



Prefeitura Municipal de
NOVA PETRÓPOLIS / RS

Seção de Legislação do Município de Nova Petrópolis / RS

LEI MUNICIPAL Nº 3.925, DE 18/12/2009

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL - PDDM, ABRANGENDO O TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE NOVA PETRÓPOLIS/RS.

LUIZ IRINEU SCHENKEL, Prefeito Municipal de Nova Petrópolis.

Faço saber, em conformidade com o disposto no [artigo 66, inciso III, da Lei Orgânica](#) em vigor, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E PRELIMINARES

SEÇÃO I - DA ESTRUTURA DA LEI

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM, abrangendo o Município de Nova Petrópolis, RS, em cumprimento ao [artigo 182 da Constituição Federal](#), de 5 de outubro de 1988 e ao [Capítulo III da Lei nº 10.257](#), de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Os Anexos I a X integram o PDDM e apresentam mapas, tabelas, desenhos e disposições complementares às diretrizes gerais da presente Lei, com os seguintes conteúdos:

I - Anexo 1 - Mapa divisão distrital;

II - Anexo 2 - Zoneamento Distrito 01 - Sede;

III - Anexo 3 - Zoneamento Distrito 02;

IV - Anexo 4 - Zoneamento Distrito 03;

V - Anexo 5 - Zoneamento Distrito 04;

VI - Anexo 6 - Delimitação das áreas onde poderão ser aplicados os instrumentos de controle e gestão do PDDM incisos I, II, III e VI do artigo 14;

VII - *(Este inciso foi revogado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

VIII - Anexo 8 - Gabarito de Vias;

IX - Anexos 9 e 10 - Croquis Explicativos;

X - Proposta da revitalização da Av. 15 de Novembro e Centro.

Art. 1º (...)

Parágrafo único. (...)

VII - Anexo 7 - Zonas de uso e Índices; *(redação original)*

SEÇÃO II - DOS OBJETIVOS

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 3º É objetivo do Plano de Desenvolvimento Municipal - PDDM ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar equânime de seus habitantes mediante:

I - a consolidação do Município de Nova Petrópolis como área de interesse turístico regional, nacional e internacional e serviços afins, através da ordenação do uso do solo, com vistas a proporcionar o desenvolvimento equilibrado das atividades principais e complementares;

II - a implementação do direito à moradia, saneamento ambiental, infra-estrutura urbana, transporte e serviços e

equipamento públicos, trabalho e lazer;

III - a utilização racional dos recursos naturais de modo a garantir uma cidade sustentável, social, econômica e ambientalmente, para as presentes e futuras gerações;

IV - a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal;

V - a cooperação entre os governos, federal, estadual e municipal, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

VI - o planejamento do desenvolvimento da Cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

VII - a ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

a) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

b) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

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

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não-utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e os conflitos entre usos e a função das vias que lhes dão acesso;

f) a poluição e a degradação ambiental;

g) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;

h) o uso inadequado dos espaços públicos;

VIII - a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

IX - a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento municipal, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a utilização dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

X - a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico e urbanístico, bem como a implementação de projetos de arborização das vias de circulação e de espaços públicos;

XI - a 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 edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

CAPÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Art. 4º São princípios a serem observados na aplicação das normas do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM):

I - o desenvolvimento equilibrado e sustentável nos planos físicos, social, cultural e econômico;

II - a participação da população nos processos de planejamento e gestão do Município;

III - parceria entre a Administração Pública e as organizações da sociedade civil;

IV - o respeito ao cidadão enquanto contribuinte e usuário dos serviços públicos;

V - criar instrumentos para manter e melhorar o paisagismo e a urbanização característica de Nova Petrópolis, com vistas a assegurar o desenvolvimento do turismo;

VI - a preservação do patrimônio natural e criado.

Art. 5º São diretrizes gerais do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDDM):

I - efetuar o zoneamento e o parcelamento do solo urbano e rural, de forma a assegurar o uso adequado da propriedade e a sua função social;

II - preservar, utilizar, promover e recuperar o patrimônio natural, cultural, material e imaterial, como elementos fundamentais da identidade histórica e cultural do Município;

III - incentivar e permitir o desenvolvimento de atividades que assegurem o direito a um município sustentável para as presentes e futuras gerações;

IV - utilizar os instrumentos da [Lei Federal 10.257/2001](#), denominada Estatuto da Cidade, adequando-o às condições e ao interesse local;

V - priorizar o interesse coletivo acima do interesse privado e particular.

CAPÍTULO III - DO SISTEMA DE GESTÃO
SEÇÃO I - DA APLICAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (PDDM)

Art. 6º Fica criado o ESCRITÓRIO TÉCNICO DO PLANO DIRETOR - ETPD, diretamente vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação, Trânsito e Habitação, com a finalidade de coordenar e executar os trabalhos técnicos necessários a aplicação e à atualização permanente do PDDM de Nova Petrópolis.

Art. 7º Compete ao Escritório Técnico do Plano Diretor:

- I - propor alterações à legislação vigente afim de mantê-la atualizada;
- II - manter atualizadas as informações relativas à densidade populacional, volume edificado, parcelamento do solo, infra-estrutura urbana, equipamento social e áreas de proteção ambiental, cultural e paisagística;
- III - propor alterações do Plano Diretor, para a sua constante adequação à evolução da realidade;
- IV - fazer o detalhamento urbanístico do Plano Diretor, para complementá-lo e adequá-lo às necessidades do desenvolvimento urbano;
- V - propor prioridades para os investimentos urbanos a serem realizados conforme programação administrativa e a captação de recursos extra-orçamentários;
- VI - emitir pareceres técnicos por solicitação da Administração ou da comunidade, relativamente à interpretação dos dispositivos legais e casos omissos do Plano Diretor;
- VII - emitir parecer sobre os projetos de parcelamento do solo, analisando se estão de acordo com os dispositivos do Plano Diretor, Lei de Edificações e Lei de Loteamentos;
- VIII - assessorar o Conselho do Plano Diretor nos assuntos de sua competência.

Art. 8º O Escritório Técnico do Plano Diretor será constituído da seguinte estrutura:

- I - Coordenação;
- II - Unidade de Estudos e Projetos;
- III - Unidade de Tramitação de Projetos;
- IV - Unidade de Cadastro e Arquivamento de Projetos;
- V - Unidade de Controle de Meio Ambiente;
- VI - Unidade Jurídica.

§ 1º Cada estrutura terá um integrante que será designado pelo Prefeito. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

§ 2º Ser formado por equipe técnica multidisciplinar, contendo no mínimo dois arquitetos e urbanistas, um engenheiro civil, um advogado, um funcionário público efetivo e um engenheiro agrônomo. **(AC)** (parágrafo acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

Art. 8º (...)

Parágrafo único. Cada estrutura terá um integrante que será designado pelo Prefeito. (redação original)

SEÇÃO II - DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR

Art. 9º A participação comunitária na aplicação do Plano Diretor se efetivará através do CONSELHO DO PLANO DIRETOR - CONPLAD e ao qual competirá, no tocante ao planejamento urbano:

- I - acompanhar a aplicação do Plano Diretor;
- II - opinar sobre o orçamento municipal quanto às dotações para os investimentos públicos urbanos;
- III - encaminhar aos órgãos municipais sugestões, críticas e reivindicações sobre o desenvolvimento urbanístico do Município;
- IV - julgar em grau de recurso, a requerimento do interessado ou de qualquer de seus membros, os pareceres do ETPD;
- V - autorizar edificações em casos completamente omissos a este Plano Diretor, com a devida consulta e aprovação do CONPLAD;
- VI - autorizar Projetos Especiais, bem como indicar alterações que entender necessárias;
- VII - emitir parecer sobre proposta de alteração da Lei do PDDM.

Art. 10. O Conselho do Plano Diretor terá a seguinte composição:

- a) 02 (dois) Representantes da Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação, Trânsito e Habitação;
- b) 01 (um) Representante da Secretaria Municipal da Agricultura e Meio-Ambiente;
- c) 01 (um) Representante da Secretaria Municipal de Obras;

- d)** 04 (quatro) Representantes da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Nova Petrópolis (AEANP);
- e)** 02 (dois) Representantes da Associação Comercial e Industrial de Nova Petrópolis (ACINP);
- f)** 01 (um) Representante da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB);
- g)** 01 (um) Representante das Imobiliárias;
- h)** 01 (um) Representante do Sindicato de Trabalhadores Rurais;
- i)** 01 (um) Representante da Defesa Civil do Município de Nova Petrópolis;
- j)** 01 (um) Representante do Conselho Municipal do Meio Ambiente;
- k)** 01 (um) Representante do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural;
- l)** 01 (um) Representante da Associação de Universitários de Nova Petrópolis (AUNP);
- m)** Representantes das Associações de Moradores, em número de 01 (um) Representante para cada 5.000 (cinco mil) habitantes;
- n)** Um representante de cada Distrito (exceto Sede), acrescido de mais 01 (um) para cada 5.000 (cinco mil) habitantes de cada distrito.

§ 1º Cada Entidade ou Unidade Administrativa terá igual número de suplentes que titulares;

§ 2º Os representantes das entidades civis serão por ela indicados.

§ 3º Caberá ao COMPLAD a constituição e eleição de sua diretoria que será composta por um presidente, um vice-presidente, um secretário e um relator, com os respectivos suplentes, podendo a presidência recair sobre qualquer membro do Conselho. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

§ 4º Suplentes não poderão ser eleitos para qualquer cargo da diretoria. **(AC)** (parágrafo acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

Art. 10. (...)

§ 3º Caberá ao CONPLAD a constituição e eleição de sua diretoria que será composta por um presidente, um vice-presidente, um secretário e um relator, com os respectivos suplentes, devendo a presidência recair sobre um dos representantes da Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação, Trânsito e Habitação. (redação original)

Art. 11. O mandato dos membros do Conselho do Plano Diretor será de quatro (4) anos, permitida uma vez a recondução.

§ 1º Os integrantes do Conselho serão nomeados pelo Prefeito Municipal na razão de 1/3 (um terço) no dia 01 de julho do segundo ano de cada legislatura e 2/3 (dois terços) no dia 01 de julho do quarto ano de cada legislatura, atendendo indicação das entidades e regiões administrativas do Município nominadas no art. 10.

§ 2º Em cada legislatura deverá haver uma renovação máxima de dois terços (2/3) dos membros do Conselho do Plano Diretor do exercício anterior.

Art. 12. Caberá ao Conselho do Plano Diretor, além de suas atribuições constantes do art. 9º, a elaboração de um regimento interno, o qual deverá prever entre outras previsões:

I - a realização de uma reunião mensal ordinária;

II - a deliberação por maioria simples com um quorum mínimo de 1/3 arredondado de seus integrantes; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

III - elaboração de atas e arquivamento de todas as deliberações, pareceres, resoluções, votos e demais trabalhos do Conselho e de seus técnicos.

Art. 12. (...)

II - a deliberação por maioria simples com um quorum mínimo de 51% de seus integrantes; (redação original)

Art. 13. Os Pareceres e decisões do CONPLAD serão encaminhados para homologação do Prefeito Municipal.

CAPÍTULO IV - INSTRUMENTOS DE CONTROLE E GESTÃO

Art. 14. Os instrumentos urbanísticos de controle e gestão, nos termos da [Lei Federal nº 10.257](#), de 10 de julho de 2001, que integram o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal - PDDM são:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento em espécie;

IV - usucapião especial de imóvel urbano;

V - direito de superfície;

VI - direito de preempção;

- VII - outorga onerosa do direito de construir;
- VIII - operações urbanas consorciadas;
- IX - transferência do direito de construir;
- X - Estudo de Impacto na Vizinhança - EIV.

Parágrafo único. Toda proposta de alteração de um dos instrumentos urbanísticos constantes deste artigo que implicar, potencialmente em prejuízo ao Patrimônio Público, deverá ser consultado o CONPLAD.

SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 15. Poderá o Município aplicar o disposto na [Lei Federal nº 10.257/2001](#), denominado parcelamento, edificação ou utilização compulsória, sempre que houver a necessidade de busca de otimização dos recursos públicos a serem investidos em infra-estrutura urbana para evitar os vazios urbanos que geram o crescimento desordenado, confinando a população a locais excessivamente ocupados, de modo incompatível com a qualidade de vida em descumprimento com as diretrizes do PDDM.

