



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA

PROTOCOLO GERAL  
LIVRO Nº 03  
Nº 16 Fl. 037.V  
ENTRADA EM: 31.05.19  
Legislativo Municipal Fagundes Varela

Recebido em 31.05.19,  
ao 14:50

*Juliana*  
Sarah B. Weigher  
Assessora Jurídica  
OAB/RS 106.800

Sumário

TÍTULO I ..... 4

DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL ..... 4

CAPÍTULO I ..... 4

DA CONCEITUAÇÃO, DOS PRINCÍPIOS E DAS DIRETRIZES GERAIS ..... 4

    Seção I – Da Conceituação e dos Princípios ..... 4

    Seção II - Das Diretrizes Gerais ..... 5

CAPÍTULO II ..... 5

DA ESTRUTURA DO MUNICÍPIO E DA POLÍTICA DE ESCALONAMENTO ..... 5

CAPÍTULO III ..... 6

DA POLÍTICA DE ZONEAMENTO E USOS ..... 6

    Seção I – Do Zoneamento ..... 6

    Seção II – Dos Usos ..... 7

CAPÍTULO IV ..... 7

DOS PARÂMETROS DE EDIFICAÇÃO ..... 7

    Seção I – Dos parâmetros de edificação ..... 7

CAPÍTULO V ..... 9

DA ESTRUTURA VIÁRIA ..... 9

CAPÍTULO VI ..... 10

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE ..... 10

CAPÍTULO VII ..... 11

DOS INSTRUMENTOS EM GERAL ..... 11

    Seção I – dos Instrumentos Jurídicos, Políticos e Fiscais ..... 11

        Subseção I - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios ..... 11

        Subseção II – da Preempção ..... 12

        Subseção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso do Solo ..... 14

*Aprovado com 6 votos a favor e 1 voto contrário (Vereador Diego B. Estellini - M03) Sala das Sessões em 16/07/19*  
**PRÉSIDENTE**

*Diogo B. Estellini - M03*  
*\* Parecer oral na Reunião Administrativa de 16.07.19*

*70 Sr. Vereador*  
*Da Comissão de Obras e Serviços Públicos*  
*em 04/06/19*

**À Comissão de Finanças e Orçamento para parecer**  
**Em: 04/06/19**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

Subseção IV – Da Transferência do Direito de Construir.....	15
Subseção V – Das Operações Urbanas Consorciadas .....	15
Subseção VI – Do IPTU Progressivo ao Tempo .....	16
Subseção VII – Do Estudo de Impacto de Vizinhança.....	16
Seção II - Do Acompanhamento e Gestão do Plano Diretor Municipal.....	17
Subseção I - Da Gestão Democrática .....	18
Subseção II - Da Gestão Regional .....	19
CAPÍTULO VIII.....	20
DO ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL .....	20
Seção I - Cadastro Geral Territorial Municipal – CGTM .....	20
CAPÍTULO IX.....	20
DA PRESERVAÇÃO CULTURAL E DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO.....	20
TÍTULO II.....	21
DO PARCELAMENTO DO SOLO SUSTENTÁVEL.....	21
CAPÍTULO I .....	21
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS.....	21
CAPÍTULO II .....	24
DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR, PODER PÚBLICO .....	24
Seção I - Do Empreendedor .....	24
Seção II - Do Poder Público .....	26
CAPÍTULO III .....	25
DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS .....	25
Seção I – Das Diretrizes Gerais.....	25
Seção II – Das Vias de Comunicação .....	27
Seção III – Dos Quarteirões.....	28
Seção IV – Dos Lotes .....	28
Seção V – Do Parcelamento de Interesse Social.....	30



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

Seção VI – Das Garantias..... 30

Seção VII – Dos Parcelamentos em Áreas Rurais ..... 31

CAPÍTULO IV ..... 31

DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS ..... 31

TÍTULO III ..... 32

DO PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL..... 32

CAPÍTULO I ..... 32

DA ESTRUTURA VIÁRIA E DA MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL..... 32

Seção I - Definição ..... 32

Seção II – Dos Princípios, Objetivos e Diretrizes ..... 32

CAPÍTULO II ..... 34

DOS INSTRUMENTOS DE APOIO À MOBILIDADE URBANA ..... 34

TÍTULO IV..... 35

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS ..... 35

CAPÍTULO I ..... 35

DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL..... 35

CAPÍTULO II ..... 36

DO PARCELAMENTO DO SOLO ..... 36

CAPÍTULO III ..... 36

DO PLANO DIRETOR DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL ..... 36



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA

PROJETO DE LEI Nº 016 DE 31 DE MAIO DE 2019

datado em 31.05.19,  
14:50  
Sarah B. Weigher  
Assessora Jurídica  
CAB/RS 106.800

REGULAMENTA O PLANEJAMENTO TERRITORIAL SUSTENTÁVEL EM ÂMBITO LOCAL E DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR MUNICIPAL, O PLANO DE MOBILIDADE URBANA E AS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CLAUDIA MORESCHI TOMÉ, Prefeita Municipal de Fagundes Varela, no uso das atribuições que me são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I  
DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
CAPÍTULO I  
DA CONCEITUAÇÃO, DOS PRINCÍPIOS E DAS DIRETRIZES GERAIS

Seção I – Da Conceituação e dos Princípios

Art. 1º O Plano Diretor Municipal é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município de Fagundes Varela.

Art. 2º Observadas às disposições pertinentes da Constituição Federal e Estadual, da Lei Orgânica do Município, do Estatuto da Cidade e da Legislação Agrária e Ambiental, a promoção do desenvolvimento econômico e social do Município de Fagundes Varela se rege pelos seguintes princípios:

- I- O desenvolvimento equilibrado e sustentável nos planos físico, social, cultural, econômico e ambiental;
- II- A participação da população nos processos de planejamento e gestão do Município;
- III- O respeito ao cidadão enquanto usuário dos serviços públicos;
- IV- A compatibilização dos interesses dos diferentes segmentos sociais, suas entidades e formas de representação;
- V- A preservação do meio ambiente natural e do equilíbrio ecológico, respeitadas as vocações locais;
- VI- A preservação do patrimônio cultural, material e imaterial, como recurso a ser usado para o desenvolvimento; e
- VII - Promoção da inclusão social.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**Seção II - Das Diretrizes Gerais**

**Art. 3º** O Plano Diretor, consideradas as possibilidades e as limitações reais do Município, será orientado pelas diretrizes gerais previstas no art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e atenderá as seguintes diretrizes:

I- Observância dos instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, sem prejuízo a criação de mecanismos próprios, para a promoção do desenvolvimento sustentável local;

II- A sistematização das legislações urbanas de organização do território, compatibilizando-as com o Plano Diretor Municipal, o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, a Lei do Parcelamento do Solo e demais dispositivos constantes nesta lei, a fim de que seja o norteador, toda tomada de decisão envolvendo a aprovação de edificação e/ou empreendimento localizado no município;

III- Publicização de suas regras, garantindo o respeito e o reconhecimento pela comunidade na implantação, bem como pelo município na sua fiscalização e cumprimento;

IV- Clareza e objetividade nas definições de zoneamento do território do Município, com respeito aos usos e vocações, a fim de compatibilizar os diferentes interesses locais e propiciar o desenvolvimento sustentável;

V- Redução do perímetro urbano, visando maior adensamento populacional e redução de custos para implantação de infraestrutura e prestação de serviços públicos, garantindo-se um controle eficiente da área urbana.

VI- Preservação do patrimônio natural e o patrimônio cultural, material e imaterial, como fonte de desenvolvimento, de atividades produtivas, estudo e pesquisa, considerados como elementos fundamentais da identidade histórica e cultural do Município;

VII - Manutenção de um sistema dinâmico de informações que sirva como suporte dos processos de planejamento, gestão e controle das ações decorrentes do Plano Diretor Municipal;

**Parágrafo Único** – As diretrizes previstas neste dispositivo serão sempre adequadas à realidade local e utilizadas de forma a buscar o bem-estar geral, assim como, a ocupação e usos harmônicos do espaço urbano e rural, garantindo-se a consonância dos direitos individuais com a função social da propriedade e o desenvolvimento sustentável do Município.

**CAPÍTULO II**  
**DA ESTRUTURA DO MUNICÍPIO E DA POLÍTICA DE ESCALONAMENTO**

**Art. 4º** A zona Rural é composta pela área rural municipal e destinada a abrigar as atividades produtivas primárias, agroindustriais, residenciais e de serviços relacionados à área da saúde, terapêuticos e geriátricos, admitindo atividades urbanas



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

para atendimento das comunidades rurais e aquelas voltadas ao lazer e ao turismo, conforme o anexo 01, Mapa Zoneamento Rural.

**Art. 5º** A Zona Urbana do Município é composta pela área urbana que integra a Sede Municipal e é destinada a abrigar, prioritariamente, atividades urbanas afetas ao desenvolvimento da cidade, conforme o anexo 02, Mapa Zoneamento Urbano.

