos neste Plano Diretor, a publicidade, determinada pelo inciso II, do § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade, deverá observar os seguintes requisitos:

- I. Ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponível;
- II. Ciência do cronograma e dos locais das reuniões, da apresentação dos estudos e propostas sobre o plano diretor com antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias;
- III. Publicação e divulgação dos resultados dos debates e das propostas adotadas nas diversas etapas do processo.

**Art. 274** Sem prejuízo das disposições previstas em lei especial, a organização do processo participativo deverá garantir a diversidade, observando no mínimo os seguintes termos:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

- I. Realização dos debates por segmentos sociais, por temas e por divisões territoriais, tais como bairros, distritos, setores entre outros;
- II. Garantia da alternância dos locais de discussão.

**Art. 275** As audiências e consultas públicas, a serem realizadas na forma de lei específica, são instrumentos essenciais à participação social, sendo as consultas realizadas por meio da apresentação de contribuições escritas e as audiências públicas por meio de procedimento misto que inclui a possibilidade de apresentação de contribuições escritas e/ou oral em sessão pública.

**Parágrafo único.** As audiências públicas devem ter por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar o conteúdo do Plano Diretor Participativo, e devem atender aos seguintes requisitos:

- I. Ser convocada por edital, anunciada pela imprensa local ou, na sua falta, utilizar os meios de comunicação de massa ao alcance da população local;
- II. Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- III. Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- IV. Garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;
- V. Serem gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, cujos conteúdos deverão ser apensados ao Projeto de Lei, compondo memorial do processo, inclusive na sua tramitação legislativa.

**Art. 276** A Administração Pública deverá promover conferências municipais periódicas tendo como objetivo definir e monitorar as políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento municipal.

**§ 1º.** As conferências são grandes encontros da população, realizados periodicamente, com ampla divulgação e participação popular, visando a construção de pactos entre sociedade e poder público municipal.

**§ 2º** O procedimento de realização das conferências municipais deve ser regulamentado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da entrada em vigor deste Plano Diretor, devendo incluir a participação do Conselho Municipal do Plano Diretor como membro ativo da organização das conferências.

**Art. 277** O plebiscito, o referendo e os projetos de iniciativa popular, assegurados na forma da Constituição Federal, devem ser realizados observando procedimentos previstos em legislação específica.

#### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 278** A implementação dos Programas e Projetos constantes nesta Lei ou em seus anexos será prioritária em relação a outros Programas e, exceto em caso de emergência ou calamidade pública.

**Art. 279** São parte integrante deste Plano Diretor os seguintes Anexos:

Anexo I – Glossário

Anexo II– Macrozoneamento de São Sebastião do Caí

Anexo III – Mapa Político Administrativo de São Sebastião do Caí

Anexo IV– Políticas, Programas e Projetos de São Sebastião do Caí

Anexo V – Patrimônio Histórico e Natural de São Sebastião do Caí

Anexo VI – Mapa de Hierarquia Viária de São Sebastião do Caí





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Anexo VII – Mapa de Zoneamento de São Sebastião do Caí  
Anexo VIII – Regime Urbanístico de São Sebastião do Caí  
Anexo IX – Zonas Especiais de São Sebastião do Caí  
Anexo X – Perfis Viários de São Sebastião do Caí  
Anexo XI – Instrumentos Urbanísticos de São Sebastião do Caí

**Art. 280** Caberá ao Executivo Municipal promover a regulamentação deste Plano Diretor, sob a supervisão do Conselho de Desenvolvimento Municipal no prazo máximo de 120 (cento e vinte) a contar de sua entrada em vigor, observada a necessidade de promoção da participação social.

**Art. 281** O Plano Diretor e as Leis integrantes do Plano Diretor Municipal deverão ser obrigatoriamente revisados em, no máximo, 10 (dez) anos, devendo ser garantida a ampla participação popular no processo de revisão.

**Parágrafo único.** Os projetos arquitetônicos e urbanísticos protocolados no período de vacância do Plano Diretor Municipal terão prazo de 12 (doze) meses e, uma vez não executados no prazo, decaem do direito de aprovação sem possibilidade de renovação.

**Art. 282** Ficam revogadas as Leis nº 2.802 de 09 de outubro de 2006 e Lei nº 2.970 de 19 de dezembro de 2008, bem como suas alterações.

**Art. 283** Esta Lei Complementar entrará em vigor em 120 (cento e vinte) dias a contar da data de sua publicação.

**§ 1º** As atividades já licenciadas, ou com alvará de licença com validade, poderão ser instaladas conforme diretrizes definidas em seu licenciamento.

**§ 2º** As informações de Zoneamento e Diretrizes Urbanísticas para Parcelamento do Solo solicitadas a partir da publicação nesta lei considerarão as diretrizes nela previstas.

**§ 3º** As solicitações de aprovações de projetos, bem como das licenças concedidas a partir da publicação desta lei até sua data de vigência considerarão a legislação atual vigente para projetos de edificações.

**§ 4º** Os projetos de edificações protocolados anteriormente à vigência desta Lei terão prazo de 90 (noventa) dias, a contar da vigência, para terem seu processo de aprovação finalizado.

**§ 5º** As aprovações de projetos solicitadas a partir da vigência desta Lei considerarão as diretrizes nela previstas.

**§ 6º** Os licenciamentos solicitados a partir da publicação desta Lei considerarão o projeto aprovado válido.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí,

**LUIZ ALBERTO DA COSTA OLIVEIRA**  
Vice-Prefeito Municipal no exercício  
do cargo de Prefeito Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

**Senhor Presidente,**

**Senhores Vereadores!**

Através do anexo Projeto de Lei Complementar, o Executivo solicita a autorização desta Câmara para instituir o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo no Município de São Sebastião do Caí, com fundamento na Constituição da República; na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade; na Constituição do Estado do Rio Grande do Sul e na Lei Orgânica Municipal.

Importante destacar que para a elaboração da proposta do referido Plano, foi contratada por intermédio de processo licitatório a Empresa Plural, que elaborou e apresenta neste momento, o resultado do labor.

Outrossim, o trabalho foi precedido de reuniões técnicas e audiências públicas realizadas no Centro de Cultura, bem como no interior do Município.

Diante disso, solicito aos Nobres Vereadores que o referido Projeto de Lei Complementar seja votado nos termos propostos, após a tramitação específica que o Novo Plano exige.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, aos 07 dias do mês de janeiro de 2020.

**LUIZ ALBERTO DA COSTA OLIVEIRA**

Vice-Prefeito Municipal no exercício  
do cargo de Prefeito Municipal.



# PLANO DIRETOR

## ANEXOS



Anexo I – Glossário

Anexo II – Macrozoneamento de São Sebastião do Caí

Anexo III – Mapa Político Administrativo de São Sebastião do Caí

Anexo IV – Políticas, Programas e Projetos de São Sebastião do Caí

Anexo V – Patrimônio Histórico e Natural de São Sebastião do Caí

Anexo VI – Mapa de Hierarquia Viária de São Sebastião do Caí

Anexo VII – Mapa de Zoneamento de São Sebastião do Caí

Anexo VIII– Regime Urbanístico de São Sebastião do Caí

Anexo VIII.A Descrição das Macrozonas e Zonas de São Sebastião do Caí

Anexo VIII.B Descrição das Atividades de São Sebastião do Caí

Anexo IX– Zonas Especiais de São Sebastião do Caí

Anexo X – Perfis Viários de São Sebastião do Caí

Anexo XI – Instrumentos Urbanísticos de São Sebastião do Caí

Anexo XII – Trechos de Desassoreamentos Frequentes do Rio Caí

**ANEXO I**  
**GLOSSÁRIO**

## **1. LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS**

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas  
ART – Anotação de Responsabilidade Técnica  
CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente  
CONSEMA – Conselho Estadual do Meio Ambiente  
EIA-RIMA – Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto sobre o meio Ambiente  
ERB – Estações de Rádio Base  
FEPAM – Fundação Estadual de Proteção Ambiental  
IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis  
IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico Artístico Nacional  
LA – Licença Ambiental  
LC – Lei Complementar  
LI – Licença de Instalação  
LO – Licença de Operação  
LP – Licença Prévia  
LU – Licença Única  
SEMA – Secretaria Estadual do Meio Ambiente  
TR – Termo de Referência  
FAMURS – Federação das Associações de Municípios do R.G.S.  
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano  
APP – Área de Preservação Permanente  
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social  
ZEIL – Zona Especial de Interesse de Lazer  
ZEIC – Zona Especial de Interesse Cultural  
ZEIT - Zona Especial de Interesse de Turismo  
ZEEL – Zona Especial do Entorno da Praça  
ZEC – Zona Especial do Cemitério  
ZESP - Zona Especial do Sítio Paleontológico  
ZPR – Zona Predominantemente Residencial  
ZSCU – Zona Predominantemente de Comércio e Serviços  
ZAISGP - Zona de Atividades Industriais e Serviços de Grande Porte  
ZI – Zona Industrial  
ZAU – Zona de Atividades Rurais  
ZEU – Zona de Expansão Urbana  
ZCU – Zona de Contenção Urbana

## 2. TERMOS

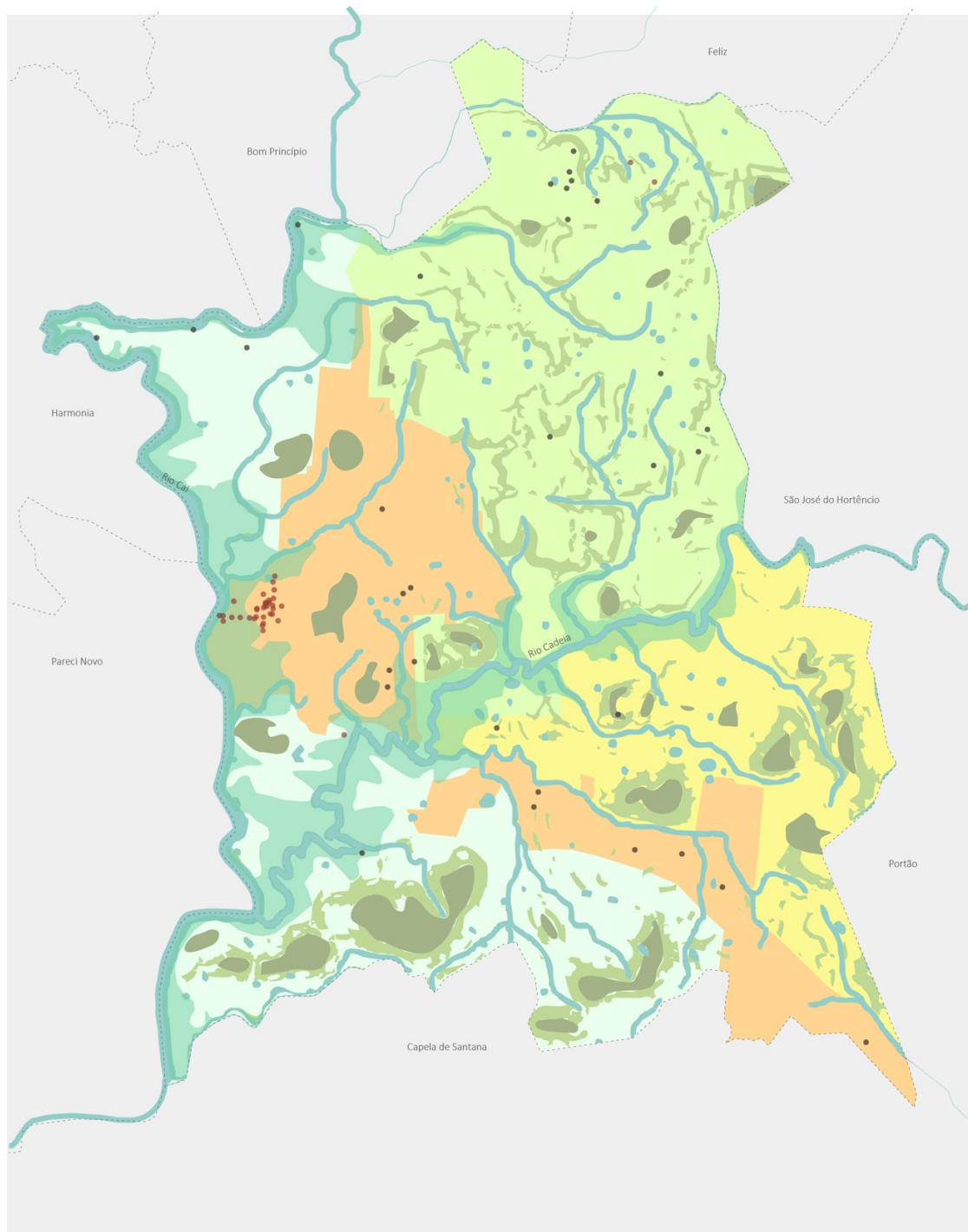
- **Afastamento:** Refere-se às distâncias entre as faces da construção e os limites do terreno.
- **Área de Preservação Permanente (APP):** Local como áreas de inclinação iguais ou superiores a 45%, margens de qualquer curso hídrico contendo ou não matas ciliares, áreas vegetadas ou não no entorno de nascentes, topos de morros, como forma de proteger a água e o solo e toda ou qualquer cobertura vegetal com características originais da paisagem que garantam a proteção da água e do solo.
- **Área rural:** É a área do município, excluídas desta as áreas urbanas, urbanizáveis ou de expansão urbana.
- **Área urbana:** É a área que abrange as edificações contínuas da cidade e vila, e sua adjacência servidas, no mínimo, por dois destes melhoramentos: iluminação pública, esgoto sanitário, abastecimento de água, rede de água pluvial, calçamento ou guia para passeio, escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 Km do imóvel considerada, executados pelo Município, por sua concessão ou com sua autorização.
- **Área Verde:** Assim entendidos como Espaços livres de uso público, são as áreas verdes, as praças e os similares.
- **Bairro:** Resultado de um conjunto de relações sociais que passa pela consciência histórica de pertencer a uma localidade. O conceito ultrapassa os limites administrativos, à medida que o grau de relações criadas entre as pessoas que vivenciam um mesmo cotidiano, de rua ou quantidade de praças ou igrejas, forma uma unidade espacial de profunda significação.
- **Box ou vaga de estacionamento:** Entende-se a área mínima de 2,30m por 4,6m destinada à guarda de veículo, coberto ou descoberto.
- **Condomínio:** Caracteriza tanto os loteamentos com acesso restrito aos proprietários, quanto os edifícios onde determinado número de pessoas possui terreno de partes ideais.
- **Cota:** Distância vertical entre um ponto do terreno e um plano horizontal de referência, número colocado sobre uma linha fina auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância ou abertura correspondente no mesmo representado.
- **Cota de Referência ou Referência de Nível:** É a cota de altitudes oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do Mar.
- **Cul-de-Sac:** Praça de retorno onde terminam as vias ou os trechos de vias.
- **Declive:** Inclinação do terreno de cima para baixo. O mesmo que aclive, encosta, ladeira.
- **Efluente:** Qualquer produto líquido, sólido ou gasoso, tratado ou não, produzido pela atividade industrial ou resultante dos resíduos urbanos, que é lançado no meio ambiente.
- **Equipamentos comunitários:** São os equipamentos públicos destinados à educação, saúde, cultura, lazer, segurança e similares.
- **Equipamentos urbanos:** São os equipamentos públicos destinados a abastecimento de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.
- **Espaços livres de uso público:** São as áreas verdes, as praças e os similares.
- **Estudo de Impacto de Vizinhança:** É o instrumento que tem como objetivo democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados na cidade, dando voz a bairros e comunidades que estejam expostos aos impactos dos grandes empreendimentos.
- **Garagem:** É a área onde estão localizados os boxes e/ou vagas de estacionamentos e as circulações necessárias para a manobra e circulação dos veículos.
- **Gestão ambiental:** Processo de mediação entre interesses de atores sociais voltado ao uso ou preservação de um recurso, incluindo instrumentos, como normas e regulamentos, investimentos públicos e financiamentos, requisitos interinstitucionais e jurídicos.
- **Gleba:** É a área localizada dentro do perímetro urbano, rodeada ou não por ruas, não subdividida em lotes. É considerada gleba a fração maior que 0,5 ha.