Art. 16. Para fins do disposto no artigo 15, são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória:

I - áreas incluídas no perímetro urbano ou localizadas em núcleos urbanos, servidas por infra-estrutura urbana, ou seja, pavimentação, redes de energia elétrica e telefone, água e esgoto, com mais de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados);

II - lotes urbanos, servidos por infra-estrutura urbana, com mais de 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados);

III - edificações que, a critério do Município, através de estudo fundamentado e ouvido o CONPLAD, não estejam de acordo o Plano Diretor.

Art. 17. As zonas em que se aplicam o disposto nos artigos 15 e 16 desta Lei dependerá de estudo prévio dos órgãos responsáveis do Município, o que justificará a necessidade e será objeto de lei específica.

Art. 18. Configurada a não utilização ou subutilização de área, lote ou edificação, o Município, mediante notificação, concederá o prazo de 01 (um) ano, a contar da notificação, para que o proprietário apresente projeto de utilização e, a partir daí, 01(um) ano para que se iniciem as obras pertinentes.

§ 1º A notificação será averbada no Cartório do Registro de Imóveis.

§ 2º A notificação far-se-á:

I - por servidor municipal do órgão competente do Município, ao proprietário do imóvel, ou quem tenha poderes de gerência geral ou administração, quando se tratar de pessoa jurídica;

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

§ 3º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, com parecer favorável do Conselho do Plano Diretor, poderá o Município aceitar a execução em etapas, definidas na aprovação do projeto.

§ 4º Em qualquer caso, o projeto apresentado para aprovação deverá compreender o empreendimento como um todo.

Art. 19. Fica prevista a implantação do Plano Topográfico Local no Município de Nova Petrópolis num prazo de 2 anos a contar da implantação do presente plano.

SEÇÃO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 20. No caso do não cumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no artigo 18, ou não sendo cumpridas as etapas previstas, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º A alíquota a ser aplicada de acordo com o *caput* do artigo, a cada ano, será de duas vezes o valor da alíquota aplicada no ano anterior, ressalvado o teto de 5% (cinco por cento) sobre o valor venal do imóvel.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 21.

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

§ 4º A aplicabilidade do disposto nesta seção ocorrerá mediante sua recepção no Código Tributário Municipal (CTM).

SEÇÃO III - DA DESAPROPRIAÇÃO

Art. 21. Quando decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a

obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município procederá a desapropriação do imóvel, com pagamento preferencialmente em espécie, dentro do prazo de sessenta (60) dias, ou permuta por bem de valor equivalente, totalmente desembaraçado.

§ 1º O valor real da indenização será estabelecido em juízo, por avaliações de perito indicado pela Justiça e acompanhado dos assistentes técnicos das partes interessadas.

§ 2º Para fins do estabelecimento do valor real não será computada valorização do imóvel em função de obras realizadas na área pelo Município, após a notificação de que trata o artigo 18 desta Lei, bem como não serão computadas expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º O Município procederá o adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de cinco anos, a contar da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º Em qualquer caso, a finalidade para ocupação do imóvel deverá ter parecer favorável do Conselho do Plano Diretor e deverá ser objeto de audiência pública.

SEÇÃO IV - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 22. Sobre o direito de superfície incidirão todos os tributos municipais pertinentes, na forma prevista no Código Tributário Municipal (CTM), bem como fica sujeito às normas do Plano Diretor.

Art. 23. O direito de superfície abrange o direito de utilização do solo, subsolo e do espaço aéreo relativo ao lote, todos submetidos aos princípios, diretrizes e normas do Plano Diretor.

§ 1º O uso dos espaços aéreos ou terrestres destinados à transmissão de energia, telefonia e outras finalidades ficam submetidos à aprovação do Município, observadas as diretrizes e as normas do Plano Diretor e sujeitos à tributação, na forma da lei.

§ 2º O direito de superfície fica sujeito às normas do Plano Diretor.

SEÇÃO V - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 24. Para aquisição de lotes ou glebas para implantação de programas e projetos de interesse público, o Município poderá exercer o "direito de preempção".

§ 1º Considera-se direito de preempção o direito à preferência na aquisição de imóveis urbanos, objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 2º O prazo de vigência do disposto no *caput* do artigo, depois da manifestação pública, será de 01 (um) ano, renovável por mais 01 (um) ano mediante inclusão no orçamento do ano seguinte.

Art. 25. O "direito de preempção" será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

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

Parágrafo único. A área a ser adquirida deverá ser aprovada pelo CONPLAD e pela Câmara de Vereadores de Nova Petrópolis.

Art. 26. As zonas, com os respectivos lotes urbanos ou áreas, em que se aplica o disposto nos artigos 24 e 25 estão expressas no anexo 9 - dispositivos de controle de gestão.

Parágrafo único. O anexo 9 deverá ser revisto anualmente.

Art. 27. A área urbana ou lote incluso no zoneamento estabelecido de acordo com o artigo 25, quando for objeto de alienação a terceiros, deverá, necessariamente, ser oferecido ao Município.

Parágrafo único. O proprietário notificará o Município, mediante requerimento, da intenção de alienar lote ou área de sua propriedade, devendo anexar cópia do título de propriedade e croqui da localização do imóvel, bem como proposta do interessado, onde deverá constar, necessariamente, preço, condições de pagamento e prazo de validade com no mínimo trinta dias.

Art. 28. O Município fará publicar, em órgão oficial ou pelo menos em um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 1º Transcorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da proposta, mediante protocolo, sem que o Município manifeste a intenção da aquisição do imóvel, poderá o proprietário realizar livremente a alienação, nas condições da proposta apresentada.

§ 2º Realizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 dias, cópia do instrumento público da alienação do imóvel.

§ 3º A alienação processada em valores inferiores ao da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 4º Ocorrida a hipótese prevista no § 3º deste artigo, 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. 29. Caso o Município discordar do preço constante na proposta e não ocorra composição amigável entre as partes poderá requerer o arbitramento judicial do valor, na forma da lei.

Parágrafo único. No arbitramento do valor não será considerado a valorização decorrente de investimentos públicos na área após a data de publicação desta Lei.

Art. 30. O Município poderá anuir na venda da área objeto de direito de preferência, desde que o comprador venha, mediante apresentação de projeto, cumprir os objetivos da preempção.

SEÇÃO VI - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 31. A outorga onerosa do direito de construir, também denominado solo criado, é a concessão emitida pelo Município, para edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos ou alteração de uso, e porte, mediante contrapartida financeira do setor privado (compra de índice construtivo), em áreas dotadas de infraestrutura. **(NR)** *(redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

Art. 31. Em todo o âmbito do território municipal poderá ser exercido o direito de construir acima dos limites estabelecidos pelo índice de aproveitamento, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário. *(redação original)*

Art. 32. *(Este artigo foi revogado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

Art. 32. Para atendimento no disposto no artigo anterior fica criada, em todo o território municipal, a Área de Terreno Adicional Referencial, que se constitui em uma área "fictícia" que, anexada à área do lote original, permite edificar sobre a mesma, acima dos limites previstos na respectiva zona de uso (compra de índice).

Parágrafo único. No caso de regularização de obras conforme artigo 36, § 1º, incisos I e II desta Lei, a Área de Terreno Adicional Referencial terá validade apenas para a edificação a ser regularizada, tornando-se sem efeito por ocasião de demolição da mesma, bem como não haverá, por parte do Município, nenhuma indenização dos valores pagos. *(redação original)*

Art. 33. *(Este artigo foi revogado pelo [art. 8º da Lei Municipal nº 4.666](#), de 04.08.2017).*

Art. 33. A concessão da outorga onerosa do direito de construir, as fórmulas de cálculo, a contrapartida e condições relativas à aplicação dessa concessão serão definidas através de Lei própria. **(NR)** *(redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

Art. 33. O valor do índice a ser comercializado será regulamentado por Decreto e avaliado por comissão específica nomeada para esse fim. *(redação original)*

Art. 34. A contrapartida da concessão de outorga referida no artigo 33 deverá ser realizada em dinheiro (espécie), junto à Fazenda Municipal, mediante parecer favorável da ETPD e do CONPLAD. **(NR)** *(redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

Parágrafo único. Os valores arrecadados com a aplicação deste artigo deverão ser destinados para financiar obras conforme mencionado no artigo 25, incisos I a IX da presente Lei.

Art. 34. A contrapartida referida no artigo 31 deverá ser realizada em dinheiro (espécie), por valor equivalente ao da Área de Terreno Adicional Referencial do lote a ser edificado, o qual reverterá ao erário público, mediante parecer favorável da ETPD e do CONPLAD. *(redação original)*

Art. 35. *(Este artigo foi revogado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

Art. 35. Lei específica estabelecerá os critérios, o percentual de índice de aproveitamento (IA) adicional ao permitido e o valor da Área de Terreno Adicional Referencial, que poderá ser comercializado pelo Município, conforme prevê o artigo 32. *(redação original)*

Art. 36. Fica o Poder Público Municipal autorizado a promover a regularização de obras existentes ou em construção que não tenham observado a lei vigente na época da construção, mediante a "outorga onerosa do direito de construir", no tocante a todos os "dispositivos de controle das edificações".

§ 1º Para efeitos de aplicação do presente artigo, entende-se por:

I - obras existentes - aquelas que estejam totalmente concluídas (100%), em condições de serem habitadas ou já lotadas no cadastro imobiliário do Município, antes da aprovação e sanção da presente Lei;

II - obras em construção - aquelas que estejam com a cobertura (telhado) totalmente concluída (100%), antes da aprovação e sanção da presente Lei, quando notificadas pela fiscalização do Município.

III - Para o caso de regularização de obras existentes este dispositivo é válido apenas para a edificação a ser regularizada, tornando-se sem efeito por ocasião de demolição da mesma, não cabendo direito a nenhuma indenização dos valores pagos. **(AC)** *(inciso acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

§ 2º A regularização de obras existentes ou em construção mencionadas no *caput* deste artigo será feita conforme o previsto nos artigos 31, 32, 33 e 34 desta Lei, mediante a aquisição de Área de Terreno Adicional Referencial, necessária para sanar a irregularidade.

§ 3º *(Este parágrafo foi revogado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

Art. 36. (...)

§ 3º Os valores arrecadados com a aplicação do presente artigo deverão financiar obras conforme preceitua o artigo 25, incisos I a IX da presente Lei. *(redação original)*

SEÇÃO VII - DAS OPERAÇÕES CONSORCIADAS

Art. 37. Poderá o Município desenvolver operações consorciadas com outros órgãos da Administração Estadual, Federal e com a iniciativa privada para viabilizar empreendimentos de interesse do Município e com vistas a alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, valorização ambiental, preservação do patrimônio histórico e cultural, bem como transformações urbanísticas para o desenvolvimento do turismo.

Art. 38. Considera-se operação consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos órgãos públicos, municipal, estadual, federal, proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Art. 39. As operações urbanas consorciadas poderão ser realizadas nas áreas em que o Município já exerce o direito de preferência, nas condições previstas no artigo 22, bem como em outras a serem determinadas por lei específica.

Art. 40. Poderão ser previstas nas operações consorciadas, entre outras medidas:

I - modificação do índice de aproveitamento (IA), desde que não ultrapasse em 20% (vinte por cento) ao estabelecido pela zona de uso onde serão implementadas as operações consorciadas;

II - alteração das características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações nas normas de edificação, considerado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA), delas decorrentes;

III - regularização de edificações executadas em desacordo com as normas vigentes na época, observando o estabelecido na presente Lei.

Art. 41. Para cada operação haverá uma Lei específica e individual que estabelecerá os critérios e procedimentos para as operações consorciadas, contendo, no mínimo:

I - a definição da área atingida;

II - o programa básico de ocupação da área;

III - o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - a finalidade da operação;

V - o estudo prévio de Impacto de Vizinhança e Impacto Ambiental, se for o caso;

VI - a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no artigo 36, incisos I, II e III da presente Lei.

VII - a forma de controle da operação será obrigatoriamente compartilhada com a sociedade civil organizada, através de parecer favorável do COMPLAD. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

Parágrafo único. A lei específica de que trata o *caput* deste artigo deverá respeitar o disposto na Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 41. (...)

