



DIRETRIZES URBANÍSTICAS


Organizado por:

Secretaria de Município de Urbanismo e Projetos



EQUIPE DE ELABORAÇÃO

SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE URBANISMO E PROJETOS

- **Guilherme Schneider** - Secretário de Urbanismo e Projetos
 - **Marcos Guterres Giovelli** - Secretário Adjunto de Urbanismo e Projetos
 - **Jéssica Corsini Vieira** - Superintendente de Urbanismo
 - **Laura Arigony Corrêa** - Arquiteta e Urbanista
 - **Débora Lopes Loro** - Estagiária de Arquitetura e Urbanismo
- 

ÍNDICE

DIRETRIZES: CONCEITOS

02

Estabelece o conceito de diretrizes e os objetivos frente ao planejamento urbano territorial do Município de Santa Maria.

DIRETRIZES: APLICAÇÃO

05

Estabelece os procedimentos do Município de Santa Maria em que serão solicitadas as Diretrizes Urbanísticas.

MODALIDADES

07

Define as modalidades de parcelamento de solo e conjuntos residenciais conforme legislação municipal, estadual e federal, as quais necessitam solicitar Diretrizes Urbanísticas.

EIXOS DE ANÁLISE

12

Define os eixos de análise que serão observados para fins de emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas.

PROTOCOLO

32

Estabelece os procedimentos para protocolo e documentação mínima necessária para análise das Diretrizes Urbanísticas.

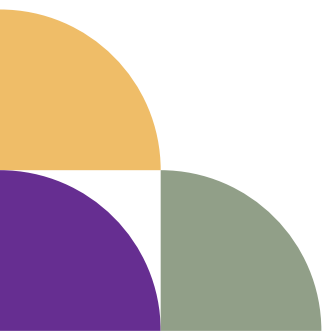
ENCERRAMENTO

35



DIRETRIZES

CONCEITOS E OBJETIVOS



As diretrizes urbanísticas são orientações técnicas que tem por objetivo adequar o projeto ao processo de consolidação do tecido urbano, no qual se insere a gleba, mediante análise física, ambiental e urbanística do entorno, além de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais do território e garantir a melhor qualidade de vida de seus habitantes, da seguinte forma:



Garantir o direito à **cidade sustentável**, entendido como o direito à terra e infraestrutura urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, ao transporte e serviços públicos, ao empreendedorismo, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;



Planejar o desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de modo a evitar as distorções do crescimento urbano e de seus eventuais efeitos negativos sobre o meio ambiente;



Planejar e implantar, de modo que a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos **estejam adequados aos interesses e necessidades da população** e às características locais, considerando a demanda atual e projetada;



Ordenar o uso do solo, de modo a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, bem como a instalação e funcionamento de empreendimentos ou atividades de impacto negativo à vizinhança, sem a previsão da infraestrutura correspondente ou que venham a causar algum tipo de prejuízo;



Ampliar, preservar, conservar e restaurar as **áreas verdes e as áreas livres** do Município;



Qualificar progressivamente os centros de bairros já consolidados que são referências para a comunidade local devido à infraestrutura, equipamentos públicos e atividades comerciais e sociais existentes;



Induzir a ocupação das áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas que já possuem infraestrutura urbana;



Estimular a interação entre as pessoas e o uso de energias, materiais, mobilidade e serviços, catalisando o desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida, baseado nos conceitos de cidade inteligente.



DIRETRIZES APLICAÇÃO

"PLANEJAR SANTA MARIA, PORTANTO, É RECONHECER QUE O TERRITÓRIO É O ESPAÇO ONDE A VIDA COTIDIANA ACONTECE E, QUE, CADA DECISÃO URBANA ÍMPACTA DIRETAMENTE A QUALIDADE DE VIDA DAS PESSOAS."



Glebas ≥ 5000 m²

QUANDO SÃO SOLICITADAS AS DIRETRIZES?



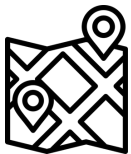
Parcelamento do Solo: Conforme o Art. 66 da Lei Complementar nº 117/2018 (LUOS).



Conjuntos Residenciais: Projetos horizontais ou verticais, conforme o Art. 41 da Lei Complementar nº 117/2018 (LUOS).



O QUE O EMPREENDEDOR APRESENTA



Arruamento e Quadras: Onde as ruas, quadras e edificações ficarão.



Lotes: A divisão dos espaços individuais.



Áreas Verdes e Institucionais: Espaços de lazer e serviços públicos.



O QUE O CORPO TÉCNICO ANALISA



Conexão Urbana: Como as vias do projeto se articulam com a rede viária da cidade.



Proteção Ambiental: Reforço da existência das Áreas de Preservação Permanente (APP), se houver.



Equipamentos Públicos: Proximidade com serviços comunitários e urbanos e necessidade de implantação.



Regras de Uso: O enquadramento no zoneamento e os padrões mínimos de urbanização.



Após ajustes necessários

AS DIRETRIZES EMITIDAS



Obras Complementares: Melhorias que o interessado deve realizar para equilibrar o impacto do empreendimento na vizinhança.



Compensações: Ações para mitigar eventuais impactos urbanos.



MODALIDADES

CONCEITOS



CONJUNTO HORIZONTAL E VERTICAL - Art. 40 - Capítulo IV da LC nº 117/2018

Os Conjuntos Residenciais reúnem duas ou mais casas ou prédios em um mesmo terreno. O projeto define o espaço individual de cada morador (área privativa) e o que pertence a todos (áreas comuns que originarão a fração ideal de cada condômino).

Os conjuntos residenciais são classificados em:

- **Horizontais** - edificações até **2** pavimentos e,
- **Verticais** - a partir de **3** pavimentos.

Sendo:

	TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3	TIPOLOGIA 4
CONJ. RESIDENCIAL HORIZONTAL - ART. 15 DA LC Nº 161/2022 - UNIDADES AUTÔNOMAS	2 A 3 UNIDADES	4 A 25 UNIDADES	26 A 50 UNIDADES	51 A 200 UNIDADES
CONJ. RESIDENCIAL VERTICAL - ART. 58 DA LC Nº 117/2018 - BLOCOS (EDIFICAÇÕES)	3 A 8 BLOCOS	9 A 16 BLOCOS	17 A 25 BLOCOS	-

Transferência obrigatória de áreas:

10% do total da gleba para uso público. No caso de Conjunto, a doação deve ser compensada nos moldes do art. 71.

LOTEAMENTO - Art. 111 - Seção I da LC nº 117/2018

O Loteamento é considerado como a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamentos, modificações ou ampliações das vias que compõem o sistema viário.

