



**PROJETO DE LEI Nº 048/2021, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2021.**

**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 MAXIMILIANO DE ALMEIDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**EUCLIDES JOÃO MUTERLLE, Prefeito Municipal de Maximiliano de Almeida, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal,**

Faço saber, em cumprimento ao disposto na Lei Orgânica do Município, que enviou para a apreciação do Poder Legislativo Municipal o seguinte projeto de Lei:

**TITULO 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 Maximiliano de Almeida.

**Art. 2º** Observadas às disposições pertinentes da Constituição Federal e Estadual, da Lei Orgânica do Município, do Estatuto da Cidade e da Legislação Agrária, a promoção do desenvolvimento econômico e social do Município de Maximiliano de Almeida 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;



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Maximiliano de Almeida

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 - A promoção da inclusão social.

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 orientações:

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- Publicidade 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**

**Art. 4º** 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.

**Art. 5º** A zona rural é composta pela área rural municipal e é destinada a abrigar as atividades produtivas primárias, agroindustriais, residenciais 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.

## **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 Maximiliano de Almeida, fica dividido nas seguintes zonas e setores:

I - Zoneamento Municipal Rural:

- a) Zona de Produção Rural - ZPR
- b) Zona de Ocupação Controlada - ZOC
- c) Zona de Proteção do Machadinho - ZPM
- e) Zonas de Mineração - ZM
- f) Zonas de Interesse Ambiental- ZIA
- g) Zona Paisagística, (Histórico, Cultural, Paisagístico e Turístico) - ZP

II - Zoneamento Urbano:

- a) Zona Central Cultural - ZCC
- i) Zona Mista - ZM
- b) Zona de Ocupação Controlada - ZOC
- c) Zona de Preservação Permanente - ZPP
- d) Zona Especial de Interesse Social- ZEIS

**Art. 9º.** 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.

**Art. 10.** A Zona de Ocupação Controlada - ZOC - zona de baixa densidade de ocupação, com o objetivo de promover a integração e valorização das Áreas de Proteção Permanente e garantir a maior permeabilidade pluvial, incentivando a preservação e as atividades com características rurais.

Parágrafo único: De acordo com orientação da legislação ambiental federal, este zoneamento tem atividades e ocupações permitidas diferentes no zoneamento urbano e no rural.



**Art. 11. Zona de Proteção do Machadinho - ZPM-** é um zoneamento especial e restrito as atividades aprovadas pelo órgão estadual ambiental, e seu uso é de acordo com o Projeto de Pacuera aprovado.

**Art. 12. Zonas de Mineração - ZM -** são zonas que abrigam jazidas minerais devidamente concedidas pela união, cuja exploração é de interesse público, não admitindo atividades de características urbanas nas suas proximidades. Poderíamos inclusive estabelecer um buffer no entorno das áreas concedidas de pelo menos 200m para segurança.

**Art. 13. Zonas de Interesse Ambiental- ZIA -** são áreas de interesse todos os fragmentos florestais existentes e mapeados. Área passível de uma regulamentação visando buscar recursos para conservação ambiental no município dos diversos recursos hídricos importantes da Bacia dos rios Apuae-Inhandava, de acordo com Plano de Bacia aprovado pela Resolução CRH n° 117/2012)

**Art. 14. Zona Paisagística- (Histórico, Cultural, Paisagístico e Turístico) - ZP -** são áreas formadas por sítios, locais, ruínas e conjuntos antigos de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural, paisagística, turística, lagos e arqueológica, bem como seus respectivos entornos, cuja manutenção seja necessária à preservação de patrimônio histórico-cultural do Município

**Art. 15. A Zona Central Cultural - ZCC-** é uma zona de média densidade de ocupação como o objetivo de atender prioritariamente as atividades residenciais e comerciais além de preservar a cultura e criar cenário específico através da tipologia arquitetônica.

**Art. 16. A Zona Mista - ZM -** segundo suas características de vocação destina a todas as atividades de uso e ocupação do solo.

**Art. 17. Zona de Proteção Permanente - ZPP -** tem como objetivo a preservação ambiental de acordo com a legislação e orientação federal.



**Art. 18. Zona Especial de Interesse Social- ZEIS** - zona que visa fomentar e regulamentar a produção de habitação de interesse social a preços acessíveis - lotes e/ou unidades habitacionais, pela iniciativa privada, em locais dotados de equipamentos e serviços públicos, obedecendo a padrões urbanístico-construtivos e critérios de acesso estabelecidos pelo poder público municipal;

#### Seção II - Dos Usos

**Art. 19.** O uso do solo é um conjunto de atividades públicas ou privadas, individuais ou coletivas necessárias para vida do municipal.

**Art. 20.** A ocupação do solo segundo seus usos, atividades, natureza e classificação serão as mesmas utilizadas pela resolução do CONSEMA/RS nº 372/2018 e suas alterações.

**Art. 21.** As atividades consideradas incômodas, nocivas ou perigosas somente serão permitidas mediante viabilidade constatada em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme previsto nesta Lei; e as atividades consideradas Polos Geradores de Tráfego somente serão permitidas mediante viabilidade constatada em Estudo de Impacto de Trânsito (EIT).

Parágrafo único: Serão definidos em decreto municipal específico os critérios para o e Estudo de Impacto de Trânsito, bem como as atividades consideradas Polos Geradores de Tráfego.

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

#### Seção I - Dos parâmetros de edificação

**Art. 22.** Entende-se por parâmetros de edificação os 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.



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Maximiliano de Almeida

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

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

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 distância entre a edificação e o alinhamento viário 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 a 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, conforme Tabela I do anexo.