VII - a forma de controle da operação será obrigatoriamente compartilhada com a sociedade civil organizada, através de parecer favorável do ETPD. *(redação original)*

SEÇÃO VIII - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 42. Fica o Poder Público Municipal autorizado a conceder, mediante escritura pública, ao proprietário de imóvel urbano ou rural, a título de indenização, o exercício do "direito de construir" em lugar diverso, ou alienar tal direito a terceiros, sempre que um imóvel for considerado necessário, para fins de:

I - implantação de via pública, logradouros ou vias de circulação, passagem de pedestres e similares, parcial ou total;

II - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, e habitação de interesse social;

III - implantação de programas de caráter social e comunitário;

IV - quando for para preservar ou adquirir:

a) áreas de interesse público (AIP);

b) áreas de interesse ambiental e paisagístico (AIAP);

c) áreas de interesse turístico (AIT);

d) imóveis e áreas de interesse histórico e cultural definidas pela equipe técnica do Conselho do Patrimônio Histórico e Cultural.

V - incentivar construções de edificações no estilo germânico.

§ 1º A transferência do "direito de construir" poderá ser exercida em área ou lote inclusos no perímetro urbano ou rural do Município, em qualquer zona de uso, respeitando-se o limite máximo de até 20% (vinte por cento) do estabelecido para os mesmos, bem como as demais limitações impostas pelos "requisitos urbanísticos" previstos nesta Lei.

§ 2º Atingido o percentual de 20%, o saldo poderá ser transferido para outros lotes, sempre respeitando o percentual máximo para cada lote.

§ 3º Quando a transferência do "direito de construir" for exercida em zonas de usos diferentes daquela em que foi cerceado o referido direito, com índice de aproveitamento (IA) e valores diferentes, deverá ser estabelecida uma equivalência de acordo com a planta de valores do Município vigente à época da negociação, devendo constar na respectiva escritura pública a forma de negociação.

Art. 43. O Município regulamentará, através de decreto, os demais procedimentos necessários para a "transferência do direito de construir" em outro local, quando os imóveis se enquadrarem no artigo 42, incisos I a VI da presente Lei.

SEÇÃO IX - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Art. 44. Fica instituído o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com o objetivo de estabelecer, previamente, os efeitos positivos e negativos resultantes de empreendimentos, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, de conformidade com os artigos 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade -, em todo território do Município.

Art. 45. Estão sujeitos à elaboração do EIV, para aprovação dos respectivos projetos e o conseqüente licenciamento das obras, os seguintes empreendimentos e atividades:

I - a construção de prédios, públicos ou privados, de qualquer uso e finalidade, com área construída superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II - aeroportos, ferrovias e rodovias expressas ou de características diversas das previstas na legislação municipal;

III - terminais rodoviários, postos de abastecimento, postos de serviços com qualquer área;

IV - instalações industriais em que sejam fabricados produtos químicos que possam afetar a saúde, a segurança da

população e o meio ambiente, com qualquer área;

V - outros empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto "à qualidade de vida da população residente na área e nas suas proximidades";

VI - casas noturnas (boates, casa de shows, bares e assemelhados) com qualquer área;

VII - as indústrias de alto potencial poluidor;

VIII - parcelamentos do solo na forma de loteamentos (abertos ou fechados) e condomínio de lotes por unidades autônomas, com mais de 150 unidades;

IX - projetos de intervenção urbana, patrimônio natural, cultural e turístico. **(AC)** (inciso acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

Art. 46. O EIV analisará os efeitos positivos e negativos do novo empreendimento ou atividade quanto à "qualidade de vida da população", levando em consideração obrigatoriamente os seguintes aspectos:

I - conforto, tranquilidade, segurança e bem - estar da população;

II - valorização ou desvalorização imobiliária;

III - adensamento populacional;

IV - uso e ocupação do solo;

V - geração e ou aumento de tráfego;

VI - demanda por transporte público;

VII - equipamentos urbanos e comunitários;

VIII - ventilação e iluminação, no entorno, e níveis sonoros;

IX - paisagem urbana, patrimônio natural, cultural e turístico;

X - outros elementos que venham interferir no entorno do empreendimento, por definição do CONPLAD.

§ 1º Aos documentos constantes no EIV será dada necessária publicidade e deverão estar disponíveis para consulta no órgão responsável do Município, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

§ 2º O EIV tem a finalidade de assegurar o cumprimento dos princípios e diretrizes deste plano e não substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), exigido pela legislação ambiental vigente.

Art. 47. No caso do EIV demonstrar carência ou interferência negativa de qualquer um dos itens previstos no artigo 46, incisos I a X, o Município indeferirá o projeto e/ou a licença pretendida até que sejam sanados os problemas, sempre sob responsabilidade do interessado, sem qualquer tipo de indenização por parte do Município.

Parágrafo único. Do indeferimento do Projeto caberá ao interessado interpor recurso, num prazo de 30 (trinta) dias, que deverá ser apreciado pelo CONPLAD.

CAPÍTULO V - DO MODELO ESPACIAL

SEÇÃO I - DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 48. O Modelo Espacial é o conjunto das diretrizes de evolução urbano ambiental expresso através de representações espaciais.

§ 1º O Modelo Espacial define todo o território do Município, estimulando a ocupação do solo de acordo com a diversidade de suas partes, com vistas à consideração das relações de complementariedade entre a cidade consolidada de forma mais intensiva e a área rural, de ocupação rarefeita, os eixos de desenvolvimento turístico e áreas especiais.

§ 2º Constituem princípios básicos do Modelo Espacial proposto:

I - promover ocupação ordenada através de zoneamento que permita o desenvolvimento sócio-econômico de toda a população, respeitando ou corrigindo tendências existentes;

II - definir áreas de distribuição da população, através de instrumentos de ocupação adequados a cada região do Município, controlando o processo de densificação;

III - incentivar o desenvolvimento de eixos de comércio e serviços, de apoio à população local e suporte ao turismo no Município;

IV - identificar áreas especiais, como áreas que devam ter tratamento diferenciado, apropriado ao seu desenvolvimento e/ou preservação sendo objeto de diretrizes e projetos específicos.

SEÇÃO II - DA ESTRUTURA ESPACIAL

Art. 49. O território do Município divide-se, por seu Modelo Espacial, em distritos, conforme disposto na [Lei Municipal nº 3.878/2009](#).

Art. 50. O território dos Distritos divide-se em área urbana e área rural:

I - área urbana é a área que, conciliada com a proteção do patrimônio ambiental, se caracteriza como prioritária para fins de urbanização, segundo anexo 02;

II - área rural é a parcela do território municipal não incluída na área urbana, com características de baixa densificação, onde será dada predominância a atividades rurais, à proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais, conciliada com a preservação do patrimônio natural e histórico, conforme Anexo 02.

SEÇÃO III - DO ZONEAMENTO

Art. 51. O Zoneamento indica as parcelas do território municipal, propostas com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias, conforme anexos 2 a 5:

I - A Zona de Habitação (ZH) caracteriza-se por áreas que possuem inclinação de 0° a 16° (0 a 100%), (medida da cota menor para a maior ou média da declividade do terreno), justificando uma ocupação mais intensiva do solo que possibilite uma maior oferta habitacional e otimização do aproveitamento da infra-estrutura urbana, integrada as atividades de serviços e de comércio local e de pequenas indústrias que não causem poluição de qualquer espécie; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

II - (Este inciso foi revogado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

III - (Este inciso foi revogado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

IV - A Zona de Mananciais (ZM) é a área de maior restrição ao uso, visando proteger os cursos naturais de água que alimentam a barragem destinadas ao abastecimento de água na cidade de Nova Petrópolis. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

V - a Área de Preservação Permanente - APP - é área de matas nativas e demais formas de vegetação que, por sua natureza, constitui sistema de proteção da fauna e da flora, bem como de nascentes e mananciais hídricos naturais, em especial aqueles previstos na Lei Federal 4.771 de 15 de setembro de 1965, em seu artigo 2º, que instituiu o "Código Florestal Federal", com os usos previstos na resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente nº 369 de 29 de março de 2006;

V-A - Os afastamentos em relação aos arroios serão respeitados conforme Código Florestal Federal (Lei 12.651 e 12.727). **(AC)** (inciso acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

VI - a Área de Interesse Público - AIP - é a área listada em cadastro público de renovação anual contendo sua descrição e justificativa de uso e ocupação propostos, cujo objetivo é a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários sobre os quais o Município exercerá o "direito de preempção" ou "desapropriação". É assegurado aos proprietários a possibilidade da transferência do direito de construir, previsto nesta Lei. A ocupação desta área está sujeita ao zoneamento principal em que a mesma se localiza, não se constituindo, portanto, em um zoneamento específico ou diferenciado. Em qualquer situação, deverá sempre ter parecer favorável do ETPD e do CONPLAD para fins de ocupação;

VII - a Área de Interesse Turístico é aquela listada em cadastro público de renovação anual contendo sua descrição e proposição de uso e ocupação, cujo objetivo é incentivar equipamentos e espaços de cunho turístico sobre os quais o Município exercerá o "direito de preempção" ou "desapropriação". É assegurado aos proprietários a possibilidade da "transferência do direito de construir", previsto nesta Lei. A ocupação destas áreas está sujeita a um zoneamento específico ou diferenciado (AUE). Em qualquer situação, deverá ter parecer favorável do ETPD e do CONPLAD para fins de ocupação;

VIII - a Área de Interesse Ambiental, Paisagístico e Histórico é a área, equipamento ou acidente geográfico listado em cadastro público de renovação anual contendo sua descrição, que apresenta características específicas de valor natural, cultural, histórico ambiental e urbanístico representativo do Município. São áreas que visam o equilíbrio ambiental. segundo a legislação vigente. Em qualquer situação, deverá ter parecer favorável do ETPD e do CONPLAD para fins de ocupação;

IX - a Área de Uso Especial é aquela que, independentemente de sua dimensão e/ou localização, tenha características incomuns de uso público, turístico, ambiental e paisagístico não enquadrável nas outras categorias já descritas.

Art. 51. (...)

I - a Zona de Habitação (ZH) caracteriza-se por áreas que possuem inclinação de 0° a 16° (0 a 30 %), (medida da cota menor para a maior ou média da declividade do terreno), justificando uma ocupação mais intensiva do solo que possibilite uma maior oferta habitacional e otimização do aproveitamento da infra-estrutura urbana, integrada as atividades de serviços e de comércio local e de pequenas indústrias que não causem poluição de qualquer espécie;

II - a Zona de Encosta (ZE) caracteriza-se por áreas que possuem inclinação de 16° a 30° (~ 30 % a 58%) , (medida da cota menor para a maior ou média da declividade do terreno), justificando-se uma ocupação mais

rarefeita para preservar e estabilizar características morfológicas específicas e potencial paisagístico do lugar;

III - a Zona de Preservação (ZP) caracteriza-se por áreas que possuem inclinação acima de 30 ° a 45° (~58% a 100%), (medida da cota menor para a maior ou média da declividade do terreno), justificando-se uma ocupação que preserve o meio ambiente;

IV - a Zona de Mananciais (ZM) é a área de maior restrição ao uso, visando proteger os cursos naturais de água que alimentam a barragem destinadas ao abastecimento de água na cidade de Nova Petrópolis. É declarada Zona de Proteção dos Mananciais 1 a faixa de 50 (cinquenta) metros de largura, medida em projeção horizontal a partir dos limites do leito, em cada uma das margens, tanto dos arroios primários como dos secundários, áreas estas definidas e identificadas conforme mapas de zoneamento, constituirá dos seguintes arroio principal e seus afluentes:

a) ARROIO SANTA ISABEL, Arroio Juriti, Arroio Forquilha, Arroio do Vale, Arroio Iguazu, Arroio Montanha, Arroio das Pombas e Arroio Fortaleza;

b) ARROIO ACKERMANN, Arroio Juriti, Arroio São Jacó, Arroio São João, Arroio da Vila e Arroio Rico. *(redação original)*

Art. 52. *(Este artigo foi revogado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

Art. 52. Nas vias que delimitarem duas zonas, ambos os lados pertencerão à zona que tiver o maior índice de aproveitamento. *(redação original)*

Art. 53. Para aprovação de legislação que altere o previsto nos incisos acima será obrigatória a apresentação, em conjunto com o projeto de lei, de parecer do ETPD e CONPLAD com suas considerações para definição destes zoneamentos. **(NR)** *(redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

Art. 53. Para aprovação de legislação que altere o status de qualquer zona será obrigatória a apresentação, em conjunto com o projeto de lei, de parecer do ETPD e CONPLAD com suas considerações para definição destes zoneamentos. *(redação original)*

SEÇÃO IV - SISTEMA VIÁRIO

Art. 54. O sistema viário constitui a estrutura de circulação no território municipal e deverá ter as seções transversais mínimas de acordo com o Anexo I, da Parte 2, do Plano de Mobilidade para o Município de Nova Petrópolis, sendo formado por: **(NR)** *(redação estabelecida pelo [art. 23º da Lei Municipal nº 4.917](#), de 20.10.2020)*

I - Vias Estruturais - Rodovias: são aquelas constituídas pelas Rodovias que têm a função de interligar municípios, distritos ou centros urbanos, estruturando seus respectivos sistemas viários. Incluem-se as rodovias federais e estaduais que atravessam a área urbana e rural do Município, cujas faixas de domínio e recuos para edificações deverão obedecer aos parâmetros expressos em norma do órgão federal ou estadual responsável, e ainda aquelas previstas no PDDI, com características de alta fluidez, próprias para o sistema de transporte de alta capacidade e de carga;

a) Rodovia Federal BR 116 - Rodovia Presidente Getúlio Vargas;

b) Rodovia Estadual RS 235 - Av. 15 de Novembro no trecho compreendido no perímetro de expansão urbana do Distrito 1 - sede, Rua José Grings na localidade de Linha Imperial, Rua Pastor Paulo Evers na localidade de Linha Brasil e Rua João Grings na localidade de Linha Araripe.

