

Lei 2511/07



Estado do Rio Grande Sul  
Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

PLANO DIRETOR DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL

Resultado do Processo de Participação Popular

d



# Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

CÂMARA MUNICIPAL DE  
VEREADORES

- APROVADO -

Em 07 / 08 / 07

*Mário Paul da Rosa Correa*  
MÁRIO PAUL DA ROSA CORREIA  
PRESIDENTE

## SUMÁRIO

CÂMARA DE VEREADORES DE QUARAI

PROTOCOLO GERAL

No: 498/2007

Destino: Presidente

Entrado: 11 / 06 / 07 Hora: 11:45

Protocolista: Silvana

### PARTE I - DISPOSIÇÕES INICIAIS

#### TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

REGIME NORMAL

### PARTE II - POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL

45 DIAS

#### TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E DAS DIRETRIZES GERAIS DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL

Capítulo I - Dos Princípios

Capítulo II - Das Diretrizes

#### TÍTULO II - DAS POLÍTICAS SETORIAIS

Capítulo I - Da Política Ambiental

Seção I - Do Patrimônio Cultural e Paisagístico

Seção II - Da Programação Visual

Seção III - Dos Ecossistemas Significativos

Capítulo II - Da Política Habitacional

Seção I - Dos Princípios e Diretrizes

Seção II - Dos Segmentos e Grupos

Seção III - Da Habitação de Interesse Social

Seção IV - Da Habitação de Mercado

Capítulo III - Da Política de Mobilidade Urbana

Seção I - Da Acessibilidade

Seção II - Do Trânsito

### PARTE III - DA GESTÃO DA CIDADE

#### TÍTULO I - DO PLANEJAMENTO E ÓRGÃOS

Capítulo I - Planejamento e Gestão

Capítulo II - Dos Órgãos Técnicos

Seção I - Do Departamento do Meio Ambiente

Seção II - Da Comissão Técnica Mista

Seção III - Da Assessoria Técnica

LIDO EM PLENÁRIO

Em: 11 / 06 / 07

2



# Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

## TÍTULO II – DA GESTÃO COM PARTICIPAÇÃO POPULAR

- Capítulo I – Da Participação Popular da Gestão da Política Urbana
  - Seção I – Da Forma de Participação Popular
- Capítulo II – Do Conselho da Cidade

## TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DA GESTÃO

- Capítulo I – Da Função Social da Propriedade
  - Seção I – Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade
    - Subseção I - Do Vazio Urbano
    - Subseção II - Do Imóvel Desocupado
    - Subseção III - Das Operações Urbanas Consorciadas
  - Seção II – Da Aplicação dos Instrumentos
    - Subseção I - Do Iptu Progressivo no Tempo
    - Subseção II - Da Desapropriação com Pagamentos em Títulos
- Capítulo II – Da Regularização Fundiária
  - Seção I – Dos Instrumentos de Regularização Fundiária
    - Subseção I - Da Desapropriação
    - Subseção II - Da Cessão da Posse
    - Subseção III - Da Doação ou Permuta
    - Subseção IV - Do Direito de Superfície
    - Subseção V - Do Direito de Preempção
    - Subseção VI – Da Lei do Parcelamento do Solo
    - Subseção VII- Do Título de Compra e Venda
    - Subseção VIII- Do Ajustamento do Termo de Conduta
    - Subseção IX – Do Inquérito Civil e Ação Civil Pública
    - Subseção X – Da Concessão de Uso Especial
    - Subseção XI – Do Usucapião Urbano Coletivo
- Capítulo III – Dos Instrumentos de Regularização para Intervenção no Solo
  - Seção I – Do Solo Criado
  - Seção II - Do Direito de Preempção
  - Seção III – Das Operações Urbanas Consorciadas
  - Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir
- Capítulo IV - Da Gestão Ambiental
  - Seção I – Dos Parques Urbanos, Áreas Verdes de Proteção e Risco Ambiental
  - Seção II – Do Saneamento Ambiental
    - Subseção I – Do Sistema de Abastecimento de Água e Esgoto Sanitário
    - Subseção II – Do Manejo de Águas Pluviais Urbanas
    - Subseção III – Da Gestão de Resíduos Sólidos e da Limpeza Urbana

2



# Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

Subseção IV – Da Gestão e Destino dos Resíduos Sólidos

no Meio Rural

Capítulo V - Do Estudo de Impacto de Vizinhança

## TÍTULO IV - DOS RECURSOS PARA O FINANCIAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL

Capítulo I – Dos Fundos de Desenvolvimento Urbano, Econômico da  
Cultura, do Turismo e dos Esportes

Capítulo II – Do Fundo Municipal da Habitação e Saneamento

## PARTE IV – PLANO REGULADOR

### TÍTULO I – DA POLÍTICA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

Capítulo I – Do Perímetro Urbano

Capítulo II – Do Zoneamento Ambiental

Capítulo III – Do Parcelamento do Solo Urbano

Seção I – Das Normas Urbanísticas

Edificações

Subseção I - Das Restrições para o Parcelamento e

Subseção II – Dos Dispositivos de Controle de Edificações

Subseção III - Do Loteamento

Subseção IV - Do Fracionamento e Desmembramento

Seção II – Da Infra-Estrutura Urbana

Subseção I – Do Sistema Viário

Subseção II – Dos Passeios

Subseção III – Dos Quarteirões e Lotes

Subseção IV – Das Áreas para Arruamento, Uso Público

Especial e de Recreação

Seção III – Dos Procedimentos Administrativos para o  
Desenvolvimento Urbano e Ambiental

Subseção I – Da Consulta Prévia de Viabilidade

Subseção II – Da Licença Prévia

Subseção III – Do Anteprojeto Urbanístico

Subseção IV – Dos Projetos de Loteamento,  
Desmembramento e Condomínios de Unidades Autônomas

Subseção V – Do Prazo para Avaliação do Projeto

Subseção VI – Da Licença de Instalação

Subseção VII – Do Alvará de Construção

Subseção VIII – Do Termo de Compromisso

Subseção IX – Das Garantias

Subseção X – Do Registro de Imóveis

Subseção XI – Dos Projetos de Fracionamento

Subseção XII – Dos Loteamentos Populares

Seção IV – Da Fiscalização e Penalidades

## PARTE V - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXO I - Glossário

2



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

## PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE QUARAÍ

Lei Complementar nº 2511, de 08 de agosto de 2007.

**DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DO MUNICÍPIO DE QUARAÍ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**JOÃO CARLOS VIEIRA GEDIEL**, Prefeito Municipal de Quaraí, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar.

### PARTE I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

#### TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Art. 1º.** Esta Lei institui, com fundamento na Constituição Federal, na Constituição Estadual, na Lei Federal nº 10.257/ 2001 (Estatuto da Cidade) e na Lei Orgânica do Município, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Quaraí que substitui as Leis Municipais Nº 901, 904 e 905, de 30 dezembro de 1985.

**Art. 2º.** O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Quaraí é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, da disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo urbano e determinante para os agentes públicos e privados que atuam no Município, sendo que os demais instrumentos de execução e planejamento são:

- I. o Plano Plurianual;
- II. os planos, programas e projetos setoriais;
- III. a Lei do uso e da ocupação do solo urbano;
- IV. as Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
- V. os Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;

definirá zoneamento.

Parágrafo Único - A Lei do Uso e da Ocupação do Solo

**Art. 3º.** O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental abrange a totalidade do território do Município, definindo:



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

- I. atividades;
- II. o ordenamento territorial;
- III. a política de desenvolvimento urbano;
- IV. o uso e a ocupação do solo urbano.

**Art. 4º.** O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Quaraí possui cinco partes, assim definidas:

- Ambiental;
- I. das Disposições Iniciais;
  - II da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental;
  - III da Gestão do Urbana;
  - IV do Plano Regulador;
  - V das Disposições Gerais e Transitórias.

## PARTE II DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL

### TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS E DAS DIRETRIZES GERAIS DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL

#### CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS

**Art. 5º.** Os Princípios do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental são:

- I inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços, oportunidades e políticas sociais a todos os munícipes;
- II respeito à função social da cidade e a função social da propriedade;
- III sustentabilidade financeira e sócio-ambiental da política urbana e rural;
- IV sustentabilidade ambiental da política urbana e rural;

#### CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES

**Art. 6º.** A Política urbana rege-se pelas seguintes diretrizes gerais:

I. garantir o direito à cidade sustentável entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II. Oportunizar por meio da participação da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade, a



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

III. cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV. planejar o desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território urbano sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V. disponibilizar equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI. ordenar e controlar o uso do solo, de forma a promover:

a) a utilização adequada dos imóveis urbanos;  
b) a proximidade de usos compatíveis e convenientes;

c) a edificação ou o uso adequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, com a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a conservação das áreas urbanizadas;

f) o saneamento ambiental.

VII. integrar e complementar as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência ;

VIII. adotar padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX. distribuir de forma justa os benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X. adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI. recuperar dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII. proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII. realizar audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV. executar regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais que estejam nesta situação até a data de aprovação da presente Lei;

XV. simplificar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI. garantir a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

XVII. implementar a universalização da mobilidade e acessibilidade;

XVIII. garantir a justiça social e redução das desigualdades sociais e das localidades municipais;

XIX. condensar a legislação ambiental local;

XX. priorizar a cooperação, a coordenação e articulação de ações intergovernamentais na área do desenvolvimento urbano e que defina uma agenda comum entre União, Estados e Municípios;

XXI. promover o conceito de cidade sustentável, tratando integralmente o território urbano;

XXII. selecionar projetos e programas prioritários a partir da utilização de sistema de informações e indicadores de livre acesso;

## TÍTULO II – DAS POLÍTICAS SETORIAIS

### CAPÍTULO I POLÍTICA AMBIENTAL

**Art. 7º.** A Política Ambiental Municipal deverá ser construída através de Conferência Municipal do Meio Ambiente convocada pelo Poder Executivo, respeitando o agendamento das Conferências Estaduais e Federais.

Parágrafo Único - O intervalo entre as conferências não poderá exceder a cinco (5) anos.

**Art. 8º.** O Município de Quaraí manterá Sistema Municipal de Meio Ambiente e viabilizará a articulação aos Sistemas e órgãos ambientais Federais e Estaduais para execução da Política Ambiental Municipal, para a realização dos objetivos desta Lei, devendo ser observadas as seguintes diretrizes na gestão ambiental:

I incentivar e proteger a arborização pública através da criação de lei do Código da Paisagem Urbana;

II incorporar a proteção do patrimônio natural e paisagístico ao processo permanente de planejamento e ordenamento do território municipal urbano;

III formular e executar projetos de recomposição vegetal, inclusive visando a manutenção de fragmentos de matas remanescentes;





# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

IV integrar os procedimentos legais e administrativos de licenciamentos e das ações de fiscalização do Município com as ações dos órgãos ambientais do Estado e da União;

V propor normativas, instrumentos administrativos, financeiros de controle, gestão e proteção ambiental dos espaços naturais legalmente protegidos, dispondo e capacitando o quadro técnico e fiscais;

VI regulamentar normas e padrões ambientais Federais e Estaduais, fixando, em razão de questões peculiares locais, normas e padrões municipais que assegurem a qualidade ambiental, estabelecendo penalidades e infrações;

VII implementar programas de controle e prevenção da poluição ambiental e visual, utilizando indicadores sócio-ambientais para avaliação de impactos ao ambiente natural e urbano;

VIII implantar programa de avaliação de impacto ambiental;

IX exigir a colocação de placas indicativas nas atividades com potencial poluidor instaladas no Município, contendo as principais informações de interesse público;

X propor e executar programas e projetos de recuperação e recomposição de ecossistemas degradados, diretamente ou mediante convênios e parcerias;

XI incorporar o gerenciamento dos recursos hídricos às tarefas da gestão ambiental do Município, de forma integrada aos órgãos do Estado e da União, e Comitês Hidrográficos, promovendo a melhoria da qualidade da água dos corpos hídricos;

XII propor à Universidades estudo de viabilidade econômica e ambiental de substituição das sacolas plásticas por sacolas biodegradáveis;

XIII instituir a política municipal de educação ambiental, vinculada à Agenda 21 como estratégia do desenvolvimento Urbano e Ambiental, esclarecendo à comunidade o conceito de crime ambiental e divulgando permanentemente as resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, CONSEMA – Conselho Estadual do Meio Ambiente e COMMA – Conselho Municipal do Meio Ambiente.

XIV criar incentivos municipais para que ocorra reaproveitamento de embalagens em especial as sacolas plásticas utilizadas no comércio.

## Seção I

### Do Patrimônio cultural e paisagístico

Art. 9º. Com o objetivo de incorporar ao processo permanente de planejamento urbano e ambiental o respeito à memória construída e à identidade das comunidades ou etnias e locais aprazíveis, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I promover projetos e atividades, com a finalidade de preservação de áreas características como de ambiente paisagístico urbano e/ou rural;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

- II destinar áreas para instalação de espaços culturais e artísticos;
- III instituição do tombamento através de lei, visando à preservação dos bens do patrimônio cultural e natural do Município;
- a- são bens culturais de interesse de tombamento todos aqueles que possuem referências à identidade, à ação e a memória dos diferentes grupos da sociedade quaraíense.
- IV a Lei de Uso e Ocupação do Solo definirá instrumentos urbanísticos, na área urbana, do entorno da paisagem cultural local.

Parágrafo Único - Lei específica indicará listagem do Acervo do Patrimônio Histórico Cultural de Quaraí e garantindo aos proprietários, quando bem imóvel, vantagens fiscais e urbanísticas pela preservação adequada do bem cultural.

## Seção II Da Programação Visual

Art. 10. O Poder Público municipal manterá leis específicas com objetivo de normatizar o uso do espaço público e privado com publicidade ao ar livre, programação visual de sinalização e turística, definindo inclusive o custo da utilização do logradouro público.

## Seção III Dos Ecossistemas Significativos

Art. 11. Considerando-se os ecossistemas significativos existentes no município, deverão ser tomadas medidas no sentido de preservação, garantindo a sustentabilidade sócio-econômico-ambiental desses locais.

## CAPÍTULO II DA POLÍTICA HABITACIONAL

### Seção I Princípios e Diretrizes

Art. 12. O município de Quaraí manterá políticas habitacionais em parceria com a política estadual e nacional do setor, de forma integrada com o Conselho Municipal de Habitação e Saneamento.

Art. 13. A Política Habitacional será desenvolvida de acordo com a Constituição Federal obedecendo os seguintes princípios e diretrizes:

#### I- Princípios:

- a. o Direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

b. a Moradia digna como direito e vetor de inclusão social garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infra-estrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, serviços urbanos e sociais.

c. a Articulação das ações de habitação à política de desenvolvimento urbano de modo integrado com as demais políticas sociais, ambientais e de inclusão social;

d. compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual e municipal,

e. a Questão habitacional como uma política de Estado uma vez que o poder público é o agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização, devendo ser, ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;

f. a Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos;

II. as seguintes diretrizes:

a. buscar o Desenvolvimento Institucional através da manutenção da Secretaria Municipal de Habitação em caráter definitivo;

b. melhorar a qualidade e produtividade da produção habitacional;

c. manter sistema de informação, avaliação e monitoramento da habitação;

d. priorizar de que a provisão habitacional, especialmente para as faixas de menor renda, ocorra em áreas urbanizadas;

e. integrar a política habitacional à política de desenvolvimento urbano e ambiental;

f. criar Programas Habitacionais, inserindo-os no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei do Orçamento Anual;

g. mobilizar os recursos financeiros e humanos para reduzir o déficit habitacional no município;

h. adotar critérios técnicos na distribuição das unidades dos programas de habitação e de lotes;

i. atender em caráter prioritário as famílias em situação de risco seja pela situação sócio-econômica ou por residir em áreas de risco.

## Seção II Segmentos e Grupos

**Art. 14.** Os segmentos da habitação possuem dois perfis bem definidos: a do segmento de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado (HM), agrupados de acordo com sua capacidade de pagamento em quatro grupos assim identificados:

§ 1º- Grupo 1 - famílias em situação de miséria absoluta, incapaz de arcar com quaisquer ônus decorrente de financiamento onerosos:

l. são beneficiários de programas de transferência de renda;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

II. são residentes em áreas degradadas ou de risco resultantes de processo de ocupação espontâneos;

§2º - Grupo 2 – famílias de baixíssima capacidade aquisitiva que mantêm dispêndio regular com o item moradia, contudo com insuficiência e para obter moradia digna necessitarão:

- I. de subsídio financeiro;
- II. usar de soluções alternativas para aportar em trabalho o que não conseguem aportar monetariamente, tais como:
  - a. autoconstrução;
  - b. autoempreendimento;
  - c. autogestão.

