

SUMÁRIO

TÍTULO I DOS OBJETIVOS, CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL	4
TÍTULO II DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	8
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	8
CAPÍTULO II DOS SETORES DA MACROZONA DE ADENSAMENTO E QUALIFICAÇÃO (MAQ)	9
SEÇÃO I DO SETOR CENTRO EXPANDIDO (SCE)	9
SEÇÃO II DO SETOR DE OCUPAÇÃO MISTA (SOM)	10
SEÇÃO III DOS SETORES RESIDENCIAIS (SR)	10
SEÇÃO IV DO SETOR CENTRO HISTÓRICO-CULTURAL (SCHC)	11
SEÇÃO V DO SETOR INDUSTRIAL (SI)	11
CAPÍTULO III DOS SETORES DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO (ME)	12
SEÇÃO I DO CORREDOR HISTÓRICO-CULTURAL DE LOMBA GRANDE (CC LG)	12
SEÇÃO II DO SETOR CENTRAL DE LOMBA GRANDE (SC LG)	12
SEÇÃO III DO SETOR DE AMORTECIMENTO DE LOMBA GRANDE (SA LG)	12
SEÇÃO IV DO SETOR DE OCUPAÇÃO MISTA DE LOMBA GRANDE (SOM LG)	13
SEÇÃO V DO SETOR INDUSTRIAL DE LOMBA GRANDE (SI LG)	13
CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (MPA)	13
SEÇÃO I DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL NORTE (APA NORTE)	13
SEÇÃO II DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL SUL (APA SUL)	13
SEÇÃO III DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DE LOMBA GRANDE (APA LG)	14
CAPÍTULO V DA MACROZONA RURAL (MR)	14
TÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO	14
CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	14
SEÇÃO I DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)	15
SEÇÃO II DA TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)	16
SEÇÃO III DA ALTURA MÁXIMA (HM)	16
SEÇÃO IV DA TAXA DE PERMEABILIDADE (TP) E DA RETENÇÃO PLUVIAL	17
SEÇÃO V DOS RECUOS	18

Subseção I Do Recuo de Ajardinamento (RA)	18
Subseção II Dos Recuos Laterais (RL) e de Fundo (RF)	20
SEÇÃO VI DAS VAGAS DE VEÍCULO	21
TÍTULO IV DO USO DO SOLO	22
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	22
CAPÍTULO II DA LOCALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES	22
CAPÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS	24
SEÇÃO I DOS USOS HABITACIONAIS	25
SEÇÃO II DOS USOS NÃO HABITACIONAIS	26
Subseção I Dos usos de Comércio e de Serviços	27
Subseção II Dos Usos Industriais	27
Subseção III Dos Usos Especiais	28
Subseção IV Dos Usos Primários	28
SEÇÃO III DOS USOS DE INFRAESTRUTURA URBANA	28
SEÇÃO IV DOS USOS INCENTIVADOS	29
CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE	29
TÍTULO V DO PARCELAMENTO E CONDOMÍNIOS	30
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	30
CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO	31
SEÇÃO I DO LOTEAMENTO	32
SEÇÃO II DO DESMEMBRAMENTO	32
SEÇÃO III DO REMEMBRAMENTO	33
SEÇÃO IV DO DESDOBRO	34
CAPÍTULO III DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO	34
SEÇÃO I DAS ÁREAS PÚBLICAS, ÁREAS VERDES, ÁREAS INSTITUCIONAIS E ÁREAS DESTINADAS AO SISTEMA VIÁRIO	36
SEÇÃO II DAS FAIXAS DE PROTEÇÃO E DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	38
SEÇÃO III DO SISTEMA VIÁRIO, DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DAS VIAS PARQUE	39
SEÇÃO IV DA INFRAESTRUTURA URBANA	41
SEÇÃO V DOS PROCEDIMENTOS E GARANTIAS	43
CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS	47

SEÇÃO I DO CONDOMÍNIO DE LOTES	48
SEÇÃO II DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL EDÍLIO	52
TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	54
ANEXO I MAPA DE SETORIZAÇÃO.....	56
ANEXO II QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO E DE PARÂMETROS DE USO DO SOLO	57
ANEXO III REGIME URBANÍSTICO – QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO	61
ANEXO IV QUADRO DE PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO	63
ANEXO V QUADRO DO NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE VEÍCULO	66

ANTEPROJETO DE LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO - Nº _____ DE 2023

SÚMULA: Disciplina o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Novo Hamburgo, de acordo com a Lei N.º <<xxx>>>, que define o Plano Diretor Urbanístico Ambiental de Novo Hamburgo – PDUA.

Eu, Prefeita de Novo Hamburgo, faço saber que a Câmara Municipal de Novo Hamburgo decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DOS OBJETIVOS, CONCEITOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 1º. Esta Lei Complementar disciplina a setorização, o uso e a ocupação, o parcelamento do solo e os condomínios no Município de Novo Hamburgo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento e o desenvolvimento sustentável da cidade, obedecidas as demais normas municipais, estaduais e federais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal N.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Federal N.º 13.089/2015 (Estatuto da Metrópole) e a Lei nº<<xxx>> que institui o Plano Diretor Urbanístico Ambiental de Novo Hamburgo (PDUA).

Art. 2º. As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I - na concessão de Licenças de Construção;
- II - na concessão de licenças ambientais;
- III - na concessão de Alvarás de Funcionamento e Localização;
- IV - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificação de qualquer natureza;
- V - na urbanização de áreas;
- VI - no parcelamento do solo e condomínios.

Art. 3º. São diretrizes para a setorização, para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no

Município de Novo Hamburgo:

- I** - qualificação do adensamento demográfico, intensificação das atividades econômicas, diversificação do uso do solo e qualificação da paisagem para a estruturação da transformação urbana;
- II** - promover a implantação, adequação e racionalização da infraestrutura urbana necessária para o deslocamento e convívio da população;
- III** - implementar normas e critérios para a implantação de atividades, equipamentos de infraestrutura e de serviços públicos, mobiliário urbano e outros elementos;
- IV** - possibilitar a outorga, concessão ou permissão de uso de espaços públicos do Município para a implantação de equipamentos de infraestrutura de serviços públicos, mobiliário urbano e outros elementos;
- V** - coordenar e monitorar as ações das concessionárias de serviços públicos e dos agentes públicos e privados na utilização do espaço público, mantendo cadastro e banco de dados atualizado;
- VI** - reduzir o número de domicílios em áreas irregulares e inibir a instalação de novos domicílios em áreas irregulares;
- VII** - reduzir as áreas públicas e privadas ociosas e dotadas de infraestrutura no Município;
- VIII** - promover centralidades nos bairros com o fortalecimento das identidades territoriais e do sentido de pertencimento;
- IX** - garantir que os usos do solo sejam combinados para gerar ambientes urbanos com vitalidade;
- X** - garantir acessibilidade (proximidade) aos equipamentos públicos;
- XI** - assegurar a qualificação dos espaços públicos, para estimular a apropriação desses espaços, e consequentemente potencializando as relações sociais;
- XII** - promover a qualificação ambiental do Município, em especial nos setores de intensa transformação, de forma a contribuir na gestão integrada das águas com ênfase na drenagem urbana e na melhoria da cobertura vegetal;

XIII - incentivar a promoção de construções sustentáveis com o objetivo de reduzir emissões de gases de efeito estufa, reduzir o consumo de água e de energia, otimizar a utilização do espaço público e contribuir para a melhoria das condições ambientais;

XIV - condicionar a instalação de empreendimentos de médio e grande porte, tendo em vista as condições urbanísticas do seu entorno, de modo a proporcionar melhor equilíbrio entre áreas públicas e privadas, melhor interface entre o logradouro público e o edifício, compatibilidade entre densidade demográfica e a infraestrutura existente e maior continuidade, capilaridade e conectividade do sistema viário.