**CAPÍTULO III**  
**DA POLÍTICA DE ZONEAMENTO E USOS**

**Seção I – Do Zoneamento**

**Art. 6º** A política de zoneamento e usos, consideradas as possibilidades e as limitações reais do Município, visará:

- I- Consolidar o processo de urbanização, mediante:
  - a) Promoção da ocupação dos vazios demográficos existentes;
  - b) Estímulo à ocupação desse espaço, preferencialmente junto às rodovias de acesso, com atividades mistas, preferencialmente de grande porte.
- II- Preservar as características ambientais, fundiárias e culturais com estímulo à expansão e consolidação das atividades produtivas primárias e ao desenvolvimento do turismo.

**Art. 7º** Zoneamento é a divisão do território do Município em zonas e setores, visando dar a cada espaço melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente, prevista ou projetada.

**Art. 8º** O Município de Fagundes Varela, conforme anexo 01 e 02, Mapa Zoneamento Rural e Mapa Zoneamento Urbano, fica dividido nas seguintes zonas e setores:

I – Zoneamento Municipal Rural:

a) Zona de Produção Rural - ZPR

II – Zoneamento Urbano:

a) Zona Mista

i) Zona Mista 01

ii) Zona Mista 02

b) Zona Industrial - ZI

**Parágrafo Único** – A identificação das zonas correspondentes aos incisos I e II encontra-se expressa no anexo 01 e anexo 02, mapas de zoneamento rural e zoneamento urbano, respectivamente.

**Art. 9º.** A Zona Mista 01 – ZM1 - segundo suas características de vocação preferencialmente residenciais como intensidade de uso e ocupação do solo de maior densidade.

**Art. 10.** A Zona Mista 02 – ZM2 - segundo suas características de vocação preferencialmente residenciais como intensidade de uso e ocupação do solo com menor densidade.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**Art. 11.** A Zona Industrial - ZI - destinada preferencialmente à implantação de empreendimentos de grande porte e dar suporte às atividades industriais, de transportes, comerciais e de serviços.

**Art. 12.** A Zona de Produção Rural - ZPR – majoritariamente no território municipal destinadas a promover prioritariamente atividades produtivas primárias, agroindustriais, residenciais, comerciais e institucionais de atendimento às comunidades rurais e de serviços relacionados à área da saúde, terapêuticos e geriátricos, admitindo atividades urbanas para atendimento das comunidades rurais e aquelas voltadas ao lazer e ao turismo.

**Art. 13.** Deverão ser preservadas as Áreas de Proteção Permanente (APP) de acordo com as exigências determinadas pela Legislação estadual e federal pertinentes.

**Art. 14.** Deverão ser planejadas medidas ou alternativas com vistas à proteção dos mananciais existentes, a fim de garantir o abastecimento de água do município no futuro.

## **Seção II – Dos Usos**

**Art. 15.** A ocupação do solo segundo seus usos, atividades, natureza e classificação seguirão as legislações federais, estaduais e municipais vigentes, e suas alterações para classificação de porte e potencial poluidor.

**Art. 16.** As atividades consideradas incômodas, nocivas ou perigosas somente serão permitidas mediante viabilidade constatada em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme previsto nesta Lei, onde contemple inclusive os aspectos ambientais e as atividades consideradas Polos Geradores de Tráfego, que somente serão permitidas mediante viabilidade técnica apontada neste estudo, nos termos da legislação específica.

## **CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS DE EDIFICAÇÃO**

### **Seção I – Dos parâmetros de edificação**

**Art. 17.** Os parâmetros de edificação e sua relação com o zoneamento e uso do solo que estão inseridos no anexo 03, Tabela de Índices que integra a presente lei, entendem-se aqueles que regulamentam quantidades e volumes de construção, traduzidos nos seguintes itens:

I- Taxa de Ocupação (TO) é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do lote ou terreno, exceto marquises e beirais.

II- Taxa de Permeabilidade (TP) - é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;

III- Altura da Edificação (H) é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, medida do forro do último pavimento até o nível médio do meio-fio;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

IV- Afastamento Lateral (AL) - é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, proporcional à altura da edificação;

V- Afastamento Frontal (AF) - é a menor distância entre a edificação e o alinhamento do lote, ou seja, o início da área do passeio, estabelecido para cada um dos logradouros públicos com que se confronta;

VI- Afastamento Fundos do Terreno (AFT) - é a distância entre a edificação e o alinhamento dos fundos do terreno na qual se confronta;

§ 1º Em relação à altura da edificação (H), não será permitido a construção ou ampliação de unidades na área de cobertura, acima do limite máximo da altura e do número máximo de pavimentos.

§ 2º O Afastamento Lateral (AL), quando aplicado em mais de uma divisa, poderá ser fracionado, respeitada a fração mínima de 1,50m (um metro e meio). Poderá ser feita construção na divisa em até 30 % do comprimento do lote, sem aberturas, no restante deverá manter um afastamento de 1,5 m.

§ 3º O afastamento frontal (AF) mínimo, para novas edificações residenciais, que não estão citadas acima, será de 2,00m (dois metros), considerando o alinhamento do lote.

§ 4º O afastamento frontal (AF) mínimo, para novas edificações com vocação comercial, que não estão citadas acima, será de 1m, considerando o alinhamento do lote.

§ 5º O afastamento frontal (AF) mínimo, para as novas edificações industriais será de 6m, considerando o alinhamento do lote.

§ 6º Nos terrenos de esquina para ruas definidas como vias locais podem ter Afastamento Frontal (AF) de 2,00m (dois metros) para uma das testadas, considerando que tais vias não têm expectativa de sofrerem alargamento que incorpore o recuo frontal;

§ 7º Os terrenos de miolo de quadra que possuem 2 (duas) testadas poderão deixar Afastamento Frontal (AF) de 2,00m (dois metros) considerando o alinhamento do lote.

§ 8º Na zona rural, nas estradas municipais, o Afastamento Frontal (AF) é de 10m (dez metros) para cada lado a partir do eixo da via, sendo 4m (quatro metros) para a faixa de domínio e 6m para área não edificável.

§ 9º Nos imóveis com testada para rodovias estaduais, o Afastamento Frontal (AF) deverá ser de acordo com o estabelecido pela legislação estadual.

**Art. 18.** O afastamento frontal (AF) das vias existentes, abaixo relacionadas, com finalidade residencial será mantido o afastamento frontal de 4,00m (quatro metros) a partir do meio-fio existente, sendo 2,00m (dois metros) o passeio público existente e afastamento de 2,00m (dois metros).

Nome da Via	Trecho consolidado
Rua Visconde de Pelotas	Toda Extensão
Rua Aquiles de Resende	Toda Extensão

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

Rua Pe. Ângelo Mônaco	Praça Bella Vista até a esquina com a Rua Erasmo Dalla Libera.
Rua Domingos Lunardi	Praça Bela vista até início do asfalto.
Rua David Mattiuz	Toda Extensão
Rua Sul Brasil	Toda Extensão
Avenida Alfredo Reali	Toda Extensão
Rua Erasmo Dalla Libera	Esquina com Av. Antônio Ferronato até esquina com a Pe. Ângelo Mônaco.
Avenida Itália	Toda Extensão
Rua Luiz Antônio Fascenda	Trecho da esquina com a Rua Sul Brasil até o n° 231
Rua Aleixo Sfredo	Esquina com a Sul Brasil até o n° 239.
Ruas: Luis Leduc	Conforme lei 1239/2006
Antônio Seraglia	Conforme lei 1239/2006
Rua Padre Pedro Casara	Trecho da Esquina com a Aquiles de Resende até 37 m no sentido leste oeste da esquina com a Aleixo Sfredo.
Rua Mariano Smaniotto	Toda Extensão
Rua Carlos Benedito Testa	Toda Extensão

**Parágrafo Único.** O afastamento frontal (AF) das vias existentes com vocação comercial será mantido. A relação abaixo descreve as vias consolidadas, na qual considera-se um afastamento frontal de 3,00m (três metros) passeio público a partir do meio-fio existente.

Nome da Via	Trecho
Rua Carlos Benedito Testa	Toda extensão
Rua Aquiles de Resende	Da esquina com a Pe. Pedro Casara até a praça Bela Vista
Rua Domingos Lunardi	Da praça Bella Vista até início da pavimentação em asfalto
Praça Bela Vista	Toda extensão
Rua Sul Brasil	Da Praça Bella Vista até esquina com a Av. Alfredo Reali
Rua Visconde de Pelotas	Da Praça Bella Vista até o Cemitério

**CAPÍTULO V  
DA ESTRUTURA VIÁRIA**

**Art. 19.** Entende-se por estrutura viária o conjunto de vias públicas de circulação e ligação entre as diferentes localidades urbanas e rurais.