§3º - Grupo 3 - famílias cujas capacidades aquisitivas e carências habitacionais possam ser plenamente equacionadas por meio de programas e projetos financiados com recursos onerosos de baixo custo, providos por meio de:

- I. mecanismos tradicionais de atendimento;
- II. empreendimentos desenvolvidos por agentes promotores do Sistema de Habitação de Interesse Social,
- III. iniciativas associativas e/ou individuais dos próprios beneficiários.

§ 4º - Grupo 4 – Famílias com capacidade aquisitiva e padrões de dispêndio orçamentário compatíveis com aqueles exigidos pelo mercado, é o grupo que será atendido pela Habitação de Mercado.

## Seção III

### Habitação de Interesse Social

**Art. 15.** O município de Quaraí poderá assinar Termo de Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social-SNHIS e através da Secretaria Municipal de Habitação e Conselho Municipal de Habitação e Saneamento, integrará o SNHIS atendendo através de políticas públicas os grupos 1, 2 e 3 mencionados nos parágrafos 1º, 2º e 3º do Art. 14 desta lei.

**Art. 16.** O município como forma de garantir as transferências federais e estaduais e em especial do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e do Fundo Estadual Social fortalecerá o Fundo Municipal de Habitação e Saneamento possibilitando desta forma o oferecimento de contrapartidas, nas condições estabelecidas pelo Conselho Gestor dos Fundos mencionados e nos termos da Lei Complementar Nº 101, de 4 de maio de 2000.

**Art. 17.** Além das atribuições previstas na Lei Municipal Nº 1405/1995 o Conselho Municipal de Habitação e Saneamento participará das decisões na aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação e Saneamento em programas de habitação de interesse social que dê prioridade a população de menor renda através de ações ou benefícios que contemplem:

- a. produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

- b. urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística;
- c. implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- d. aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;
- e. recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- f. outros programas aprovados pelo Conselho Municipal da Habitação e Saneamento;
- g. subsídios financeiros, suportados pelo Fundo Municipal de Habitação e Saneamento, destinados a complementar a capacidade de pagamento das famílias beneficiárias, respeitados os limites financeiros e orçamentários municipais;
- h. isenção ou redução de impostos municipais, incidente sobre o empreendimento, no processo construtivo, condicionado à prévia autorização legal;
- i. outros benefícios não caracterizados como subsídios financeiros, destinados a reduzir ou cobrir o custo de construção ou aquisição de moradias, decorrentes ou não de convênios firmados entre o poder público local e a iniciativa privada.

§ 1º - para concessão dos benefícios de que trata as alíneas d,e,f,g, h e i deste artigo serão observadas as seguintes diretrizes:

- a. identificação dos beneficiários cadastrados nos programas de habitação de modo a controlar a concessão dos benefícios;
- b. concepção do subsídio como benefício pessoal e intransferível, concedido com a finalidade de complementar a capacidade de pagamento do beneficiário para o acesso à moradia;
- c. impedimento de concessão de benefícios de que trata deste artigo a proprietários, promitentes compradores, arrendatários ou cessionários de imóvel residencial;
- d. para efeito do disposto nas alíneas g,h e i deste artigo, especificamente para concessões de empréstimos e, quando houver, lavratura de escritura pública, os contratos celebrados e os registros cartorários deverão constar, preferencialmente, no nome da mulher.

§ 2º O beneficiário por programa de habitação somente será contemplado uma vez com os benefícios de que trata este artigo.

§ 3º A aplicação dos recursos públicos de Habitação em áreas urbanas deve submeter-se à política de desenvolvimento urbano expressa no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Código de Edificações.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

## Seção IV Habitação de Mercado

Art. 18. O Plano Habitacional de Mercado será orientado pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Código de Edificações cabendo ao executivo o papel de incentivar e motivar a participação da iniciativa privada, profissionais da área habitacional e Organização Não Governamental (ONG) através de eventos, seminários, congressos, operações consorciadas e convênios que viabilizem o plano para o setor buscando atender o grupo 4 descrito no artigo 14 desta lei.

## CAPÍTULO III POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA

Art. 19. O município promoverá e desenvolverá a Política de Mobilidade Urbana atendendo os seguintes princípios e diretrizes:

- I. acessibilidade urbana como direito universal;
- II. garantia de acesso dos cidadãos ao transporte coletivo;
- III. eficiência e eficácia na prestação dos serviços de transporte coletivo;
- IV. contribuição ao desenvolvimento Urbano e Ambiental das cidade;
- V. justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos de transporte urbano;
- VI. equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros;
- VII. incentivo à adoção de energias renováveis e não poluentes;
- VIII. inclusão social.

## Seção I Acessibilidade

Art. 20. A concepção e implantação de planos urbanísticos devem atender os princípios do desenho universal, tendo como referência básica as normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e as regras do Decreto Federal Nº 5.206/2004 em especial nas praças, vias, logradouros, parques e demais espaços de uso público que deverão possuir:

- I- rebaixo de calçadas com rampa acessível ou elevação da via para travessia de pedestre em nível;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

II- a instalação de piso tátil direcional e de alerta.  
III- viabilizar através dos concessionários públicos equipamentos públicos acessíveis as pessoas com necessidades especiais, tendo localização adequada.

§ 1º. O Poder Público deverá garantir dotação orçamentária anualmente para atender necessidades de adaptações urbanas e arquitetônicas que contemplem as necessidades das pessoas portadoras de deficiência física e ou idosos.

§ 2º. O Poder Público terá prazo de 01 (um) ano para regularizar os próprios públicos e exigir no mesmo prazo a adaptação nos prédios de utilização pública.

## Seção II Do Trânsito

Art. 21. O município de Quaraí integrará o Sistema Nacional de Trânsito mantendo conforme lei municipal o Departamento Municipal de Trânsito e a Junta Administrativa de Recursos de Infrações- JARI.

## PARTE III – DA GESTÃO DA CIDADE

### TÍTULO I – DO PLANEJAMENTO E ÓRGÃOS

#### CAPÍTULO I PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 22. O Poder Executivo manterá planejamento e gerenciamento do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, cuja execução será de responsabilidade das secretarias e departamentos de acordo com as atribuições.

Parágrafo Único- O Conselho da Cidade será responsável pelo acompanhamento da execução, revisão e alteração do Plano Diretor, tendo atribuições definidas no artigo 28.

#### CAPÍTULO II DOS ÓRGÃOS TÉCNICOS

##### Seção I Do Departamento de Meio Ambiente

Art. 23. Fica criado o Departamento de Meio Ambiente, sua regulamentação dar-se-á por lei específica a partir da reformulação da Lei Municipal Nº 1760/1999 que definirá suas atribuições, tendo ainda competência para:

I. exarar pareceres técnicos em atendimento à legislação municipal;



# Estado do Rio Grande Sul

## Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

- II. indicar técnico para compor a Comissão Técnica Mista e quando por deliberação desta coordenar os trabalhos da mesma;
- III. exercer a função de Licenciador ambiental a nível municipal de acordo com a legislação federal e estadual, em especial os empreendimentos e atividades consideradas de impacto local;
- IV. propor e atualizar a legislação ambiental municipal de acordo com a legislação ambiental nacional, estadual;
- V. articular, mobilizar, os conselheiros do Conselho Municipal do Meio Ambiente;
- VI. representar o segmento ambiental institucional no Conselho Municipal do Meio Ambiente;
- VII. elaborar minutas de resoluções municipais propondo ao Conselho Municipal do Meio Ambiente a avaliação e aprovação.
- VIII. exarar parecer técnico, redigir memoriais descritivos, laudos técnicos e realizar orçamentos.

### Seção II

#### Da Comissão Técnica Mista

**Art. 24.** Fica criada a Comissão Técnica Mista, compatível com a vocação econômica de Quaraí, que será constituída por técnicos do Poder Executivo Municipal devendo ser composta pelo menos com os seguintes técnicos:

- I. pessoa com habilitação em arquitetura e urbanismo ou engenheiro civil com habilitação em urbanismo;
- II. pessoa com habilitação em geologia ou engenharia de minas;
- III. pessoa com habilitação em agronomia ou engenharia florestal;
- IV. pessoa com habilitação em medicina veterinária;
- V. pessoa com habilitação em ciências biológicas.

Parágrafo Único: Para atender a necessidade de recursos humanos na comissão técnica mista, o poder executivo municipal poderá utilizar os técnicos existentes no quadro municipal.

**Art. 25.** A Comissão Técnica Mista terá as seguintes atribuições:

- I. avaliação de impactos a nível local;
- II. avaliação técnica do Impacto de Vizinhança de novos empreendimentos e atividade;
- III. prestar apoio técnico aos Conselhos de Gestão de Políticas Públicas nas áreas de competência técnica de seus integrantes;
- IV. exarar pareceres técnicos, interpretando a legislação federal, estadual e municipal na área de urbanismo e edificações;





# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

V conceder licenciamento ambiental (LP, LI e LO) a nível municipal de acordo com a legislação federal e estadual, em especial os empreendimentos e atividades consideradas de impacto local;

VI propor e atualizar a legislação ambiental municipal de acordo com a legislação ambiental nacional, estadual;

VII eleger um representante do segmento técnico institucional para compor o Conselho da Cidade;

VIII elaborar minutas de resolução municipais propondo ao Conselho Municipal do Meio Ambiente a sua avaliação e aprovação;

IX elaborar minutas de resolução municipais propondo avaliação do Conselho da Cidade para sua deliberação;

X examinar parecer técnico, redigir memoriais descritivos, laudos técnicos e realizar orçamentos.

## Seção III

### Assessoria Técnica

**Art. 26.** Cabe ao Poder Executivo garantir assessoria técnica, urbanística, jurídica e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à Cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações de regularização fundiária e qualificação dos assentamentos existentes.

Parágrafo Único. A assessoria técnica e urbanística gratuita fica limitada a atender demandas de projeto e execução de residências cuja área construída total, inclusive acréscimos, não seja superior a 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

POPULAR

## TÍTULO II – DA GESTÃO COM PARTICIPAÇÃO

### CAPÍTULO I DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

#### Seção I Forma de Participação Popular

**Art. 27.** Nas alterações e adequações necessárias ao aperfeiçoamento do Plano Diretor será garantida a manifestação da comunidade em eventos de participação popular, assim como observará parecer do Conselho da Cidade sobre a viabilidade da proposta.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

## CAPÍTULO II DO CONSELHO DA CIDADE

**Art. 28.** Fica criado o Conselho da Cidade que substitui o Conselho de Desenvolvimento Urbano criado pela Lei Nº 904/85, o Conselho da Cidade é órgão de controle social, de integração e assessoramento do Planejamento e Gestão Municipal que tem por finalidade formular políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, ao qual compete:

- I zelar pela aplicação e interpretação da legislação municipal relativa ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e legislação correlata.
- II receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade que sejam de interesse coletivo;
- III propor ao Poder Executivo a elaboração de estudos sobre questões relevantes e colaborar com o mesmo;
- IV zelar pela integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento urbano ambiental do Município;
- V propor a programação de investimentos com vistas a assessorar a implantação de políticas de desenvolvimento urbano ambiental para o município;
- VI zelar pela preservação do ambiente natural e do patrimônio histórico e cultural do município;
- VII promover a divulgação do Plano Diretor;
- VIII acompanhar e avaliar a implementação da Política e dos Planos Municipais de Habitação.
- IX deliberar sobre questões previstas nesta lei, exarando parecer favorável ou contrário ao proposto.

**Art. 29.** O Conselho da Cidade integrará a estrutura da Secretaria do Planejamento e sua composição será de oito (8) titulares e respectivos suplentes e deverá espelhar a diversidade dos segmentos sociais de nossa cidade sendo observada a proporcionalidade de 2 (dois) membros do Poder Executivo, 1 (um) membro do poder público estadual, 2 (dois) membros de entidades do movimento popular, 1 (um) membro de entidades empresarial, 2 (dois) membros de entidades profissionais da área tecnológica.

**Art. 30.** Os membros do Conselho da Cidade serão eleitos por ocasião da Audiência Pública que apresentará a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º – A renovação do Conselho da Cidade ocorrerá por ocasião da realização da Conferência Municipal da Cidade, sendo que eventuais substituições, em razão de vacância, serão propostas e aprovadas pelo próprio conselho.

§ 2º - O Conselho possuirá Regimento Interno, que deverá ser avaliado e aprovado até a terceira reunião após a sua posse.

§ 3º - Os membros do Poder Executivo poderão ser substituídos por deliberação deste poder.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

§ 4º - O mandato do Conselheiro é de caráter cívico, não remunerado e considerado serviço público relevante, devendo apenas receber ajuda de custo conforme legislação específica.

## TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO

### CAPÍTULO I DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

#### Seção I Dos instrumentos indutores do uso social da Propriedade

Art. 31. O Poder Executivo, na forma da lei, poderá exigir do titular do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de:

- I. Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
  - II. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
  - III. desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.
- § 1º. Considera-se titular do solo urbano, para efeitos do disposto no *caput* deste artigo:
- a. proprietário;
  - b. posseiros em condição de adquirir a propriedade mediante usucapião;
  - c. compromissário comprador com compromisso de compra e venda registrado;
  - d. superficiários;
  - e. enfiteutas

#### Subseção I Vazio Urbano

Artigo 32. É considerado solo urbano não edificado, lotes e glebas com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), onde o índice de aproveitamento seja inferior a 8% e as glebas de terra situadas no perímetro urbano.

- § 1º. Serão dispensados deste instrumento:
- I. os imóveis subutilizados com instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;
  - II. os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

- III. os imóveis utilizados como áreas verdes;
- IV. os locais destinados: a drenagem de águas pluviais, clubes, lazer, parque aquático e estacionamento;
- V. os imóveis que possuírem valor cultural e estejam listados como Acervo do Patrimônio Histórico Cultural de Quaraí;
- VI. lotes que não estiverem nas áreas demarcadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano para aplicação deste instrumento.

§2º- Fica facultado aos titulares dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

## Subseção II Imóvel Desocupado

**Art. 33.** É considerado imóvel não utilizado todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 70% (setenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos de imóveis:

- I resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel;
- II não ocupados, que apresentam pintura ou limpeza de fachada renovadas ( no caso de revestimentos cimentados com coloração característica do cimentado), condições de habitabilidade, ou seja, de acordo com o Código Sanitário, apresentar o pátio limpo de entulho, lixo e mantida sob controle a vegetação rasteira, os inços e vegetação arbustiva, preservadas as árvores existentes;
- III com uso eventual de trabalhadores ou produtores rurais que tenham dupla residência em função de suas atividades;

## Subseção III Operações Urbanas Consorciadas

**Art. 34.** No caso das Operações Urbanas Consorciadas, as respectivas leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

## Seção II Da Aplicação dos Instrumentos

**Art. 35.** São considerados passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas áreas especificadas na Lei do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 36.** Os imóveis nas condições a que se referem os artigos, 32 e 33 serão identificados e seus titulares notificados, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º. A notificação far-se-á:



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

I. por funcionário do órgão competente do Município, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 2º. Os titulares dos imóveis notificados deverão, no prazo máximo de dois anos a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação de projeto de parcelamento ou edificação.

§ 3º. A execução dos parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de três anos a contar da aprovação do projeto.

§ 4º. As edificações enquadradas no art. 33 deverão estar habitáveis, recuperadas e/ou ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 5º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 6º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

## Subseção I

### Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 37. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos parágrafos 2º e 3º do Art. 36, o Município aplicará alíquotas progressivas no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos até que o titular cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, conforme o caso.