Art. 4º. Como estratégia de ordenamento territorial, a área urbana do Município fica dividida em setores, caracterizados pelo conjunto de regras e parâmetros de ocupação, de uso, de parcelamento do solo e para condomínios, aplicáveis às respectivas porções do território municipal.

Art. 5º. Para o cumprimento das estratégias de ordenamento territorial previstas no PDUA e atendimento das diretrizes estabelecidas nesta lei, os parâmetros de uso, de ocupação, de parcelamento do solo e para condomínios e instrumentos serão definidos conforme as seguintes finalidades principais e conceitos:

I - parâmetros para o parcelamento do solo: controlar as dimensões dos lotes e quadras, adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas verdes e institucionais, proporcionar áreas para as Habitações de Interesse Social (HIS), evitar a descontinuidade do sistema viário e gerar um desenho urbano compatível com os modais ativos de deslocamentos;

II - classificação dos usos: definir categorias e subcategorias de atividades para estabelecer os usos e atividades permitidos em cada setor;

III - setorização: diversificar os parâmetros de uso e de ocupação conforme os diferentes bairros e regiões do Município;

IV - parâmetros de uso e usos permitidos sob análise: definir os usos possíveis nos espaços públicos ou privados, prevenir a incompatibilidade de usos e atividades de entorno com a exigência de estudos específicos, garantir o conforto e a salubridade, preservar o meio ambiente, a paisagem e o patrimônio histórico e cultural;

V - parâmetros de ocupação: reger a forma como as edificações serão implantadas no lote ou mesmo as restrições à ocupação;

VI - parâmetros de incomodidade: estabelecer limites quanto às interferências das atividades não habitacionais, principalmente, em relação ao uso habitacional;

VII - índice de aproveitamento e índice de aproveitamento máximo: controlar e racionalizar as densidades construtivas em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana existentes e planejadas, e incentivar a adoção de preceitos construtivos sustentáveis;

VIII - gabarito de altura máxima, recuos e taxa de ocupação: controlar a volumetria das edificações no lote e na quadra e evitar interferências negativas na paisagem urbana, na ventilação e na iluminação naturais;

IX - taxa de permeabilidade mínima: promover a qualificação ambiental, em especial a melhoria da retenção e infiltração da água nos lotes, reduzindo a sobrecarga sobre os sistemas de drenagem, a melhoria do microclima e a ampliação da vegetação;

X - fruição pública, fachada ativa e regramento para as áreas de estacionamento privado: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público, melhorar a sensação de segurança e a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

Art. 6º. Integram esta Lei os seguintes anexos:

I - Mapa de Setorização;

II - Quadro de Classificação e de Parâmetros de Uso do Solo;

III - Regime Urbanístico - Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo;

IV - Quadro de Parâmetros de Parcelamento do Solo;

V - Quadro do Número Mínimo de Vagas de Veículo.

TÍTULO II

DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º. Os Setores correspondem a porções do território nas quais incidem parâmetros próprios de uso, de ocupação e de parcelamento do solo, que são estabelecidos nos quadros dos Anexos II, III e IV da presente Lei.

§ 1º Os Setores estão delimitados no Mapa do Anexo I desta lei.

§ 2º Nas áreas de proteção e recuperação dos mananciais e áreas de proteção ou de fragilidade ambiental deverão ser aplicadas, em todos os Setores, as regras e parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo previstas em legislação específica, quando mais restritivas.

Art. 8º. Para o cumprimento ao estabelecido no artigo anterior, as Macrozonas estabelecidas no PDUA são subdividas nos Setores relacionados na sequência:

I - Setores da Macrozona de Adensamento e Qualificação (MAQ):

- a) Setor Centro Expandido (SCE);
- b) Setor de Ocupação Mista (SOM);
- c) Setores Residenciais (SR):
 - a. Setor Residencial 1 (SR1);
 - b. Setor Residencial 2 (SR2);
- d) Setor Centro Histórico-Cultural (SCHC);
- e) Setor Industrial (SI);

II - Setores da Macrozona de Estruturação (ME):

- a) Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande (CC LG);
- b) Setor Central de Lomba Grande (SC LG);
- c) Setor de Amortecimento de Lomba Grande (SA LG);
- d) Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande (SOM LG);

e) Setor Industrial de Lomba Grande (SI LG);

III - Áreas da Macrozona de Proteção Ambiental (MPA):

a) Área de Proteção Ambiental Norte (APA NORTE);

b) Área de Proteção Ambiental Sul (APA SUL);

c) Área de Proteção Ambiental Lomba Grande (APA LG);

IV - Macrozona Rural (MR).

Art. 9º. Quando as divisas dos Setores Centro Expandido (SCE), de Ocupação Mista (SOM), Residencial 1 (SR1) e Residencial 2 (SR 2) forem projetadas sobre o sistema viário, os parâmetros de uso, de ocupação e de parcelamento do solo, dispostos nos Anexos II, III e IV desta Lei, são incidentes nos lotes que fazem frente para via que delimita o Setor, para ambos os lados.

Art. 10. Nos lotes com incidência de mais de um Setor, incidirão os parâmetros de uso, de ocupação e de parcelamento do solo:

I - do Setor que abranja a maior porção da área total do lote, para o caso de lotes com até 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II - dos respectivos Setores, conforme delimitação constante no Anexo I da presente Lei, para os lotes com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. O disposto no *caput* do artigo não se aplica ao Setor Industrial (SI), ao Setor Industrial de Lomba Grande (SI LG), à Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) e à Macrozona Rural (MR), nos quais os parâmetros de uso, de ocupação e de parcelamento de solo se aplicam exatamente nas delimitações apresentadas no Anexo I.

CAPÍTULO II

DOS SETORES DA MACROZONA DE ADENSAMENTO E QUALIFICAÇÃO (MAQ)

SEÇÃO I

DO SETOR CENTRO EXPANDIDO (SCE)

Art. 11. O Setor Centro Expandido (SCE) abrange a região central da área urbana, destinado a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e

promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo.

SEÇÃO II

DO SETOR DE OCUPAÇÃO MISTA (SOM)

Art. 12. O Setor de Ocupação Mista (SOM) abrange a região entre a área central e as rodovias RS-239 e BR-116, destinado a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano, em virtude da grande influência das estruturas rodoviárias regionais.

SEÇÃO III

DOS SETORES RESIDENCIAIS (SR)

Art. 13. Os Setores Residenciais (SR) se caracterizam pela predominância do uso habitacional, horizontal ou verticalizado, podendo esse uso ser compartilhado com outros compatíveis, em especial os associados ao comércio e serviço.

Art. 14. Os SR estão divididos em 2 (duas) categorias, conforme as tipologias de usos, dimensionamento dos lotes, disponibilidade de equipamentos urbanos e infraestrutura básica disponível:

I - Setor Residencial 1 (SR1): incide em áreas de ocupação habitacional com densidades médias, conforme sua infraestrutura básica, onde também são permitidos usos compatíveis, principalmente de comércio e serviços vicinais e de bairro;

II - Setor Residencial 2 (SR2): incide em regiões mais afastadas da área central, definidas como áreas de ocupação habitacional com densidades baixa e média e com maiores restrições de uso que a SR1, conforme sua infraestrutura básica, onde também são permitidos usos compatíveis, principalmente de comércio e serviços vicinais e de bairro.

