

CÂMARA
MUNICIPAL DE
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

INDICAÇÃO

Os Vereadores abaixo assinados, no uso de suas atribuições legais, conforme o Art. 76 do Regimento Interno, indicam ao Executivo Municipal que sejam realizadas as seguintes alterações na Lei Complementar 015/2025 – Plano Diretor, conforme o Parecer Técnico da empresa Garden:

- Diminuição da TP da Zona residencial 1-ZR1 de 25% para 20%,
- Regularização da Gráfica Caiense que atualmente está em terreno em ZR3, porém esta zona não permite tal atividade.

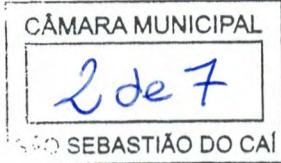
JUSTIFICATIVA:

Considerando as solicitações protocoladas nessa Casa Legislativa acerca dos temas acima e a análise técnica realizada pela empresa Garden Consultoria Projetos e Gestão LTDA, sugere-se a modificação da referida lei, já que há justificativa técnica e jurídica para alteração dos índices e regularização solicitados, conforme demonstrado no relatório em anexo.

Sala das Sessões, 10 de dezembro de 2025.

Vereador Cláudio Renato Becker

Ver. Elson Lopes
Ver. Alessandro Mayer
Ver. Leonardo Flores Klein
Ver. Fernando Cofferri



CÂMARA
MUNICIPAL DE
SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

Ver. Roque Pommer

Ver. Sérgio Roberto Klein

Ver. Jair Niendicker

Ver. Anastácio da Silva

CÂMARA

Endereço: Rua Pinheiro Machado, 225, Navegantes - São Sebastião do Caí, RS -
CEP 95760-000 - Fone(51) 3635 1456 - Email: camara@saosebastiaodocai.rs.leg.br

3.2.6 Solicitação 06: Redução da taxa permeável (TP) da zona residencial 1 (ZR1) de 25% para 20%

Quadro 10. Resumo de informação sobre a solicitação 06.

Solicitação	Diminuição da TP da Zona residencial 1-ZR1 de 25% para 20%
Solicitante	ACIS – Associação comercial industrial e de serviços de São Sebastião do Caí Empreendedoras do Valdo Caí/ CDL – São Sebastião do Caí
Formalização	Solicitado através de ofício/requerimento contendo imagens/ indicação dos locais que se solicitam alterações e justificativas
Tipo	Alteração de Índices urbanísticos

Fonte: Documento de solicitação de alteração – ACIS SSCaí/ CDL SSCaí

Análise Jurídica: A proposição está de acordo com os limites?

Temático: Sim

Despesa: Sim

Análise Técnica:

Esta solicitação se trata do que se entende ser uma correção necessária na planilha de regime urbanístico, a qual é apresentada no Anexo VII da lei 015/2025 (Plano Diretor Municipal), e é apresentada na Figura 13.

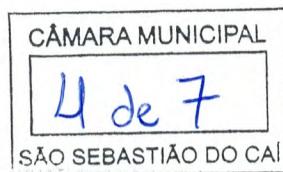
Figura 13. Recorte de parte da planilha do regime urbanístico do PDM de 2025 – Lei 015/2025, apresentando os parâmetros urbanísticos da ZR1

ZONA	IA	TO (%)	TP (%)	H (m)	ATIVIDADES NÃO PERMITIDAS	QUADRA MAXIMA (m)	RECUO FRONTAL (m)	FRENTE MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)	ÁREA MÁXIMA CONDOMÍNIO
Zona Residencial 1	2	0,8	0,25	6	(1) (2)	200	isento	12	360	5 ha

Anexo VII – Regime urbanístico – Lei 015/2025.

Na planilha do regime urbanístico apresentada é possível observar que a taxa de ocupação (TO) é de 0,80 (80%) e a taxa permeável é de 0,25 (25%), ou seja, pelo menos 25% do lote deve ser permeável e o mesmo lote pode ser ocupado em no máximo 80% da sua área territorial. Entretanto, a relação entre TO e TP é de que ambos não somem mais que 1 ou 100% do lote, e no caso em questão a soma destes lotes está dando 1,5 ou 105%.

