



Portal de Legislação da Câmara Municipal de Nova Roma do Sul / RS

LEI MUNICIPAL Nº 1.179, DE 31/05/2012

DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE NOVA ROMA DO SUL, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 39, 40, 41 E 42 DA LEI FEDERAL Nº 10.257/2001.

MARINO ANTONIO TESTOLIN, Prefeito Municipal de Nova Roma do Sul (RS), no uso de suas atribuições legais que a [Lei Orgânica Municipal](#) lhe confere faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

PARTE I - DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

TÍTULO I - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E DE SEUS INSTRUMENTOS

Art. 1º A Política de Desenvolvimento Territorial de Nova Roma do Sul orientar-se-á pelo determinado na [Lei Federal 10.257/2001](#) com vistas ao cumprimento da função social da propriedade e da cidade e o desenvolvimento local sustentável.

Parágrafo único. Em atendimento ao [artigo 127 da Lei Orgânica de Nova Roma do Sul](#), o município deverá conjugar esforços com a União e o Estado do Rio Grande do Sul na ordenação de usos, atividades e funções de interesse social, com o objetivo de:

I - Melhorar a qualidade de vida na cidade;

II - Promover a efetiva realização;

III - Promover a ordenação territorial, integrando as diversas atividades e funções urbanas;

IV - Prevenir e corrigir distorções do crescimento urbano;

V - Promover a recuperação dos bolsões de favelamento, sua integração e articulação com a malha urbana;

VI - Integrar as atividades urbanas e rurais;

VII - Impedir as agressões ao meio ambiente, estimulando ações preventivas e corretivas;

VIII - Distribuir os benefícios dos encargos do processo de desenvolvimento da cidade inibindo a especulação imobiliária, os vazios urbanos e a excessiva concentração urbana;

IX - Promover a integração, racionalização e otimização da infraestrutura urbana básica, priorizando os aglomerados de maior densidade populacional e as populações de menor renda, especialmente descentralizando os serviços públicos ofertados;

X - Preservar os sítios, as edificações e os monumentos de valor histórico, artístico e cultural;

XI - Promover o desenvolvimento econômico local;

XII - Preservar e estimular as áreas verdes e de lazer no âmbito urbano.

Art. 2º O principal instrumento para a implementação da política de desenvolvimento territorial de Nova Roma do Sul é o Plano Diretor o qual tem como objetivos:

I - O estabelecimento de diretrizes para o crescimento urbano e o desenvolvimento sustentável;

II - O controle do uso e a ocupação do solo com vistas ao atendimento dos objetivos da Política de Desenvolvimento Territorial;

III - O estabelecimento de estruturas e estratégias para a gestão do planejamento urbano, garantindo sua continuidade, transparência e o envolvimento da sociedade nas instâncias de decisão.

Parágrafo único. A política de desenvolvimento territorial será também instrumentalizada por planos setoriais, cujas diretrizes, estratégias e instrumentos deverão estar adequados ao que determina este Plano Diretor.

Art. 3º O Plano Diretor do Município de Nova Roma do Sul é composto por cinco partes, integrantes desta Lei, quais sejam:

I - Do desenvolvimento territorial;

II - Do modelo territorial;

III - Dos instrumentos de controle do uso e ocupação do território e da política urbana;

IV - Do Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor;

V - Das disposições finais e transitórias.

TÍTULO II - DOS CAMPOS DE ATUAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 4º Para o cumprimento dos objetivos da política de desenvolvimento territorial de Nova Roma do Sul e deste Plano Diretor, ficam estabelecidos campos de atuação para o planejamento municipal, quais sejam:

- I - Fomento a Preservação do Patrimônio Cultural e Turismo;
- II - Integração regional;
- III - Desenvolvimento socioeconômico;
- IV - Gestão Ambiental;
- V - Gestão do Uso do Solo;
- VI - Gestão do Planejamento Urbano

§ 1º Os campos de atuação constituem-se como eixos estratégicos os quais articulam programas, projetos e ações municipais com finalidades complementares.

§ 2º Os programas e ações definidos neste Plano Diretor visam dar efetividade aos objetivos da Política de Desenvolvimento Territorial de Nova Roma do Sul e deverão ser implementados e monitorados pelo Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor.

§ 3º O planejamento urbano, os planos plurianuais e as diretrizes orçamentárias municipais deverão ser orientados pelos programas descritos neste Plano Diretor.

Art. 5º O Fomento a Preservação do Patrimônio Cultural e Turismo tem como objetivo o desenvolvimento local através do resgate e preservação dos valores culturais e históricos, fortalecendo e divulgando a identidade da cidade e da comunidade local ou grupos sociais locais.

§ 1º O Fomento a Preservação Cultural e Turismo dar-se-á através de programas a serem implementados pelo Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor organizadas da seguinte forma, dentre outros:

I - Programa de preservação do valor histórico e cultural arquitetônico - visa identificar prédios com valor histórico, estabelecer as ações necessárias para a sua preservação, bem como as diretrizes urbanísticas para a manutenção dos valores paisagísticos locais;

II - Programa de qualificação dos acessos da cidade e das vias urbanas - visa qualificar os acessos à Nova Roma do Sul e a circulação urbana, de forma a facilitar o trânsito dos visitantes e tornar a cidade mais atrativa;

III - Programa de capacitação da mão-de-obra para o turismo - visa preparar profissionais aptos a desenvolverem o turismo local e receberem os visitantes.

§ 2º A preservação cultural e o turismo deverão ser potencializados através da elaboração de um planejamento específico o qual detalhará os programas descritos no parágrafo 1º e incluirá outros, dentro de uma visão estratégica que contemple ações de curto, médio e longo prazos.

§ 3º Insere-se dentro do campo de atuação do Fomento a Preservação Cultural e Turismo, a necessidade de elaboração de um inventário dos prédios históricos de Nova Roma do Sul, prerrogativa à utilização do instrumento Transferência do Direito de Construir, nos termos do artigo 53.

Art. 6º A Integração Regional tem como objetivo promover a articulação dos esforços dos municípios da região com vistas ao equacionamento de suas questões comuns, a potencializar as ações de captação de recursos e execução de investimentos, dando suporte ao desenvolvimento local integrado.

Parágrafo único. A Integração Regional dar-se-á através das seguintes ações a serem implementadas pelo Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor:

- I - Criação das condições institucionais necessárias para que Nova Roma do Sul possa articular-se regionalmente;
- II - Instituição de consórcios com os municípios vizinhos para o atendimento de objetivos em comum;
- III - Participação efetiva de Nova Roma do Sul nas instâncias de planejamento e organização regionais existentes.

Art. 7º O Desenvolvimento Socioeconômico visa criar as condições necessárias para o desenvolvimento local, fortalecendo os vínculos da sociedade e tornando a cidade mais atrativa para permanência da população jovem.

§ 1º O Desenvolvimento Socioeconômico dar-se-á através de ações a serem implementadas pelo Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor organizadas através dos seguintes programas, dentre outros:

I - Programa de Consolidação dos Corredores de Desenvolvimento - visa criar espaços atrativos à implantação de empreendimentos produtivos, com oferta de infraestrutura adequada e acessibilidade adequada;

II - Programa de Geração de Oportunidades de Desenvolvimento - visa criar condições atrativas aos empreendimentos produtivos, desenvolvendo o empreendedorismo e incluindo socialmente os trabalhadores locais, especialmente na área da agricultura e turismo, através da qualificação da mão de obra, do estímulo às oportunidades de parcerias para a produção de habitação de interesse social, da implantação de novas técnicas e arranjos produtivos que aproveitem os potenciais locais;

III - Programa de Fomento à Organização Social e ao Associativismo - visa identificar e potencializar oportunidades de geração de renda através de associações de caráter comunitário, estimulando laços de solidariedade e cooperação.

§ 2º O Desenvolvimento Socioeconômico deverá ser potencializado através da elaboração de um planejamento específico o qual detalhará os programas descritos no parágrafo 1º e incluirá outros, dentro de uma visão estratégica que contemple ações de curto, médio e longo prazos.

Art. 8º A Gestão Ambiental visa proteger o ambiente natural e promover o uso racional dos recursos naturais, de acordo com o Código de Meio Ambiente - [Lei Municipal nº 658/2003](#) e demais legislações aplicáveis.

Parágrafo único. Os objetivos do campo de atuação Gestão Ambiental serão alcançados através de ações de controle do uso e ocupação do solo e de educação ambiental.

Art. 9º A Gestão do Uso do Solo tem como objetivo orientar o crescimento urbano de forma que promova a qualidade de vida, dê suporte ao desenvolvimento Socioeconômico e preserve os valores ambientais e culturais do Município de Nova Roma do Sul.

Parágrafo único. A Gestão do Uso do Solo deverá garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, promovendo:

I - A qualificação dos espaços públicos, de circulação e de lazer;

II - A indução ao aproveitamento dos vazios urbanos localizados em áreas consolidadas ou em consolidação;

III - A indução ao parcelamento do solo através de loteamento e não de desmembramento;

IV - A contenção dos processos de especulação imobiliária;

V - A reserva de terra urbana para o atendimento da demanda habitacional de interesse social prioritária do município.

Art. 10. O uso e ocupação do território de Nova Roma do Sul deverão ser orientados pelo Modelo Territorial deste plano diretor e dar-se-á através da utilização dos instrumentos de controle do uso e ocupação do território e da política urbana, constantes neste plano diretor.

Art. 11. A Gestão do Planejamento Urbano objetiva um processo de planejamento dinâmico, contínuo, transparente, que articule os diversos interesses da sociedade e que dê suporte à viabilização dos objetivos deste Plano Diretor.

§ 1º Os seguintes princípios orientarão as ações de gestão do planejamento:

I - Integração entre os distintos departamentos do Poder Executivo Municipal e políticas setoriais;

II - Integração entre os Poderes Executivo e Legislativo no que tange às questões relacionadas à gestão territorial;

III - Integração entre os conselhos municipais com vistas a uma leitura transdisciplinar do desenvolvimento local;

IV - Articulação da política tributária com a de desenvolvimento urbano;

V - Concepção ampla de gestão territorial, incluindo as zonas urbana e rural de Nova Roma do Sul;

VI - Integração das estruturas locais de gestão com as regionais, como o Comitê de Gerenciamento da Bacia Hidrográfica do Rio Taquari-Antas e o Conselho Regional de Desenvolvimento (COREDE) Serra;

VII - Monitoramento e avaliação permanente da aplicação do Plano Diretor.

§ 2º Para o atendimento dos princípios de gestão do planejamento descritos no parágrafo 1º, o Sistema de Acompanhamento e Controle deverá desenvolver um cadastro territorial multifinalitário de acordo com as diretrizes da Portaria Ministerial nº 511, de 7 de dezembro de 2009 do Ministério das Cidades.

Art. 12. A estrutura de implementação da Estratégia de Gestão do Planejamento Urbano é o Sistema de Acompanhamento e Controle, o qual é gerenciado internamente através da Comissão de Análise Urbana e, em relação à sociedade, através do Conselho do Plano Diretor, estruturas descritas na Parte V desta Lei.

PARTE II - O MACROZONEAMENTO TERRITORIAL

Art. 13. O Macrozoneamento Territorial é a representação espacial da Política de Desenvolvimento Territorial e é caracterizado por distintas Macrozonas, quais sejam:

I - Macrozona Norte;

II - Macrozona Sul;

III - Macrozona de Influência do Complexo Energético Rio das Antas - CERAN;

IV - Macrozona Nova Treviso;

V - Macrozona da Sede Urbana;

§ 1º Faz ainda parte do Macrozoneamento Territorial, as Áreas de Preservação Permanente, conforme legislação específica das esferas estadual e federal aplicáveis.

§ 2º Estrutura o território de Nova Roma do Sul, por cortá-lo de norte a sul, a rodovia RS448, a qual constitui-se neste Macrozoneamento Territorial, como um Corredor de Desenvolvimento.

§ 3º O [Anexo I](#) apresenta o mapeamento das Macrozonas do Modelo Territorial deste Plano Diretor.

Art. 14. A Macrozona Norte localiza-se ao norte do território municipal, faz divisa com os municípios de Antônio Prado, Veranópolis e Nova Pádua, é caracterizada pelas suas belezas naturais, presença de matas nativas e vales profundos e conta com comunidades rurais estruturadas, além de pontos turísticos, devendo suas características ser potencializadas no cumprimento dos seguintes objetivos:

I - Desenvolvimento do turismo;

II - Promoção da acessibilidade, qualificando a RS-448 e estradas municipais;

III - Proteção do patrimônio ambiental;

IV - Proteção e divulgação dos elementos de valor histórico, cultural e paisagístico;

V - Desenvolvimento econômico a produção rural, capacitando os jovens e agricultores.

Parágrafo único. A produção rural mais característica da Macrozona Norte é a produção de aves, suínos e pecuária em geral, a qual deve ser potencializada, fortalecendo a identidade e o dinamismo econômico local.