- **Impacto Ambiental:** Qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia. Diz-se de uma situação bastante adversa, causadora de graves danos ecológicos e sociais ao meio ambiente, pela introdução de fatores alheios a este.
- **Índice de Aproveitamento (IA):** É a relação entre a área total edificada computável e a área total do terreno. O índice será calculado sobre a área do terreno.  $IA = \frac{\text{Área Total Edificada}}{\text{Área do Terreno}}$
- **Índice Verde (IV):** É a relação entre a área permeável do terreno e a área total do terreno.
- **Infraestruturas básicas:** São as vias, pavimentadas ou não, rede pluvial, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, rede de energia elétrica pública e domiciliar.
- **Instrumentos da Política Urbana:** São ferramentas normativas para viabilizar políticas urbanas de interesse público.
- **Lote:** É o terreno servido de infraestrutura básica, nos termos desta lei, cujas dimensões estejam de acordo com a previsão do regime urbanístico para a respectiva zona. Considera-se lote, a fração de até 0,5ha.
- **Município:** Unidade política e administrativa de um Estado, governada por um prefeito e por uma Câmara de Vereadores.
- **Nascente:** Local onde o rio nasce.
- **Parcelamento do solo:** são as distintas modalidades de subdivisão ou adição de glebas ou lotes, com ou sem alteração dos espaços públicos.
- **Pátios internos à edificação:** É o espaço fechado descoberto no interior de um edifício.
- **Patrimônio cultural:** engloba o material (imóvel e móvel) e o imaterial.
- **Patrimônio natural:** pode ser intocado pelo homem (reservas naturais e florestas) ou antropizado (paisagem cultural).
- **Perímetro urbano:** É uma linha imaginária que delimita as áreas urbanas do município.
- **Projetos complementares:** São os projetos geométricos e de pavimentação, esgoto pluvial, esgoto cloacal, abastecimento d'água, distribuição de energia elétrica e iluminação pública e arborização.
- **Quadra:** É a área de terreno delimitada por vias de comunicação, subdividida ou não em lotes para construção. Quadra normal é a caracterizada por dimensões tais que permitam uma dupla fila de lotes justapostos.
- **Recuo:** Ver afastamento.
- **Regime Urbanístico:** Definido em função das normas relativas a densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.
- **Sistema de circulação:** São as vias necessárias ao tráfego de veículos e pedestres.
- **Sistema Viário Municipal:** É o conjunto de vias hierarquizadas conforme diretrizes municipais.
- **Sistema Viário Regional:** É o conjunto de vias hierarquizadas conforme diretrizes regionais.
- **Taxa de Ocupação (TO):** É uma taxa índice, também chamada de Índice de Ocupação, que é a relação entre a projeção no plano horizontal da área ocupada pela edificação e a área total do terreno.
- **Testada:** Uma das faces do lote.
- **Vaga para carga e descarga:** Área mínima de 15m<sup>2</sup> (mínimo 2,50m por 5,00m).
- **Zoneamento ecológico-econômico:** Instrumento de que o governo, o setor produtivo e a sociedade dispõem para organizar o processo de ocupação socioeconômica de determinado território. Consiste em identificar e documentar o potencial e a limitação do uso sustentável dos recursos naturais dos espaços, considerando características socioambientais e culturais. Trata-se de um referencial básico para o planejamento e a gestão do processo de desenvolvimento definindo a destinação das áreas de acordo com a vocação de cada uma e, com isso, orientar os investimentos e as ações do governo e dos entes produtivos.
- **Zoneamento urbano:** Divisão de áreas objetivando a reorganização espacial de uma cidade, como forma de diferenciar as áreas e os fins a que se destinam.



**ANEXO II**

**MACROZONEAMENTO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**



Anexo 2- Macrozoneamento de São Sebastião do Caí

0 0,5 1 2 3km N

- Macrozonas Urbanas
- Macrozona de ocupação rarefeita
- Macrozona rural, zonas de cultivos
- Macrozonas Ambientais, áreas especiais de interesse ambiental
- Limites Municipais

- Topos de morro
- APP- Faixa de eixo hídrico
- Áreas de uso restrito cujos declives ultrapassam 20% ou sujeitas a inundações
- Atividades mineradoras
- Interesse cultural

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí

plural  
planejamento territorial

Prefeitura Municipal de  
**São Sebastião do Caí**

**ANEXO III**  
**MAPA POLÍTICO ADMINISTRATIVO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**



Anexo 3- Mapa Político Administrativo de São Sebastião do Caí



- Perímetros urbanos
- Malha viária
- Malha viária projetada
- Limites Municipais
- Hidrografia

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí

**plural**  
: planejamento territorial



Prefeitura Municipal de  
**São Sebastião do Caí**

**ANEXO IV**  
**POLÍTICAS, PROGRAMAS E PROJETOS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**

### POLÍTICA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Garantir no município de São Sebastião do Caí a ocorrência de práticas produtivas e de lazer compatíveis com a preservação e conservação do meio ambiente. A temática da preservação do meio ambiente se torna praticamente obrigatória em todo o mundo, e é um conjunto de medidas que devem ser adotadas por todos, de forma a garantir o futuro do nosso planeta para as novas gerações.

POLÍTICAS	PROGRAMAS	PROJETOS
Política de Meio Ambiente	Programa de Recuperação e Preservação de Áreas de Preservação Permanente	Projeto de Mapeamento de Propriedades Rurais Projeto de Incentivos para Proprietários Rurais
Política de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação e Conservação da Vegetação Nativa	Programa de Fiscalização Ambiental	Projeto de Mapeamento de Renda de famílias moradoras de APPs * Projeto de Educação Ambiental * Projeto de Educação Patrimonial Projeto de Fiscalização das ocupações ao longo do Rio Caí

\* Projetos prioritários

### POLÍTICA MUNICIPAL DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E NATURAL

Reconhecer as diferentes formas de expressão e manifestações culturais características do município de São Sebastião do Caí, além de registrar e catalogar sistematicamente o acervo cultural da região, e propor ações de **preservação e valorização do patrimônio cultural**.

POLÍTICAS	PROGRAMAS	PROJETOS
Política de Qualificação do Patrimônio Histórico e Natural	Programa de Recuperação e Preservação do Patrimônio Cultural	* Projeto de Elaboração de Plano de Preservação e Conservação do Patrimônio Natural e Construído * Projeto de Educação Ambiental * Projeto de Educação Patrimonial Projeto de Capacitação de técnicos para orientação de proprietários * Projeto de preservação do Morro

\* Projetos prioritários

### POLÍTICA MUNICIPAL DE MELHORIA E AMPLIAÇÃO DA INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

**Garantir a população do município de São Sebastião do Caí o acesso a infraestrutura e melhoria dos serviços urbanos.** Acesso à infraestrutura entendida como o acesso a redes de abastecimento de água, energia elétrica, saneamento básico, bem como à educação, saúde, cultura e lazer. Melhoria dos serviços urbanos entendida como a busca por ações referentes aos **serviços urbanos** que a Prefeitura Municipal oferece aos seus moradores tais como pavimentação, iluminação pública, varrição, capina etc.

POLÍTICAS	PROGRAMAS	PROJETOS
<b>Política de Educação e Cultura</b>  <b>Política de Infraestrutura</b>  <b>Política de Saneamento Básico e Gestão de Resíduos Sólidos</b>  <b>Política de Segurança Pública</b>	Programa de Abrangência Educacional	* Projeto de Educação Ambiental * Projeto de Educação Patrimonial * Projeto de Qualificação de Mão-de-obra rural
	Programa de Melhoria à Infraestrutura Física	* Projeto de Atualização de Plano de Saneamento Ambiental Projetos de Alternativas para Abastecimento de Áreas Rurais Projeto de promoção de áreas de lazer Projeto de promoção de atividades recreativas Projeto de melhoria da rede de iluminação pública
	Programa de Coleta Regional de Resíduos Sólidos	* Projeto de Ampliação da Coleta Seletiva de Resíduos Sólidos * Projeto de Aterro sanitário de apoio * Projeto de instalação de Central de Reciclagem * Projeto de recolhimento de embalagens de agrotóxicos
* Projetos prioritários		

### POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

Garantir ao município de São Sebastião do Caí **boa acessibilidade do ponto de vista da mobilidade urbana**, promovendo sistemas intermodais de transporte e a diversificação de modalidades, buscando sempre as alternativas mais sustentáveis e promovendo as características que a população já apresenta.

POLÍTICAS	PROGRAMAS	PROJETOS
<b>Política de Mobilidade</b>  <b>Política de Desenvolvimento do Sistema Viário</b>	Programa de Melhoria da Mobilidade e Transporte	* Projeto de Elaboração de Plano de Mobilidade Urbana * Projeto de Prolongamentos Viários * Projeto de Melhoria do Sistema de Escoamento de Produção * Projeto de Vias alternativas para o tráfego de carga * Projeto de Acessibilidade a Potencialidades Turísticas
	Programa de Promoção de Diferentes Modalidades de Transporte	Projeto de Ciclovia para Zona Urbana e Rural Projeto de incentivo ao uso da bicicleta Projeto de Elaboração de Plano de Arborização Urbana
* Projetos prioritários		

POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO		
Viabilizar para toda a população de São Sebastião do Caí o <b>acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável</b> .		
POLÍTICAS	PROGRAMAS	PROJETOS
<b>Política de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária</b>	Programa de Regularização Fundiária	* Projeto de Regularização das áreas ocupadas
	Programa de Habitação de Interesse Social	* Projeto de Atualização de Plano Habitacional de Interesse Social Projeto de Remoção de população moradora de áreas de risco Projeto de redução de segregação espacial
* Projetos prioritários		

POLÍTICA MUNICIPAL DE PARCELAMENTO DO SOLO		
Fazer com que a aprovação de projetos de parcelamento do solo em São Sebastião do Caí esteja coerente com as questões ambientais e de oferta de serviços urbanos e infraestrutura.		
POLÍTICAS	PROGRAMAS	PROJETOS
<b>Política Municipal de Parcelamento do Solo</b>	Programa de Ocupação de Áreas Prioritárias	* Projeto de Prolongamentos Viários
	Programa de Recuperação e Preservação do Patrimônio Cultural	* Projeto de Elaboração de Plano de Preservação e Conservação do Patrimônio Natural e Construído * Projeto de Educação Ambiental * Projeto de Educação Patrimonial Projeto de Capacitação de técnicos para orientação de proprietários * Projeto de preservação do Morro
	Programa de Melhoria à Infraestrutura Física	* Projeto de Atualização de Plano de Saneamento Ambiental Projetos de Alternativas para Abastecimento de Áreas Rurais Projeto de promoção de áreas de lazer Projeto de promoção de atividades recreativas Projeto de melhoria da rede de iluminação pública
* Projetos prioritários		



**POLÍTICA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO SOCIOECONÔMICO**

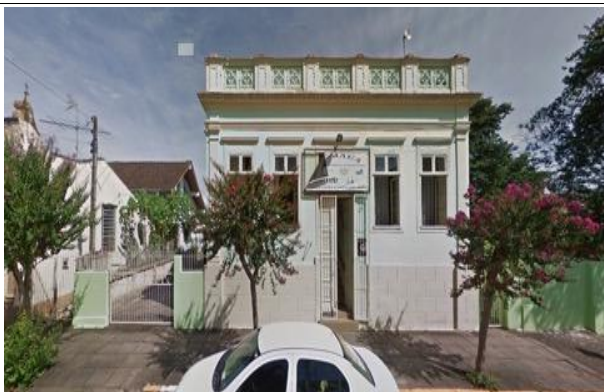
Promover ações que tratem de **articular economicamente o município de São Sebastião do Caí**, incentivando as potencialidades e iniciativas existentes, e promovendo outras ações nas áreas deficientes.

POLÍTICAS	PROGRAMAS	PROJETOS
<b>Política de Desenvolvimento do Setor Primário</b>	Programa de Fortalecimento das Propriedades Rurais	* Projeto de Cultivos Alternativos para Cítricos Projeto de Incentivo ao Turismo Rural * Projeto Incentivos de Preservação Projeto de Incentivo à Produção Orgânica Projeto de Economia Solidária Projeto de Incentivo aos Produtores Locais
<b>Política de Desenvolvimento do Setor Secundário</b>		
<b>Política de Desenvolvimento do Setor Terciário</b>	Programa de Promoção do Industriário	* Projeto de educação ambiental para proprietários rurais Projeto de empreendedorismo para proprietários rurais * Projeto de Incentivo às Agroindústrias Projeto de Ampliação da Zona Industrial em Zona Residencial
<b>Política de Turismo</b>	Programa de Promoção Turística	* Projeto de Incentivos Fiscais para Investimento em Produtos e Serviços de Base Turística Projeto de Capacitação de mão-de-obra local
* Projetos prioritários		

**ANEXO V**

**PATRIMÔNIO HISTÓRICO E NATURAL DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**

## EDIFICAÇÕES DE DOMÍNIO MUNICIPAL



**01 – Rua Primeiro de Maio, 491 – CEMACA**

Uso: Institucional

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**02 - Rua Pinheiro Machado, S/N – Guarda Municipal**

Uso: Institucional

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**08 – Rua Treze de Maio, 694/784 - Museu Histórico do Vale do Caí**

Uso: Institucional

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município. Material exposto no interior do Museu possui valor histórico, representando o processo de colonização e urbanização do município.



**19 – Rua Marechal Floriano Peixoto, 426 – Prefeitura Municipal**

Uso: Institucional

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**23 – Rua Gen. Câmara, esquina com Rua Tiradentes, S/N**

Sem uso

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.

## EDIFICAÇÕES PRIVADAS



**03 – Rua Primeiro de Maio, 513**

Uso: Serviço

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**04 - Rua Enrique DÁvila, S/N**

Uso: Institucional

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**05 - Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 506**

Uso: Residencial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**06- Rua Treze de Maio, 745**

Uso: Comercial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**07- Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 443**

Uso: Serviço

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**09 – Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 310**

Uso: Serviço

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.





**10 – Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 223**

Uso: Comercial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**11- Rua Cel. Paulino Teixeira, S/N**

Uso: Institucional

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**12- Rua Cel. Paulino Teixeira, 494**

Uso: Residencial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**13- Rua. Cel. Guimarães, 200**

Uso: Comercial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**14 – Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 51**

Uso: Serviço

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**15 – Rua Selbach, 02**

Sem uso

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**16 – Rua Marechal Floriano Peixoto, 658**

Uso: Residencial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**17 – Rua Tiradentes, 670**

Uso: Residencial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**18 – Rua Tiradentes, 300**

Uso: Residencial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**20 – Rua S/Nome (Beira-rio, entre Rua Tiradentes e Cel. Paulinho Teixeira), 146**

Uso: Residencial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**21 – Rua Marechal Floriano Peixoto, 395**

Uso: Serviço

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**22 – Rua Primeiro de Maio, 617**

Uso: Serviço

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.