SEÇÃO IV DO SETOR CENTRO HISTÓRICO-CULTURAL (SCHC)

Art. 15. O Setor Centro Histórico-Cultural (SCHC) abrange porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico e paisagístico, constituintes do patrimônio cultural do Município de Novo Hamburgo, configurando-se pelos elementos construídos, as edificações e suas respectivas áreas ou lotes, os conjuntos arquitetônicos e urbanos, os espaços públicos, os templos religiosos, os elementos paisagísticos, os espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial ou aos usos de valor socialmente atribuído.

Parágrafo único. A delimitação do SCHC incorpora o Corredor Histórico-Cultural, eixo de desenvolvimento que parte da região de Hamburgo Velho, vinculado às Ruas General Osório e Júlio de Castilhos, até a Rua Bento Gonçalves, e protege as áreas de interesse de tombamento municipal que anteriormente estavam sob responsabilidade do Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAEE), carecendo de programas e projetos especiais para a sua proteção e promoção do potencial turístico.

SEÇÃO V DO SETOR INDUSTRIAL (SI)

Art. 16. O Setor Industrial (SI) compreende áreas destinadas principalmente à consolidação de atividades industriais de significativo impacto socioambiental, que em sua porção Norte apresentam acesso facilitado às redes de infraestrutura urbanas, em especial a rodovia RS-239, e na porção Sul carecem de obras de infraestrutura para garantir esse acesso, e onde o uso habitacional deve ser controlado devido à incompatibilidade com o seu entorno.

CAPÍTULO III
DOS SETORES DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO (ME)
SEÇÃO I
DO CORREDOR HISTÓRICO-CULTURAL DE LOMBA GRANDE (CC LG)

Art. 17. O Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande (CC LG) é vinculado às principais vias de acesso ao bairro e abrange porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico e paisagístico, prevendo usos preferencialmente habitacionais, de comércio ou de prestação de serviços, com incentivos ao desenvolvimento do potencial turístico.

SEÇÃO II
DO SETOR CENTRAL DE LOMBA GRANDE (SC LG)

Art. 18. O Setor Central de Lomba Grande (SC LG) abrange a área central do território de Lomba Grande, no entorno do CC LG, destinado a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos, que objetiva a promoção da centralidade deste núcleo urbano.

SEÇÃO III
DO SETOR DE AMORTECIMENTO DE LOMBA GRANDE (SA LG)

Art. 19. O Setor de Amortecimento de Lomba Grande (SA LG) abrange área de transição entre a ocupação de característica urbana de Lomba Grande e a área rural, com baixa densidade demográfica e construtiva, onde se observa a existência de restaurantes, balneários e chácaras de lazer, com a previsão de lotes e quadras maiores e altas taxas de permeabilidade, onde se pretende promover o potencial turístico e atividades de comércio e de serviços correlatos.

SEÇÃO IV

DO SETOR DE OCUPAÇÃO MISTA DE LOMBA GRANDE (SOM LG)

Art. 20. O Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande (SOM LG) abrange área conurbada com o Município de São Leopoldo com potencial para estimular a convivência de usos habitacionais e não habitacionais com intensidade média de ocupação, onde se mesclam usos habitacionais, comerciais e de serviços.

SEÇÃO V

DO SETOR INDUSTRIAL DE LOMBA GRANDE (SI LG)

Art. 21. O Setor Industrial de Lomba Grande (SI LG) abrange área do território de Lomba Grande destinada aos usos não habitacionais e à consolidação e desenvolvimento de atividades industriais, que carece de implantação de infraestruturas, em especial as de logística, e que visa aproveitar o potencial da implantação futura da rodovia RS-010 para o escoamento produtivo.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (MPA)

SEÇÃO I

DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL NORTE (APA NORTE)

Art. 22. A Área de Proteção Ambiental Norte (APA NORTE) corresponde a área situada ao Norte da RS-239, delimitando áreas de relevantes aspectos de proteção ambiental e geológica, como topos de morros, declividades acentuadas e encostas, início do sistema fraturado da formação "Serra Geral", fragmentos de Mata Atlântica, áreas de risco, onde se pretende baixíssima densidade de ocupação e uso para a proteção e preservação da fragilidade ambiental desta porção do território.

SEÇÃO II

DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL SUL (APA SUL)

Art. 23. A Área de Proteção Ambiental Sul (APA SUL) corresponde a área situada ao Norte do Rio dos Sinos, delimitando áreas de relevantes aspectos de proteção e preservação ambiental, tais

como banhados, foz dos arroios, mata nativa, áreas de risco de inundação e reserva biológica, onde se pretende baixíssima densidade de ocupação e uso para a proteção e preservação da fragilidade ambiental desta porção do território.

SEÇÃO III

DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DE LOMBA GRANDE (APA LG)

Art. 24. A Área de Proteção Ambiental Lomba Grande (APA LG) possui a maior parte de seu território inserido em perímetro rural, com a exceção da faixa com frente para a Estrada da Integração Leopoldo Petry, incidindo em áreas de fragilidade ambiental, tais como banhados, foz dos arroios, mata nativa e áreas de risco de inundação, onde se pretende baixíssima densidade de ocupação e uso para a proteção e preservação desta porção do território.

CAPÍTULO V

DA MACROZONA RURAL (MR)

Art. 25. A Macrozona Rural (MR) concebida no PDUA, compreende áreas situadas na porção Leste do território municipal, pouco adensadas e destinadas ao desenvolvimento e ao incentivo de atividades de agricultura familiar e de subsistência, à agropecuária, à agroindústria, aos extrativismos mineral e florestal, ao turismo e às atividades de lazer, desde que compatíveis com a conservação, preservação e proteção do meio físico e biótico, e em que muitas das diretrizes de uso e ocupação são definidas por regulamentações ambientais e rurais de outras esferas do Poder Público.

TÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 26. Compõem o Regime Urbanístico e são parâmetros de ocupação do solo:

- I - Índice de Aproveitamento (IA);
- II - Taxa de Ocupação (TO);

III - Altura Máxima (HM);

IV - Taxa de Permeabilidade (TP);

V - Recuos: Recuo de Ajardinamento (RA), Recuo Lateral (RL) e Recuo de Fundos (RF);

VI - Vagas de Veículo.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para ocupação do solo nos Setores estão expressos no Anexo III desta Lei.

SEÇÃO I

DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)

Art. 27. Para efeitos desta lei, considera-se que o Índice de Aproveitamento (IA) é a relação entre a área construída computável e a área do lote.

§ 1º O IA Básico é o potencial construtivo definido para o lote outorgado gratuitamente.

§ 2º O IA Máximo é o limite máximo edificável para os lotes, a ser outorgado por meio da aplicação dos instrumentos urbanísticos listados na sequência:

I - Transferência do Direito de Construir (TDC);

II - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); ou

III - Fruição Pública.

§ 3º Os instrumentos urbanísticos mencionados no parágrafo anterior poderão ser aplicados de forma cumulativa até o limite do IA Máximo.

§ 4º A Fruição Pública é regulamentada pela Lei que institui o PDUA, e a TDC e a OODC, previstas no PDUA, serão regulamentadas por Lei específica.

§ 5º Os IA Básico e Máximo estão expressos no Anexo III desta Lei.

Art. 28. Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do IA as seguintes áreas da edificação:

I - áreas construídas em subsolo destinado ao uso exclusivo de estacionamento, sendo as demais computáveis;

II - áreas construídas em qualquer pavimento que atendam ao limite total de vagas obrigatórias, sendo computadas eventuais vagas adicionais;

III - áreas destinadas a circulação vertical e horizontal de pessoas;

IV - áreas de sótão e ático, definidas de acordo com os critérios do Código de Edificações Municipal;

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

VI - portarias, guaritas e bilheterias, desde que vinculados ao limite de 6,00m² (seis metros quadrados), sendo o restante computável; e

VII - áreas de lazer e de recreação coletivas de condomínios, as quais, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade.