Art. 15. A Macrozona Sul localiza-se ao sul do território municipal, faz divisa com os municípios de Veranópolis, Bento Gonçalves, Farroupilha, Flores da Cunha e Nova Pádua, é caracterizada pela presença de comunidades rurais estruturadas e conta com belezas naturais, mata nativa, declividades acentuadas, pontos turísticos e é onde localiza-se a casa de máquinas do CERAN.

§ 1º A atividade rural mais característica da Macrozona Sul é a viticultura, a qual deverá ser potencializada, fortalecendo a identidade e o dinamismo local.

§ 2º Devido às suas semelhanças, os objetivos da Macrozona Norte são válidos também para a Macrozona Sul, devendo ser, contudo, as peculiaridades culturais, territoriais e sócio-econômicas fortalecidas.

Art. 16. A Macrozona de Influência do Complexo Energético Rio das Antas constitui-se como uma faixa de 1.100 metros ao longo do Rio das Antas, no território de Nova Roma do Sul, que conta com o acesso e margem do lago da Usina, mirante, pontos turísticos e cujo uso e preservação será determinado pelo seu zoneamento ambiental aprovado pela FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental nos termos da legislação aplicável.

Art. 17. A Macrozona Nova Treviso está inserida na Área Rural, apresentando, contudo, características de ocupação urbana, com lotes matriculados, unidades habitacionais e atividades relacionadas à moradia.

§ 1º A Macrozona Nova Treviso deverá ter seu perímetro urbano detalhado de forma a consagrar o seu uso predominante e minimizar os conflitos entre as atividades rurais e urbanas.

§ 2º O regime urbanístico da Macrozona Nova Treviso e suas normas de parcelamento do solo estão definidos no [Anexo III deste Plano Diretor](#).

Art. 18. A Macrozona da Sede Urbana engloba a área urbana mais consolidada e destina-se a abrigar as funções de sede do Município, como comércio, serviços, indústrias, equipamentos e serviços públicos, contando com oferta de infraestrutura urbana adequada.

Parágrafo único. A Macrozona da Sede Urbana é detalhada através do Modelo Territorial Urbano.

Art. 19. O Corredor de Desenvolvimento é constituído pela RS-448, principal acesso do município, e tem como objetivos:

I - Desenvolvimento do turismo através da qualificação da acessibilidade à cidade;

II - Integração das comunidades rurais com a sede urbana;

III - Desenvolvimento econômico, através da oferta de infraestrutura para os empreendimentos produtivos, qualificação da acessibilidade e do sistema de escoamento da produção.

Parágrafo único. No trecho em que o Corredor de Desenvolvimento cruza a Macrozona da Sede Urbana, fica definida uma faixa de território com regime urbanístico diferenciado, conforme o detalhamento estabelecido no Modelo Territorial Urbano, artigo 25 desta Lei.

Art. 20. Além da divisão das Macrozonas, o território de nova Roma do Sul divide-se, através do Modelo Territorial deste Plano Diretor, em Área Urbana e Área Rural.

§ 1º Faz parte da Área Urbana de Nova Roma do Sul, a Macrozona da Sede Urbana e a Macrozona Nova Treviso.

§ 2º Caberá ao Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor de Nova Roma do Sul descrever o perímetro urbano da Macrozona da Sede Urbana e da Macrozona Nova Treviso, no prazo definido no artigo 66.

TÍTULO I - DO MODELO TERRITORIAL URBANO

Art. 21. O Modelo Territorial Urbano define a função social das propriedades urbanas e tem como objetivos:

I - Aproveitamento dos vazios urbanos, das áreas sub-utilizadas e dos imóveis não utilizados;

II - Qualificação urbana de setores que demandam melhoria ou complementação de infraestrutura;

III - Otimização da ocupação da área urbana consolidada e dotada de infraestrutura e serviços;

IV - Preservação dos prédios com valor histórico;

V - Fomento às atividades voltadas ao desenvolvimento econômico e ao turismo;

Art. 22. Para o cumprimento dos objetivos estabelecidos no artigo 21, o Modelo Territorial Urbano estabelece a divisão da Área Urbana em Zonas, Corredores e Zonas Especiais, constituindo-se estas em unidades territoriais de planejamento de Nova Roma do Sul.

I - Zonas são parcelas de território urbano cujas características ambientais ou de ocupação, existentes ou projetadas, são semelhantes.

II - Corredores são faixas de território ao longo de vias para as quais se reconhecem ou se projetam características

de uso e ocupação do solo distintas das Zonas onde estão inseridos.

III - Áreas de Especial Interesse são parcelas do território com destinação específica neste Plano Diretor e que, por esta razão, têm regras de uso e ocupação do solo diferenciadas, incluído-se as praças e parques, cemitério, unidade básica de saúde, escolas e imóveis de interesse histórico e cultural. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)

~~Art. 22. (...)~~

~~—III— Áreas de Especial Interesse são parcelas do território com destinação específica neste Plano Diretor e que, por esta razão, têm regras de uso e ocupação do solo diferenciadas, incluído-se as praças e parques, cemitério e imóveis de interesse histórico e cultural. (redação original)~~

Art. 23. O Modelo Territorial Urbano estabelece quatro Zonas, as quais apresentam as seguintes características:

I - Zona de Ocupação Prioritária (ZOP) - Zona urbana de ocupação mais consolidada e com maior oferta de infraestrutura cuja densificação é proposta com a ocupação dos terrenos vazios, potencializando o uso comercial e residencial.

II - Zona de Estruturação e Qualificação (ZEQ) - Zona urbana com ocupação rarefeita com presença de uso residencial, serviços e pequenas indústrias, com necessidade de qualificação da infraestrutura e presença de vazios urbanos e áreas de proteção ambiental.

III - Zona de Ocupação Controlada (ZOC) - Zona urbana de ocupação mais rarefeita, contígua à área urbana consolidada e que necessita ser estruturada através da complementação do traçado viário e da oferta de infraestrutura e que possui grandes vazios urbanos.

IV - Zona de Expansão Urbana (ZEU) - Zona urbana destinada à expansão futura caracterizada por grandes vazios urbanos com características rurais.

§ 1º A ocupação de caráter urbano ou o parcelamento do solo na Zona de Expansão Urbana (ZEU) somente serão autorizados em situações de indiscutível interesse público, por atividades que não requeiram investimento público em complementação das redes de infraestrutura ou serviços urbanos e exigirão, em qualquer caso, Estudo de Impacto de Vizinhança ou Estudo de Impacto Ambiental, nos termos da legislação aplicável a tais instrumentos, conforme deliberação do Conselho do Plano Diretor e o que determina o artigo 30 desta Lei.

§ 2º Caberá à Comissão de Análise Urbana e, posteriormente, ao Conselho do Plano Diretor, avaliar se a proposta de ocupação na Zona de Expansão Urbana é de interesse público.

Art. 24. O Modelo Territorial Urbano detalha o Corredor de Desenvolvimento constituído pelo prolongamento da RS-448, a qual cruza a área urbana, recebendo o nome de Avenida Julio de Castilhos, em três trechos diferenciados, os quais apresentam as seguintes características:

I - T1 - Trecho industrial, contíguo à área urbana consolidada e se destina à implantação de indústria de médio e grande portes;

II - T1 - Trecho sul, do início da área urbana até o centro da área urbana, apresenta ocupação rarefeita com vocação para o desenvolvimento;

III - T2 - Trecho central, localiza-se na área urbana consolidada com forte presença de atividade residencial, comercial e serviços;

IV - T3 - Trecho norte, localizado da área central até o final do perímetro urbano, com presença de algumas atividades voltadas ao comércio, serviços e pequenas indústrias.

Parágrafo único. O regime urbanístico do Corredor de Desenvolvimento é válido para todos os imóveis com frente para a RS-448/Avenida Júlio de Castilhos.

Art. 25. O Modelo Territorial Urbano estabelece quatro tipos de Áreas de Especial Interesse, as quais apresentam as seguintes características:

I - Área de Especial Interesse Praças e Parques - Setor urbano constituído pelas áreas institucionais destinadas a praças e parques.

II - Área de Especial Interesse Cemitério - Área ocupada pelo Cemitério Municipal o qual apresenta necessidade de ampliação.

III - Área de Especial Interesse da Cidade - Imóveis ou áreas com valor histórico e cultural.

IV - Área de Especial Interesse Social - Setor urbano destinado à moradia de interesse social;

V - Área de Especial Interesse Educação e Saúde - Setor urbano destinado à instalação da unidade básica de saúde e escolas. **(AC)** (inciso acrescentado pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)

§ 1º As Áreas de Especial Interesse terão regime urbanístico e normas de parcelamento do solo específicas, de forma que suas características sejam mantidas e/ou sua destinação garantida.

§ 2º No caso de Área de Especial Interesse Social, considerar-se-á moradia de interesse social aquela destinada às famílias pertencentes aos Grupos Sociais I e II assim definidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social de Nova Roma do Sul, que possuem rendimento mensal máximo de até, aproximadamente, 3 (três) salários mínimos.

Art. 26. O Modelo Territorial Rural de Nova Roma do Sul tem como objetivo principal, a estruturação da Área Rural, articulando esta com a Área Urbana e permitindo a conexão intermunicipal.

Parágrafo único. O Modelo Territorial Rural é definido pelas Macrozonas Norte, Sul, de Influência do Complexo Energético Rio das Antas e é estruturado pelo Corredor de Desenvolvimento, nos termos do Macrozoneamento Territorial detalhado na Parte II desta Lei.

PARTE III - DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO E DA POLÍTICA URBANA

Art. 27. Para a concretização dos objetivos da política de desenvolvimento territorial e a fim de viabilizar a execução do Plano Diretor, ficam instituídos instrumentos de controle do uso e ocupação do solo e instrumentos da política urbana.

TÍTULO I - DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 28. Os instrumentos de controle do uso e ocupação do solo correspondem ao regime urbanístico e as normas relativas ao parcelamento do solo.

§ 1º Constituem o regime urbanístico de um terreno urbano, as normas de controle da edificação e as relativas ao seu uso.

§ 2º As normas relativas ao parcelamento do solo regram as formas de divisão de uma gleba em unidades juridicamente independentes.

§ 3º Para garantir a proteção de bens ambientais considerados relevantes e a manutenção de faixas não edificáveis destinadas à infraestrutura urbana e estrutura viária, a Comissão de Análise Urbana poderá estabelecer condições específicas de aplicação do regime urbanístico e das normas de parcelamento do solo, as quais deverão ser informadas ao proprietário na primeira etapa do processo de aprovação de projetos de edificações ou de parcelamento do solo.

CAPÍTULO I - DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 29. O regime urbanístico é estabelecido pelos seguintes dispositivos de controle:

I - Índice de Aproveitamento Básico - é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, estabelece a área máxima da construção;

II - Índice de Aproveitamento Máximo - é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, estabelece a área máxima de construção considerado o potencial construtivo do Índice de Aproveitamento Básico acrescido do adquirido através do instrumento Transferência do Direito de Construir, nos termos dos artigos 51 e 53 desta lei; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 1.563](#), de 23.12.2021)

III - Taxa de Ocupação - é a proporção entre a projeção máxima da construção e a área do terreno;

IV - Taxa de Permeabilidade - é a proporção de terreno que deve ser permeável à passagem da água das chuvas;

V - Altura máxima - é a distância vertical entre o forro do último pavimento e o nível do alinhamento do terreno;

VI - Afastamentos - é a distância entre a edificação e o alinhamento frontal, lateral e de fundos; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)

VII - Regime de atividades - é definido pelas atividades que são proibidas em cada unidade territorial de planejamento, bem como pelos estudos complementares exigidos para a apreciação e aprovação da implantação das atividades que não são proibidas.

§ 1º O regime urbanístico da Área Urbana está definido no [Anexo III desta Lei](#).

§ 2º A aplicação do regime urbanístico observará os limites e as dimensões da matrícula do imóvel no Registro Imobiliário, compatibilizados com a menor poligonal resultante da superposição da poligonal titulada com a local.

§ 3º A utilização de potencial construtivo adicional adquirido através do instrumento Transferência de Direito de Construir deverá ser autorizada pela Comissão de Análise Urbana e pelo Conselho do Plano Diretor.

§ 4º Compõem ainda as regras relativas às edificações e ao seu uso, a exigência de vagas de estacionamento, de acordo com o [Anexo VII desta Lei](#) e os [artigos 39, 40 e 41 desta Lei](#).