II - Vias Estruturais - Estradas Vicinais: são as vias de ligação entre localidades do Município com jurisdição Estadual, devendo ter ao menos 40m de faixa de domínio, sendo também composta por:

a) VRS 327 - ligando a localidade de Linha Temerária à BR 116 com 6,029 Km;

b) VRS 347 - ligando a localidade de Arroio Paixão à localidade de Linha Temerária com 2,056 Km;

III - Vias Principais (estradas municipais): são as vias de ligação entre as localidades, bairros ou distritos e de acesso às rodovias próprias para o sistema de transporte coletivo, transporte de cargas e escoamento da produção primária e integração com o uso e ocupação do solo, devendo ter na zona urbana o mínimo 30m de faixa de domínio e nas estradas rurais o mínimo de 15m, com restrição mínima de 50m nesta última, podendo estas serem reduzidas por razões de topografia ou pré-existência;

IV - Vias Coletoras: são as vias de ligação entre as vias locais e principais ou rodovias e que recebem e distribuem o tráfego, com equilíbrio entre fluidez e acessibilidade, integração com uso e ocupação do solo, bem como transporte coletivo compartilhado com o tráfego geral e de transporte seletivo, devendo ter no mínimo 20m de faixa de domínio, sendo que em áreas rurais e periurbanas poderão ser admitidas uma faixa de domínio de no mínimo 15m;

V - Vias Locais: são as vias restritas às localidades, bairros ou distritos, com acesso imediato aos prédios residenciais, comerciais e industriais e intensa integração com o uso e ocupação do solo, proporcionando a distribuição

do tráfego local, com baixa fluidez de tráfego e alta acessibilidade, com faixas de domínio de no mínimo 12m em vias pré-existentes ou por razões de topografia que deverão ser devidamente justificada perante a Secretaria de Planejamento, sendo também admitidas vias locais de 12m de faixa de domínio para vias de não mais do que 150m de desenvolvimento e que terminem em "cul de sac";

VI - Ciclovias: são as vias com características geométricas e infraestrutura própria ao uso de bicicletas, constituem faixas preferenciais para o trânsito de bicicletas, tendo um comprimento mínimo de 2,50m, com um cordão (ou cordão de separação com estradas veiculares e de pedestres), que não está incluído nesta medida de comprimento mínimo, podendo ser reduzida para 1,5m se for de apenas uma direção, sempre mantendo os elementos de separação com as estradas vizinhas;

VII - Ciclofaixa: via aberta ao uso público, caracterizada como faixa destinada ao trânsito exclusivo de bicicletas, demarcada na pista de rolamento ou calçadas por sinalização específica, com uma largura mínima de 2m, podendo ser reduzida para 1,5m, se for de apenas em uma direção;

VIII - Zona 10 km/h ou Faixa compartilhada ou via de tráfego compartilhado: via aberta ao uso público, caracterizada como pista compartilhada com o trânsito de veículos motorizados, bicicletas e pedestres, sendo uma via preferencial ao pedestre quando demarcada na calçada e preferencial a bicicleta quando demarcada na pista de rolamento, tendo como característica a baixíssima velocidade de circulação dos veículos motorizados, com uma seção transversal mínima de 12m, com um desenvolvimento máximo de 150m e terminando em "cul de sac", sendo admitida quando conectar áreas (urbanas, comerciais, rurais, etc.), uma largura mínima de 15m.

IX - Vias Preferenciais de Pedestres ou Passagens para Pedestres: dividem-se em dos grupos:

a) Passagem de pedestres ou vias de pedestres: possuem largura mínima de 6m (seis metros), declividade máxima de 20% (vinte por cento) devendo ser em forma de "escadarias" acima deste percentual;

b) Passeio público: são aquelas vias públicas utilizadas para a circulação de pedestres e que possuem arborização, devendo nos passeios contemplados por arborização consolidada, qualquer interferência na estrutura do passeio, quando da execução de obras, a vegetação existente deverá ser preservada, sendo que o manejo somente poderá ser autorizado, em casos específicos, pela Secretaria de Meio Ambiente.

Art. 54. O sistema viário constitui a estrutura de circulação no território municipal, formado basicamente por:

I - rodovias: consideradas as vias de ligação intermunicipais que alimentam e complementam a malha viária municipal, com características de alta fluidez, próprias para o sistema de transporte de alta capacidade e de carga, com trânsito livre, composta por:

a) Rodovia Federal BR 116 - Rodovia Presidente Getúlio Vargas;

b) Rodovia Estadual RS 235 - Av. 15 de Novembro no trecho compreendido no perímetro de expansão urbana do Distrito 1 - sede, Rua José Grings na localidade de Linha Imperial, Rua Pastor Paulo Evers na localidade de Linha Brasil e Rua João Grings na localidade de Linha Araripe.

II - estradas vicinais: são as vias de ligação entre localidades do Município com jurisdição Estadual, composta por:

a) VRS 327 - ligando a localidade de Linha Temerária à BR 116 com 6,029 Km;

b) VRS 347 - ligando a localidade de Arroio Paixão à localidade de Linha Temerária com 2,056 Km;

c) (Esta alínea foi revogada pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

III - vias principais (estradas municipais): são as vias de ligação entre as localidades, bairros ou distritos e de acesso às rodovias próprias para o sistema de transporte coletivo, transporte de cargas e escoamento da produção primária e integração com o uso e ocupação do solo;

IV - vias coletoras: são as vias de ligação entre as vias locais e principais ou rodovias e que recebem e distribuem o tráfego, com equilíbrio entre fluidez e acessibilidade, integração com uso e ocupação do solo, bem como transporte coletivo compartilhado com o tráfego geral e de transporte seletivo;

V - vias locais: são as vias restritas às localidades, bairros ou distritos, com acesso imediato aos prédios residenciais, comerciais e industriais e intensa integração com o uso e ocupação do solo, proporcionando a distribuição do tráfego local, com baixa fluidez de tráfego e alta acessibilidade;

VI - ciclovias: são as vias com características geométricas e infraestrutura própria ao uso de bicicletas, constituem faixas preferenciais para o trânsito de bicicletas;

VIII - passagem de pedestres: são as vias de circulação permitida somente aos pedestres, incluindo os passeios públicos, as galerias e as escadarias, com características de infra-estrutura e paisagística próprias de espaços abertos exclusivos à circulação de pessoas.

Art. 54. (...)

II - (...)

c) VRS XX - ligando a localidade de Picada Café (BR116) - Pinhal Alto - à RS - 235 (Rua Vicente Prieto). (redação original)

Art. 55. As seções transversais, conforme classificação do artigo 54, estão definidas no anexo 8- Padrões para Vias Públicas, sendo que a Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação, Trânsito e Habitação fará o enquadramento de todas as vias do Município.

Art. 56. Serão mantidos os gabaritos existentes onde não for possível adequá-los aos tipos de vias acima descritos. Caso haja necessidade de mudança do sistema viário destas vias, as mesmas deverão ser adequadas ao sistema viário planejado ou estudado e resolvido pelo ETPD.

CAPÍTULO VI - REGIME URBANÍSTICO

SEÇÃO I - DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 57. O Regime Urbanístico é o resultado do conjunto das normas e dispositivos relativos à densificação, atividades, controle das edificações e parcelamento do solo.

§ 1º A aplicação do Regime Urbanístico observará os limites e as dimensões das matrículas dos imóveis no Registro Imobiliário para o cálculo do IA. Os demais índices deverão ser compatibilizados com a área real encontrada.

§ 2º A aprovação dos loteamentos novos ficarão vinculados aos loteamentos contíguos já existentes, visando a ligação entre eles. **(NR)** *(redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

§ 3º No caso de desconformidades entre o levantamento e a escritura o IA será calculado sobre o que consta na matrícula, devendo o proprietário promover a retificação da matrícula do imóvel.

Art. 57. (...)

§ 2º A aprovação dos loteamentos novos ficarão vinculados aos loteamentos contíguos já existentes, visando a continuidade das ruas pré existentes. *(redação original)*

Art. 58. *(Este artigo foi revogado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

Art. 58. O anexo 06 - Quadro de Usos - define os grupamentos de atividades, sua classificação e as restrições em cada zona de uso. *(redação original)*

Art. 59. A densificação urbana é expressa pelos parâmetros estabelecidos nesta Lei, sendo controlada através de índices de aproveitamento, nos termos do anexo 7.

Art. 60. As unidades construtivas para usos não habitacionais deverão observar:

I - as indústrias e serviços serão classificados pelo seu porte de construção e pelo seu grau poluidor, prevalecendo sempre o maior índice;

II - tratamento acústico e tratamento de efluentes de acordo com legislação pertinente (NBR' e posturas municipais);

III - em relação ao licenciamento de atividades de impacto local, analisados pelo ETPD e atendidas as normas ditadas por este plano e legislação vigente, o estudo de viabilidade, o licenciamento prévio, de instalação e operação, respectivamente LP, LI e LO, serão aprovados quando atendidas as condicionantes pertinentes;

IV - novas atividades industriais e de serviço que pretendam localizar-se nesta cidade devem solicitar avaliação prévia do CONPLAD, através de EIV com informações de impacto ambiental, de vizinhança, turístico e visual.

§ 1º As indústrias de médio e alto grau poluidor terão o prazo de um ano para apresentar uma proposta instruída com cronograma de adequação à presente Lei, cujo prazo máximo para a sua implementação será de cinco anos a contar da aprovação da proposta.

§ 2º O cronograma de adequação deverá ser em etapas com previsão de prazos pré-estabelecidos, sujeito à aprovação e fiscalização.

§ 3º A não apresentação do projeto e cronograma ou o não cumprimento de uma etapa em tempo hábil constitui na irregularidade da atividade, sujeito às sanções previstas nesta Lei e na legislação municipal esparsa.

SEÇÃO II - DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

Art. 61. A edificação, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

I - taxa de ocupação (TO) ;

II - índice de aproveitamento (IA);

III - taxa de permeabilidade (TP);

IV - altura (H);

- V - afastamento frontal (Af);
- VI - afastamento lateral (Al);
- VII - afastamento de fundos (Afu);
- VIII - referência de nível (RN).

Art. 62. A taxa de ocupação (TO) é a relação entre as projeções máximas das construções (exceto beirais) e a área de terreno sobre a qual ascendem.

§ 1º As áreas construídas, localizadas abaixo da Referência de Nível, deverão obedecer à seguinte taxa de ocupação e os recuos estabelecidos para o terreno:

I - residencial 80% no térreo e subsolos para ambientes de uso comum e garagens, e 60% a partir do segundo pavimento; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

II - comércio e serviços - 80%;

III - indústria - 50%.