Parágrafo único. Nos edifícios garagens toda a área destinada às vagas de estacionamento e demais áreas construídas serão computáveis.

SEÇÃO II **DA TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)**

Art. 29. A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado pela projeção horizontal total da edificação ao nível do solo.

§ 1º A Taxa de Ocupação (TO) máxima por Setor está expressa no Anexo III desta Lei.

§ 2º Não serão computadas no cálculo da TO:

I - Subsolo, quando respeitada a taxa de permeabilidade do setor;

II - toldos, projeções de beirais e marquises com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade;

III - áreas técnicas e centrais de ar-condicionado vinculadas ao limite de 2,00m² (dois metros quadrados) por unidade autônoma, sendo o restante computável;

IV - medidores e centrais de gás;

V - portarias, guaritas e bilheterias, desde que vinculados ao limite total de 6,00m² (seis metros quadrados) no lote, sendo o restante computável.

SEÇÃO III **DA ALTURA MÁXIMA (HM)**

Art. 30. A Altura Máxima da edificação (HM) é dada pelo número de pavimentos máximo permitidos no lote e está expressa no Anexo III da presente Lei.

§ 1º Para aplicação do previsto nessa Seção, será considerado como pé-esquerdo máximo no pavimento térreo a medida de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e nos demais pavimentos a medida máxima de 3,10m (três metros e dez centímetros).

§ 2º Entende-se como pé-esquerdo a distância vertical medida entre o piso acabado de determinado pavimento até o piso acabado do pavimento superior.

§ 3º A altura máxima da edificação deverá atender às restrições do Ministério da Defesa e do Comando da Aeronáutica (COMAER), referentes ao Plano Básico da Zona de Proteção dos Aeródromos da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Rio Grande do Sul.

§ 4º As alturas máximas de novas edificações nos lotes dos imóveis inventariadas e/ou tombados serão definidas em diretriz específica.

§ 5º Enquanto não houver diretriz específica, as análises serão feitas pelo órgão municipal responsável pela gestão do patrimônio histórico.

§ 6º As alturas máximas nos imóveis confrontantes às edificações inventariadas e/ou tombadas deverão ser submetidas à análise e parecer do órgão municipal responsável pela gestão do patrimônio histórico, conforme regulamentação específica.

§ 7º Acima da laje que cobre o último pavimento será permitido apenas as estruturas necessárias para caixa d'água, casa de máquinas de elevadores, torres e antenas de telecomunicações e a estrutura do telhado.

§ 8º O licenciamento de torres e antenas de telecomunicações é regulamentado por legislação específica.

SEÇÃO IV **DA TAXA DE PERMEABILIDADE (TP) E DA RETENÇÃO PLUVIAL**

Subseção I **Da Taxa de Permeabilidade (TP)**

Art. 31. A Taxa de Permeabilidade (TP) é o percentual mínimo da área do lote que deve ser mantido, obrigatoriamente, permeável à água, sendo expressa pela relação entre a área permeável e a área total do lote.

§ 1º As TP's mínimas são indicadas no Anexo III desta Lei, de acordo com o Setor em que o lote se insere.

§ 2º Para o cálculo das TP's poderão ser consideradas as áreas de preservação permanente (APPs) internas ao lote.

§ 3º Poderão ser considerados para o cálculo da TP os materiais e as respectivas permeabilidades elencadas no Código de Edificações.

Art. 32. No caso dos condomínios horizontais deverá ser atendida a TP mínima estabelecida nesta Lei em relação a cada unidade privativa.

Subseção II **Da Retenção Pluvial**

Art. 33. Os usos não habitacionais com mais de 60m² (sessenta metros quadrados) e os usos residenciais com mais de 120m² (cento e vinte metros quadrados) de área total construída deverão prever caixas de retenção pluvial, a serem regulamentadas por ato do Poder Executivo e aprovadas pelo órgão municipal responsável.

Parágrafo único. O ato do Poder Executivo de que trata o *caput* do artigo poderá estabelecer formas diferenciadas de cálculo de volume para cada sub-bacia, a depender de estudos específicos das contribuições pluviométricas de cada uma.

SEÇÃO V **DOS RECUOS**

Subseção I **Do Recuo de Ajardinamento (RA)**

Art. 34. O Recuo de Ajardinamento (RA) mínimo obrigatório da edificação é indicado no Anexo III desta Lei e é a faixa não edificável definida pela distância mínima perpendicular ao alinhamento do lote, existente ou projetado, quando este existir, e a fachada da edificação.

§ 1º O recuo de ajardinamento deverá ter previsão de áreas permeáveis, sendo admitida pavimentação para acessos de veículos e de pedestres, seja em nível e/ou por meio de escadarias e/ou rampas, sendo proibida a implantação de vagas de veículos sobre essas áreas.

§ 2º Para lotes de esquina com uma das testadas menor que 10 (dez) metros, o recuo de ajardinamento será facultativo nessa testada, devendo o RA ser exigido na outra.

§ 3º Os imóveis que possuírem mais de uma frente para via pública, sendo elas em vias opostas, deverão atender ao RA em ambas.

Art. 35. No SCHC e no CCLG, o recuo de ajardinamento deverá ser submetido à análise e parecer do órgão municipal responsável pela gestão do patrimônio histórico, conforme regulamentação específica.

§ 1º O RA de novas edificações nos lotes dos imóveis inventariados e/ou tombados serão definidas em diretriz específica.

§ 2º Enquanto não houver diretriz específica, as análises serão feitas pelo órgão municipal responsável pela gestão do patrimônio histórico.

Art. 36. Nas situações consolidadas em que mais de 60% (sessenta por cento) do alinhamento da quadra, de um lado da via, não atenda ao RA exigido para o Setor, este recuo é passível de supressão, mediante requerimento do interessado ao setor responsável, com justificativa e comprovação da situação consolidada anexados no projeto.

Parágrafo único. Mediante a análise do entorno, a Comissão Permanente do PDUA poderá deliberar por RA menores do que aqueles exigidos no Anexo III da presente Lei, para as situações consolidadas em que menos de 60% (sessenta por cento) do alinhamento da quadra, de um lado da via, não atenda ao RA mínimo.

Art. 37. Para novas edificações em que o lote é atingido por diretriz viária que modifique o seu alinhamento predial, o RA obrigatório deverá ser contado a partir do novo alinhamento definido pela diretriz.

Art. 38. O RA poderá ser flexibilizado mediante a aplicação do instrumento urbanístico da Fruição Pública, conforme regulamentado pelo PDUA.

§ 1º A flexibilização do recuo de ajardinamento definido nesta Lei para o respectivo setor, se dará até o limite de 5 (cinco) metros medidos do alinhamento do meio fio da testada do imóvel até a fachada da edificação.

§ 2º A flexibilização do recuo de ajardinamento de que trata o *caput* do artigo não se aplica às faixas não edificáveis de rodovias.

Art. 39. Serão toleradas no RA a construção de:

- I - sacadas, que deverão atender ao disposto no Código de Edificações;
- II - portarias, guaritas, bilheterias e acesso coberto de pedestres, limitados a uma área construída máxima de 10% (dez por cento) da área total do RA;
- III - depósitos de resíduos sólidos, centrais de gás, medidores de água e energia e subestação de energia elétrica;
- IV - reservatórios de retenção ou contenção de cheias enterrados.

Subseção II

Dos Recuos Laterais (RL) e de Fundo (RF)

Art. 40. Os recuos laterais e de fundos são as distâncias mínimas perpendiculares entre a edificação e as divisas do lote onde ela se situa, medida em metros, a ser mantida sem construções.