- I- Vias Principais: vias que possuem a função de distribuição do tráfego oriundo das rodovias, na conexão dela com outras regiões da cidade,

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

sendo em regra, vias radiais ou corredores de tráfego e anéis viários ou destes para as secundárias;

- II- Vias Secundárias: vias com característica de distribuição entre bairros ou intra-bairros. Tem a função de escoamento secundário do tráfego local;
- III- Vias Locais: vias que têm por característica estabelecer mobilidade em nível estritamente local e que operam em baixas velocidades, caracterizadas por ser sem saída, ter extensão máxima de 180,0m e compor projetos de novos parcelamentos do solo.
- IV- Via pública rural: também chamada de vicinal, se caracteriza a via em toda a extensão da linha do travessão de frente, as vias de ligação entre travessões de frente ou nas vias que mais de um proprietário se utilizam para chegar aos seus imóveis, regulamentadas pelo poder público municipal.

**Art. 20.** A situação viária municipal, a largura das vias urbanas (principais, secundárias e locais) e rurais bem como, projeções viárias e gabaritos estão regrados de acordo com o anexo 04, Mapa Sistema Viário Municipal, anexo 05, Mapa Sistema Viário Urbano e anexo 06 Mapa Hierarquia Viária Urbana.

**CAPÍTULO VI**  
**FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Art. 21.** A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, às exigências fundamentais de ordenação do Município expressas neste Plano Diretor Municipal, às disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e de suas alterações e aos seguintes requisitos:

I- Uso da propriedade de acordo com as condições de infraestrutura, a demanda para utilização, a qualidade ambiental natural e urbana, a topografia, os equipamentos e serviços públicos disponíveis;

II- Distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, observados os elementos acima expostos, bem como a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos; e

III- Preservação, controle e recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, paisagístico e ecológico.

**Art. 22.** A propriedade rural cumprirá sua função social quando houver a correta utilização econômica da terra, de modo a atender ao bem-estar social da coletividade, à promoção da justiça social e à preservação do meio ambiente.

**Art. 23.** Para a Proteção de Bacia de Captação, a propriedade atenderá sua função social, quando preservar as águas de seus mananciais, nos termos da legislação específica vigente.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**CAPÍTULO VII  
DOS INSTRUMENTOS EM GERAL**

**Art. 24.** O Município de Fagundes Varela adotará os instrumentos previstos neste Plano Diretor com o objetivo de ordenar o processo de planejamento, controle, gestão e desenvolvimento da cidade e de viabilizar a implementação de seus princípios e diretrizes, buscando o bem coletivo, sem prejuízo da utilização de outros instrumentos previstos no ordenamento jurídico.

§1º Os instrumentos arrolados neste capítulo serão aplicados prioritariamente aos lotes, áreas e glebas localizados e identificados como vazios demográficos, entendido como as glebas de terra internas na malha urbana dotadas de infraestrutura e equipamentos sociais mas que não realizam uma função social.

§2º Tendo como base o interesse público local, o Município poderá instituir, mediante lei específica, outros instrumentos jurídicos que tenham como objetivo promover o desenvolvimento urbano sustentável.

**Seção I**

**Dos Instrumentos Jurídicos, Políticos e Fiscais**

**Subseção I**

**Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

**Art. 25.** Lei Municipal específica poderá, de acordo com o interesse público, determinar que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento, em atendimento ao princípio da função social da propriedade, sob pena de aplicação dos mecanismos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, quais sejam:

- I- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II- Imposto predial e territorial progressivo no tempo; e
- III- Desapropriação com pagamento mediante títulos de crédito emitidos pela receita municipal.

**Parágrafo Único.** Os mecanismos previstos nos incisos I a III deste artigo são passíveis de aplicação em qualquer área da zona urbana do Município, a critério deste, em que predominem condições favoráveis de infraestrutura, demanda para utilização, qualidade ambiental e topografia para o adensamento demográfico.

**Art. 26.** São áreas passíveis de parcelamento e edificação compulsórios, imposto predial e territorial progressivo no tempo e desapropriação com pagamento através de títulos de crédito emitidos pela receita municipal, mediante notificação do Poder Executivo, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

§ 1º Considera-se não edificado o lote ou gleba onde o índice de aproveitamento é igual à zero.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

§ 2º Considera-se subutilizado, para fins de parcelamento compulsório, o imóvel situado na zona urbana do Município, com área igual ou superior a 18.000,00m<sup>2</sup> (dezoito mil metros quadrados) e com índice de aproveitamento igual ou inferior a 10% (dez por cento) da área do mesmo.

**Art. 27.** Os proprietários dos imóveis tratados nesta lei serão notificados pela Prefeitura do Município para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§ 1º A notificação far-se-á:

I- Por órgão competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração e será realizada por carta registrada com aviso de recebimento.

II- Por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste artigo.

§ 2º A notificação referida no "caput" deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de Fagundes Varela.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de Fagundes Varela efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo.

**Art. 28.** Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura do Município de Fagundes Varela uma das seguintes providências:

I- Início da utilização do imóvel;

II- Protocolo de ao menos um, dos seguintes pedidos:

a) Alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo; e

b) Alvará de aprovação e execução de edificação.

**Art. 29.** As obras de parcelamento ou edificação referidas no art. anterior desta lei deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e execução de edificação.

**Art. 30.** O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no art. anterior, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

**Art. 31.** A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação prevista no art. 2º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

### **Subseção II – da Preempção**

**Art. 32.** O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**Parágrafo Único.** O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas de preservação e recreação;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 33.** Lei municipal delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção, fundamentando a delimitação de cada área em uma ou mais finalidades previstas no artigo anterior.

§ 1º Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser obrigatoriamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de até cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do presente artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 34.** O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 90 (noventa) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

**Art. 35.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, com reconhecimento de firma, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - Certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente; e
- IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 2º O prazo disposto no *caput* terá início a partir da apresentação da notificação acompanhada de todos os documentos mencionados no parágrafo primeiro.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**Art. 36.** A notificação deverá ser analisada por comissão específica formada por representantes da área de planejamento e desenvolvimento urbano e também da área imobiliária.

**Art. 37.** Após o recebimento da notificação mencionada e, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel, nas condições da proposta apresentada.

**Parágrafo Único.** Transcorrido o prazo sem manifestação do Município, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

**Art. 38.** Caracterizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público ou particular, com firma reconhecida, de alienação do imóvel, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 1% (um por cento) do valor venal do imóvel.

**Art. 39.** A alienação processada sem notificação ao Município, ou em preço ou em condições diversas da proposta apresentada, ou entregue sem os documentos necessários, existindo interesse do Município na aquisição, é nula de pleno direito.

**Parágrafo Único.** Mesmo não havendo interesse do Município, mas ocorrendo alienação nos termos do *caput*, será cobrada multa em valor a ser estabelecido em lei específica.

**Art. 40.** Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**Art. 41.** O Poder Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros, apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência, e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

**Subseção III – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Alteração de Uso do Solo**

**Art. 42.** O Município de Fagundes Varela poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir e de alterar o uso do solo, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposto nos Arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos a serem definidos em lei municipal específica.

**Art. 43.** São consideradas áreas passíveis de outorga onerosa de potencial construtivo, aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do índice da altura, podendo construir mais 1 pavimento daquele permitido pela Tabela de Índices, mediante contrapartida financeira, que será revertida para o financiamento das seguintes finalidades:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas de preservação e recreação;
- VII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- VIII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 44.** A fixação, através de legislação específica, do valor correspondente à contrapartida financeira a ser exigida do proprietário do imóvel em que se dará a aplicação do presente instrumento deverá incentivar a utilização do mesmo, de maneira a garantir a implementação de uma política urbana nas zonas demarcadas.

#### **Subseção IV – Da Transferência do Direito de Construir**

**Art. 45.** Lei municipal baseada no Plano Diretor Municipal estabelecerá as condições relativas à aplicação do presente instrumento, bem como poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor Municipal ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; e
- III - Desenvolvimento de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**Parágrafo Único.** A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III deste artigo.

#### **Subseção V – Das Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 46.** As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e realizando melhorias de infraestrutura e no sistema viário, num determinado perímetro.

**Parágrafo Único.** A área de abrangência de cada nova Operação Urbana Consorciada será delimitada por lei específica, respeitadas as disposições dos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, bem como os princípios da presente Lei.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**Subseção VI – Do IPTU Progressivo no Tempo**

**Art. 47.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no “caput” deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

§ 6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Fagundes Varela.

§ 7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

**Subseção VII – Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

**Art. 48.** Para o fornecimento de alvará de localização ou alvará de licença de construção aos empreendimentos ou atividades potencialmente negativas, públicas ou privadas, que possam causar impactos ao meio ambiente, ao sistema viário e à qualidade de vida da comunidade, no meio urbano ou rural do Município, poderá ser condicionado à elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EV.

**Parágrafo único.** A regulamentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EV, dar-se-á por Decreto do Poder Executivo.