Ainda, houve uma solicitação por parte da Garden aos responsáveis pela câmara municipal, em questionar o poder executivo em busca de alguma justificativa para essa definição, ou se seria algum equívoco de digitação que passou na revisão final da lei e



GARDEN

justificou-se que o índice decorre da localização em área próxima ao Rio Caí, entretanto, essa justificativa não elucida o problema de a soma das áreas dar mais que 100%

Somado aos fatos apresentados, a solicitação em questão foi discutida em reunião presencial conjunta realizada na câmara municipal entre técnicos da Garden, representantes da câmara, o prefeito municipal e representantes dos setores técnicos do executivo municipal.

Na ocasião foi ressaltado que a melhor definição é manter TP em 0,25 e alterar o TO, reduzindo para 0,75.

Assim, há justificativa técnica e jurídica para a alteração dos índices solicitados, mantendo-se a Taxa de permeabilidade (TP) em 0,25 e alterando a Taxa de Ocupação (TO), reduzindo para 0,75, sem prejuízos à municipalidade.

3.2.12 Solicitação 12: Regularização de lote onde atualmente está instalado a Gráfica Caiense

Quadro 17. Resumo de informação sobre a solicitação 12.

Solicitação	Regularização da Gráfica Caiense que atualmente está em terreno em ZR3, porém esta zona não permite tal atividade
Solicitante	Conselho de desenvolvimento municipal
Formalização	Solicitado através apresentação contendo imagens do projeto aprovado, relação com o zoneamento atual e justificativa para solicitação de alteração
Tipo	Alteração/ Criação de artigo de lei

Fonte: Documento da reunião extraordinária 05/2025 do conselho de desenvolvimento municipal

Análise Jurídica: A proposição está de acordo com os limites?