§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).

§3º O afastamento frontal mínimo geral será de 4m, podendo o município de acordo com a hierarquia viária vincular com o aumento do afastamento;

§ 4º Nos terrenos de esquina para ruas definidas vias locais podem ter Afastamento Frontal (AF) de 2,00m (dois metros), considerando que tais vias não têm expectativa de sofrerem alargamento que incorpore o recuo frontal;

§ 5º Os terrenos de miolo de quadra que possuem 2 (duas) testadas poderão deixar Afastamento Frontal (AF) de 2,00m (dois metros) para uma das testadas, ficando ao poder público a definição da rua que terá Afastamento Frontal (AF) mínimo de 4,00m (quatro metros);

§ 6º Na zona rural, nas estradas municipais, o Afastamento Frontal (AF) é de 4,00m (quatro metros);

§ 7º Nos imóveis com testada para rodovias estaduais, o Afastamento Frontal (AF) será de 15,00m (quinze metros) além da faixa obrigatória *non edificant*.

§ 8º A partir do segundo pavimento o Afastamento Fundos do Terreno (AFT) obrigatório será de 2m.



**Art. 23.** Os parâmetros de edificação e sua relação com o zoneamento e uso do solo estão inseridos na Tabela I na presente lei.

#### **CAPÍTULO V - DA ESTRUTURA VIÁRIA**

**Art. 24.** 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, sendo em regra, vias radiais ou corredores de tráfego e anéis viários ou destes para as secundárias;

II - **Vias Secundárias:** característica de distribuição entre vias principais, com 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;

**Art. 25.** A largura das vias, estradas e anéis bem como as previsões de alargamento estão regradas no mapa de diretrizes viárias.

#### **CAPÍTULO VI - FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Art. 26.** A propriedade 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. 27.** 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. 28.** Na Zona de Proteção Permanente - ZPP e a Zona de Ocupação Controlada - ZOC, atenderão sua função social, quando preservar as águas de seus mananciais, nos termos da legislação específica vigente.

## **CAPÍTULO VII - DOS INSTRUMENTOS EM GERAL**

**Art. 29.** O Município de Maximiliano de Almeida 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, conforme identificado nos mapas urbanos ou de acordo com o cadastro fazendário municipal.

§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. 30.** 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 n° 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, quais sejam:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - imposto predial e territorial progressivo no tempo;

e

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

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. 31.** São áreas passíveis de parcelamento e edificação compulsórios, imposto predial e territorial progressivo no tempo e desapropriação com pagamento através de títulos da dívida pública, mediante notificação do Poder Executivo, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, excetuando-se aqueles localizados na Zona de Proteção Permanente - ZPP e a Zona de Ocupação Controlada - ZOC;

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

§ 2° Considera-se subutilizado, para fins de parcelamento compulsório, o imóvel situado na zona urbana do Município, com área igual ou superior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e com índice de aproveitamento igual ou inferior a 10% (dez por cento) da área do mesmo.

**Art. 32.** Os proprietários dos imóveis tratados nesta lei serão notificados pela Prefeitura do Município para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§ 1° 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:

II - por carta registrada com aviso de recebimento

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

§ 2° 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 Maximiliano de Almeida.

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

**Art. 33.** Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura do Município de Maximiliano de Almeida 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. 34.** As obras de parcelamento ou edificação referidas no artigo 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. 35.** O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no art. 34 desta lei, 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. 36.** A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação prevista no art. 32, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

#### Subseção II - Da Preempção

**Art. 37.** O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto



nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

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. 38.** 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. 39.** 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. 40.** 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:



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Maximiliano de Almeida

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.

**Art. 41.** A notificação deverá ser analisada por comissão específica formada por representantes da área de planejamento e desenvolvimento urbano e também da área tributária.

**Art. 42.** 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. 43.** 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. 44.** 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. 45.** 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. 46.** 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. 47.** O Município de Maximiliano de Almeida 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 artigos 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. 48.** São consideradas áreas passíveis de outorga onerosa de potencial construtivo, aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação da altura, podendo construir mais 1 pavimento daquele permitido pela tabela 1, 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;



- 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. 49.** 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. 50.** 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. 51.** 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.

Subseção VI - Do IPTU Progressivo ao Tempo

**Art. 52.** 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 aplicada 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 Maximiliano de Almeida.

§ 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. 53.** 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, fica condicionado à elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV.

Parágrafo único. A regulamentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, dar-se-á por decreto específico.

**Art. 54.** 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. 55.** Os empreendimentos que poderão exigir a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança serão os seguintes:

I) Equipamentos esportivos, culturais e de lazer, incluindo parques urbanos, autódromos, circos, etc.;

II) Equipamentos de ensino e saúde;

III) Empreendimentos de entretenimento noturno, como casas de show, discotecas, bares, etc.;

IV) Equipamentos de transporte e carga, incluindo rodoviárias, ferrovias, portos, aeroportos, etc.;

V) Atividades com manejo de produtos tóxicos, inflamáveis ou explosivos;



VI) Centros de serviços ou comerciais, incluindo shoppings;

VII) Estações de tratamento de água e esgoto, aterros sanitários e relacionados;

VIII) Cemitérios;

IX) Templos e locais de culto em geral;

X) Estacionamentos;

XI) Estações de telecomunicações e torres de transmissão e congêneres;

XII) Presídios, complexos penitenciários e centros de reabilitação;

XIII) Parcelamentos do Solo acima de 50.000 m<sup>2</sup>; e

XIV) Outros que resultem em situações de excepcionalidade ao já regulamentado por Legislação Municipal e/ou que causem impacto urbanístico e ambiental no meio urbano ou rural, a critério das Unidades Administrativas pertinentes ou do Conselho Municipal das Cidades.

