



# 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  
ZEEP – 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

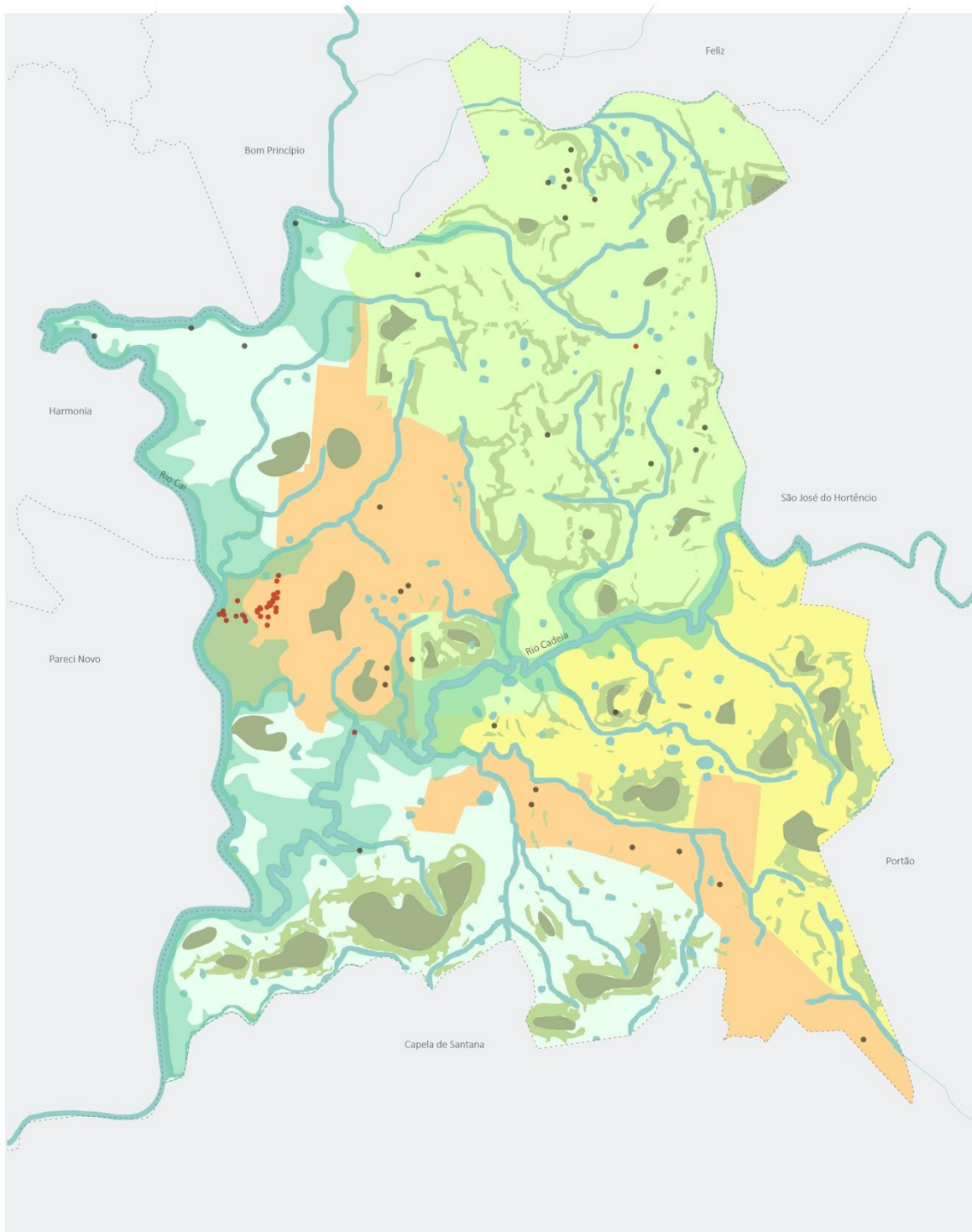
- **Afastamento:** Refere-se às distâncias entre as faces da construção e os limites do terreno.
- **Área de Preservação Permanente (APP):** Local como áreas de inclinação iguais ou superiores a 45%, margens de qualquer curso hídrico contendo ou não matas ciliares, áreas vegetadas ou não no entorno de 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 active, 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.

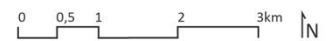
- **Índice de Aproveitamento (IA):** É a relação entre a área total edificada computável e a área total do terreno. O índice será calculado sobre a área do terreno.  $IA = \text{Área Total Edificada} \times \text{Área do Terreno}$
- **Índice Verde (IV):** É a relação entre a área permeável do terreno 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.
- **Multifamiliar:** mais de uma unidade habitacional, vertical.
- **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



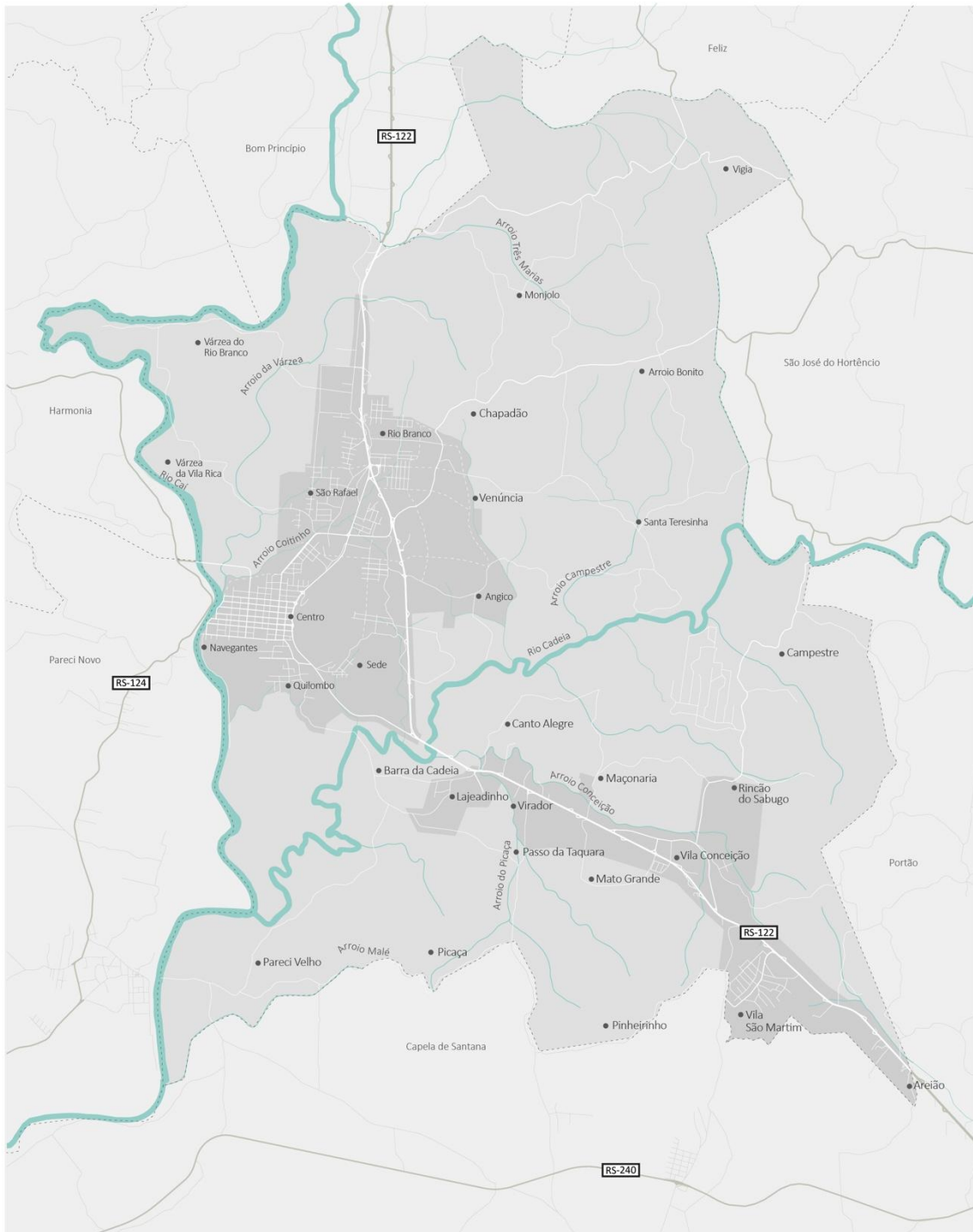
- Macrozonas Urbanas
- Macrozona de ocupação rarefeita
- Macrozona rural, zonas de cultivos
- Macrozonas Ambientais, áreas especiais de interesse ambiental
- Limites Municipais
- Topos de morro
- APP- Faixa de eixo hídrico
- Áreas de uso restrito cujos declives ultrapassam 20% ou sujeitas a inundações
- Atividades mineradoras
- Interesse cultural

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí





**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



**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
<b>Política de Meio Ambiente</b>	Programa de Recuperação e Preservação de Áreas de Preservação Permanente	Projeto de Mapeamento de Propriedades Rurais Projeto de Incentivos para Proprietários Rurais
<b>Política de Drenagem, Preservação dos Recursos Hídricos e Recuperação e Conservação da Vegetação Nativa</b>	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
<b>Política de Qualificação do Patrimônio Histórico e Natural</b>	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.