§ 5º Em zonas cuja atividade residencial é permitida o uso de áreas para as atividades comerciais serviços ou industriais devem ser usos convenientes com a vizinhança respeitando a função social do zoneamento priorizando o bem estar da população. **(AC)** (parágrafo acrescentado pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)

§ 6º Para o cálculo do Índice de Aproveitamento não serão computadas as seguintes áreas: **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.563](#), de 23.12.2021)

a) condominiais (de uso comum);

b) pilotis;

c) estacionamentos descobertos;

d) vagas obrigatórias de garagens (até 25 m² cada, o excedente deve ser computado) e vagas em subsolo (obrigatórias ou não);

e) terraços;

f) sacadas com peitoril e/ou fechamento de até 1,2 metros de altura. Quando em divisão de economias, poderão ser construídos elementos em alvenaria (churrasqueiras, shaft, etc.) até um limite de 80 cm por economia;

g) área destinada à infraestrutura básica, isto é, reservatórios, casa de máquinas, instalações centrais (ar condicionado, calefação, aquecimento de água e gás), medidores, subestações, casas de geradores, guaritas e áreas destinadas a depósito de resíduos sólidos, tratamento de efluentes, laje técnica;

h) circulação vertical;

i) piscinas;

j) subsolos.

§ 7º Não são computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções horizontais das seguintes áreas: **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.563, de 23.12.2021](#))

a) piscina, playground, jardim e outros equipamentos de lazer ou de recreação ao ar livre;

b) marquise;

c) beiral de até 1,20 (um metro e vinte centímetros) de profundidade;

d) sacada e balcão com até 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de profundidade, (engastado em até dois lados e) com área inferior a 10% (dez por cento) da área do pavimento, desde que 80cm acima do nível do terreno;

e) área de estacionamento descobertas, vias internas ao terreno e circulações descobertas de acessos de veículos ao subsolo e térreo;

f) pérgolas desde que sem cobertura impermeável.

§ 8º Será computada no índice de aproveitamento a área construída no subsolo que não se destinar aos itens do artigo 29 desta Lei. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.563, de 23.12.2021](#))

§ 9º Consideram-se subsolo os pavimentos não destinados à habitação cuja face superior da laje de cobertura não ultrapassar a altura máxima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) acima do acesso principal do prédio com cota mais elevada, medido no nível do meio-fio no alinhamento deste acesso. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.563, de 23.12.2021](#))

~~Art. 29. (...)~~

~~—II— Índice de Aproveitamento Máximo — é o coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, estabelece a área máxima de construção considerado o potencial construtivo do Índice de Aproveitamento Básico acrescido de adquirido através do instrumento Transferência do Direito de Construir, nos termos dos artigos 32 e 54 desta Lei;~~

~~Art. 29. (...)~~

~~—VI— Afastamentos — é a distância entre a edificação e o alinhamento frontal. (redação original)~~

Art. 30. Complementarmente à aplicação do regime urbanístico poderão ser exigidos pela Comissão de Análise Urbana, estudos complementares como pré-requisito para o licenciamento de atividades e/ou de novas edificações em Nova Roma do Sul, tais quais:

I - Estudo de Viabilidade Urbana: análise interdisciplinar realizada pelos gestores municipais a partir de proposta apresentada pelo proponente, visando uma melhor adequação do projeto e/ou da atividade à condição urbana específica;

II - Estudo de Impacto de Vizinhança: análise, apresentada pelo proponente, dos efeitos positivos e negativos de uma atividade na qualidade de vida da população residente na área de implantação e nas suas proximidades, incluindo, no mínimo, análise de adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, em atendimento aos [artigos 36, 37 e 38 da Lei Federal 10.257/01](#).

III - Estudo de Impacto Ambiental: análise, apresentada pelo proponente, dos impactos de uma atividade, contemplando estudos relativos aos aspectos ambientais relacionados à localização, instalação, operação e ampliação da atividade, abrangendo a caracterização da situação ambiental da área antes da implantação do projeto; avaliação dos prováveis impactos positivos e negativos, diretos e indiretos, imediatos e a médio e longo prazos, temporários e permanentes; definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos; programa de acompanhamento e monitoramento dos impactos positivos e negativos, dentre outros aspectos, em conformidade com a legislação ambiental vigente, em especial, a Resolução 1 do CONAMA, de 23/01/86 e Resolução 237 do CONAMA de 19/12/97.

§ 1º A Comissão de Análise Urbana deverá regulamentar a aplicação dos estudos complementares estabelecendo procedimentos, inclusive quanto à exigência de audiências públicas, nos termos da legislação vigente, e detalhando seus conteúdos mínimos, no prazo definido no artigo 66.

§ 2º A Comissão de Análise Urbana será responsável pela elaboração dos Termos de Referência dos Estudos de Impacto Vizinhança e dos Estudos de Impacto Ambiental.

§ 3º A Comissão de Análise Urbana deverá analisar os estudos complementares e emitir parecer ao Conselho do Plano Diretor.

Art. 31. Os seguintes critérios são utilizados para a avaliação da necessidade de elaboração dos estudos complementares apontados no artigo 30:

I - POTENCIAL IMPACTO AMBIENTAL - Envolve os efeitos de atividades, no meio urbano ou rural, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, e sua avaliação, no âmbito da competência municipal, conforme definições da Resolução Consema nº 372/2018 e/ou demais resoluções que vierem substituir e demais legislações ambientais aplicáveis. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)

II - HORÁRIO NOTURNO - Quando a atividade, devido as suas especificidades, funciona durante a noite.

III - POLARIZAÇÃO - Quando a atividade, devido as suas especificidades, provoca a atração de veículos automotores para o seu pleno funcionamento, medida através da exigência de vagas de estacionamento.

IV - TRANSPORTE DE CARGA - Quando a atividade não residencial, devido as suas especificidades, exige o acesso de caminhões e veículos assemelhados sistematicamente.

V - PORTE - Considera-se porte a quantidade de metros quadrados de construção utilizados por uma atividade para seu pleno funcionamento.

Art. 31. (...)

~~I - POTENCIAL IMPACTO AMBIENTAL - Envolve os efeitos de atividades, no meio urbano ou rural, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, e sua avaliação, no âmbito da competência municipal, conforme definições da Resolução 102/2005 do Conselho Estadual do Meio Ambiente e demais legislação ambiental aplicável. (redação original)~~

Art. 32. Os estudos complementares referidos no artigo 30 serão exigidos quando, aplicando-se as orientações do [Quadro 03 do Anexo III](#) e legislação específica aplicável, as atividades que, somados os pontos do da Matriz para Análise de Atividades, chegarem a:

I - 0 (zero) pontos, são consideradas inócuas e não precisam sofrer nenhum estudo complementar.

II - de 1 (um) a 3 (três) pontos devem sofrer Estudo de Viabilidade Urbana), antes de seu licenciamento; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)

III - de 4 (quatro) a 6 (seis) pontos, devem sofrer Estudo de Impacto de Vizinhança, antes de seu licenciamento; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)

IV - 7 (sete) pontos ou mais, deve ser exigido o Estudo de Impacto Ambiental, antes de seu licenciamento. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)

§ 1º As medidas mitigatórias e/ou de controle dos impactos ambientais não podem ser utilizadas como justificativa para diminuir o potencial poluidor da atividade conforme previsto na legislação, sendo que, para análise na matriz de atividades, deve ser seguido o potencial poluidor conforme enquadramento da legislação. **(AC)** (parágrafo acrescentado pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)

§ 2º A Prefeitura Municipal somente fornecerá o Alvará de Localização para as atividades situadas em edificações que atenderem s disposições do Código de Obras, com os usos indicados para cada zona da cidade de acordo com o Plano Diretor, e na ocasião da vistoria o referido estabelecimento deverá possuir a Certidão de Habite-se. **(AC)** (parágrafo acrescentado pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)

Art. 32. (...)

~~II - de 1 (um) a 5 (cinco) pontos devem sofrer Estudo Urbano Local, antes de seu licenciamento;~~

~~III - 6 (seis) pontos, devem sofrer Estudo de Impacto de Vizinhança, antes de seu licenciamento;~~

~~IV - mais do que 7 (sete) pontos, deve ser exigido o Estudo de Impacto Ambiental, antes de seu licenciamento;~~

(redação original)

Art. 33. Dependendo da atividade e do seu porte serão exigidas vagas de estacionamento como condicionante ao seu licenciamento.

§ 1º Vagas de estacionamento são os espaços destinados à guarda de veículos.

§ 2º A exigência de vagas de estacionamento é estabelecida no [Anexo VII](#).

§ 3º A exigência de vagas de estacionamento poderá ser atendida, em situações especiais, a serem autorizadas pela Comissão de Análise Urbana, em local distante, no máximo, 100 (cem) metros da edificação.

§ 4º A exigência de vagas de estacionamento poderá ser reduzida ou até mesmo suprimida no caso de reciclagem de uso de prédio com significativo valor histórico e cultural, a critério da Comissão de Análise Urbana.

Art. 34. Nos estacionamentos de edificações de uso público ou de uso coletivo, serão reservados, pelo menos, 2% (dois por cento) do total de vagas para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual, em atendimento à legislação federal vigente.

Parágrafo único. No atendimento da exigência estabelecida no *caput*, será assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres.

Art. 35. É assegurada a reserva, para os idosos, de 5% (cinco por cento) das vagas nos estacionamentos públicos e privados, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso.

Art. 36. O parcelamento do solo urbano do Município de Nova Roma do Sul obedecerá ao disposto na legislação federal, estadual e na presente Lei.

Art. 37. O parcelamento do solo dar-se-á através de:

I - Loteamento - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

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

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de proteção ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 38. Os projetos de parcelamento do solo serão avaliados pela Comissão de Análise Urbana de forma a garantir o cumprimento das normas urbanísticas estabelecidas neste Plano Diretor e na legislação federal vigente, bem como os objetivos da Política de Desenvolvimento Territorial de Nova Roma do Sul, constantes no artigo 1º desta Lei.

§ 1º Antes de protocolar o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá solicitar à Comissão de Análise Urbana as diretrizes urbanas para a gleba a ser parcelada, as quais deverão contemplar orientações quanto ao traçado viário, às características das áreas destinadas ao uso público, à reserva de faixas não-edificáveis e às áreas legalmente protegidas.

§ 2º A liberação das diretrizes do parcelamento do solo deverá ser precedida pelo pagamento, ao Município, pelo interessado, de taxa correspondente.

§ 3º A partir da data da entrega das diretrizes do parcelamento do solo ao interessado, este terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias para requerer a aprovação final do parcelamento, sob pena de caducidade das referidas diretrizes.

Art. 39. Os projetos de loteamento e desmembramento aprovados pelo Município deverão ser submetidos ao Registro Imobiliário.

Parágrafo único. Por despacho do Prefeito, fundado em certidão do Oficial do Registro de Imóveis, serão declaradas caducas as aprovações dos projetos de loteamentos e desmembramentos não submetidos a registro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação.

Art. 40. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - SISTEMA DE CIRCULAÇÃO, o conjunto de logradouros públicos, como ruas, praças e parques públicos, que possibilitam a interligação dos diversos pontos da cidade e também das atividades nela desenvolvidas;

II - EQUIPAMENTOS URBANOS, os serviços de abastecimentos de água, luz, coleta de águas pluviais, esgoto e rede telefônica;

III - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS, os de natureza cultural, educacional, de saúde, lazer e similares, tais como escolas, teatros, bibliotecas, museus, postos de saúde, etc.;

IV - ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO, os reservados a praças, parques, jardins e similares;

V - PASSEIO PÚBLICO, a fração de terras compreendida entre o alinhamento do lote e o início do leito da via pública;

VI - QUARTEIRÃO, a área de terras, subdividida ou não, em lotes, compreendida e delimitada entre vias de comunicação ou entre essas e outros pontos de identificação.

Seção I - Do Loteamento

Art. 41. Os loteamentos deverão respeitar os padrões urbanísticos constantes no [Quadro 01 do Anexo IV](#).

Parágrafo único. A área destinada ao sistema de circulação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não poderá ser inferior, no seu total, a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada, sendo que passa a integrar o domínio do Município, a partir do registro do loteamento no Registro de Imóveis.

Art. 42. Os loteamentos, para serem aprovados nos termos desta Lei, deverão ser dotados dos seguintes requisitos, a

serem satisfeitos pelo loteador:

- I - demarcação dos lotes, quadras e logradouros públicos;
- II - abertura de todas as ruas, com colocação de meio-fio, de pedra de basalto ou concreto e pavimentação das mesmas com calçamento ou asfalto;
- III - projeto e execução da rede de distribuição de energia elétrica para todos os lotes e logradouros públicos, de acordo com as normas da empresa concessionária de energia elétrica;
- IV - projeto e execução de toda a rede de infraestrutura para todos os lotes;
- V - projeto e execução de escoamento das águas pluviais.

Art. 43. O interessado em efetuar o loteamento deverá solicitar as diretrizes urbanas conforme o § 1º do artigo 38 e apresentar posteriormente, projeto urbanístico de loteamento no qual deverão constar, no mínimo:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 1º A partir da data do protocolo do projeto de loteamento junto a Prefeitura, a Comissão de Análise Urbana terá 30 (trinta) dias para emitir seu parecer.

§ 2º O parecer da Comissão de Análise Urbana será avaliado pelo Conselho do Plano Diretor cuja deliberação deverá ser homologada pelo Prefeito Municipal.