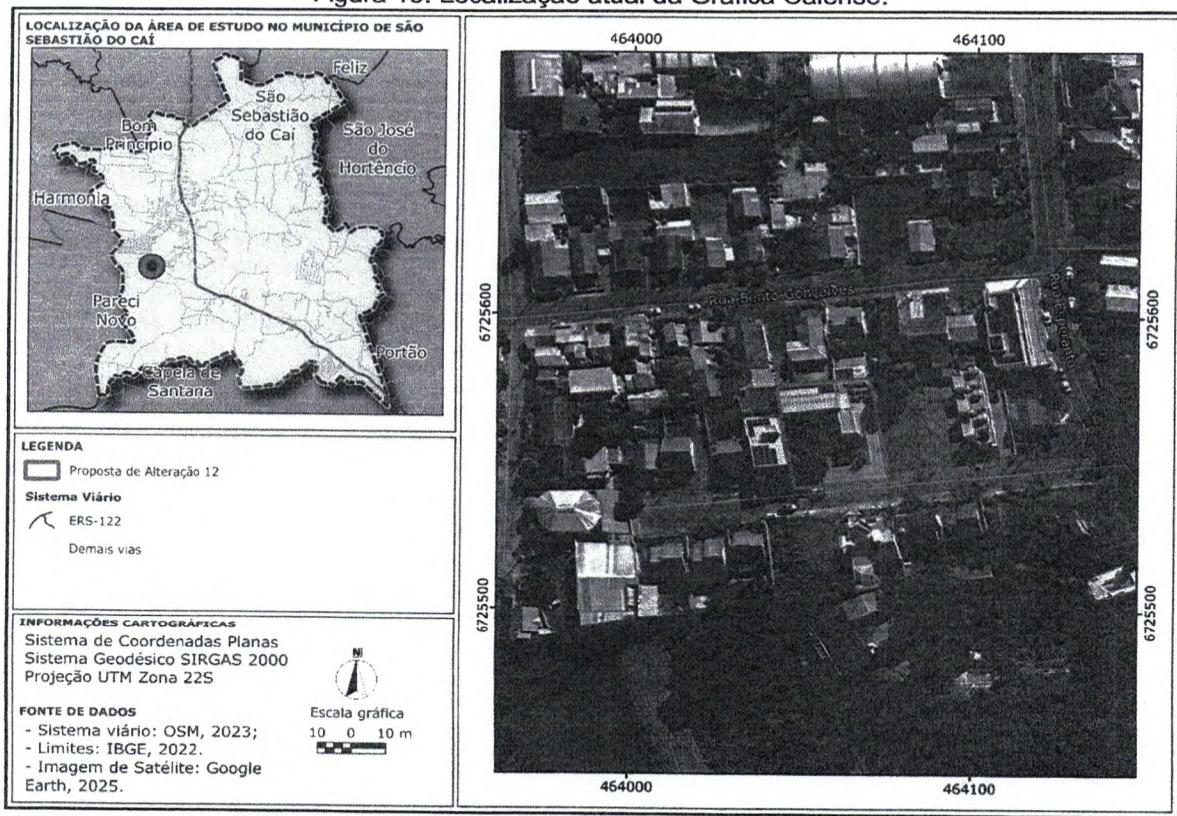
Temático: Sim

Despesa: Sim

Análise Técnica:

Esta solicitação se refere à necessidade de regularizar a operação da Gráfica Caiense em regularizar a empresa localizado no Beco um da Rua Esperanto, como apresentado na Figura 19.

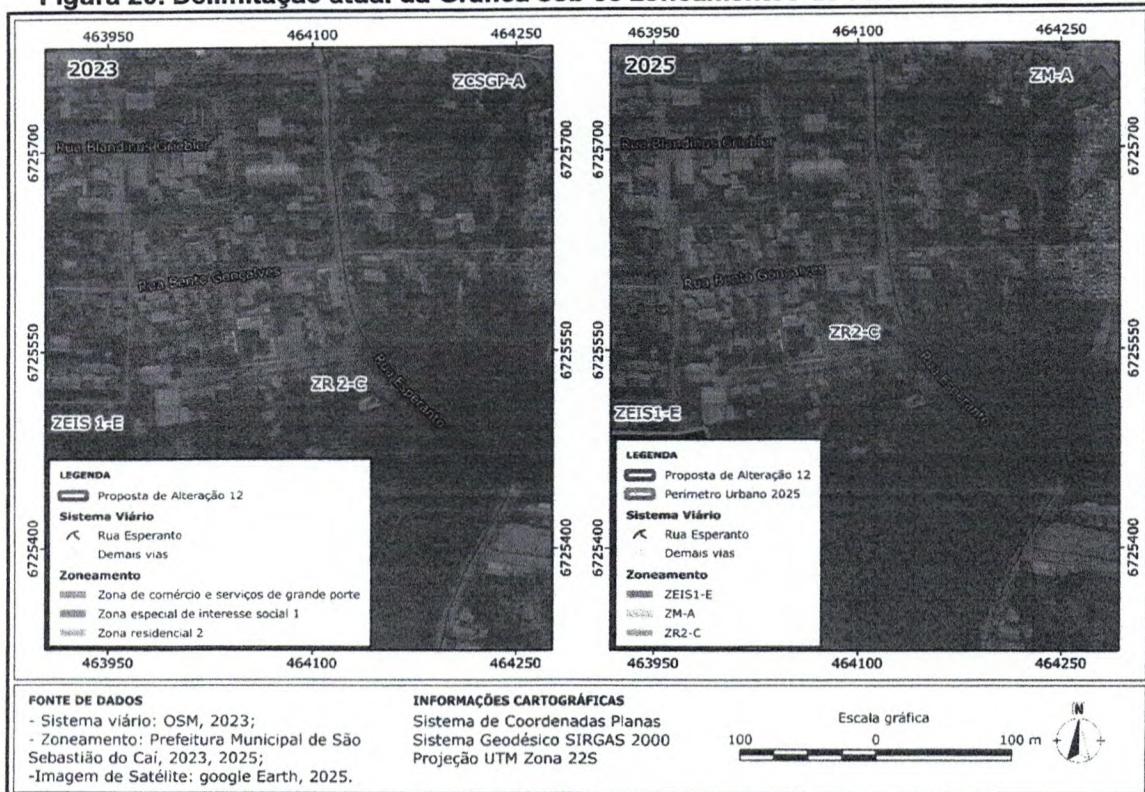
Figura 19. Localização atual da Gráfica Caiense.