**Art. 56.** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a 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 o abastecimento, tais como:

a) ampliação de redes, tais como: água, gás, esgoto pluvial, esgoto sanitário, eletricidade, 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. 57.** 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. 58.** O Poder Executivo Municipal criará o Conselho da Cidade, 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;

II - coordenar a elaboração e acompanhar a execução, promovendo o contínuo aperfeiçoamento e eficácia dos planos, programas e projetos de desenvolvimento do Município;

III - 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. 59.** 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. 60.** 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. 61.** A gestão democrática será implementada através das seguintes estruturas:

I - órgãos colegiados, tais como Conselho 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. 62.** Fica criado o Conselho da Cidade que contará com a participação paritária entre o governo e a sociedade civil; será composto por 12 representantes totais das entidades da sociedade civil e do Poder Executivo indicados de forma paritária; e terá as seguintes atribuições:



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Maximiliano de Almeida

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 Maximiliano de Almeida 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 pelo Conselho da Cidade nos equacionamentos e adaptações do Plano Diretor Municipal, decorrentes da evolução urbana, encaminhando suas resoluções ao Poder Executivo;

X - construir e aprovar por maioria do Conselho, seu regimento próprio.

Parágrafo único: A regulamentação do Conselho da Cidade, bem como as entidades e seus representantes dar-se-á por Decreto Municipal.

**Art. 63.** 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. 64.** O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

**Art. 65.** O referendo e o plebiscito de iniciativa popular deverão obedecer ao disposto na Lei Orgânica do Município de Maximiliano de Almeida.

#### Subseção II - Da Gestão Regional

**Art. 66.** 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. 67.** O planejamento urbano do Município deverá ser compatível levar em consideração os planos intermunicipais de cuja elaboração o Município participe.

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

#### Seção I - Cadastro Geral Territorial Municipal - CGTM

**Art. 68.** 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 Maximiliano de Almeida, as quais serão georreferenciadas em meio digital e disponibilizadas na medida de sua implementação.



**Art. 69.** 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. 70.** 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. 71.** 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 HISTÓRICA**

**Art. 72.** O Poder Público deverá promover a preservação, a recuperação e o acesso público aos atrativos e bens histórico-culturais.

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

I - buscar recursos para infraestrutura;

II - efetivar cooperações público-privadas;



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Maximiliano de Almeida

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 estarão relacionados em decreto municipal, e poderá ser aditada, nos termos do art. 69, aos quais também será aplicado o regime jurídico previsto neste Capítulo.

§3º São considerados tombados como Patrimônio Histórico os seguintes atrativos histórico-culturais:

I - Gruta Nossa Senhora de Lourdes;

II- Outros locais a serem definidos por Decreto Municipal;

**Art. 73.** O Município poderá realizar obras de infraestrutura e prestar serviços, visando o acesso público e melhor utilização das áreas relacionadas no decreto municipal, ainda que localizados em áreas privadas, desde que autorizado pelo proprietário.

**Art. 74.** A inclusão de novos atrativos e bens histórico-culturais ou a exclusão daqueles relacionados no decreto municipal, deverá ser precedida de preenchimento de Ficha de Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, ficando a decisão definitiva vinculada à apreciação da Comissão do Plano Diretor Municipal.

**Art. 75.** 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. 76.** Todos os prédios, públicos ou particulares, igrejas, capelas, monumentos, obras, estátuas, praças e cemitérios com mais de 50 (cinquenta) anos não poderão ser demolidos ou alterados, sem parecer da Comissão do Plano Diretor Municipal.





## **CAPITULO X - DO MEIO AMBIENTE**

**Art. 77.** É um sistema formado por elementos naturais e artificiais relacionados entre si e que são modificados pela ação humana. Trata-se do meio que condiciona o modo de vida da sociedade e que inclui valores naturais, sociais e culturais que existem em determinado local e momento.

**Art. 78.** São objetivos deste Plano Diretor na área de meio ambiente:

I - Normatizar a ocupação e expansão urbana no que tange ao desenvolvimento sustentável e recuperação ambiental;

II - Conservar, manter, reparar e preservar as características físicas, espaciais, ambientais e artísticas de locais como a Gruta Nossa Senhora de Lurdes, elevando o grau de conservação de todos os cômodos e dos elementos decorativos integrados à arquitetura a um nível satisfatório que interrompa os processos de deterioração hoje existentes e, a partir de então, manter esse grau indefinidamente por processos de manutenção periódica.

## **CAPITULO XI - DA CULTURA**

**Art. 79.** Ações que ao serem desenvolvidas articulam tanto a questão humana (coletiva, imaterial, social), quanto a material (econômica e sustentabilidade nos âmbitos ambiental e financeiro).

**Art. 80.** São objetivos deste Plano Diretor na área da cultura:

I - A temática cultura deve ser pautada a partir de três dimensões intrinsecamente articuladas e articuladoras, quais sejam: simbólica, cidadã e econômica, compreendendo a cultura como plural, multifacetada e viva, com articulação de atividades permanentes, inseridas no plano de governo municipal, diversificando as atuações como: as artes visuais artesanato - cultura popular - dança - literatura - música - patrimônio material e imaterial - arquitetura e urbanismo - produção cultural - teatro, entre outras atividades específicas de grupos com atuação no âmbito municipal. II-



Definir as políticas públicas que efetivam o exercício do direito à cultura;

II - Estabelecer um sistema público e participativo de gestão cultural;

III - Ampliar o acesso à produção cultural no âmbito municipal e estadual;

IV - Inserir a cultura do município de Maximiliano de Almeida, nos modelos sustentáveis de desenvolvimento;

V - Proteger e promover as diversidades étnicas e culturais do município de Maximiliano de Almeida;

VI - Promover e valorizar as diversidades nas manifestações artísticas e culturais do município;

VII-Garantir a participação de grupos e entidades culturais na elaboração e execução de projetos, programas e ações de expressão cultural no âmbito local, regional e estadual.