§ 2º Os beirais, marquises e abas poderão balancear no máximo em 50% sobre os recuos de frente desde que atendam às condições previstas neste plano.

§ 3º Os beirais, cuja projeção for superior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), terão a área excedente considerada como projeção da edificação e portanto sendo computadas na TO. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

§ 4º As áreas construídas, localizadas abaixo da Referência de Nível, deverão obedecer à taxa de ocupação e o recuo de ajardinamento, estabelecidos para o lote. No caso da área construída abaixo da referência de nível ser residencial poderá ter taxa de ocupação de 80% desde que atenda os demais dispositivos da presente lei. **(AC)** (parágrafo acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

§ 5º Nos lotes onde se pretenda usar 70% ou mais de TO, deverá ser encaminhado juntamente com o projeto, o levantamento topográfico atualizado e a correspondente ART ou RRT, conforme a habilitação do profissional responsável pelo projeto. Para fins do parágrafo I e II poderá ser solicitada a retificação administrativa do lote. **(AC)** (parágrafo acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

Art. 62. (...)

§ 1º (...)

I - residencial - 60%;

§ 3º Os beirais, cuja projeção for superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), terão a área excedente considerada como projeção da edificação e portanto sendo computadas na TO e no IA. (redação original)

Art. 63. O índice de aproveitamento (IA) é o fator que, multiplicado pela área do terreno, determina a área de construção permitida. ⇨ **(Vide DM 220/2014, DM 021/2016, DM 025/2017)**

§ 1º Os índices de Aproveitamento adotados será de 2,4. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

§ 2º Poderá haver compra de índice em até 50% do total do índice aplicado para o uso. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

§ 3º (Este parágrafo foi revogado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

§ 4º As áreas destinadas ao uso coletivo não computarão no índice de aproveitamento.

§ 5º Para que não seja computado no índice de aproveitamento, as áreas destinadas ao uso de garagem deverá haver o cumprimento dos seguintes requisitos: **(NR)** (caput com redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

I - as vagas de garagem deverão ter, no mínimo 2,40 x 5,00 entre pilares ou de área livre;

II - a largura mínima de circulação será de 3,00 metros, alargando-se obrigatoriamente para 5,00 metros quando fizer frente para box a 90º com a circulação. Quando o estacionamento tiver mais de 50 carros deverá ter dois acessos de 3,00m cada ou um acesso de 6,00 metros, devendo as rampas ter inclinação máxima de 20%; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

III - as áreas de uso particular serão computadas em 100% no índice de aproveitamento;

IV - Áreas de uso diferentes de garagens de veículos no subsolo, não sendo de uso residencial, comercial/serviços e industrial, não são computáveis no índice de aproveitamento. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

Art. 63. (...)

§ 1º Os índices de Aproveitamento adotados estão no anexo 7.

§ 2º Poderá haver compra de índice em até 40% do total do índice aplicado para o uso.

§ 3º Quando se associarem dois usos poderá se aproveitar 50% do maior índice.

§ 5º Para obter o índice de aproveitamento, as áreas destinadas ao uso coletivo deverão cumprir os seguintes dispositivos:

II - a largura mínima de circulação será de 3,00 metros, alargando-se obrigatoriamente para 5,00 metros quando fizer frente para box a 90º com a circulação. Quando o estacionamento tiver mais de 60 carros terá que ter dois acessos de 3,00m cada ou um acesso de 6,00 metros;

IV - quando houver áreas diferentes de garagens de veículos no subsolo, estas deverão estar demonstradas em planta específica com o respectivo cálculo de proporcionalidade de cada uso. *(redação original)*

Art. 64. A taxa de permeabilidade (TP) é a área efetivamente permeável do lote, cujo objetivo é garantir melhor qualidade de drenagem no meio urbano.

§ 1º A taxa de permeabilidade representa um percentual de 20% da área total do terreno. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

§ 2º São consideradas permeáveis áreas não edificadas e não pavimentadas. Os acessos de pedestres de até 1,50 metros e os trilhos para carros com 2 vias até 50cm cada serão considerados área permeável; **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

§ 3º O bloco de concreto vazado poderá ser usado nas pavimentações de áreas permeáveis, sendo considerado 100% permeável. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

§ 4º As áreas permeáveis deverão estar demonstradas em planta de implantação para conferência no momento da concessão de habite-se.

§ 5º *(Este parágrafo foi revogado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

§ 6º Serão consideradas áreas permeáveis, as áreas localizadas sob balanços de até 2m. **(AC)** *(parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

§ 7º A construção de cisterna de captação de águas da chuva nas edificações, com capacidade acima de 10000 litros, proporciona uma redução da taxa de permeabilidade em até 5% não acumulativa (mínimo de permeabilidade de 15%). **(AC)** *(parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

Art. 64. (...)

§ 1º A taxa de permeabilidade representa um percentual da área total do terreno.

§ 2º São consideradas permeáveis áreas não edificadas e não pavimentadas. Os acessos de pedestres de até 1,50 metros e dois trilhos para carros com até 50cm cada serão obrigatoriamente considerados área permeável;

§ 3º O bloco de concreto vazado poderá ser usado na pavimentação das entradas de garagem.

§ 5º A taxa de permeabilidade encontra-se no anexo 7. *(redação original)*

Art. 65. A altura da edificação (H) é a distância vertical entre a referência de nível do terreno com o encontro da prumada da parede externa com a cobertura. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

§ 1º As alturas das edificações deverão obedecer os seguintes parâmetros:

I - a altura máxima será de 15,50 metros na prumada medidos a partir da RN até o encontro da parede externa com a cobertura; **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

II - no caso de todas as vagas de garagem serem supridas no subsolo e o empreendimento contar com 1 pavimento destinado exclusivamente para garagem destinada à atendimento externo, terá o incentivo de subir a altura máxima da prumada para 17,00metros, e este pavimento será dispensado da compra de índice; (o empreendedor poderá escolher qual dos pavimentos de garagem será de uso exclusivo para atendimento do público externo desde que conte com acessos independentes de veículos); [3,10 + 0,15 comércio + 2,60 + 0,15 garagem + 4 x (2,60 + 0,15) apartamentos]. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

III - quando dentro do telhado e com unidades independentes, estes serão vinculados a compra de índice construtivo; **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

IV - dentro do telhado (sótão), será permitida a construção de pavimentos independentes com unidades autônomas, desde que atendidos aos seguintes itens: **(NR)** *(caput com redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

a) compra de índice construtivo;

b) as aberturas e terraços que estiverem inseridas dentro do telhado deverão ser recuadas, para cada pavimento, em 1,00 metros em relação ao cálculo da prumada do pavimento inferior;

c) dois lados podem estar na prumada do prédio, e os outros dois lados devem estar dentro do telhado, sendo que 25% do comprimento do prédio pode ter uma sobre-elevação de até 2,30m na prumada; **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

d) será permitido que 20% do pavimento seja usado como terraço;

e) podem ser feitas sacadas nos dois lados que estão na prumada;

f) fora da prumada poderão subir os volumes de casa de máquinas e reservatórios de água; **(AC)** (*alínea acrescentada pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

g) o sótão poderá ser ocupado sem compra de índice desde que seja vinculado ao último pavimento regular. **(AC)** (*alínea acrescentada pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

V - o pavimento térreo de uso comercial deverá ter no mínimo 3,00 metros de pé direito. **(NR)** (*redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

VI - o pavimento comercial poderá ter mezanino, o qual somente poderá ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do piso onde ele está inserido, e com altura de no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de pé direito. **(AC)** (*inciso acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

VII - o pavimento residencial terá pé direito livre mínimo de 2,60m, e após rebaixo 2,40m, para cômodos de permanência prolongada. **(AC)** (*inciso acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

§ 2º Em caso de projetos especiais poderão ser liberadas alturas superiores das previstas com a parecer favorável do ETPD e CONPLAD em caráter extraordinário.

§ 3º Deverá ser assinado um termo de compromisso onde conste que é expressamente proibida a alteração de uso para outro fim que não seja de garagem. **(AC)** (*inciso acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

Art. 65. A altura da edificação (H) é a distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível da cumeeira mais elevada.

§ 1º (...)

I - a altura máxima será de 15,00 metros na prumada medidos a partir da RN até o encontro da parede externa com a cobertura;

II - no caso de todas as vagas de garagem serem supridas no subsolo e o empreendimento contar com 1 pavimento destinado a garagem para atendimento externo, terá o incentivo de subir a altura máxima da prumada para 16,50 metros, e este pavimento será dispensado da compra de índice;

III - quando dentro dos 15 metros de altura da prumada, existir o 5º e 6º pavimento, este será vinculado a compra de índice construtivo;

IV - dentro do telhado (sótão) será permitida a construção de pavimentos independentes desde que atendidos aos seguintes itens:

c) dois lados podem estar na prumada do prédio, e os outros dois lados devem estar dentro do telhado, sendo que 20 % do comprimento do prédio pode ter uma sobre-elevação de até 1,70m na prumada;

V - o pavimento térreo poderá ter no máximo 6,00m de pé direito, sendo admitido um mezanino, nos espaços construídos destinados a comércio e serviços. Estes mezaninos poderão ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do piso onde ele está inserido, e com altura de no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros). (*redação original*)

Art. 66. Quanto ao afastamento frontal (AF), os projetos das edificações devem observar as seguintes regras de aplicação de recuo de ajardinamento, inclusive no subsolo: **(NR)** (*caput com redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

I - nos lotes de esquina o recuo para uma das ruas será de 4,00 metros; e o da outra rua, 2,00 metros, a escolha do proprietário;

II - (*Este inciso foi revogado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

III - será permitida a construção de balanços, sacadas ou outros elementos construtivos até a metade do recuo exigido, sendo que estes elementos construtivos deverão estar, no mínimo, a 2,80 metros medidos em relação ao nível do passeio em qualquer um de seus pontos;

IV - será permitida a construção de portarias, rampas, escadas descobertas que sejam vazadas e centrais prediais (GLP, medidores e outros serviços para atender a construção) dentro do recuo do jardim a partir do alinhamento, devendo constar expressamente no projeto que, havendo a necessidade de a área pública ser ampliada, não caberá indenização sobre a área edificada e esses equipamentos, cabendo exclusivamente ao proprietário o ônus de relocação dentro das normas do plano diretor e da NBR 9050. **(AC)** (*inciso acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

V - será permitida a construção de edificações provisórias ou transitórias, para fins comerciais, sobre o recuo de ajardinamento, somente na Avenida 15 de Novembro (entre a Torre de Informações e o acesso da Rua Pernambuco), e no centro considerado entre as Ruas Duque de Caxias e Avenida 3 de maio e Rua Coronel Alfredo Steglich e Avenida Padre Affonso Theobald e terá que ser obrigatoriamente aprovado pelo COMPLAD, por ela ter vocação comercial. Se existir interesse em outros endereços, estes deverão ser analisados pelo COMPLAD. **(AC)** (*inciso acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

VI - nos lotes de meio de quadra será exigido recuo frontal de 4,00 metros, e quando há testada para duas ruas não

sendo esquina, será exigido recuo de 4,00 metros para as duas ruas. **(AC)** (*inciso acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

§ 1º Para fins do inciso "V" o afastamento frontal terá que obedecer AI, AFU, TO e IA, TP, de acordo com a Zona em que se encontra. **(NR)** (*redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

§ 2º Para fins do inciso "V" somente poderá ser construído no nível térreo. **(AC)** (*parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

§ 3º Para fins do inciso "V" na hipótese de desapropriação não haverá desconto ou indenização de índices construtivos, os quais devem ser obrigatoriamente adquiridos. **(AC)** (*parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

§ 4º Para fins do inciso "V" todas as edificações que forem construídas sobre o recuo de ajardinamento, deverão obrigatoriamente ser aprovadas pelo COMPLAD. **(AC)** (*parágrafo acrescentado pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

Art. 66. Quanto ao afastamento frontal (Af), os projetos das edificações devem observar as seguintes regras de aplicação de recuo de ajardinamento:

II - no caso de terrenos de esquina que fazem testada para ruas que foram alargadas ou com previsão de alargamento os recuos deverão ser de 2,00m;