**Art. 49.** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, em relação à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

**Art. 50.** As atividades ou obras que dependam de Estudo de Impacto de Vizinhança serão estabelecidas por Decreto Municipal.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**Art. 51.** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação de projeto, no que couber:

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

a) Ampliação de redes, tais como: água, gás, esgoto pluvial, esgoto sanitário, telefonia, iluminação pública;

b) Área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em proporção compatível com as demandas geradas pelo empreendimento, tais como: educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer; e

c) Ampliação e adequação da estrutura viária, sinalização e mobiliário tais como: faixas de desaceleração, faixas de pedestres, paradas de transporte público, semaforização e placas de trânsito;

II- Proteção acústica mediante o uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos gerados pelas atividades a serem desenvolvidas;

III- Recuperação ambiental da área e preservação dos elementos naturais considerados de interesse paisagístico;

IV- Manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos considerados de interesse histórico, artístico ou cultural;

V- Criação de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional;

VI- Criação de habitações de interesse social; e

VII- Construção de equipamentos sociais.

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

## **Seção II - Do Acompanhamento e Gestão do Plano Diretor Municipal**

**Art. 52.** O Plano Diretor Municipal deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 10 (dez) anos, bem como terá suas diretrizes e propostas avaliadas e monitoradas, periodicamente, assim que necessário, mas nunca no prazo superior a 1 (um) ano.

**Art. 53.** O Poder Executivo Municipal criará, por Decreto, a Comissão do Plano Diretor Municipal - CPDM, composta por técnicos representantes das unidades de governo, com as seguintes funções:

I- Institucionalizar o processo permanente e sistematizado de atualização da legislação municipal concernente à gestão territorial;

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

- I- Coordenar a elaboração e acompanhar a execução, promovendo o contínuo aperfeiçoamento e eficácia dos planos, programas e projetos de desenvolvimento do Município;
- II- Promover a integração dos planos, programas e projetos setoriais, tanto no âmbito municipal, quanto com órgãos públicos ou instituições de outros níveis governamentais;
- IV- Atualizar diretrizes, documentar os procedimentos técnicos e produzir indicadores de desenvolvimento; e
- V- Promover a gestão da informação municipal, que também contará com representantes da sociedade civil.

**Subseção I - Da Gestão Democrática**

**Art. 54.** A gestão democrática tem como objetivo estabelecer uma relação entre a Administração Pública e a população, construída com base na democracia comunitária e na cidadania, assegurando o controle pela sociedade e visando a sustentabilidade do Município.

**Art. 55.** São diretrizes gerais da gestão democrática:

- I- Valorizar o papel da sociedade civil organizada e do cidadão como participantes ativos e colaboradores, co-gestores e fiscalizadores das atividades da Administração Pública;
- II - Ampliar e promover a interação da sociedade com o Poder Público garantindo uma gestão integrada, envolvendo os Poderes Executivo, Legislativo e a sociedade civil;
- III - Garantir o funcionamento dos instrumentos de participação e controle social previstos nesta Lei e em legislação específica; e
- IV - Promover formas de participação e organização, ampliando a representatividade da sociedade.

**Art. 56.** A gestão democrática será implementada através das seguintes estruturas:

- I - Órgãos colegiados, tais como Conselho Municipal da Cidade;
- II - Debates, audiências e consultas públicas;
- III - Conferências;
- IV - Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento sustentável do Município;
- V - Plebiscito;
- VI - Referendo; e
- VII - Orçamento elaborado com a participação da comunidade.

**Art. 57.** Fica de competência do Conselho Municipal da Cidade, criado pela Lei Municipal nº 1.608/11, as seguintes atribuições:

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

- I - Emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e sobre os demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano;
- II - Incentivar a criação, a estruturação e o fortalecimento institucional de conselhos afetos à política de desenvolvimento do Município;
- III - Propor, acompanhar, fiscalizar e avaliar a implementação dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor Municipal de Fagundes Varela e a execução dos planos, programas e projetos de interesse para o desenvolvimento urbano, rural e ambiental, podendo ouvir os demais Conselhos Municipais quando entender necessário;
- IV - Apresentar, apreciar e avaliar propostas de revisão e adequação da legislação urbanística e do presente Plano Diretor;
- V - Apresentar, apreciar e avaliar propostas relativas às operações urbanas consorciadas e outras propostas sobre projetos de lei de interesse urbanístico;
- VI - Propor, apreciar e avaliar projetos de lei e medidas administrativas que possam ter repercussão no desenvolvimento sustentável do Município;
- VII - Sugerir ao Poder Executivo, adequações nas ações destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos referentes ao desenvolvimento e ao planejamento sustentável;
- VIII - Debater, matérias relacionadas com o Plano Diretor Municipal, emitindo sugestões ao Poder Executivo;
- IX - Manifestar-se previamente sobre pareceres emitidos pela Comissão do Plano Diretor Municipal – CPDM nos equacionamentos e adaptações do Plano Diretor Municipal, decorrentes da evolução urbana, encaminhando suas resoluções ao Poder Executivo;

**Art. 58.** O plebiscito é caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, programa ou obra pública, a ser exercitado no âmbito da competência municipal, relacionada aos interesses da comunidade local.

**Art. 59.** O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

**Art. 60.** O referendo e o plebiscito de iniciativa popular deverão obedecer ao disposto na Lei Orgânica do Município de Fagundes Varela.

### **Subseção II - Da Gestão Regional**

**Art. 61.** O Poder Executivo promoverá debates com Municípios limítrofes, podendo formular políticas, diretrizes e ações comuns, que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta Lei e destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com o Governo do Estado do Rio Grande do Sul.

**Art. 62.** O planejamento urbano do Município deverá levar em consideração os planos intermunicipais de cuja elaboração o Município participe.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**CAPITULO VIII**  
**DO ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Seção I - Cadastro Geral Territorial Municipal – CGTM**

**Art. 63.** O Poder Executivo Municipal manterá atualizadas, de forma permanente, todas as informações de ordem pública - aspectos sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos e outros de relevante interesse para o Município de Fagundes Varela, as quais serão georreferenciadas em meio digital e disponibilizadas na medida de sua implementação.

**Art. 64.** São diretrizes do Cadastro Geral Territorial Municipal:

- I - Promover a divulgação e a utilização das informações relevantes da esfera municipal, de forma a atender as necessidades do setor público e às demandas da população no planejamento do Município;
- II - Dar transparência e prestar contas à população das ações governamentais, possibilitando o controle social;
- III - Desenvolver e sistematizar um conjunto de informações estratégicas, essenciais e necessárias para o conhecimento da realidade em que atua o governo, para a gestão municipal efetiva e democrática; e
- IV - Estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, buscando a cooperação entre agentes públicos e privados, em especial com conselhos setoriais, universidades e entidades de classe, visando à produção e à validação de informações.

**Art. 65.** O Cadastro Geral Territorial Municipal - CGTM terá cadastro único, multifinalitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

**Art. 66.** O Poder Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações de relevante interesse público, produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do presente Plano Diretor Municipal, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos mesmos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da Sociedade e do Estado.

**CAPITULO IX**  
**DA PRESERVAÇÃO CULTURAL E DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO**

**Art. 67.** O Poder Público deverá promover a preservação, a recuperação e o acesso público aos atrativos e bens histórico-culturais relacionados no anexo 07, Mapa Áreas Municipais de Interesse Público e no anexo 08, Mapa Áreas Urbanas de Interesse Público.

§1º Como o objetivo de implementar as medidas previstas no *caput*, o Município fica autorizado à:

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

- I - Buscar recursos para infraestrutura;
- II - Efetivar cooperações público-privadas;
- III - Utilizar os instrumentos relacionados no Plano Diretor Municipal, sem prejuízo de outros instrumentos afetos; e
- IV - Realizar obras de infraestrutura, formular convênios e prestar serviços.

§ 2º A relação dos atrativos e bens previstos no anexo 07, Mapa Áreas Municipais de Interesse Público e no anexo 08, Mapa Áreas Urbanas de Interesse Público, poderá ser adotada nos termos do art. 69, aos quais também será aplicado o regime jurídico previsto neste Capítulo.

§ 3º Serão considerados tombados como Patrimônio Histórico os atrativos histórico-culturais previstos nos anexos 07 e 08 desta lei, bem como os que vierem a ser definidos em lei específica.

Art. 68. O Município poderá realizar obras de infraestrutura e prestar serviços, visando o acesso público e melhor utilização das áreas identificadas, ainda que localizadas em áreas privadas, desde que autorizado pelo proprietário.

Art. 69. A inclusão de novos atrativos e bens histórico-culturais ou a exclusão daqueles relacionados no anexo 07, Mapa Áreas Municipais de Interesse Público e no anexo 08, Mapa Áreas Urbanas de Interesse Público, deverá ser precedida de preenchimento de Ficha de Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, Anexo 9, ficando a decisão definitiva vinculada à apreciação da Conselho Municipal da Cidade.

Art. 70. A demolição, a reforma ou a alteração da forma ou da fachada dos prédios localizados e relacionados nesta lei, dependerão de prévia análise e aprovação da Comissão do Plano Diretor Municipal, objetivando a proteção do patrimônio histórico e cultural.