## **CAPITULO XII - DAS PAISAGENS NOTÁVEIS**

**Art. 81.** Todo tipo de ambiente que não sofreu influência humana, mantendo preservados todos os elementos e características típicas da natureza. Existem dois tipos de paisagens: naturais e humanizadas.

I- Paisagens naturais são aquelas em que não existiu qualquer ação do ser humano, ou seja, não sofreram transformações causadas pelo homem. Possuem apenas elementos naturais (montanhas, rios, mares, rochas, vegetação, animais, etc).

II- Paisagens humanizadas são aquelas inseridas como uma tipificação produzida ou transformada pelas atividades antrópicas.

**Art. 82.** São objetivos deste Plano Diretor na área das Paisagens Notáveis identificar paisagens naturais ou humanizadas no município, definindo atividades sustentáveis e viáveis que serão desenvolvidas no local.

## **CAPITULO XIII - DO TURISMO**

**Art. 83.** É tudo que envolve o deslocamento de pessoas de um lugar para outro com o objetivo de fazer visitas por um período não superior a doze meses e sem remuneração. O



turismo pode ser de consumo, religioso, cultural, rural, ecológico, gastronômico, de aventura, folclórico, etc.

**Art. 84.** - São Objetivos deste Plano Diretor na área do turismo reconhecer as atividades turísticas na Rota das Araucárias, próximo aos três balneários: Marcelino Ramos, Machadinho e Piratuba com potencial de turismo rural, cultural e histórico.

#### **CAPITULO XIV - DA ENERGIA E COMUNICAÇÃO**

**Art. 85.** A política de energia e comunicação, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, nos limites de sua competência, visará:

I - o abastecimento e a distribuição de energia no Município, direta ou indiretamente, nas suas diversas fontes sustentáveis e ambientalmente corretas;

II - os sistemas de comunicação existentes no Município, direta ou indiretamente nas suas diversas formas;

III - as demandas de energia e comunicação atuais e futuras;

IV - a busca de alternativas energéticas sustentáveis e renováveis, com o uso de dejetos das atividades agrossilvipastoril e esgotamento sanitário;

V - o uso eficiente e racional, preservando as fontes energéticas;

VI - o uso de tecnologia adequada e inclusão digital;

VII - a busca de alternativas de novos sistemas de comunicação.

VIII - a sustentabilidade do empreendimento a ser instalado e da cidade.

IX - a busca de alternativa para cabo de rede de energia da iluminação subterrânea e trifásico.

X - criar um programa que visa priorizar a implementação de energia solar sustentável nos equipamentos públicos e nas edificações em geral no município.



XI - a iluminação pública a ser implementada pelo município deverá ter como diretriz a obrigatoriedade da iluminação ao pedestre e ao passeio público.

#### **CAPITULO XV - DOS RECURSOS HÍDRICOS**

**Art. 86.** Os recursos hídricos são os corpos de água que existem no planeta, desde os oceanos até os rios, passando pelos lagos, os arroios e as lagoas. Estes recursos devem ser preservados e utilizados de forma racional, uma vez que são indispensáveis para a existência da vida; são as águas superficiais ou subterrâneas disponíveis para qualquer região ou bacia. Os recursos hídricos podem ser vistos de várias formas, temos que sempre observar se há uma relação com a agropecuária.

**Art. 87-** São objetivos deste Plano Diretor na área de recursos hídricos:

I - garantir a disponibilidade de água à atual e às futuras gerações;

II - utilizar de forma racional e integrada os recursos hídricos, baseado na ideia de desenvolvimento sustentável.

III- assegurar a existência e a conservação dos recursos hídricos necessários ao atendimento da população e das atividades econômicas do Município;

IV - adotar como unidade de planejamento para os recursos hídricos a bacia hidrográfica;

V - incentivar e regradar mecanismos para o reuso das águas servidas e para o aproveitamento das águas de chuva;

#### **CAPITULO XVI - DO SANEAMENTO**

**Art. 88.** Conjunto de medidas usadas para garantir a qualidade de vida e saúde dos habitantes.

**Art. 89.** É objetivo deste Plano Diretor na área de saneamento, articular, em nível regional, a execução de consórcios, planejamento de ações e programas de interesse comum, de forma a assegurar, entre outras medidas, a salubridade ambiental, especialmente no que se refere à preservação dos recursos hídricos, ao tratamento de efluentes e à disposição de resíduos sólidos urbanos e



rurais, adotando como critério a gestão por bacias hidrográficas.

**Art. 90.** É objetivo deste plano diretor garantir, no âmbito do Município, a salubridade ambiental e a saúde pública, desenvolvendo ações através de instrumentos de planejamento temáticos específicos, potencializando o existente e elaborando outros necessários.