**24 – Rua Gen. Câmara, S/N**

Sem uso

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**25 – Rua Tiradentes, 27 e S/N**

Uso: Comercial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**26 – Rua General Osório, 336**

Uso: Residencial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**27 – Rua Gen. Osório, 256**

Uso: Comercial

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



**28 – Estrada Arroio Bonito, S/N**

Sem Uso

Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado na área rural do município.

## ESPAÇOS PÚBLICOS



**29 - Antiga Ponte de Ferro sobre o Rio Cadeia**

Justificativa: Exemplar de valor histórico.



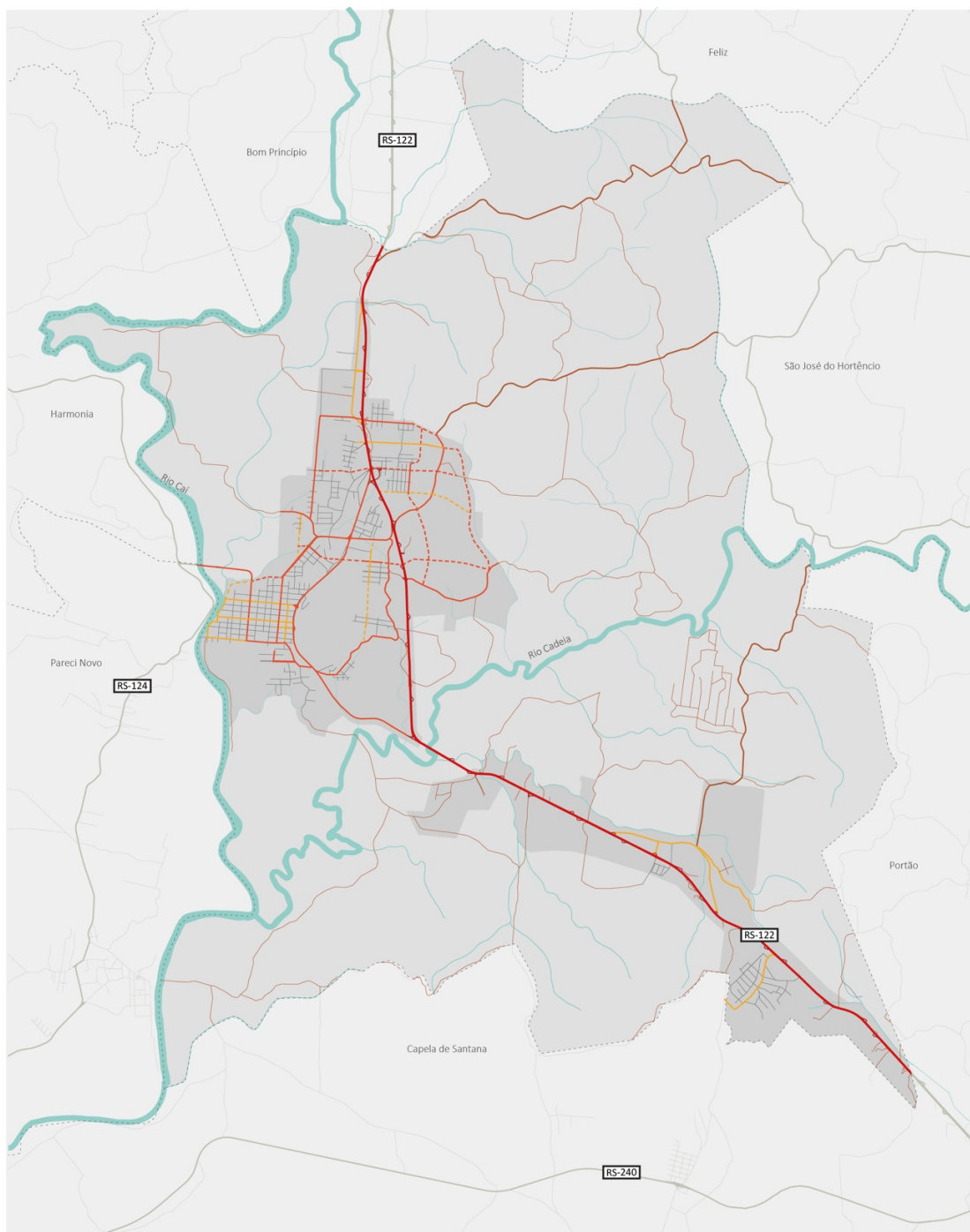
**30 - Antigo Porto de São Sebastião do Caí**

Orla do Rio Caí x Rua Tiradentes

Justificativa: Exemplar de valor natural, de grande relevância na fundação da cidade.



**ANEXO VI**  
**MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**



Anexo 6- Hierarquia Viária de São Sebastião do Caí

0 0,5 1 2 3km N

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: red;">—</span> Via estrutural (RS 122) | <span style="background-color: lightgrey; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Perímetros urbanos |
| <span style="color: orange;">—</span> Vias arteriais       | <span style="color: orange;">- - -</span> Vias arteriais projetadas  |
| <span style="color: yellow;">—</span> Vias coletoras       | <span style="color: yellow;">- - -</span> Vias coletoras projetadas  |
| <span style="color: grey;">—</span> Vias Locais            | <span style="border-top: 1px dashed black; display: inline-block; width: 20px;"></span> Limites Municipais                                       |
| <span style="color: brown;">—</span> Estradas primárias    | <span style="color: teal;">—</span> Hidrografia  |
| <span style="color: brown;">—</span> Estradas secundárias  |  |

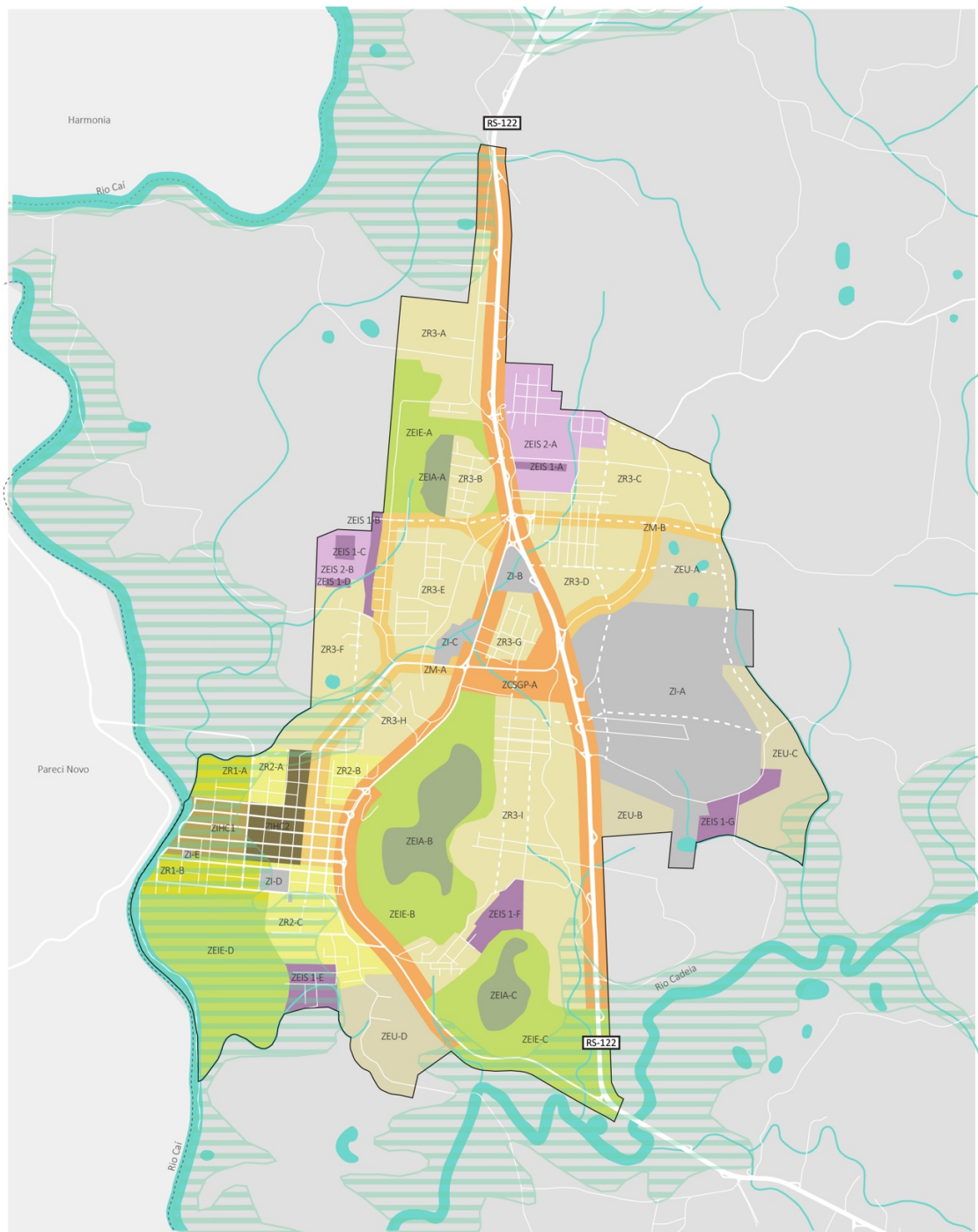
Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí

**plural**  
: planejamento territorial



Prefeitura Municipal de  
**São Sebastião do Caí**

**ANEXO VII**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**



Anexo 7A- Mapa de Zoneamento central de São Sebastião do Caí

0 250 500 1000m N

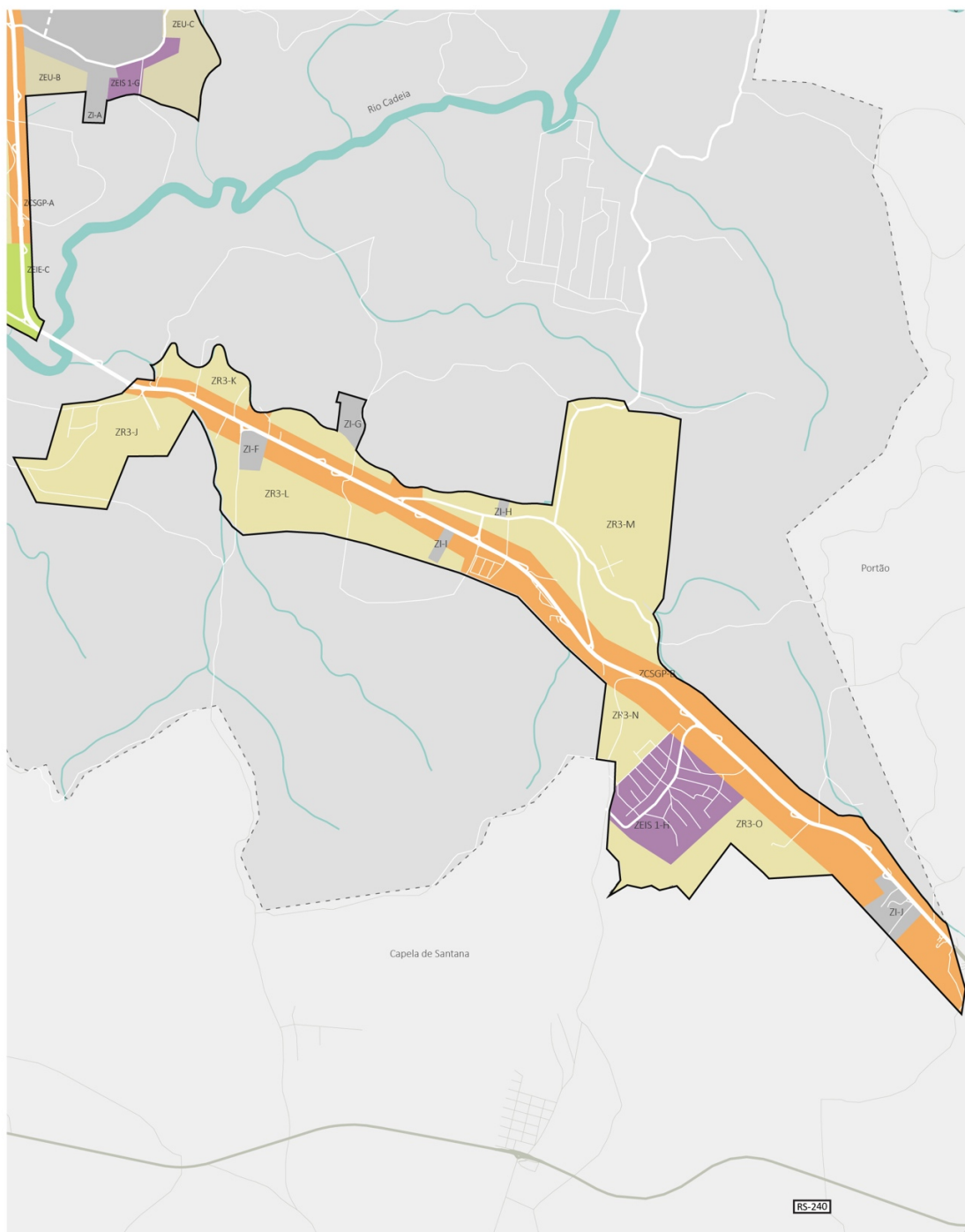
- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Zona de comércio e serviços de grande porte | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> ZEIS 01 (Z. especial de int. social)     |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Zona mista                                  | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span> ZEIS 02 (Z. especial de int. social)       |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span> Zona de interesse histórico e cultural       | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> ZEIA (Z. especial de int. ambiental)      |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: gold; border: 1px solid black;"></span> Zona residencial 01                           | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> ZEIE (Z. especial de int. ecológico) |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightyellow; border: 1px solid black;"></span> Zona residencial 02                    | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Malha viária   |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgray; border: 1px solid black;"></span> Zona residencial 03                      | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span> Malha viária projetada  |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black;"></span> Zona de expansão urbana                       | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Limite do perímetro urbano   |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: darkgray; border: 1px solid black;"></span> Zona industrial                           | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Hidrografia e áreas de cheias         |

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí

**plural**  
: planejamento territorial



Prefeitura Municipal de  
**São Sebastião do Caí**



Anexo 7B- Mapa de Zoneamento sul de São Sebastião do Caí

0 0,5 1 2 3km N

- Zona de comércio e serviços de grande porte
- Zona residencial 02
- Zona residencial 03
- Zona industrial
- ZEIS 01

- Malha viária
- Limites Municipais
- Hidrografia
- Limite do perímetro urbano

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí

**plural**  
: planejamento territorial



Prefeitura Municipal de  
**São Sebastião do Caí**

**ANEXO VIII**  
**REGIME URBANÍSTICO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**

ZONA	IA	TO (%)	TP (%)	H (m)	ATIVIDADES NÃO PERMITIDAS	QUADRA MÁXIMA (m)	RECUO FRONTAL (m)	FRENTE MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)	ÁREA MÁXIMA CONDOMÍNIO
Zona de Interesse Histórico e Cultural 1	1	0,6	0,25	12	(1) (2)	-	4	12	360	-
Zona de Interesse Histórico e Cultural 2	1	0,8	0,1	12	(1) (2)	-	isento	12	360	-
Zona Residencial 1	1	0,6	0,25	6	(1) (2)	200	isento	12	360	5 ha
Zona Residencial 2	1,5	0,8	0,1	24	(1) (2)	200	4	10	300	5 ha
Zona Residencial 3	1,25	0,8	0,1	12	(1) (2)	200	4	10	300	5 ha
Zona Mista	2	0,9	0,1	24	(1)	200	Isento	12	360	5 ha
Zona de Comércio e serviço de grande porte	2	0,8	0,1	12	(3) (4)	400	6	20	600	5 ha
Zona Industrial	1	0,8	0,1	12	(3) (4)	400	6	20	600	5 ha
Zona de Expansão urbana	0,5	0,5	0,25	6	(3)	400	6	20	800	5ha
Zona Especial de interesse social I	1	0,8	0,1	6	(1) (2)	200	Isento	8	200	-
Zona Especial de interesse social II	1	0,8	0,1	6	(1) (2)	200	Isento	8	200	3ha

Zona Especial de interesse ambiental	0,5	0,2	0,5	6	(1) (2)	400	6	40	800	-
Zona Especial de interesse ecológico	0,5	0,4	0,5	6	(1) (2) (3) (5) (6) (7)	400	6	20	400	-

Observações:

(1) Atividade industrial – Usos Industrial 2 e 3, e Uso Industrial 1 de grande porte – superior a 5000m2 - ver Anexo VIII.B

(2) Atividade comércio e serviço de grande porte

(3) Atividade residencial multifamiliar de qualquer natureza

(4) Atividade residencial

(5) EIV - raio de abrangência equipamentos, fechamentos, percentual áreas públicas.