Art. 44. O projeto final de loteamento, contendo desenhos, memorial e projeto das obras, devidamente aprovados pelos órgãos competentes e respectivos cronogramas para execução dessas obras, deverá ser protocolado na Prefeitura, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

§ 1º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, pelo Estado ou Município.

§ 2º A aprovação final do projeto de loteamento se dará por despacho expresso do Prefeito Municipal, tendo como fundamento a aprovação por parte do Conselho do Plano Diretor do projeto urbanístico e a aprovação dos projetos complementares, bem como a emissão da devida licença ambiental.

Seção II - Do Desmembramento

Art. 45. Os desmembramentos deverão respeitar os padrões urbanísticos constantes no [Quadro 02 do Anexo IV](#).

Parágrafo único. Nas áreas, objeto de desmembramento, iguais ou superiores a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados), ficará o proprietário obrigado a ceder uma área mínima de 10% (dez por cento), para fins de uso público, sendo que esta passa a integrar o domínio do Município, a partir do registro do desmembramento no Registro de Imóveis.

Art. 46. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado deverá solicitar as diretrizes urbanas conforme o § 1º do artigo 38 e apresentar projeto de desmembramento, com o requerimento acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, contendo:

- I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

§ 1º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, pelo Estado ou Município.

§ 2º A partir do protocolo do projeto de desmembramento, a Comissão de Análise Urbana terá 30 (trinta) dias para emitir seu parecer, o qual deverá ser aprovado pelo Prefeito Municipal.

§ 3º O interessado, para retirar o projeto de desmembramento aprovado pelo Município, deverá pagar previamente a taxa correspondente.

Seção III - Das Vias de Comunicação

Art. 47. O sistema viário deverá atender às seguintes especificações:

- I - Via Perimetral com largura mínima de 30 (trinta) metros, incluindo os passeios de 2,5 (dois e meio) metros para cada lado e canteiro central de 1,5 (um e meio) metro e declividade inferior a 10% (dez por cento);

II - Vias Arteriais com largura mínima de 18 (dezoito) metros, incluindo os passeios de 2,5 (dois e meio) metros para cada lado e declividade inferior a 12% (doze por cento);

III - Vias Coletoras e Locais com largura mínima de 14 (quatorze) metros, incluindo os passeios de 2 (dois) metros para cada lado e declividade inferior a 20% (vinte por cento). **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)

§ 1º As estradas municipais com largura de faixa de domínio de 15 (quinze) metros sendo 7,50 (sete vírgula cinquenta) metros do eixo da estrada para cada lado e faixa não edificante de 5,0 (cinco) metros de cada lado acrescida a faixa de domínio. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 3º da Lei Municipal nº 1.563](#), de 23.12.2021)

§ 2º Ao longo das faixas de domínio público das rodovias dentro do perímetro urbano, a reserva de faixa não edificável será de 5 (cinco) metros de cada lado. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 3º da Lei Municipal nº 1.563](#), de 23.12.2021)

§ 3º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de 25 de novembro de 2019, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no parágrafo anterior, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital. **(AC)** (acrescentado pelo [art. 3º da Lei Municipal nº 1.563](#), de 23.12.2021)

Art. 47. (...)

~~—Parágrafo único. As estradas municipais com largura de faixa de domínio de 15(quinze) metros sendo 7,50 (sete vírgula cinquenta) metros do eixo da estrada para cada lado e faixa não edificante de 7,50 (sete vírgula cinquenta) metros de cada lado acrescida a faixa de domínio. **(AC)** (parágrafo acrescentado pelo [art. 2º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)~~

Art. 47. (...)

~~—III - Vias Coletoras e Locais com largura mínima de 14 (quatorze) metros, incluindo os passeios de 2 (dois) metros para cada lado e declividade inferior a 15% (quinze por cento); (redação original)~~

TÍTULO II - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 48. Os seguintes instrumentos da política urbana são componentes do Plano Diretor de Nova Roma do Sul:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - IPTU Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- IV - Consórcio Imobiliário;
- V - Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VI - Outorga Onerosa de Alteração de Uso;
- VII - Transferência do Direito de Construir;
- VIII - Direito de Preempção;
- IX - Operação Urbana Consorciada;
- X - Direito de Superfície.
- XI - Áreas de Especial Interesse Social.

Parágrafo único. Em atendimento ao disposto na [Lei Federal 10.257/2001](#), estes instrumentos deverão ser regulamentados em legislação específica, de acordo com as determinações da referida Lei Federal.

Art. 49. O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC - visa evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização, induzindo os proprietários de imóveis urbanos não edificado, subutilizado ou não utilizado a cumprir sua função social definida nesta Lei em um prazo determinado.

§ 1º O Poder Executivo Municipal procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, no caso de descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo depois de decorridos 5 (cinco) anos de cobrança sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação, proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da legislação federal vigente.

§ 2º Lei específica deverá regulamentar as condições e os prazos para o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, nos termos estabelecidos pelas [Seções II, III e IV do Capítulo II da Legislação Federal 10.257/2001](#).

§ 3º Prioritariamente, o PEUC será aplicado nos terrenos não edificados localizados nas Quadras 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 25, 26, 28 e 29 da Macrozona da Sede Urbana.

Art. 50. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Executivo Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias de interesse social devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 1º Cabe ao Poder Executivo Municipal facultar ao proprietário do imóvel, a possibilidade de constituição de um Consórcio Imobiliário.

§ 2º Lei específica deverá regulamentar a forma de aplicação do instrumento Consórcio Imobiliário, estabelecendo as

suas regras de funcionamento, as competências dos agentes envolvidos e a forma de cálculo dos valores financeiros da negociação, nos termos do [artigo 46 da Lei Federal 10.257/2001](#).

§ 3º De acordo com o Modelo Territorial Urbano, utilizar-se-á prioritariamente o instrumento Consórcio Imobiliário na Zona de Estruturação e Qualificação e no Corredor de Desenvolvimento, conforme os artigos 23 e 24.

Art. 51. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é o instrumento que permite a aquisição onerosa de potencial construtivo para ser utilizado em terreno específico, até um limite a ser estabelecido por um Índice de Aproveitamento Máximo. (Regulamentado pela [Lei Municipal nº 1.585/2022](#)).

Parágrafo único. Lei específica deverá regulamentar a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário, levando em consideração as características locais do mercado imobiliário, nos termos da [Seção IX, do Capítulo II da Lei Federal 10.257/2001](#).

Art. 52. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso é o instrumento que permite a alteração do uso previsto para um determinado terreno ou unidade territorial deste Plano Diretor, mediante o pagamento de contrapartida do beneficiário.

Parágrafo único. Lei específica deverá regulamentar a forma de aplicação do instrumento, estabelecendo as suas regras de funcionamento, nos termos da [Seção IX, do Capítulo II da Lei Federal 10.257/2001](#).

Art. 53. A Transferência do Direito de Construir é um instrumento que permite que um proprietário de um imóvel urbano exerça em outro local ou aliene, mediante escritura pública, o direito de construir, como forma de: (Regulamentado pela [Lei Municipal nº 1.585/2022](#)).

I - Viabilizar a desapropriação de parcela de terra destinada a traçado viário, passando a parcela de terra atingida ao domínio do Poder Público Municipal.

II - Viabilizar a reforma, reciclagem e/ou preservação de imóveis inventariados, pelo reconhecido interesse cultural.

§ 1º O direito de construir a ser transferido ou alienado corresponde ao potencial construtivo definido pelo Índice de Aproveitamento relativo à parte atingida

§ 2º O [Quadro 01 do Anexo III](#) define as zonas urbanas passíveis de receber potencial construtivo adicional oriundo de Transferência de Direito de Construir, bem como os parâmetros máximos de cada terreno expressos através do Índice de Aproveitamento Máximo.

§ 3º Lei específica deverá regulamentar os procedimentos para a utilização do instrumento, nos termos da [Seção XI, do Capítulo II da Lei Federal 10.257/2001](#).

Art. 54. O instrumento Direito de Preempção estabelece preferência ao Poder Executivo Municipal, na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, para o cumprimento das finalidades previstas na [Lei 10.257/2001, artigo 26](#):

§ 1º Lei específica delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção com a definição da sua finalidade, fixando prazo de vigência, nos termos da [Seção VIII, do Capítulo II da Lei Federal 10.257/2001](#).

§ 2º De acordo com o Modelo Territorial Urbano, utilizar-se-á prioritariamente o instrumento Direito de Preempção na Zona de Ocupação Controlada e nas Áreas de Especial Interesse, conforme os artigos 23 e 25.

Art. 55. Considera-se operação urbana consorciada 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.

Parágrafo único. Lei específica delimitará a área e regulamentará a utilização do instrumento, nos termos da [Seção X, do Capítulo II da Lei Federal 10.257/2001](#).

Art. 56. O instrumento Direito de Superfície permite que o proprietário de um imóvel ceda ao superficiário, o direito de uso do solo, subsolo e espaço aéreo do terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único. Lei específica deverá regulamentar os procedimentos para a utilização do instrumento, nos termos da [Seção VII, do Capítulo II da Lei Federal 10.257/2001](#).

Art. 57. As Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) destinam-se a garantir o uso habitacional de interesse social em setores urbanos específicos, em atendimento ao determinado no § 2º do artigo 25.

§ 1º A definição de regime urbanístico e normas de parcelamento do solo específicos nas AEIS terá como objetivos:

I - Viabilizar menores custos à produção de habitação de interesse social, garantindo o atendimento da demanda local, conforme o § 2º do artigo 25.

II - Viabilizar a regularização fundiária em assentamentos informais de interesse social

§ 2º As Áreas de Especial Interesse Social serão delimitadas através de lei específica.

Art. 58. Com o objetivo geral de garantir o cumprimento dos objetivos da Política de Desenvolvimento Territorial de Nova Roma do Sul, bem como deste Plano Diretor, institui-se o Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor de Nova Roma do Sul, o qual deve cumprir com os seguintes objetivos específicos:

- I - Promover um processo de planejamento que seja contínuo, transparente e participativo.
- II - Estabelecer o canal de diálogo entre a sociedade em geral e os agentes do Município.
- III - Qualificar a relação com a sociedade, capacitando representantes da sociedade em temas relacionados ao planejamento territorial, disponibilizando informações sobre a gestão municipal, garantindo canais permanentes de interlocução.
- IV - Estabelecer a relação do município de Nova Roma do Sul com as estruturas regionais de gestão, como o Comitê de Gerenciamento da Bacia Hidrográfica do Rio Taquari-Antas e do Conselho Regional de Desenvolvimento (COREDE) Serra;
- V - Promover a articulação entre a política de desenvolvimento e gestão territorial e a política tributária do Município e entre as políticas de desenvolvimento urbano e rural;
- VI - Coordenar a execução de programas, planos e projetos, de acordo com o estabelecido no Plano Diretor.
- VII - Promover a articulação entre os distintos setores do Poder Executivo Municipal, estabelecendo uma visão integrada do desenvolvimento local.
- VIII - Promover a integração dos bancos de informações municipais.
- IX - Promover avaliações sistemáticas do Plano Diretor.

Art. 59. Para garantir um processo de planejamento que seja contínuo, transparente e participativo, de acordo com o inciso I do artigo 58, este Plano Diretor deverá ser revisto, pelo menos, a cada 6 (seis) anos. **(NR)** *(caput com redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 1.443](#), de 28.12.2018)*

- § 1º As revisões do plano diretor deverão se dar através de processos participativos.
- § 2º As revisões do plano diretor deverão ter por base a análise dos resultados da sua implantação e das dificuldades de sua gestão.

~~Art. 59. Para garantir um processo de planejamento que seja contínuo, transparente e participativo, de acordo com o inciso I do artigo 58, este Plano Diretor deverá ser revisto, pelo menos, a cada 10 (dez) anos. *(redação original)*~~

Art. 60. O Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor de Nova Roma do Sul, coordenado pelo Prefeito Municipal, é definido por uma estrutura interna, composta por representantes dos departamentos do Poder Executivo Municipal, e por uma externa, da qual fazem parte representações da comunidade local.

- § 1º A Comissão de Análise Urbana é a comissão interna do Sistema de Acompanhamento e Controle.
- § 2º A estrutura externa do Sistema de Acompanhamento e Controle é o Conselho do Plano Diretor.