#### **CAPITULO XVII - DO ABASTECIMENTO**

**Art. 91.** Fornecimento de forma ou quantidade adequada para a população.

**Art. 92.** São objetivos deste Plano Diretor na área do abastecimento, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, objetiva promover a segurança alimentar à população, especialmente àquela em situação de risco, melhorar o seu padrão nutricional e facilitar o acesso a produtos alimentícios básicos de qualidade e com custo reduzido, visando:

I - o direito à alimentação;

II - a soberania, a cidadania e a dignidade da pessoa humana;

III - o desenvolvimento de ações em estreita relação de cooperação com a União e o Estado;

IV - a integração e a articulação de políticas, planos, programas e ações com a sociedade civil e com os organismos nacionais e internacionais de cooperação;

V - a participação da sociedade civil na formulação, gestão, controle e fiscalização das políticas relacionadas à sua esfera de atuação;

VI - a descentralização político-administrativa das políticas de combate à fome; e

VII - a capacitação do indivíduo para a solidariedade humana na busca da efetivação do exercício do direito humano à alimentação.

#### **CAPITULO XVIII - DA SEGURANÇA PÚBLICA E PROTEÇÃO SOCIAL**

**Art. 93.** A política municipal de segurança pública e proteção social, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, tem como finalidade a prevenção do crime



e da violência, potencializando, integrando e harmonizando as ações das forças públicas, visando construir soluções, envolvendo todo o sistema de segurança pública, em um campo de proteção social, de acordo com legislação específica, observadas as competências e atribuições do ente público municipal.

## **CAPITULO XIX - DA EDUCAÇÃO DO ESPORTE E DO LAZER**

**Art. 94.** A política municipal da educação, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, objetiva assegurar ao aluno educação de qualidade para o exercício da cidadania, visando:

I - a ampliação da oferta da educação infantil, com aumento do número de creches e pré-escolas e diversificação da educação na primeira infância;

II - a promoção da qualidade do ensino fundamental, com crescimento das taxas de permanência e melhoria dos níveis de aprendizagem dos alunos;

III - a melhoria dos programas de alfabetização e de educação dos jovens e adultos;

IV - a expansão do atendimento a alunos com necessidades educativas especiais, através da inclusão no ensino regular ou em classes e escolas especiais, na rede municipal ou em parceria com instituições filantrópicas; e

V - a qualificação da gestão educacional, com foco na aprendizagem do aluno, por meio do fortalecimento da autonomia da escola e da intensificação de parcerias com outros órgãos governamentais e não-governamentais.

**Art. 95.** A política municipal do esporte e do lazer, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, tem como objetivo promover ações que incentivem e possibilitem a prática de esportes e de atividades físicas e de lazer, buscando o desenvolvimento das potencialidades do indivíduo, proporcionando a melhoria e a conservação da saúde e da qualidade de vida, visando:

I - desenvolver e implementar políticas públicas de esporte e lazer, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida e para a conquista da cidadania;



II - elaborar projetos e executar ações que venham dar surgimento ou desenvolvimento de novas atividades esportivas e de lazer; e

III - desenvolver projetos e implementar ações que potencializem o Município como pólo de esportes, lazer e turismo.

Parágrafo único: é diretriz deste plano orientar para que todo mobiliário urbano implementado no município, tenha como conceito e características, materiais e processos sustentáveis.

**Art. 96.** O município poderá construir através de legislação própria a política setorial citada neste capítulo.

## **CAPITULO XX - DA ASSISTÊNCIA E PROMOÇÃO SOCIAL**

**Art. 97.** A política Municipal de Assistência e promoção social, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, prioriza o atendimento à população de risco e/ou com vulnerabilidade social e tem como objetivo implantar e, ou implementar programas, projetos e serviços sócio assistenciais, em conformidade com Sistema Único de Assistência Social, visando:

I - promover a proteção e a defesa dos direitos da população;

II - efetivar programas e projetos de prevenção, proteção e promoção à família e de apoio ao desenvolvimento comunitário;

III - implementar programas que possibilitem a inclusão produtiva e crie oportunidades de trabalho e renda à população;

IV- incentivar a capacitação, qualificação e educação profissional;

V - fortalecer e ampliar a rede de responsabilidade solidária para o desenvolvimento de ações sociais;

VI - promover a inclusão da pessoa portadora de deficiência na família, no mercado de trabalho e na comunidade;



VII - promover, no âmbito da Assistência Social, o enfrentamento à violência, à drogadição, exploração e ao abuso sexual, bem como o atendimento à população em vulnerabilidade social;

VIII - efetivar ações que aproximem a população idosa da família e da comunidade evitando assim, seu isolamento social, e

IX-priorizar o atendimento especializado a Criança e ao Adolescente em situação de vulnerabilidade social.

**Art. 98.** O município poderá construir através de legislação própria a política setorial citada neste capítulo.

#### **CAPITULO XXI - DA SAÚDE**

**Art. 99.** A Política Municipal de Saúde contempla todas as diretrizes do Sistema Único de Saúde - SUS, abrangendo as ações e serviços de saúde no âmbito municipal visando atenção integral à saúde do indivíduo através de práticas de prevenção, promoção e recuperação, em conformidade com a Constituição Federal e todas as legislações, portarias, decretos e resoluções do Ministério da Saúde e das Secretarias de Estado que a regulamentam.

