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

LEI Nº 1.072, de 17 de novembro de 1982.

Aprova o Plano Diretor de São Sebastião do Caí e dá outras providências.

HEITOR PEDRO SELBACH, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

FAÇO SABER, em conformidade com o que dispõe o artigo 42, inciso III, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

L E I

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica instituído e aprovado o Plano Diretor de São Sebastião do Caí para orientação e controle do desenvolvimento territorial da área urbana da sede do Município, de acordo com esta Lei, quadro de usos e pranchas que a acompanham.

Art. 2º - O Plano Diretor, devidamente aprovado e sancionado, somente poderá ser alterado, no todo ou em parte, pelo voto da maioria absoluta dos Vereadores, em duas sessões legislativas consecutivas e especialmente convocadas para tal fim.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO

...

PE - 077

...

Seção I

Dos Índices e Usos

Art. 3º - Para fins da presente Lei, considera-se zoneamento a divisão da Área Urbana da sede do Município em zonas de uso diferenciado.

Art. 4º - A Área Urbana da sede do Município de São Sebastião do Caí fica dividida nas seguintes zonas, conforme prancha nº 11 integrante desta Lei:

A - ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA:

I - ZR 1 - Zona Residencial 1
II - ZR 2 - Zona Residencial 2
III - ZR 3 - Zona Residencial 3
IV - ZRC - Zona Residencial - Comercial
V - ZC - Zona Comercial
VI - ZEP - Zona Especial de Preservação

B - ZONA URBANA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA

I - ZOE - Zona de Ocupação Extensiva

Art. 5º - Em cada zona ficam estabelecidos usos Conformes e Proibidos, sendo Permissíveis quaisquer outros usos, adotando-se para tal fim as seguintes definições:

...

...

I - USO CONFORME - É o uso que deverá predominar na zona, caracterizando-a.

II - USO PERMISSÍVEL - É o uso capaz de se desenolver na zona sem comprometer suas características básicas.

III - USO PROIBIDO - É o uso incompatível com o caráter da zona.

Art. 6º - Os Usos Conforme e Proibidos, segundo as diversas zonas, são estabelecidos no quadro anexo, adotando-se as seguintes definições:

I - COMÉRCIO I - É o comércio de venda direta ao consumidor de artigos destinados à satisfação das necessidades mais imediatas da população: açougues, padarias e confeitarias, fruteiras, armazéns, mercados e supermercados, farmácias, papelarias, tabacarias, armarinhos, floristas e bancas de jornais e revistas.

II - COMÉRCIO II - É o comércio de venda direta ao consumidor de bens e gêneros cuja demanda individual tem um caráter ocasional ou excepcional, tais como: calçados, confecções, tecidos, livros, eletrodomésticos, equipamentos de som e outros.

III - COMÉRCIO III - É o comércio de venda direta ao consumidor, de artigos que exigem instalações espe-

...

...

ciais, seja pela necessidade de amplas áreas de estocagem, seja por questões de segurança: veículos e implementos agrícolas, inflamáveis, produtos químicos e materiais de construção.

IV - COMÉRCIO IV - É o comércio atacadista, destinado ao abastecimento do comércio varejista.

V - DEPÓSITO I - É a edificação vinculada ao Comércio I ou II e destinada exclusivamente ao armazenamento de mercadorias que não ofereçam riscos à segurança da população.

VI - DEPÓSITO II - É a edificação destinada ao armazenamento de mercadorias inflamáveis, tais como: gás engarrafado, plástico, produtos químicos e outros, cuja implantação dependerá do cumprimento das normas específicas da ABNT.

VII - DEPÓSITO III - É a edificação destinada ao armazenamento de explosivos cuja implantação está a critério das autoridades militares.

VIII - DEPÓSITO IV - Nesta classificação enquadram-se todos os demais tipos de depósitos.