(6) Loteamentos e desmembramentos

(7) Supressão vegetal ou movimentação de terra



MACROZONA	ATIVIDADES NÃO PERMITIDAS
Macrozona Ambiental	(1) (2) (3) (6) (7)
Macrozona Rural	(6) (7)
Macrozona de Ocupação Rarefeita	(6) (7)
Observações: (1) Atividade industrial (2) Atividade comércio e serviço de grande porte (3) Atividade residencial multifamiliar de qualquer natureza (4) Atividade residencial (5) EIV - raio de abrangência equipamentos, fechamentos, percentual de áreas públicas. (6) Loteamentos e desmembramentos (7) Supressão vegetal ou movimentação de terra	



**ANEXO VIII.A**  
**DESCRIÇÃO DAS MACROZONAS E ZONAS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**

<b>Zona de Comércio e Serviços de Grande Porte (ZCSGP)</b>	<p>ZCSGP-A, contém: todos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122 em seu trecho entre a o limite com a ZEIE-C a sul, próximo ao Rio Cadeia, até o limite do perímetro urbano a norte às margens com Arroio da Várzea; todos lotes confrontantes com a Rua Padre João Vagner em seu trecho entre a Av. Dr. Bruno Cassel e Rodovia RS-122; todos lotes confrontantes com a Av. Dr. Bruno Cassel entre o limite com a ZEIE-C a sul, próximo ao Rio Caí, e à norte ao encontro com a Rodovia RS-122.</p> <p>ZCSGP-B, contém: todos lotes confrontantes à Rodovia RS-122 em seu trecho sul da cidade, entre o encontro dos Arroios Conceição e Picaça até o limite municipal com município de Portão.</p>
<b>Zona Mista (ZM)</b>	<p>ZM-A, contém: todos lotes confrontantes com a Rua Egídio Michaelsen em seu trecho entre a Rua Oderich e a Rua Selbach; todos lotes confrontantes com a Rua Andrade de Neves em seu trecho entre as ruas Oderich e Treze de Maio; todos lotes confrontantes com a Av. Osvaldo Aranha em todo seu trecho; todos lotes confrontantes com a Estrada da Várzea em seu trecho entre a Av. Osvaldo Aranha e a Rua Adão Vieira; todos lotes confrontantes com a Rua Adão Vieira em seu trecho entre a Estrada da Várzea e a Rua Carlos Maahs; por fim todos lotes confrontantes com a Rua Carlos Maahs em seu trecho entre a Rua Adão Vieira e seu trecho projetado até a Rodovia RS-122.</p> <p>ZM-B, contém: todos lotes confrontantes com a Rua Padre João Vagner em seu trecho entre a Rodovia RS-122 e extensão projetada da Estrada da Venúncia; todos lotes confrontantes no trecho urbano da Estrada da Venúncia e em seu trecho projetado até a Rodovia RS-122.</p>
<b>Zona de Interesse Histórico e Cultural 1 (ZIHC 1)</b>	<p>ZIHC 1, sua delimitação é: à oeste, às margens do Rio Caí, entre o meio da quadra localizada entre as ruas Oderich e 13 de Maio; à norte junto à Rua 13 de Maio entre as margens do Rio Caí e a Rua Sete de Setembro; à leste junto a Rua Sete de Setembro até o meio da quadra localizada entre as ruas Oderich e Cel. Guimarães; à sul o meio da quadra localizada entre as ruas Oderich e Cel. Guimarães até seu ponto inicial.</p>
<b>Zona de Interesse Histórico e Cultural 2 (ZIHC 2)</b>	<p>ZIHC 2, sua delimitação é: à oeste, o trecho da Rua Sete de Setembro localizado entre as ruas Oderich e Cel. Guimarães e a Rua 13 de Maio; à norte junto à Rua 13 de Maio entre as ruas Sete de Setembro e Mal. Floriano Peixoto; à oeste junto a Rua Mal. Floriano Peixoto até o fim desta; à norte os limites da ZR3-E; à leste os fundos dos lotes confrontantes com a Av. Osvaldo Aranha entre as ruas Selbach e Oderich; à sul o meio da quadra localizada entre as ruas Oderich e Cel. Guimarães até seu ponto inicial.</p>
<b>Zona Residencial 1 (ZR 1)</b>	<p>ZR 1-A, sua delimitação é: à oeste e à norte segue as margens do Arroio Coitinho entre o Rio Caí e a Rua Sete de Setembro; à leste segue a Rua Sete de Setembro entre o Arroio Coitinho e a Rua Treze de Maio; a sul segue a Rua Treze de Maio entre a Rua Sete de Setembro e o Rio Caí.</p> <p>ZR 1-B, sua delimitação é: à oeste as margens do Rio Caí entre as ruas São João e Rua Oderich (a contar meia quadra após cada rua); à norte segue paralelo a Rua Oderich entre o Rio Caí e a Rua Primeiro de Maio; à leste segue a Rua Primeiro de Maio entre as ruas Oderich e São João; à sul segue a Rua São João entre a Rua Primeiro de Maio e o Rio Caí.</p>

**Zona Residencial 2  
(ZR 2)**

ZR 2-A, sua delimitação é: à oeste segue junto à Rua Sete de Setembro no trecho entre a Rua Treze de Maio e o Arroio Coitinho; à norte segue as margens do Arroio Coitinho entre a Rua Sete de Setembro e a Rua Mal. Floriano; à leste segue a Rua Mal. Floriano entre o fim desta até a Rua Treze de Maio; à Sul segue junto à Rua Treze de Maio no trecho entre a Rua Mal. Floriano e Sete de Setembro.

ZR 2-B, sua delimitação é: à oeste segue em linha reta, paralela à Rua Egídio Michaelson e a Rua Ari Baierle, ao meio de quadra entre a Rua Henrique d'Ávila e Rua do SuperMercado; à norte segue paralelo à Rua do Super Mercado entre a Rua Egídio Michaelson e Av. Dr. Bruno Cassel; à leste segue paralelo, ao meio de quadra, a Av. Bruno Cassel entre a Rua do Super Mercado e a Rua Henrique d'Ávila; à sul segue a Rua Henrique d'Ávila entre a Av. Bruno Cassel até o início das descrição.

ZR 2-C, sua delimitação é: à oeste segue paralelo, ao meio de quadra, a Rua Primeiro de Maio entre a Rua Oderich e Rua Cel. Guimarães; à norte segue paralelo, ao meio de quadra, a Rua Oderich, entre a ruas Primeiro de Maio e Andrade de Neves; à leste segue em paralelo, ao meio de quadra, a Rua Andrade de Neves e depois a Rua Esperanto entre a Rua Oderich e a Travessa Esperanto; segue à sul em linha quebrada entre o fim da Travessa Esperanto e o fim da Rua José Bonifácio; depois segue à oeste junto a Rua José Bonifácio até o meio da quadra localizada entre a Rua Bento Gonçalves e Rua BrandinoGriebler, por onde segue paralelo a Rua Bento Gonçalves à sul até um canal de drenagem, por onde se direciona em linha quebrada até a Rua São João; segue à norte junto a Rua São João até a Rua Mal. Deodoro da Fonseca, por onde segue à oeste até a Rua Oderich; finalmente segue junto a Rua Oderich até o ponto inicial.

**Zona Residencial 3  
(ZR3)**

ZR 3-A, sua delimitação é: à oeste junto ao limite do perímetro urbano entre a Estrada da Várzea do Rio Branco e o Arroio da Várzea, à norte, ainda junto ao perímetro urbano, segue entre o Arroio da Várzea e o limite dos lotes confrontantes à Rua Adolfo Schenkel, deste ponto atravessa a rua de mesmo nome para seguir de norte a sul ao fundos dos lotes opostos até o acesso da Rua Adolfo Schenkel à RS-122; à sul segue paralelo a Rua Adão Vieira; finalmente segue em linha quebrada à oeste e à norte até encontrar o ponto inicial.

ZR 3-B, sua delimitação é: à sul junto à Rua México; à oeste do final da Rua México ao final da Rua Argentina; à norte paralelo à Rua Argentina, ao fundo de seus lotes; à leste do final da Rua Argentina ao final da Rua México, ao fundo de seus lotes.

ZR 3-C, sua delimitação é: à oeste aos fundos dos lotes confrontantes com a RS-122, por onde segue de oeste a leste na divisa com a ZEIS 2-A; de sul a norte, ainda na divisa com a ZEIS 2-A, por onde depois segue por uma linha quebrada de oeste a sudeste, junto ao perímetro urbano, até encontrar uma sanga d'água, por onde percorre de norte a sul até encontrar os limites da ZM-B, que segue paralelo à Estrada Venúncia e sua projeção de extensão até a RS-122, no sentido leste-oeste, por onde encontra seu ponto inicial.

ZR 3-D, sua delimitação é: de sul a norte à oeste, ao fundos dos lotes confrontantes com a RS-122, entre a ZM-B paralela a Rua Padre João Vagner e a mesma ZM-B paralela a extensão projetada da Estrada da Venúncia; depois segue de oeste a leste e por fim a sudeste sempre aos limites da ZM-B até encontrar o ponto inicial.

ZR 3-E, sua delimitação é: de sul a norte ao fundos dos lotes confrontantes com a Estrada da Vázea e Rua Adão Vieira; de leste a oeste com os fundos dos lotes confrontantes com a Rua Carlos Maahs e sua projeção de extensão até a Rodovia RS-122; de norte a sul juntos aos fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122 até os limites da Empresa Oderich localizada na ZI-B, por contorna toda sua área até alcançar os fundos dos lotes confrontantes com a Av. Osvaldo Aranha, por onde segue de leste a oeste até encontrar seu ponto inicial.

ZR 3-F, sua delimitação é: se inicia à noroeste às margens do Arroio Coitinho próximo a Rua Sete de Setembro junto ao limite da ZR 2-A e depois segue por uma linha reta à oeste até os limites das ZEIS 2-B e ZEIS 1-D indo de oeste à leste até o limite com a ZEIS 1-B, por onde segue de norte a sul até seguir paralelo, à nordeste, aos fundos dos lotes confrontantes com a Estrada da Várzea; depois segue à sudoeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Av. Osvaldo Aranha, até encontrar seu ponto inicial.

ZR 3-G, sua delimitação é: à oeste os fundos dos lotes confrontantes com a Av. Dr. Bruno Cassel; à norte os limites da indústria SGS Polímeros, pertencente a ZI-B; à leste os fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122; à sul os fundos dos lotes confrontantes com a Rua Padre João Vagner.

ZR 3-H, sua delimitação é: à noroeste e à norte aos fundos com os lotes confrontantes com Av. Osvaldo Aranha no trecho entre a Rua do Super Mercado e Av. Dr. Bruno Cassel; à leste aos fundos dos lotes confrontantes com a Av. Dr. Bruno Cassel; à sul ao limite da ZR 2-B até seu ponto inicial.

ZEU-I, sua delimitação é: à sudoeste entre os limites da ZEIE-C e ZEIE-B, aos fundos dos lotes confrontantes com a Av. Dr. Bruno Cassel pertencentes à ZCS-A; depois por uma linha sinuosa às margens do Morro do Macaco aos limites da ZEIE-B segue à noroeste, oeste, sudoeste e oeste até a Rua da Pitangueiras; segue à norte aos limites da ZCS-A; à oeste aos fundos dos lotes confrontantes com a RS-122 pertencentes a ZCS-A; à sul e posteriormente à oeste segue aos limites da ZEIE-C até encontrar a ZEIS 1-F, por onde a sudeste segue ao seu ponto inicial.

ZR 3-J, sua delimitação é: à sudoeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122 no trecho entre o acesso à Estrada do Morro da Roseta e a extremidade da propriedade da UCS (Universidade de Caxias do Sul); à norte segue paralelo a Estrada do Morro da Roseta ultrapassando o cruzamento com a Rua Etelvina Fernandes; à oeste segue em direção à Estrada da Barra; à norte segue paralelo à Estrada da Barra; à sudoeste e à sul segue paralelo à uma estrada vicinal quando encontra novamente os limites da UCS (Universidade de Caxias do Sul), indo ao seu ponto inicial.

ZR 3-K, sua delimitação é: à nordeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122 no trecho entre o acesso à Av. Ver. Nelson Hoff e o Arroio Conceição; à leste e nordeste em linhas sinuosos ao longo do Arroio Conceição até as proximidades do acesso à Av. Ver. Nelson Hoff quando encontra seu ponto inicial.

ZR 3-L, sua delimitação é: à nordeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122 entre a Estrada do Mato Grande e o Arroio Picaça; nas demais faces segue o limite com o Perímetro Urbano.

**Zona de Expansão Urbana**

ZR 3-M, sua delimitação é: à sudoeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122 no trecho entre o afluente do Arroio Conceição e o acesso norte à RS-122 da Av. Dr. Bruno Cassel da Av. Ver. Nelson Hoff; à nordeste ao longo do Arroio Conceição; à oeste e, posteriormente, à norte ao longo da Estrada do Campestre da Conceição; por fim segue à leste em uma linha reta até o encontro do Arroio Conceição.

ZR 3-N, sua delimitação é: à nordeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122 no trecho entre a Rua 8 da Vila San Martin e a Estrada do Pinheirinho; à sudeste ao longo da Rua 8 da Vila San Martin; nas demais faces se delimita com o perímetro urbano.

ZR 3-O, sua delimitação é: à nordeste e a sudeste nos limites com a Vila San Martin e a ZEIS 1-H; à nordeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122; nas demais faces delimita-se com perímetro urbano.