§ 1º Os recuos mínimos laterais e de fundos são indicados no Anexo III desta Lei.

§ 2º Quando houver abertura paralela ou em qualquer ângulo menor de 90° (noventa graus) em relação à divisa do lote, deverá ser mantida distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta) de recuo das divisas laterais e de fundo.

§ 3º Os pavimentos destinados para estruturas de caixas d'água, barriletes, dutos, churrasqueiras e chaminés poderão ser desconsiderados no cálculo dos recuos laterais e de fundo, desde que estejam afastados no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos limites da edificação.

§ 4º Será permitida a construção de beirais, jardineiras, áreas técnicas e marquises em balanço com uma projeção horizontal máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre recuos laterais ou de fundo.

Art. 41. Os RL e o RF serão facultativos nos primeiros pavimentos da edificação, de acordo com o Setor em que se localizam e conforme disposto no Anexo III, respeitando-se o contido no § 2º do Art. 40. desta Lei.

§ 1º Para a definição dos pavimentos com RL e RF facultativos, serão consideradas as seguintes hipóteses para o atendimento do contido no Anexo III:

- I - nos terrenos em nível ou em alicerce: facultativo no pavimento térreo e os acima desse, de acordo com o setor em que se localiza;

II - nos terrenos em declive: facultativo a partir do pavimento logo acima do nível natural do terreno e os próximos acima desse, de acordo com o Setor em que se localiza e observado o Art. 43. da presente Lei.

§ 2º A partir dos pavimentos onde o RL e o RF são facultativos, será exigido um afastamento mínimo das divisas calculado pela divisão da altura total da edificação (H) por 6 (seis), sendo a altura total da edificação medida a partir do piso do pavimento térreo até o nível da laje de cobertura do último pavimento.

Art. 42. Para a aplicação desta Lei, define-se como térreo o primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,20m (menos um metro e vinte centímetros) e +1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio na mediana da testada do lote.

Parágrafo único. Em lotes de esquina será considerado o nível da mediana da testada de acesso ao lote, conforme opção de projeto.

Art. 43. Para aplicação desta Lei, define-se como subsolo o(s) pavimento(s) situado(s) abaixo do térreo.

Parágrafo único. Em caso de terreno em declive a quantidade de pavimentos de subsolo será limitada a 3 (três).

Art. 44. Para a preservação do patrimônio histórico, as edificações situadas em SCHC, no CCLG e em imóveis confrontantes às edificações inventariadas e/ou tombadas terão seus recuos laterais e de fundos regulamentados em legislação específica.

§ 1º Os recuos laterais e de fundos para novas edificações nos lotes dos imóveis inventariados e/ou tombados serão definidas em diretriz específica.

§ 2º Enquanto não houver diretriz específica, as análises serão feitas pelo órgão municipal responsável pela gestão do patrimônio histórico.

SEÇÃO VI

DAS VAGAS DE VEÍCULO

Art. 45. A quantidade mínima de vagas de veículo é estabelecida de acordo com o tipo de uso do estabelecimento e o seu porte, devendo respeitar o disposto no Anexo V da presente Lei.

§ 1º O cálculo da quantidade de vagas de veículo deverá ser arredondado para o valor inteiro superior.

§ 2º As vagas destinadas ao atendimento da quantidade mínima deverão ter espaço livre para manobras, podendo possuir eventuais vagas adicionais que poderão ser confinadas.

§ 3º O Código de Edificações regulamentará as dimensões mínimas das vagas de veículos e as respectivas áreas de circulação e manobras.

§ 4º Em um raio de 500m (quinhentos metros) das estações do Trensurb e dos terminais de transporte público coletivo, a previsão de vagas de estacionamento será facultativa, não necessitando observar o estabelecido no Anexo V.

Art. 46. Deverão ser preservadas vagas para o atendimento às pessoas com deficiência e aos idosos, em local acessível e próximo às entradas das edificações, atendendo ao contido nas Leis Federais N.º 10.741/2003 (Estatuto do Idoso) e N.º 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

TÍTULO IV DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 47. Os usos e atividades no Município de Novo Hamburgo são classificados em categorias, sendo permitidos, permitido sob análise do RCU, não permitidos ou tolerados, de acordo com o Setor em que se localiza o imóvel, conforme definições do Art. 49. e estabelecido no Anexo II da presente Lei.

Art. 48. Em qualquer Setor é admitido o uso do mesmo lote por mais de uma edificação ou atividade, desde que permitidas ou permitidas sob análise do RCU, e que sejam atendidas, em cada caso, as características, os parâmetros e as exigências estabelecidas nesta Lei e demais diplomas legais.

CAPÍTULO II DA LOCALIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES

Art. 49. De acordo com a localização, natureza e porte de edificações e atividades, bem como do ordenamento urbanístico de cada Setor, os usos do solo serão classificados em:

I - Uso permitido: usos permitidos a serem implantados no setor sem a necessidade de aprovação do Relatório de Compatibilidade Urbanística (RCU);

II - Uso permitido sob análise do RCU: usos cujo licenciamento será condicionado à apresentação e aprovação de RCU, que avaliará a interferência do respectivo uso e/ou empreendimento em seu entorno imediato;

III - Uso não permitido: usos que não são considerados permitidos ou permitidos sob análise do RCU;

IV - Uso tolerado: usos comprovadamente instalados até a data de publicação desta lei, permitido ou permitidos sob análise para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenham se tornado não permitidos nos termos desta lei, desde que a edificação possa ser considerada em situação regular ou regularizável nos termos da legislação edilícia e que sejam atendidos os parâmetros de incomodidade definidos no Art. 67. da presente Lei.

§ 1º Os usos tolerados serão apreciados pela Comissão Permanente do PDUA, ouvidos os demais órgãos competentes, que avaliarão eventual ocorrência de conflitos no entorno de implantação da atividade, levando em consideração potenciais prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos e/ou ao sistema viário.

§ 2º Em função do porte, natureza ou localização do uso da edificação pretendida, a Comissão Permanente do PDUA poderá solicitar estudos técnicos complementares, indicando justificativa técnica e o objetivo dessa solicitação.

§ 3º O RCU, criado pelo PDUA será regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal, e é condicionante para o licenciamento dos usos e atividades considerados permitidos sob análise do RCU.

§ 4º Será considerada infração e estará sujeito a sanções o empreendedor que apresentar dados ou informações falsas no RCU, omitir dados ou informações neste relatório de forma dolosa, ou descumprir as medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias exigidas pela Comissão Permanente do PDUA e estabelecidas no RCU.

Art. 50. A classificação dos usos e o seu grau de adequação em cada Setor é indicada no Anexo II, parte integrante desta Lei.

Art. 51. Com a finalidade de controle urbanístico e ambiental, assim como a promoção do desenvolvimento harmônico da cidade, ficam vedadas:

- I - a construção de edificações para usos que são consideradas não permitidos para o Setor;
- II - a realização de quaisquer obras de reforma ou ampliação dos usos considerados tolerados.

Parágrafo único. Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene, as destinadas a melhorar as áreas de lazer e recreação ou as destinadas à compatibilização da atividade com o seu entorno e de mitigação dos seus impactos.

Art. 52. Em um prazo máximo de até 5 (cinco) anos a contar da vigência desta Lei, o órgão municipal responsável pela emissão dos Alvarás de Funcionamento e Localização, poderá autorizar a transferência ou emissão de novo Alvará para os usos considerados tolerados para o Setor, na hipótese de o novo Alvará contemplar as mesmas atividades no mesmo endereço.

§ 1º A partir do prazo tratado no *caput* do artigo não será permitida a emissão de novo Alvará de Funcionamento e Localização para os usos industriais considerados tolerados para o Setor.