IX - SERVIÇOS I - São os serviços pessoais e de apoio às unidades residenciais: salões de beleza e barbearias, costureiras e alfaiates, relojoarias, fotógrafos e sapateiros.

...

...

X - SERVIÇOS II - São as lavanderias e as oficinas de reparos que requerem instalações especiais, seja porque provoquem ruídos incômodos, seja porque utilizem materiais poluentes, tais como oficinas mecânicas, oficinas de eletrodomésticos, oficinas de pintura a pistola e outras.

XI - EQUIPAMENTOS CULTURAIS - Nesta categoria enquadram se edificações como auditórios e teatros, bibliotecas, museus, templos e outros equipamentos afins.

XII - CASAS DE DIVERSÕES - São estabelecimentos que provocam grande movimento de pessoas, tais como: cinemas, boites e discotecas, boliches, bilhares, sedes sociais de clubes privados e outros.

XIII - EQUIPAMENTOS ESPORTIVOS - São os equipamentos públicos e privados destinados à recreação, tais como: ginásios de esportes, estádios e centros esportivos.

XIV - INDÚSTRIA I - São os estabelecimentos destinados à produção de:

- artefatos de cimento, exclusive fibrocimento;
- equipamentos e aparelhos de radiotelegrafia;
- estofados;
- capas para veículos;

...

...

- resserrados;
- artefatos de madeira, bambú, vime, junco, palha trançada e cortiça;
- peças de vestuário, inclusive em couro e pele, tecidos impermeáveis, borracha e material plástico;
- calçados;
- artefatos diversos em tecidos;
- gelo, exclusive gelo seco;
- aviamentos para costura;
- quadros-negros, louças e outros artigos escolares;
- painéis luminosos, placas para propaganda e para outros fins;
- filtros para cigarros.

XV - INDÚSTRIA II - Nesta classificação enquadram-se todos os demais tipos de indústrias.

Art. 7º - Para cada zona são estabelecidas as intensidades de ocupação através dos seguintes índices urbanísticos:

I - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA - O quociente entre área máxima construída e a área total do lote.

II - TAXA DE OCUPAÇÃO - TO - A relação entre a projeção horizontal máxima da edificação e a área to-

...

...

tal do lote.

Parágrafo Único - Os índices correspondentes a cada zona são os estabelecidos no quadro de usos anexo.

Art. 8º - Nos prédios que apresentarem ao mesmo tempo Uso Conforme e Uso Permissível, vigorarão os índices correspondentes ao Uso Permissível.

Art. 9º - A altura das edificações será de no máximo:

- 7m (sete metros) na Zona Residencial 1(ZR1), na Zona Comercial (ZC), na Zona Especial de Preservação (ZEP) e na Zona de Ocupação Extensiva (ZOE);
- 10m (dez metros) na Zona Residencial 2 e na Zona Residencial 3;
- 13m (treze metros) na Zona Residencial - Comercial.

Parágrafo Único - As edificações que, mesmo apresentando um único pavimento, necessitarem de maior altura devido à peculiaridade da atividade a que se destinam, serão objeto de estudo especial por parte do setor competente da Prefeitura.

Seção III

Das Garagens

Art. 10 - Nos prédios destinados à habitação coletiva ou ao uso misto com predominância de uso residencial, será exigida a construção de garagens. ouardando a proporção de 1 (u-

PE - 077

...

...

ma) para cada economia residencial.

Parágrafo único - As garagens poderão ser substituídas por número equivalente de vagas para estacionamento em área coberta ou descoberta.

Art. 11 - Na Zona Comercial (ZC) será exigida reserva de espaço comprovadamente suficiente para que as manobras de carga e descarga se efetuem dentro dos lotes.

Seção IV
Dos Afastamentos

Art. 12 - Para fins da presente Lei adotam-se as seguintes definições:

I - AFASTAMENTO - A distância mínima que a construção deve obedecer relativamente ao alinhamento com a via pública e às demais divisas dos terrenos lindeiros.