§ 1º. Para fins de cobrança do IPTU progressivo no tempo, são fixadas as seguintes alíquotas:

I. 1º ano: alíquota de 2% do valor venal do imóvel;

II. 2º ano: alíquota de 3% do valor venal do imóvel;

III. 3º ano: alíquota de 5% do valor venal do imóvel;

IV. 4º ano: alíquota de 8% do valor venal do imóvel;

V. 5º ano em diante: alíquota de 15% do valor venal do imóvel.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não sejam atendidas no prazo de 05 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no art. 31 desta lei.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva, de que trata este artigo.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

## Subseção II

### Da Desapropriação com pagamento em títulos

**Art. 38.** Decorridos os cinco (5) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez (10) anos em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o imóvel se localiza, após a notificação prevista no § 2º do art. 36;

II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de Tributos.

§ 4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco (5) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no § 2º do art. 36.

## CAPÍTULO II

### REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**Art. 39.** O Poder Executivo Municipal deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização fundiária urbana, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, dos Cartórios Registrários, dos Governos Estadual e Federal, bem como grupos sociais com o objetivo de equacionar os processos de regularização fundiária urbana.

**Art. 40.** O Poder Público criará programa de regularização fundiária urbana, no máximo em um (1) ano após aprovação desta lei, desenvolvendo as seguintes ações:

I- promovendo gratuitamente assessoria jurídica e técnica para levantar a situação jurídica, física e urbanística das áreas a serem regularizadas;

II- envolvendo a comunidade na participação em todas as etapas;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

III - criando o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

IV- desenvolvendo trabalhos sociais com a comunidade, como um diagnóstico coletivo dos problemas de habitação;

V- elaborando e executando planos de urbanização e de regularização fundiária;

§ 1º - Nas Zonas Especiais de Interesse Social não será permitido o remembramento de lotes, exceto para implementação de equipamentos comunitários públicos.

§ 2º - Será permitida a alteração de uso do imóvel nas Zonas Especiais de Interesse Social e nas demais áreas mediante contribuição ao Fundo Municipal de Habitação e Saneamento com valores definidos no Código Tributário Municipal.

## Seção I

### Dos Instrumentos da Regularização Fundiária

**Art. 41.** O Poder Executivo Municipal, com base nas atribuições de ordenação do território, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade - e na legislação federal de regularização de loteamento e parcelamento do solo e edificações, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas e loteamentos irregulares, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização dos seguintes instrumentos:

- |                |       |   |
|----------------|-------|---|
|                | I.    | a Desapropriação;   |
|                | II.   | a Cessão da Posse;  |
|                | III.  | a Doação ou Permuta;  |
|                | IV.   | o Direito de Superfície   |
|                | V.    | o Direito de Preempção;   |
|                | VI.   | a Lei de Parcelamento do Solo;  |
|                | VII.  | o Título de Compra e Venda;   |
|                | VIII. | o Termo de Ajustamento de Conduta;  |
|                | IX.   | o Inquérito Civil e Ação Civil Pública;   |
| Coletivo;      | X.    | a Usucapião Especial de Imóvel Urbano   |
| Individual;    | XI.   | a Usucapião Especial de Imóvel Urbano   |
| Social (ZEIS); | XII.  | a Criação de Zonas Especiais de Interesse   |
| Moradia;       | XIII. | a Concessão Especial de Uso para fins de  |
|                | XIV.  | a Concessão de Direito Real de Uso, de acordo com o Decreto-lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967; |



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

## Subseção I Desapropriação

**Art. 42 .** Fica o Poder Público municipal autorizado a realizar desapropriações de acordo com a Constituição Federal e Estatuto da Cidade, Lei Nº 10.257/2001, especialmente no cumprimento da função social da propriedade.

§ 1º. A desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública será utilizada em casos de regularização fundiária e de interesse social.

§ 2º. A desapropriação deve ser utilizada com cautela em razão do alto ônus financeiro que usualmente acarreta para o Poder Público.

## Subseção II Cessão da Posse

**Art. 43.** A Cessão da Posse possibilita ao Poder Público e às entidades delegadas ceder a posse de terrenos destinados a loteamentos (ou desmembramentos) populares, nos quais tenha havido imissão provisória da posse.

**Parágrafo Único.** A Cessão da Posse poderá ser utilizada nas situações em que o município esteja promovendo um loteamento popular em área que não é pública e que seja objeto de processo judicial de desapropriação, no qual o expropriante (no caso, o município) já tenha sido imitado provisoriamente na posse, mediante decisão judicial.

## Subseção III Doação ou Permuta

**Art. 44.** A Doação é a outorga não onerosa e voluntária de um imóvel ou terreno por parte do proprietário podendo ser utilizada nas seguintes situações:

I. quando existir uma área particular ocupada por população de baixa renda, e o proprietário deseja doar a área para o município promover a urbanização e a regularização fundiária;

II. quando o proprietário doa uma área para o município promover um projeto de habitação de interesse social, recebendo como benefício a autorização para utilizar um potencial construtivo permitido por lei.

III. quando o município transfere áreas públicas para a população de baixa renda, ocorrendo a doação, mediante autorização legislativa.

**Art. 45.** A Permuta é a troca não onerosa e voluntária de um imóvel por outro, em condições que favoreçam ao município e ao proprietário.

**Parágrafo Único.** a permuta deve ter parecer favorável da Comissão Técnica Mista devendo ser aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação e pela Câmara de Vereadores.





# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

## Subseção IV Do Direito de Superfície

**Art. 46.** O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo, especialmente em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários e em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

§ 1º. Este instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município também em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta lei.

§ 2º. O Direito de Superfície não significa que o morador tem direito ao solo, é de propriedade dele apenas o que for construído por ele.

§ 3º. O Direito de Superfície pode ser utilizado nas seguintes situações:

I. quando o proprietário tem dívidas tributárias com o município ele pode transferir o direito de superfície de lotes vazios ou ocupados para a Prefeitura, que como contrapartida poderá cancelar os débitos existentes;

II. quando a Prefeitura transfere ao proprietário o direito de construir em outro local, com base no potencial construtivo permitido por esta lei (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental) ou por lei municipal específica, e o proprietário concede à Prefeitura o direito de superfície de um local que será usado para habitação;

III. nas áreas particulares de até 250 m<sup>2</sup>, onde seja cabível o Usucapião Urbano, ocupadas por mais de uma pessoa ou família com construções de mais um pavimento. Neste caso, o ocupante beneficiado com aquisição da propriedade poderá conceder o direito de superfície para os demais;

IV. se a área urbana ocupada for particular, o proprietário pode conceder o direito de superfície para a Prefeitura promover a urbanização e a regularização, e após a urbanização a Prefeitura deve conceder o direito de superfície para a população ocupante da área.

## Subseção V Do Direito de Preempção

**Art. 47.** O Poder Executivo poderá exercer o direito de preempção visando garantir áreas necessárias para regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano definirá as áreas prevista.

Parágrafo único. O direito de preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária urbana;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária urbana;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

- expansão urbana;
- comunitários;
- proteção;
- áreas verdes;
- cultural ou paisagístico.
- IV. ordenamento e direcionamento da
  - V. implantação de equipamentos urbanos e
  - VI. criação de unidades de conservação ou
  - VII. criação de espaços públicos de lazer e
  - VIII. proteção de áreas de interesse histórico,

**Art. 48.** Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de 5 (cinco) anos.

**Art. 49.** O Poder Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel localizado na área do direito de preempção, o proprietário deverá notificar sua intenção de vender o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados no recebimento da notificação, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I. proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II. endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV. declaração do 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.

**Art. 50.** Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, no prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º. O Poder Executivo publicará, em órgão oficial e em jornal local ou regional de circulação diária, edital de aviso da notificação recebida nos termos do art. 49 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência faculta ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência na hipótese de apresentação de futuras propostas de aquisição onerosa do imóvel, dentro do prazo legal de vigência do direito de preferência.

**Art. 51.** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 1º. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito, devendo o Poder Executivo promover as medidas cabíveis para declaração de nulidade da alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**Art. 52.** Lei municipal específica definirá as demais condições para aplicação do instrumento.

## Subseção VI Lei do Parcelamento do Solo

**Art. 53.** A Lei do Parcelamento do Solo nº 6.766/79, é a lei federal que normaliza as várias modalidades de parcelamento de solo: loteamento, desmembramento, remembramento, alterada pela lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que introduz instrumentos voltados à regularização fundiária de assentamentos urbanos informais, fica o Poder Público municipal autorizado a desenvolver estes instrumentos a nível local.

## Subseção VII Título de Compra e Venda

**Art. 54.** O Título de Compra e Venda é um contrato em que o proprietário do imóvel se obriga a transferir o domínio para o comprador, mediante o pagamento do preço estipulado.

§ 1º. É permitida a transferência do título de compra e venda através de simples trespasse quando se trata de loteamento, sem eximir o comprador dos devidos registros formais no Cartório de Registro de Imóveis e Prefeitura.

## Subseção VIII Concessão de Uso Especial

**Art. 55.** O Poder Executivo deverá outorgar àquele que, até 2006, residia em área urbana de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública municipal, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de *Concessão de Uso Especial para fins de Moradia em relação à referida área ou edificação*, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com o art. 1º da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

§ 1º. O Poder Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diverso daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

- I. área de risco cuja situação não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;
- II. área de uso comum do povo, com outras destinações prioritárias de interesse público;
- III. área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;
- IV. área de comprovado interesse da defesa nacional, de preservação ambiental e de proteção de ecossistemas naturais;
- V. área reservada à construção de represas e obras congêneres.

§ 2º. Para atendimento do direito previsto no parágrafo anterior, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo, e em casos de impossibilidade, em outro local desde que haja manifesta concordância do beneficiário.

§ 3º. A concessão de Uso Especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 4º. Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

§ 5º. Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno.

§ 6º. É responsabilidade do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

## Subseção IX

### Usucapião Especial Urbano Coletivo

**Art. 56.** O Poder Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas das Áreas de Interesse Social, para a melhoria das condições de habitação e saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, usucapidas coletivamente por seus possuidores para fim de moradia, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. O Município notificará os moradores das áreas usucapidas coletivamente para apresentarem, no prazo de dois anos, o Plano de Urbanização.

### Capítulo III

#### Dos Instrumentos de Regulação para Intervenção no Solo

#### Seção I

##### Do Solo Criado



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

**Art. 57.** Solo Criado, estoques construtivos públicos alienáveis, é constituído por:

- I. Índice alienáveis adensáveis;
- II. Áreas construídas não adensáveis;
- III. Índices alienáveis adensáveis

correspondem às áreas de ocupação computáveis e as áreas construídas não-adensáveis nos termos do § 1º do artigo 105.

§ 1º. Solo Criado será utilizada em áreas definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e em edificações na parte interna dos quarteirões do núcleo histórico sendo que a edificação vertical, corpo, que exceder ao gabarito de altura da base da edificação deverá ter recuo frontal mínimo de 4 (quatro) metros em relação ao alinhamento dos lotes do traçado original da cidade.

§ 2º. Este instrumento será regulamentado por lei específica no momento em que pelo menos um dos quarteirões da zona definida por esta lei e a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano tenha atingido o Índice de Aproveitamento no quarteirão igual a 1 (um), ou será regulamentada durante a atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental no ano de 2017, observando o impacto de vizinhança, impacto visual e estéticos negativos na paisagem cultural da cidade.

§ 3º. A utilização deste instrumento requer obrigatoriamente Audiência Pública para avaliar o Impacto de Vizinhança, impacto visual e estético negativos.

§ 4º. Os recursos arrecadados pela aplicação deste instrumento serão destinados para o Fundo Municipal de Habitação e Saneamento.

§ 5º. A concessão do Solo Criado deverá ser aprovada pelo Conselho da Cidade, desde que exista parecer favorável da Comissão Técnica Mista que deverá avaliar o impacto negativo na infra-estrutura urbana decorrente da aplicação do solo criado, o risco de comprometimento da paisagem urbana e do meio ambiente.

§ 6º. O impacto de infra-estrutura e no meio ambiente da utilização do Solo Criado deverá ser monitorado permanentemente pelo poder executivo municipal, que deverá periodicamente tornar públicos relatórios deste monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

§ 7º. Caso o monitoramento a que se refere o § 6º deste artigo revele que a tendência de ocupação do quarteirão da área central da Cidade a levará à saturação no período de um ano, a aplicação do Solo Criado e a transferência do direito de construir poderão ser suspensas 180 (cento e oitenta) dias após a publicação de ato do Poder Executivo neste sentido.

**Art. 58.** As áreas passíveis de utilização do Solo Criado (SC) são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Índice de Aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo uso do Índice de Aproveitamento máximo, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º. As propriedades que estiverem em quarteirão saturado, por terem alcançado o limite de área construída estabelecido pelo Índice de Aproveitamento máximo terão o direito de construir mediante utilização do Solo Criado até o limite máximo do gabarito de altura, respeitando a taxa de ocupação máxima



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

e a Quota Ideal mínima de terreno por economia (QI) determinada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§2º. O Solo Criado será suspenso por Decreto do Poder Executivo, em caso de saturação do quarteirão, e sua revogação somente será possível mediante lei, com parecer favorável do Conselho da Cidade e da Comissão Técnica Mista.

**Art. 59.** São isentos de pagamento do valor de Solo Criado:

- I. as edificações unifamiliares;
- II. estabelecimentos de ensino;
- III. as habitações de interesse social;
- IV. hotéis e pousadas nas áreas de interesse turístico;
- V. os hospitais e equipamentos congêneres de interesse público.

Parágrafo Único: Na produção de habitação de mercado popular o valor da outorga será reduzido em 50% (cinquenta por cento).

**Art. 60.** Os recursos auferidos com a adoção do Solo Criado serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Saneamento de que trata esta Lei, somente podendo ser utilizado para fins de:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 61.** O proprietário poderá optar pelo pagamento do Solo Criado, em espécie, ou mediante:

- I. doação de bens imóveis;
- II. execução de obras e serviços relevantes para o desenvolvimento urbano municipal, com aprovação do Conselho Municipal da Cidade mediante parecer da Comissão Técnica Mista.

## Seção II Do Direito a Preempção

**Art. 62.** O Poder Público municipal poderá exercer o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre



# Estado do Rio Grande Sul

## Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

particulares, conforme disposto nos Arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

### Seção III

#### Das operações urbanas consorciadas

**Art. 63.** Operações Urbanas consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, num determinado perímetro contínuo ou descontinuado e tem por finalidade:

- I. implantação de equipamentos para o desenvolvimento urbano;
- II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III. implantação de programas de habitação de interesse social;
- IV. ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V. implantação de espaços públicos;
- VI. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII. melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.
- VIII. implantação de programas de habitação de mercado popular e habitação de mercado.

**Art. 64.** Fica permitida Operação Urbana Consorciada nas áreas indicadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 65.** Cada nova área de Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, que conterà, no mínimo:

- I. delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II. finalidade da operação;
- III. programa básico de ocupação da área;
- IV. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- V. estudo de impacto de vizinhança;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso de necessidade de remover os moradores de favelas;



# Estado do Rio Grande Sul

## Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

IX. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

X. instrumentos urbanísticos previstos na operação;

XI. estoque de potencial construtivo adicional;

XII. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo Único. Os recursos obtidos pelo Poder Público serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

**Art. 66.** O Solo Criado das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os Índices de aproveitamento máximo para as operações urbanas.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

### Seção IV

#### Da transferência do direito de construir

**Art. 67.** O Poder Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo deduzida a área construída utilizada quando necessário, nos termos desta Lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II. preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo Único. A transferência de potencial construtivo prevista só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

**Art. 68.** A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será 100 % da área cedente para imóveis até 1.000,00 m<sup>2</sup> e de 50% para imóveis acima de 1.000,00 até 10.000,00 m<sup>2</sup> e 35% para imóveis acima de 10.000,00 m<sup>2</sup>.

Parágrafo Único: Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total da área do imóvel objeto da doação.





# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

## CAPÍTULO IV DA GESTÃO AMBIENTAL

### Seção I

Dos parques urbanos, áreas verdes, de proteção e  
risco ambiental

**Art. 69.** As áreas verdes e de proteção ambiental são aquelas necessárias ao equilíbrio do meio ambiente, e são classificadas como:

- I- as Unidades de Conservação;
- II- as Áreas de Preservação Permanente;
- III- as Áreas Verdes e Parques Urbanos;
- IV- as Áreas de Risco Ambiental;
- V- as Áreas de Preservação Ambiental.

§ 1º. É proibida a construção de moradias em áreas verdes e parques urbanos, áreas de risco ambiental e áreas de preservação permanente.