<b>POLÍTICAS</b>	<b>PROGRAMAS</b>	<b>PROJETOS</b>
<b>Política de Educação e Cultura</b>  <b>Política de Infraestrutura</b>  <b>Política de Saneamento Básico e Gestão de Resíduos Sólidos</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.

<b>POLÍTICAS</b>	<b>PROGRAMAS</b>	<b>PROJETOS</b>
<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 **acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável.**

<b>POLÍTICAS</b>	<b>PROGRAMAS</b>	<b>PROJETOS</b>
<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.

<b>POLÍTICAS</b>	<b>PROGRAMAS</b>	<b>PROJETOS</b>
<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**

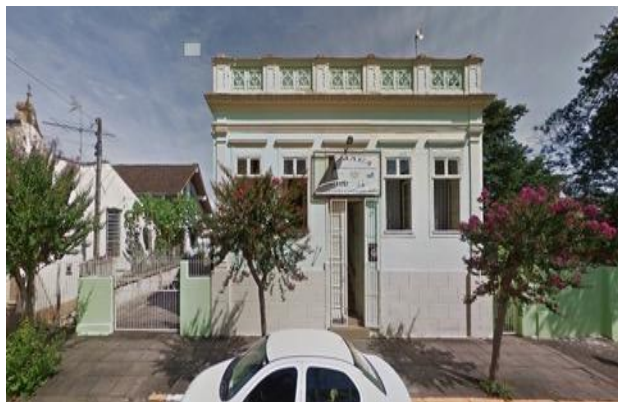
Promover ações que tratem de **articular economicamente município de São Sebastião do Caí**, incentivando as potencialidades e iniciativas existentes, e promovendo outras ações nas áreas deficientes.

<b>POLÍTICAS</b>	<b>PROGRAMAS</b>	<b>PROJETOS</b>
<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>	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 Desenvolvimento do Setor Terciário</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**

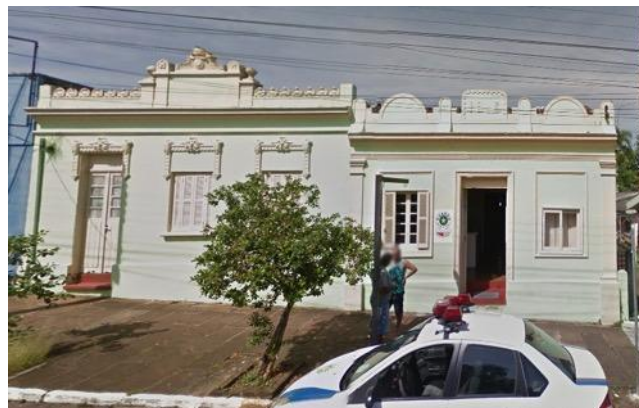




01 – Rua Primeiro de Maio, 491 – CEMACA

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.



03 - Rua Enrique DÁvila, S/N

Uso: Institucional

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



04- Rua Treze de Maio, 745

Uso: Comercial

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



05- Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 443

Uso: Serviço

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



06 – Rua Treze de Maio, S/N. 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.



07 – Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 310

Uso: Serviço

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



08 – Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 223

Uso: Comercial

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



09 - Rua Cel. Paulino Teixeira, S/N

Uso: Institucional

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



11 – Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 51

Uso: Serviço

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



10 - Rua. Cel. Guimarães, 200

Uso: Comercial

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



12 – Rua Marechal Floriano Peixoto, 658

Uso: Residencial

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



13 – Rua Marechal Floriano Peixoto, 405 –  
Prefeitura Municipal  
Uso: Institucional  
Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



15 – Rua Marechal Floriano Peixoto, 395  
Uso: Serviço  
Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



14 – 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.



16 – Rua Gen. Câmara, 436  
Sem uso  
Justificativa: Exemplar de valor arquitetônico e histórico, localizado dentro do núcleo formador do município.



17 – Rua Tiradentes, 27 e S/N

Uso: Comercial

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



19 – Rua Gen. Osório, 256

Uso: Comercial

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



18 – Rua General Osório, 336

Uso: Residencial

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



20 – Estrada Arroio Bonito, S/N

Sem Uso

Justificativa: Exemplo de valor arquitetônico e histórico, localizado na área rural do município.



21 - Antiga Ponte de Ferro sobre o Rio Cadeia

Justificativa: Exemplar de valor histórico.



22 - 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



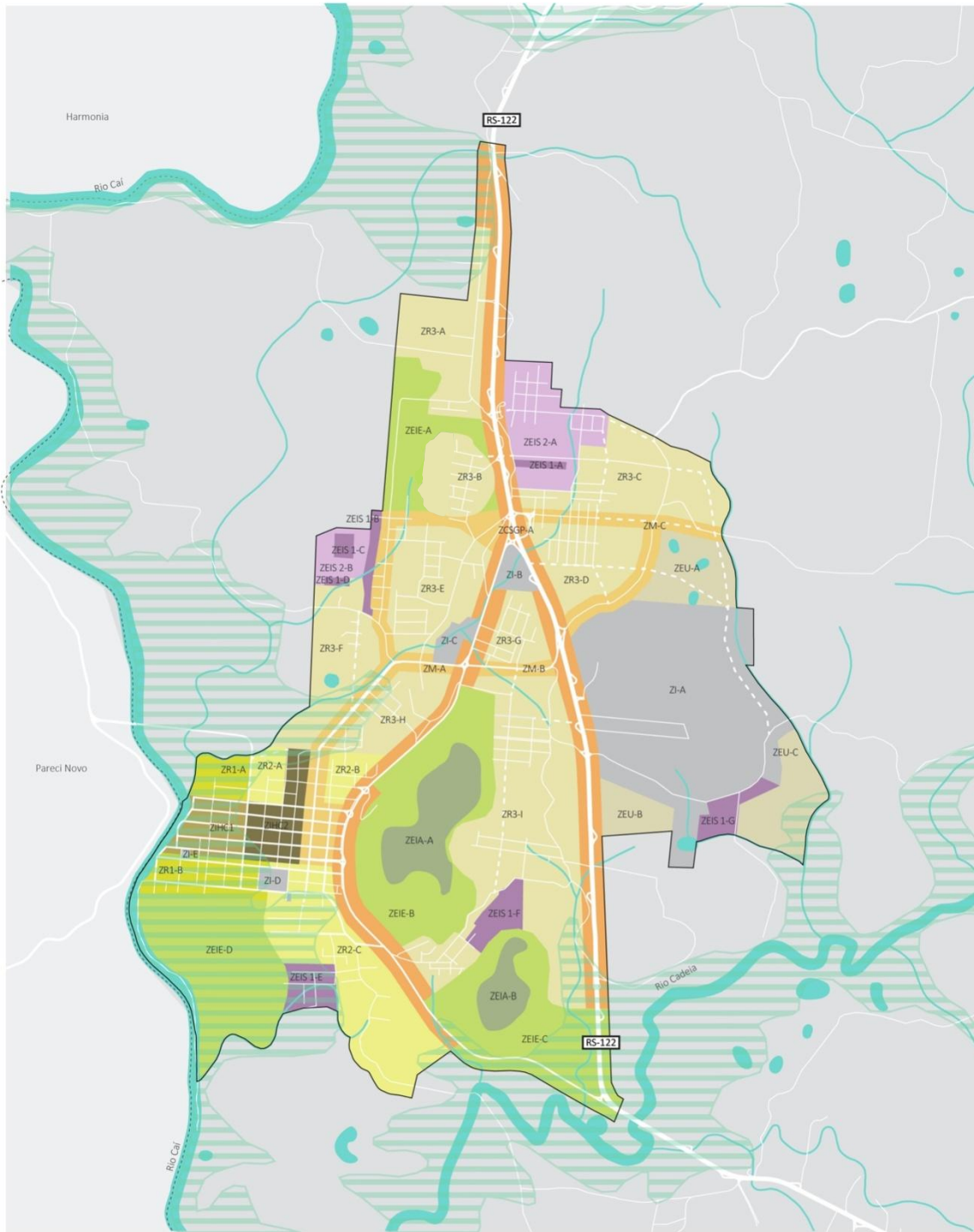
- Via estrutural (RS 122)
- Vias arteriais
- Vias coletoras
- Vias Locais
- Estradas primárias
- Estradas secundárias
- Perímetros urbanos
- Vias arteriais projetadas
- Vias coletoras projetadas
- Limites Municipais
- Hidrografia