Transferência obrigatória de áreas:

10% da área para uso público, destinadas ao Município, sendo:

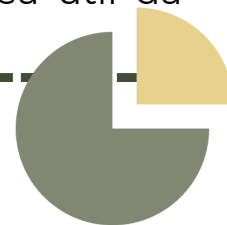
Área Livre de Uso Público: 5% do total da gleba

Área para Espaços Urbanos e Comunitários: 5% do total da gleba

Em caso de existência de área *non aedificandi*:

Área Livre de Uso Público: 5% do total da gleba, podendo ser 2,5% em Área de Preservação Permanente

Área para Espaços Urbanos e Comunitários: 5% da área útil da gleba



LOTEAMENTO VINCULADO - Art. 125 - Seção III da LC nº 117/2018

O Loteamento vinculado, além de atender aos parâmetros do Loteamento, integra também o projeto da edificação ao parcelamento.

Transferência obrigatória de áreas:

Conforme Loteamento.

LOTEAMENTO INTERESSE SOCIAL - Art. 119 - Seção II da LC nº 117/2018

Os Loteamentos de Interesse Social são aqueles que se situam em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), definidos pela LC nº 117/2018 como sendo, prioritariamente, as Zonas 3.a e 3.b, 4, 8, 9.a e 9.b, 12.b, 13, 14, 16, 18 e 19, destinados à população de baixa renda e, deverão ter seu Regime Urbanístico aprovado pela Secretaria competente e firmados em Lei Específica, elaborada pela municipalidade.

Fica a cargo do empreendedor/urbanizador a execução das infraestruturas básicas descritas em Lei.

Transferência obrigatória de áreas:

No mínimo, 10% da área total da gleba a ser loteada para a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários, dos espaços livres de uso comum, de áreas reservadas para tratamento e condução do esgoto cloacal e de áreas reservadas para drenagem e manejo das águas pluviais, área verde e institucional.

CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES - Art. 129 - Seção IV da LC nº 117/2018

Condomínio Fechado de Lotes são espaços isolados por cercas, muros ou outra forma de delimitação, com arruamento sem interligação com as demais vias públicas, exceto o acesso ao Condomínio, e divisão dos espaços internos em áreas privativas demarcadas e a área comum.

Transferência obrigatória de áreas:

5% do total da gleba, quando a gleba não tiver sido objeto de parcelamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação das áreas institucionais.

DESMEMBRAMENTO - Art. 138 - Seção V da LC nº 117/2018

O desmembramento é a subdivisão da gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário oficial existente e da infraestrutura básica, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação consolidadas.

REMEMBRAMENTO - Art. 143 - Seção VI da LC nº 117/2018

O remembramento é a união de dois ou mais lotes em um único lote resultante. Em ambos os casos (desmembramento ou remembramento), os lotes devem atender ao Regime Urbanístico da Zona, respeitando os parâmetros dos Anexos 6 ou 16 da LUOS (LC nº 117/2018).

De acordo com a LC nº 186/2025, estas modalidades estão dispensadas da transferência obrigatória de áreas públicas ao Município.

Flexibilização de regime urbanístico

Todas as zonas.



Art. 141, § 4º da Lei Complementar nº 117/2018 (LUOS): O Município pode liberar a regra da proporção entre frente e profundidade (testada/comprimento) em remembramentos e desmembramentos de qualquer tamanho, desde que a localização do projeto não cause transtornos ou interrupções no sistema viário e no trânsito da região.

Zonas 17.g, 17.h e da 18.a à 18.d



Art. 76 da Lei Complementar nº 117/2018 (LUOS): A Prefeitura pode flexibilizar tamanhos e índices desde que o empreendedor ofereça uma contrapartida à cidade.

A decisão será baseada em critérios, como:

Vizinhança: Se o projeto conversa com o entorno já construído.

Mobilidade: O impacto no trânsito e nas conexões de ruas.

Natureza: A preservação de elementos naturais no terreno.

Vazios Urbanos: Se o projeto ajuda a ocupar áreas ociosas da cidade.


Viabilidade: Casos de terrenos com área útil muito pequena.

A indicação dos artigos da legislação municipal citados nesta Cartilha, não desobriga à leitura e análise das legislações concernentes, em sua integralidade, quanto aos aspectos relativos a cada modalidade de empreendimento a ser implantado.



EIXOS DE ANÁLISE

URBANÍSTICA



Será feita a análise da configuração urbana proposta, sua integração com o entorno, a adequação das conexões viárias propostas e a qualidade da infraestrutura verde prevista. A avaliação irá considerar os princípios do desenvolvimento urbano sustentável, promovendo acessibilidade, conectividade e qualidade ambiental.

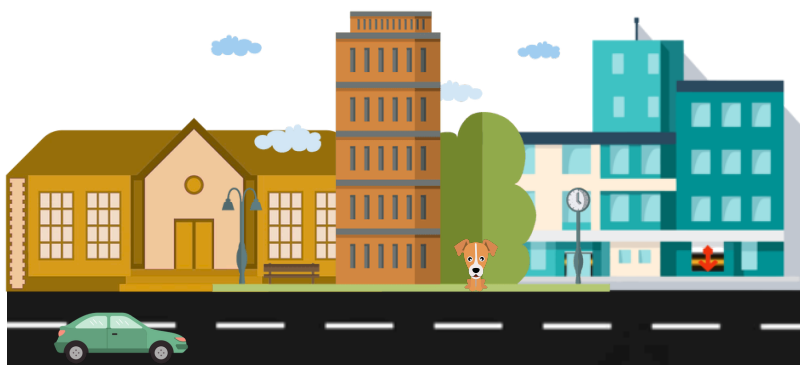
Para a referida análise devem ser considerados os itens descritos nos eixos a seguir, podendo a equipe técnica exigir complementações com a finalidade de adequar a proposta apresentada ao sistema urbano existente, bem como as áreas públicas existentes e/ou a serem exigidas.

EIXO 1

SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE URBANA

Ao longo do tempo, nossas cidades se organizaram acompanhando transformações que colocaram o automóvel no centro da mobilidade, e Santa Maria não é diferente. O carro é reconhecidamente importante, mas precisamos reequilibrar prioridades, colocando as pessoas no centro do planejamento.

A mobilidade ativa deve ser pensada de forma integrada às demais formas de deslocamento. Caminhar é a forma mais básica, democrática e saudável de viver a cidade. Projetar cada decisão urbana buscando tornar o deslocamento ativo, principalmente o caminhar, seguro, confortável, interessante e útil é um compromisso com a qualidade de vida. Uma cidade viva é aquela onde as distâncias fazem sentido, onde há diversidade de usos e onde o espaço urbano convida a estar, e não apenas a atravessar.