Parágrafo único. É permitida a construção de portarias, rampas, escadas descobertas e centrais prediais (GLP, medidores e outros serviços para atender a construção) dentro do recuo do jardim a partir do alinhamento, devendo constar expressamente no projeto que, havendo a necessidade de a área pública ser ampliada, não caberá indenização sobre a área edificada e esses equipamentos, cabendo exclusivamente ao proprietário o ônus de relocação dentro das normas do plano diretor e da NBR 9050. (*redação original*)

Art. 67. O afastamento lateral (Al) e de fundos (AFU) são afastamentos obrigatórios de uma ou mais divisas para prédios residenciais multifamiliares e comerciais/serviços, conforme descrição abaixo: **(NR)** (*redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014*)

a) edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços em lotes com até 13 metros de testada serão isentos de afastamento lateral;

b) edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços em lotes de 13,01 até 18 metros de frente de testada deverão observar um afastamento lateral e um de fundos que será de 1,50m, a partir de 7,00 metros de altura. Considera-se a altura total para qualquer pavimento da edificação no cálculo do recuo lateral;

c) edificações residenciais multifamiliares, comerciais e de serviços em lotes acima de 18,01 metros de alinhamento exigem-se dois afastamentos laterais e um de fundos que será de 2,00m a partir de 7,00 metros de altura. Considera-se a altura máxima da edificação para o cálculo do recuo lateral em qualquer pavimento a partir do segundo;

d) o afastamento, em qualquer ponto, entre duas ou mais edificações multifamiliares, comerciais ou mistas distintas em um mesmo lote, será de no mínimo de 3,00 m, respeitando se os afastamentos para aberturas de iluminação e ventilação estabelecidos nesta lei.

e) os afastamentos laterais, de fundos e os recuos de ajardinamento para indústrias, deverão observar as seguintes medidas:

1 - Até 600m²:

1.1) Recuo de ajardinamento - 4,00m (esquina também)

1.2) Recuo lateral - 1,50m de cada lado

1.3) Recuo de fundos - 1,50m

2 - De 600,01m² até 1200,00m²:

2.1) Recuo de ajardinamento - 7,00m (esquina também)

2.2) Recuo lateral - 7,00m de cada lado

2.3) Recuo de fundos - 7,00m

3 - De 1200,01m² até 2500,00m²:

3.1) Recuo de ajardinamento - 10,00m (esquina também)

3.2) Recuo lateral - 10,00m de cada lado

3.3) Recuo de fundos - 10,00m

4 - Acima de 2500,01m² ou:

4.1) Recuo de ajardinamento - 15,00m (esquina também)

4.2) Recuo lateral - 15,00m de cada lado

4.3) Recuo de fundos - 15,00m

Parágrafo único. Casos especiais poderão ser analisados pelo COMPLAD.

Art. 67. O afastamento lateral (Al) e de fundos (Afu) são afastamentos laterais obrigatórios de uma ou mais divisas, conforme descrição abaixo:

I - edificações em lotes com até 13 metros de testada serão isentos de afastamento lateral;

II - edificações em lotes com até 18 metros de frente de testada deverão observar um afastamento lateral e um de fundos que será de 1,50m, a partir do segundo pavimento inclusive. Considera-se a altura total para qualquer pavimento da edificação no cálculo do recuo lateral;

III - edificações em lotes acima de 18 metros de alinhamento exigem-se dois afastamentos laterais e um de fundos que será de 2,00m a partir do segundo pavimento inclusive. Considera-se a altura máxima da edificação para o cálculo do recuo lateral em qualquer pavimento a partir do segundo;

IV - o afastamento, em qualquer ponto, entre duas ou mais edificações multifamiliares, comerciais ou mistas distintas em um mesmo lote, será de no mínimo de 3,00 m, respeitando se os afastamentos para aberturas de iluminação e ventilação estabelecidos nesta Lei. *(redação original)*

Art. 68. Todos os parâmetros de referência de nível (RN) serão tomadas de acordo com a cota média do alinhamento frontal do lote em questão, referenciado no meio fio. **(NR)** *(redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014](#))*

§ 1º Em lotes de esquina a referência de nível (RN) será demarcada em qualquer uma das testadas.

§ 2º Lotes de meio de quadra com testada para duas ruas e acima de 720,00m² deverão obedecer o Regime urbanístico referente a cada testada.

§ 3º O pavimento térreo poderá ser elevado até 90 cm acima da referência de nível.

Art. 68. Todos os parâmetros de referência de nível (RN) serão tomadas de acordo com a cota média do alinhamento frontal do lote em questão, referenciado no meio fio.

§ 1º Em lotes de esquina a referência de nível (RN) será demarcada conforme escolha do proprietário.

§ 2º O pavimento térreo poderá ser elevado até 90 cm acima da RN. *(redação original)*

Art. 69. Os muros frontais e laterais até a linha de recuo frontal obrigatório terão altura máxima de 80 cm, esta altura poderá ser completada até o máximo de 2,50 metros com materiais que permitam a continuidade visual (grades, telas e similares). **(NR)** *(redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014](#))*

§ 1º Nos terrenos com passeio em desnível, nos muros frontais e acessos será permitido que aflore, no máximo, 80cm (oitenta centímetros) em relação ao nível do passeio, não computados os muros de arrimo no perfil natural do terreno.

§ 2º Os muros laterais após a linha de recuo frontal e muro de fundos poderão ter uma altura máxima de 2,10m, não computados os muros de arrimo no perfil natural do terreno.

§ 3º Será obrigatória a apresentação de ART de responsável técnico de projeto e execução do muro de arrimo ou de fechamento de divisa.

Art. 69. Os muros frontais e laterais até a linha de recuo frontal obrigatório terão altura máxima de 80 cm, esta altura poderá ser completada até o máximo de 2,50 metros com materiais que permitam a continuidade visual (grades, telas e similares). Nos terrenos com passeio em desnível, nos muros frontais e acessos será permitido que aflore, no máximo, 80cm (oitenta centímetros) em relação ao nível do passeio.

§ 1º Os muros laterais após a linha de recuo frontal e muro de fundos poderão ter uma altura máxima de 2,10m, não computados os muros de arrimo no perfil natural do terreno.

§ 2º Será obrigatória a apresentação de ART de responsável técnico de projeto e execução do muro de arrimo ou de fechamento de divisa. *(redação original)*

SEÇÃO III - DAS GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

Art. 70. As garagens são edificações ou áreas cobertas e os estacionamentos são áreas descobertas destinados à guarda de veículos.

Art. 71. Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

Art. 72. Em todos os prédios com estacionamento público e em todos tipos de garagens e estacionamentos deverão ser previstos espaços com localização privilegiada para veículos automotores de portadores de necessidades especiais, observada a proporção mínima de: **(NR)** *(redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de](#)*

19.12.2014)

Art. 72. Em todos os prédios e em todos tipos de garagens e estacionamentos deverão ser previstos espaços com localização privilegiada para veículos automotores de portadores de necessidades especiais, na proporção de 2% do total de vagas assegurado, no mínimo, uma vaga. *(redação original)*

Art. 73. As edificações de caráter residencial unifamiliar devem ter uma vaga de garagem ou estacionamento por unidade autônoma. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

§ 1º As obras novas, inclusive de caráter não residencial deverão prever as seguintes vagas:

a) nos conjuntos residenciais multifamiliares, no mínimo 1 vaga de estacionamento por unidade autônoma, inclusive para apartamento destinado a zeladoria;

b) nas edificações destinadas a comércio e de serviço, 01 (uma) vaga de garagem ou estacionamento a cada fração de 80,00m² de área do piso da unidade autônoma, sendo no mínimo uma vaga por unidade autônoma;

c) nas edificações destinadas a restaurantes e congêneres, bares, boates e assemelhados, instituições de lazer, supermercados, centros de feiras e eventos, hospitais e assemelhados e outras atividades, que recebam público de forma temporária, deverão apresentar uma vaga de estacionamento para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área de atendimento ao público;

d) restaurantes e supermercados, a partir de 500,00 m² de atendimento ao público: uma vaga de carga, descarga e ônibus. (3,00 x 15,00);

e) hotéis e pousadas: vagas que atendam a 75% das unidades habitacionais (UH), sendo que a cada 40 UH deverá haver uma vaga para ônibus que pode ser coincidente com as vagas de carros;

f) parques, clubes e estruturas de lazer em geral: 1 (uma) vaga por cada 1.000,00 m² de área de terreno e 1 (uma) vaga de ônibus a cada 10.000,00 m²;

g) indústrias: 01 (uma) vaga para cada 100,00 metros quadrados de área de produção e 01 (uma) vaga para caminhões para indústrias com mais de 500m².

§ 2º Para fins da alínea "c", considera-se área de atendimento ao público todas aquelas em que o público tenha acesso direto.

§ 3º Em caso de adaptação às estruturas já existentes, deverá ser consultar COMPLAD E ETPD.

§ 4º As vagas a que se refere a alínea "f", poderão situar-se num raio máximo de 300 metros do local.

Art. 73. As edificações de caráter residencial unifamiliar devem ter uma vaga de garagem por unidade autônoma.

Parágrafo único. As obras novas deverão prever as seguintes vagas:

I - nos conjuntos residenciais multifamiliares: 1,5 vagas de estacionamento por unidade;

II - nas edificações destinadas a comércio e de serviço: 1 vaga de garagem a cada 50 m² de área do piso da unidade autônoma;

III - em supermercados: 1 vaga de garagem por 25 m² de área de piso usada pelo público;

IV - em prédios comerciais, galerias e supermercados, a partir de 500,00 m²: uma vaga de carga e descarga. (3,00 x 15,00);

V - hotéis: 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional (UH), sendo que a cada 30 UH deverá haver uma vaga para ônibus não coincidente com as vagas de carros;

VI - parques, clubes e estruturas de lazer em geral: 1 (uma) vaga por cada 1.000,00 m² de área de terreno e 1 (uma) vaga de ônibus a cada 10.000,00 m². Em caso de adaptação às estruturas já existentes, deverá ser consultar CONPLAD E ETPD. *(redação original)*

Art. 74. As vagas de garagem deverão ter dimensões mínimas e área de manobra segundo a tabela abaixo. Estas áreas deverão constar no projeto, juntamente com a área mínima para manobras dos veículos. As rampas terão declividade máxima de 20 %. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014)*

Art. 74. As vagas de garagem deverão ter dimensões mínimas e área de manobra segundo a tabela abaixo. Estas áreas deverão constar no projeto, juntamente com a área mínima para manobras dos veículos. As rampas terão declividade máxima de 20 %. *(redação original)*

CAPÍTULO VII - APROVAÇÃO DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES

Art. 75. Todos os planos e projetos de iniciativa pública ou privada ficam sujeitos às diretrizes desta Lei.

Art. 76. O processo administrativo referente a obras em geral, especialmente quanto à aprovação de projetos e licenciamento de construções, será regulamentado pelo Poder Executivo Municipal, observadas as seguintes regras

básicas: **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

- I - declaração municipal informativa das condições urbanísticas, com número de cadastro do lote a ser edificado;
- II - análise do estudo de viabilidade;
- III - aprovação de projeto e licenciamento da construção da edificação;
- IV - vistoria da edificação construída e concessão da Carta de Habitação.

§ 1º A acessibilidade às edificações e respectivos pavimentos, com exceção das residências unifamiliares, será garantida conforme Lei de Acessibilidade, devendo ser obedecidas as determinações da NBR 9050 que dispõe sobre a Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos na elaboração dos projetos.

§ 2º Todos os prédios com instalações comerciais, de serviços, industriais, de diversões públicas e edifícios residenciais multifamiliares e mais de um pavimento deverão possuir plano de prevenção e proteção contra incêndio aprovado pelo órgão competente.

§ 3º O Município, em todas as zonas de uso, exercerá o direito de exigir que as construções tenham as "características arquitetônicas germânicas", buscando cumprir as diretrizes previstas no presente plano.

§ 4º As características arquitetônicas das construções que devem ser mantidas, observarão os aspectos relacionados à colonização da cidade (arquitetura, cultura, costumes, tradições, floreiras, ajardinamento, vocação turística, etc.), bem como as demais normas constantes deste Plano Diretor.

§ 5º Quando houver dúvidas quanto a caracterização das fachadas das edificações por parte do ETPD, o projeto será levado a apreciação do COMPLAD, em qualquer zona de uso do município.