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí





**ANEXO VII**  
**MAPA DE ZONEAMENTO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**



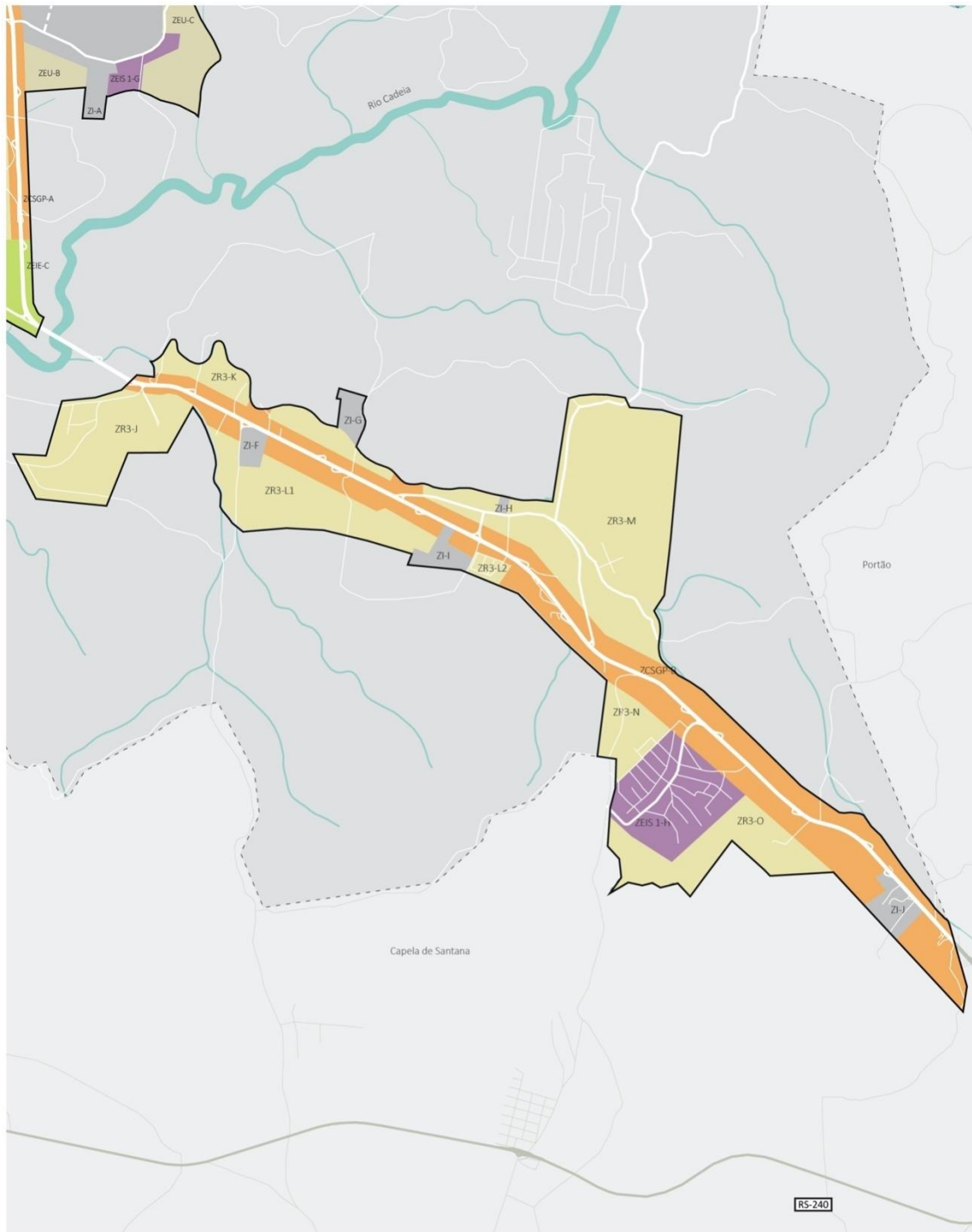
Anexo 7A- Mapa de Zoneamento central de São Sebastião do Caí



- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Zona de comércio e serviços de grande porte | ZEIS 01 (Z. especial de int. social) |
| Zona mista                                  | ZEIS 02 (Z. especial de int. social) |
| Zona de interesse histórico e cultural      | ZEIA (Z. especial de int. ambiental) |
| Zona residencial 01                         | ZEIE (Z. especial de int. ecológico) |
| Zona residencial 02                         | Malha viária                         |
| Zona residencial 03                         | Malha viária projetada               |
| Zona de expansão urbana                     | Limite do perímetro urbano           |
| Zona industrial                             | Hidrografia e áreas de cheias        |

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí





Anexo 7B- Mapa de Zoneamento sul de São Sebastião do Caí



- |  |   |
|--|---|
| <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; border: 1px solid grey;"></span> Malha viária                              |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Zona residencial 02                         | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px dashed grey;"></span> Limites Municipais                       |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f0f0f0; border: 1px solid black;"></span> Zona residencial 03                        | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Hidrografia |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Zona industrial                               | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 2px solid black;"></span> Limite do perímetro urbano               |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> ZEIS 01                                     |   |

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí



Prefeitura Municipal de  
**São Sebastião do Caí**

**ANEXO VIII**  
**RÉGIME 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 (m <sup>2</sup> )	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	2	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	2	0,8	0,1	24	(1) (2)	200	4	10	300	5 ha
Zona Residencial 3	1,75	0,8	0,1	12	(1) (2)	200	4	10	300	5 ha
Zona Mista	3	0,9	0,1	24	(1)	200	isento	12	360	5 ha
Zona de Comércio e serviço de grande porte	3	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	1	0,4	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 5000m<sup>2</sup> - ver Anexo VIII.B
- (2) Atividade comércio e serviço de grande porte
- (3) Atividade residencial multifamiliar
- (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

MACROZONA	ATIVIDADES NÃO PERMITIDAS
Macrozona Ambiental	(1) (2) (3) (6)
Macrozona Rural	(6)
Macrozona de Ocupação Rarefeita	(6)
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	

**ANEXO VIII.A**  
**DESCRIÇÃO DAS MACROZONAS E ZONAS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**

<b>Zona de Comércio e Serviços de Grande Porte (ZCSGP)</b>	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 os lotes confrontantes com a Av. Dr. Bruno Cassel entre o limite com a ZEIE-C a sul, próximo ao Rio Caí, e a norte ao encontro com a Rodovia RS-122.
<b>Zona Mista (ZM)</b>	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.
<b>Zona Mista (ZM)</b>	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 (com exceção ao lote pertencente à empresa Oderich); 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.
<b>Zona Mista (ZM)</b>	ZM-B, contém: todos lotes confrontantes da Rua Padre João Vagner em seu trecho entre a Av. Dr. Bruno Cassel e a Rodovia RS 122.
<b>Zona Mista (ZM)</b>	ZM-C, 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 os lotes confrontantes no trecho urbano da Estrada da Venúncia e em seu trecho projetado até a Rodovia RS-122.
<b>Zona de Interesse Histórico e Cultural 1 (ZIHC 1)</b>	ZIHC 1, sua delimitação é: a oeste, às margens do Rio Caí, entre o meio da quadra localizada entre as ruas Oderich e 13 de Maio; a norte junto à Rua 13 de Maio entre as margens do Rio Caí e a Rua Sete de Setembro; a leste junto a Rua Sete de Setembro até o meio da quadra localizada entre as ruas Oderich e Cel. Guimarães; a sul o meio da quadra localizada entre as ruas Oderich e Cel. Guimarães até seu ponto inicial.
<b>Zona de Interesse Histórico e Cultural 2 (ZIHC 2)</b>	ZIHC 2, sua delimitação é: a oeste, o trecho da Rua Sete de Setembro localizado entre as ruas Oderich e Cel. Guimarães e a Rua 13 de Maio; a norte junto à Rua 13 de Maio entre as ruas Sete de Setembro e Mal. Floriano Peixoto; a oeste junto a Rua Mal. Floriano Peixoto até o fim desta; a norte os limites da ZR3-E; a leste os fundos dos lotes confrontantes com a Av. Osvaldo Aranha entre as ruas Selbach e Oderich; a sul o meio da quadra localizada entre as ruas Oderich e Cel. Guimarães até seu ponto inicial.
<b>Zona Residencial 1 (ZR 1)</b>	ZR 1-A, sua delimitação é: a oeste e a norte segue as margens do Arroio Coitinho entre o Rio Caí e a Rua Sete de Setembro; a 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.
<b>Zona Residencial 1 (ZR 1)</b>	ZR 1-B, sua delimitação é: a oeste as margens do Rio Caí entre as ruas São João e Rua Oderich (a contar meia quadra após cada rua); a norte segue paralelo a Rua Oderich entre o Rio Caí e a Rua Primeiro de Maio; a leste segue a Rua Primeiro de Maio entre as ruas Oderich e São João; a sul segue a Rua São João entre a Rua Primeiro de Maio e o Rio Caí.
<b>Zona Residencial 2 (ZR 2)</b>	ZR 2-A, sua delimitação é: a oeste segue junto à Rua Sete de Setembro no trecho entre a Rua Treze de Maio e o Arroio Coitinho; a norte segue as margens do Arroio Coitinho entre a Rua Sete de Setembro e a Rua Mal. Floriano; a leste segue a Rua Mal. Floriano entre o fim desta até a Rua Treze de Maio; a sul segue junto à Rua Treze de Maio no trecho entre a Rua Mal. Floriano e Sete de Setembro.
<b>Zona Residencial 2 (ZR 2)</b>	ZR 2-B, sua delimitação é: a oeste segue em linha reta, paralela à Rua Egídio Michaelsen e a Rua Ari Baierle, ao meio de quadra entre a Rua Henrique d'Ávila e Rua do Super Mercado; a norte segue paralelo à Rua do Super Mercado entre a Rua Egídio Michaelsen e Av. Dr. Bruno Cassel; a leste segue paralelo, ao meio de quadra, a Av. Bruno Cassel entre a Rua do Super Mercado e a Rua Henrique d'Ávila; a sul segue a Rua Henrique d'Ávila ente a Av. Bruno Cassel até o início da descrição.