**Art. 100.** O município poderá construir através de legislação própria a política setorial citada neste capítulo.

#### **CAPITULO XXII - DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**Art. 101.** A política municipal de desenvolvimento econômico, consideradas as possibilidades e limitações reais do Município, em conjunto com a política de desenvolvimento social, está comprometida com a contínua melhoria da qualidade de vida e com o bem-estar da população, tendo como fundamento os princípios de sustentabilidade e de desenvolvimento local e endógeno, visando:

- I - Dinamizar a geração de emprego, trabalho e renda;
- II - Desenvolver as potencialidades locais;
- III - Fortalecer e difundir a cultura empreendedora;





IV - Buscar, no âmbito regional, parcerias a fim de viabilizar a criação de um centro de desenvolvimento tecnológico de inovação;

V - Aperfeiçoar continuamente o modelo adotado a partir da perspectiva sistêmica, considerando os desafios do crescimento econômico, a equidade social e o respeito ao meio ambiente; e

VI - Apoiar e incentivar o desenvolvimento e o aperfeiçoamento das iniciativas individuais e coletivas, com a finalidade de desenvolver e consolidar a economia solidária.

**Art. 102.** Os programas, projetos e ações na área de desenvolvimento econômico observarão as seguintes diretrizes:

I - promover a manutenção, a consolidação e o surgimento de novas atividades competitivas em termos econômicos;

II - incentivar e apoiar iniciativas de geração de oportunidades de emprego, trabalho e renda;

III - fortalecer e articular a base produtiva local;

IV - promover a infraestrutura necessária e adequada ao desenvolvimento econômico, turístico e social da cidade;

V - intensificar a promoção do desenvolvimento e aplicação de tecnologias vinculadas às necessidades e possibilidades do sistema produtivo do Município;

VI - desenvolver relações nacionais e internacionais com associações e instituições multilaterais, empresariais, e também com organismos governamentais de âmbito federal e estadual, no intuito de ampliar as parcerias e a cooperação;

VII - incrementar a participação do setor produtivo no mercado nacional, favorecendo o aumento da competitividade regional;

VIII- adotar políticas fiscais que favoreçam a redução das desigualdades sociais;

IX - disponibilizar serviços públicos em meios avançados de tecnologia;

X - articular e integrar as iniciativas de promoção econômica com os demais municípios da região;

XI - implementar políticas de apoio às iniciativas de ocupação autônoma, associativa e cooperativada; e



XII - constituir instrumentos de apoio aos micro e pequenos empreendimentos, individuais ou coletivos, e às agroindústrias.

## **TITULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO SUSTENTÁVEL**

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

**Art. 103.** 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.

§ 1º entende-se por zona urbana: parte do território municipal definido pelo perímetro urbano estabelecida por esta lei;

§ 2º entende-se por zona rural: parcela do território que não integra o limite da zona urbana e de expansão urbana, conforme esta lei;

Parágrafo único: os demais conceitos são estabelecidos pela legislação federal e suas atualizações.

**Art. 104.** 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.

Parágrafo único. 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.

**Art. 105.** 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 de logradouros públicos dentro do perímetro do condomínio; e

V - parcelamento 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, possam controlar seu acesso, vedado o bloqueio dos mesmos.

§1º O parcelamento de áreas de até 20.000,00 (vinte mil) m<sup>2</sup>, sem a abertura de novas vias, não gera necessidade de doação ao Município, sendo considerado desdobro.

§2º No parcelamento de áreas superiores a 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup>, sem ou com a abertura de vias, se faz necessária a doação de 15% de área ao Poder Público Municipal.

§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 testada para tal via.

§ 4º 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.

§5º Para efeitos de aplicação dos parágrafos anteriores, será tomado como base, o tamanho do imóvel descrito no registro imobiliário.

§6º O parcelamento referido nos parágrafos anteriores segue o disposto na regra geral da tabela anexa a presente lei, quanto ao tamanho mínimo do lote.



**Art. 106.** 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. 107.** 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 13.465 de 11 de julho de 2017, nº 10.257, de 10 de julho de 2001, nº 12.587 de 13 de janeiro de 2012.

**Art. 108.** Para efeitos desta Lei, ficam adotadas as seguintes definições:

I - ÁREA PÚBLICA: 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 DE USO INSTITUCIONAL: 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;

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

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

V - ÁREA PARA LOTEAMENTOS POPULARES: É todo parcelamento de terras, com características urbanas, para implantação de



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Maximiliano de Almeida

núcleos de habitação econômica destinada a atender as populações de baixo poder aquisitivo.

§ 1º: A área pública, 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. 109.** Nas diversas modalidades de parcelamentos os lotes não poderão ter área total inferior a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 1º A testada mínima dos lotes é de 10,00 (dez metros).

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

§ 3º Para fins exclusivos de acesso próprio ao imóvel a ser individualizado, exclusivamente por desmembramento, poderá este possuir testada inferior ao limite estabelecido nesta Lei, desde que a faixa de terreno resultante não caracterize área edificável e que sejam preservadas as demais dimensões mínimas estabelecidas para lotes nesta Lei, excluída desta a área de acesso, obedecidas, inclusive, as exigências contidas no artigo 51 desta Lei e mediante os seguintes critérios:

I - A largura mínima para a faixa de acesso próprio de que trata este artigo será de 3,00m (três metros) e a máxima de 7,50m (sete metros e meio).

II - A extensão máxima de acesso limita-se a 50,00m (cinquenta metros).

§ 4º O lote remanescente do desmembramento com testada à via pública, deverá manter suas dimensões conforme exigido nesta Lei.

§ 5º Continuam fazendo parte do patrimônio particular as áreas de terra ocupadas para acesso, não cabendo, portanto, à administração pública sua implantação física ou sua manutenção.



## **CAPÍTULO II - DAS OBRIGAÇÕES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO**

### Seção I - Do Empreendedor

**Art. 110.** 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, das áreas públicas, das áreas de uso institucional, 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;

h) especificação do prazo previsto para execução de cada um dos projetos que integram o pedido de loteamento;

II - 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 Lei.