§ 2º. Áreas de Preservação Permanente são definidos pela Lei Federal Nº 4.771 de 15 de Setembro de 1965, que institui o Código Florestal, em seu Art. 2º, e ainda podem ser declaradas por ato do Poder Público, conforme art. 3º da mesma lei.

§ 3º. Áreas verdes e parques urbanos são áreas destinadas ao lazer, recreação e turismo, para atender seus objetivos o município deve instalar equipamentos de uso coletivo e infraestrutura adequada.

§ 4º. Equipamentos de uso coletivo, previstos em projetos paisagísticos, urbanísticos e arquitetônicos poderão ser instalados pela iniciativa privada, em áreas verdes e parques urbanos ou rurais, mediante seleção em licitação pública, com publicação obrigatória do edital em jornais locais com antecedência de no mínimo 30 (trinta) dias da abertura das propostas, os empreendimentos terão prazos de duração pelo prazo máximo de:

- I. 12 (doze) anos, quando os equipamentos forem fixos;
- II. 5 (cinco) anos, quando os equipamentos forem móveis;
- III. os contratos poderão ser prorrogados somente através de novos processos licitatórios;
- IV. o poder público poderá optar por Operação Consorciada para intervir em parques e áreas verdes mantido os prazos de divulgação para habilitação dos interessados;

§ 5º. Organizações Não Governamentais poderão constituir parcerias com o Poder Público de acordo com legislação específica.

§ 6º. As áreas verdes, parques urbanos e áreas de preservação permanente são as áreas preferencialmente indicadas para a implantação de medidas compensatórias ambientais das atividades causadoras de impacto poluidor instalados no município de Quaraí.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

§ 7º. As áreas de preservação permanente localizadas na margem direita de sanga da Divisa, e rio Quaraí, em função do elevado estado de degradação, passam a ser consideradas prioritárias como Áreas de Compensação Ambiental de atividades públicas ou privadas causadoras de impacto poluidor instalados no município de Quaraí.

§ 8º. A península formada na foz da Sanga da Divisa com o rio Quaraí é área de proteção permanente destes cursos d'água, sendo proibido a extração de areia, exploração mineral, sendo que o extrativismo vegetal com manejo sustentável será permitido com licenciamento ambiental adequado.

**Art. 70.** A administração Municipal poderá, com fundamento em estudos específicos de avaliação de risco ambiental que venham a caracterizar como impróprio o uso de áreas para fins de moradia ou de quaisquer atividades que importem na alteração do meio ambiente, declarar Áreas de Preservação Permanente ou Unidades de Conservação Municipal, com a gestão da área definida na forma da lei.

**Art. 71.** Tendo em vista o conhecimento das ocorrências minerais no território municipal, como ferramenta estratégica de desenvolvimento econômico e social com sustentabilidade, o poder público deverá apoiar e incentivar pesquisas técnicas na área de geologia, engenharia de minas e biologia, com cunho local e/ou regional, para fins de controle de reservas e proteção ambiental.

§ 1º. O tipo de substâncias minerais ocorrentes, forma de ocorrência e cubagem, aliado ao conhecimento das características do meio biótico e físico, indicará a adoção das técnicas apropriadas para a extração, em que são considerados o máximo aproveitamento e menor dano ambiental, e para a recuperação das áreas degradadas pela mineração.

§ 2º. As atividades irregulares de extração mineral deverão ser coibidas e impedidas no âmbito do território municipal.

§ 3º. O município, integrado aos demais órgãos ambientais que compõem o Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA, deverá influir pela desburocratização das liberações, redução de prazos e custos do empreendedor, nas etapas de prospecção mineral, desde que sejam criados e adotados instrumentos com caráter específico de controle geológico e ambiental, objetivando minimizar a clandestinidade e aumentar o poder de fiscalização.

## Seção II Do saneamento Ambiental

**Art. 72.** O saneamento básico comporta as seguintes atividades:

- I. sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- II. manejo de águas pluviais;
- III. gestão de resíduos sólidos e limpeza urbana.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

## Subseção I

### Do Sistema de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

**Art. 73.** A prestação dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário é competência do Município que poderá exercê-la diretamente ou indiretamente, mediante gestão associada ou concessão.

**Art. 74.** Para garantir a saúde e qualidade de vida da população, o Município deverá prover as áreas urbanas de sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e estações de tratamento de esgoto doméstico, observando as seguintes diretrizes:

- I. assegurar o abastecimento de água e o esgotamento sanitário tendo como meta a universalização dos serviços na área urbana e rural;
- II. firmar e/ou revisar novo contrato de concessão de serviços públicos de saneamento básico (água e esgoto), no prazo de 02 (dois) anos após a aprovação desta lei, estabelecendo novas metas definidas pelo Poder Público com parecer do Conselho da Cidade com prazo de vigência mínima de 10 anos;
  - a- tarifa social como instrumento de inclusão e ampliação dos serviços;
  - b- Definição de cronograma físico para a implantação de sistema de esgoto sanitário e estação de tratamento de esgotos necessários para a universalização dos serviços;
  - c- Tratamentos alternativos caso a interligação ao sistema de esgoto sanitário não se torne viável;
  - d- Assegurar periodicamente o serviço barométrico (limpeza e esgotamento de fossas sépticas);
  - e- Assegurar, permanentemente, serviços de tratamento para os afluentes líquidos originários do serviço barométrico (limpeza e esgotamento de fossas sépticas);
  - f- Reduzir, no prazo de 05 (cinco) anos a perda de água na rede para 35% a partir da substituição da rede de fibrocimento existente;
  - g- Viabilizar a micromedição para 80% dos consumidores no prazo máximo de 05 (cinco) anos;
  - h- Viabilizar a micromedição para 90% dos consumidores no prazo máximo de 09 (nove) anos;
  - i- Recuperação das pavimentações danificadas pela concessionária.
  - j- Fica o Município obrigado a exigir da concessionária o valor correspondente a 20% da arrecadação mensal com as economias existentes no município;
  - k- Os recursos oriundos dessa dotação mensal deverão ser aplicados pela concessionária em investimentos na ampliação das redes de distribuição de água e esgoto no município;
  - l- Os investimentos terão destinação para atender diretrizes do Conselho Municipal de Habitação e Saneamento.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

III controlar a potabilidade das águas distribuídas por redes públicas de abastecimento;

IV reservar áreas institucionais para a instalação dos equipamentos necessários ao sistema de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, de acordo com os projetos para instalações da rede pública e estações alternativas de tratamento de esgoto;

V controlar ou acompanhar o controle da eficiência dos sistemas de tratamento de efluentes provenientes de atividades diversas implantados no Município de Quaraí;

VI exigir licenciamento ambiental para atividades de desmembramento ou loteamento residencial unifamiliar ou multifamiliar, que contemplem as restrições e condições:

a) possuir sistema adequado e reserva de áreas para instalação de equipamentos adequados ao abastecimento de água, esgotamento sanitário com tratamento final de efluentes, se não abrangidos pelo Sistema de Esgotamento Sanitário / Estação de Tratamento de Esgoto;

b) para emissão da Licença de Instalação – LI, exigir aprovação do projeto de abastecimento de água e esgotamento sanitário por parte da concessionária local dos serviços, e declaração de garantia sobre a prestação dos serviços e sua operacionalização.

VII. priorizar a implantação dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário aos aglomerados urbanos de maior densidade e outros requisitos de ordem técnica e de saúde pública que influenciam a necessidade urgente do serviço;

**Art. 75.** As indústrias produtoras de efluentes líquidos industriais, não compatíveis com os serviços de esgotamento sanitário doméstico devem constituir unidades de tratamento de acordo com a legislação ambiental.

§ 1º. A área do Distrito Industrial do Município de Quaraí deverá possuir Licenciamento Ambiental emitido pelo Órgão Ambiental Estadual competente e possuir sistema adequado de coleta, inspeção e tratamento secundário de efluentes industriais, com reserva de áreas destinadas para este fim.

§ 2º. As indústrias que se instalarem em Quaraí deverão possuir Licenciamento Ambiental emitido pelo Órgão Ambiental competente, Municipal ou Estadual, dependendo do porte e do tipo de atividade, e possuir Sistema adequado de Tratamento Primário dos efluentes industriais gerados.

§ 3º. Cabe à administração pública, através de seus órgãos de fiscalização e gestão ambiental, controlar a eficiência dos tratamentos primários dos efluentes industriais propostos e assegurar sua operacionalidade através da lei ambiental vigente.

## Subseção II

### Do manejo de águas pluviais urbanas

**Art. 76.** O manejo das águas pluviais deverá, através de sistemas naturais ou construídos, possibilitar o escoamento eficaz das águas de chuva, de modo a propiciar segurança e conforto aos habitantes e edificações



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

existentes nas áreas urbanas. Como forma de atender estas diretrizes o município realizará as seguintes ações:

I. constituir Programa Municipal de Drenagem Urbana implementando ações de:

drenagem urbana;

relacionadas ao esgoto pluvial;

alternativos de uso das águas pluviais;

saneamento ambiental;

a) planejamento e execução de sistemas de drenagem urbana;

b) regulamentação e fiscalização das questões relacionadas ao esgoto pluvial;

c) apoio e desenvolvimento de projetos alternativos de uso das águas pluviais;

d) promoção e divulgação de projetos de saneamento ambiental;

e) zelo da memória técnica do sistema de água, esgoto pluvial e cloacal instalados no município.

II. priorizar as medidas não estruturais, tais como: intensificação da arborização, construção de pavimentos permeáveis, utilização dos canteiros centrais, praças e jardins, canalização e correção de córregos, como receptores dos escoamentos superficiais e formas de retenção no próprio lote ou comunitariamente, das águas provenientes das precipitações pluviométricas.

**Art. 77.** São prioritárias para as ações de implantação do sistema de drenagem, locais onde:

I. as margens e cursos d'água ocasionam risco de inundações das edificações;

II. bacias fechadas, com dificuldade de escoamento natural das águas.

**Art. 78.** Os projetos de loteamentos residenciais unifamiliar ou multifamiliares, desmembramentos, conjuntos habitacionais e condomínios serão aprovados pelos órgãos municipais competentes mediante apresentação do projeto de drenagem, onde estejam previstas soluções que não acarretem ônus ou prejuízos ao meio ambiente, a terceiros ou ao Poder Público municipal.

**Art. 79** O proprietário deverá garantir a drenagem natural das águas pluviais nos imóveis situados na área urbana, devendo resguardar a taxa de permeabilidade calculada sobre a área total do terreno, de acordo com os percentuais previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º. Na hipótese de impossibilidade da utilização de qualquer forma de drenagem, o órgão ambiental do Município deverá ser ouvido, no sentido de propor medida mitigadora ou compensatória.

### Subseção III

#### Da gestão de resíduos sólidos e da limpeza urbana

**Art. 80.** Cabe ao Poder Público Municipal, promover programas, projetos e políticas públicas voltadas à destinação final adequada de todos resíduos sólidos gerados no âmbito do município.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

Parágrafo Único - Lei do Código de Limpeza Urbana e Resíduos sólidos regulamentará no município as questões relativas.

## Subseção IV

### Da gestão e destino dos resíduos sólidos no meio

rural

**Art. 81.** O poder executivo implantará e promoverá programa permanente de informação e educação ambiental voltado para a população rural orientando o adequado destino dos resíduos sólidos no meio rural a Lei do Código de Limpeza Urbana e Resíduos sólidos regulamentará no município as questões relativas.

## CAPÍTULO V

### DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Art. 82.** Os empreendimentos de impacto especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo dependerão do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.

§ 1º Estudo de Impacto de Vizinhança é o documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do empreendimento ou atividade e as que existiriam sem essa ação.

§ 2º Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) é o relatório sobre as repercussões significativas dos empreendimentos sobre o ambiente urbano, apresentado através de documento objetivo e sintético dos resultados do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), em linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.

§ 3º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária;
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação;
- VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII. nível de ruídos;
- IX. qualidade do ar;
- X. vegetação e arborização urbana;
- XI. capacidade da infra-estrutura de saneamento.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

§ 4º. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIV), requeridas nos termos da legislação ambiental.

**Art. 83.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente municipal, por qualquer interessado.

§ 1º. O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

**Art. 84.** O Poder Executivo, com base na análise dos estudos apresentados, poderá exigir do empreendedor, a execução, às suas expensas, medidas mitigadoras, dentre as quais:

- I. adequação do parque de estacionamento;
- II. indicação das baias de entrada e acomodação;
- III. melhoria no sistema viário com implantação de pavimentação, iluminação e correções de drenagem;
- IV. drenagem das águas pluviais acumuladas em função do empreendimento;
- V. colocação de equipamentos para redução da poluição em seus diversos níveis.

**Art. 85.** O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deve atender aos seguintes requisitos:

- I. ART do responsável técnico habilitado;
- II. relatório do uso específico a que se destina o imóvel;
- III. descrição das áreas, vagas de veículos e número de pessoas esperadas;
- IV. situação do sistema viário;
- V. destinação final dos resíduos sólidos;
- VI. proximidade dos cursos d'água;
- VII. forma de infiltração e destinação das águas pluviais.

## TÍTULO V INSTRUMENTOS DE VIABILIZAÇÃO FINANCEIRA DO DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL

**Art. 86.** O município através da lei específica, fixará os mecanismos de estímulos e incentivos fiscais que promovam o desenvolvimento urbano do município.

## CAPÍTULO I DOS FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E CULTURAL



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

Art. 87. O município com objetivo de disponibilizar recursos financeiros para o Desenvolvimento criará por lei específica os seguintes fundos:

- I. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II. Fundo Municipal Rotativo da Agropecuária Familiar;
- III. Fundo Municipal Rotativo do Desenvolvimento Industrial;
- IV. Fundo Municipal de Cultura, Esportes e Turismo;
- V. Fundo Rotativo do Sistema Viário Rural;

## CAPÍTULO II DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E SANEAMENTO

Art. 88. O Fundo Municipal de Habitação e Saneamento é regulamentado pela lei nº 1405/95 alterada pela lei nº 2245/2005 e a aplicação de seus recursos será deliberada pelo Conselho Municipal de Habitação e Saneamento, será formado pelos seguintes recursos:

- I. doações;
- II. dotações;
- III. dotações orçamentárias;
- IV. contribuições de melhoria;
- V. receitas provenientes de operações urbanas consorciadas;
- VI. receitas provenientes do Solo Criado (SC);
- VII. rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;
- VIII. transferências volutárias, e dos fundos federal e estadual;
- IX. contribuições resultantes de doações de pessoas físicas e jurídicas ou de organismos públicos ou privados, nacionais ou internacionais;
- X. rendimento de qualquer natureza que venha a auferir como remuneração decorrente de aplicação de seu patrimônio.

## PARTE IV PLANO REGULADOR

### TÍTULO I DA POLÍTICA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 89. Para fins administrativos, fiscais e urbanísticos o território do Município de Quaraí divide-se em zona Urbana e zona Rural.





# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

**Art. 90.** Os limites de altura das edificações e gabarito serão definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Código de Edificações.

## CAPÍTULO I DO PERÍMETRO URBANO

**Art. 91.** As Zonas Urbanas terão seus limites fixados por Lei Municipal e o reajustamento desses limites, quando se tornar necessário, também será feito por Lei Municipal.

## CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO AMBIENTAL

**Art. 92.** A zona rural de Quaraí é constituída pela área não compreendida nos limites de suas áreas urbanas e terá zoneamento ambiental próprio definido por lei específica a partir de estudos do Departamento do Meio Ambiente e Comissão Técnica Mista.

## CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

### Seção I Normas Urbanísticas

**Art. 93.** O parcelamento do solo é regulamentado pelas Leis Federais de N<sup>os</sup> 6766/79 e 9785/99, existe proposta de revisão tramitando no Congresso Federal através do PL3057/00 denominado "Lei de Responsabilidade Territorial", sendo que após aprovação da referido projeto-lei poderá ser necessário fazer adequação deste capítulo.

**Art. 94.** O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado sob forma de loteamento, desmembramento, desdobro, fracionamento e remembramento em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, assim como os índices urbanísticos.