§ 2º Os usos de Comércio e Serviço e aqueles relacionados à indústria criativa, considerados tolerados para o Setor e a serem instalados em edificações regularizadas não precisarão observar o disposto no *caput* do artigo e no parágrafo anterior.

CAPÍTULO III **DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS**

Art. 53. Os usos do solo se classificam em:

- I - **Usos habitacionais:** são aqueles destinados à habitação permanente de um indivíduo ou grupo de indivíduos;
- II - **Usos não habitacionais:** são aqueles destinados às atividades comerciais, de serviços, industriais, especiais, primários e usos de infraestrutura urbana;
- III - **Usos de Infraestrutura urbana:** são aqueles destinados aos equipamentos de mobilidade urbana, de transporte aéreo, de abastecimento de gás natural, de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, de redes de telecomunicações, de estações transmissoras de radiocomunicação e de saneamento básico.

Art. 54. As licenças de construção serão emitidas apenas para os usos indicados na sequência:

- I - Habitacional;
- II - Comercial e de Serviço;
- III - Industrial.

Parágrafo único. Os demais usos classificados neste Capítulo servem para a definição dos parâmetros de uso de cada Setor.

Art. 55. Os usos classificam-se quanto à sua natureza em:

- I - perigosos:** os que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- II - nocivos:** os que possam prejudicar a saúde ou produzir resíduos sólidos, líquidos ou gasosos que poluam a atmosfera, cursos d'água e solo, resultantes da manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos;
- III - incômodos:** os que possam produzir ruídos, vibração, radiação, odores, gases, vapores ou material particulado, ou conturbações no tráfego, e que causem incômodos à vizinhança, conforme disposições do Art. 67. da presente Lei;
- IV - adequados:** os que são compatíveis com a finalidade urbanística do Setor e que não sejam perigosos, incômodos ou nocivos.

Art. 56. A permissão para a localização de qualquer uso utilizador de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, passíveis de licenciamento ambiental conforme as resoluções do CONSEMA e demais legislações ambientais em vigor, dependerão de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

SEÇÃO I DOS USOS HABITACIONAIS

Art. 57. Os usos habitacionais, de acordo com a sua tipologia, classificam-se em:

- I - Habitação 1:** composta por residências unifamiliares;
- II - Habitação 2:** composta pelos condomínios horizontais em que as unidades autônomas tenham acesso direto à via pública;
- III - Habitação 3:** composta pelos condomínios horizontais em que as unidades autônomas tenham acesso por meio de via interna condominial, podendo existir unidades com acesso

direto a via pública, conforme regulamentação específica, e pelas edificações multifamiliares verticais.

Art. 58. As habitações multifamiliares verticais não serão permitidas em lotes com área total superior a 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados).

§ 1º Poderão ser admitidos, mediante parecer da Comissão Permanente do PDUA, conjuntos habitacionais em lotes com área superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados), quando comprovada a não existência de impacto na mobilidade ou que esse impacto possa ser mitigado com outras alternativas a serem implantadas pelo empreendedor.

§ 2º No caso previsto no parágrafo anterior, os órgãos responsáveis pelo desenvolvimento urbano, pela mobilidade urbana e gestão do trânsito poderão lançar novas diretrizes de arreamento, cujas áreas deverão ser transferidas ao Município e as vias implantadas pelo empreendedor, se assim exigir o interesse público.

SEÇÃO II

DOS USOS NÃO HABITACIONAIS

Art. 59. Os usos não habitacionais, de acordo com o tipo das atividades, classificam-se em:

I - Usos de comércio e de serviços: atividades caracterizadas pela relação de troca, estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo emprego de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual e institucional;

II - Usos industriais: atividades das quais resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

III - Usos especiais: são aqueles cujo impacto ou a intenção de sua promoção exigem classificação e compartimentação específicas;

IV - Usos primários: edificações ou atividades caracterizadas pela produção de plantas, criação de animais e piscicultura, edificação ou atividades de extração mineral e vegetal ou ainda edificações ou atividades de turismo.

Parágrafo único. O Anexo II da presente Lei apresenta a classificação desses usos, de acordo com o porte ou a atividade.

Art. 60. Considerando a dinâmica da economia urbana, as atividades que se enquadrarem em cada um dos usos não habitacionais, inclusive quanto a sua natureza, serão regulamentadas por ato do Poder Executivo Municipal.

Subseção I

Dos usos de Comércio e de Serviços

Art. 61. Os usos comerciais e de serviços, de acordo com o porte, classificam-se em:

- I - Comércio e serviço 1:** aqueles implantados em edificações com até 1.000m² (mil metros quadrados) de área total construída;
- II - Comércio e serviço 2:** aqueles implantados em edificações com área total construída maior que 1.000m² (mil metros quadrados) e com até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área total construída;
- III - Comércio e serviço 3:** aqueles implantados em edificações com mais de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área total construída.

Subseção II

Dos Usos Industriais

Art. 62. Os usos de indústria, de acordo com o porte e o potencial poluidor, classificam-se em:

- IV - Indústria 1:** atividades industriais de baixo e médio potencial poluidor implantadas em edificações com até 1.000m² (mil metros quadrados) de área total construída;
- V - Indústria 2:** atividades industriais de baixo e médio potencial poluidor implantadas em edificações com mais de 1.000m² (mil metros quadrados) de área total construída e as atividades industriais de alto potencial poluidor implantadas em edificações com até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área total construída;
- VI - Indústria 3:** atividades industriais de alto potencial poluidor implantadas em edificações com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área total construída;
- VII - Indústria 4:** atividades industriais relacionadas à agroindústria, independente do porte da edificação.

Parágrafo único. A definição do potencial poluidor é regulamentada pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente do Rio Grande do Sul (CONSEMA).

Subseção III

Dos Usos Especiais

Art. 63. Os usos especiais, de acordo com a natureza do uso ou atividade, classificam-se em:

- I - Especial 1:** atividades relacionadas a disposição de resíduos da construção civil;
- II - Especial 2:** atividades relacionadas à “Indústria Criativa”;
- III - Especial 3:** atividades relacionadas a triagem e reciclagem de resíduos sólidos não perigosos.

Parágrafo único. A definição e classificação da “Indústria Criativa” será feita por ato do Poder Executivo Municipal.

Subseção IV

Dos Usos Primários

Art. 64. Os usos primários, de acordo com a natureza do uso ou atividade, classificam-se em:

- I - Primário 1:** atividades relacionadas ao extrativismo mineral;
- II - Primário 2:** atividades relacionadas à agropecuária e ao extrativismo vegetal;
- III - Primário 3:** atividades de hípicas, haras e balneários;
- IV - Primário 4:** atividades de extrativismo de água mineral para o envase.

SEÇÃO III

DOS USOS DE INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 65. Classificam-se como usos de infraestrutura urbana, entre outros, os equipamentos de:

- I - mobilidade urbana terrestre,** tais como terminais rodoviários interurbanos de transporte de passageiros, terminais de ônibus urbano, estações de metrô, trem, monotrilho e demais modais de transporte público coletivo urbano;
- II - transporte aéreo,** tais como aeroportos, aeródromos e helipontos;
- III - abastecimento de gás natural;**
- IV - geração, transmissão e distribuição de energia elétrica,** tais como estações e subestações reguladoras de energia elétrica e sistema de transmissão de energia elétrica;
- V - rede de telecomunicações;**
- VI - estação transmissora de radiocomunicação (ETR);**

VII - saneamento básico, tais como infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, e drenagem e manejo de águas pluviais.

§ 1º Os usos de Infraestrutura Urbana serão objeto de parecer da Comissão Permanente do PDUA, ouvidos os órgãos competentes.