II - ALTURA - A distância medida do ponto médio do meio fio ao forro do último pavimento.

Art. 13 - Será exigido afastamento frontal de 4m (quatro metros) na Zona Residencial 1 (ZR1), na Zona Residencial 2 (ZR2), na Zona Residencial 3 (ZR3), na Zona Residencial - Comercial (ZRC), na Zona Comercial (ZC) e na Zona Especial de Preservação (ZEP), e de 6 m (seis metros) na Zona de Ocupação Extensi

...

...

va (ZOE).

§ 1º - O afastamento frontal é obrigatório para quaisquer usos na Zona Residencial 1 (ZR1), na Zona Residencial 2 (ZR2), na Zona Residencial 3 (ZR3), na Zona Especial de Preservação (ZEP) e na Zona de Ocupação Extensiva (ZOE).

§ 2º - Na Zona Residencial - Comercial (ZRC) e na Zona Comercial (ZC) o afastamento frontal é obrigatório para o uso residencial e opcional para os demais usos.

§ 3º - Nos terrenos localizados ao longo das rodovias as edificações deverão manter um afastamento frontal de 15 m (quinze metros) de largura.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 14 - De acordo com a prancha nº 12 integrante desta Lei, as vias urbanas classificam-se em:

I - PRINCIPAL - destinada à circulação geral, incluídas as avenidas.

II - SECUNDÁRIAS - destinada à circulação local e à canalização do tráfego para as vias principais.

III - LOCAL - destinada ao simples acesso aos lotes.

Art. 15 - A divisão das vias em faixa de rolamento e

...

PE - 077

912

...

passeio bem como suas especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes critérios mínimos:

TIPO DE VIA ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS		VIA PRINCIPAL	VIA SECUNDÁRIA	VIA LOCAL
Largura total		15,00m	13,00 m	12,00m
Inclinação	máxima	8%	10%	12%
	mínima	0,5%	0,5%	0,5%
Raio mínimo de curva		100m	50m	30m
Passeios		2,50m	2,50m	2,50m
Faixas de rolamento		10,00m	8,00m	7,00m

Art. 16 - A abertura de qualquer via ou logradouro executada pelo setor público ou privado deverá enquadrar-se no que dispõe esta Lei e a Lei sobre o Parcelamento do Solo Urbano, dependendo de prévia orientação do Setor Municipal competente.

Art. 17 - Os trechos de ruas pavimentados e/ou arborizados em data anterior à promulgação desta Lei manterão seus gabaritos atuais.

CAPÍTULO IV

DAS EDIFICAÇÕES

Art. 18 - Nas edificações já existentes em Uso Proibido, somente serão permitidas obras de manutenção e reparos do

...

...

prédio, sendo vedada qualquer ampliação da área construída.

Art. 19 - Sempre que for solicitada Licença para Construção, a Prefeitura Municipal providenciará na locação do alinhamento da mesma, de acordo com os afastamentos previstos neste Lei.

Parágrafo único - Nas edificações já existentes que não obedeçam esses alinhamentos serão permitidas apenas obras de manutenção do prédio, sendo vedadas ampliações e/ou reformas sobre a área não edificável.

Art. 20 - As edificações executadas em desacordo com este Plano ficam sujeitas a embargos administrativos e demolição, sem qualquer indenização por parte do Município.

CAPÍTULO V
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 21 - Os loteamentos, arruamentos, desmembramentos e condomínios por unidades autônomas com características urbanas só serão permitidos dentro do perímetro urbano e deverão obedecer à Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22 - Todos os planos e projetos de obras públicas

...

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

...

e privadas executadas na área urbana da sede do Município ficam sujeitos a esta lei a partir da data da sua publicação.

Parágrafo único - Não serão atingidos por esta Lei os projetos que tiverem sido aprovados antes da data de sua publicação.

Art. 23 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 24 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 1982.

HEITOR PEDRO SELBACH
Prefeito Municipal

12/12