Elaboração cartográfica: Garden (2025).

A atividade da edificação é Fabricação de artefatos de Cartolina, cartão, papel e papelão e é classificada como Uso Industrial 2. O Zoneamento do local é ZR2, o qual não permite esta atividade. Como observado na Figura 20, o lote está no miolo de uma grande área sob ZR2, não tendo próximos outros zoneamentos que possam ser ampliados para contemplar a atividade.

Figura 20. Delimitação atual da Gráfica sob os zoneamentos do PDMs de 2023 e 2025.



Elaboração cartográfica: Garden (2025).

De acordo com as informações fornecidas no documento de solicitação, a empresa está avançando em questões que envolvem aprovações e licenciamentos ambientais a fim de regularizar o imóvel, mas parte do relatório recebido pelo empreendedor apresentou a necessidade de dispositivos no plano diretor que embase a decisão de regularização da edificação, sendo o texto a seguir:

“[...] cabe licenciamento ambiental, sendo nesse caso, licença de operação de regularização, tendo em vista que a empresa já está desempenhando suas atividades. [...] Contudo, em etapa anterior ao licenciamento ambiental, o zoneamento residencial da área não permite a atividade da empresa no endereço atual. Sendo assim, para autorizar seu funcionamento, se faz necessário a utilização de dispositivos legais que possam abrir uma exceção no Plano Diretor vigente, dadas as particularidades da empresa.”

Com isso, conclui-se que esta questão se refere à um conceito relacionado a atividades toleradas, que são aquelas atividades existentes que não prejudicam o planejamento urbano como um todo. Assim, recomenda-se a criação de um regime geral de usos toleradas, visando a continuidade de desconformes, sem aumento ou ampliação, e/ou permitindo aumentos e ampliações mediante à EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança.

Este instrumento na lei atenderá não somente esta questão analisada nesta solicitação, mas também todas as outras que por ventura aconteçam no município, inclusive, com o instrumento regulamentado, os setores de fiscalização do município ganham um amparo legal para agir. Por fim, é importante ressaltar que a eventual permissão de operação da edificação, deve ser realizada mediante à regularização da edificação, a qual deve ser realizada e custeada pelo empreendedor.

3.2.13 Solicitação 13: Instalação de Torre de Telefonia no Bairro São Martim

Quadro 18. Resumo de informação sobre a solicitação 13.

Solicitação	Pedido de Instalação de Torre de Telefonia no bairro São Martim, onde atualmente é Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1 e não consta esta atividade em nenhuma das zonas do PDM atual
Solicitante	Conselho de desenvolvimento municipal
Formalização	Solicitado através apresentação contendo imagens do projeto aprovado, relação com o zoneamento atual e justificativa para solicitação de alteração
Tipo	Inclusão de atividade

Fonte: Documento da reunião extraordinária 05/2025 do conselho de desenvolvimento municipal

Análise Jurídica: A proposição está de acordo com os limites?

Temático: Sim

Despesa: Sim

Análise Técnica:

Esta solicitação se refere a intensão de implantação de uma torre de telefonia nas proximidades da travessa Conceição no Bairro São Martim, como se apresenta na Figura 21. Além disto, apresenta-se a Figura 22, a qual demonstra a localização da torre que se deseja implantar com o comparativo dos PDMs de 2023 e 2025.