§ 2º Os empreendimentos e instalações de infraestrutura sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA) deverão obedecer às disposições específicas estabelecidas para o licenciamento urbanístico e ambiental.

SEÇÃO IV

DOS USOS INCENTIVADOS

Art. 66. Para novas construções e reformas com ampliação de área construída de complexos de saúde, estabelecimentos de ensino e hotéis localizados no SCE, o índice de aproveitamento máximo será majorado em 50% (cinquenta por cento) em relação àqueles definidos no Anexo III desta lei.

§ 1º Para utilização de índice de aproveitamento superior ao básico, incidirão os instrumentos urbanísticos da OODC, TDC e/ou Fruição Pública, nos termos da Lei que institui o PDUA e regulamentação específica.

§ 2º Para fins de aplicação do disposto no caput do artigo, são considerados complexos de saúde aqueles implantados em lotes com usos relacionados à saúde, educação em saúde e pesquisa em saúde, em pelo menos 60% (sessenta por cento) de sua área construída.

§ 3º A previsão deste artigo se aplica aos empreendimentos públicos ou particulares.

§ 4º É vedada a alteração do uso das edificações estabelecidas no caput deste artigo sob pena, de o fazendo os proprietários terem que recolher o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) relativo ao benefício do uso incentivado acrescido de 10% de multa.

CAPÍTULO IV

DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Art. 67. Os usos habitacionais e não habitacionais deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos a:

I - ruído;

- II - vibração associada;
- III - radiação;
- IV - emissões atmosféricas.

§ 1º Os parâmetros referidos neste artigo poderão variar conforme o Setor e horários.

§ 2º Os parâmetros de incomodidade para fins de uso e ocupação do solo serão regulamentados por ato do poder executivo municipal, o qual observará as legislações e normativas federais e estaduais específicas.

§ 3º A qualquer tempo o órgão responsável poderá solicitar adequações que visem a mitigação da incomodidade de edificações existentes.

TÍTULO V

DO PARCELAMENTO E CONDOMÍNIOS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 68. A disciplina do parcelamento do solo e condomínios regula a divisão ou redivisão do solo, objetivando o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Art. 69. Somente será permitido o parcelamento do solo e os condomínios para fins urbanos na área urbana, definida pela Lei <<xx>> (Perímetro Urbano).

Art. 70. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para sua reutilização conforme o uso pretendido;
- III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

V - em terrenos onde a incidência de processos geológico-geotécnicos não aconselhe a edificação;

VI - em áreas de preservação permanente ou de especial interesse ecológico;

VII - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 71. Qualquer forma de parcelamento do solo no território do Município de Novo Hamburgo deverá obrigatoriamente observar as seguintes diretrizes:

I - a adequação ao sistema viário;

II - a adequação ao desenvolvimento do Município dentro da Região Metropolitana de Porto Alegre, em observância ao Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado a ser estabelecido na forma determinada pela Lei Federal N.º 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da Metrópole);

III - a preservação dos recursos naturais, ambientais e outros previstos na legislação municipal; e

IV - a preservação da paisagem e de monumentos do patrimônio histórico, cultural e artístico do Município.

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 72. São modalidades de parcelamento do solo:

I - Loteamento;

II - Desmembramento;

III - Remembramento;

IV - Desdobro.

Parágrafo único. Qualquer das modalidades de parcelamento do solo listadas no *caput* do artigo não poderá gerar lotes sem frente para via pública, e deve atender as dimensões indicadas no Anexo IV da presente Lei.

Art. 73. Para fins de parcelamento do solo quando a descrição do imóvel na matrícula do Registro de Imóveis for diferente da situação real encontrada por meio de levantamento topográfico, o proprietário, às suas expensas, deverá providenciar a retificação do imóvel em processo específico.

§ 1º Os projetos de retificação de imóvel deverão indicar todos os confrontantes, públicos ou privados, que deverão anuir quanto a nova descrição apresentada.

§ 2º Na condição de confrontante, os órgãos públicos que exercem o domínio das vias confrontantes ao imóvel deverão apresentar anuência quanto a descrição retificada e o atendimento às medidas e demais características da via, inclusive na Macrozona Rural.

§ 3º A retificação de imóvel de que trata o *caput* do artigo deverá ser feita previamente ao parcelamento do solo realizado na modalidade Loteamento, podendo ocorrer de forma concomitante nas demais modalidades.

Art. 74. No caso de parcelamento do solo para fins de Habitação de Interesse Social (HIS), os parâmetros e regras a serem observados serão regulamentados por ato do poder executivo municipal.

SEÇÃO I DO LOTEAMENTO

Art. 75. Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura, modificação, ampliação ou prolongamento de vias e logradouros públicos, não sendo permitida qualquer forma de controle de acesso no sistema viário ou às áreas públicas.

Art. 76. O parcelamento do solo na modalidade de loteamento será precedido de fixação de diretrizes urbanísticas e viárias pelos órgãos municipais competentes, a pedido do interessado, conforme documentação a ser regulamentada em decreto.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

SEÇÃO II DO DESMEMBRAMENTO

Art. 77. Considera-se Desmembramento a subdivisão de glebas ou lotes em partes menores, com aproveitamento do sistema viário já implantado, desde que:

- I - não implique na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;
- II - não configure prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes; e

III - não configure utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

Parágrafo único. Não será permitido o desmembramento de lotes ou glebas com área superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados), nestes casos, devendo o proprietário proceder com a aprovação na modalidade de loteamento.

Figura 1 - Exemplo de Desmembramento do solo

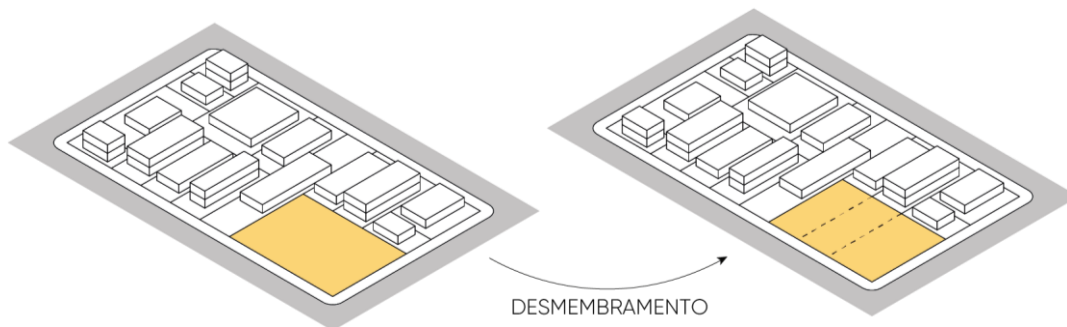


Imagem meramente ilustrativa

SEÇÃO III DO REMEMBRAMENTO

Art. 78. Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros implantados.

Parágrafo único. Os lotes gerados na modalidade do remembramento deverão obedecer aos parâmetros de parcelamento do solo que tratam da profundidade e largura máximas de quadra, que são estabelecidos no Anexo IV da presente Lei.