§ 6º O Município, através de suas secretarias competentes, com auxílio de historiadores, associação de profissionais da construção civil, conselhos diversos e outros afins, fará um estudo técnico para definir quais são as características que devem ser mantidas.

§ 7º As características germânicas serão definidas por meio de memorial orientativo, devidamente homologado pelo COMPLAD.

Art. 76. O processo administrativo referente a obras em geral, especialmente quanto à aprovação de projetos e licenciamento de construções, será regulamentado pelo Poder Executivo Municipal, observadas as seguintes regras básicas:

- I - declaração municipal informativa das condições urbanísticas;
- II - aprovação de projeto e licenciamento da construção da edificação;
- III - vistoria da edificação construída e concessão da Carta de Habitação.

§ 1º A acessibilidade às edificações e respectivos pavimentos, com exceção das residências unifamiliares, será garantida conforme Lei de Acessibilidade, devendo ser obedecidas as determinações da NBR 9050 que dispõe sobre a Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos na elaboração dos projetos.

§ 2º Todos os prédios com instalações comerciais, industriais, de diversões públicas e edifícios residenciais com mais de uma economia e mais de um pavimento deverão possuir plano de prevenção e proteção contra incêndio aprovado pelo órgão competente. (redação original)

Art. 76-A. Para a aprovação de projeto e concessão do alvará de construção, deverão ser apresentados os seguintes documentos: **(AC)** (artigo acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

- a) Requerimento ao prefeito solicitando a aprovação do projeto de construção.
- b) Projeto de construção em no mínimo duas vias contendo a situação e localização, plantas baixas de todos os níveis, corte longitudinal, corte transversal, uma fachada, projeto hidrossanitário.
- c) Memorial descritivo da obra, determinando o uso da edificação, materiais e instalações.
- d) Quadro de áreas, contendo taxa de ocupação, índice de aproveitamento e taxa de permeabilidade.
- e) Quadro de individualização de áreas das unidades independentes.
- f) Memorial de cálculo do sistema de tratamento de esgoto.
- g) ART ou RRT de responsabilidade técnica de projeto e/ou execução.
- h) Cópia da matrícula atualizada do imóvel com validade de 90 dias de sua expedição.
- i) Comprovante de pagamento das taxas e impostos pertinentes.

§ 1º A expedição do alvará de construção ficará condicionada à exibição da RRT ou ART de execução.

§ 2º A ART ou RRT de projeto e execução da obra deverão estar acompanhadas dos seguintes projetos: arquitetônico, instalações hidrossanitárias, fundações, estrutura, e de instalação elétrica em baixa tensão.

Art. 76-B. Fica permitida a utilização de container, como técnica construtiva, em todo o Município mediante a aprovação da Secretaria de Planejamento e/ou do Conselho do Plano Diretor, devendo ainda atender os seguintes itens: **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.531](#), de 26.10.2015)

- I - Como barraco provisório em canteiros de obras em execução;
- II - Para fins industriais, condicionado à destinação de depósito de materiais observados os requisitos urbanísticos

como se edificação fosse;

III - Para fins residenciais, comerciais, industriais e público, sempre mediante aprovação do SEMPLA e/ou do COMPLAD, e deverá atender os seguintes critérios.

a) Deverá ter suas paredes externas revestidas, com material de boa qualidade, de forma que não se perceba que se trata de um container.

b) Deverá apresentar um projeto paisagístico.

c) Deverá ter revestimento interno termo acústico.

d) O município, em todas as zonas de uso, exercerá o direito de exigir que as construções tenham "características arquitetônicas germânicas", buscando cumprir as diretrizes previstas no plano diretor.

e) As características arquitetônicas das construções que devem ser mantidas, observarão os aspectos relacionados à colonização da cidade (arquitetura, cultura, costumes, tradições, floreiras, ajardinamento e vocação turística), bem como as demais normas e instrumentos de controle de edificação constantes neste Plano Diretor.

IV - Deverá apresentar certificado de higienização e desinfecção dos containers, emitido por empresa credenciada.

V - Não poderá ser usado qualquer tipo de container pré-moldado como construção transitória ou provisória sobre o recuo de afastamento frontal.

VI - O projeto deverá ser executado num prazo de seis meses a contar da aprovação do projeto, prorrogável por mais seis meses.

VII - O descumprimento do art. 76-B acarretará uma multa diária de 300URM.

Art. 76-B. Fica proibida a utilização de container em todo Município, exceto:

I - como barracos provisórios em canteiros de obras em execução;

II - para fins Industriais, condicionado à destinação de depósito de materiais, observados os requisitos urbanísticos como se edificação fosse. **(AC)** (artigo acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014](#))

SEÇÃO I - DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA.

Art. 77. Somente profissionais habilitados poderão ser responsáveis técnicos por projetos de edificação e respectivas especificações.

Parágrafo único. Só poderão ser inscritos no Município como responsáveis técnicos por projetos de edificações, profissionais que apresentem a certidão de registro profissional do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA e Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014](#))

Art. 77. (...)

Parágrafo único. Só poderão ser inscritos no Município como responsáveis técnicos por projetos de edificações, profissionais que apresentem a certidão de registro profissional do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA. (redação original)

Art. 78. A responsabilidade civil por todos os serviços de engenharia e arquitetura, bem como da fidelidade dos dados constantes nos projetos, cabe aos seus autores e responsáveis técnicos.

SEÇÃO II - DAS ÁREAS DE VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E INSOLAÇÃO

Art. 79. Os compartimentos das edificações são classificados em:

a) compartimentos de utilização prolongada;

b) compartimentos de utilização transitória.

§ 1º São considerados compartimentos de utilização prolongada:

a) dormitórios, alojamentos e enfermarias;

b) salas de estar, de jantar, de recreação, de reuniões, de espera;

c) salas de trabalho em geral, escritórios, consultórios;

d) salas de aula e auditórios;

e) refeitórios e cozinhas comerciais e industriais;

VI - cozinhas, copas e lavanderias de uso doméstico.

§ 2º São considerados compartimentos de utilização transitória:

I - depósitos e despensas;

II - sanitários e vestiários;

III - garagens;

IV - Cozinhas residenciais. (AC) (inciso acrescentado pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)

Art. 80. As áreas para ventilação, iluminação e insolação dos compartimentos das edificações são classificadas em:

I - área principal - quando destinada a ventilar e iluminar diretamente compartimentos de utilização prolongada.

a) área principal aberta - é considerada área aberta o espaço que tem pelo menos uma face totalmente aberta para o logradouro público;

b) área principal fechada - é considerada área fechada o espaço que tem todas as suas faces vedadas por paredes ou divisas de lotes.

II - área secundária - quando destinada a ventilar e iluminar diretamente compartimentos de utilização transitória.

III - poço de ventilação - aceitável para ventilação de compartimentos de utilização transitória.

Art. 81. As áreas principais abertas devem satisfazer às seguintes condições:

I - afastamento de 1,50 m (um metro e meio) de qualquer vão ou esquadria em relação à face da parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta, medindo-se o referido afastamento sobre a perpendicular, traçada em plano horizontal, no meio do peitoril ou soleira do vão;

II - permitir a inscrição, em plano horizontal, de um círculo com diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Quando a edificação tiver mais de 1 (um) pavimento deve permitir a inscrição no plano horizontal e a partir do primeiro pavimento servido pela área, de um círculo com diâmetro "D", em metros, observando-se a seguinte fórmula : $D = H/10 + 1,50$ (D é igual a H sobre dez mais um e meio), onde "H" é a altura, em metros, da edificação medida do nível do piso do primeiro pavimento ao forro do último pavimento servidos pela área.

Art. 82. As principais áreas fechadas devem satisfazer às seguintes condições:

I - afastamento de 2,00 m (dois metros) de qualquer vão ou esquadria em relação à face da parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta, medindo-se o referido afastamento sobre a perpendicular, traçada em plano horizontal, no meio do peitoril ou soleira do vão;

II - permitir a inscrição, em plano horizontal, de um círculo com diâmetro mínimo de 2,00 m (dois metros);

III - observar, no plano horizontal, área mínima de 9,00 m² (nove metros quadrados).

Parágrafo único. Quando a edificação tiver mais de 1 (um) pavimento deve permitir a inscrição no plano horizontal e a partir do primeiro pavimento servido pela área, de um círculo com diâmetro "D", em metros, dado pela fórmula : $D = H/10 + 2,00$ (D é igual a H sobre dez mais dois), onde "H" é a altura, em metros, da edificação medida do nível do piso do primeiro pavimento ao forro do último pavimento servidos pela área.

Art. 83. As áreas secundárias devem atender ao afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer vão ou esquadria em relação à face da parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta. Esse afastamento será medido sobre a perpendicular traçada em plano horizontal, no meio do peitoril ou soleira do vão.

Art. 84. Os poços de ventilação devem satisfazer às seguintes condições:

I - afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer vão ou esquadria à face de parede, quando esta pertencer a economia distinta, ou da linha divisória do lote que lhe fique oposta, medindo-se tal afastamento sobre a perpendicular traçada, em plano horizontal, no meio do peitoril ou soleira do vão;

II - permitir a inscrição, em plano horizontal, de círculo com diâmetro mínimo de 1,00 m (um metro);

III - ter, no plano horizontal, área mínima de 1,50 m² (um metro e cinquenta decímetros quadrados).

Art. 85. As áreas que se destinarem, simultaneamente, à ventilação e iluminação naturais de compartimentos de utilização prolongada e de utilização transitória serão dimensionadas para os primeiros.

§ 1º O cálculo do diâmetro "D" em metros deverá ser observado em toda a extensão da área.

§ 2º Não serão computados na altura "H":

I - os pavimentos abaixo do piso do primeiro pavimento servido pela área e que dela possam prescindir para ventilação e iluminação naturais;

II - o pavimento imediatamente inferior ao térreo quando utilizado como garagem ou dependência de uso comum da edificação.

Art. 86. As áreas e poços de ventilação, além das exigências para seu dimensionamento, devem satisfazer às seguintes condições:

I - ser dotado de acesso que permita sua limpeza;

II - ter paredes revestidas;

- III - ter piso revestido com material resistente e impermeável, excluindo-se desta exigência os pátios e jardins;
- IV - ter ralo ou caixa coletora de águas pluviais ligado à rede domiciliar de esgoto pluvial.

Art. 87. Para residências unifamiliares, a partir do 2º pavimento, quando a edificação ficar afastada completamente de todas as divisas, os compartimentos de utilização prolongada poderão ter o afastamento de qualquer vão ou esquadria à face de parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta de 1,50 m (um metro e meio). **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014](#))

Art. 87. Quando a edificação ficar afastada completamente de todas as divisas, os compartimentos de utilização prolongada poderão ter o afastamento de qualquer vão ou esquadria à face de parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta de 1,50 m (um metro e meio).

Parágrafo único. Quando a edificação possuir mais de um pavimento, o afastamento de qualquer vão ou esquadria à face de parede ou linha divisória do lote que lhe fique oposta será, no mínimo, igual ao diâmetro calculado pela fórmula $D = H/10 + 1.50$. (redação original)

Art. 88. Os compartimentos das edificações deverão ser dimensionadas e ter características compatíveis com o fim ou uso a que se destinem.

Art. 89. As aberturas para ventilação deverão ter as seguintes metragens quadradas mínimas:

I - garagem - 1/20 da área do piso

II - banheiros, permitido o sistema de ventilação mecânica; **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014](#))

III - utilização prolongada - 1/7 da área do piso.

Parágrafo único. Quando a ventilação e iluminação de um ambiente estiver atendida em 100% através de uma abertura, este poderá ter uma nova abertura (secundária) isenta do cálculo de recuo de altura, com distância mínima de 1,50m da divisa, que não será impedimento para a construção de prédio vizinho que venha a prejudicá-la, respeitados os afastamentos previstos no art. 66. **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014](#))

Art. 89. (...)