Art. 71. Todos os prédios, públicos ou particulares, igrejas, capelas, monumentos, obras, estátuas, praças e cemitérios, identificados como patrimônio histórico no inventário, previsto neste artigo, não poderão ser demolidos ou alterados, sem parecer do Conselho Municipal da Cidade.

**Parágrafo Único.** Fica estabelecido um prazo de 5 anos para que o município realize um inventário dos prédios, públicos ou particulares, igrejas, capelas, monumentos, obras, estátuas, praças e cemitérios e outros atrativos histórico-culturais com potencial para tombamento e preservação por meio de uma Comissão Especial a ser instituída pelo Poder Executivo Municipal.

## TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO SUSTENTÁVEL

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Art. 72. O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária sustentável da área urbana regem-se por esta Lei, respeitando, no que couberem, a legislações federais e estaduais pertinentes.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

§ 1º Entende-se por zona urbana a parte do território municipal definido pelo perímetro urbano, estabelecida por esta lei, de acordo com o anexo 10, Perímetro Urbano Proposto;

§ 2º Entende-se por zona rural a parcela do território que não integra o limite da zona urbana e de expansão urbana, conforme esta lei de acordo com o anexo 02, Mapa Zoneamento Rural;

§ 3º O processamento do expediente para aprovação dos projetos de parcelamento do solo, bem como, regramento específico para o procedimento, será estabelecido por Decreto do Poder Executivo.

§ 4º O Município de Fagundes Varela reserva-se o pleno direito de recusar ou rejeitar todo e qualquer processo ou instrumento de parcelamento do solo urbano que estiver em desacordo com as condições e requisitos exigidos pela legislação municipal, sem que com isto se caracterize ou caiba qualquer direito à reclamação ou indenização por parte do requerente, ou outros interessados.

**Art. 73.** O parcelamento do solo urbano para fins urbanos, observado o zoneamento de uso do solo, será realizado nas formas de loteamento, loteamento integrado, desmembramento, fracionamento, condomínio e loteamento de acesso controlado.

§ 1º Será permitido o parcelamento integrado à edificação, sendo este o parcelamento em que a construção das edificações nos lotes ou unidades autônomas é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de urbanização.

§ 2º São permitidos os loteamentos fechados (condomínios urbanísticos ou de lotes), em áreas determinadas neste plano diretor, na forma da legislação aplicável e regulamento municipal;

**Art. 74.** Para efeito do artigo anterior, aplicam-se os seguintes conceitos:

I - Loteamento é a divisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias, prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - Desmembramento é a divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - Fracionamento ou desdobro: é a subdivisão de lotes destinados a edificação, com a subdivisão de lote já configurado como tal em outro lote;

IV - Condomínio urbanístico e/ou condomínio de lotes é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a interrupção de logradouros públicos ou passagem dentro do perímetro do condomínio; e

V - Loteamento integrado à edificação é a variante de parcelamento urbanístico em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

VI - Loteamento de acesso controlado é o loteamento tradicional existente que, autorizado pelo município, através do Poder Executivo, pode controlar seu acesso, vedado o bloqueio dos mesmos.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

§ 1º O parcelamento de áreas de até 3.600,00 m<sup>2</sup>, sem a abertura de novas vias, sem necessidade de doação, ao Município, sendo considerado desdobro ou loteamento.

§ 2º No parcelamento de áreas superiores a 3.600 m<sup>2</sup>, mesmo que intermitente, em áreas contíguas, sem a abertura de vias, se faz necessária a doação de 10% de área ao Poder Público Municipal, sendo considerado desmembramento.

§ 3º Será considerado loteamento a divisão de gleba (de qualquer tamanho) com abertura de via prevista ou projetada pelo Município, sempre que originar lotes com destinação para tal via.

§ 4º No loteamento, com a abertura de vias na forma prevista no Inciso I deste artigo, deve ser doado ao Poder Público Municipal, o equivalente a 35% do imóvel.

§ 5º Nos casos previstos nos parágrafos anteriores, por definição da municipalidade, a doação poderá ocorrer das seguintes formas:

- I- Em área, no próprio local;
- II- Em área, em outra localidade a ser indicada pelo Poder Público;
- III- Em indenização, no valor monetário equivalente.

§ 6º Para efeitos de aplicação dos parágrafos anteriores, será tomado como base, o tamanho do imóvel descrito no registro imobiliário.

§ 7º O parcelamento referido nos parágrafos anteriores segue o disposto na regra geral do art. 78 desta lei, quanto ao tamanho mínimo do lote.

§ 8º Os demais conceitos que não constam nesta lei, são estabelecidos pela legislação federal e suas atualizações.

**Art. 75.** Poderão ser implantadas chácaras ou sítios de lazer de baixa densidade, sendo esses núcleos residenciais voltados a esse fim, respeitando a legislação estadual e federal no que tange a metragem quadrada mínima.

**Art. 76.** Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e na regularização fundiária sustentável, serão observadas especialmente as diretrizes gerais da política urbana dispostas nas Leis Federais nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nº 12.587 de 13 de janeiro de 2012, e nos fundamentos desta Lei.

**Art. 77.** Para efeitos desta Lei, ficam adotadas as seguintes definições:

I - **ÁREA DE PRESERVAÇÃO E RECREAÇÃO:** Também denominada de área de recreação, é a área reservada a atividades culturais, cívicas, esportivas, contemplativas e de lazer da população como: parques, praças, bosques e jardins.

II - **ÁREA PÚBLICA:** É toda a área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura, administração e outros afins.

III - **QUARTEIRÃO:** É a área de terras delimitadas por vias de comunicação subdividida, ou não, em lotes para construção.

IV - **VIA DE COMUNICAÇÃO:** É todo o espaço público que possibilita a interligação das diversas atividades do Município, classificadas em:

a) **Vias Principais:** vias que possuem a função de distribuição do tráfego oriundo das rodovias, na conexão dela com outras regiões da cidade. Normalmente são vias radiais ou corredores de tráfego e anéis viários ou destes para as secundárias.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

b) Vias Secundárias: característica de distribuição entre bairros ou intra-bairros. Têm função de escoamento secundário do tráfego local.

c) Vias Locais: vias que têm por característica estabelecer mobilidade em nível eminentemente local e que operam em baixas velocidades.

V - ÁREA PARA LOTEAMENTOS POPULARES: É todo parcelamento de terras, com características urbanas, para implantação de núcleos de habitação econômica destinada a atender as populações de baixo poder aquisitivo.

§ 1º A área prevista no inciso I, quando recebida com mata nativa, deverá ser destinada, prioritariamente, como área de preservação ou de recreação, com a manutenção significativa de vegetação no local.

§ 2º As vias locais de comunicação, que terminarem em uma praça de retorno, denominam-se "cul-de-sac".

Art. 78. Nas diversas modalidades de parcelamentos os lotes não poderão ter área total inferior a 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 1º A testada mínima dos lotes é de 12,00 m (doze metros).

§ 2º Os lotes de esquina deverão ter testada mínima de 15,00 m (quinze metros).

**CAPÍTULO II**  
**DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR, PODER PÚBLICO**

**Seção I - Do Empreendedor**

Art. 79. O interessado em parcelamento de terras, situadas na zona urbana, deverá requerer ao Município a aprovação do projeto de loteamento, juntando ao requerimento os seguintes documentos:

I- Memorial descritivo, em cinco vias, assinado por um profissional habilitado, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) Descrição minuciosa do imóvel a ser loteado, da qual conste a denominação exata, área total, limites, situações e outras características identificadoras, especialmente serviços públicos mais próximos;

b) Descrição, denominação e identificação dos quarteirões;

c) Especificações das metragens das vias de comunicação, da área pública, das áreas de preservação e recreação, dos lotes a serem vendidos e demais áreas encontradas no loteamento.

d) Especificação da porcentagem de cada área do loteamento em comparação com área total do imóvel a ser loteado;

e) Descrição dos recuos e outras servidões a serem observadas no loteamento;

f) Projeto com memorial descritivo de pavimentação de via pública contendo, no mínimo: pavimentação, cordão (meio-fio); canteiros centrais (quando exigidos); esgoto pluvial; esgoto cloacal.

g) Especificação do tipo de marco de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação e área pública;

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

- II - Especificação do prazo previsto para execução de cada um dos projetos que integram o pedido de loteamento;
- III - Planta do imóvel em cinco vias, assinada pelo proprietário e profissional habilitado, na escala de 1: 1000, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
- a) Curvas de nível de metro em metro;
  - b) Divisas de imóveis perfeitamente definidas;
  - c) Localização das APP's, dos cursos d'água, bosques, monumentos, acidentes geográficos, edificações e outros pontos relevantes e demais restrições ambientais;
  - d) Traçado das vias de comunicação, da rede elétrica, de esgotos, de água, de arborização e do meio-fio da sarjeta;
  - e) Identificação e interligação do sistema viário existente e com o projeto desta;
  - f) Identificação das áreas públicas, áreas de uso institucional e outros;
  - g) Identificação dos marcos de alinhamento e nivelamento das vias de comunicação, áreas públicas e de uso institucional.
- IV - Prova vintenária do domínio sobre o imóvel a ser loteado;
- V - Certidão negativa de ônus real sobre o imóvel.
- VI - Certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel;
- VII - Minuta de contrato, tipo de compromisso de compra e venda, a ser contratado, com os requisitos estabelecidos na legislação federal.
- VIII - Projeto de pavimentação das vias públicas, acompanhado de memorial descritivo.
- IX - Projeto de arborização, com respectivo memorial descritivo;
- X - Projeto da rede de esgotos e da rede pluvial, acompanhados do memorial descritivo;
- XI - Projeto de instalação de rede d'água com ramal para cada lote ou dupla de lotes, e seguindo exigências do órgão competente, acompanhado de memorial descritivo.
- XII - Projeto de distribuição domiciliar de energia elétrica e iluminação pública, seguindo exigências dos órgãos competentes, com memorial descritivo;
- XIII - Licenças ambientais.