**Zona Residencial 3  
(ZR3)**

ZR 2-C, sua delimitação é: a oeste segue paralelo, ao meio de quadra, a Rua Primeiro de Maio entre a Rua Oderich e Rua Cel. Guimarães; a norte segue paralelo, ao meio de quadra, a Rua Oderich, entre a ruas Primeiro de Maio e Andrade de Neves; a leste segue em paralelo, ao meio de quadra, a Rua Andrade de Neves e depois a Rua Esperanto entre a Rua Oderich e a Rua Bom Retiro do Sul, por onde passar seguir em paralelo e aos fundos dos lotes confrontantes com a Av. Dr. Bruno Cassel pertencentes a ZCS-A, no sentido noroeste a sudeste, depois segue de nordeste a sudoeste até atravessar a Rua Esperanto e seguir paralelo a esta de sudeste a noroeste até encontrar uma sanga d'água; depois segue a oeste junto a Rua José Bonifácio até o meio da quadra localizada entre a Rua Bento Gonçalves e Rua Brandino Griebler, por onde segue paralelo a Rua Bento Gonçalves a sul até um canal de drenagem, por onde se direciona em linha quebrada até a Rua São João; segue a norte junto a Rua São João até a Rua Mal. Deodoro da Fonseca, por onde segue a oeste até a Rua Oderich; finalmente segue junto a Rua Oderich até o ponto inicial.

ZR 3-A, sua delimitação é: a oeste junto ao limite do perímetro urbano entre a Estrada da Várzea do Rio Branco e o Arroio da Várzea, a 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; a sul segue paralelo a Rua Adão Vieira; finalmente segue em linha quebrada a oeste e à norte até encontrar o ponto inicial.

ZR 3-B, sua delimitação é: a sul junto à Rua México; a oeste o topo de morro localizado a partir da cota 60 m junto ao loteamento São Rafael; norte paralelo à Rua Argentina, ao fundo de seus lotes; a leste do final da Rua Argentina ao final da Rua México, ao fundo de seus lotes.

ZR 3-C, sua delimitação é: a 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 a oeste, aos 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 Várzea 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 a 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 a oeste até os limites das ZEIS 2-B e ZEIS 1-D indo de oeste a leste até o limite com a ZEIS 1-B, por onde segue de norte a sul até seguir paralelo, a nordeste, aos fundos dos lotes confrontantes com a Estrada da Várzea; depois segue a sudoeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Av. Osvaldo Aranha, até encontrar seu ponto inicial.

ZR 3-G, sua delimitação é: a oeste os fundos dos lotes confrontantes com a Av. Dr. Bruno Cassel; a norte os limites da indústria SGS Polímeros, pertencente a ZI-B; a leste os fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122; a sul os fundos dos lotes confrontantes com a Rua Padre João Vagner.

**Zona de Expansão Urbana**

ZR 3-H, sua delimitação é: a noroeste e a norte aos fundos com os lotes confrontantes com Av. Osvaldo Aranha no trecho entre a Rua do Super Mercado e Av. Dr. Bruno Cassel; a leste aos fundos dos lotes confrontantes com a Av. Dr. Bruno Cassel; a sul ao limite da ZR 2-B até seu ponto inicial.

ZEU-I, sua delimitação é: a 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 a noroeste, oeste, sudoeste e oeste até a Rua da Pitangueiras; segue a norte aos limites da ZCS-A; a oeste aos fundos dos lotes confrontantes com a RS-122 pertencentes a ZCS-A; a sul e posteriormente a 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: a 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); a norte segue paralelo a Estrada do Morro da Roseta ultrapassando o cruzamento com a Rua Etelvina Fernandes; a oeste segue em direção à Estrada da Barra; a norte segue paralelo à Estrada da Barra; a sudoeste e a 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: a 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; a 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-L1, sua delimitação é: a nordeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122 e da ZI-F entre a Estrada do Mato Grande e o Arroio Picaça; a sudeste ao limite da ZI-I (Empresa Germanos); nas demais faces segue o limite com o Perímetro Urbano.

ZR 3-L2, sua delimitação é: a noroeste se delimita pela Rua das Taquareiras até o limite com o perímetro urbano, por onde segue de noroeste a sudeste; a sudoeste e noroeste confronta-se com os fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122.

ZR 3-M, sua delimitação é: a 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; a nordeste ao longo do Arroio Conceição; a oeste e, posteriormente, a norte ao longo da Estrada do Campestre da Conceição; por fim segue a leste em uma linha reta até o encontro do Arroio Conceição.

ZR 3-N, sua delimitação é: a 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; a 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: a nordeste e a sudeste nos limites com a Vila San Martin e a ZEIS 1-H; a nordeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122; nas demais faces delimita-se com perímetro urbano.

ZEU-A, sua delimitação é: a 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 a oeste ao seu ponto inicial.

ZEU-B, sua delimitação é: a oeste os fundos dos lotes confrontantes com a RS 122 ao limite da ZCS-A; a norte os limites da ZI-A aos fundos dos lotes confrontantes com a Estrada do Campestre; a leste os limites da ZEIS 1-G; a sul o limite do Perímetro Urbano até seu ponto inicial.

ZEU-C, sua delimitação é: a oeste e a norte segue paralelo à Estrada do Campestre e o limite da ZI-A; a leste, por onde segue de norte ao sul, segue o Perímetro Urbano junto a uma sanga d'água; depois de leste a oeste até encontrar os limites da ZEIS 1-G; por fim segue os limites da ZI-A até seu ponto inicial.

## **Zona Industrial**

ZI-A, sua delimitação é: a oeste aos fundos dos lotes confrontantes com a Rodovia RS-122 no trecho entre Estrada do Campestre e a Rua Padre João Wagner; a norte ao limite da ZEU-A; a leste ao limite do perímetro urbano e da ZEU-C, a 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 Diemer Kein.

ZEIS 1-D, inclui a área ocupada irregularmente próximo ao Arroio da Várzea e à Rua Elsa Diemer Kein.

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: a oeste junto à Rua Ijuí; a norte junto ao perímetro urbano; a leste junto à Rua Viamão; a sul junto à Rua Osvaldo Cruz.

ZEIS 2-B, sua delimitação é: a oeste e a norte com o limite do perímetro urbano; a leste com a ZEIS 1-B e a sul com a ZEIS 1-D; próximo ao Arroio da Várzea e a Rua Elsa Diemer Kein.

**Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA)**

ZEIA-A, 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-B, 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.

**Zona Especial de Interesse Ecológico (ZEIE)**

ZEIE-A, área com remanescentes de mata nativa próximo à Rua Adão Vieira.

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, elas 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.
6. Os terrenos localizados às margens da ZEIE-B (Zona Especial de Interesse Ecológico – B) que se encontrem livres de fragmentos florestais que impliquem em movimentação do solo branda poderão, mediante análise da situação, a ser realizada pela Secretaria de Meio Ambiente, ter atividades previstas como proibidas no quadro do Anexo VIII- Regime Urbanístico, autorizadas.