**Art. 95.** Os parcelamentos do solo Urbano em função do uso a que se destinam, classificam-se em:

- I. residenciais - são aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais e de serviços que lhe são complementares;
- II. mistos - são aqueles destinados ao uso residencial e às atividades comerciais, de serviços e industriais compatíveis com a residencial;
- III. de Interesse Social - são aqueles executados pelo poder público e destinados a residências unifamiliares para populações de baixa renda;
- IV. de sítios de lazer e recreio - são aqueles localizados em áreas urbanas destinada a esta finalidade por Lei Municipal;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

V. industriais - são aqueles destinados ao uso industrial e às atividades comerciais e de serviço que lhe são complementares.

## Subseção I

### Restrições para o parcelamento e edificações

**Art. 96.** Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em:

I. áreas alagadiças e inundáveis antes de tomadas as providências de drenagem, aterro, compactação do solo ou proteção contra cheias e inundações atendidas as normas da ABNT e as exigências da legislação urbanística e ambiental;

II. áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

III. áreas com declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas da Prefeitura Municipal;

IV. terreno onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;

V. áreas de preservação ambiental ou naquelas onde o grau de poluição não permita condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI. áreas de valores científico, histórico, artístico, cultural, de lazer e turismo, instituídas com base na Constituição ou Leis Federais, Estaduais e Municipais;

VII. áreas sujeitas às inundações;

VIII. áreas Verdes definidas nesta lei e/ou previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

IX. florestas e demais formas de vegetação natural:

a) situadas nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos de água" seja qual for a situação topográfica;

b) situadas em áreas com declividade igual ou superior a 45° (quarenta e cinco graus) equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declividade;

c) situadas nos topos dos cerros;

d) destinadas a atenuar a erosão das terras;

e) destinadas a formar faixas de proteção ao longo das rodovias e ferrovias;

f) que contenham exemplares de flora e fauna ameaçados de extinção.

§1º - As situações previstas nas alíneas "d" até "f" do inciso IX deste artigo deverão ser definidas em Audiência Pública.

§2º - Para efeitos do inciso I e VII do "caput" deste artigo, imóveis não protegidos de cheias e inundações são os que estiverem localizados em quota de nível inferior a 102 m (cento e dois metros) positivos do Sistema de Referência do município;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

**Art. 97.** Em nenhum caso o parcelamento do solo poderá prejudicar o escoamento natural das águas e as obras necessárias ao escoamento serão feitas obrigatoriamente nas vias ou faixas reservadas para este fim.

**Art. 98.** Nenhum curso de água poderá ficar no interior ou junto às divisas de lotes, sendo obrigatória a implantação de vias ou áreas públicas de recreação em ambas as margens:

§ 1º. Caberá aos órgãos ambientais competentes fixar as diretrizes que controlarão os cursos de água.

§ 2º. Os cursos de água poderão ser canalizados desde que o loteador apresente projeto técnico e que obtenha autorização dos órgãos ambientais competentes.

**Art. 99.** Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou condomínio por unidades autônomas para fins Urbanos quando este parcelamento ou condomínio tiver sido objeto de prévia aprovação urbanística pelos órgãos competentes e tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único – As edificações poderão ser licenciadas simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento da Carta de Habitação à conclusão das obras urbanísticas vinculadas ao cronograma aprovado.

**Art.100.** Os lotes, resultantes e remanescentes do parcelamento, de qualquer uma das Normas Urbanísticas previstas, deverão ter testada e área mínima de acordo com os artigos 135 e 136 desta lei, atendendo o previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art.101.** Nenhum lote poderá ter frente voltada, exclusivamente, para vias de pedestres.

## Subseção II Dos Dispositivos de Controle das Edificações

**Art. 102.** A edificação, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

- I. o Índice de Aproveitamento (IA), Solo Criado (SC), Quota Ideal mínima de terreno por economia (QI) e Taxa de Ocupação;
- II. o Regime Volumétrico;
- III. os Recuos para Ajardinamento e Viário;
- IV. as Garagens e Estacionamentos.

Parágrafo Único – A Lei de Uso e Ocupação do Solo definirá os índices, dimensões e quantificação.

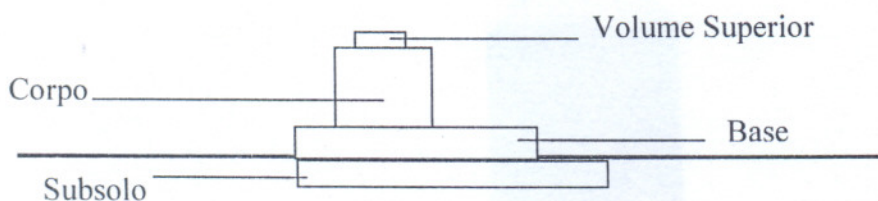
**Art. 103.** Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são (Fig.1):



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

- I. a Base – volume de altura contado a partir da Referência de nível (RN) até o corpo de edificação;
- II. o Corpo – volume de altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades;
- III. o Volume Superior – Volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;
- IV. o Subsolo – volume de altura e projeção variáveis, situando abaixo do Nível do terreno.



**Art. 104.** Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico, no lote, das densidades populacionais previstas para as Unidades de Estruturação Urbana.

§ 1º - Índice de Aproveitamento – IA – é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção computável.

§ 2º - Área líquida de terreno é a área não atingida por traçado viário projetado.

**Art. 105.** As áreas construídas não adensáveis são as áreas destinadas a atividades complementares à atividade principal e as destinadas aos serviços gerais e de apoio à edificação, relacionadas no §1º deste artigo.

§1º - São isentas do cômputo no índice de aproveitamento as áreas construídas não adensáveis:

- I. Destinadas à guarda de veículos, nos prédios residenciais, acima do solo: até o máximo de 02 (duas) vagas por economia com área computável de 75 m<sup>2</sup>; de 03 (três) vagas por economia com área computável de 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) até 120 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados); e sem limites de vagas, quando localizadas no subsolo da edificação;

- II. destinadas à guarda de veículos nos prédios não-residenciais;

- III. de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado;

- IV. de uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria e áreas de lazer e esporte;

- V. destinadas a sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, abertas ou até totalmente envidraçadas, até o limite de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, desde que vinculadas à área social da unidade residencial;

§ 2º O somatório das áreas referidas nos incisos III, IV e V do § 1º não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável no Índice de Aproveitamento.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

§ 3º Em se tratando de prédios constituídos de economia única, será permitido o acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre a área compatível como equivalência às áreas de uso comum dos prédios condominiais referidas nos incisos III e IV do § 1º.

§ 4º São também isentas do cômputo do Índice de Aproveitamento as áreas construídas destinadas à guarda de veículos em garagens e em estacionamento comercial.

§ 5º Equiparam-se às áreas não-adensáveis, para fins de cômputo no Índice de Aproveitamento as áreas destinadas à preservação do patrimônio cultural nas Edificações Tombadas e Inventariadas, nos termos da lei específica.

**Art. 106.** Solo criado são estoques construtivos públicos alienáveis conforme previsto nos artigos 57, 58, 59, 60 e 61.

**Art. 107.** A Quota Ideal mínima de terreno por economia estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, constituindo o instrumento de controle urbanístico da densidade no lote ou gleba.

§ 1º O número máximo de economias por terreno é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela Quota Ideal mínima de terreno por economia.

§ 2º Não se aplica a Quota Ideal mínima de terreno por economia quando se tratar de apenas 02 (duas) economias no imóvel.

**Art. 108.** O Regime Volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.

Parágrafo Único – O regime volumétrico será definido pelos seguintes elementos:

I. Taxa de Ocupação (TO) – relação entre as projeções máximas de construção e as áreas de terreno sobre as quais acedem as construções;

II. Referência de Nível (RN) – nível adotado em projeto para determinação de volumetria máxima da edificação.

III. Altura da edificação – distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente ao forro do último pavimento que se enquadrar dentro do volume permitido para base

IV. Recuo de frente, lateral e de fundos – afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

**Art. 109.** Quanto ao regime volumétrico, o projeto da edificação deve observar os parâmetros definidos na Lei de Ocupação do Solo e as seguintes regras de aplicação:

I. Quanto à Taxa de Ocupação:

a. Não serão computadas as áreas construídas localizadas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto 4m (quatro metros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);

b. Não serão computados os balanços de até 1,20 (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos de frente, os beirais, as marquises e



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

as abas que atenderem às condições previstas no Código de Edificações e projeções exigidas pela legislação de proteção contra incêndios;

c. Não serão computadas as áreas construídas que constituírem galerias públicas.

## II. Quanto à altura:

a. A referência de Nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural

b. A distância vertical entre RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 4 m (quatro metros);

c. A altura máxima dos prédios, no corpo e na base, poderá ser acrescida em 2 m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado, platibanda e muros.

## III. Quanto a recuos de altura:

a. Os recuos de frente, lateral e fundos, para os prédios que ultrapassarem os limites máximos previstos para construção na divisa, deverão ser livres de construção e não poderão ser inferiores a 18% (dezoito por cento) da altura da edificação, garantindo um mínimo de 3 m (três metros), aplicados a partir da base da edificação;

b. Quando a edificação for constituída de dois ou mais volumes distintos de corpos, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada volume, com relação ao trecho da divisa que lhe corresponder.

IV. Quanto a balanços sobre recuos e logradouros públicos:

a. É permitida a construção de beirais, marquises e abas, desde que observem as disposições do Código de Edificações e da legislação de proteção contra incêndios;

b. Os balanços das edificações, quando ocorrerem sobre alinhamentos dos logradouros públicos, obedecerão aos seguinte regime:

c. Ter no máximo, 1/20 (um vigésimo) da largura do logradouro público, até o limite de 1,20 (um metro e vinte centímetros);

d. Até 2/3 (dois terços) da fachada, resguardando 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, nas hipóteses da existência de imóveis lindeiros construídos sem balanço ou de constituírem lotes baldios;

e. Até as divisas, quando o imóvel lindeiro tenha construído ou aprovado com balanços;

f. Em toda a extensão da fachada, quando se tratar de prédio com observância dos recuos laterais;

g. É permitido a construção em balanço sobre os recuos de frente, de altura e ajardinamento, até o máximo de 1,20 (um metro e vinte centímetros);

h. Será permitida, sobre afastamentos laterais e de fundos, a construção de sacadas em balanço, até o máximo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros, desde que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) por pavimento tipo da fachada correspondente e garanta um afastamento mínimo das divisas de 3 m (três metros).



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

§ 1º A taxa de ocupação poderá ser aumentada para até 75% (setenta e cinco por cento) quando se tratar de lotes menores a 300m<sup>2</sup>, e no caso de transferência de potencial construtivo até 90% (noventa por cento).

§ 2º Fica permitida a construção na divisa em alturas superiores às definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, no caso de preexistência de prédio com empena na divisa no terreno lindeiro, até a altura da empena existente, a critério do poder executivo.

## Subseção II Do Loteamento

**Art.110.** Loteamento é a subdivisão de área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, desde que o processo de subdivisão determine a abertura ou prolongamento de logradouros públicos ou a modificação dos existentes.

**Art. 111.** Equipara-se aos loteamentos, para os efeitos desta Lei, os arruamentos, que se constituem em abertura ou prolongamento de vias realizadas por particulares, mesmo tendo sido previstas pelo município.

**Art. 112.** O parcelamento do solo Urbano e a realização de condomínios por unidades autônomas serão procedidos na forma desta Lei e dependerão de aprovação e licença dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, quanto à licença ambiental, serão observados os limites da legislação ambiental.

Parágrafo Único - Considera-se parcelamento do solo para implantação de sítios de lazer e recreio aqueles situados em área assim destinada na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

## Subseção III Do Fracionamento e Desdobramento

**Art. 113.** O fracionamento poderá ser de três tipos:

- I. desmembramento quando for subdivisão de gleba em lotes;
- II. desdobramento quando for subdivisão de lote em um ou mais lotes;
- III. fracionamento quando for à subdivisão de uma parte do lote sem constituir um novo lote, resultando do parcelamento a redução da área de um lote e acréscimo da área do lindeiro.

**Art.114.** Considera-se fracionamento, desde que não implique em alteração do sistema viário, as seguintes modalidades de parcelamento:

- I. a divisão consensual ou judicial, bem como partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:
  - a) dissolução da sociedade conjugal;
  - b) sucessão "causa mortis";
  - c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal 6766/79;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

d) extinção de condomínio constituído antes da data de vigência da Lei Federal 6766/79.

**Art.115.** Fracionamento de Gleba ou Desmembramento é a subdivisão de gleba em dois ou mais lotes destinados a edificações, desde que:

I. seja aproveitado o sistema viário existente, sem que se abram novas vias e sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem as já existentes;

II. o imóvel a ser fracionado tenha área de pelo menos duas vezes a área mínima do lote permitida pelo zoneamento e no máximo 22.500 m<sup>2</sup> (vinte dois mil e quinhentos metros quadrados).

**Art. 116.** Remembramento é o processo de unificação de dois lotes, sendo permitido em todas as áreas da cidade, exceto nas Zonas de Especial Interesse Social.

**Art. 117.** Desdobramento, desdobre ou fracionamento de lote é a subdivisão do lote em dois ou mais lotes destinados a edificação, desde que tenha sido aproveitado o sistema viário existente.

**Art. 118.** Fracionamento de parte do lote é o parcelamento de parte do lote do qual a parcela resultante, com qualquer dimensão, se destina a ser reunida ao lote limdeiro.

**Art.119.** Reloteamento é a modificação em loteamento existente ou licenciado, sem afetar a área total, alterem-se as dimensões e a quantidade de lotes.

## Seção II Da Infra-estrutura Urbana

**Art.120.** Considera-se infra-estrutura os equipamentos urbanos compostos por sistemas de escoamento das águas pluviais, rede de iluminação pública, sistema de esgoto sanitário, sistema de água potável, rede de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação pavimentadas ou não e redes de telecomunicações.

**Art.121.** Se necessário, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

**Art.122.** A Prefeitura Municipal pode exigir em cada gleba parcelada, a reserva de uma faixa não edificável em frente ou no fundo do lote, para a instalação de redes de água e esgotos e outros equipamentos de infraestrutura urbana.





# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

**Art.123.** Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

**Art. 124.** A infra-estrutura básica dos parcelamentos populares situados nas Zonas Especiais Interesse Social (ZEIS) terão tratamento especial definido por esta lei.

**Art. 125.** Nos loteamentos urbanos deverão ser executadas, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba, a abertura das vias de comunicação, a colocação de meio-fio, a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, de energia elétrica, pluvial e rede ou sistema de esgotos doméstico, bem como a construção das pontes e dos muros de arrimo necessários.

Parágrafo Único - Os sistemas de esgotos domésticos a serem implantados serão definidos pelos órgãos ambientais competentes, que fixarão diretrizes para cada caso específico.

**Art. 126.** Nos loteamentos destinados à implantação de sítios de lazer e recreio será exigido, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba:

- I. abertura das vias de comunicação;
- II. a colocação de rede de energia elétrica;
- III. a drenagem das águas pluviais, bem como a construção das pontes e dos muros de arrimo necessário, e demarcação dos lotes.

**Art. 127.** Os condomínios por unidades autônomas deverão possuir coleta de lixo, redes de água, energia elétrica, rede de esgoto doméstico e pluvial, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes, equipamentos e serviços que estiverem situados no interior da área condominial.

**Art. 128.** No desmembramento de glebas situadas em logradouros não servidos por redes de água, energia elétrica e esgoto doméstico e pluvial, será exigida sua implantação, sob responsabilidade exclusiva do proprietário da gleba.

## Subseção I Do Sistema Viário

**Art. 129 –** É de competência da Prefeitura fixar as diretrizes sobre o traçado, a largura, a rampa máxima, o raio mínimo e demais especificações das vias ou trechos de vias projetadas que interfiram na gleba a ser parcelada, conforme diretrizes urbanísticas do Município e atendendo os padrões contidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º. O nivelamento e a largura das vias propostos do sistema viário da área parcelada deverá ser compatibilizada com os arranjos adjacentes.

§ 2º. As larguras de vias serão definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

§ 3º. Nos loteamentos industriais somente serão admitidas vias de transição, arteriais e coletoras.

§ 4º. A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente não poderá ser inferior a largura desta, ainda que, pela sua função e características, possa ser considerada de categoria inferior.

§ 5º. O ângulo de interseção das vias não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus).