§ 1º Os novos loteamentos deverão prever a rede separadora absoluta seca, para que possa ser feita a ligação direta com a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), antes a implementação desta, por parte do Poder Público Municipal ou a quem for delegada a competência por ato do Poder Público municipal.

§ 2º O tratamento de esgoto sanitário doméstico, antes da execução da ETE, deverá ser implementado por meio de Sistema Convencional (fossa/tanque séptico, filtro anaeróbico e sumidouro), observando as normas de dimensionamento vigentes (ABNT) ou na sua impossibilidade, através de outros sistemas de tratamento proposto por profissional técnico, mediante laudo.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

§ 2º Nos processo de loteamento deverá ser apresentada planta com a indicação das áreas que estarão sujeitos a utilização do Sistema Convencional e os sujeitos a a outra forma de tratamento do esgoto.

Art. 80. Se dentro de um ano do licenciamento do loteamento, o loteador desistir do empreendimento sem início das obras e sem comprometimento de venda dos lotes, será cancelada a licença concedida e serão liberados os lotes hipotecados.

## **Seção II - Do Poder Público**

Art. 81. A aprovação final do projeto de loteamento se dará por ato oficial do Prefeito, com fundamento no parecer técnico e escrito da Secretaria de Obras.

**Parágrafo Único.** A liberação das plantas aprovadas deverá ser precedida do pagamento, ao Município, pelo interessado, da taxa correspondente.

Art. 82. Ao Poder Público, seus concessionários e permissionários, uma vez expedida a Licença Final e Termo de Recebimento quando for o caso, cabe a operação e manutenção:

- I - Da infraestrutura básica;
- II - Das áreas destinadas ao uso público; e
- III - Da infraestrutura complementar.

**Parágrafo Único.** Serão disponibilizadas pelo Poder Público ou seus concessionários, permissionários, as informações sobre as redes externas e respectivos pontos de conexão necessários à implantação da infraestrutura pertinente.

## **CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS**

### **Seção I – Das Diretrizes Gerais**

Art. 83. As áreas públicas e de preservação e recreação, não poderão ser inferiores a 12% (doze por cento) da área total do imóvel a ser loteado, dos quais, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) deverá ser destinado à área de preservação e recreação.

§ 1º O Município, atendendo ao interesse público, poderá remanejar, no projeto, as áreas de que trata o presente artigo.

§ 2º Para o cálculo do percentual previsto no *caput*, não será computado a metragem abrangida pelas Áreas de Preservação Permanente.

§ 3º Quando a área a que se refere o *caput*, abranger espaço de vegetação preservada, o Poder Público somente irá aprovar a doação, quando demonstrar-se possível a supressão de vegetação e utilização de pelo menos 50% do espaço, nos termos da legislação da Mata Atlântica.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

Art. 84. Atendidas as disposições desta Lei e da legislação federal sobre parcelamento do solo, o projeto será aprovado pelo Prefeito, mediante emissão de decreto de aprovação.

Art. 85. Aprovado o Projeto nos termos do artigo anterior, o loteador deverá assinar o termo de compromisso no qual se obrigará a:

- I - Transferir ao Município, de forma gratuita e mediante escritura pública, as áreas de que trata o parágrafo quarto do artigo 74, da presente Lei;
- II - Executar, às suas expensas, no prazo fixado pela administração Municipal, as obras indicadas nos projetos referidos nos incisos do artigo 79, e a seguir relacionadas:
  - a) Abertura das vias de comunicação e suas respectivas pavimentações compreendendo faixas de rolamento e meio fio;
  - b) Instalação da rede de água em ambos os lados da via;
  - c) Instalação das redes de esgoto pluvial e cloacal;
  - d) Instalação de cordão e pavimentação das vias;
  - e) Colocação de marcos de concreto ou pedra nas esquinas;
  - f) Redes de distribuição domiciliar de energia elétrica e de iluminação pública;
  - g) Instalação da iluminação pública;
  - h) Colocação de marcos de concreto ou pedra nos quatro vértices de todos os lotes, com indicação da altura de projeção da rua nos marcos de testada, juntamente com projeto técnico (Planialtimétrico) descritivo individualizando o dado técnico para cada lote.
- III - Facilitar a fiscalização permanente da administração municipal, na execução das obras projetadas;
- IV - Mencionar nas escrituras de compra e venda ou nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes, as condições de recuo e servidão existentes.
- V - Fazer constar nas escrituras de compra e venda que ao loteador caberá executar todas as obras e serviços referidos nesta Lei
- VI - O loteador deverá outorgar garantia para execução das obras conforme artigo 103 desta lei.

**Parágrafo Único.** Os compradores ou promitentes compradores somente poderão efetuar edificações nos lotes adquiridos após a liberação da prefeitura.

Art. 86. Assinado o compromisso referido no artigo anterior, cumprindo as disposições desta Lei, será expedido pelo Município o respectivo alvará de licença do parcelamento do solo requerido, correndo desta o prazo para sua conclusão.

Art. 87. As vias de comunicação, as áreas públicas e de uso institucional, bem como as obras executadas nos termos do projeto de parcelamento do solo apresentado incorporar-se-ão ao patrimônio público, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, respectivamente a partir da data de registro do registro de imóveis e da execução dos projetos.

a) Via Primária

b) Via Secundária

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**Art. 88.** Se, durante a execução do loteamento ou após a sua conclusão, forem constatadas incorreções de áreas, o loteador deverá apresentar uma planta do loteamento retificada para ser devidamente aprovada.

**Art. 89.** Concedido o alvará do loteamento, o loteador terá prazo de um ano para iniciar as obras.

**Parágrafo Único.** Findo esse prazo, sem início das obras, o loteador poderá solicitar a revalidação do alvará, sujeitando-se a satisfazer as exigências legais então vigentes.

**Art. 90.** Considerando-se a extensão da área a ser loteada a Administração Municipal, fixará o prazo de conclusão do loteamento, que não poderá ser superior a cinco anos.

**Art. 91.** Poderão ser rejeitados os projetos de loteamento na forma do § 4º do artigo 72 desta lei, nem permitida a abertura de vias de comunicação em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos à inundação.

§ 1º O loteador deverá apresentar os projetos, estudos e planos solicitados pelo Poder Público, seja no licenciamento ambiental ou por ocasião da análise e processamento do expediente do loteamento, como condição básica para aprovação.

§ 2º Com base nos estudos o poder público poderá exigir ou permitir sejam tomadas medidas preventivas para evitar processos erosivos, aterramento e obras de drenagem necessárias.

**Art. 92.** Não poderão ser arruados, nem loteados terrenos que forem, a juízo do Município, julgados impróprios para edificações ou inconvenientes para habitação. Também não poderão ser arruados ou loteados terrenos de relevante importância ecológica para a cidade.

**Art. 93.** Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados, sem prévio consentimento expresso do Município.

## **Seção II – Das Vias de Comunicação**

**Art. 94.** É vedada a abertura de novas vias de comunicação na Zona Urbana, sem prévia autorização do Município.

**Art. 95.** A largura mínima das vias de comunicação, incluídos os passeios, deverá ser:

a) Via principal: 25,00 (vinte e cinco) metros;

b) Via secundária: 16,00 (dezesesseis) metros.

c) Via local: será de 16,00 (dezesesseis) metros.

§ 1º É obrigatório o respeito as diretrizes apontadas conforme anexo 06, mapa Hierarquia Viária Urbana, do Plano Diretor Municipal.

§ 2º A largura dos passeios públicos será, no mínimo, de:

a) Via Principal: 3,50m (três metros e meio);

b) Via Secundária e Via Local: 2,50m (dois metros e meio).

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

§ 3º Os passeios públicos existentes e consolidados poderão ser mantidos com (dois metros) de largura, a partir do meio fio existente.

§ 4º Cada parcelamento do solo deverá, obrigatoriamente, respeitar a hierarquia estabelecida conforme este artigo, ficando a critério do município a decisão de escolha.