**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 armazém, 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:

- Confecção 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 para 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 Caí



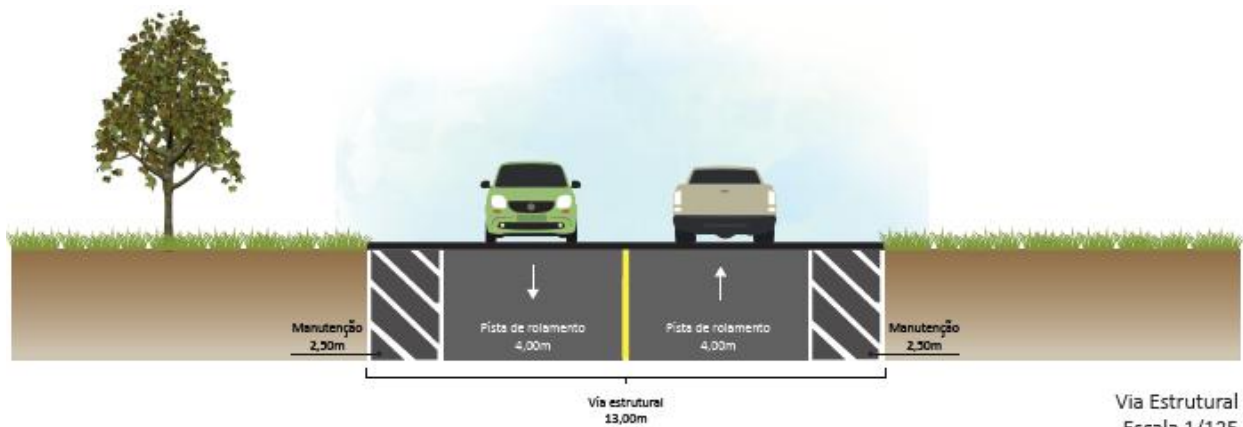
- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| ZEIS 01 (Z. especial de int. social)   | Áreas de dragagem             |
| ZEIS 02 (Z. especial de int. social)   | Limites Municipais            |
| ZEIA (Z. especial de int. ambiental)   | Malha viária                  |
| 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  |

Plano Diretor Municipal de São Sebastião do Caí



**ANEXO X**

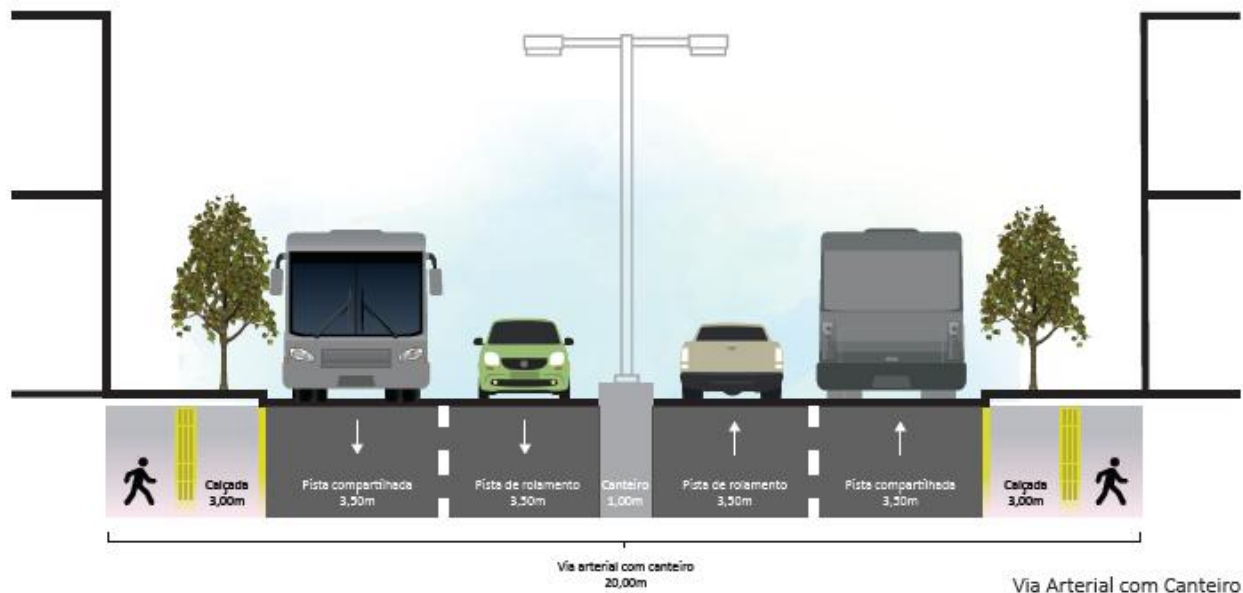
**PERFIS VIÁRIOS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**