ZEU-A, sua delimitação é: à oeste os fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122 aos limites da ZI-A; em uma linha quebrada segue aos limites da ZM-B os fundos dos lotes confrontantes com a Rua Padre João Vagner até a Estrada da Venúncia, por onde segue paralelo aos fundos de seus lotes, até encontrar a sanga d'água junto ao limite do Perímetro Urbano, por onde encontra os limites da ZI-A e segue de leste à oeste ao seu ponto inicial.

ZEU-B, sua delimitação é: à oeste os fundos dos lotes confrontantes com a RS 122 ao limite da ZCS-A; à norte os limites da ZI-A aos fundos dos lotes confrontantes com a Estrada do Campestre; à leste os limites da ZEIS 1-G; à sul o limite do Perímetro Urbano até seu ponto inicial.

ZEU-C, sua delimitação é: à oeste e à norte segue paralelo à Estrada do Campestre e o limite da ZI-A; à leste, por onde segue de norte ao sul, segue o Perímetro Urbano junto a uma sanga d'água; depois de leste à oeste até encontrar os limites da ZEIS 1-G; por fim segue os limites da ZI-A até seu ponto inicial junto à Estrada do Campestre.

ZEU-D, sua delimitação é: à sudoeste segue paralelo à Rua Esperanto e às margens do Arroio do Quilombo; à norte aos limites da ZR 2-C; à leste aos fundos dos lotes confrontantes com a Av. Dr. Bruno Cassel pertencentes a ZCS-A até encontrar seu ponto inicial.

**Zona Industrial**

ZI-A, sua delimitação é: à oeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122 no trecho entre Estrada do Campestre e a Rua Padre João Vagner; à norte e à leste ao limite da ZEU-A; à sul segue junto à Estrada do Campestre até a RS-122.

ZI-B, inclui a área da Empresa SGS Polímeros.

ZI-C, inclui a área da Empresa Oderich junto à Av. Osvaldo Aranha.

ZI-D, inclui a área da Empresa Oderich entre as ruas Oderich, Mal. Deodoro da Fonseca, São João e Primeiro de Maio.

ZI-E, inclui a área da Empresa Oderich entre as ruas Oderich, Aquidaban, Cel. Guimarães e Mauro Coelho.

ZI-F, inclui a área da Empresa Germanos à Rodovia RS-122.

ZI-G, inclui a área da Empresa Concrevogel junto à Estrada da Maçonaria.

ZI-H, inclui a área da Empresa Metalúrgica Lorscheitter junto à Av. Ver. Nelson Hoff.

ZI-I, inclui a área da Empresa Max Metalúrgica junto à Rodovia RS-122.

ZI-J, inclui a área da Empresa Hoff junto à Rodovia RS-122.

ZEIS 1-A, inclui a área ocupada irregularmente próximo à Rua João Goulart.

**Zona Especial de  
Interesse Social  
(ZEIS) 1**

ZEIS 1-B, inclui a área ocupada irregularmente aos fundos dos lotes confrontantes com a Rua Adão Vieira, no trecho entre a Estrada da Várzea e pouco além da Rua Carlos Maahs.

ZEIS 1-C, inclui a área ocupada irregularmente próximo à Rua Elsa DiemerKein.

ZEIS 1-D, inclui a área ocupada irregularmente próximo ao Arroio da Várzea e à Rua Elsa DiemerKein.

ZEIS 1-E, inclui a área ocupada irregularmente próximo às ruas Saturnino da Silva e Bento Gonçalves.

ZEIS 1-F, inclui a área ocupada irregularmente próximo à Estrada do Angico e Rua dos Lírios.

ZEIS 1-G, inclui a área ocupada irregularmente junto à Estrada do Campestre, próximo ao acesso da empresa Agrosul Alimentos.

ZEIS 1-H, inclui a área ocupada irregularmente denominada Vila San Martin, junto à Rodovia RS-122 e ao longo da Rua Conceição.

**Zona Especial de  
Interesse Social  
(ZEIS) 2**

ZEIS 2-A, sua delimitação é: à oeste junto à Rua Ijuí; à norte junto ao perímetro urbano; à leste junto à Rua Viamão; à sul junto à Rua Osvaldo Cruz.

ZEIS 2-B, sua delimitação é: à oeste e à norte com o limite do perímetro urbano; à leste com a ZEIS 1-B e à sul com a ZEIS 1-D; próximo ao Arroio da Várzea e a Rua Elsa DiemerKein.

ZEIA-A, topo de morro localizado a partir da cota 60m próximo à Av. Brasil.

**Zona Especial de  
Interesse Ambiental  
(ZEIA)**

ZEIA-B, topo de morro localizado a partir da cota 90 no conhecido Morro do Macaco, entre a Av. Dr. Bruno Cassel e a Rodovia RS-122.



ZEIA-C, topo de morro localizado a partir da cota 90 entre a Estrada do Angico e cruzamento da Rodovia RS-122 e Av. Dr. Bruno Cassel.

ZEIE-A, área com remanescentes de mata nativa próximo à Rua Adão Vieira.

**Zona Especial de  
Interesse Ecológico  
(ZEIE)**

ZEIE-B, área com remanescentes de mata nativa no contorno do chamado Morro do Macaco.

ZEIE-C, área com remanescentes de mata nativa próximo ao morro junto ao encontro da Av. Dr. Bruno Cassel e Rodovia RS-122.

ZEIE-D, área com banhados entre a região central e o limite sul do perímetro urbano.

**Observações:**

1. O Regime Urbanístico será aplicado em função do logradouro público definidor do regime, para uma profundidade em relação à via pública de até 60,00m (sessenta metros) medida paralelamente ao alinhamento da via pública, considerado como o eixo teórico do quarteirão, contados do alinhamento definitivo da via. Sendo assim, caso haja área non aedificandi ou faixa de domínio de quaisquer naturezas, as mesmas definem o alinhamento, e a medida de 60,00m será contabilizada a partir destes.
2. O regime urbanístico não alcançará os terrenos situados nas vias perpendiculares contíguas.
3. A critério do SMGU, as profundidades estabelecidas poderão ser aumentadas desde que devidamente justificadas, com vistas a compatibilização com os limites dos imóveis, o eixo do quarteirão existente ou para viabilizar a implantação de equipamentos urbanos.
4. A aplicação do regime urbanístico atenderá, em terreno composto por diversas matrículas, o porte máximo da atividade e será aplicado sobre o terreno resultante do somatório das matrículas; em edificação constituída por mais de uma economia não residencial, o porte máximo da atividade será aplicado sobre o somatório das áreas das economias não residenciais existentes da edificação.
5. A aplicação do regime urbanístico atenderá, em terreno localizado por diversas zonas, a prevalescência da zona que apresentar maiores parâmetros de regime urbanístico.

**ANEXO VIII.B**  
**DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**

## **DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES**

### **USO RESIDENCIAL**

Edificações destinadas à habitação permanente ou transitória, classificadas em:

- Residencial Unifamiliar: Edificação destinada à moradia de uma só família;
- Residencial Coletivo: Edificações destinadas a servir de moradia a mais de uma família, contendo duas ou mais unidades autônomas;
- Residencial de Uso Institucional: Edificação destinada à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos.
- Residencial Transitório: Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subclassificadas em:
  - a) Habitação Transitória 1: Hotel, apart-hotel, pousada, hotel fazenda e pensão;
  - b) Habitação Transitória 2: Motel;

### **USOS COMUNITÁRIOS**

Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência sociais e cultos religiosos, classificados em:

- Uso Comunitário 1: atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, postos de saúde, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, hotéis para bebês, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial.
- Uso Comunitário 2: atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, tais como: Estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio; hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório, casas de recuperação, casas de repouso, auditório, boliche, cancha de bocha, cancha de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro, casas de culto e templos religiosos.
- Uso Comunitário 3: atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico, tais como:
  - Autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, circo, parque de diversão, estádio, casa de espetáculo artístico, pista de treinamento e rodeio, campus universitário e estabelecimento de ensino superior.

### **USO COMERCIAL E DE SERVIÇO**

#### **Comércio e Serviço Vicinal**

##### **Comércio Vicinal**

Atividades com relação de troca visando o lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias, de pequeno porte, classificadas em:

- Atividade comercial, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, tais como: açougues, casa de armazéns, casas lotéricas, drogarias, ervanários, farmácias, floriculturas, mercearias, locais de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistarias, panificadoras, bares, cafeterias, cantinas, casas de chá, confeitarias, comércio de refeições embaladas, lanchonetes, leiterias, livrarias, pastelarias, postos de venda de gás liquefeito, relojarias, sorveterias, e congêneres.

### **Serviço Vicinal**

Atividades nas quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, de pequeno porte, classificadas em:

- Atividade profissional e serviço pessoal, não incômodo ao uso residencial, tais como: escritórios de profissionais autônomos, prestação de serviços de datilografia, digitação, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, jogos (bilhar, snooker, pebolim, jogos eletrônicos), consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, e congêneres.

### **Comércio e Serviço de Bairro**

Atividade comercial e de prestação de serviços, destinada ao atendimento de um bairro ou zona, de médio porte, tais como: restaurantes, roticerias, choparias, churrascarias, petiscarias, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, joalherias, academias, agências bancárias, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos e estacionamento comercial, e congêneres.

### **Comércio e Serviço de Grande Porte 1**

Atividade comercial e de prestação de serviços, com abrangência maior que o comércio de bairro, de médio porte, tais como: centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, buffet com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, serv-car, lava car, serviços públicos, e congêneres.

### **Comércio e Serviço de Grande Porte 2**

Atividade comercial ou de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, de grande porte, que por sua natureza, exijam confinamento em área própria, tais como: estabelecimentos de comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, serviços de coleta de lixo, transportadoras, e congêneres.

### **Comércio e Serviço de Grande Porte 3**

Atividade peculiar que por sua natureza possam trazer transtorno ou conflito em sua à vizinhança sendo, portanto sujeito a estudo sobre a sua viabilidade, de grande porte, tais como: comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, postos de combustíveis, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas, capela mortuária, cemitério, ossário.

## USO INDUSTRIAL

Atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos, classificadas em:

- Uso Industrial 1: atividade industrial compatível ao uso residencial, não incômoda ao entorno no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, tais como:

- Confeção de Cortinas
- Fabricação e Restauração de Vitrais
- Malharia
- Fabricação de:
  - Absorventes
  - Acessório do Vestuário
  - Acessórios para Animais
  - Adesivos
  - Aeromodelismo
  - Artigos de Artesanato
  - Artigos de Bijuteria
  - Artigos de Colchoaria
  - Artigos de Cortiça
  - Artigos de Couro
  - Artigos de Decoração
  - Artigos de Joalheria
  - Artigos de Pele
  - Artigos para Brindes
  - Artigos para Cama, Mesa e Banho
  - Bengalas
  - Bolsas
  - Bordados
  - Calçados
  - Capas para Veículos
  - Clichês
  - Etiquetas
  - Fraldas
  - Gelo
  - Guarda-chuva
  - Guarda-sol
  - Material Didático
  - Material Ótico
  - Mochilas
  - Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos
  - Pastas Escolares
  - Perucas e Cabelleiras
  - Produtos Alimentícios
  - Produtos Desidratados
  - Produtos Naturais
  - Relógio
  - Rendas
  - Roupas

- Sacolas
- Semijóias
- Sombrinhas
- Suprimentos para Informática

• Uso Industrial 2: atividades industriais em estabelecimento que impliquem na fixação de padrões específicos, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, tais como:

- Cozinha Industrial
- Fiação
- Funilaria
- Indústria de Panificação
- Indústria Gráfica
- Indústria Tipográfica
- Serralheria
- Fabricação de:
  - Acabamentos para Móveis
  - Acessórios para Panificação
  - Acumuladores Eletrônicos
  - Agulhas
  - Alfinetes
  - Anzóis
  - Aparelhos de Medidas
  - Aparelhos Fotográficos e Cinematográficos
  - Aparelhos Ortopédicos
  - Artefatos de Bambu
  - Artefatos de Cartão
  - Artefatos de Cartolina
  - Artefatos de Junco
  - Artefatos de Lona
  - Artefatos de Papel e Papelão
  - Artefatos de Vime
  - Artigos de Caça e Pesca
  - Artigos de Carpintaria
  - Artigos de Esportes e Jogos Recreativos
  - Artigos Diversos de Madeira
  - Artigos Têxteis
  - Box para Banheiros
  - Brochas
  - Capachos
  - Churrasqueiras
  - Componentes Eletrônicos
  - Componentes e Sistema de Sinalização
  - Cordas e Barbantes
  - Cordoalha
  - Correias
  - Cronômetro e Relógios
  - Cúpulas para Abajur
  - Embalagens
  - Espanadores

- Escovas
- Esquadrias
- Estandes para Tiro ao Alvo
- Estofados para Veículos
- Estopa
- Fitas Adesivas
- Formulário Contínuo
- Instrumentos Musicais
- Instrumentos Óticos
- Lareiras
- Lixas
- Luminárias
- Luminárias para Abajur
- Luminosos
- Materiais Terapêuticos
- Molduras
- Móveis
- Móveis de Vime
- Painéis e Cartazes Publicitários
- Palha de Aço
- Palha Trançada
- Paredes Divisórias
- Peças e Acessórios e Material de Comunicação
- Peças p/ Aparelhos Eletro-Eletrônicos e Acessórios
- Persianas
- Pincéis
- Portas e Divisões Sanfonadas
- Portões Eletrônicos
- Produtos Alimentícios com Forno a Lenha
- Produtos Veterinários
- Sacarias
- Tapetes
- Tecelagem
- Toldos
- Varais
- Vassouras

• Uso Industrial 3: atividades industriais cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos específicos, tais como:

- Construção de Embarcações
- Curtume
- Desdobramento de Madeira
- Destilação de Álcool
- Entrepasto de Madeira p/Exportação (Ressecamento)
- Frigorífico
- Fundição de Peças
- Fundição de Purificação de Metais Preciosos
- Geração e Fornecimento de Energia Elétrica
- Indústria Cerâmica
- Indústria de Abrasivo
- Indústria de Águas Minerais

- Indústria de Artefatos de Amianto
- Indústria de Artefatos de Cimento
- Indústria de Beneficiamento
- Indústria de Bobinamento de Transformadores
- Indústria de Compensados e/ou Laminados
- Indústria de Fumo
- Indústria de Implementos Rodoviários
- Indústria de Madeira
- Indústria de Mármore
- Indústria de Plásticos
- Indústria de Produtos Biotecnológicos
- Indústria Eletromecânica
- Indústria Granito
- Indústria Mecânica
- Indústria Metalúrgica
- Indústria Petroquímica
- Montagem de Veículos
- Peletário
- Produção de Elem. Quim. e de Prod. Inorg, Org.
- Produção de Óleos Vegetais e outros Prod. da Dest. da Madeira
- Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Veget. e Animais
- Reciclagem de Plásticos
- Reciclagem de Sucatas Metálicas
- Reciclagem de Sucatas não Metálicas
- Recuperação de Resíduos Têxteis
- Refinação de Sal de Cozinha
- Secagem e Salga de Couro e Peles
- Sementação de Aço
- Sintetização ou Pelotização de Carvão de Pedra e Coque
- Tanoaria
- Têmpera de Aço
- Têmpera e Sementação de Aço
- Torrefação e Moagem de Cereais
- Tratamento e Distribuição de Água
- Usina de Concreto
- Zincagem
- Fabricação de:
  - Açúcar
  - Adubos
  - Água Sanitária
  - Álcool
  - Alvaiade
  - Anodos
  - Antenas
  - Aparelho, Peças e Acessórios p/ Agropecuária
  - Aparelhos e Equipamentos Eletro Terapêuticos e Eletroquímicos
- Aquecedores, Peças e Acessórios
- Arames Metálicos
- Argamassa
- Armas