§ 5º É de responsabilidade do empreendedor a execução das vias de comunicação de acordo com os projetos exigidos de acordo com o art. 79 desta lei.

§ 6º Excepcionalmente, para fins de regularização da via, a Rua Erasmo Dalla Costa, no trecho da Rua Ângelo Mônaco até à Rua Albino Razera, que compreende o loteamento Ângelo Mônaco II, poderá ser executada com o mesmo gabarito e largura da via existente até à Avenida Antonio Ferronato.

**Art. 96.** Sem prejuízo das disposições desta lei, a largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões mínimos:

I - Via mínima: admitida excepcionalmente nos casos de prolongamento de vias existentes ou de vias sem condições de continuidade, desde que a extensão não ultrapasse 80 (oitenta) metros, incluída a praça de retorno no mínimo de 16 (dezesseis) metros.

II - Para as vias principais, a inclinação máxima permitida de uma via no eixo longitudinal da mesma é de 14%, bem como seu raio de curvatura mínimo será de 50 m.

III - Para as vias secundárias e locais, a inclinação máxima permitida de uma via no eixo longitudinal da mesma é de 18%, bem como seu raio de curvatura mínimo será de 50 m.

IV - Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo que a declividade máxima dos passeios será de 3% (três por cento) desde a testada à linha do cordão e demais orientações de acordo com as normas de NBR's específicas.

V - No traçado das vias públicas se deverá observar ângulo de interseção não inferior a 60 (sessenta) graus;

**Art. 97.** A reserva de área não edificável ao longo de dutos, adutoras e linhas de transmissão de alta tensão, deverá observar as exigências dos órgãos competentes.

### **Seção III – Dos Quarteirões**

**Art. 98.** O comprimento dos quarteirões não poderá ser superior a 150,00 (cento e cinquenta metros) e a largura máxima permitida será de 90,00 m (noventa metros).

**Art. 99.** Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**Seção IV – Dos Lotes**

**Art. 100.** A área mínima dos lotes urbanos será de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), sendo a frente mínima de 12,00 (doze) metros.

§ 1º Nos lotes de esquina, a frente mínima deverá ser de 15,00 (quinze) metros.

**Seção V – Do Parcelamento de Interesse Social**

**Art. 101.** O parcelamento de interesse social poderá ser implantado somente na zona urbana e serão integrados em plano oficial municipal

§ 1º Os loteamentos previstos neste artigo destinam-se à habitação de interesse social.

§ 2º O projeto de parcelamento do solo deverá ser acompanhado de projeto arquitetônico e anuência da aprovação pelo agente financeiro.

§ 3º Comprovados os requisitos estabelecidos, a prefeitura aprovará o projeto e expedirá o alvará de licença, fixando o prazo para conclusão.

**Art. 102.** Nos casos de parcelamento de solo de interesse social, público ou privado, poderá o poder público municipal valer-se de regras específicas, inclusive quanto ao tamanho dos lotes e nas características dos equipamentos públicos, no intuito de viabilizar o empreendimento, que deve ser precedido de aprovação de lei específica.

**Seção VI – Das Garantias**

**Art. 103.** Antes da expedição do alvará de licença para execução das obras do loteamento, o loteador deverá hipotecar ao Município 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes de cada quarteirão.

§ 1º A hipoteca constituirá garantia para a fiel execução das obras especificadas no artigo 85, II desta Lei.

§ 2º Os lotes a serem hipotecados deverão estar livres e desembaraçados de qualquer ônus.

§ 3º Ao processo do loteamento deverá ser anexada, a certidão o Registro da inscrição da hipoteca.

§ 4º O Município poderá dar quitação parcial e sucessiva da hipoteca dos lotes em cujo quarteirão já esteja concluído as obras, desde que aprovadas pelo Município.

§ 5º A liberação das áreas hipotecadas somente será feita depois de outorgada a escritura de doação das áreas referidas no artigo 19 desta Lei, bem como as demais áreas destinadas ao uso público.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

§ 6º Verificado, ao término do prazo ou da prorrogação o inadimplemento de qualquer uma das condições de licenciamento do loteamento, a hipoteca será executada pelo Município.

§ 7º Se da execução da hipoteca, na forma do parágrafo anterior, não resultar em recursos suficientes para a conclusão das obras restantes, será apurado o saldo e levado a débito do loteador para a devida cobrança judicial.

§ 8º O recurso financeiro oriundo da execução hipotecária será levado à cobertura das despesas de execução das obras não realizadas.

### **Seção VII – Dos Parcelamentos em Áreas Rurais**

**Art. 104.** O parcelamento do solo em áreas rurais, para a expansão urbana, ou destinada à formação de núcleos urbanos e de sítios de recreio, obedecerão às disposições da legislação Federal e metodologia fixada pela instrução nº 17/76 do INCRA, ou norma que vier a substituí-la, e as disposições desta Lei, no que for aplicável.

### **CAPÍTULO IV DA FISCALIZAÇÃO E DAS MULTAS**

**Art. 105.** Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, será notificado o proprietário e o responsável técnico, para que corrijam a falha dentro do prazo que for concedido, que não poderá exceder a 30 (trinta) dias, contados da ciência pelo notificado.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do descumprimento das exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado competente auto de infração e/ou embargo das obras, aplicando-se multa em ambos os casos.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo o agente do Poder Público, para seu cumprimento, solicitar o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 106.** Quando do embargo ou multa, poderá o empreendedor, sem efeito suspensivo, interpor:

- I - Impugnação, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, ao chefe da fiscalização;
- II - Recurso, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da ciência da decisão de primeira instância administrativa.

**Parágrafo Único.** Em qualquer instância recursal, o procedimento subordina-se ao pagamento da multa ou depósito do valor da mesma.

**Art. 107.** Pelas infrações das disposições da presente Lei, sem prejuízo da reparação, a suas expensas, serão aplicadas ao empreendedor as seguintes multas:

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

- I - Por iniciar as obras sem plano aprovado, ou depois de esgotados os prazos de execução, considerando os Valores de Referência Municipal;
- II - Pelo prosseguimento das obras embargadas, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, considerando os Valores de Referência Municipal;
- III - Por aterrar, estreitar, represar ou desviar cursos d'água sem licença do Poder Público, ou em desacordo com a aprovação, ou se as executar sem adoção das precauções técnicas de modo a provocar danos a terceiros ou modificações essenciais nos escoamentos, considerando os Valores de Referência Municipal, e;
- IV - Por não adotar providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, incluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, considerando os Valores de Referência Municipal.

**Art. 108.** Por infrações a qualquer dispositivo desta Lei não discriminadas no artigo anterior será aplicada multa de acordo com os Valores de Referência Municipal;

**Art. 109.** Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo.

**Art. 110.** O pagamento da multa não exime o infrator do cumprimento do dispositivo legal violado, nem da obrigação de reparar a falha e, quando for o caso, de ressarcir o valor dos danos eventualmente causados ao Município ou a terceiros.

### **TÍTULO III**

## **DO PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTAVEL**

### **CAPÍTULO I**

## **DA ESTRUTURA VIÁRIA E DA MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL**

### **Seção I - Definição**

**Art. 111.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável é instrumento da política de desenvolvimento urbano de que tratam o inciso XX do art. 21 e o art. 182 da Constituição Federal, objetivando a integração entre os diferentes modos de transporte e a melhoria da acessibilidade e mobilidade das pessoas e cargas no território do Município e respeitará o que consta na Lei Federal 12.587, de 3 de janeiro de 2012 e suas alterações, bem como da Lei Estadual 14960.

### **Seção II – Dos Princípios, Objetivos e Diretrizes**

**Art. 112.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável do Rio Grande do Sul reger-se-á pelos seguintes princípios:

- I - Priorização do pedestre, do transporte não motorizado e do transporte coletivo;
- II - Eficiência e eficácia na prestação dos serviços prestados à população;
- III - Acessibilidade universal;
- IV - Promoção da qualidade de vida;

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

- VI - Proteção ambiental;
- VII - Justiça social;
- VIII - Equidade de direitos; e
- VIII - Gestão democrática e controle social do planejamento e avaliação da Política Nacional de Mobilidade Urbana.

**Parágrafo Único.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável deverá privilegiar a integração dos diferentes modais de transportes.

**Art. 113.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável possui os seguintes objetivos:

- I - Reduzir as desigualdades e promover a inclusão social;
- II - Promover o acesso aos serviços básicos e equipamentos sociais;
- III - Proporcionar melhoria nas condições urbanas da população no que se refere à acessibilidade e à mobilidade;
- IV - Promover o desenvolvimento sustentável com a mitigação dos custos ambientais e socioeconômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas nas cidades;
- V - Consolidar a gestão democrática como instrumento e garantia da construção contínua do aprimoramento da mobilidade urbana; e
- VI - Diminuir os congestionamentos nas cidades.