§ 6º. A altura do degrau do meio-fio não poderá exceder a 15 cm (quinze centímetros).

**Art. 130.** As faixas de domínio das rodovias não poderão ser utilizadas como vias urbanas e a construção de acessos diretos dos parcelamentos às rodovias dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal e do Órgão Estadual e Federal competente.

**Art. 131.** O Sistema Viário constitui a estrutura de circulação no território, formada por rodovias, que são consideradas integrantes da Rede Viária Estrutural, sendo utilizadas como ligação de Quaraí com os demais municípios, as rodovias classificam-se em:

- I federais, estaduais e municipais;
- II estradas vicinais e corredores: são vias municipais, situadas na zona de atividade primária, onde circula a produção primária, integram as localidades de baixa densidade populacional.

**Art. 133.** As vias urbanas classificam-se em:

I. vias de transição (V-1) – estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e sistema urbano, prevendo altos níveis de fluidez de tráfego, são próprias para a operação de transporte de alta capacidade e de cargas, a jurisprudência de manutenção e conservação dependerá da principal função, sendo de tráfego internacional será de competência da União ou do Estado;

II. vias arteriais (V-2) são vias próprias para o transporte coletivo, segregado do tráfego geral e de cargas;

III. vias coletoras (V-3) (avenidas e vias principais) são vias de ligação entre as vias locais e arteriais, recebem e distribuem o tráfego;

IV. vias locais (V-4) são vias com acesso imediato aos prédios residenciais.

V. Ciclovias (V-5) são vias públicas destinadas exclusivamente ao trânsito de bicicletas;

VI. vias de Pedestres (V-6) – logradouros públicos com características infra-estruturais e paisagísticas exclusivos aos pedestres.

VII. vias especiais (V-7) são ligações entre vias locais com trânsito restrito a poucas moradias, exclusivas ou não para pedestres, e terão as seguintes características:

- a) a largura mínima da via de acesso comum nos condomínios horizontais implantados no interior dos quarteirões da núcleo históricas, cujo perímetro é compreendido pelas ruas Dr. Acauã, Chico Corrêa, Florêncio Ribeiro e Dartagnan Tubino será de 4,5 m (quatro vírgula cinco metros), exceto o passeio em pelo



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

menos um lado da via, devendo possuir praça de retorno com diâmetro de 14 metros, não sendo obrigatório passeio na praça de retorno ("cul de sac").

as vias sem saída deverão possuir praça de retorno e não poderão exceder a 150 m (cento e cinquenta metros) de extensão, incluída a praça de retorno, na qual deverá poder inscrever-se um círculo com 16 m (dezesesseis metros) de diâmetro.

## Subseção II Passeios

**Art. 134.** Os passeios deverão apresentar rebaixamento do meio-fio com largura de 1 (um) metro até o nível da pista de rolamento, a uma distância de 2 (dois) metros de cada esquina de modo a permitir o livre trânsito de pessoas com necessidades especiais.

**Art. 135.** A declividade transversal dos passeios será no máximo de 3 % (três por cento), sendo que a faixa de passagem de pedestres deverá ser isenta de qualquer obstáculo, inclusive degraus, exceto os permitidos pelo Código de Edificações nos limites daquela lei.

Parágrafo Único- as situações irregulares existentes deverão ser adequadas pelos proprietários do imóveis frontais ao problema, no prazo de cinco (5) anos.

**Art. 136.** As avenidas com canalização de curso de água deverão ter passeios margeando este curso, com largura nunca inferior a 2 (dois) metros de cada lado, mantidas as demais especificações.

**Art. 137.** A largura das vias e passeios, a divisão em faixas, bem como suas especificações técnicas, serão definidos na lei de uso e ocupação do solo.

**Art. 138.** A pavimentação e a arborização serão executadas de acordo com a legislação municipal, normas municipais e da ABNT.

**Art. 139.** Após a aquisição de lote urbano em ruas pavimentadas o proprietário terá o prazo de dois (2) anos para realizar a pavimentação do passeio frontal ao lote e lateral, inclusive quando esquina.

**Art. 140.** Os proprietários de lotes urbanos em ruas não pavimentadas terão o prazo de 5 (cinco) anos, a contar da aprovação desta lei, para a realização de pavimentação dos passeios frontais aos lotes de sua propriedade.

## Subseção III Dos Quarteirões e Lotes

**Art. 141.** Os quarteirões deverão atender aos seguintes requisitos:



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

- I. área máxima de 22.500 m<sup>2</sup> (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II. extensão máxima de 150 m (cento e cinquenta metros).

Parágrafo Único - Os condomínios por unidades autônomas não poderão ocupar área com dimensões superior às fixadas nos incisos I deste artigo e suas localizações atenderá o previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 142.** O desmembramento do solo que resultar em faixa de lotes contíguos com extensão superior a 150 m (cento e cinquenta metros) deverá deixar espaço coincidente com arruamento existente ou rua projetada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano Urbano, reserva de área para abertura de via, de acordo com gabaritos definidos pela legislação municipal.

Parágrafo Único - As áreas reservadas de que trata este artigo passarão a integrar o domínio público municipal, sem qualquer indenização, desde a data de inscrição do desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 143.** Nos loteamentos, desmembramentos e fracionamentos os lotes deverão ter dimensões de acordo com o que estabelece a lei que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Quaraí e atenderão aos padrões urbanísticos contidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, tendo como limites mínimos:

- I. testada de 6 (seis) metros e área de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) para lotes localizados em Zonas Especiais de Interesse Social ou definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II. testada de 8 (oito) metros e área de 190 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) para as demais zonas da cidade;
- III. testada de 5 (cinco) metros e área de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) para lotes a serem regularizados em caráter de exceção, mediante aprovação pelo Conselho da Cidade;
- IV. testada de 36 (trinta e seis) metros e área de 24 200 m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados) para sítios de lazer e recreio;
- V. testada de 20 (vinte) metros e área de 1.000 m<sup>2</sup> para indústrias II;
- VI. testada de 75 (setenta e cinco) metros e área de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) em áreas de ocupação extensiva.

§ 1º- Será admitido, excepcionalmente, testada de 6,60 m (seis metros e sessenta centímetros) na área do núcleo histórico e 5 (cinco) metros nas demais áreas, nos casos de partilha ou separação judicial quando o bem em questão for um único imóvel urbano, atendido o disposto no inciso III deste artigo.

§ 2º- Os quarteirões e lotes deverão ser demarcados com marcos de concreto, segundo padrão recomendado pela Prefeitura Municipal.

§ 3º- A colocação dos marcos e sua manutenção até a venda dos lotes são encargo exclusivo do responsável pelo parcelamento ou condomínio.

**Art. 144.** Nos condomínios por unidades autônomas área mínima da gleba será de 1160 m<sup>2</sup> (um mil cento e sessenta metros quadrados), a área máxima será de 22.500 m<sup>2</sup> (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) a área



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

I. "croquis" da situação do imóvel a ser parcelado, contendo todas as suas dimensões, nome da rua mais próxima, distância até a rua transversal mais próxima e a direção norte;

II. indicar quaisquer águas correntes ou dormentes e talvegues existentes no terreno;

III. fotocópia do título de propriedade do imóvel;

IV. uso para que se destina o loteamento ou imóvel.

**Art. 150.** O poder executivo municipal emitirá Certidão de Viabilidade Técnica e o Departamento do Meio Ambiente classificará o empreendimento indicando:

I. zona a que pertence o imóvel;

II. uso do solo previsto pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental para a gleba ou lote;

III. dimensões mínimas dos lotes permitidos;

IV. indicações do sistema viário;

V. definir, a partir do porte do empreendimento, se o licenciamento ambiental é de competência de órgão municipal ou estadual;

VI. os órgãos estaduais ou federais, com respectivos endereços e telefones, quando o empreendimento possuir porte que exceder as atribuições municipais de licenciamentos;

VII. procedimentos para obtenção de declaração das concessionárias públicas quanto as condições para fornecimento dos serviços de água, esgoto, telefonia, transportes coletivo, e tratamento de esgoto...;

**Art. 151.** As concessionárias devem prestar informações ao executivo em relação aos seus serviços, infra-estrutura e projetos existentes no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Art. 152.** O prazo máximo de validade para a Certidão de Viabilidade Técnica será de 1 (um) ano.

## Subseção II Da Licença Prévia

**Art. 153.** Licença Prévia (LP) é a licença concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade aprovando sua localização e concepção atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação.

§ 1º. Quando o porte do empreendimento for de atribuição municipal, definido na Certidão de Viabilidade Técnica, a solicitação de Licença Prévia deverá ser encaminhada diretamente ao órgão municipal competente.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

§ 2º. Quando o porte do empreendimento exceder as atribuições do Departamento do Meio Ambiente a solicitação de Licença Prévia deverá ser encaminhada diretamente ao órgão estadual competente.

**Art. 154.** Orientado sobre as informações oficiais contidas na Certidão de Viabilidade Técnica o interessado deverá requerer Licença Prévia para o parcelamento devendo apresentar os seguintes documentos:

- I formulário de viabilidade de empreendimento preenchido;
- II laudo Técnico da cobertura vegetal, emitido por biólogo, engenheiro agrônomo ou engenheiro florestal;
- III laudo Geomorfológico com estudo de infiltração na área, casos de implantação de loteamentos e/ou atividades que contenha sistemas de tratamento de resíduos;
- IV cópia da Certidão de Viabilidade Técnica;
- V divisas da gleba a ser parcelada, locada a partir da esquina mais próxima, mencionando as ruas do cruzamento;
- VI levantamento topográfico com curvas de nível a cada metro na escala mínima de 1:500, que deverá abranger a totalidade do imóvel, mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo;
- VII caso a gleba a ser parcelada possuir parte inundável deverá ter ponto de amarração (georeferenciado) em pelo menos uma das curvas de nível do levantamento topográfico com a cota máxima de enchentes registrada: 101,5 m (cento e um metros e cinquenta centímetros) positivos do Sistema de Referência do município;
- VIII localização das águas dormentes e correntes, bosques, mananciais e outras indicações topográficas relevantes;
- IX indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com suas características, localização e dimensões, assim como das construções, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com a respectiva distância da área a ser parcelada, acompanhado de estudo preliminar do arruamento com indicação do gabarito, locado na mesma prancha do item II, na escala 1:2000;
- X declaração de viabilidade de fornecimento de serviços de água, esgoto, luz, telefonia das concessionárias:
  - a) caso seja loteamento popular somente as declarações da viabilidade de fornecimento dos serviços de água e luz serão necessários.

**Art. 155.** Atendidas as exigências do empreendimento ou atividade, a Comissão Técnica Mista exarará parecer favorável e o Departamento de Meio Ambiente- DEMA concederá Licença Prévia atestando a viabilidade ambiental e a Secretaria Municipal de Obras apresentará as Diretrizes Básicas Urbana para elaboração do anteprojeto, informando ainda:

- I. a existência ou não de áreas de preservação ambiental;
- II. a existência ou não de sistema de tratamento de esgoto nas proximidades;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

§ 2º. Quando o porte do empreendimento exceder as atribuições do Departamento do Meio Ambiente a solicitação de Licença Prévia deverá ser encaminhada diretamente ao órgão estadual competente.

**Art. 154.** Orientado sobre as informações oficiais contidas na Certidão de Viabilidade Técnica o interessado deverá requerer Licença Prévia para o parcelamento devendo apresentar os seguintes documentos:

- I formulário de viabilidade de empreendimento preenchido;
- II laudo Técnico da cobertura vegetal, emitido por biólogo, engenheiro agrônomo ou engenheiro florestal;
- III laudo Geomorfológico com estudo de infiltração na área, casos de implantação de loteamentos e/ou atividades que contenha sistemas de tratamento de resíduos;
- IV cópia da Certidão de Viabilidade Técnica;
- V divisas da gleba a ser parcelada, locada a partir da esquina mais próxima, mencionando as ruas do cruzamento;
- VI levantamento topográfico com curvas de nível a cada metro na escala mínima de 1:500, que deverá abranger a totalidade do imóvel, mesmo que o requerente se disponha a parcelar apenas parte do mesmo;
- VII caso a gleba a ser parcelada possuir parte inundável deverá ter ponto de amarração (georeferenciado) em pelo menos uma das curvas de nível do levantamento topográfico com a cota máxima de enchentes registrada: 101,5 m (cento e um metros e cinquenta centímetros) positivos do Sistema de Referência do município;
- VIII localização das águas dormentes e correntes, bosques, mananciais e outras indicações topográficas relevantes;
- IX indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, com suas características, localização e dimensões, assim como das construções, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com a respectiva distância da área a ser parcelada, acompanhado de estudo preliminar do arruamento com indicação do gabarito, locado na mesma prancha do item II, na escala 1:2000;
- X declaração de viabilidade de fornecimento de serviços de água, esgoto, luz, telefonia das concessionárias:
  - a) caso seja loteamento popular somente as declarações da viabilidade de fornecimento dos serviços de água e luz serão necessários.

**Art. 155.** Atendidas as exigências do empreendimento ou atividade, a Comissão Técnica Mista exarará parecer favorável e o Departamento de Meio Ambiente- DEMA concederá Licença Prévia atestando a viabilidade ambiental e a Secretaria Municipal de Obras apresentará as Diretrizes Básicas Urbana para elaboração do anteprojeto, informando ainda:

- I. a existência ou não de áreas de preservação ambiental;
- II. a existência ou não de sistema de tratamento de esgoto nas proximidades;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

III. as vias de circulação do Sistema Viário Básico do Município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento com o sistema existente, o projetado e o proposto pelo poder público.

IV. a definição das áreas "non aedificandi" provenientes de rios, córregos e demais cursos d'água que cortem a gleba, além daqueles junto a linhas de energia elétrica, ferrovias, rodovias e dutos;

V. as faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais e as não edificáveis, quando for o caso;

VI. a reserva ou especificação da posição aproximada de áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;

VII. a relação dos equipamentos de infraestrutura que deverão ser projetados e executado pelo interessado, quando for o caso.

Parágrafo Único - A Prefeitura Municipal indicará ainda os órgãos competentes que deverão ser consultados e a documentação necessária a cada etapa, sendo que para obter Licença Prévia são necessários que o loteador cumpra as exigências, restrições e condições na legislação ambiental e urbanística.

**Art. 156.** O prazo de validade da Licença Prévia (LP) deverá ser, no mínimo, o estabelecido pelo cronograma de elaboração dos planos, programas e projetos relativos ao empreendimento ou atividade, não podendo ser superior a 2 (dois) anos.

**Art. 157.** O prazo máximo de validade das Diretrizes Básicas para o Parcelamento é de 3 (três) anos a contar da sua expedição.

## Subseção III Do Anteprojeto Urbanístico

**Art. 158.** O interessado em parcelar o solo, tendo como referência a Licença Prévia e as Diretrizes Básicas para o Parcelamento, elaborará o anteprojeto urbanístico do loteamento, em escala 1:1000, submetendo-o à análise dos órgãos municipais competentes, devendo apresentar os seguintes elementos:

- I. requerimento de aprovação do anteprojeto;
- II. certidão de habilitação técnica em urbanismo emitida pelo CREA;
- III. cópia das Diretrizes Básicas para o Parcelamento;
- IV. cópia da Licença Prévia;
- V. proposta preliminar de divisão e conformação de quadras e lotes, dimensões básicas,
- VI. arruamento, arranjos das áreas comuns na escala mínima 1:500;
- VII. proposta de tratamento da cobertura vegetal do terreno, contenção de encostas, escoamento de águas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do anteprojeto;

**Art. 159.** Após examinar o projeto urbanístico, a Prefeitura Municipal devolverá ao interessado uma (1) cópia do mesmo, com o carimbo de





# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

ACEITO e a assinatura da autoridade municipal competente ou, quando for o caso, com a indicação das alterações a serem realizadas.

## Subseção IV Dos Projetos de Loteamento, Desmembramento e Condomínios de Unidades Autônomas

**Art. 160.** O parcelamento do solo urbano para a realização de condomínios por unidades autônomas, somente serão admitidos na zona urbana definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art.161.** A instalação de condomínios por unidades autônomas, seja quando se constituírem em casas térreas ou sobrados ou em edifícios de dois ou mais pavimentos, obedecerão ao disposto nesta lei.