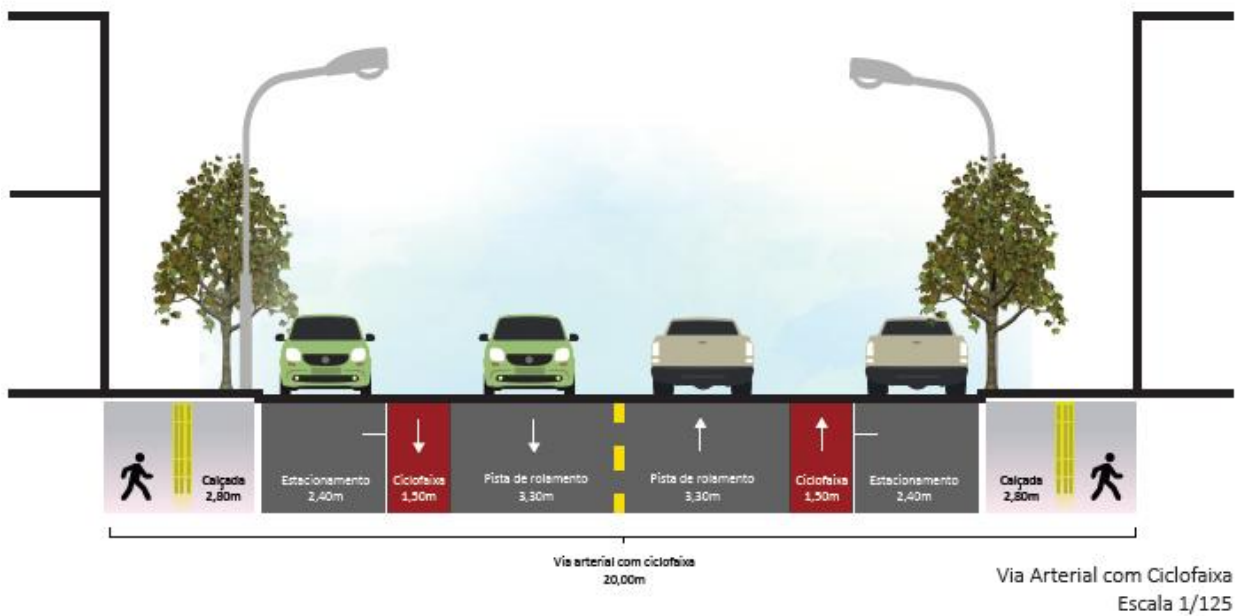
Via Estrutural  
Escala 1/125

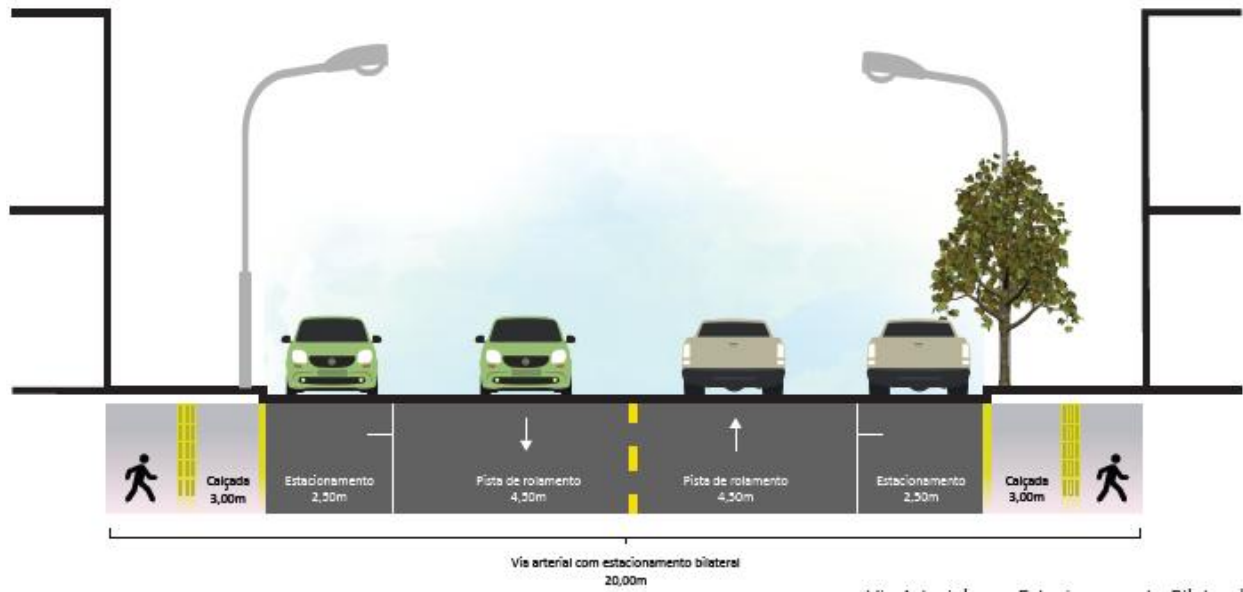


Via Estrutural com ciclofaixa  
Escala 1/125

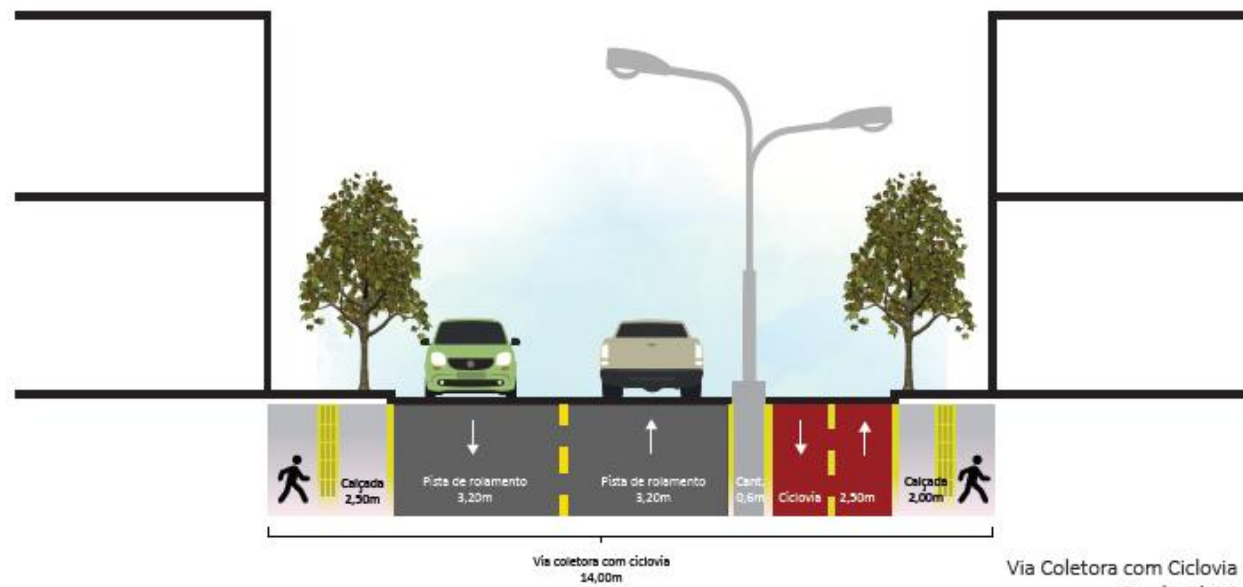


Via Arterial com Canteiro  
Escala 1/125

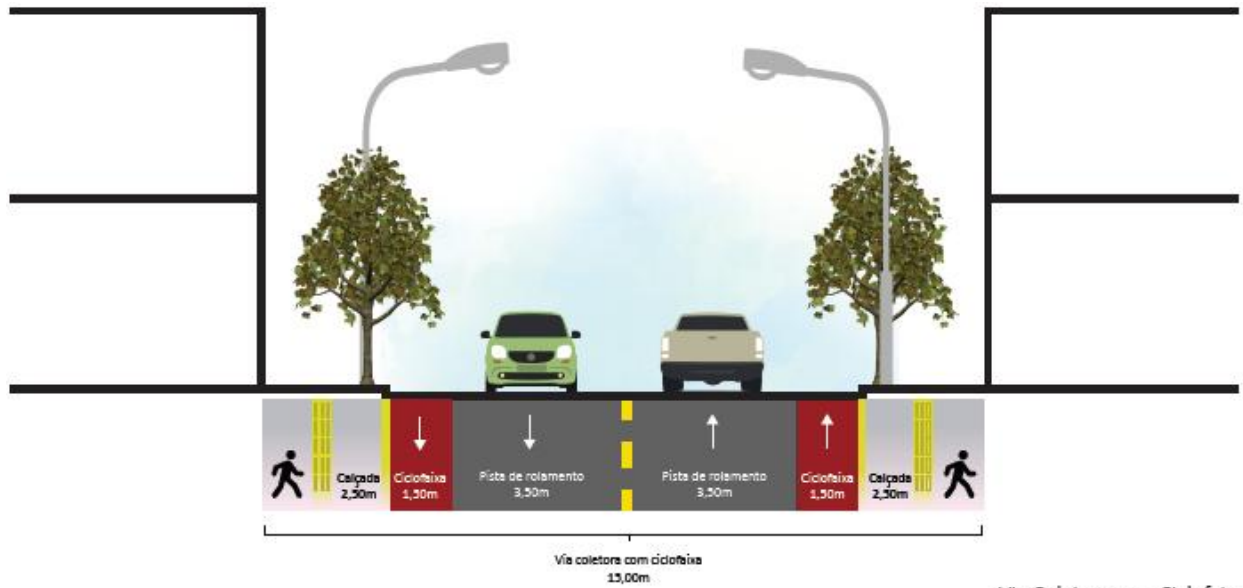




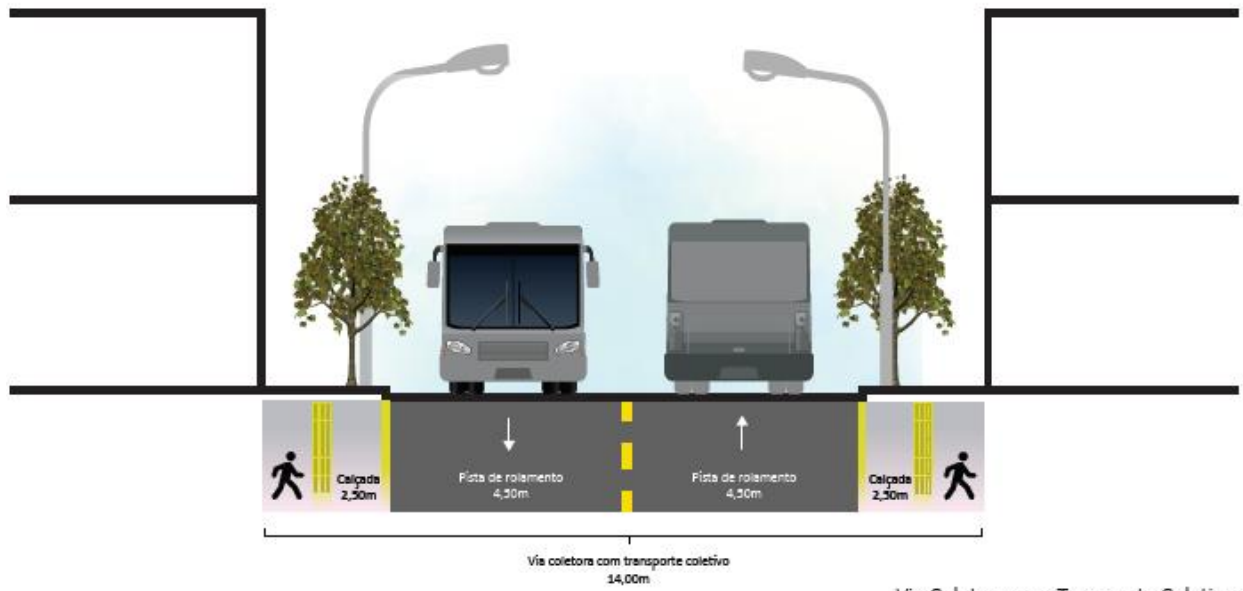
Via Arterial com Estacionamento Bilateral  
Escala 1/125