TÍTULO I - DA COMISSÃO DE ANÁLISE URBANA

Art. 61. Fica instituída a Comissão de Análise Urbana como o órgão executivo do Sistema de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor de Nova Roma do Sul, com as seguintes competências:

- I - Elaborar os termos de referência para os Estudos de Impacto de Vizinhança e Ambiental, em conjunto com o órgão licenciador.
 - II - Analisar Estudos Urbanos Locais, Estudos de Impacto de Vizinhança e os Estudos de Impacto Ambiental de temas relativos ao desenvolvimento urbano, emitindo parecer ao Conselho do Plano Diretor.
 - III - Revisar critérios e procedimentos relacionados à implementação dos instrumentos da política urbana e de ordenamento do uso e ocupação do território, com vistas a sua adequação aos princípios do plano diretor e ao desenvolvimento social, urbano, ao crescimento econômico e à proteção ambiental;
 - IV - Tratar de demais assuntos relacionados ao desenvolvimento urbano que exijam uma visão integrada por parte do Poder Executivo Municipal;
 - V - Avaliar e aprovar projetos e iniciativas de intervenção no território urbano, promovendo a adequação destes com a estrutura urbana e peculiaridades locais;
 - VI - Avaliar e aprovar os projetos de parcelamento do solo;
 - VII - Contribuir com o processo de avaliação e atualização permanente do plano diretor, propondo ajustes quando for necessário;
 - VIII - Promover audiências públicas, conferências e seminários de temas relativos ao desenvolvimento urbano.
- § 1º A Comissão de Análise Urbana é composta pelos seguintes setores do Poder Executivo Municipal:
- I - Departamento de Projetos da Secretaria Municipal de Obras e Viação
 - II - Secretaria Municipal de Agricultura e meio Ambiente
 - III - Secretaria Municipal da Fazenda e Administração
- § 2º A Comissão de Análise Urbana é coordenada pela Secretaria Municipal de Obras e Viação.

Art. 62. O Conselho do Plano Diretor, órgão de caráter consultivo, é a estrutura externa do Sistema de Acompanhamento e Controle e tem as seguintes competências:

I - Acompanhar a aplicação do plano diretor e seus resultados na cidade, propondo ajustes quando entender necessário;

II - Aprovar o encaminhamento de ajustes ao plano diretor à Câmara de Vereadores;

III - Debater planos, programas e projetos da Administração Municipal e os da iniciativa privada que exijam estudos complementares e os de loteamentos;

IV - Aprofundar o debate sobre temas do desenvolvimento urbano a partir de demandas da sociedade local;

V - Acompanhar e fiscalizar a atuação do Sistema de Acompanhamento e Controle;

VI - Promover a integração de visões setoriais sobre o desenvolvimento urbano;

VII - Avaliar os pareceres dos Estudos Urbanos Locais, dos Estudos de Impacto de Vizinhança e dos Estudos de Impacto Ambiental emitidos pela Comissão de Análise Urbana;

VIII - Garantir a existência de um canal permanente de diálogo entre o Poder Público e a sociedade local no que diz respeito aos temas do desenvolvimento urbano;

IX - Promover a relação com os demais conselhos municipais;

X - Elaborar e aprovar o seu regimento interno.

Parágrafo único. As resoluções do Conselho do Plano Diretor deverão ser apresentadas ao Prefeito Municipal o qual é responsável pela sua homologação.

Art. 63. O Conselho do Plano Diretor é tripartite e apresenta a seguinte composição:

I - 4 (quatro) Representações do Setor Técnico e Empresarial;

II - 4 (quatro) Representações das Áreas Urbana e Rural, sendo 2 de cada uma;

III - 4 (quatro) Representações do Poder Executivo Municipal;

Parágrafo único. O funcionamento do Conselho do Plano Diretor será disciplinado por regimento interno a ser elaborado pelo próprio Conselho.

PARTE V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 64. Para os projetos de edificação ou parcelamento do solo aprovados anteriormente à vigência desta Lei e cujas obras ainda não tenham sido iniciadas, observar-se-á os prazos definidos na lei com base na qual eles foram aprovados, não podendo ser renovados.

Art. 65. Ressalvadas as hipóteses de obras essenciais à segurança e higiene das edificações, ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma que impliquem no aumento do porte da atividade considerada incompatível com o zoneamento deste Plano Diretor.

Art. 66. Fixam-se os seguintes prazos para a regulamentação plena deste Plano Diretor: **(NR)** (redação estabelecida de acordo com o [art. 1º da Lei Municipal nº 1.443, de 28.12.2018](#))

I - 12 (doze) meses a contar da aprovação desta Lei, para a descrição do perímetro urbano da Macrozona da Sede Urbana e da Macrozona Nova Treviso, conforme o delimitado no [Anexo II](#);

II - 6 (seis) meses a contar da aprovação desta Lei, para regulamentar a aplicação dos estudos complementares, estabelecendo procedimentos e detalhando seus conteúdos mínimos;

III - 12 (doze) meses a contar da aprovação desta Lei, para a elaboração de Inventário do Patrimônio Histórico, Cultural e Turístico, nos termos do [§ 3º do artigo 5º](#);

IV - 12 (doze) meses a contar da aprovação desta Lei para elaborar a regulamentação dos instrumentos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, nos termos do [artigo 49](#), e Transferência do Direito de Construir, nos termos do artigo 53.

V - 12 (doze) meses a contar da aprovação desta Lei, para designação das estradas municipais;

VI - 12 (doze) meses a contar da aprovação desta Lei para regulamentar os demais instrumentos da política urbana.

Art. 66. (...)

— I - 6 (seis) meses a contar da aprovação desta Lei, para a descrição do perímetro urbano da Macrozona da Sede Urbana e da Macrozona Nova Treviso, conforme o delimitado no [Anexo II](#);

— II - 6 (seis) meses a contar da aprovação desta Lei, para o detalhamento da avenida Perimetral projetada;

— III - 6 (seis) meses a contar da aprovação desta Lei, para regulamentar a aplicação dos estudos complementares, estabelecendo procedimentos e detalhando seus conteúdos mínimos;

— IV - 12 (doze) meses a contar da aprovação desta Lei, para a elaboração de Inventário do Patrimônio Histórico, nos termos do [§ 3º do artigo 5º](#);

— V - 6 (seis) meses a contar da aprovação desta Lei para elaborar a regulamentação dos instrumentos de

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, nos termos do [artigo 49](#), e Transferência do Direito de Construir, nos termos do artigo 53.

—VI— 18 (dezoito) meses a contar da aprovação desta Lei, para regulamentar os demais instrumentos da política urbana;

—VII— 3 (três) meses a contar da aprovação desta Lei, para a constituição do Conselho do Plano Diretor;

—VIII— 4 (quatro) meses a contar da aprovação desta Lei, para a elaboração do Regimento Interno do Conselho do Plano Diretor. *(redação original)*

Art. 67. Esta Lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias a contar da sua publicação.

Art. 68. Revogam-se as disposições em contrário.

Sancionada e Promulgada em 31 de maio de 2012.

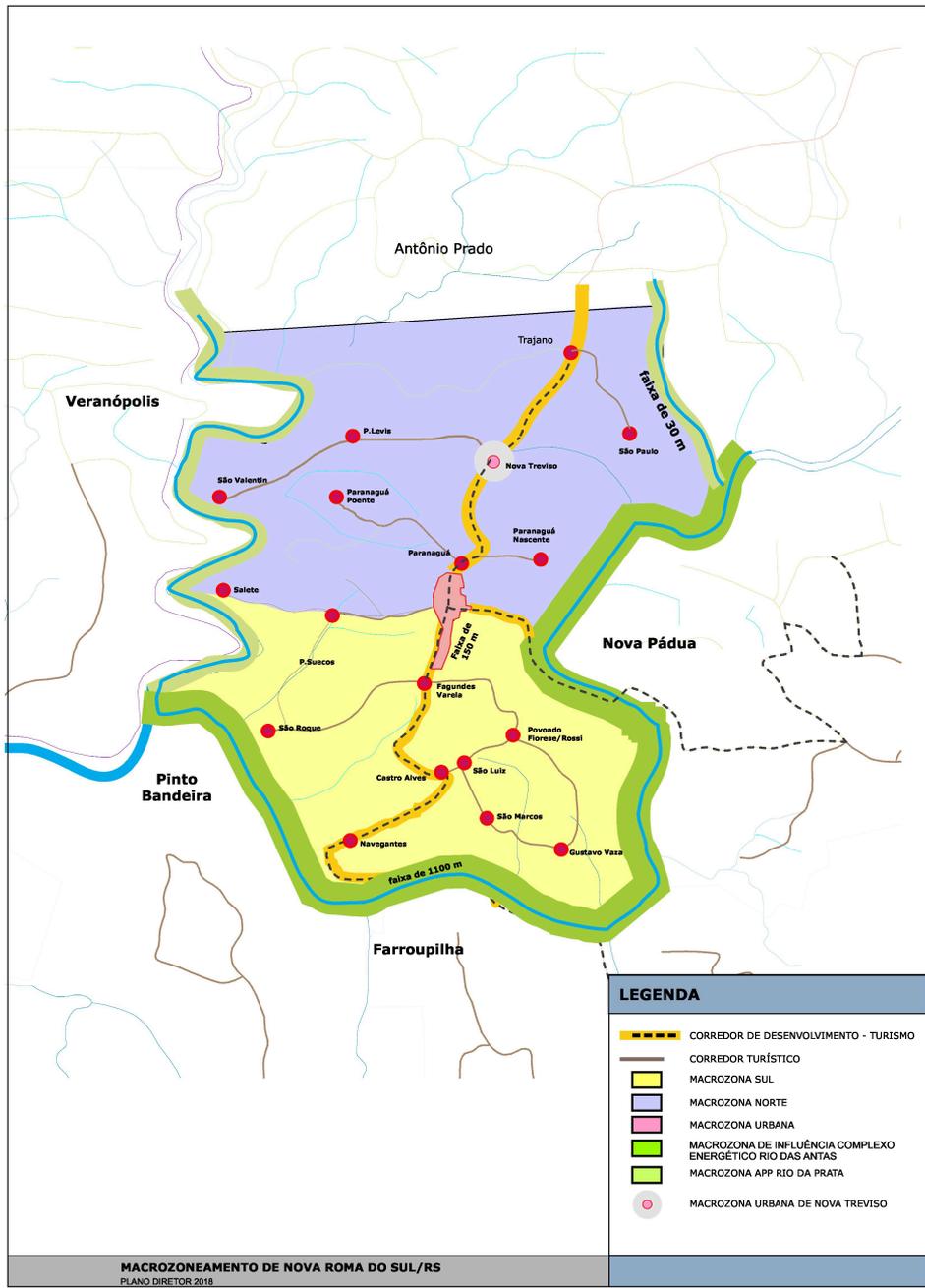
MARINO ANTONIO TESTOLIN
Prefeito Municipal

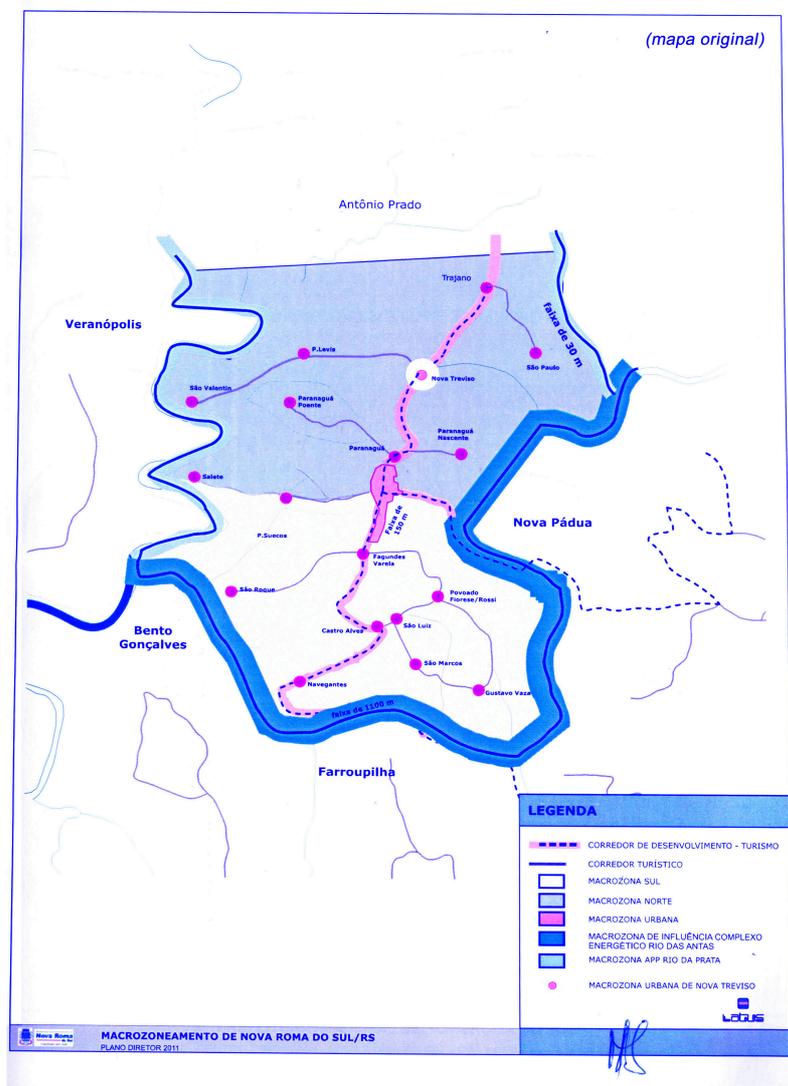
Projeto de Lei nº 1.178/2012

ANEXOS DA LEI DO PLANO DIRETOR

ANEXO I (NR [LM 1.443/2018](#))