**Art. 162.** Para a realização de loteamentos ou condomínios por unidades autônomas, deverão ser encaminhados à Prefeitura Municipal os projetos urbanísticos.

**Art. 163.** Após a aprovação do anteprojeto o interessado na realização de parcelamento do solo ou de condomínios por unidades autônomas deverá requerer a aprovação dos Projetos Urbanístico e complementares devendo encaminhar a seguinte documentação:

- I requerimento de aprovação do projeto;
- II certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis.
- III o título de será dispensado quando se tratar de parcelamento para Habitação de Interesse Social (HIS), imóvel constantes em Zonas Especiais de Interesse Social ou com declaração de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado ou Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.
- IV certidão de ônus reais;
- V certidão Negativa de Tributos municipais e do competente instrumento de garantia;
- VI comprovante de pagamento dos custos do licenciamento ambiental ao Fundo Municipal do Meio Ambiente;
- VII apreciação prévia com comprovante de anuência dos órgãos, federal e estadual competentes, quando o imóvel confrontar com rodovias, ou em outros casos necessários;
- VIII complementar com outras 3 (três) cópias o projeto urbanístico, na escala 1:1000, aprovado pela Prefeitura Municipal mediante parecer técnico favorável da Comissão Técnica Mista – CTM elaborado por profissional devidamente habilitado em urbanismo pelo CREA, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante legal e deverá ser apresentado com:
  - a) escala 1:5.000 quando se tratar de loteamento para implantação de sítios de lazer e recreio;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

- verdes ou de recreação;
- b) perfis longitudinais e transversais das áreas
  - c) projeto complementar de rede de distribuição de energia elétrica, por profissional devidamente habilitado pelo CREA;
  - d) projetos complementares com rede de hidrantes, água potável, esgoto cloacal e Sistema de Tratamento de Efluentes quando necessário, projetos elaborados por profissionais devidamente habilitado pelo CREA;
  - e) projeto de drenagem das águas pluviais;
  - f) sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais e transversais das vias de comunicação, na escala horizontal de 1:1000 e na escala vertical de 1:100;
  - g) a divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas;
  - h) os espaços destinados à recreação e ao uso público especial ou, quando se tratar de condomínios, os espaços destinados ao uso comum, com a quantificação e a localização das respectivas áreas, contendo quadro de áreas com percentual de cada categoria;
  - i) dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangência e os ângulos centrais das vias em curvas.
- IX. memorial descritivo ao projeto mencionando contendo:
- a) descrição sucinta do loteamento com as suas características e definição de uso a que se destina;
  - b) as condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas edificações;
  - c) indicação, quando for o caso, das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
  - d) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no local e adjacências;
  - e) indicação da localização e das características e dimensões das áreas de uso contíguas.
- X. planta topográfica do terreno contendo:
- a) as indicações de marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou nas curvas das vias projetadas e amarradas à referência do nível adotado pelo Município;
  - b) indicação das servidões e restrições que, eventualmente, gravem os lotes ou as edificações;
- XI. a Prefeitura poderá exigir do interessado a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas de área a ser parcelada, devendo conter no levantamento:
- a) as divisas do imóvel perfeitamente definidas;
  - b) a orientação do norte magnética;
  - c) localizações de construções já existentes;
  - d) localização dos bosques, monumentos naturais ou artificiais, árvores de grande porte e cursos de água existentes no imóvel;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

e) indicação das vias, logradouros públicos, áreas de recreação ou verdes e de uso público institucional, existentes, no local e nas adjacências do perímetro do imóvel;

f) as curvas de nível de metro em metro, referidas ao sistema oficial de referências de nível (RN) adotado pelo Município, a Prefeitura Municipal poderá dispensar a apresentação deste requisito, nesta fase quando as características da gleba puderem ser claramente avaliadas "in loco" pelos técnicos municipais;

g) se a área a ser parcelada constituir parte de gleba maior, deverá ser apresentada, também, planta de situação da área em relação à totalidade do imóvel.

XIII. outras informações ou documentos considerados importantes para urbanização da gleba ou lote;

XIV. cronograma físico-financeiro e Orçamento dos serviços a serem executado.

Parágrafo Único - Todos os projetos serão elaborados e assinados por técnicos legalmente habilitados pelo CREA e CRB devendo possuir formação adequada para os serviços prestados;

## Subseção V

### Do Prazo para avaliação do projeto

**Art. 164.** A Prefeitura Municipal terá prazo de 60 (sessenta) dias para exame e pronunciamento sobre o projeto urbanístico.

Parágrafo Único - O prazo poderá ser prorrogado, por mais 30 (trinta) dias, quando a Prefeitura julgar necessário o assessoramento de órgão técnico estranho ao Município.

## Subseção VI

### Da Licença de Instalação

**Art. 165.** Após a aprovação do projeto o loteador deverá requerer a Licença de Instalação devendo encaminhar a seguinte documentação:

- I requerimento de Licença de Instalação;
- II cópia da Licença Prévia;
- III comprovante do pagamento dos custos dos serviços da Licença de Instalação;
- IV projeto técnico aprovado pela Prefeitura Municipal e Bombeiros.

## Subseção VII

### Do Alvará de Construção

**Art. 166.** Concedida a Licença de Instalação será autorizado para execução o projeto de loteamento, o loteador receberá Alvará de Construção para início das obras de infra-estrutura e dois (2) jogos de cópias dos projetos aprovados para a realização dos seguintes projetos:



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

- I. da rede de distribuição de água potável, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;
- II. da rede de esgoto doméstico, conforme as normas adotadas pelo órgão responsável e aprovado pelo mesmo;
- III. da rede de distribuição de energia elétrica do domiciliar, de acordo com as normas estabelecida pelo órgão responsável, e aprovado pelo mesmo;
- IV. das obras de arte, tais como pontes, bueiros e similares.

§ 1º. Quando se tratar de loteamentos para implantação de sítios de lazer e recreio será exigido apenas o cumprimento do inciso IV deste artigo e rede de energia elétrica.

§ 2º. Todos os projetos mencionados neste artigo deverão também ser elaborados por técnicos legalmente habilitado pelo CREA e assinados pelo mesmo e pelo interessado.

§ 3º. Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à aprovação da Prefeitura.

§ 4º. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

## Subseção VIII Do Termo de Compromisso

**Art. 167.** A liberação do Alvará de Construção de parcelamento ou condomínio ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso.

**Art.168.** Assinado o Termo de Compromisso e devidamente formalizada a prestação de garantia, deverá o interessado apresentar comprovante de haver pago os emolumentos municipais referentes à tramitação do projeto, para receber uma cópia deste devidamente autenticado, com o respectivo despacho de aprovação.

**Art. 169.** Depois da aprovação do projeto, bem como da assinatura do Termo de Compromisso e prestação de garantia, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, anexando ao requerimento uma cópia do projeto aprovado, bem como o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais relativos ao pedido de licença.

**Art. 170.** Mediante o Termo de Compromisso o interessado se obrigará:

I a executar, às suas expensas, no prazo fixado pela prefeitura, todas as obras constantes dos projetos aprovados;

II a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo o padrão estabelecido pela prefeitura;

III facilitar a fiscalização permanente da prefeitura durante a execução das obras e serviços;



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

IV a fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação de lotes, a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras e serviços previstos nos projetos constantes do art.166.

**Art. 171.** O prazo previsto ao loteador é de 2 (dois) anos, podendo a prefeitura, a juízo do órgão competente, permitir a execução das etapas, desde que se obedeça ao disposto no parágrafo seguinte.

§ 1º. A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

I. o Termo de Compromisso fixar prazo total para a execução completa das obras do parcelamento ou condomínio;

II. sejam executadas na área, em cada etapa, todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos equipamentos implantados.

§ 2º. prazo poderá ser prorrogado por mais 2 (dois) anos.

## Subseção IX Das Garantias

**Art. 172.** A execução das obras a que artigos 125, 126,127 e 128 deverá ser objeto de prestação de garantias, por parte do interessado, segundo as seguintes modalidades:

I. garantia hipotecária ou anticrética;  
II. caução em dinheiro, em títulos de dívidas pública ou fidejussória;

III. fiança bancária;

IV. seguro-garantia;

Parágrafo Único - No caso de hipoteca, a mesma será relativa a 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba parcelada, em localização à escolha do município. Em qualquer das de mais modalidades de garantia, o valor desta será equivalente ao custo orçado das obras a serem executadas, aceito pelos órgãos técnicos competentes da prefeitura.

**Art. 173.** No ato da garantia deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do interessado e o prazo de sua execução.

§ 1º. Quando se tratar de hipoteca, o pacto de prestação de garantia será celebrado por escritura pública, onde constará a identificação das áreas dadas em garantia, pela individualização correspondente a lotes do projeto aprovado e através do sistema de coordenadas, tomando como ponto de referência marcos permanentes, determinados pela prefeitura.

§ 2º. As áreas dadas em garantia hipotecária não poderão ser alienadas sem a interveniência do Município.

## Subseção X Do Registro de Imóveis



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

**Art. 174.** Para fins de inscrição do parcelamento ou condomínio, no Registro de Imóveis, o interessado deverá ter executado as obras pela presente Lei, ou apresentar cópia do Termo de Compromisso e do cronograma de execução das obras, bem como do competente instrumento de garantia.

**Parágrafo Único** - A inscrição do parcelamento ou condomínio no Registro de Imóveis se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, sob pena de caducidade desta aprovação.

**Art. 175.** Todas as obras e serviços exigidos por esta Lei, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e logradouros públicos em geral e nas áreas destinadas à recreação e ao uso público especial, passarão a integrar o domínio público municipal, desde a data do registro do parcelamento, sem qualquer indenização.

§ 1º. O Município não poderá alienar as áreas de que trata este artigo, nem destiná-la a outros fins que não os previstos nesta Lei, salvo permuta com área igual ou superior, a fim de melhorar ou melhor realocar a atividade pública prevista.

§ 2º. O disposto neste artigo não se aplica aos condomínios por unidades autônomas.

**Art. 176.** Decorrido o prazo estabelecido, através do Termo de Compromisso, para a execução das obras do parcelamento ou do condomínio e tendo havido paralisação ou não execução das mesmas, o Município promoverá a competente ação judicial.

**Parágrafo Único** – o loteador, em casos excepcionais, poderá requer prorrogação da entrega dos serviços de acordo com o § 2º do art. 171.

**Art. 177.** Executadas todas as obras e serviços exigidos para a realização do parcelamento, a prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria de seu órgão competente, dispensará a garantia prestada, mediante expedição de Auto Vistoria.

§ 1º. O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma cópia do certificado de inscrição no Registro de Imóveis e da planta retificada definitiva do parcelamento ou condomínio, em arquivo eletrônico digital salvo em disco laser (CD) e em cópias em papel opaco, a ser entregue enrolada, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º. No caso de garantia hipotecária, a área gravada poderá ser liberada parceladamente, a critério da prefeitura, conforme forem sendo concluídos as obras e serviços de infra-estrutura, segundo cronograma estabelecido.

§ 3º. A parcela liberada da garantia hipotecária não poderá ser menor do que um quarteirão.

**Art. 178.** A Prefeitura só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes, após haverem sido por ela vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana, atendido as exigências do art. 99.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

**Art. 179.** Nos condomínios por unidades autônomas, as obras relativas às edificações e equipamentos de uso comum deverão ser executadas anteriormente a qualquer obra de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

**Art. 180.** Excluem-se do disposto nesta Lei os condomínios por unidades autônomas, constituídas por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser apenas atendidos os requisitos referentes aos dispositivos de controle das edificações e de acesso à via pública de largura igual ou superior a 2.80 m (Dois vírgula oito metros).

## Subseção XI Dos Projetos de Fracionamentos

**Art. 181.** Para o fracionamento de terrenos deverá ser requerida a aprovação do projeto pela Prefeitura, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. título de propriedade do imóvel;
- II. certidão de ônus reais;
- III. certidão negativa de tributos municipais

sobre o imóvel.

**Art. 182.** O projeto deverá atender às diretrizes fornecidas pela prefeitura e ser elaborado na escala 1:1000, por profissional devidamente habilitado pelo CREA, devendo ser assinado por este e pelo interessado ou seu representante legal.

**Art. 183.** O projeto deverá ser apresentado 4 (quatro) vias, contendo as seguintes indicações:

- I. vias existentes no entorno da área;
- II. loteamentos próximos;
- III. uso predominante no local;
- IV. divisão de lotes pretendida na área, com as

respectivas dimensões.

**Art. 184.** Após examinar o projeto, a Prefeitura Municipal devolverá ao interessado 3 (três) cópias do mesmo com o despacho de aprovação ou quando for o caso, com a indicação das alterações a serem realizadas.

**Art. 185.** O processo de aprovação de projeto, licenciamento e execução das obras, nos casos de desmembramento previstos no art. 113 da presente Lei, deverá atender, em tudo o que couber, às disposições referentes aos loteamentos e condomínios por unidades autônomas.

## Subseção XII Dos Projetos e Loteamentos Populares

**Art. 186.** Consideram-se loteamentos de interesse social os que apresentam características especiais por se destinarem especificamente à



# Estado do Rio Grande Sul

## Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

população de baixo poder aquisitivo, os lotes não poderão ser inferiores a 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) sendo que quarteirões e vias devem atender o previsto nesta lei e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 187.** O Município implantará os loteamentos de interesse social ou celebrará convênios para esse fim, com órgãos federais, estaduais, cooperativas, Organizações Não Governamentais (ONGs) e Associações de Profissionais.

**Art. 188.** São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal, entidade e/ou loteador social autorizados por lei municipal, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo Único- Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

**Art. 189.** A infra-estrutura básica dos loteamentos interesse social situados nas Zonas Especiais Interesse Social (ZEIS) para habitações declaradas por lei como de interesse social (HIS) consistirá, no mínimo, de:

- I. vias de circulação;
- II. escoamento das águas pluviais;
- III. rede para o abastecimento de água potável;
- IV. soluções para o esgotamento sanitário e

para a energia elétrica domiciliar.

**Art. 190.** Os loteamentos Interesse Social deverão destinar para as áreas públicas institucionais e arruamento o previsto pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, devendo prever 10% (dez por cento) para implantação de área verde.

Parágrafo Único - O Poder Executivo Municipal consultando a Comissão Técnica Mista poderá realizar estudo de forma que seja aceita a compensação do percentual previsto para área verde, desde que na proximidade do empreendimento exista áreas verdes suficientes para atingir proporção de 12 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) de área verde por habitante, observando a lei N° 9.785/99.

### Seção IV

#### Fiscalização e Penalidades

**Art. 191.** Constatada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, a Prefeitura Notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de regularização da ocorrência, não excedente de 30 (trinta) dias e prorrogáveis por igual tempo, contado da data da expedição da notificação.

60





# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

Parágrafo Único - A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo mesmo após o término das obras.

**Art. 192.** No caso de não cumprimento das exigências constantes da notificação, dentro do prazo concedido será lavrado o competente de Auto de Infração e/ou Termo de Embargo das Obras.

**Art. 193.** Depois de lavrado o Termo de Embargo fica proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos se, necessário, com auxílio de força policial.

**Art. 194.** O autuado o poderá apresentar recursos na Prefeitura, com efeito suspensivo, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento do auto de infração.

**Art. 195.** Pelas infrações das disposições da presente lei e de outras providências cabíveis, previstas na Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979, será aplicada a Lei Municipal Nº 1929/2001.

Parágrafo Único - Os projetos de infra-estrutura e equipamentos que sofrerem alterações necessárias ao andamento das obras e ficarem em desacordo com o projeto original serão analisados pelo técnico da Prefeitura.

**Art. 196.** Na reincidência da mesma infração (reincidência específica), as multas serão aplicadas em triplo (três vezes).

## PARTE V DISPOSIÇÕES GERAIS E TRASITÓRIAS

**Art. 197.** O Poder Público Municipal regulamentará, por decreto, normas ou especificações adicionais para a execução das obras e serviços exigidos por esta Lei.

**Art. 198.** O alienante deverá fazer constar nos atos de alienação dos lotes ou unidades autônomas as restrições quanto à utilização do terreno impostas, em decorrência do projeto aprovado, bem como o gravame quando o lote estiver hipotecado.

**Art. 199.** Os proprietários e os responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências desta Lei na execução das obras do Parcelamento ou condomínio.