- Artefatos de Borracha
- Artefatos de Concreto
- Artefatos de Espuma de Borracha
- Artefatos de Fibra de Vidro
- Artefatos de Metal
- Artefatos de Parafina
- Artigos de Caldeireiros
- Artigos de Cutelaria
- Artigos de Material plástico e/ou acrílico
- Artigos de Tanoaria
- Artigos Diversos de Fibra
- Artigos para Refrigeração
- Artigos Pirotécnicos
- Asfalto
- Bebidas
- Bicicletas
- Biscoitos e Bolachas
- Bombas e Motores Hidrostáticos
- Borracha e Látex Sintéticos
- Brinquedos
- Caçambas
- Café
- Cal
- Caldeiras, Maq., Turbinas e Motores Marítimos
- Câmaras de Ar
- Canos
- Canos Metálicos
- Carretas para Veículos
- Carroças
- Carrocerias para Veículos Automotores
- Cartão
- Cartolina
- Casas Pré-Fabricadas
- Celulose
- Ceras para Assoalhos
- Chapas e Placas de Madeira
- Cimento
- Cola
- Combustíveis e Lubrificantes
- Componentes e Turbinas
- Concentrados Aromáticos
- Corretivos do Solo
- Cosméticos
- Cristais
- Defensivos Agrícolas
- Desinfetantes
- Elevadores
- Equipamentos Contra Incêndio
- Equipamentos e Apar. p/ Controle Visual / Pedagógico
- Equipamentos e Mat. de Proteção e Segurança de Trabalho
- Equipamentos Eletrônicos e/ou Elétricos
- Equipamentos Esportivos

- Equipamentos Hospitalares
  - Equipamentos Industriais, Peças e Acessórios
  - Equipamentos Náuticos
  - Equipamentos p/ Transmissão Industrial
  - Equipamentos para Telecomunicação
  - Equipamentos Pneumáticos
  - Esmaltes
  - Espelhos
  - Espumas de Borracha
  - Estruturas de Madeira
  - Estruturas Metálicas
  - Explosivos
  - Fermentos e Leveduras
  - Ferramentas
  - Fertilizantes
  - Fios e Arames de Metais
  - Fios Metálicos
  - Formicidas e Inseticidas
  - Fósforos
  - Fungicidas
  - Gás de Hulha e Nafta
  - Gelatinas
  - Germicidas
  - Glicerina
  - Graxas
  - Impermeabilizantes
  - Lacas
  - Laminados
  - Laminados de Metais
  - Laminados Plásticos
  - Lâmpadas
  - Licores
  - Louças
  - Malte
  - Manilhas, Canos, Tubos e Conexão de Material Plástico
  - Máquinas e Aparelhos para Produção e Distribuição de Energia Elétrica
  - Máquinas e Equipamentos Agrícolas
  - Máquinas Motrizes não Elétricas
  - Máquinas p/ Meio-Fio
  - Máquinas, Peças e Acessórios
- 
- Massa Plástica
  - Massas Alimentícias
  - Massas para Vedação
  - Mate Solúvel
  - Materiais p/ Recondicionamento de Pneumáticos
  - Materiais para Estofos
  - Material Eletro-Eletrônico
  - Material Fotográfico
  - Material Hidráulico
  - Material p/ Medicina, Cirurgia e Odontologia

- Matérias Primas p/ Inseticidas e Fertilizantes
- Medicamentos
- Moldes e Matrizes de Peças e Embalagem Plástica
- Montadores de Tratores, Máquinas, Peças e Acessórios. e Aparelhos de Terraplenagem
- Motociclos
- Motores para Tratores Agrícolas
- Munição para Caça e Esporte
- Munições
- Oxigênio
- Papel
- Papelão
- Peças de Gesso
- Peças e Acessórios para Máquinas Agrícolas
- Peças e Acessórios para Motociclos
- Peças e Acessórios para Veículos
- Peças e Equipamentos Mecânicos
- Pisos
- Placas de Baterias
- Pneumáticos
- Preparados p/ Limpeza e/ou Polimentos
- Produtos Agrícolas
- Produtos de Higiene Pessoal
- Produtos de Perfumaria
- Produtos Derivados da Destilação do Carvão de Pedra
- Produtos Químicos em Geral
- Rações Balanceadas e Alimentos Preparados para Animais
- Rebolo
- Relaminados de Met. e Ligas de Metais não Ferrosos
- Resinas de Fibras
- Sabões
- Saponáceos
- Sebos
- Secantes
- Soldas
- Solventes
- Tanques, Reservatórios e outros Recipientes Metálicos
- Tecidos
- Telas Metálicas
- Telha Ondulada em Madeira
- Telhas
- Tintas
- Trefilados de Ferro, Aço e de Metais não Ferrosos
- Triciclos
- Tubos Metálicos
- Veículos
- Vernizes
- Vidros
- Vinagre
- Xaropes

As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços, e industrial, para efeito de aplicação desta lei classificam-se:

Quanto à natureza, em:

- Perigosas - as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- Incômodas - as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
- Nocivas - as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;
- Adequadas - as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Quanto ao porte, segundo os seguintes critérios:

Para as categorias de uso comercial e de serviços:

- Pequeno porte – área de construção até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- Médio porte – área de construção entre 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- Grande porte – área de construção superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

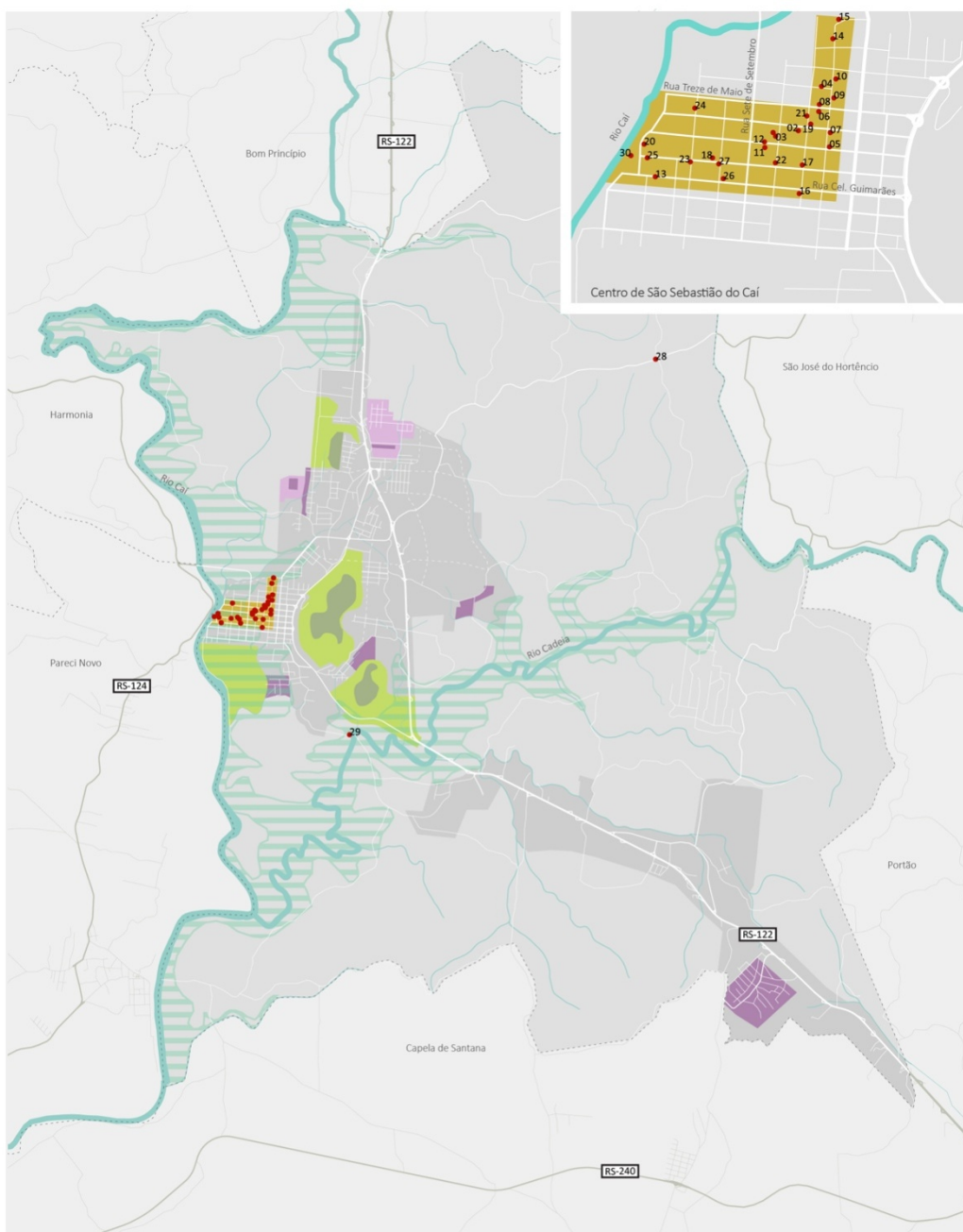
Para a categoria de uso industrial:

- Pequeno porte – área de construção até 1000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- Médio porte – área de construção entre 1000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e 5000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);
- Grande porte – área de construção superior a 5000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

As atividades não contempladas na presente lei serão analisadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica caberá consulta ao Órgão Competente, que se pronunciará sobre a conveniência ou não do empreendimento.

**ANEXO IX**  
**ZONAS ESPECIAIS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**



Anexo 9- Mapa de Zonas especiais de São Sebastião do Cai

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| ZEIS 01 (Z. especial de int. social)   | Áreas de dragagem             |
| ZEIS 02 (Z. especial de int. social)   | Limites Municipais            |
| ZEIA (Z. especial de int. ambiental)   | Malha viária                  |
| ZEIE (Z. especial de int. ecológico)   | Malha viária projetada        |
| Zona de interesse histórico e cultural | Hidrografia e áreas de cheias |
| Edifícios de Interesse cultural        | Perímetros urbanos propostos  |

0 0,5 1 2 3km N

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Cai

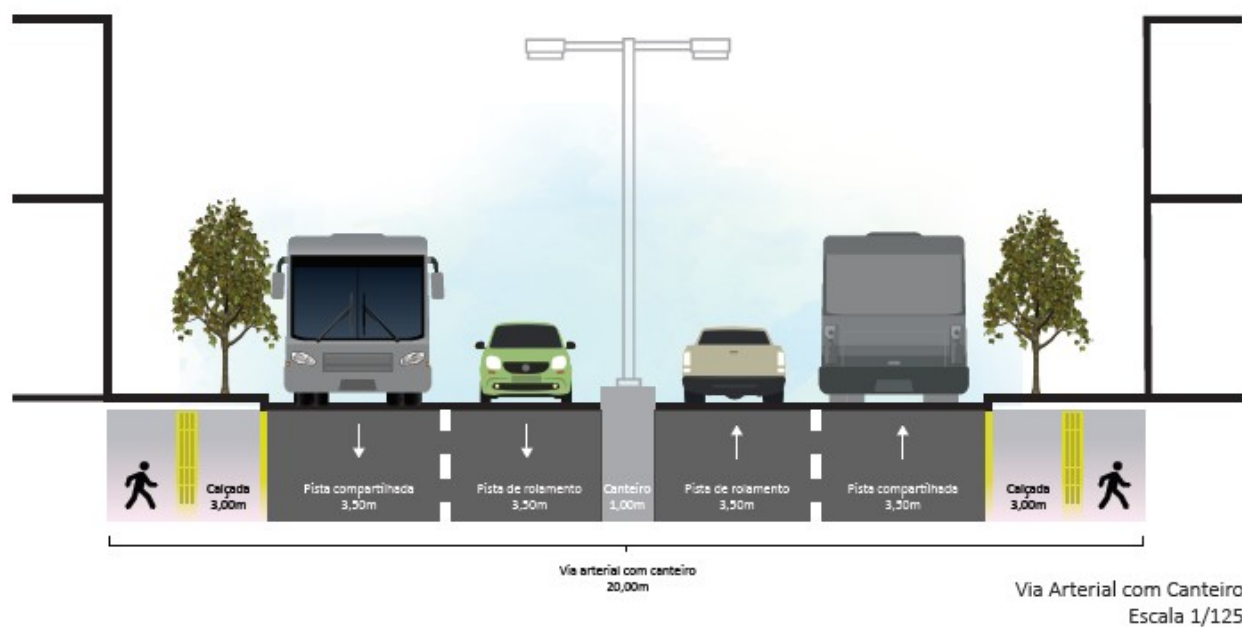
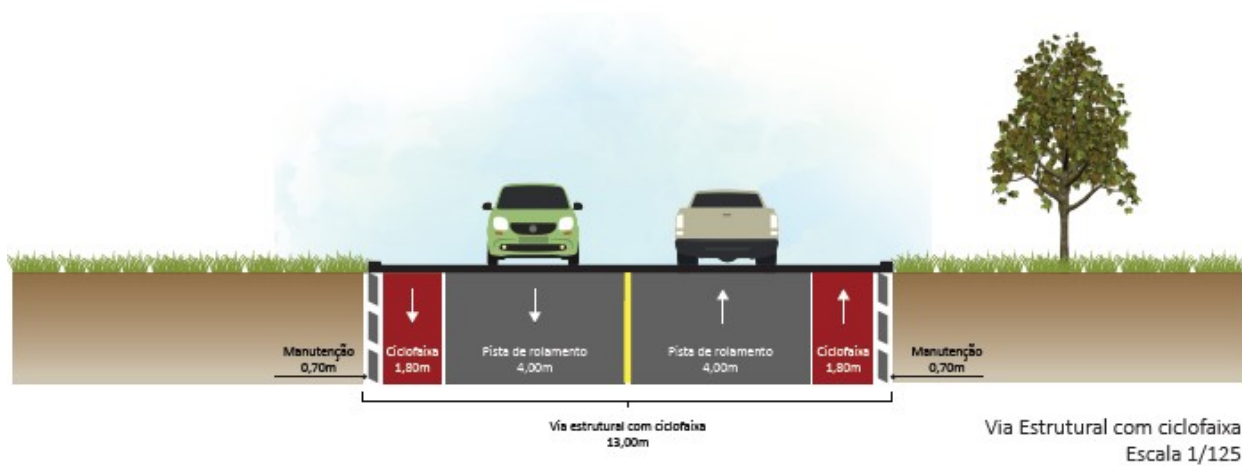
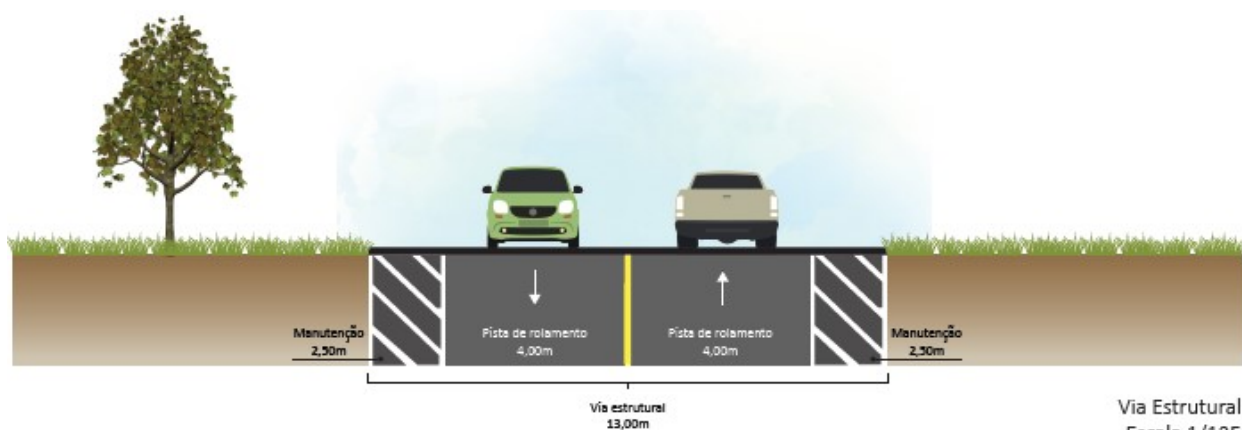
plural  
planejamento territorial