A proposta do sistema viário deverá atender, na íntegra, a legislação municipal, estadual e federal quanto aos aspectos relevantes ao tema, e deverá contemplar os seguintes itens principais:

1. ARTICULAÇÃO COM O SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE



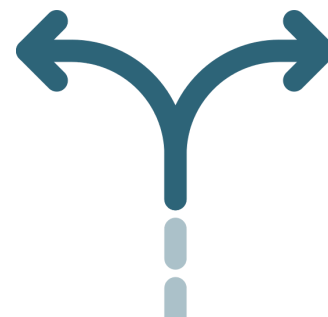
Conectividade

Evitar decontinuidades e promover a união entre bairros.



Acesso facilitado

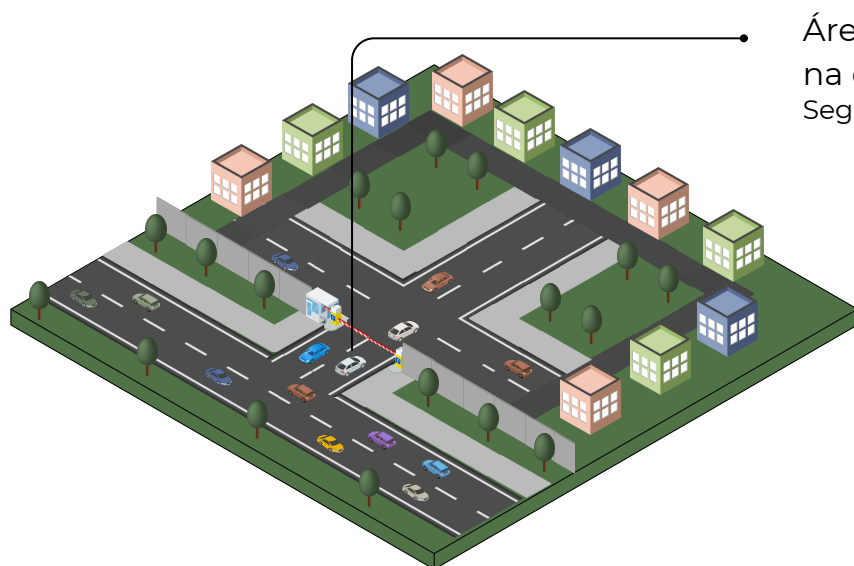
Facilitar o acesso à equipamentos públicos e de interesse coletivo.



Fluidez no Trânsito

Garantir que as vias comportem o fluxo de trânsito.

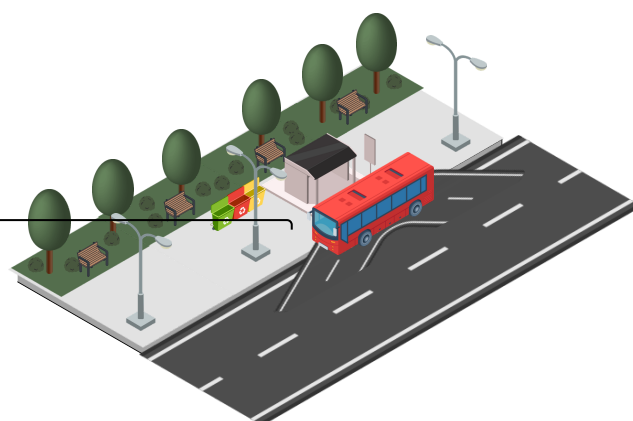
Nos casos de projetos, como condomínios fechados de lotes e conjuntos residenciais horizontais/verticais, deve-se prever:



Área de **acumulação de veículos** na entrada do empreendimento
Segurança e fluidez na circulação interna

Implantação do **Recuo Viário** com Calçada Qualificada

Equipado com parada de ônibus, lixeiras, arborização e iluminação pública. O objetivo é qualificar a transição entre o espaço público e privado, garantindo mais conforto e segurança a pedestres e usuários de transporte público.



2. HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA

O sistema viário deve atuar como uma **rede integrada**, onde as novas vias respeitem as classificações da legislação municipal (Anexo 14 da LC nº 117/2018) para garantir a continuidade da malha urbana. Essa estruturação deve assegurar a **conectividade** com as ruas vizinhas, evitando o isolamento de áreas (enclaves) e priorizando a **mobilidade** local, com foco na **segurança e infraestrutura** para pedestres, ciclistas e transporte coletivo.

INSTITUIR NOVAS PREVISÕES VIÁRIAS

Município define o traçado conforme o desenvolvimento da cidade (Anexo 14 da LC nº 117/2018).



ALTERAÇÃO DE MODALIDADE PROJETUAL

Caso uma nova via impacte o desenho original, poderá transformar, por exemplo, um condomínio fechado em um modelo híbrido (loteamento + condomínio).



FLEXIBILIZAR TRAÇADO

Permite ajustes mediante análise técnica do impacto e das justificativas do requerente da eficiência do sistema proposto.

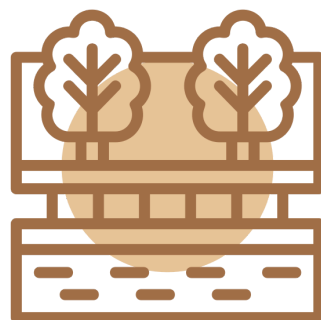


3. DIMENSIONAMENTO DAS VIAS/GABARITO VIÁRIO



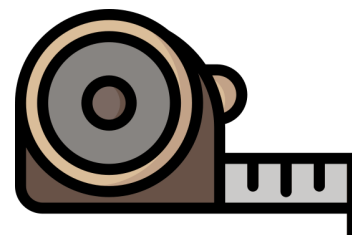
Gabarito das vias

Responsável técnico deverá indicar o gabarito das vias para compatibilizar os fluxos e garantir segurança, eficiência e conforto nos deslocamentos.



Passeios públicos

Prever calçadas e arborização conforme Art. 150 da LC nº 117/2018 - LUOS e Decreto Executivo nº 123/2025.



Dimensionamento

A municipalidade pode definir dimensionamento maior que 3 m para passeios públicos em vias amplas (≥ 18 metros).

Quanto à via que entestar e/ou dar acesso ao empreendimento deverá ser atendido o exposto na Certidão de Informações Urbanística quanto ao novo alinhamento previsto.