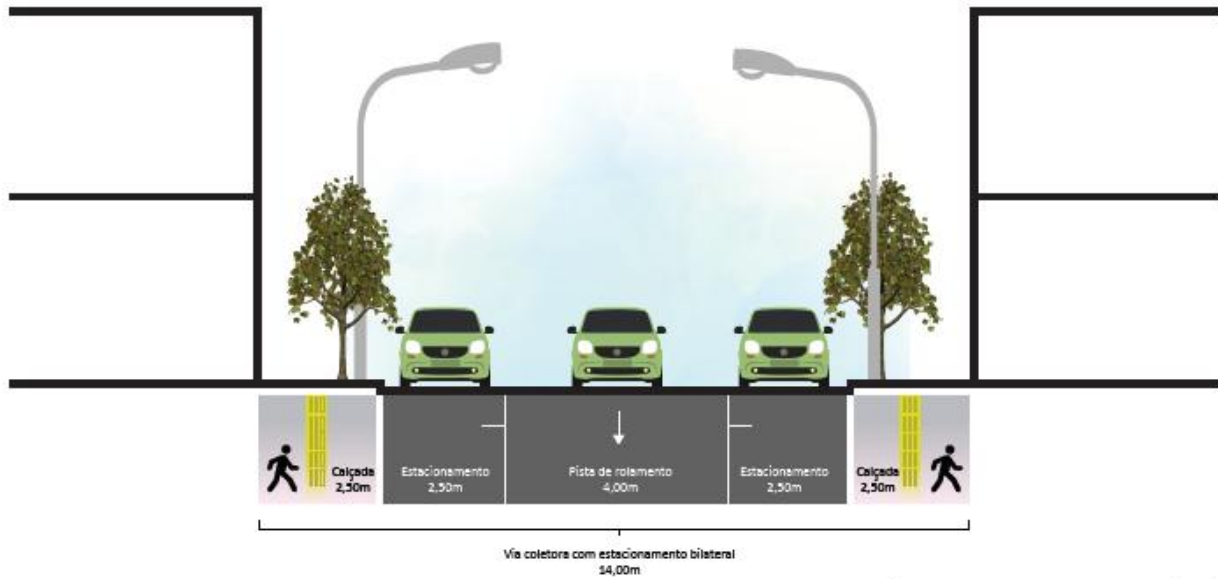
Via Coiletora com Ciclovía  
Escala 1/125



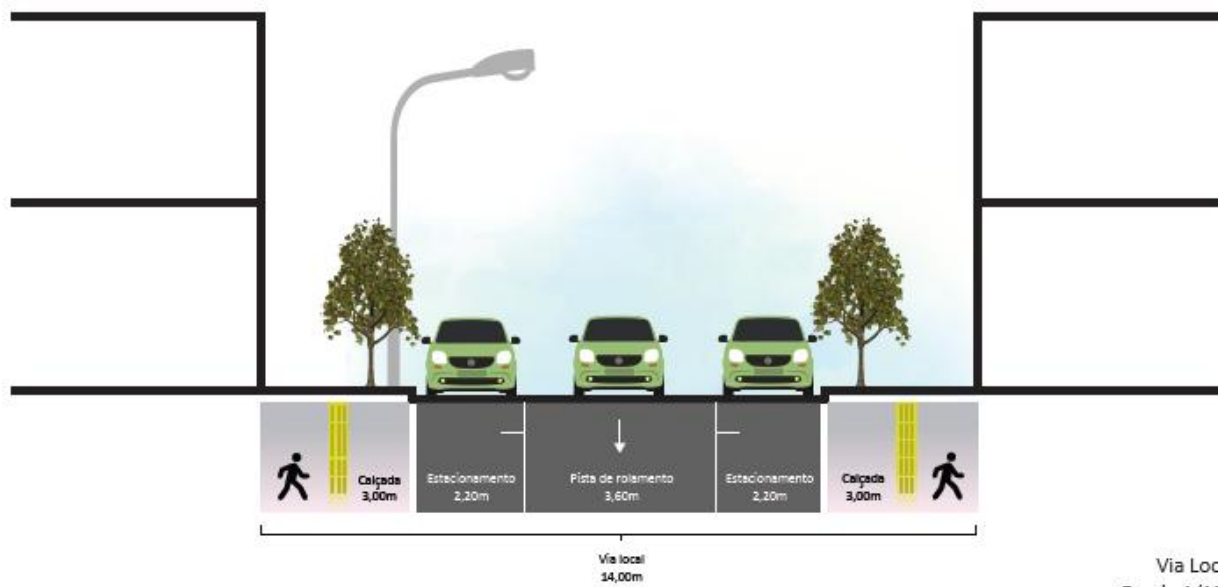
Via Coletora com Ciclofaixa  
Escala 1/125