II - banheiros - 1/10 da área do piso

Parágrafo único. Quando a ventilação e iluminação de um ambiente estiver atendida em 100% através de uma abertura, este poderá ter uma nova abertura (secundária) isenta do cálculo de recuo de altura, com distância mínima de 1,50m da divisa, que não será impedimento para a construção de prédio vizinho que venha a prejudicá-la. (redação original)

SEÇÃO III - DAS INSTALAÇÕES DE ÁGUA, ESGOTO E TRATAMENTO DOS EFLUENTES

Art. 90. As instalações de água, esgoto e tratamento dos efluentes deverão atender as seguintes normas da ABNT ou as que vierem a lhes substituir: **(NR)** (redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453, de 19.12.2014](#))

- a) NBR 7229/1993 - Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos;
- b) NBR 5626/1998 - Instalações prediais de água fria;
- c) NBR 7198/1993 - Projeto e execução de instalações prediais de água quente;
- d) NBR 8160/1999 - Sistemas prediais de esgotos sanitários - Projeto e execução;
- e) NBR 10844/1989 - Instalações prediais de águas pluviais;
- f) NBR 13969/1997 - Tanques sépticos - Unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos - Projeto, construção e operação.

§ 1º Em todas as edificações torna-se obrigatório o uso de fossa, filtro e sumidouro ou sistema alternativo com sua eficiência comprovada.

§ 2º Nas edificações residenciais será considerado o número mínimo de cinco pessoas, calculado da seguinte forma:

a) dormitório = 2 pessoas.

§ 3º Nas edificações comerciais e de serviços será considerado uma pessoa para cada 20 m² de área útil de construção, sendo considerado no mínimo cinco pessoas para o cálculo de dimensionamento de sistema de tratamento de efluentes.

§ 4º Em restaurantes serão consideradas uma pessoa para cada 1,5m² de área útil.

§ 5º Nas edificações industriais será considerado uma pessoa para cada 40 m² de área útil de construção, sendo considerado no mínimo cinco pessoas para o cálculo de dimensionamento de sistema de tratamento de efluentes.

§ 6º Na edificações comerciais e industriais, para o cálculo de número de pessoas serão desconsiderados as áreas de garagens, depósitos e sanitários/vestiários.

§ 7º O sistema de tratamento deverá estar afastado 1,50m das divisas dos lotes, podendo estar localizado junto ao alinhamento.

Art. 90. As instalações de água, esgoto e tratamento dos efluentes deverão atender as seguintes normas da ABNT ou as que vierem a lhes substituir:

I - NBR 7229/1993 - Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos;

II - NBR 5626/1998 - Instalações prediais de água fria;

III - NBR 7198/1993 - Projeto e execução de instalações prediais de água quente;

IV - NBR 8160/1999 - Sistemas prediais de esgotos sanitários - Projeto e execução;

V - NBR 10844/1989 - Instalações prediais de águas pluviais;

VI - NBR 13969/1997 - Tanques sépticos - Unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos - Projeto, construção e operação.

Parágrafo único. Em todas as edificações torna-se obrigatório o uso de fossa, filtro e sumidouro.

I - Nas edificações residenciais será considerado o número mínimo de cinco pessoas, calculado da seguinte forma:

a) dormitório com até 12 m² = 2 pessoas;

b) dormitório com mais de 12 m² = 3 pessoas.

II - Nas edificações comerciais e de serviços será considerado uma pessoa para cada 20 m² de área útil de construção, sendo considerado no mínimo cinco pessoas.

III - Nas edificações industriais será considerado uma pessoa para cada 40 m² de área útil de construção, sendo considerado no mínimo cinco pessoas. *(redação original)*

Art. 91. Em áreas de localizadas dentro da bacia de captação do Arroio Santa Isabel, será adotado o superdimensionamento do sistema de tratamento de efluentes, devendo suportar 1.5 vezes a quantidade de efluentes calculado. **(NR)** *(redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

Art. 91. Os edifícios residenciais multifamiliares deverão doar ao Município um filtro anaeróbio com a mesma capacidade do que foi construído dentro do lote.

§ 1º O filtro anaeróbio deverá ser construído embaixo do passeio público e entregue ao Município; a partir deste momento os cuidados de limpeza ficarão a cargo do Município.

§ 2º Quando a capacidade da quadra já estiver suprida, a doação do filtro ocorrerá da mesma forma e será construído em outra quadra a critério do escritório técnico. *(redação original)*

Art. 92. A construção de cisterna de captação de águas da chuva nas edificações, com capacidade acima de 3000 litros, é revertida em utilização de 5% da taxa de permeabilidade em qualquer localização da cidade.

CAPÍTULO VIII - DA AUTORIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

SEÇÃO I - DO HABITE-SE

Art. 93. O certificado de regularidade de uma obra é a Carta de Habite-se que será exigida para todo o tipo de edificações executadas no Município de Nova Petrópolis.

§ 1º Após a conclusão total ou parcial da edificação, o proprietário ou responsável pela mesma deverá solicitar junto ao órgão responsável do Município a vistoria da obra, para ser emitida a Carta de Habite-se.

§ 2º A Carta de Habite-se do prédio tem validade apenas para a finalidade a que se destina e de conformidade com o projeto aprovado. Em havendo mudança de atividade, deverá ser aprovado um novo projeto e, conseqüentemente, fornecida uma nova Carta de Habite-se, inclusive para edificações existentes.

Art. 94. A solicitação e o conseqüente fornecimento da Carta de Habite-se poderá ser parcial, desde que a área a ser utilizada esteja de acordo com o estabelecido na presente Lei, esteja dotada da infra-estrutura necessária ao funcionamento e não haja interferência ao restante da obra.

SEÇÃO II - ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Art. 95. Somente será expedido Alvará de Localização e Funcionamento se o imóvel onde for realizada a atividade possuir Carta da Habite-se e os demais licenciamentos. **(NR)** *(caput com redação estabelecida pelo [art. 1º da Lei Municipal nº 4.453](#), de 19.12.2014)*

§ 1º O Alvará de Localização e Funcionamento é o documento que autoriza a instalação de uma determinada

atividade em um determinado local (zoneamento) e num determinado prédio onde será instalada, não isentando a obrigação de obtenção dos demais licenciamentos.

§ 2º Quando o projeto for aprovado para determinada atividade a ser instalada em um prédio, compatível com a zona de uso, será fornecida Carta de Habite-se para atividade específica, mas se o interessado pretender exercer atividade distinta daquela aprovada, deverá ser apresentado novo projeto e ser requerida uma nova Carta de Habite-se para essa atividade, independentemente da data em que o projeto original foi aprovado ou o tempo de construção do prédio.

Art. 95. Somente será expedido Alvará de Localização e Funcionamento se o imóvel onde for realizada a atividade possuir Carta da Habite-se. *(redação original)*

CAPÍTULO IX - INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 96. A infração a qualquer dispositivo desta Lei poderá acarretar, sem prejuízo das medidas previstas nas demais legislações, a aplicação das seguintes penalidades:

- I - multa;
- II - embargo e interdição de atividade, de canteiro de obras ou de construção;
- III - demolição de imóvel ou de partes de imóvel em desacordo com as disposições desta Lei.

Art. 97. A infração a qualquer dispositivo desta Lei que caracterize perigo ensejará embargo imediato da atividade ou da obra ou interdição do imóvel, sendo o infrator notificado para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

Parágrafo único. O desrespeito ao embargo ou interdição, independentemente de outras penalidades cabíveis, sujeitará o infrator à multa de 200 URM (duzentas unidades de referência do Município), e sujeitará o infrator a demolição das partes do imóvel em desacordo com as normas técnicas desta Lei. As despesas de demolição serão suportadas pelo infrator.

Art. 98. A infração aos dispositivos desta Lei que não implique perigo ensejará notificação do infrator para que regularize a situação no prazo que lhe for determinado.

§ 1º O decurso do prazo da notificação sem que tenha sido regularizada a situação que lhe deu causa sujeitará o infrator a:

- I - multa conforme valores especificados no parágrafo segundo deste artigo;
- II - embargo da obra ou do uso do imóvel até sua regularização.

§ 2º São os seguintes os valores das multas aplicáveis, conforme o tipo de infração:

I - apresentar projeto para exame do Município com indicações falsas sobre o imóvel a ser edificado ou utilizado: 200 URM (duzentas unidades de referência do Município);

II - executar obras em desacordo com o projeto, embora conforme as normas técnicas desta Lei: 200 URM (duzentas unidades de referência do Município);

III - edificar sem o respectivo licenciamento:

- a) de 0 até 50m² - 100 URM (cem unidades de referência do Município);
- b) acima de 50 até 100m² - 300 URM (trezentos unidades de referência do Município);
- c) acima de 100m² - 500 URM (quinhentos unidades de referência do Município).

IV - edificar ou usar imóvel em desacordo com as normas técnicas desta Lei, acarretando prejuízo a logradouros públicos: 500 URM (quinhentos unidades de referência do Município);

V - utilizar imóvel para exercício de atividade de comércio, serviços ou indústria sem licença para funcionamento e localização ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei: 300 URM (trezentos unidades de referência do Município);

VI - utilizar imóvel para residência sem Carta de Habite-se ou em desacordo com as normas técnicas desta Lei: 100 URM (cem unidades de referência do Município).

Art. 99. Nas reincidências a multa será aplicada em dobro.

Art. 100. A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei e de suas normas regulamentares, bem como não desobriga o infrator de ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 101. A presente Lei deve ser avaliada pelo sistema de gestão, no prazo de 2 (dois) anos a partir da data de sua vigência.

Parágrafo único. As modificações decorrentes da avaliação prevista no *caput* devem ser justificadas e submetidas à aprovação legislativa.

Art. 102. A lei de parcelamento do solo deverá ser revista com inclusão de regras para parcelamento rural e adequações à presente Lei.

Art. 103. As áreas de preservação permanente não demarcadas nos mapas de zoneamento deverão ser observadas nos projetos a serem licenciados individualmente até que seja executado um levantamento planialtimétrico de todo território municipal em escala adequada.

Art. 104. O Executivo Municipal tem um prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir da publicação da presente Lei, para nomear os membros do ETPD e CONPLAD.

Art. 105. O primeiro mandato dos membros do Conselho do Plano Diretor se dará mediante mandato tampão, até 31 de junho de 2010.

Parágrafo único. Para atender o disposto no § 2º do art. 11, o próprio Conselho de mandato tampão, escolherá oito (8) membros para serem substituídos ou confirmados por mais 4 (quatro) anos a partir de 01 de julho de 2009, pelo mesmo processo em que foram designados anteriormente. Os demais membros terão seus mandatos estendidos até a renovação bianual de julho de 2011 para garantir a defasagem de renovação. A partir de então a renovação parcial do Conselho se dará pelo processo bianual de escolha de seus membros para mandatos plenos, nas razões 1/3 e 2/3.

Art. 106. Nas quatro (04) primeiras reuniões do Conselho do Plano Diretor, deverão ser convidados a participar os membros da AEANP (Associação de Engenheiros e Arquitetos de Nova Petrópolis).

Art. 107. Os projetos que forem aprovados até dia 31 de dezembro de 2009 terão 6 meses para que se iniciem a obra e 36 meses para a sua conclusão, sendo que após este prazo terá que passar por nova aprovação junto a Secretaria do Planejamento, já adaptado a nova Lei.

SEÇÃO II - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 108. A presente Lei deverá ser reavaliada a cada 6 (seis) anos, no máximo, decorridos da data de promulgação da primeira avaliação.

Parágrafo único. As alterações decorrentes da revisão prevista no *caput* devem ser precedidas de anuência do sistema de gestão e audiência pública.

Art. 109. As diretrizes orçamentárias devem obedecer ao PDDM e são instrumentos complementares ao seu desenvolvimento.

Art. 110. Todas intervenções urbanísticas omissas na presente Lei serão objeto de análise e parecer do CONPLAD.

Art. 111. Ficam revogadas as [Leis Municipais nº 117/58](#) de 08 de maio de 1958, nº [987/87](#) de 23 de outubro de 1987, nº [1.717/94](#) de 29 de abril de 1994, nº [1.895/95](#) de 28 de julho de 1995, nº [2.115/96](#) de 11 de outubro de 1996, nº [3.402/2005](#) de 13 de maio de 2005, nº [3.623/2007](#) de 09 de abril de 2007 e demais disposições em contrário.

Art. 112. A presente Lei entrará em vigor a partir de 01 de janeiro de 2010.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA PETRÓPOLIS, 18 de dezembro de 2009.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

LUIZ IRINEU SCHENKEL
Prefeito Municipal

DANIELA STEFFEN
Secretária