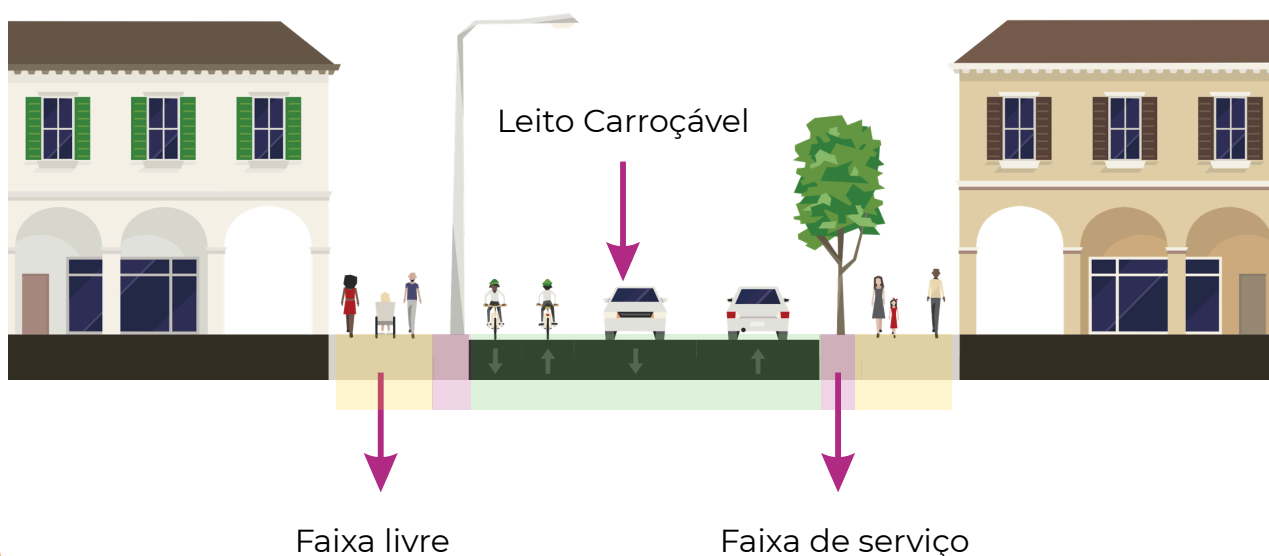


Figura 1: Composição do gabarito viário

4. MOBILIDADE ATIVA



Objetivo: Garantir o deslocamento seguro de pedestres e ciclistas através de calçadas contínuas, acessíveis e bem dimensionadas e malha cicloviária integrada (ciclovia e/ou ciclofaixa).



Onde aplicar: Prioritariamente em vias coletoras e arteriais (maior fluxo), estimulando modais não motorizados e consolidando a rede urbana.

PARA CICLOVIAS E/OU CICLOFAIXAS

MODALIDADE	LARGURA MÍN.	OBSERVAÇÃO
Unidirecional	1,50 metros	Sujeito à análise do projeto
Bidirecional	2,40 metros	Sendo 1,20 m para cada pista
Exceção	2,00 metros	Locais com restrição de espaço ou baixa demanda. Sendo 1,00 metro cada pista

Características para ciclovias



Geometria & Topografia: O desenho deve adaptar-se às condições da via e ao fluxo previsto.



Segurança Viária: Implementar sinalização adequada e travessias seguras em todos os cruzamentos.



Conectividade: Integrar a infraestrutura aos pontos de interesse coletivo para um sistema funcional e atraente.

Sugere-se o seguinte posicionamento de ciclovias e/ou ciclofaixas:

VIAS < 22 METROS | IMPLANTAÇÃO LATERAL

Posicionamento: Junto ao passeio público;

Prioridade: Conexão direta com áreas verdes e institucionais e entorno imediato;

Benefícios: Integração imediata com comércio e serviços locais.

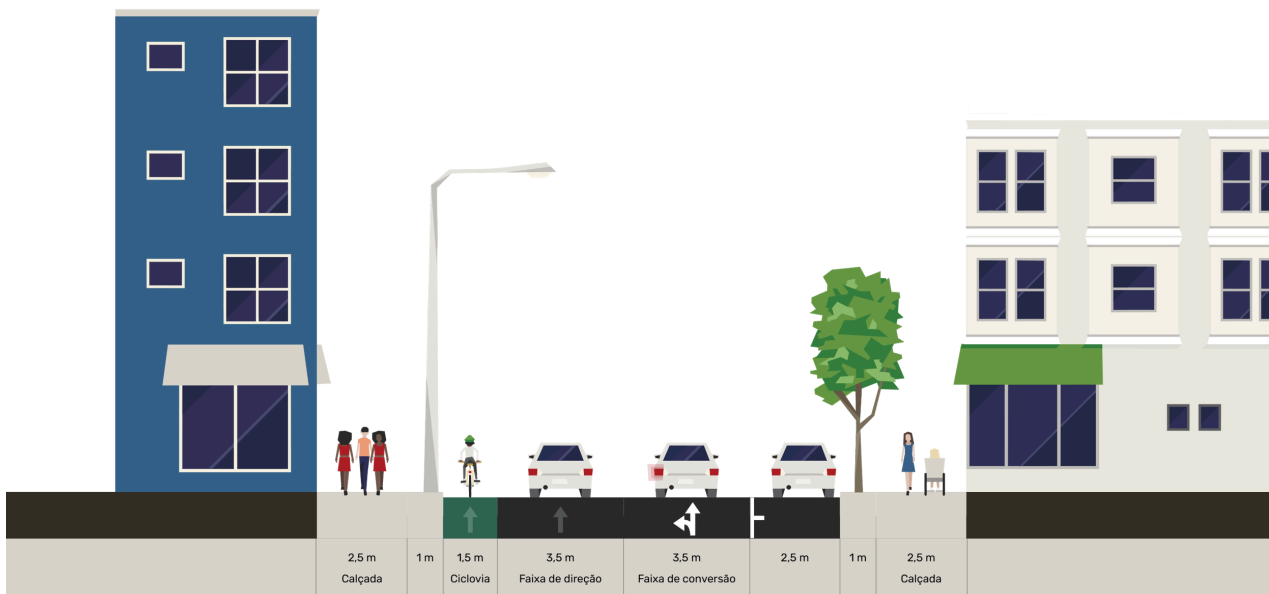


Figura 1: Imagem ilustrativa do sistema viário com ciclofaixa unidirecional em via com 18 m de gabarito.

VIAS ≥ 22 METROS | IMPLANTAÇÃO CENTRAL

Posicionamento: Eixo central da via (canteiro central);

Prioridade: Trajeto livre de interrupções por vias perpendiculares;

Benefícios: Maior segurança, velocidade e fluidez para o ciclista.