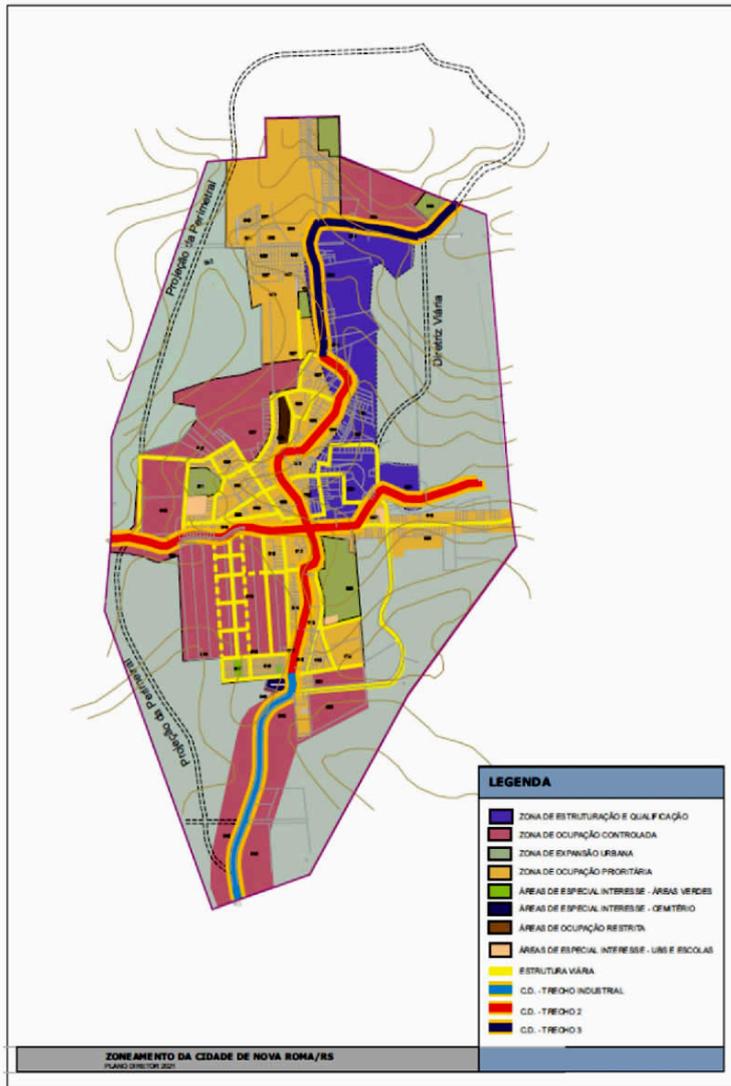
Macrozoneamento

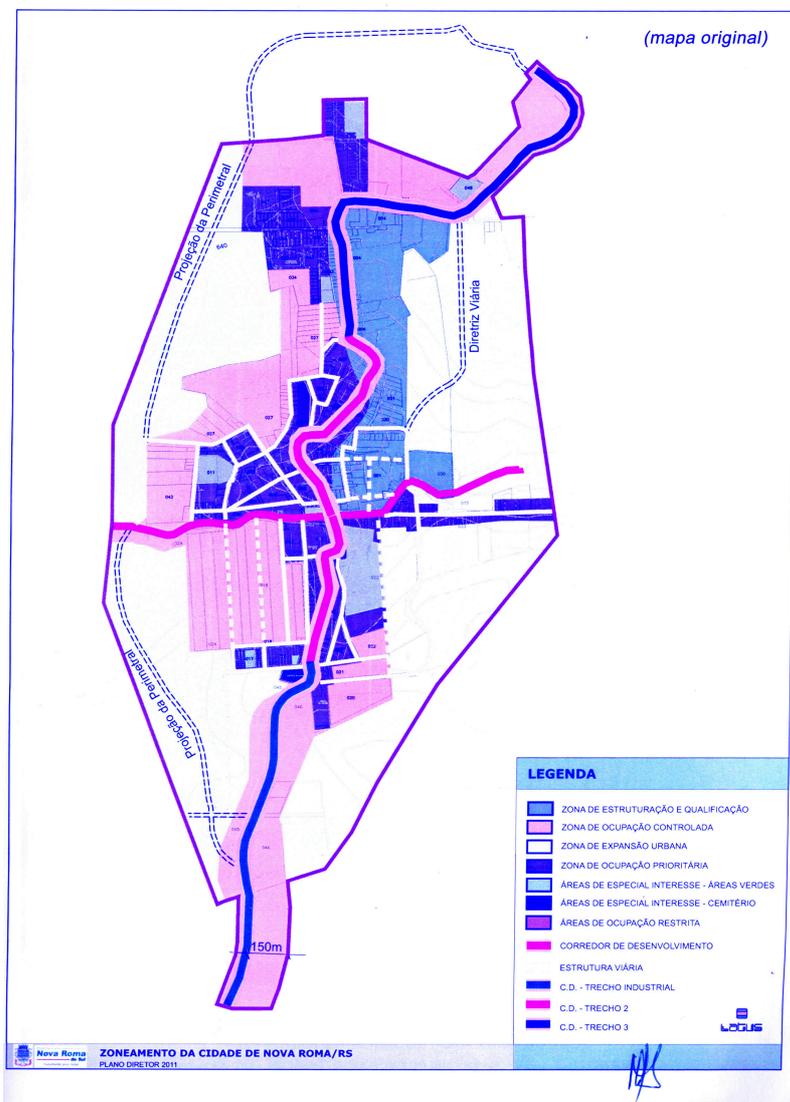




ANEXO II (NR LM 1.563/2021)

Zoneamento Urbano





ANEXO III - REGIME URBANÍSTICO

Quadro 01 - Normas de Controle da Edificação

↳ (NR) (redação estabelecida pela [Lei Municipal nº 1.563](#), de 23.12.2021)

ZONEAMENTO	IA		TO		AFASTAMENTO*		ALTURA	TAXA DE PERMEABILIDADE
	Básico	Máximo	Resid.	Com./serv.	Frontal**	Lateral Fundos		
ZOP	1,5	2,0	60%	80%	4m	1,5m a partir do	4 pavimentos + 50% cobertura Max. H = 15m	20%
ZEQ	1,5	-	60%	80%		3º pavimento ou altura de 7,5m		
ZOC	1,5	2,0	60%	80%		1,5m a partir do		
CD T1-T2-T3	1,5	2,0	60%	80%	4,5m	3º pavimento ou altura de 7,5m		
CD TI	1,0	-	60% (indústria)		30,0m (25m de faixa de domínio + 5m de faixa não edificante) do eixo da rodovia RS 448 no CD TI em trechos municipalizados e/ou na rodovia em perímetro urbano;		2 pavimentos	20%
ZEU	Regime especial							
Macrozona Nova Treviso	1,5	-	60%	80%	4m	1,5m a partir do 3º pavimento ou altura de 7,5m	4 pavimentos + 50% cobertura Max. H = 15m	20%

* No caso de terreno de esquina deverá ter o afastamento determinado neste quadro nas duas ou mais faces.

** Os recuos frontais são medidos a partir do meio fio, respeitando o passeio público especificado no Anexo VI e em lei específica.

Regime especial - Regime urbanístico específico a ser detalhado e definido em lei.

ZOP - Zona de Ocupação Prioritária

ZEQ - Zona de Estruturação e Qualificação

ZOC - Zona de Ocupação Controlada

ZEU - Zona de Expansão Urbana

CD T1-T2- T3 - Corredor de Desenvolvimento Trecho 1, Trecho 2 e Trecho 3

CD TI - Corredor de Desenvolvimento Trecho Industrial

Quadro 02 - Normas Relativas ao Uso da Edificação

UNIDADE TERRITORIAL DE PLANEJAMENTO	ATIVIDADE RESIDENCIAL	ATIVIDADE COMERCIAL OU DE SERVIÇOS	ATIVIDADE INDUSTRIAL	
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)	PERMITIDA	Respeitar TO, IA, e vagas de estacionamento.	ANALISAR: Atividades de médio potencial poluidor; VEDADA: Atividades com alto potencial poluidor.	
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO (ZEQ)	PERMITIDA	Respeitar TO, IA, e vagas de estacionamento.	ANALISAR: Atividades de baixo e médio potencial poluidor; VEDADA: Atividades com alto potencial poluidor.	
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)	PERMITIDA	Respeitar TO, IA, e vagas de estacionamento.	ANALISAR: Atividades de baixo e médio potencial poluidor; VEDADA: Atividades com alto potencial poluidor.	
ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)	Regime especial			
CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO	T1	PERMITIDA	Respeitar TO, IA, e vagas de estacionamento.	ANALISAR: Atividades de médio potencial poluidor; VEDADA: Atividades com alto potencial poluidor.
	T2	PERMITIDA	Respeitar TO, IA, e vagas de estacionamento.	ANALISAR: Atividades de médio potencial poluidor; VEDADA: Atividades com alto potencial poluidor.
	T3	PERMITIDA	Respeitar TO, IA, e vagas de estacionamento.	ANALISAR: Atividades de médio potencial poluidor; VEDADA: Atividades com alto potencial poluidor.
	TI	VEDADA	Permitida respeitando: TO=60%; IA=1,0; Vagas estacionamento.	PERMITIDA

ÁREA DE INTERESSE DA CIDADE	PERMITIDA	VEDADA: Comércio atacadista	VEDADA
MACROZONA NOVA TREVISO	PERMITIDA	Respeitar TO, IA, e vagas de estacionamento.	ANALISAR: Atividades de médio potencial poluidor; VEDADA: Atividades com alto potencial poluidor.

Regime especial - Regime urbanístico específico a ser detalhado e definido em lei.

Quadro 03 - Matriz para Análise de Atividades

UNIDADE TERRITORIAL DE PLANEJAMENTO	IMPACTO AMBIENTAL	HORÁRIO NOTURNO	POLARIZAÇÃO	TRANSPORTE DE CARGA	PORTE
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)	Atividade com baixo potencial PERMITIDO Atividade com médio potencial ANALISAR	Das 19hs às 7hs ANALISAR	10 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não residencial maior que 250m ² ANALISAR
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO (ZEQ)	Atividade comercial e serviço com baixo potencial PRMITIDO Atividade comercial e serviço com médio potencial ANALISAR Atividade industrial com baixo e médio potencial ANALISAR	Das 19hs às 7hs ANALISAR	10 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não residencial maior que 250m ² ANALISAR
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)	Atividade comercial e serviço com baixo potencial PERMITIDO Atividade comercial e serviço com médio potencial ANALISAR Atividade industrial com baixo e médio potencial ANALISAR	Das 19hs às 7hs ANALISAR	10 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não residencial maior que 250m ² ANALISAR
ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)	ANALISAR	Das 19hs às 7hs ANALISAR	20 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não residencial maior que 250m ² ANALISAR
CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO T1, T2 e T3	Atividade com baixo potencial PERMITIDO	Das 19hs às 7hs ANALISAR	10 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não residencial maior que 250m ² ANALISAR
	Atividade com médio potencial ANALISAR				
CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO TI	Atividade com baixo e médio potencial PERMITIDO	Das 19hs às 7hs ANALISAR	20 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	ANALISAR
	Atividade com alto potencial ANALISAR				
MACROZONA NOVA TREVISO	Atividade com baixo potencial PERMITIDO	Das 19hs às 7hs ANALISAR	10 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não residencial maior que 250m ² ANALISAR
PONTOS	Baixo e Médio=2 Alto=4	2	2	1	1

Obs.: Nas situações onde constar "analisar", deve-se somar os pontos constantes na última linha do quadro. Conforme o somatório de pontos alcançados, de acordo com o artigo 32, a atividade deverá ser avaliada a partir de um dos estudos complementares estabelecidos no artigo 30.

Quadro 01 – Normas de Controle da Edificação

ZONEAMENTO	IA		TQ		AFASTAMENTO*		ALTURA	TAXA-DE PERMEABILIDADE
	Básico	Máximo	Resid.	Com./serv.	Frontal**	Lateral Fundes		
ZOP	1,5	2,0	60%	80%	4m	1,5m apartir do 3º pavimento ou altura de 7,5m	4 pavimentos + 50% cobertura Max. H = 15m	20%
ZEQ	1,5	-	60%	80%				
ZOC	1,5	2,0	60%	80%				
CD-T1-T2-T3	1,5	2,0	60%	80%	4,5m	1,5m apartir do 3º pavimento ou altura de 7,5m		
CD-TI	1,0	-	60% (indústria)		25,0m (20m+5m) de eixo da rodovia RS 448 no CD TI em trechos municipalizados;		2 pavimentos	20%
ZEU	Regime especial							
Macrozona-Nova Treviso	1,5	-	60%	80%	4m	1,5m apartir do 3º pavimento ou altura de 7,5m	4 pavimentos + 50% cobertura Max. H = 15m	20%
Áreas de Especial Interesse	Regime especial							
	Regime especial							
	Regime especial							

*-No caso de terreno de esquina deverá ter o afastamento determinado neste quadro nas duas ou mais faces.