**Art. 200.** A prefeitura Municipal não será responsabilizada por diferenças de área de lotes ou quadras verificadas em parcelamento ou condomínios aprovados nos termos desta Lei.

**Art. 201.** Nos locais das obras de infra-estrutura deverão ser colocadas placas contendo as datas estipuladas pela prefeitura para seu início e término, o número da inscrição no Registro de Imóveis da Comarca, o endereço e

60



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

a identificação legal dos responsáveis técnicos, além de outras exigências de órgãos estaduais e federais competentes.

**Art. 202.** A denominação das vias de comunicação e logradouros públicos em geral será fixada pelo poder público.

**Art. 203.** Os parcelamentos e condomínios já efetuados e não regularizados dentro de 360 dias conforme as normas legais anteriores, estarão sujeitas à ação da prefeitura para aplicação das normas desta Lei.

**Art. 204.** Somente será admitida a edificação em lotes resultantes de parcelamento do solo ou em unidades autônomas quando estes estiverem sido objeto de aprovação municipal.

**Art. 205.** Prefeitura Municipal só expedirá Alvará ou licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nos lotes após haverem sido por ela vistoriados e aprovadas as respectivas obras de infra-estrutura urbana, observado o previsto no art. 166 desta lei.

**Art. 206.** processos de parcelamento em fase de solicitação de diretrizes que estiverem tramitando na prefeitura Municipal na data de publicação desta Lei deverão adequar-se às suas exigências.

**Art. 207.** Os parcelamentos do solo, clandestinos ou irregulares, existentes na data de publicação desta Lei Municipal, deverão ser regularizados, dentro de trezentos e sessenta (360) dias, conforme os padrões urbanísticos da legislação por ela revogada, e após este prazo, estarão sujeitos aos dispositivos desta Lei.

**Parágrafo Único.** Ficam automaticamente aprovados, dependendo apenas de registro no órgão técnico municipal competente, os desmembramentos e fracionamentos que tenham obtido inscrição no Cartório de Registro de Imóveis da comarca, com base no Provimento 17/99-CGJ de 22 de novembro de 1999 e Provimento 28/2004 de 28 de outubro de 2004 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, desde que observada pelos lotes resultantes em qualquer hipótese, frente para via pública.

**Art. 208.** Prefeitura se desatendida pelo loteador a notificação poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e da defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

**Art. 210.** O caso dos imóveis foreiros ou enfiteutas serão tratados de acordo com o disposto no Código Civil Brasileiro.

**Art. 211.** Os casos omissos no Plano Diretor serão *deliberados pelo Poder Executivo Municipal, após parecer do Conselho da Cidade e da Comissão Técnica Mista, precedido de Audiência Pública nos casos necessários.*



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

§ 1º. Toda alteração ou revisão da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental dependerá de avaliação prévia e parecer do Conselho da Cidade.

§ 2º. A lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental será revista pelo menos de dez em dez anos.

**Art. 212.** As despesas decorrentes desta lei correrão por conta da dotação orçamentária anual.

**Art. 213.** Esta Lei entrará em vigor na mesma data da vigência da Lei do Uso e Ocupação do Solo, revogadas na data da vigência as leis municipais 901,904 e 905 de 30 de dezembro de 1985.

Gabinete do Prefeito Municipal de Quaraí.

Em 08 de agosto de 2007.

**JOÃO CARLOS VIEIRA GEDIEL**  
Prefeito Municipal de Quaraí



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

## Justificativa

Justifica-se o presente projeto-de-lei devido a imposição de Lei Federal de aprovação do novo Plano Diretor no âmbito municipal.

Cumpres ressaltar que o presente projeto-de-lei foi elaborado pela empresa Atelier A3 Consultoria de Arquitetura Ltda, devidamente contratada mediante licitação pública para elaboração do mesmo.

Entendo que o presente projeto-de-lei está adequado as atuais necessidades do nosso município, tendo sido acolhida várias contribuições realizadas pelo Poder Legislativo durante a tramitação em 2006.

Pelo acima exposto e tudo mais quanto os dignos Edis certamente acrescentarão, é que confiamos na aprovação do presente projeto-de-lei

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE QUARAÍ.

Em 11 de junho de 2007.

**João Carlos Vieira Gediel**  
Prefeito Municipal de Quaraí



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

## ANEXO I – GLOSSÁRIO

1. **Acobertamento Profissional:** ato ilícito de um profissional ao responsabilizar-se profissionalmente por trabalho realizado por leigo não habilitado.
2. **Adensamento populacional:** quantidade de população em determinada área.
3. **Afastamento Lateral:** distância entre a projeção horizontal da edificação e a linha divisória da lateral do lote.
4. **Afastamento Frontal:** distância entre a projeção horizontal da edificação e o alinhamento do terreno.
5. **Áreas de Preservação Ambiental (APA):** áreas que podem ser de domínio público ou privado e destinam-se à conservação do sistema natural a fim de assegurar o bem-estar da população e conservar ou melhorar as condições ecológicas locais, evitando a descaracterização das belezas naturais, dos recursos hídricos, da fauna e flora.
6. **Área de Preservação Permanente (APP):** áreas definidas pelo Código Florestal.
7. **Área construída:** soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos de uma edificação.
8. **Áreas Construídas não adensáveis:** áreas destinadas a atividades complementares à atividade principal e as destinadas aos serviços gerais de apoio à edificação.
9. **Área Construída Aberta não Computável:** áreas pavimentadas sem cobertura originárias de área de iluminação que atendem a uma ou mais economias.
10. **Área Construída Computável:** são as áreas construídas que sobram da dedução das não adensáveis e não computáveis que serão consideradas para o cálculo do Índice de Aproveitamento.
11. **Área Líquida de Terreno:** é a área não atingida por traçado viário projetado.
12. **Área Ocupada:** superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação.
13. **Área Livre:** superfície do lote não ocupada pela projeção horizontal da edificação.
14. **Alinhamento:** limite oficial entre o terreno e o logradouro para o qual faz frente.
15. **Aprovação de Projeto:** ato administrativo que precede ao licenciamento do loteamento, desmembramento ou construção.
16. **Base:** volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até o corpo da edificação.
17. **Cadastro imobiliário:** cadastro dos imóveis urbanos.
18. **Capacidade de suporte das infra-estruturas:** capacidade máxima de utilização que as infra-estruturas comportam de conformidade com a densidade populacional e a densidade de edificação para determinado local.
19. **Cercamento:** proteção com cerca de uma área superficial (lote ou campo).
20. **Cota:** indicação ou registro de dimensões (medidas).
21. **Corpo:** volume de altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

22. **Corredores Municipais:** vias rurais de escoamento de tropas com larguras variáveis de 14 a 60 metros serviram de base para implantação das atuais estradas vicinais.

23. **Degradação ambiental:** prática antrópica que causa disfunção ao ecossistema.

24. **Densidade demográfica líquida:** relação entre a quantidade de população assentada em determinada área, constituída apenas da área dos lotes, não constando, porém, para os cálculos, espaços públicos como praças, ruas, etc.

25. **Desenvolvimento sustentável:** desenvolvimento em que tem como princípio três condições básicas: ambiental, social e econômica.

26. **Diretrizes urbanísticas:** traçados e condicionantes urbanísticos com vistas ao ordenamento, desenvolvimento e expansão de determinada área urbana ou rural.

27. **Divisa:** linha que define os limites do terreno.

28. **Ecologicamente equilibrado:** garantia de fatores que não causem prejuízo ao meio ambiente.

29. **Economia:** Unidade autônoma de uma edificação.

30. **Empreendimentos de alto impacto:** todo empreendimento que potencialmente possa causar transtornos urbanísticos, ambientais ou à vizinhança, independente da área construída.

31. **Equipamentos públicos urbanos e comunitários:** são edificações ou elementos urbanísticos públicos de utilidade coletiva, compreendendo desde orelhões e lixeiras até postos de saúde e escolas, etc.

32. **Escala:** relação entre as dimensões do desenho e a medida real.

33. **Espacialização georeferenciada:** condição de demarcação cartográfica por meio de coordenadas planas ou geográficas.

34. **Estradas vicinais:** vias de caráter municipal que formam a malha viária rural originária na grande maioria dos antigos corredores municipais

35. **Estudo de impacto ambiental:** estudo que visa garantir que o meio ambiente seja ecologicamente equilibrado.

36. **Estudo prévio de impacto de vizinhança:** estudo que visa garantir reais condições de conforto à vizinhança diante de qualquer realização de intervenção urbana.

37. **Fossas sépticas:** fossas de caráter coletivo ou individual, destinadas à captação de esgoto sanitário, construídas de acordo com normas técnicas que garantam o funcionamento por meio de bactérias anaeróbias.

38. **Habilitação Técnica:** habilitação legal compatível com o exercício profissional, adquirida mediante formação teórica e prática em instituições de estudos reconhecidas pelos órgãos federais.

39. **Habitação Coletiva:** edificação de caráter residencial, composta de mais de uma economia.

40. **Habitação Popular:** Aquela que apresenta características especiais por se destinar especificamente a populações de baixa renda, denominada nesta lei por Habitação de Interesse Social.

41. **Habite-se ou Carta de Habitação:** documento que autoriza a ocupação da edificação, expedido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

42. **Índice de Aproveitamento (IA):** é a relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área total desse mesmo terreno.



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

43. **Índices urbanísticos:** condicionantes urbanísticas de uso e ocupação do solo que têm por objetivo ordenar o espaço urbano e rural, as edificações, a atividades econômicas e demais aspectos do meio urbano e rural.

44. **Infra-estrutura:** toda e qualquer instalação estrutural de amplitude urbana, implantado em rede ou não que atenda a população em geral, tais como: como pavimentação asfáltica, rede de água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, iluminação pública, entre outros.

45. **Interesse urbanístico:** Interesse de caráter público, visando atuações ou intervenções urbanísticas, com a pretensão de consolidar melhorias das condições urbanas ou rurais locais.

46. **Intervenções urbanísticas consistentes:** São obras ou ações públicas que garantam e consolidam melhorias das condições urbanas ou rurais locais.

47. **Inventário urbanístico:** relação de elementos, equipamentos ou qualquer objeto de característica urbana que possam ser armazenados em banco de dados para auxiliar nos planos, programas e projetos urbanísticos.

48. **Licenciamento:** ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de um serviço.

49. **Licença de Instalação (LI):** autoriza a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambientais e demais condicionantes, da qual constituem motivo determinante.

50. **Licença Prévia (LP):** concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade aprovando sua localização e concepção, atestando a viabilidade ambiental e estabelecendo os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas próximas fases de sua implementação.

51. **Licença Operacional (LO):** autoriza a operação da atividade ou empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores, com as medidas de controle ambientais e condicionantes determinados para a operação.

52. **Logradouro:** parte da superfície da cidade, de domínio público municipal, destinada ao tráfego ou ao uso público.

53. **Lote:** porção de terreno que faz frente para um logradouro.

54. **Loteamentos clandestinos:** loteamentos implantados, à venda ou totalmente vendidos, sem aprovação junto à Prefeitura Municipal de Quaraí.

55. **Loteamentos privados regulares:** loteamentos implantados pela iniciativa privada que estejam devidamente aprovados na Prefeitura Municipal de Quaraí e registrados em cartório de imóveis.

56. **Loteamentos privados irregulares:** loteamentos implantados, à venda ou totalmente vendidos, porém, com projetos de aprovação ainda em andamento na Prefeitura Municipal de Quaraí ou no Cartório de Registro de Imóveis.

57. **Loteamentos públicos:** loteamentos de caráter social, implantados em área pública ou área adquirida pelo poder público para tal fim, com população residente de baixa renda.

58. **Loteamentos de caráter sociais:** loteamentos implantados pelo poder público ou pela iniciativa privada com população residente exclusivamente de baixa renda na data de sua implantação.

59. **Lotes alagáveis:** lotes situados em áreas que sofrem inundações ou passíveis de serem inundadas pelas circunstâncias geomorfológicas do local.

2



# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

60. **Malha urbana:** vias, quadras e lotes urbanos da cidade.
61. **Memorial Descritivo:** descrição completa dos materiais utilizados e dos serviços a serem executados em uma obra.
62. **Multidisciplinaridade:** sistema que se utiliza de opinião de indivíduos de variadas formações técnicas.
63. **Normas edilícias:** normas formalizadas pela Câmara Municipal.
64. **Núcleo Histórico:** área central da cidade inserida no perímetro das ruas Dr. Acauã, Chico Corrêa, Dartagnan Tubino e Florêncio Ribeiro.
65. **Ocupação territorial:** relação da quantidade de edificações e da área territorial de determinada região.
66. **Orçamento Participativo:** processo de integração do poder Público Municipal com a população nas tomadas de decisões para a aplicação dos recursos públicos municipais.
67. **Passeio:** parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres.
68. **Pavimento:** plano horizontal que compreende os elementos da edificação situados em um mesmo nível do conjunto edificado.
69. **Plágio:** é a cópia da concepção de outro profissional com modificações de detalhe que apenas visam a dissimular a reprodução.
70. **Potencial construtivo:** relação da quantidade de área permitida para ser construída em determinado lote ou gleba.
71. **Profundidade:** distância entre a frente e o fundo do lote, ou medida entre a frente e determinado ponto do lote em direção ao fundo.
72. **Quadra Rústica:** lote rústico quadrado com 220 metros nas laterais. A denominação é originária da Planta de Quaraí elaborada pelo Coronel Soares Andréa em 1858.
73. **Quota Ideal Mínima de Terreno por economia:** é a fração mínima que cada economia deve possuir da área do lote.
74. **Recuo Frontal:** distância entre o limite frontal externo da projeção horizontal da edificação e a divisa entre o lote e a calçada de pedestres.
75. **Recuo para Ajardinamento:** distância entre o alinhamento e o início da área construída, tem como objetivo ordenar e valorizar a paisagem urbana.
76. **Recuo Viário:** distância entre o alinhamento e o início da área construída, tem como objetivo garantir alargamento do logradouro público sem a necessidade de demolição de áreas construídas.
77. **Recursos naturais:** todo e qualquer elemento natural de utilização antrópica.
78. **Regime urbanístico:** regras adotadas para o desenvolvimento urbano.
79. **Regime Volumétrico:** indica a forma que os prédios vão ter.
80. **Relevância urbanística:** situação definida como de interesse para o adequado desenvolvimento urbano.
81. **Relevante interesse municipal:** situação definida pelo órgão público municipal de ações de interesse para o adequado desenvolvimento urbano.
82. **Sistema de transporte de carga:** condições pré-estabelecidas para a utilização das vias urbanas e rurais por veículos de transporte de carga.
83. **Sistema viário:** sistema de hierarquia de vias públicas de ordenação e dinamização do tráfego viário urbano.
84. **Solo Criado:** são estoques construtivos públicos alienáveis.





# Estado do Rio Grande Sul Prefeitura Municipal de Quaraí

Gestão 2005 / 2008

85. **Subsolo** – volume de altura e projeção variáveis, situado abaixo do Nível de Referência.

86. **Taxa de ocupação (TO):** é a relação percentual entre a área ocupada pela projeção horizontal da área a ser edificada e a área total do lote urbano que acolher a edificação.

87. **Testada:** frente do terreno junto ao logradouro.

88. **Unidade de Conservação:** espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público com objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

89. **Unidades imobiliárias:** toda e qualquer área urbana ou rural dotada de inscrição imobiliária cadastral ou matrícula no cartório de registro de imóveis.

90. **Uso e ocupação do solo:** forma de aproveitamento do imóvel urbano.

91. **Utilização do solo:** forma de aproveitamento do imóvel urbano, contribuindo para o cumprimento da função social da cidade.

92. **Verticalização da construção:** processo que viabiliza a utilização do espaço aéreo do imóvel com a edificação de vários pavimentos.

93. **Verticalização da economia:** processo que visa a utilização de agregação de valores ao produto da economia local.

94. **Vistoria:** inspeção efetuada por funcionário competente com a finalidade de verificação para encaminhamentos administrativos.

95. **Volume Superior:** volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos.

96. **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** zonas urbanas específicas que podem conter áreas públicas ou particulares ocupadas por população de baixa renda, onde há interesse público de promover a urbanização e/ou a regularização jurídica da posse da terra, para salvaguardar o direito à moradia.

2