Figura 2: Imagem ilustrativa do sistema viário com ciclovia bidirecional em vias com largura maior de 22m.

EIXO 2

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E MECANISMOS DE SUSTENTABILIDADE

Os desafios ambientais contemporâneos exigem uma nova forma de planejar o território. Ondas de calor mais intensas, eventos de chuva extrema e a impermeabilização crescente do solo demandam soluções estruturadas e inteligentes.

Considerando este cenário e, respaldados pela Constituição Federal que assegura o direito ao meio ambiente, bem como, nas diretrizes da política da cidade presentes no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e, ainda, alinhado com os princípios do desenvolvimento sustentável estabelecidos na Organização das Nações Unidas (ONU), as infraestruturas verdes e **o uso de mecanismos sustentáveis**, solicitados nos processos de parcelamento do solo, **constituem instrumentos de planejamento essencial para promover maior resiliência urbana, racionalização da infraestrutura pública, redução de custos futuros de manutenção e melhoria da qualidade ambiental do espaço urbano, garantindo uma cidade arborizada, permeável e ambientalmente respirável**, contribuindo para o equilíbrio microclimático e para a qualidade de vida da população.

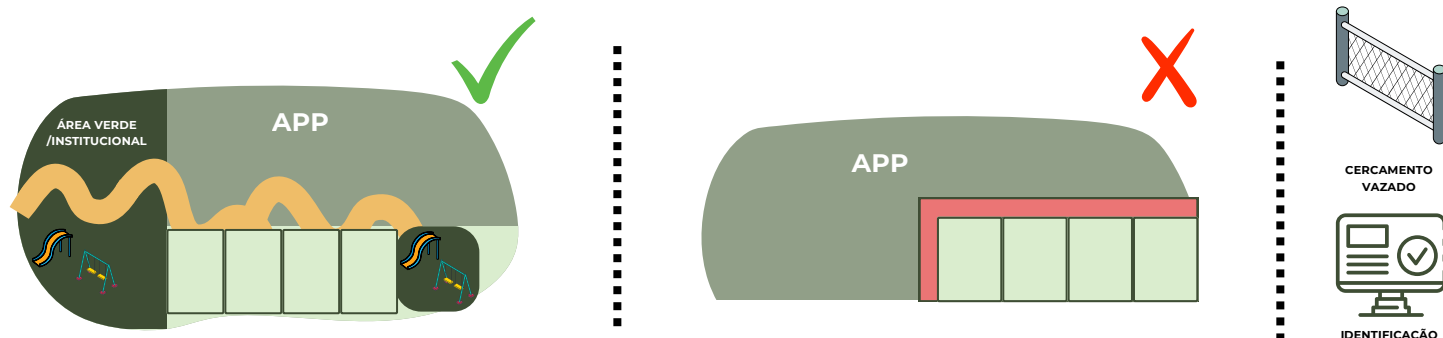


Sendo assim, será analisado o atendimento às Áreas de Preservação Permanente (APPs), conforme o Anexo 12 da LUOS. Caso o projeto interfira ou suprima essas áreas, o requerente deverá apresentar parecer técnico do órgão ambiental competente para a regular tramitação e aprovação do processo.

Regras para APP's:

- **Áreas verdes:** Serão aceitos somente usos de baixo impacto, conforme legislação.
- **Pistas de caminhada** (e semelhantes): em fundos de lote só serão admitidas se houver conexão com áreas verdes e/ou institucionais, do contrário, o espaço confrontante deve ser incorporado à APP.

As **áreas de APP** transferidas ao município **devem ser entregues com cercamento vazado em relação às vias e divisas e com identificação**, quando não tiverem uso definido e devidamente implantado.



Para compor o desenho urbano, além do atendimento das Áreas de Preservação Permanente, a proposta deverá:



1. **Prever arborização urbana**, conforme Decreto Executivo nº 123/2025, e as Cartilhas de arborização vigentes, tanto para passeios públicos quanto para espaços públicos propostos.

2. **Implantar** uma ou mais estratégias de **infraestrutura verde**, a exemplo de, jardim de chuva, canteiros, biovaletas, pisos drenantes, entre outros, bem como, cobertura ou dispositivos verdes em estacionamentos cobertos, sempre que houver viabilidade.

3. **Definir os usos/atividades** a serem instalados em cada área, conforme exemplos abaixo, nos casos específicos de loteamento em Área Especial de Interesse Social (AEIS), bem como para aqueles que houver a exigência da entrega das áreas verdes urbanizadas, ou, casos em que a Compensação seja a urbanização das áreas verdes:

Esporte e lazer:



- Quadras poliesportivas
- Campo de Futebol
- Pista de Skate/Patins
- Academia ao Ar Livre
- Pistas de caminhada
- Quadras de areia
- Parque naturalizado
- Cancha de bocha de areia

Convivência e Cultura:



- Playground
- Palco, Concha acústica e Arquibancadas
- Mesas de Jogos
- Espaço Pet
- Espaço para fogueira/fogo de chão

Apoio e Educação:



- Bebedouros e Sanitários Públicos
- Mirantes
- Trilhas Ambientais

Hortas e Eventos:



- Hortas comunitárias (conforme Cartilha Arborização Urbana)
- Espaço para Feiras (stands e FoodTruks)

4. Caberá ao Município aprovar a proposição urbanística, ou ainda, fixar os usos/atividades, a partir dos acima elencados e sua disposição no projeto, caso não sejam indicados na proposta apresentada pelo requerente.

As Diretrizes Urbanísticas não eximem da alteração do desenho urbanístico por conta de legislação ou diretrizes ambientais decorrentes de análise da Secretaria de Município de Meio Ambiente.

EIXO 3

TRANSFERÊNCIA OBRIGATÓRIA DE ÁREAS E CONTRAPARTIDAS

"A cidade se revela no espaço público. É nele que as diferenças convivem, que a economia acontece de forma espontânea e que o encontro se torna possível. Ruas, praças, parques, calçadas e equipamentos urbanos formam a base da experiência coletiva."



TRANSFERÊNCIA DE ÁREA OBRIGATÓRIA:

A transferência obrigatória de áreas fundamenta-se nos termos da Lei nº 6.766/1979, a qual dispõe sobre o Parcelamento do Solo no âmbito federal, e ainda, na necessidade de assegurar a regularização dominial, a adequada gestão territorial e a efetiva destinação dessas áreas ao atendimento do interesse coletivo.