**Art. 114.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável do Município de Fagundes Varela estará orientada, para sua efetivação, pelas seguintes diretrizes:

- I - Acessibilidade universal;
- II - Desenvolvimento sustentável das cidades, nas dimensões socioeconômicas e ambientais;
- III - Equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo;
- IV - Eficiência, eficácia e efetividade na prestação dos serviços de transporte urbano;
- V - Gestão democrática e controle social do planejamento e avaliação da Política Nacional e Estadual de Mobilidade Urbana;
- VI - Segurança nos deslocamentos das pessoas;
- VII - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos e serviços;
- VIII - Equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros;
- IX - Implementação de equipamentos de segurança e tecnologias disponíveis que visem à eficiência, eficácia e efetividade na circulação urbana;
- X - Integração dos diferentes modelos de mobilidade, como carro, bicicleta, transporte coletivo e a pé;
- XI - Priorização da mobilidade do pedestre;
- XII - Incentivo ao ciclismo, por meio de ciclo-faixas, ciclovias e ciclorrotas e sua integração;

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

XIII - Acesso a todas as informações sobre diferentes modelos de transporte com a integração do sistema de bilhetagem eletrônica;

XIV - Incentivo à vida útil do automóvel com política pública de descarte de automóveis;

XV - Incentivo às políticas de restrição ao uso do automóvel individual e de uso privado;

XVI - Incentivos à carona solidária;

XVII - Controle social e regulação efetiva; e

XVIII- Erradicação da tração animal para transporte de cargas.  
Parágrafo único. Dentre as exceções a que se refere este artigo, estão os transportes de valores, cuja aplicabilidade legal, no que se refere ao livre trânsito e parada livre, não encontra consonância com os dispositivos desta Lei, não sendo, também, acolhida pela Lei Federal nº 12.587/12.

**Art. 115.** Além das diretrizes das leis federal e estadual, a política local visará:

I - Tratamento especial para as vias de acesso ao Município;

II - Tratamento das intersecções viárias, em especial nas correspondentes às vias radiais, e os anéis viários calcados na melhoria do transporte coletivo e na mobilidade, em escala de cidade;

III - Buscar vias alternativas às existentes para mobilidade em todo o território municipal, considerando os fatores técnicos e econômicos;

IV- Realizar estudos e projetos para implantação de terminal rodoviário do Município, segundo as demandas e perspectivas da população;

V- Implantar obras viárias de atendimento ao sistema de transporte coletivo e de complementação do sistema viário principal;

VI - Implementar continuamente o planejamento da integração entre o transporte coletivo e o sistema viário;

VII - Reduzir o conflito entre o tráfego de veículos e o de pedestres;

VIII- Estabelecer programas de manutenção do sistema viário;

IX - Aprimorar a sinalização e aumentar a segurança do tráfego, mediante a colocação de placas de orientação e localização;

X - Planejamento e implementação de ciclovias e outros modais de transporte, priorizando em cada asfaltamento de via municipal a continuidade ou previsão de ciclovias, ciclistas ou ciclorrotas;

XI - Implementar estudos de novas ligações viárias regionais na zona rural, consideradas as estradas estaduais, federais e municipais, conjuntamente com os órgãos estaduais e federais pertinentes;

**CAPÍTULO II**  
**DOS INSTRUMENTOS DE APOIO À MOBILIDADE URBANA**

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**Art. 116.** O Poder Executivo Municipal, segundo suas possibilidades orçamentárias e financeiras e observados os princípios e diretrizes desta Lei, farão constar dos respectivos projetos de planos plurianuais e de leis de diretrizes orçamentárias as ações programáticas e instrumentos de apoio que serão utilizados, em cada período, para o aprimoramento dos sistemas de mobilidade urbana e melhoria da qualidade dos serviços.

**Parágrafo Único.** A indicação das ações e dos instrumentos de apoio a que se refere o caput será acompanhada, sempre que possível, da fixação de critérios e condições para o acesso aos recursos financeiros e às outras formas de benefícios que sejam estabelecidos.

**TÍTULO IV  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 117.** Esta Legislação somente poderá ser alterada, no todo ou em parte, pelo voto da maioria absoluta dos Vereadores, em duas sessões Legislativas consecutivas.

**CAPÍTULO I  
DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Art. 118.** Deverão ser encaminhados à Câmara Municipal projetos de legislação compatíveis com as políticas e diretrizes deste Plano Diretor Municipal, no prazo máximo de 1 (um) ano contado a partir de sua vigência.

**Parágrafo Único.** O Município instituirá comissão formada por técnicos de diferentes segmentos, integrantes do quadro de servidores do Município, com a finalidade específica de avaliar e propor ao Chefe do Poder Executivo as adequações da legislação vigente, correlacionada à presente Lei, bem como a sua consolidação, atribuições que passarão ao órgão gestor permanente, após sua criação.

**Art. 119.** As atividades industriais existentes na zona urbana, mediante comprovação da titularidade do imóvel, até a data de publicação desta Lei, poderão ampliar suas instalações, até o limite estabelecido pelos Parâmetros da Edificação, através de estudos específicos.

**Art. 120.** Os processos de aprovação e licença para construir, protocolados até a data de publicação da presente Lei, serão analisados com base na Lei até então vigente, bem como nas demais legislações aplicáveis em vigor.

**Art. 121.** Os projetos aprovados serão válidos pelo prazo de 2 (dois) anos. Findo este prazo e não requerido o licenciamento da construção, a aprovação concedida perde a eficácia.

**Art. 122.** As Construções, reconstruções ou reformas, sem aprovação da Prefeitura, não geram direitos ao proprietário ou adquirente.

**Parágrafo Único.** O desrespeito a esta lei implicará o não licenciamento pela prefeitura da(s) obra(s) em questão, cabendo ao órgão municipal competente a aplicação das penalidades que vierem a corresponder.

**Art. 123.** Poderão ser instaladas as atividades já licenciadas ou com alvará de licença publicado no competente órgão, até a data da publicação desta Lei.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

**Art. 124.** A Prefeitura Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias, regulamentará por Decreto os procedimentos administrativos para a aprovação de projetos de qualquer tipo de edificação e outorga do Alvará para a Construção.

**Art. 125.** Passam a integrar a presente Lei os seguintes anexos: Anexo 01 - Zoneamento Rural, Anexo 02 - Zoneamento Urbano, Anexo 03 - Tabela de Índices, Anexo 04 - Sistema viário Municipal, Anexo 05 - Sistema viário Urbano, Anexo 06 - Hierarquia viária Urbana, Anexo 07 - Áreas Municipais de Interesse Público, Anexo 08 - Mapa Áreas Urbanas de Interesse Público, Anexo 9- Ficha de Inventário e Anexo 10 - Perímetro Urbano Proposto.

**CAPÍTULO II  
DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 126.** No caso de o loteamento ser executado por pessoa jurídica de direito privado, cada um dos seus sócios responderá solidariamente pelos encargos do loteamento, mesmo que se trate de sociedade de capital ou por quotas de responsabilidade limitada.

**Art. 127.** Enquanto as vias de comunicação e demais áreas do loteamento não passarem ao domínio do Município, o loteador será responsável pelos tributos incidentes.

**Art. 128.** Não caberá ao Município nenhuma responsabilidade por eventuais diferenças que vierem a ser encontradas nas medidas dos lotes ou quarteirões.

**Art. 129.** Nos contratos de promessa de compra e venda e nas escrituras de venda de lotes, deverão ser transcritas todas as restrições estabelecidas pelo Município.

**Art. 130.** A denominação das vias públicas, praças e outros ficam oficializados conforme os anexos integrantes desta Lei.

**CAPÍTULO III  
DO PLANO DIRETOR DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL**

**Art. 131.** É de responsabilidade do poder público a manutenção, a padronização e a conservação das calçadas e do passeio público, respeitando as normas de acessibilidade universal, podendo, se assim entender, cobrar por este serviço, com exceção dos novos parcelamentos do solo.

**Parágrafo Único.** Nas vias existentes, o poder público poderá executar o passeio público, mediante ressarcimento da despesa, na forma da lei.

**Art. 132.** Faz parte integrante desta legislação que compõe a síntese do estudo do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Fagundes Varela composto por Diretrizes Estratégicas, ações a curto, médio e longo prazo e Indicadores, anexo 11.

**Art. 133.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as Leis nºs 505 de 08 de novembro de 1995, 586 de 20 de dezembro de 1996, 757 de 11 de junho de 1999, 969 de 18 de dezembro de 2002, 1.239 de 21 de setembro de 2006,

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE FAGUNDES VARELA**

de 04 de junho de 2008, 1.394 de 18 de março de 2009, 1.417 de 08 de julho de 2009, 1.419 de 08 de julho de 2009, 1.483 de 03 de março de 2010, 1.817 de 17 de setembro de 2014, 1.886 de 18 de novembro de 2015, lei 1.935 de 03 de novembro de 2015.

**GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE FAGUNDES VARELA,**

aos 31 de maio de 2019.

  
**CLAUDIA MORESCHI TOMÉ**  
Prefeita Municipal