**-Os recuos frontais são medidos a partir do meio fio, respeitando o passeio público especificado no Anexo VI e em lei específica.

Regime especial – Regime urbanístico específico a ser detalhado e definido em lei.

ZOP – Zona de Ocupação Prioritária

ZEQ – Zona de Estruturação e Qualificação

ZOC – Zona de Ocupação Controlada

ZEU – Zona de Expansão Urbana

CD-T1-T2-T3 – Corredor de Desenvolvimento Trecho 1, Trecho 2 e Trecho 3

CD-TI – Corredor de Desenvolvimento Trecho Industrial

ANEXO III (redação original)

Regime Urbanístico

Quadro 01 – Normas de Controle da Edificação

ZONEAMENTO	IA		TQ		AFASTAMENTO*	ALTURA	TAXA-DE PERMEABILIDADE
	Básico	Máximo	Resid.	Com./serv.			
ZOP	1,5	2,0	60%	80%	4m	4 pavimentos + 50% cobertura Max. H = 15m	20%
ZEQ	1,5	-	60%	80%			
ZOC	1,5	2,0	60%	80%			

CD-T1-T2-T3	1,5	2,0	60%	80%	Resid. = 4m Com. = 2m		
CD-TI	1,0	-	60% (indústria)		5m a partir da faixa de domínio da RS-448	2 pavimentos	20%
ZEU	Regime especial						
Macrozona Nova Treviso	1,5	-	60%	80%	4m	4 pavimentos + 50% cobertura Max. H = 15m	20%
Áreas de Especial Interesse	Regime especial						
	Regime especial						
	Regime especial						

* No caso de terrenos de esquina, a face do terreno cujo alinhamento for para via hierarquicamente superior, deverá ter o afastamento determinado neste quadro. A outra terá afastamento mínimo de 2 (dois) metros. No caso de vias hierarquicamente equivalentes, o interessado poderá definir em que alinhamento disporá o afastamento maior.

Regime especial – Regime urbanístico específico a ser detalhado e definido em lei.

ZOP – Zona de Ocupação Prioritária

ZEQ – Zona de Estruturação e Qualificação

ZOC – Zona de Ocupação Controlada

ZEU – Zona de Expansão Urbana

CD-T1-T2-T3 – Corredor de Desenvolvimento Trecho 1, Trecho 2 e Trecho 3

CD-TI – Corredor de Desenvolvimento Trecho Industrial

Quadro 02 – Normas Relativas ao Uso da Edificação

UNIDADE TERRITORIAL DE PLANEJAMENTO	ATIVIDADE RESIDENCIAL	ATIVIDADE COMÉRCIAL OU DE SERVIÇOS	ATIVIDADE INDUSTRIAL
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)	PERMITIDA	VEDADA: Comércio atacadista, depósitos =>250m ²	VEDADA: Atividades com médio e alto potencial poluidor
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO (ZEQ)	PERMITIDA	VEDADA: Comércio atacadista, depósitos =>250m ²	VEDADA
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)	PERMITIDA	VEDADA: Comércio atacadista, depósitos =>250m ²	VEDADA
ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)	Regime especial		
CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO	T1	PERMITIDA	VEDADA: Comércio atacadista, depósitos =>250m ²
	T2	PERMITIDA	VEDADA: Comércio atacadista, depósitos =>250m ²
	T3	PERMITIDA	VEDADA: Comércio atacadista, depósitos =>250m ²
	TI	VEDADA	VEDADA
ÁREA DE INTERESSE DA CIDADE	PERMITIDA	VEDADA: Comércio atacadista	VEDADA
MACROZONA NOVA TREVISÓ	PERMITIDA	VEDADA: Comércio atacadista, depósitos =>250m ²	VEDADA: Atividades com médio e alto potencial poluidor

Regime especial – Regime urbanístico específico a ser detalhado e definido em lei.

Quadro 03 – Matriz para Análise de Atividades

UNIDADE TERRITORIAL DE PLANEJAMENTO	IMPACTO AMBIENTAL	HORÁRIO NOTURNO	POLARIZAÇÃO	TRANSPORTE DE CARGA	PORTE
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)	Atividade com baixo potencial PERMITIDO	Das 19hs às 7hs ANALISAR	10 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não-residencial maior que 250m ² ANALISAR
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO (ZEQ)	Atividade com baixo potencial PERMITIDO	Das 19hs às 7hs ANALISAR	10 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não-residencial maior que 250m ² ANALISAR
	Atividade com médio potencial ANALISAR				
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)	Atividade com baixo potencial PERMITIDO	Das 19hs às 7hs ANALISAR	10 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não-residencial maior que 250m ² ANALISAR
	Atividade com médio potencial ANALISAR				
ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)	ANALISAR	Das 19hs às 7hs ANALISAR	20 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não-residencial maior que 250m ² ANALISAR
CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO T1, T2 e T3	Atividade com baixo potencial PERMITIDO	Das 19hs às 7hs ANALISAR	10 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não-residencial maior que 250m ² ANALISAR
	Atividade com médio potencial ANALISAR				
CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO T1	Atividade com baixo e médio potencial PERMITIDO	Das 19hs às 7hs ANALISAR	20 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	ANALISAR
	Atividade com alto potencial ANALISAR				
MACROZONA NOVA TREVISO	Atividade com baixo potencial PERMITIDO	Das 19hs às 7hs ANALISAR	10 vagas ou mais ANALISAR	ANALISAR	Não-residencial maior que 250m ² ANALISAR
PONTOS	2	2	2	4	4

Obs.: Nas situações onde constar "analisar", deve-se somar os pontos constantes na última linha do quadro. Conforme o somatório de pontos alcançados, de acordo com o artigo 32, a atividade deverá ser avaliada a partir de um dos estudos complementares estabelecidos no artigo 30.

ANEXO IV (NR LM 1.443/2018)

Parcelamento do Solo

Quadro 01 - Padrões de Loteamento

	QUARTEIRÃO		LOTE	
	Área máxima	Face máxima	Área mínima	Testada mínima
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)	10.000m ²	100m	300m ² Esquina 400m ²	10m Esquina 14m
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO (ZEQ)				
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)				
ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)	Padrões a serem definidos por legislação específica			

CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO - TI	15.000m ²	150m	2.000m ²	25 m
MACROZONA NOVA TREVISO	7.000m ²	100m	300m ² Esquina 400m ²	10m Esquina 14m
ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE	Padrões a serem definidos por legislação específica			

Obs. O percentual de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), caso em que o percentual poderá ser reduzido.

Quadro 02 - Padrões de Desmembramento

	IMÓVEL A DESMEMBRAR		LOTE DESMEMBRADO		ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA
	Área máxima	Testada máxima	Área mínima	Testada mínima	
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)	10.000m ²	100m	300m ² Esquina 400m ²	10m Esquina 14m	10% em glebas cuja área for igual ou maior do que 4.000m ²
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO (ZEQ)					
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)					
ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)	Padrões a serem definidos por legislação específica				
CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO - TI	15.000m ²	100m	2000m ²	25m	-
MACROZONA NOVA TREVISO	10.000m ²	100m	300m ² Esquina 400m ²	10m Esquina 14m	10% em glebas cuja área for igual ou maior do que 4.000m ²
ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE	Padrões a serem definidos por legislação específica				

ANEXO IV (redação original)

Parcelamento do Solo

Quadro 01 - Padrões de Loteamento

	QUARTEIRÃO		LOTE	
	Área máxima	Face máxima	Área mínima	Testada mínima
ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)	10.000m ²	100m	300m ² Esquina 400m ²	10m Esquina 14m
ZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO (ZEQ)				
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)				
ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)	Padrões a serem definidos por legislação específica			
CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO - TI	15.000m ²	150m	3.000m ²	20m
MACROZONA NOVA TREVISO	7.000m ²	100m	300m ² Esquina 400m ²	10m Esquina 14m
ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE	Padrões a serem definidos por legislação específica			

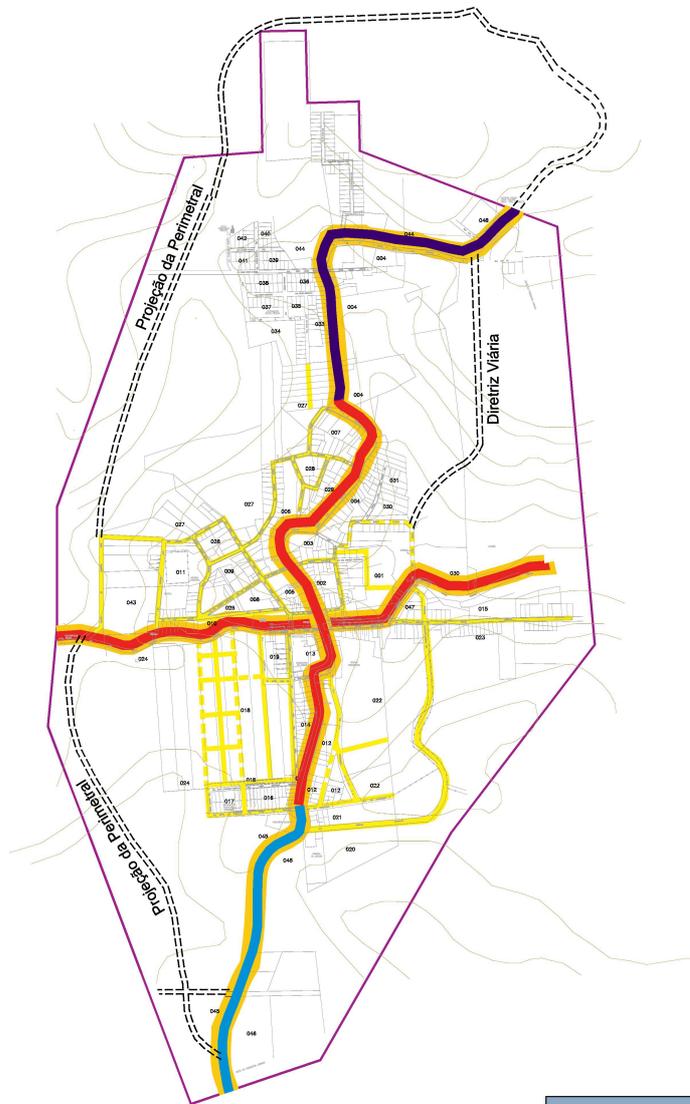
Obs. O percentual de áreas públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que o percentual poderá ser reduzido.

Quadro 02 - Padrões de Desmembramento

	IMÓVEL A DESMEMBRAR		LOTE-DESMEMBRADO		ÁREA-DE DESTINAÇÃO PÚBLICA
	Área máxima	Testada máxima	Área-mínima	Testada mínima	
ZONA-DE-OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA (ZOP)	40.000m ²	400m	300m ² Esquina 400m ²	10m Esquina-14m	40% em glebas cuja área for igual ou maior do que 4.000m ²
ZONA-DE-ESTRUTURAÇÃO E-QUALIFICAÇÃO (ZEQ)					
ZONA-DE-OCUPAÇÃO CONTROLADA (ZOC)					
ZONA-DE-EXPANSÃO-URBANA (ZEU)	Padrões a serem definidos por legislação específica				
CORREDOR-DE-DESENVOLVIMENTO- TI	45.000m ²	400m	3000m ²	20m	-
MACROZONA-NOVA-TREVISÓ	40.000m ²	400m	300m ² Esquina 400m ²	10m Esquina-14m	40% em glebas cuja área for igual ou maior do que 4.000m ²
ÁREAS-DE-ESPECIAL-INTERESSE	Padrões a serem definidos por legislação específica				