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.

III - Prova de domínio sobre o imóvel a ser loteado;

IV - Certidão negativa de ônus real sobre o imóvel.

V - Certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel;

VI - Minuta de contrato, tipo de compromisso de compra e venda, a ser celebrado, com os requisitos estabelecidos na legislação federal.

VII - Projeto de pavimentação das vias públicas, acompanhado de memorial descritivo.

VIII - Projeto de arborização, com respectivo memorial descritivo;

IX - Projeto da rede de esgotos e da rede pluvial, acompanhados do memorial descritivo;

X - 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.

XI - Projeto de distribuição domiciliar de energia elétrica e iluminação pública, segundo exigências dos órgãos competentes, com memorial descritivo.

Parágrafo único. Após a implementação, por parte do Poder Público Municipal, de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), os loteamentos deverão contar com rede separadora absoluta seca.

**Art. 111.** 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. 112.** Ao Poder Público, seus concessionários e permissionários, uma vez expedida a Licença Final Integrada



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.

**Art. 113.** 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. 114** As áreas públicas e de uso institucional não poderão ser inferiores a 15% (quinze 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 Fica dispensado de doação de área de 15%, parcelamento de glebas com área de até 20.000 (vinte mil) m<sup>2</sup>.

§ 2º - O Município, atendendo ao interesse público, poderá remanejar, no projeto, as áreas de que trata o presente artigo.

§ 3º Para o cálculo do percentual previsto no *caput*, não será computado a metragem abrangida pelas áreas de preservação permanente.

§ 4º Quando a área a que se refere o *caput*, abranger espaço de vegetação preservada, o Poder Público somente irá aprovar a doação, quando demonstra-se possível a supressão de vegetação e utilização de pelo menos 50% do espaço, nos termos da legislação da Mata Atlântica.

**Art. 115.** 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. 116.** 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 primeiro do art. 114 da presente Lei;

II - Executar, às suas expensas, no prazo fixado pela administração Municipal, as seguintes obras, indicadas nos projetos de infraestrutura a seguir relacionadas:

a) Abertura das vias de comunicação e suas respectivas pavimentações compreendendo a calçadas e faixas de rolamento;

b) Instalação da rede de água;

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) 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;

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

**Art. 117.** 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. 118.** 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.

**Art. 119.** 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. 120.** 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. 121.** 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. 122.** Não poderão ser aprovados os projetos de loteamento, nem permitida a abertura de vias de comunicação em terrenos baixos, alagadiços, sujeitos à inundação, sem que sejam previamente aterradas e executadas as obras de drenagem necessárias.

**Art. 123.** 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. 124.** Os cursos d'água não poderão ser aterrados sem prévio consentimento do Município.



Seção II - Das Vias de Comunicação

**Art. 125.** É vedada a abertura de novas vias de comunicação na Zona Urbana, sem prévia autorização do Município.

**Art. 126.** A largura mínima das vias de comunicação, incluídos os passeios, deverá ser:

- 1- Via principal: 20,00 (vinte) metros;
- 2- Via secundária: 16,00 (dezesesseis) metros.
- 3- Via local: 12,00 (doze) metros.

§ 1º - É obrigatório o respeito as diretrizes apontadas conforme mapa nº 18 do Plano Diretor Municipal.

§ 2º - Cada parcelamento do solo deverá, obrigatoriamente, respeitar a hierarquia viária conforme este artigo, ficando a critério do município a decisão de escolha.

§ 3º - É de responsabilidade do empreendedor a execução das vias de comunicação bem como dos projetos exigidos de acordo com a presente lei.

**Art. 127.** Sem prejuízo das disposições do 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 (dezesesseis) 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.

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

**Art. 128.** É obrigatória a reserva de área não edificável, com largura mínima de 15 (quinze) metros, ao longo de dutos, adutoras e linhas de transmissão de alta tensão.

#### Seção III - Dos Quarteirões

**Art. 129.** 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. 130.** Os alinhamentos deverão ser fixados por meio de marcos de pedra ou concreto.

#### Seção IV - Dos Lotes

**Art. 131.** A área mínima dos lotes urbanos será de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo a frente mínima de 10,00 (dez) metros.

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

#### Seção V - Do Parcelamento de Interesse Social

**Art. 132.** 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. 133.** 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. 134.** Antes da expedição do alvará de licença para o loteamento, o loteador deverá hipotecar ao Município até 50% (cinquenta por cento) dos lotes de cada quarteirão.

§ 1º - A hipoteca constituirá garantia para a fiel execução das obras especificadas no artigo 116 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 à escrita a doação das áreas referidas no artigo 114 desta Lei.

§ 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. 135.** O parcelamento do solo em áreas rurais, para a expansão urbana, ou destinada à formação de núcleos urbanos e de sítio de recreio, obedecerão às disposições da legislação Federal e metodologia fixada pela instrução nº



17/76 do INCRA e as disposições desta Lei, no que for aplicável.

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

**Art. 136.** 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. 137.** 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; e

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

I - por iniciar as obras sem plano aprovado, ou depois de esgotados os prazos de execução, multa de 250 a 5.000 URM.

II - pelo prosseguimento das obras embargadas, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, caberá a aplicação de multa de 250 a 5.000 URM.



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 aos escoamentos, multa de 250 a 5.000 URM, e;

IV - por não adotar providências para sanar as falhas de que trata o item anterior, excluídos os dias anteriores à aplicação da primeira multa, multa de 500 a 5.000 URM.