Prefeitura Municipal de  
São Sebastião do Cai

**ANEXO X**

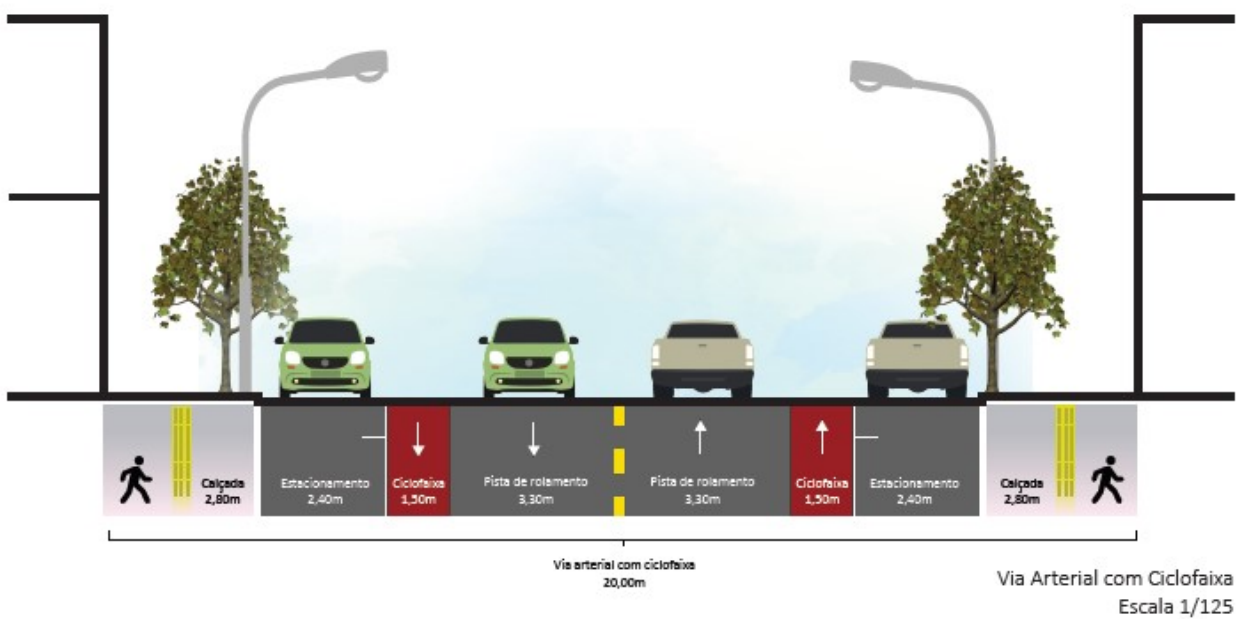
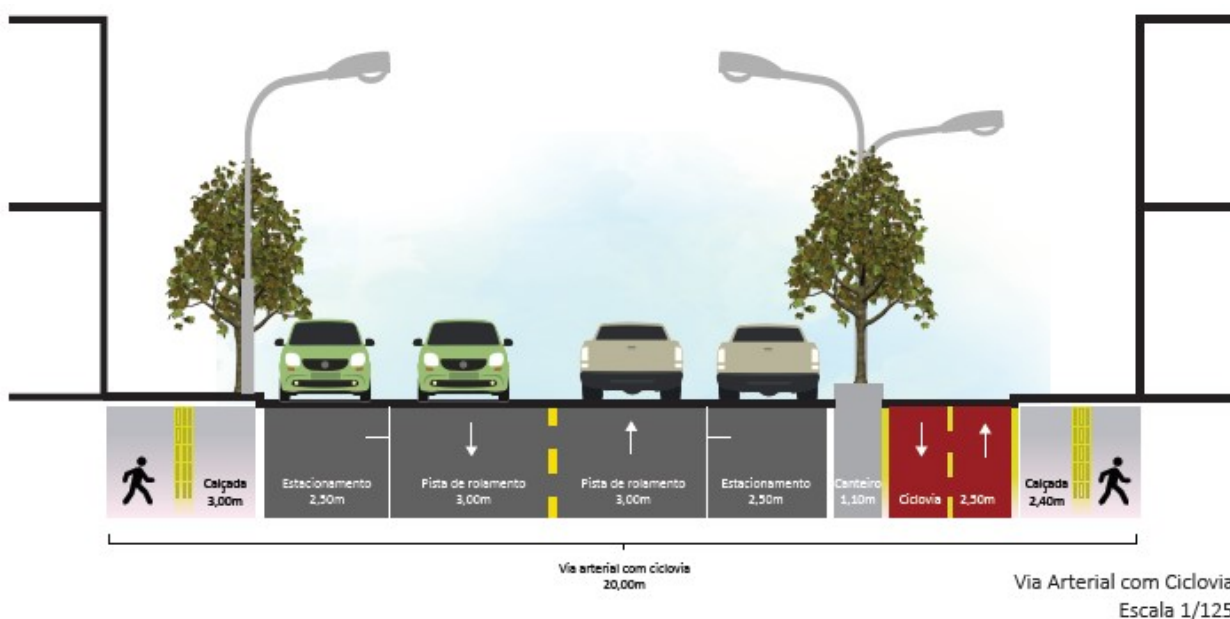
**PERFIS VIÁRIOS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**



Anexo X Perfis Viários

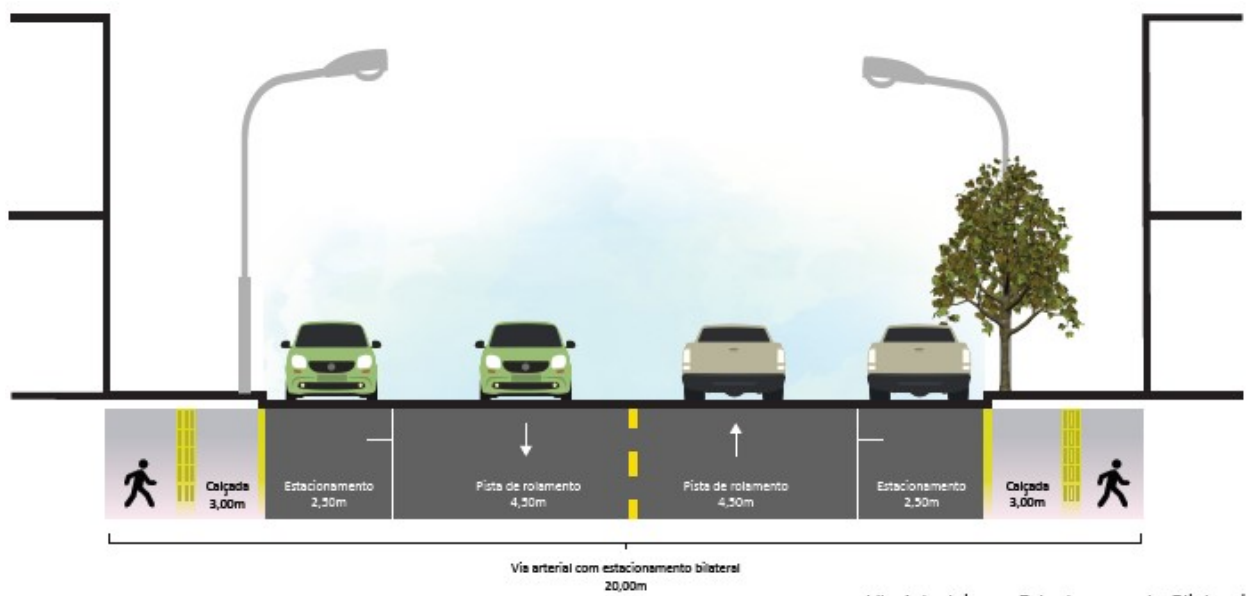
Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí



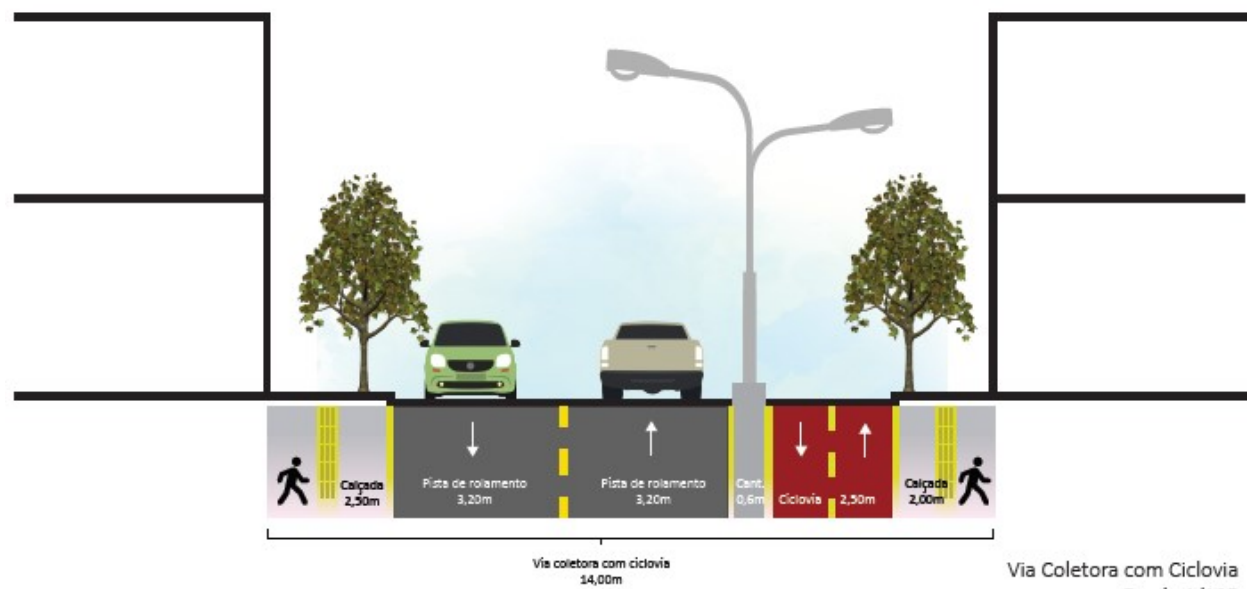


Anexo X Perfis Viários

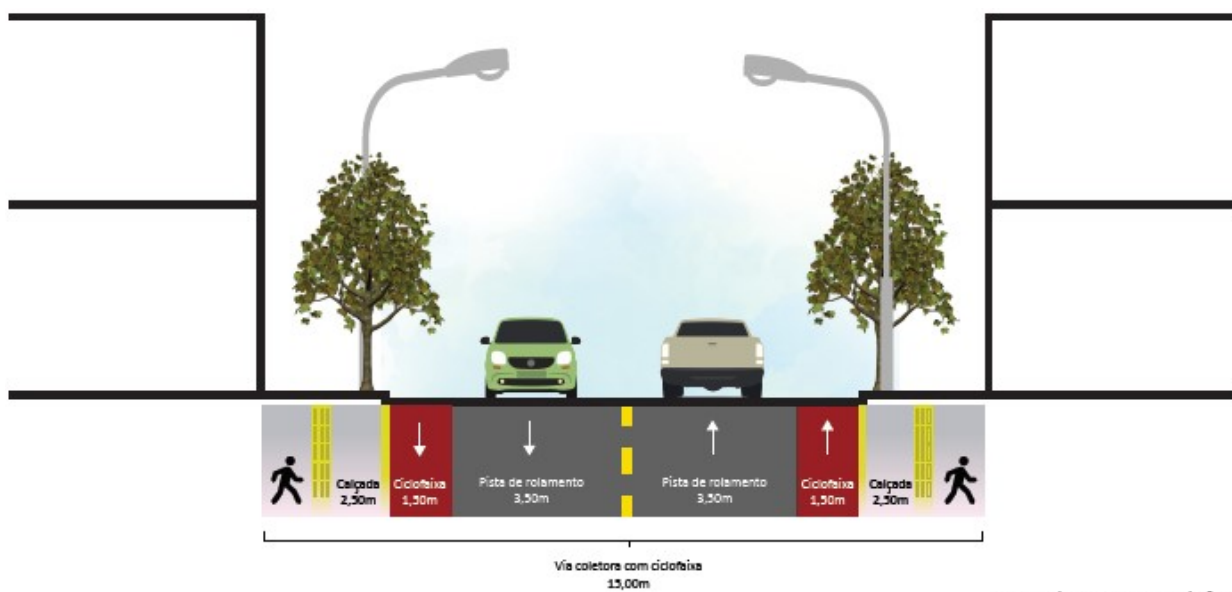
Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí



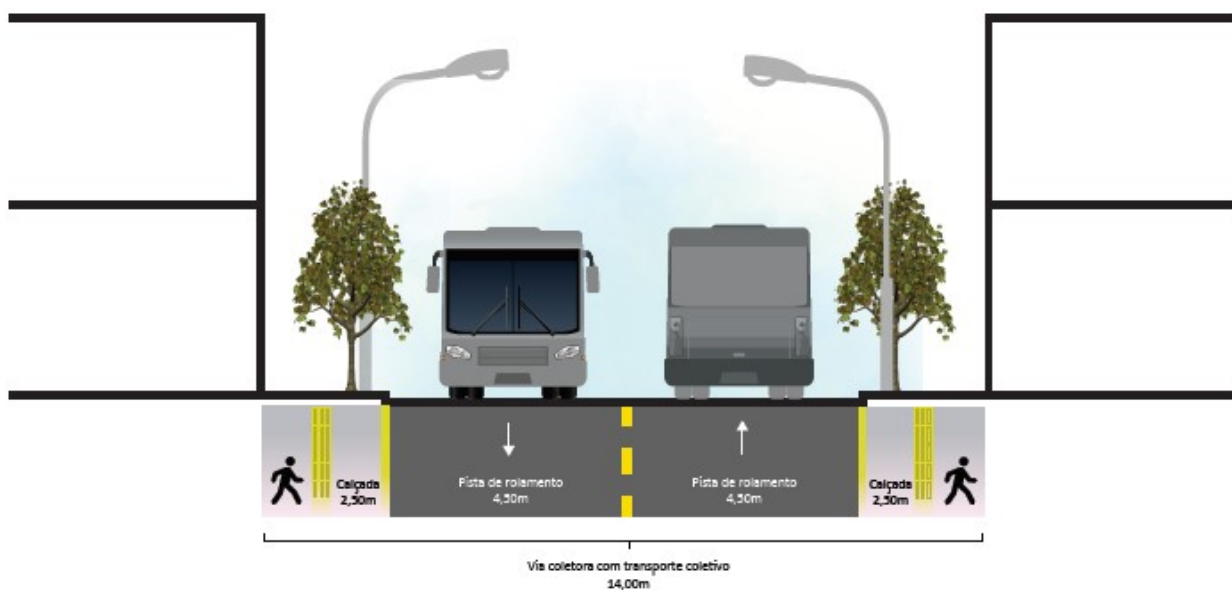
Via Arterial com Estacionamento Bilateral  
Escala 1/125