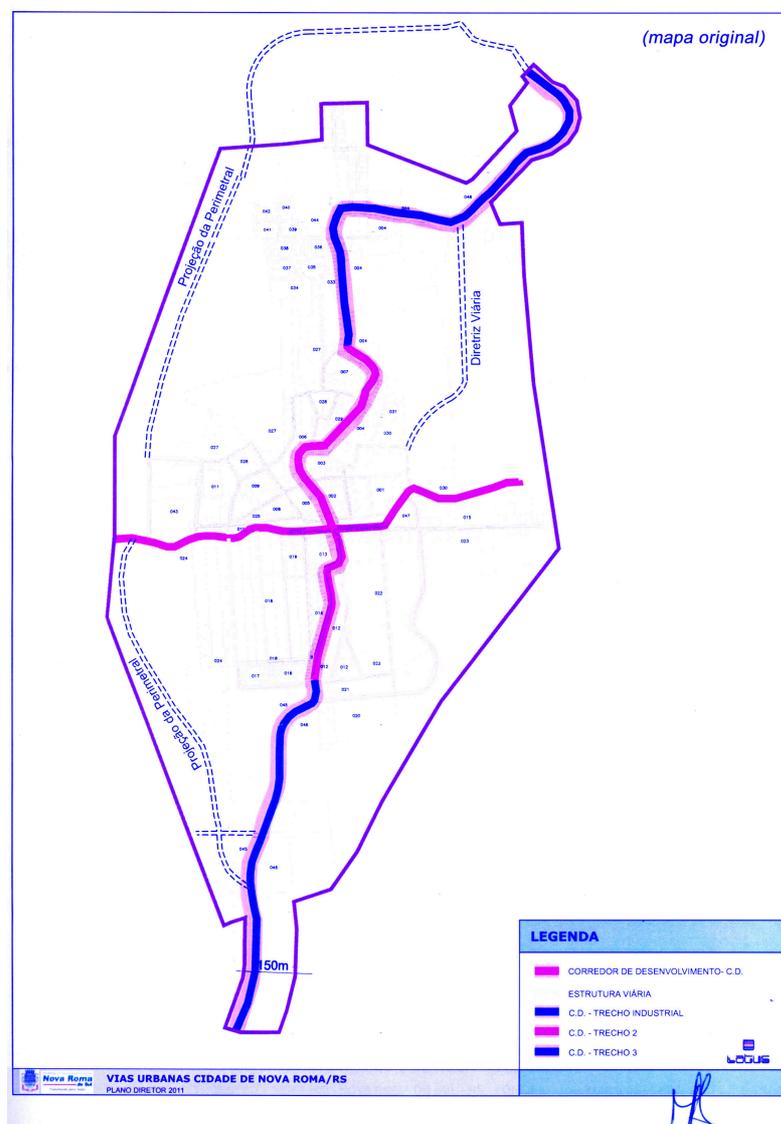
ANEXO V (NR LM 1.443/2018)

Estrutura Viária



LEGENDA

- CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO- C.D.
- ESTRUTURA VIÁRIA
- C.D. - TRECHO INDUSTRIAL
- C.D. - TRECHO 2
- C.D. - TRECHO 3



ANEXO VI

Padrões das Vias

TIPO		VIA PERIMETRAL	VIAS ARTERIAIS	VIAS COLETORAS	VIAS LOCAIS	
LOCALIZAÇÃO		Área de Expansão Urbana / Macrozona Urbana	Corredor de Desenvolvimento: Av. Julio de Castilhos	Corredores de Desenvolvimento	Interiores dos Bairros	Acesso local
FUNÇÃO		Alternativa à Av. Julio de Castilhos - sequência da RS-448	Ligações intraurbanas; média ou alta fluidez;	Distribuição entre vias locais e arteriais; promoção de acessibilidade boa integração com o entorno	Distribuição local em áreas residencial e comercial; baixa fluidez; acessibilidade; intensa integração com o entorno.	
PRIORIDADE DE UTILIZAÇÃO		Tráfego pesado	Transporte coletivo fluxo urbano	Transporte de cargas leves	Cargas e transporte individual	Transporte individual
GABARITOS (m)		30m	18m 2,5m - 13m -2,5m	14m 2m - 10m - 2m	14m 2m - 10m - 2m	14m 2m - 10m - 2m
PAVIMENTAÇÃO	PISTA	Asfalto	Asfalto, blocos de concreto ou placas de concreto / basalto	Blocos de concreto ou placas de concreto / basalto	Blocos de concreto / pedra ou placas de concreto / basalto	
	PASSEIO	REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA				
	MEIO-FIO	CONCRETO				

RAIO MÍNIMO	Conforme velocidades diretrizes adotadas / <i>cul-de-sac</i> (raio interno=7,5m)
COMPRIMENTO MÁXIMO QUARTEIRÃO	100m
REDE ELÉTRICA	Normas da Concessionária
SINALIZAÇÃO	Normas - Regulamentação
ARBORIZAÇÃO	Normas Meio Ambiente (local)
PERFIS VIÁRIOS	Plano Diretor
REDE ABAST. DE ÁGUA	Normas das Concessionárias
ESGOTO CLOACAL	
ESGOTO PLUVIAL	
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	

ANEXO VII

Exigência de Vagas de Estacionamento

ATIVIDADE	EXIGÊNCIA DE VAGAS (mínimo)
RESIDENCIAL	1 vaga para cada unidade residencial.
HOTÉIS	1 vaga para cada 3 dormitórios.
RESTAURANTES	1 vaga para cada 10m ² de área de acesso ao público
SERVIÇOS EM GERAL (escritórios, consultórios, hospitais, etc.)	1 vaga para cada 100m ² de área construída, descontada a área de guarda de veículos.
INSTITUIÇÕES DE ENSINO	Escola Infantil isenta; Demais instituições 1 vaga para cada 150m ² de área construída, descontada a área destinada à guarda de veículos com, no mínimo 2 vagas.
MOTÉIS	1 vaga para cada quarto.
CENTROS CULTURAIS, GINÁSIOS	1 vaga para cada 20 lugares.
COMÉRCIO VAREJISTA, ATACADISTA	1 vaga para cada 100m ² de loja.
GALERIAS COMERCIAIS	1 vaga por loja.
INDÚSTRIAS, DEPÓSITOS	1 vaga para cada 200m ² , descontada área destinada à guarda de veículos.
CLUBES, CEMITÉRIOS, PARQUES, IGREJAS, TEMPLOS E OUTRAS ATIVIDADES ESPECIAIS	Número de vagas a ser exigido definido por Comissão de Análise Urbana, levando-se em consideração as características do empreendimento e sua localização.

2. ANEXOS DO MODELO URBANO DO PLANO DIRETOR

ANEXO I

Audiência Pública

ANEXO I - AUDIÊNCIA PÚBLICA

HOMOLOGAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE NOVA ROMA DO SUL - 16/11/2011 ATA DA REUNIÃO

AOS DEZESSEIS DIAS DO MÊS DE NOVEMBRO, REUNIRAM-SE NA PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ROMA DO SUL REPRESENTANTES DA SOCIEDADE PARA A APRESENTAÇÃO DO MODELO URBANO DO PLANO

DIRETOR. A SOLENIDADE FOI ABERTA PELO PREFEITO MUNICIPAL, QUE SAUDOU OS PRESENTES FALANDO DA IMPORTÂNCIA DESSA FERRAMENTA PARA O DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO. APÓS, PASSOU A PALAVRA PARA A REPRESENTANTE DA EMPRESA LATUS CONSULTORIA, A ARQUITETA ELOISA GIAZZON. A ARQUITETA INICIOU A EXPLANAÇÃO COM UM BREVE RESGATE DO PROCESSO PASSANDO A DESTACAR OS EIXOS ESTRATÉGICOS DO DESENVOLVIMENTO DE NOVA ROMA DO SUL: CULTURA E TURISMO, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INTEGRAÇÃO REGIONAL, GESTÃO AMBIENTAL, GESTÃO PÚBLICA. PARA CADA EIXO A ARQUITETA APRESENTOU OS TEMAS DESTACADOS DA LEITURA DA CIDADE, OS OBJETIVOS PARA CADA TEMA E AS ESTRATÉGIAS PARA POTENCIALIZAR OU MINIMIZAR AS QUESTÕES APRESENTADAS. NA SEQUÊNCIA FORAM ABORDADOS OS FUNDAMENTOS LEGAIS QUE SUBSIDIAM O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO, ONDE FORAM DESTACADOS OS PRINCÍPIOS DO DIREITO À CIDADE, OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS, O [ESTATUTO DA CIDADE](#) E A [LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO](#). NA PARTE SEGUINTE A ABORDAGEM FOI SOBRE OS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA, INICIANDO PELO MACROZONEAMENTO PARA O QUAL FORAM EXPLICADOS SEUS OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS E CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO. A EXPLICAÇÃO DO ZONEAMENTO SE DEU A PARTIR DO MAPA ONDE CADA MACROZONA FOI DETALHADA. NA DESCRIÇÃO DA MACROZONA DE INFLUÊNCIA DA CERAN HOVERAM MANIFESTAÇÕES SOBRE O QUE PODE E NÃO PODE SER FEITO NA MARGEM DE UM MIL E CEM METROS A PARTIR DO RIO. SEGUNDO OS PARTICIPANTES A FAIXA É MUITO ABRANGENTE. NA SEQUENCIA FOI FALADO SOBRE A MACROZONA DE NOVA TREVISÓ ONDE FOI DESTACADO A QUESTÃO DE MANTER URBANO APENAS ONDE SE TEM A OCUPAÇÃO E BUSCAR MINIMIZAR OS CONFLITOS DE USOS URBANO E RURAL. DESTACOU-SE A INCIDÊNCIA DE AVIÁRIOS PARA OS QUAIS A PROPOSTA FOI DE TENTAR DEIXA-LOS FORA DO PERÍMETRO URBANO. A REGULAÇÃO PARA A REGIÃO SERIA BEM RESTRITIVA. A PARTIR DE ENTÃO SE DEU A APRESENTAÇÃO DETALHADA DO ZONEAMENTO URBANO ATRAVÉS DE MAPA. NA SEQUÊNCIA FOI APRESENTADO O SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO PARA A CIDADE, GABARITOS E PAVIMENTAÇÃO. NA SEQUÊNCIA FOI APRESENTADO PARA CADA ZONA URBANA O DETALHAMENTO CONTENDO OS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO (ÍNDICES CONSTRUTIVOS, TAXA DE OCUPAÇÃO E DE INDUÇÃO DO CRESCIMENTO). EM MEIO A EXPLANAÇÃO HOUVE A MANIFESTAÇÃO DO VICE PREFEITO SOBRE O RECUO FRONTAL NA AVENIDA JULIO DE CASTILHOS QUE DEVERÁ SER MENOR, OU SEJA, DE 2 METROS. A REPRESENTANTE DA LATUS DESTACOU QUE A AVENIDA JULIO DE CASTILHOS ESTÁ INSERIDA NO CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO QUE TEM REGRAS ESPECÍFICAS QUE SERÃO EXPOSTAS EM SEGUIDA. DESTAQUE: NA ZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO NÃO EXISTE ÍNDICE MÁXIMO SOMENTE BÁSICO. O MESMO OCORRE NA ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA, SOMENTE TERÁ ÍNDICE BÁSICO. NO CORREDOR DE DESENVOLVIMENTO OS PRESENTES QUESTIONARAM O RECUO FRONTAL DE DOIS METROS. A CONSULTORIA DESTACOU A IMPORTÂNCIA DE SE PENSAR NA SEGURANÇA URBANA POR CONTA DA CRIAÇÃO DE NICHOS - RECORTES NOS ALINHAMENTOS. TAMBÉM FOI DESTACADO A QUESTÃO DE QUE DIFERENCIAR ENTRE USOS PODE ENGESSAR AS ATIVIDADES DA EDIFICAÇÃO E DIFICULTAR A APROVAÇÃO, POR DIFICULTAR OS USOS MISTOS. PARA SANAR O DEBATE FOI FEITA VOTAÇÃO ENTRE OS PRESENTES ONDE FORAM COLOCADAS DUAS PROPOSTAS: A) CALÇADAS DIFERENCIADAS PARA RESIDÊNCIA E COMÉRCIO SENDO O COMERCIAL DOIS METROS E O RESIDENCIAL QUATRO METROS, A OUTRA PROPOSTA É QUATRO METROS PARA TUDO. FORAM SETE VOTOS PARA A PROPOSTA 1 E CINCO VOTOS PARA A PROPOSTA 2, ASSIM FICOU DEFINIDO QUE AS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS E COMERCIAIS TERÃO RECUOS DIFERENTES, SENDO O RECUO DAS

COMERCIAIS DE DOIS METROS E DAS RESIDENCIAIS DE QUATRO METROS. AS MARQUISES NÃO PODERÃO SER MAIORES DE QUE UM METRO E OITENTA CENTÍMETROS. O PRÓXIMO PONTO DA APRESENTAÇÃO TRATOU SOBRE AS ATIVIDADES, INICIANDO COM A APRESENTAÇÃO DAS ATIVIDADES PROIBIDAS POR ZONEAMENTO DA CIDADE. PARA AS ATIVIDADES FOI APRESENTADA A FORMA DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR QUE DEVERÁ CONTAR COM TRÊS INSTRUMENTOS: ESTUDO URBANO, ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL. ASSIM A APRESENTAÇÃO FOI FINALIZADA PELA LATUS CONSULTORIA QUE PASSOU A PALAVRA PARA OS PRESENTES QUE PASSARAM A DEBATER SOBRE O PRAZO DE ENVIO DO PROJETO DE LEI PARA A CÂMARA DE VEREADORES. FOI DESTACADA A NECESSIDADE DE QUE ALTERAÇÕES NA LEI OU NO PROJETO DE LEI DEVEM SER SUBMETIDOS A AVALIAÇÃO DA SOCIEDADE. SEM MAIS. A AUDIÊNCIA PÚBLICA SE ENCERROU AS 21 HORAS E 45 MINUTOS. NOVA ROMA DO SUL, 16 DE NOVEMBRO DE 2011.