Via Coletora com Transporte Coletivo  
Escala 1/125

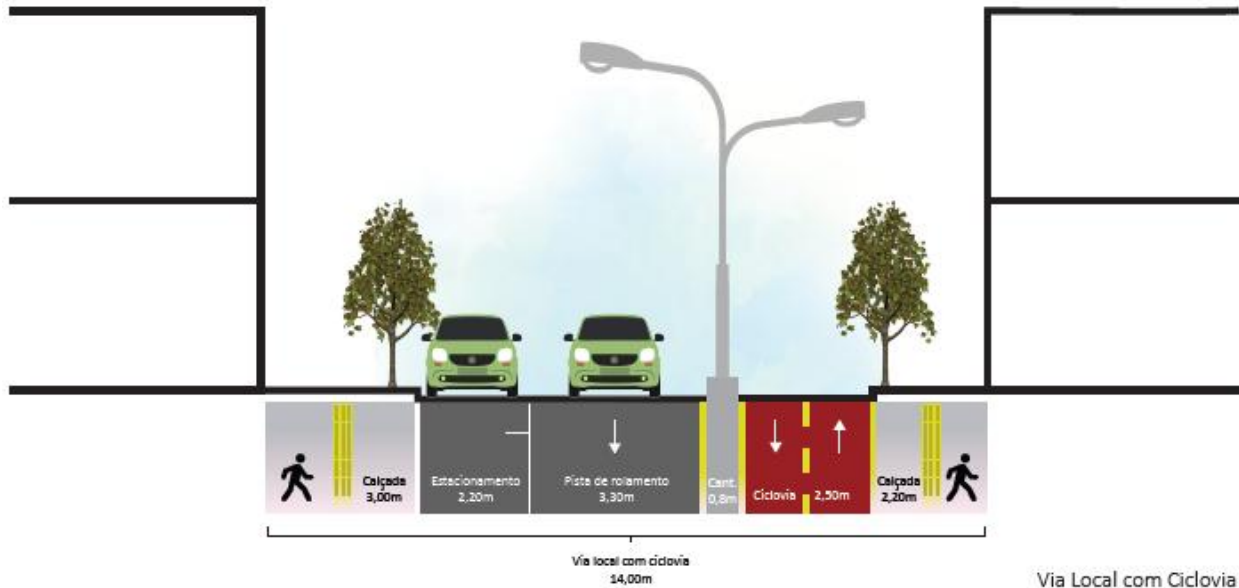


Via Coletora com Estacionamento Bilateral  
Escala 1/125

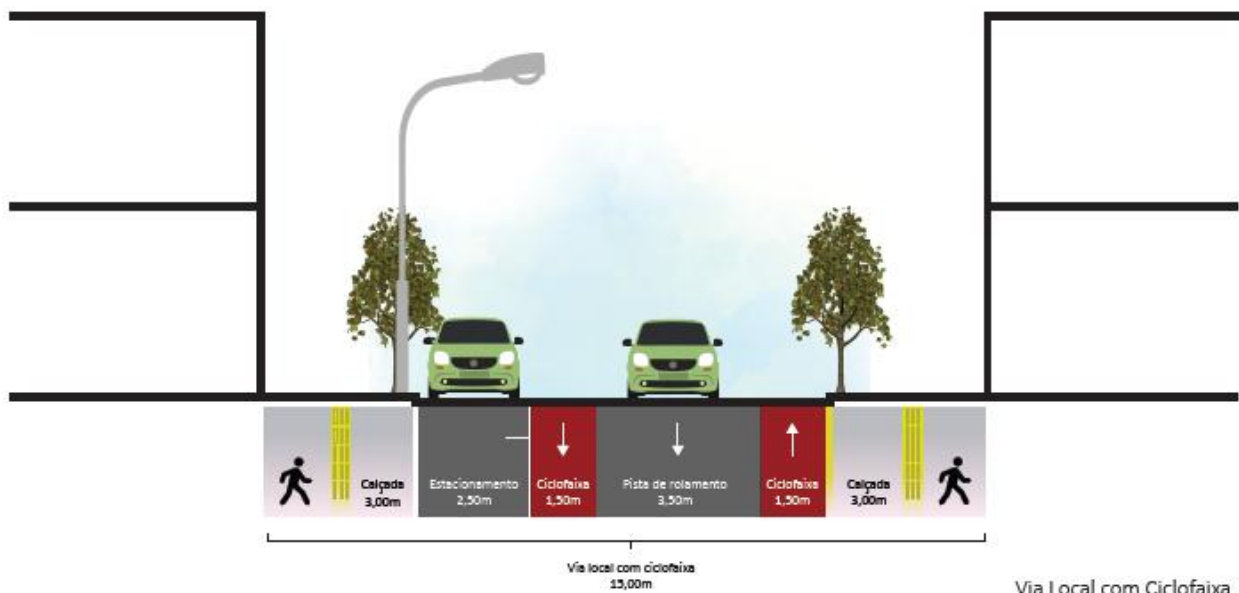


Via Local  
Escala 1/125



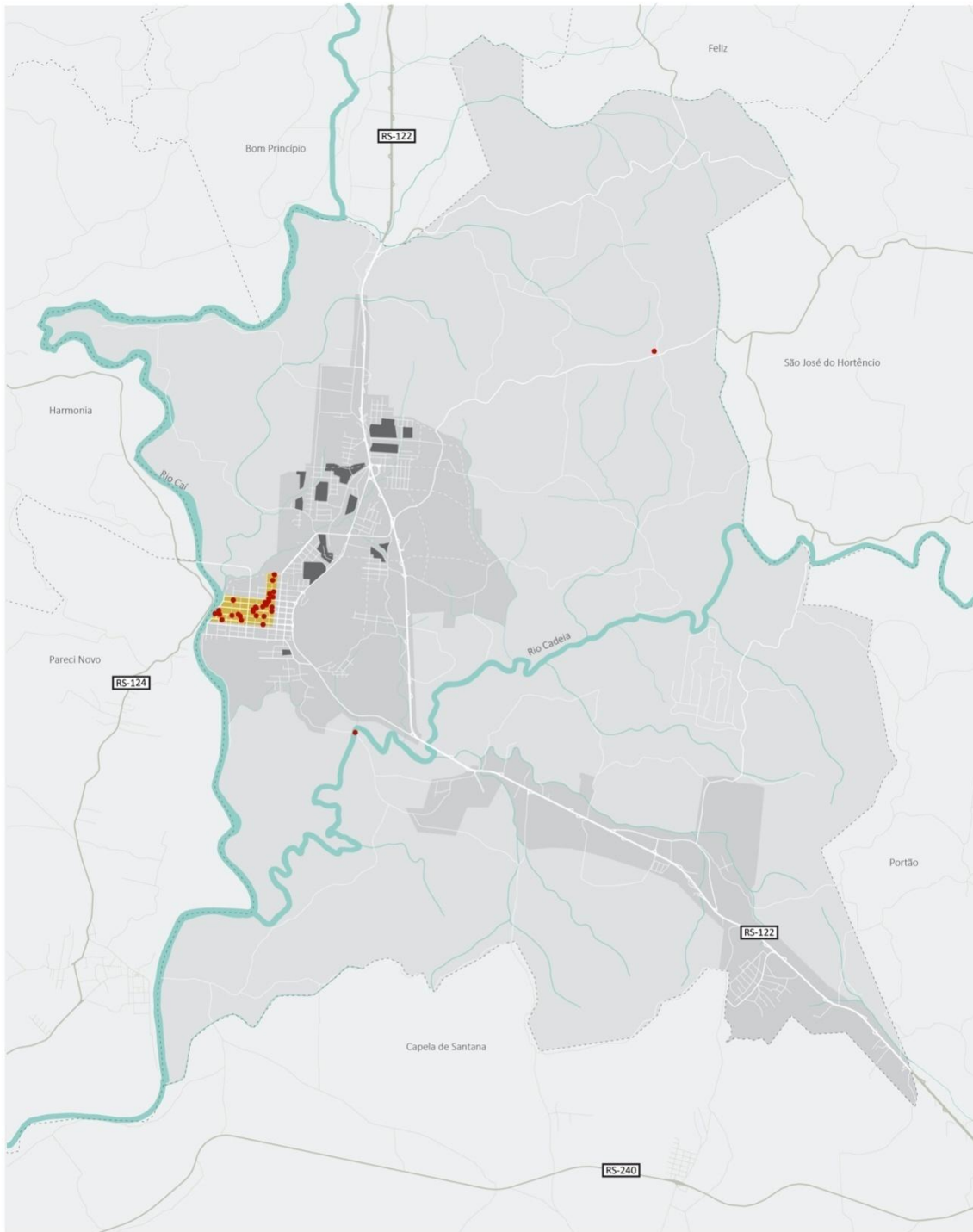


Via Local com Ciclovia  
Escala 1/125



Via Local com Ciclofaixa  
Escala 1/125

**ANEXO XI**  
**INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ**



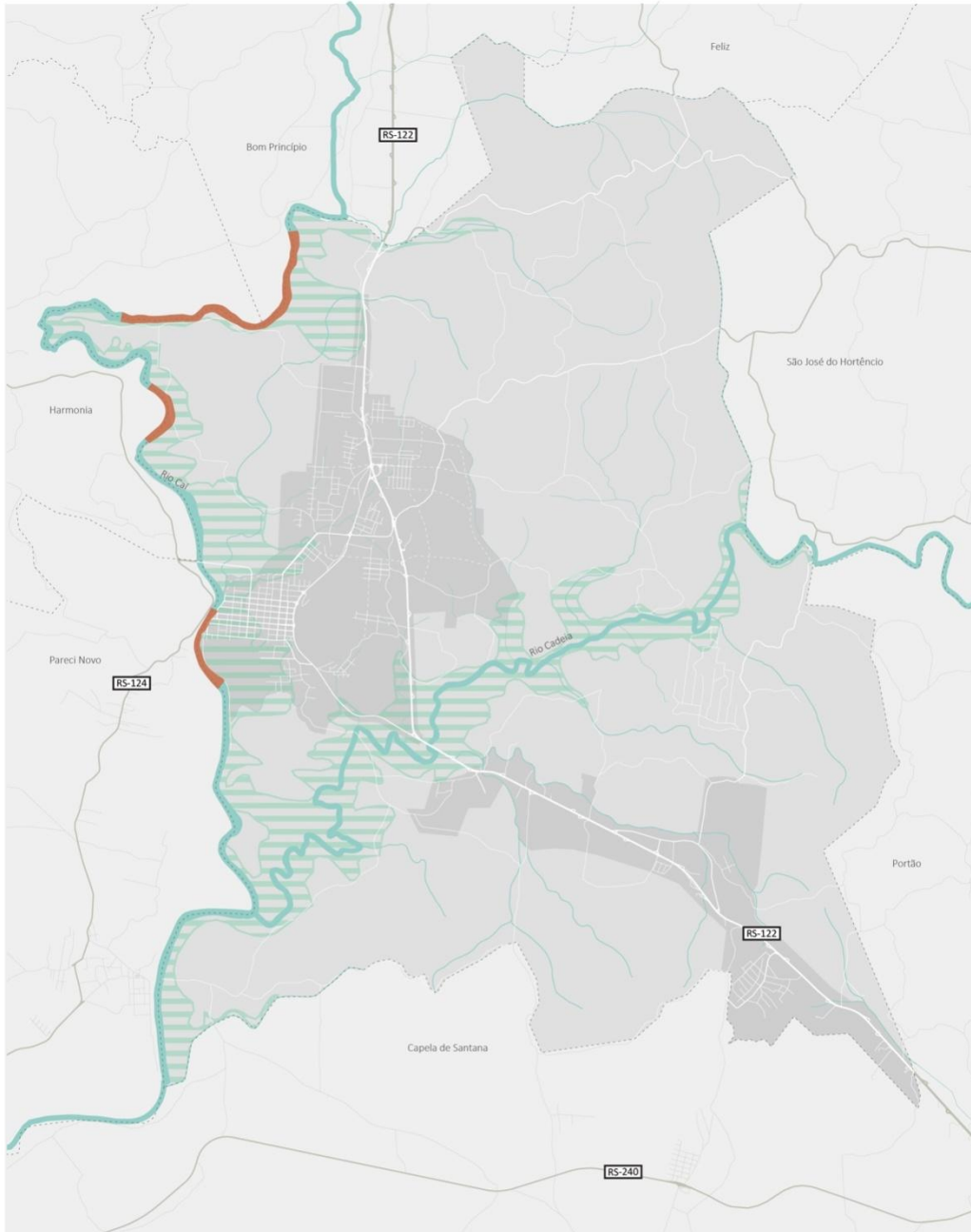
Anexo 11- Mapa de Instrumentos Urbanísticos de São Sebastião do Caí

- 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



**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  
parlamentarismo