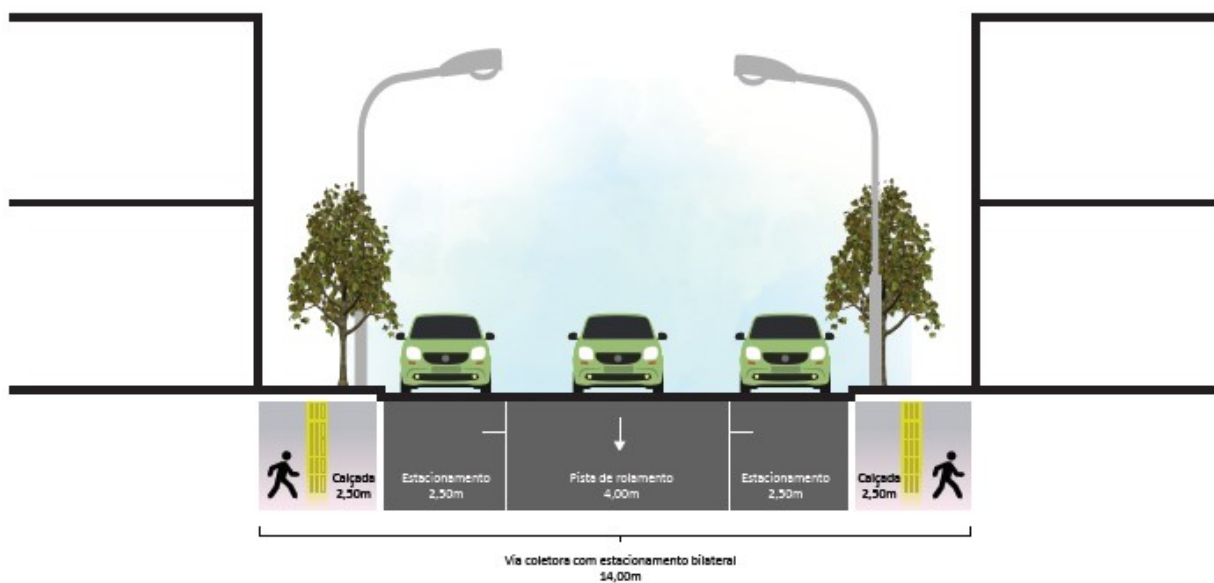
Via Coletora com Ciclovia  
Escala 1/125



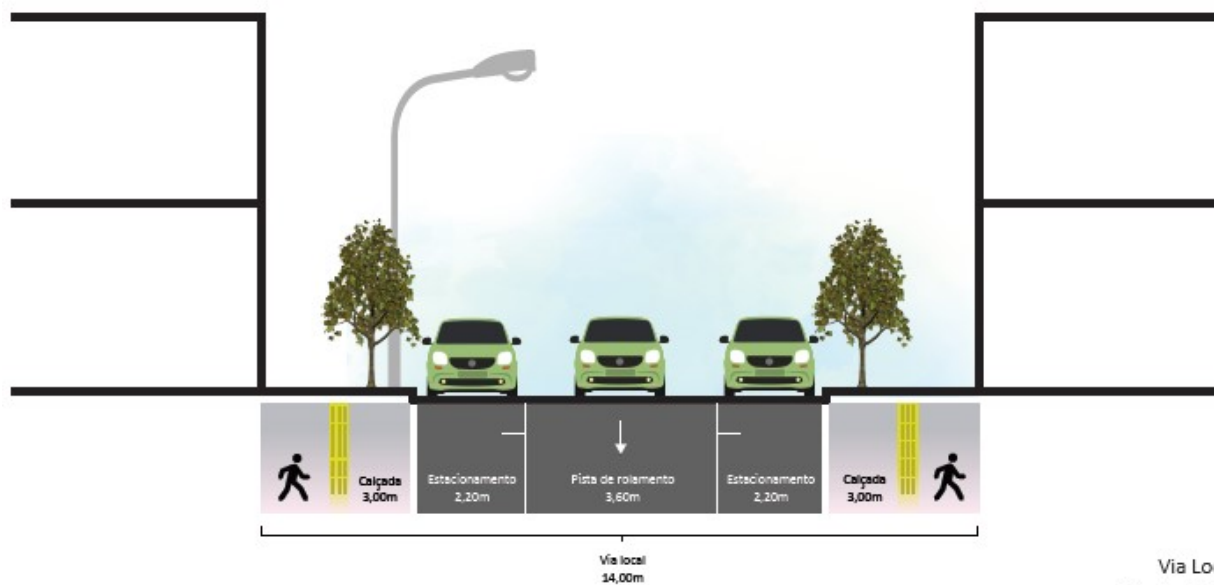
Via Coletora com Ciclofaixa  
Escala 1/125



Via Coletora com Transporte Coletivo  
Escala 1/125



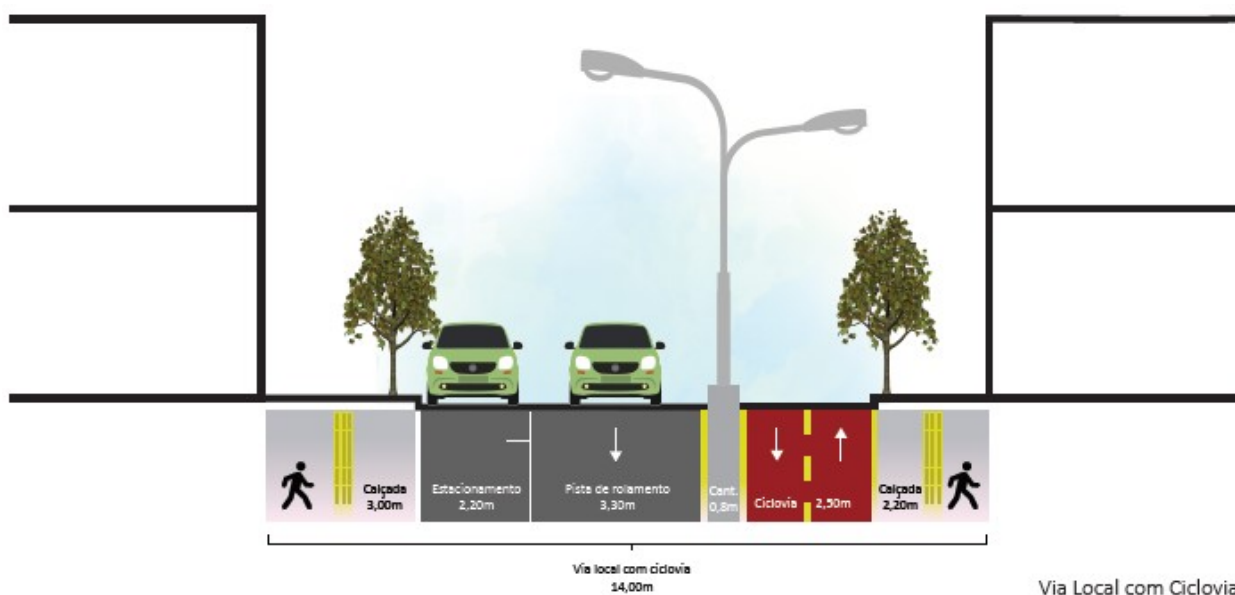
Via Coletora com Estacionamento Bilateral  
Escala 1/125



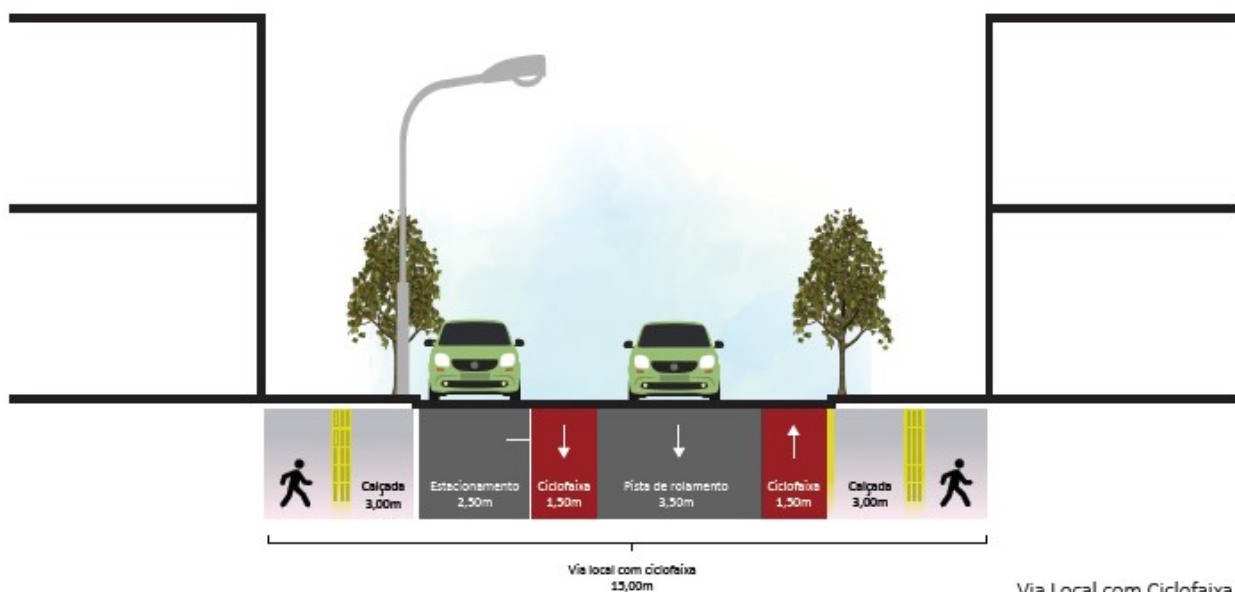
Via Local  
Escala 1/125

Anexo X Perfis Viários

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí



Via Local com Ciclovia  
Escala 1/125



Via Local com Ciclofaixa  
Escala 1/125

Anexo X Perfis Viários

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí

plural  
+ ideias transformando territórios



Prefeitura Municipal de  
**São Sebastião do Caí**

**ANEXO XI**  
**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**



Anexo 11- Mapa de Instrumentos Urbanísticos de São Sebastião do Caí

0 0,5 1 2 3km N

- Vazios urbanos
- Zona de interesse histórico e cultural
- Edifícios de Interesse cultural
- Limites Municipais
- Malha viária
- Malha viária projetada
- Perímetros urbanos

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí

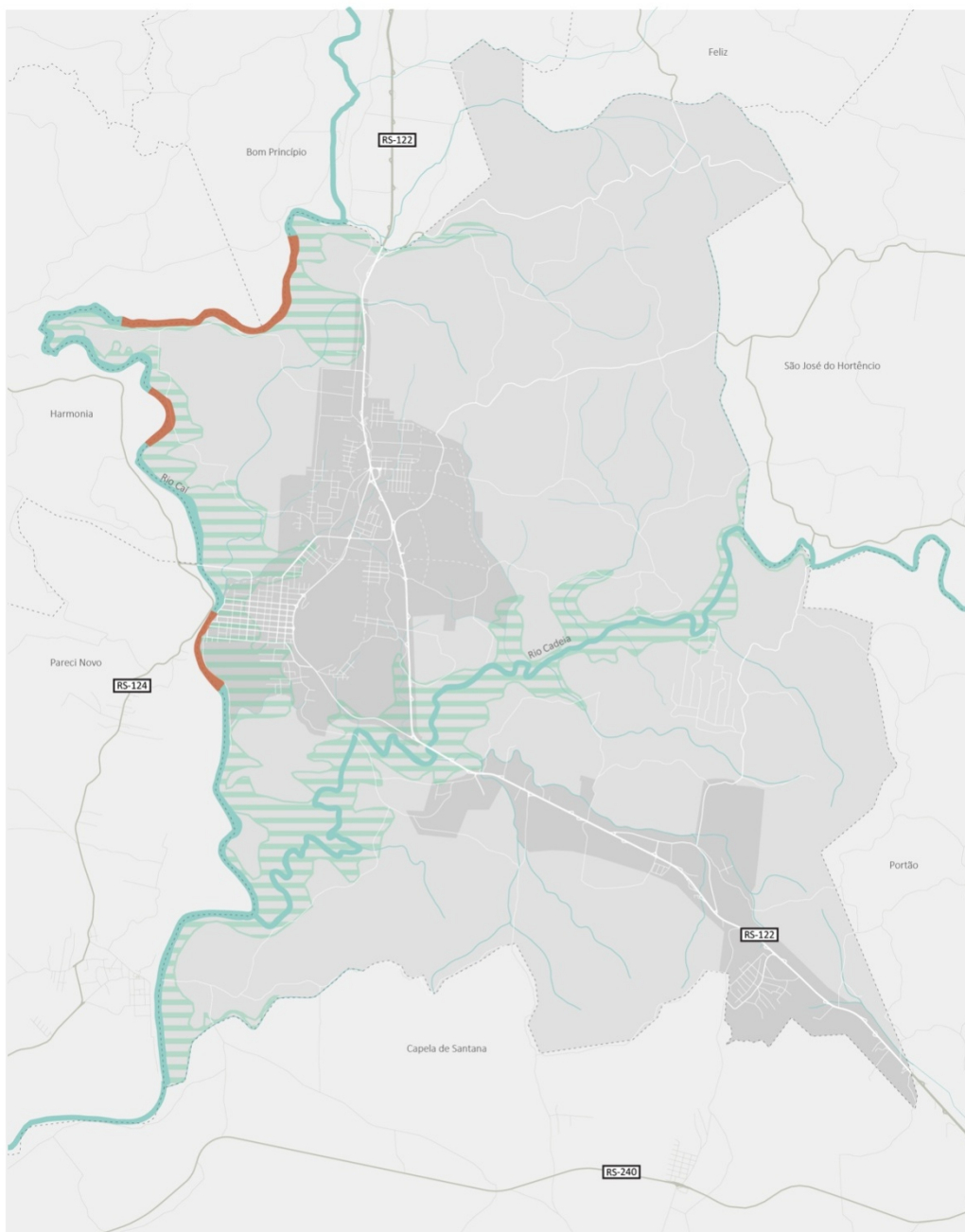
**plurais**  
planejamento territorial



Prefeitura Municipal de  
**São Sebastião do Caí**

**ANEXO XII**  
**TRECHOS DE DESASSOREAMENTOS FREQUENTES DO RIO CAÍ**





Anexo 12- Mapa das áreas de desassoreamento no Rio Caí de São Sebastião do Caí

- Áreas de desassoreamento
- Hidrografia e áreas de cheias
- Perímetros Urbanos
- Limites Municipais
- Malha viária
- Malha viária projetada

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí

**plural**  
planejamento territorial



Prefeitura Municipal de  
**São Sebastião do Caí**