PASSO A PASSO PARA TRANSFERÊNCIA:



1- Sugestão do Empreendedor
(Proposta mediante justificativa)



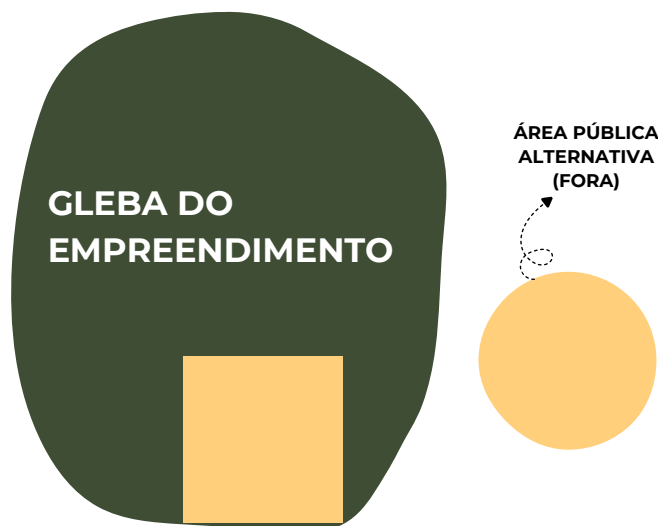
2- Análise Técnica
(Prefeitura)



3- Decisão do Município

Em projetos de parcelamento do solo ou conjuntos horizontais e verticais que **ainda não destinaram áreas públicas ao Município**, a transferência deve ser realizada conforme os percentuais de cada modalidade.

A destinação deve ocorrer, prioritariamente, dentro do **próprio lote do empreendimento**. Formas alternativas podem ser admitidas conforme necessidade do Município e mediante justificativa técnica do empreendedor, onde o parecer final fica a encargo do Município, com base nas **diretrizes do planejamento urbano**.



DAS FORMAS DE TRANSFERÊNCIA OBRIGATÓRIA DE ÁREAS:

Disponibilização de lote dentro do próprio empreendimento:

Para destinação de áreas, tanto área institucional quanto área verde, dentro do lote, serão analisados, principalmente, os seguintes itens:

I. Localização



Preferencialmente central ao loteamento ou dentro de uma lógica de centralidade com o entorno.

II. Malha Viária



A área deve ser predominantemente contornada por vias públicas de fácil acesso, considerando a relação com o entorno imediato.

III. Topografia



Área predominantemente plana.

Compensação por Urbanização: Caso a municipalidade aceite que parte da transferência se dê mediante compensação por meio do compromisso de urbanização das próprias áreas públicas a serem transferidas do empreendimento, dentro da gleba objeto da intervenção, estas devem ser entregues totalmente equipadas no momento do Habite-se, para evitar o abandono e a depredação das áreas antes da efetiva ocupação do loteamento.

Aprovação final: Será considerada a conformidade às exigências legais, análise da localização, dimensão e funcionalidade das áreas destinadas ao uso público - sistemas de lazer, áreas institucionais e de preservação, além de condições adequadas de acesso e infraestrutura necessária para garantir a utilização pela população. Para as áreas verdes o projeto deve priorizar a conectividade com espaços livres de uso público já existentes no entorno.

Cessão de área (lote) fora do empreendimento:

Para destinação de área fora do empreendimento, serão analisados, principalmente, os seguintes itens:

I. Equivalência



Equivalência em dimensão ao percentual que deveria ser destinado dentro do lote do empreendimento.

II. Localização



A área deve ser predominantemente contornada por vias públicas oficiais e de fácil acesso.

IV. APP's



Área predominantemente fora de APP's.

III. Topografia



Área predominantemente plana.

V. Matrícula



Matrícula de propriedade do empreendedor responsável pela transferência de áreas obrigatórias.

PARA CESSÃO DENTRO E FORA DA GLEBA



Dimensão mínima 40m X 40m

Serão analisados o tamanho e a configuração do lote a ser destinado, verificando se ele possibilita a implantação de equipamentos públicos úteis e adequados, dentro dos padrões técnicos adotados pelo setor responsável.

- Nos casos em que a Área de Preservação Permanente (APP) presente na gleba, for considerada no percentual de transferência obrigatória de área, somente será aceito acima dos 50% estabelecido em Lei caso a área total a ser transferida ultrapasse o percentual total de área verde.
- Será avaliado o impacto da transferência da área no projeto proposto, podendo, dessa forma, o percentual de transferência ser composto entre área transferida e área compensada, desde que seja atendido o percentual destinado a equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público.

Compensação (art. 71 da LC nº 117/2018):

Para deferir a compensação é necessário seguir os passos abaixo:

1. Intenção e Protocolo

Deve ser informada a intenção de doar por meio deste dispositivo mediante ofício/documentação, encaminhado junto ao processo de parcelamento e/ou conjunto residencial.



2. Demarcação e Avaliação

Após o deferimento, o requerente deve apresentar:

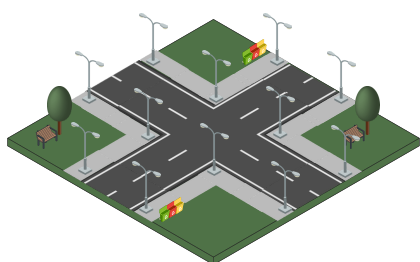
- **Planta Baixa:** Demarcação hipotética do lote correspondente ao percentual de doação (extra projeto).
- **Avaliações:** Três avaliações imobiliárias considerando o lote em situação urbanizada (com infraestrutura de água, esgoto, luz e calçada), para determinação do valor a ser compensado em serviços ao Município.



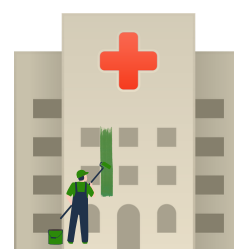
3. Documentação

- Planta baixa da área;
- Matrícula atualizada (com no máximo 90 dias);
- Avaliações assinadas por profissionais habilitados.

As documentações devem ser encaminhadas no protocolo de Diretrizes, a qual terá o encaminhamento pelos técnicos da Secretaria.



Loteamento totalmente entregue



Transferência por Compensação

QUANTO ÀS CONTRAPARTIDAS:

Conforme **art. 43 e 131 da LC nº 117/2018**, em seus parágrafos únicos, para Conjuntos Residenciais e Condomínios Fechados de Lotes, respectivamente, que ultrapassem 50.000 m² de área e/ou 250m de extensão em seu maior lado, o Município pode flexibilizar essas dimensões mediante uma contrapartida, a ser definida no Termo de Compromisso acordado entre as partes. Desde que:

- A proposta não cause transtornos ao sistema viário (atual ou futuro), sendo fundamentada por memorial justificativo e peças técnicas.
- Localização da contrapartida deve ser na localidade, no entorno ou a uma distância de até 2 km do empreendimento, conforme arts. 1º da LC nº 196/2026 e LC nº 197/2026.