**Art. 139.** Por infrações a qualquer dispositivo desta Lei não discriminadas no artigo anterior será aplicada a multa de 100 a 10000 URM.

**Art. 140.** Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo.

Parágrafo único: 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.

### **TITULO III - DO PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTAVEL**

#### **CAPÍTULO I - DA ESTRUTURA VIÁRIA E DA MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL**

##### Seção I - Definição

**Art. 141.** 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. 142.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável de Maximiliano de Almeida 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;

V - proteção ambiental;

VI - justiça social;

VII - 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. 143.** 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. 144.** A Política Municipal de Mobilidade Urbana Sustentável do Município de Maximiliano de Almeida estará orientada, para sua efetivação, pelas seguintes diretrizes:





Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Maximiliano de Almeida

- 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 ciclofaixas, ciclovias e ciclorrotas e sua integração;
- 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. 145.** 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, ciclopistas 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**

**Art. 146.** 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.

#### **TITULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

##### **CAPITULO I - DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Art. 147.** 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. No prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data da publicação da presente Lei, o Município instituirá comissão formada por técnicos e servidores 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. 148.** 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. 149.** 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. 150.** 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. 151.** 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. 152.** Poderão ser instaladas as atividades já licenciadas ou com alvará de licença publicado no competente órgão, até a data da publicação desta Lei.

**Art. 153.** A Prefeitura Municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) 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. 154.** Passam a integrar a presente Lei a Tabela 01, do Zoneamento do Município de Maximiliano de Almeida e os Anexos (Mapas) de nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 (tabela 01).

## **CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 155.** No caso do 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. 156.** Enquanto as vias de comunicação e demais áreas do loteamento não passarem ao domínio do Município, o loteador será responsável pelos tributos incidentes.

**Art. 157.** Não caberá ao Município nenhuma responsabilidade por eventuais diferenças que vierem a ser encontradas nas medidas dos lotes ou quarteirões.



**Art. 158.** 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. 159.** A denominação das vias públicas, praças e outros ficam oficializados conforme descrita no MAPA n° 10 em anexo, integrante desta Lei.

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

**Art. 160.** É de responsabilidade do poder público a execução, a manutenção, a padronização e a conservação das calçadas e do passeio público, respeitando as normas de acessibilidade universal, devendo a ele, se assim entender, poder cobrar por este serviço, com exceção dos novos parcelamentos do solo.

**Art. 161.** Faz parte integrante desta legislação o anexo 17 que compõe a síntese do estudo do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Maximiliano de Almeida composto por Diretrizes Estratégicas, Ações a curto, médio e longo prazo e Indicadores.

**Art. 162.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, e ficam revogadas e as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MAXIMILIANO DE ALMEIDA, 18 DE NOVEMBRO DE 2021.

**EUCLIDES JOÃO MUTERLLE**  
**Prefeito Municipal**



**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**  
**PROJETO 048/2021**

Senhor Presidente, Senhores Vereadores, Senhoras Vereadoras.

Apraz-me cumprimentá-los e na oportunidade passar a esta Colenda Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei, que trata da regulamentação do planejamento territorial sustentável em âmbito local, dispõe sobre o plano diretor municipal, o plano de mobilidade urbana, as normas de parcelamento de solo urbano e rural do Município de Maximiliano de Almeida.

A necessidade de organização e promoção do plano diretor nasceu em razão de medida administrativa promovida pelo Ministério Público de Marcelino Ramos, junto ao procedimento nº 0179.000.055/2016.

Neste inquérito civil nasceu em razão da necessidade de renovação da Licença de Operação 657/2007 da Linha de Transmissão de Energia da Barragem Machadinho, sendo a empresa Lumitrans Companhia Transmissora de Energia Elétrica a interessada na renovação da Licença de Operação.

Para a renovação da licença de operação, existiam condicionantes as quais a empresa interessada deveria se atentar e promover, dentre elas, a condicionante 2.6, na qual era necessário apoiar na elaboração de planos diretores de municípios atingidos pelo empreendimento, dentre eles, Maximiliano de Almeida-RS.

Por conta disso, o Município, através da Lei Municipal 907/2018, foi autorizado a receber em doação valores da empresa Lumitrans Companhia Transmissora de Energia Elétrica, para auxiliar na elaboração do Plano Diretor.

O dever da elaboração do plano diretor advém da Lei 10.257/01 (Estatuto das Cidades), junto ao art. 41, no qual aduz que o plano diretor é obrigatório para municípios que tenham empreendimentos com significativo impacto ambiental.

Além do plano legal, temos que o plano diretor transcende a isso, vez que é um estudo realizado com base na



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Maximiliano de Almeida

história local, com ajuda da população, profissionais e servidores públicos.

E para isso, foram realizadas audiências públicas, com a integração de todos os interessados, onde foi possível constatar deficiências a serem melhoradas ou renovadas.

No mais, o fator primordial da elaboração do plano diretor é estabelecer métodos, critérios e formas de como deve o município se desenvolver, visando um crescimento homogêneo, seja na sua amplitude, ou em setores localizados.

Assim, nobres Edis, permito-me deixar o assunto à análise de Vossas Excelências, esperando que pela necessidade já comprovada, mereça dessa Egrégia casa a unânime aprovação.

Maximiliano de Almeida-RS, 18 de novembro de 2021.

**EUCLIDES JOÃO MUTERLLE**  
**Prefeito Municipal**

**Ilmo. Sr.**  
**CLÁUDIO GRANDO**  
**Presidente da Câmara de Vereadores**  
**Maximiliano de Almeida - RS**