EXEMPLOS DE CONTRAPARTIDA:

- Implementação de vias;
- Implantação de ciclovias;
- Melhoramentos viários;
- Intervenções urbanas de qualificação de espaços públicos para pedestres e mobilidade ativa, etc.



Além da transferência obrigatória de áreas e contrapartidas, poderão ser exigidas medidas mitigadoras em decorrência da análise do Estudo de Impacto de Trânsito - EIT, a fim de atenuar os impactos negativos no sistema viário.

EIXO 4

INFRAESTRUTURA URBANA

A infraestrutura pública corresponde ao conjunto de obras, sistemas e serviços essenciais que garantem o funcionamento do Município incluindo redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, energia elétrica, iluminação pública, mobilidade e sistema viário. Para orientar o responsável técnico na elaboração desses projetos, o Município dispõe do **Programa Caminhe Legal** e suas alterações, o qual estabelece diretrizes para padronização do Passeio Público.

Salienta-se que a Aprovação dos projetos complementares de infraestrutura pública acontecerá na etapa de Licenciamento, sendo importante para a etapa de diretrizes apenas o lançamento prévio desses sistemas na projeto urbanístico.

ILUMINAÇÃO



VIABILIDADE OBRIGATÓRIA

Para instalações da rede elétrica, é obrigatória a apresentação, pelo requerente, da viabilidade emitida pela concessionária competente no Município, para fins de emissão de Diretrizes Urbanísticas.



LICENCIAMENTO

O projeto complementar deverá ser apresentado para o Licenciamento do empreendimento.

LOTEAMENTO, LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL E/OU VINCULADOS



Acessar Link

CADERNO DE DIRETRIZES TÉCNICAS

(Santa Maria)

<https://www.ipsantamaria.com.br/transparencia/>



Siga o Caderno Técnico para instalação da Iluminação Pública e integre ao projeto de arborização.



Conjuntos Residenciais e Condomínios Fechados

A iluminação para Conjuntos Residenciais e Condomínios Fechados de Lotes ficará a cargo do empreendedor sem aprovação do Município, sendo a manutenção das mesmas responsabilidade do Condomínio.

PAVIMENTAÇÃO



PISO PERMEÁVEL: OBRIGATÓRIO (Inciso VI, do art. 13 da Lei Complementar nº 118/2018 (PDDT))

O piso permeável garante a recarga do lençol freático e controla o escoamento superficial da água, mitigando os impactos da impermeabilização do solo.

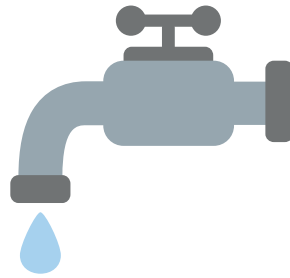
Nota: O Município pode definir a utilização de outros pavimentos dependendo do porte (gabarito) e da importância da via no sistema viário.

REDE DE ÁGUA E ESGOTO



Viabilidade da Concessionária

Obrigatório: Apresentar Viabilidades de Água e Esgoto (Emissão Concessionária).



Ponto de Tomada de Água

Indicar ponto de tomada de água e traçado da rede.



Sistemas

Definição do Sistema de Esgoto (ETE), necessidade de EBE, solução de destinação do esgoto cloacal e localização da Caixa d'água.



Análise e Aprovação Municipal (Compatibilidade urbana)

REDE DE DRENAGEM PLUVIAL

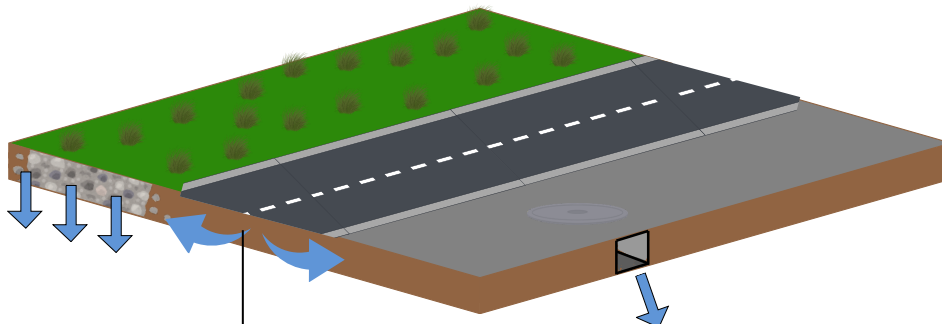


INSTRUÇÃO NORMATIVA N° 001/2026

E DEMAIS NORMAS PERTINENTES

Visa a eficiência e manutenção dos sistemas público e privado. É obrigatório, para o requerente, indicar o ponto de descarga da drenagem do empreendimento.

Em Loteamentos, é obrigatória a implantação de bacias de retenção junto às áreas verdes. O projeto deve incluir laudo técnico com metodologia de cálculo que considere a diferença de absorção entre o solo natural e o solo urbanizado. Para Condomínios Fechados e Conjuntos Residenciais, a exigência do laudo fica a critério do Município, conforme análise do impacto no entorno.



• **Laudo técnico com metodologia de cálculo**
Considerando diferença de absorção entre o solo natural e o solo urbanizado.

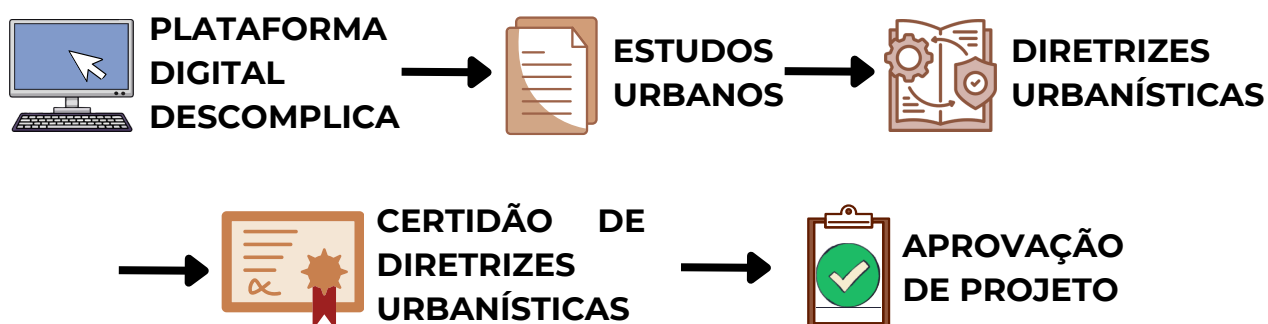


PROTOCOLO

PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO

LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES/CONJUNTOS RESIDENCIAIS

O protocolo das Diretrizes Urbanísticas é realizado através da Plataforma digital do Descomplica: Estudos Urbanos → Diretrizes Urbanísticas, mediante a apresentação da documentação mínima exigida, previamente à aprovação de Projetos. Aprovadas as diretrizes, será emitida a Certidão de Diretrizes Urbanísticas, documento obrigatório para a Aprovação de Projeto.



DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA



DOCUMENTOS LEGAIS E DE IDENTIFICAÇÃO

- Espelho Cadastral de IPTU ou ITR;
- ART/RRT;
- Matrícula do imóvel atualizada no máximo 01 (um) ano.



PROJETOS E LEVANTAMENTOS

- Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado;
- Pranchas de Projeto;
- Estudo Simplificado de Bacias.



VIABILIDADES DE CONCESSIONÁRIAS

- Viabilidade de Abastecimento de Água e Esgoto Atualizado (CORSAN);
- Viabilidade RGE Atualizado.



MEMORIAIS E CERTIDÕES

- Memorial Justificativo;
- Certidão de Informações Urbanísticas;
- EIV/EIT (mediante solicitação da Secretaria pertinente considerando DE nº 001/2008 e regulamentações correlatas).

DESMEMBRAMENTO/REMEMBRAMENTO

O protocolo do parcelamento do solo na modalidade Desmembramento/Remembramento é realizado através da Plataforma digital do Descomplica: Parcelamento do Solo → Desmembramento e/ou Remembramento, mediante apresentação da documentação mínima exigida. Após emitidas as diretrizes, será feita a análise para emissão da devida Certidão.

DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA



DOCUMENTOS LEGAIS E DE IDENTIFICAÇÃO

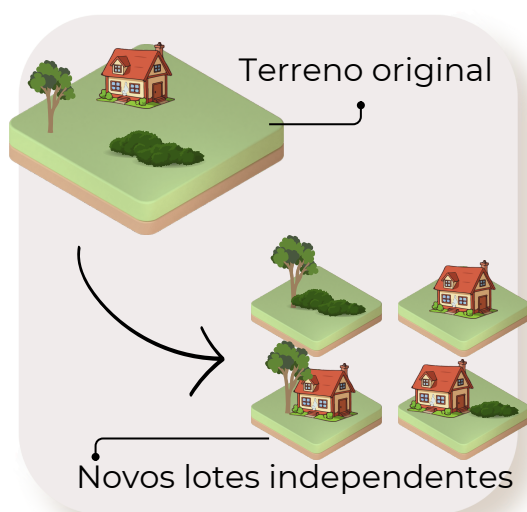
- ✓ Espelho Cadastral de IPTU;
- ✓ ART/RRT;
- ✓ Matrícula do imóvel atualizada no máximo 90 dias.



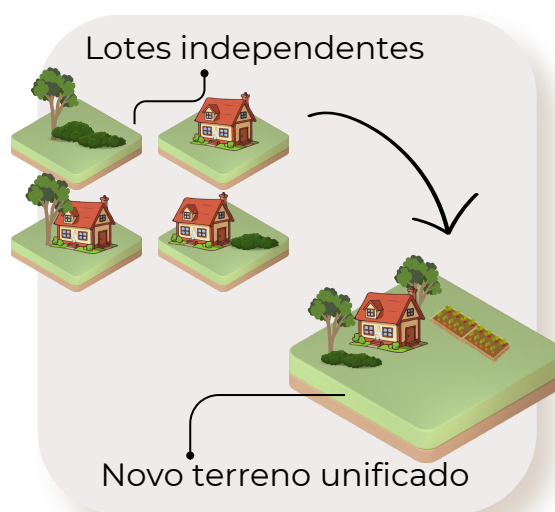
PROJETOS E IMPLANTAÇÃO

- ✓ Memorial Descritivo;
- ✓ Pranchas de Projeto;
- ✓ Implantação Final do(s) Lote(s) em DWG Georreferenciada.

PARCELAMENTO DO SOLO: DESMEMBRAMENTO



PARCELAMENTO DO SOLO: REMEMBRAMENTO



Novas documentações poderão ser solicitadas no decorrer do processo, mediante análise da equipe técnica.

ENCERRAMENTO

Essa Cartilha tem por finalidade dirimir dúvidas e orientar o contribuinte, a fim de facilitar e garantir maior celeridade no processo de Diretrizes Urbanísticas. Tudo que nela está exposto, ou o que for pertinente, servirá de parâmetro para a execução do material por parte do responsável técnico, bem como, de base para análise pela equipe técnica responsável.

Por fim, acreditamos em um planejamento contínuo e participativo. Santa Maria não é homogênea: cada bairro possui vocações, desafios e potencialidades próprias. Planejar é observar, diagnosticar, dialogar e ajustar permanentemente as estratégias de desenvolvimento. É conectar bairros, fortalecer centralidades e orientar o crescimento com direção clara. Uma cidade que aprende com seu território é uma cidade que constrói seu futuro com responsabilidade.



UMA SANTA MARIA PARA AS PESSOAS É, ACIMA DE TUDO, UMA CIDADE QUE COLOCA A QUALIDADE DE VIDA NO CENTRO DAS DECISÕES, ESTRUTURA BEM SEUS ESPAÇOS PÚBLICOS, VALORIZA SUA IDENTIDADE E PLANEJA COM VISÃO DE LONGO PRAZO.

ANEXO

LEGISLAÇÕES CORRELATAS ÀS DIRETRIZES

- Lei Complementar nº 117/2018 - Lei de Uso e Ocupação do Solo e suas alterações;
- Lei Complementar nº 161/2022;
- Lei Complementar nº 185/2024;
- Leis Complementares nos. 186, 189 e 190/2025 e,
- Lei Complementar nº 197/2026.
- Programa Caminhe Legal;
- Decreto Executivo nº 123/2025 - Arborização;
- Instrução Normativa nº 001/2026 - Microdrenagem.

OBSERVAÇÃO

A indicação dos artigos da legislação municipal citados nesta Cartilha, não desobriga à leitura e análise das legislações concernentes, em sua integralidade, quanto aos aspectos relativos a cada modalidade de empreendimento a ser implantado.