Figura 2 - Exemplo de Remembramento do solo

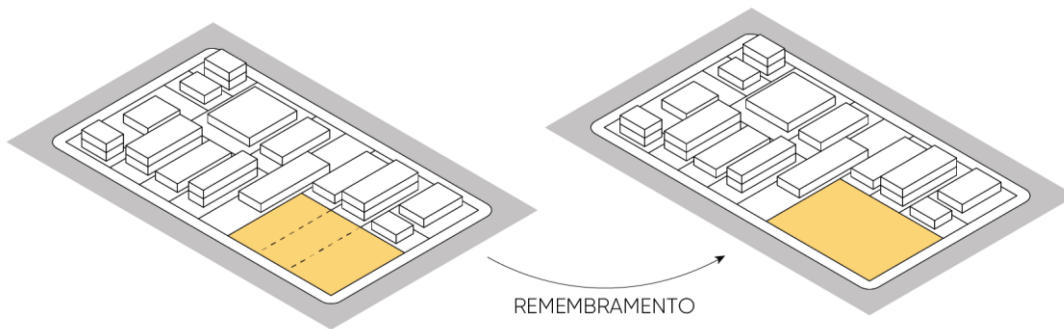


Imagem meramente ilustrativa

SEÇÃO IV DO DESDOBRO

Art. 79. Considera-se Desdobro o reagrupamento e a subdivisão de lotes realizados em um mesmo processo sem exigência de nova matrícula para os lotes subdivididos.

§ 1º Para utilização desta modalidade, os lotes a serem reagrupados deve ter o mesmo proprietário.

§ 2º Os lotes gerados pelo Desdobro, após o reagrupamento e a subdivisão, deverão observar os parâmetros de parcelamento do solo estabelecidos no Anexo IV da presente Lei.

Figura 3 - Exemplo de Desdobro do solo

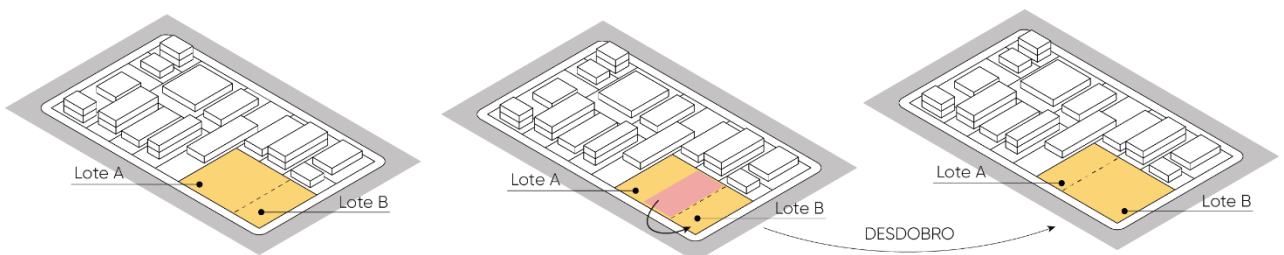


Imagem Meramente Ilustrativa

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 80. Os parcelamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas marginais de cursos d'água naturais, perenes e intermitentes, as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais, de nascentes e olhos d'água conforme definidas pela legislação federal, salvo exigências diversas em legislação específica;

II - as vias, quando exigidas, deverão garantir a continuidade das vias coletoras e arteriais, articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região, e harmonizar-se com a topografia local;

III - respeitar as faixas de domínio público das rodovias, sendo reservada uma faixa não edificável de 5m (cinco metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica

IV - respeitar as faixas de domínio público das ferrovias, sendo reservada uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado, salvo exigências mais restritivas definidas em lei específica.

Art. 81. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros:

I - área e testada mínimas de lote;

II - profundidade e largura máxima de quadra;

III - percentual mínimo total de área da gleba ou lote a ser destinado à Municipalidade.

Art. 82. Os parâmetros de parcelamento do solo são definidos por Setor e estabelecidos nos Quadros do Anexo IV desta Lei, devendo ser atendidos nos projetos de parcelamento do solo em qualquer das modalidades previstas.

§ 1º Não estão sujeitos ao atendimento dos parâmetros indicados no *caput* os parcelamentos do solo nas Áreas de Interesse Social (AIS) indicadas no PDUA, onde a área mínima de lote é de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), a testada mínima é de 5m (cinco metros), o Recuo de Ajardinamento (RA) é facultativo e a Taxa de Ocupação (TO) máxima é de 87,5% (oitenta e sete e meio por cento).

§ 2º Leis específicas que criarem AIS poderão estabelecer novos parâmetros para o parcelamento do solo, mediante estudos específicos e parecer da Comissão Permanente do PDUA e do órgão municipal competente.

§ 3º Não estão sujeitos ao atendimento da profundidade e largura máximas de quadra, estabelecidos no Anexo IV da presente Lei, os lotes ou glebas destinadas aos seguintes usos:

I - base militar, corpo de bombeiros e similares;

II - cemitérios;

III - parques e praças;

IV - hospitais e estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação desta lei.

SEÇÃO I
DAS ÁREAS PÚBLICAS, ÁREAS VERDES, ÁREAS INSTITUCIONAIS E ÁREAS DESTINADAS AO
SISTEMA VIÁRIO

Art. 83. Da área total do lote ou gleba objeto de parcelamento na modalidade loteamento deverá ser destinado percentual mínimo para o Município para a implantação de área verde pública, área institucional, habitação de interesse social (HIS) e sistema viário.

§ 1º O percentual mínimo a ser destinado ao Município para as áreas verdes, áreas institucionais e HIS são indicadas no Anexo IV da presente Lei.

§ 2º O percentual mínimo a ser destinado ao Município para o sistema viário deverá ser suficiente para atender a Lei do Sistema Viário e as diretrizes viárias emitidas pelo órgão municipal competente, além de garantir a continuidade das vias arteriais e coletoras e a conexão com as vias adjacentes.

§ 3º Em loteamentos voltados para HIS os percentuais de destinação de área pública serão estabelecidos em decreto, mediante estudos específicos e ouvida a Comissão Permanente do PDUA.

Figura 4 - Exemplo de Áreas Institucionais e Áreas Verdes públicas a serem doadas ao município

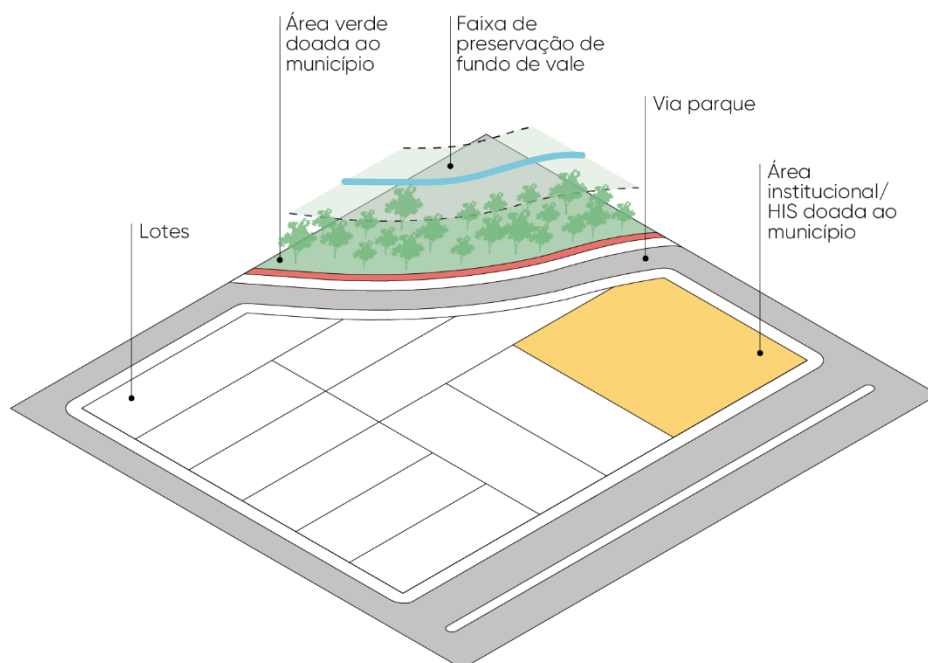


Imagem meramente ilustrativa

Art. 84. As áreas destinadas às HIS, às áreas institucionais e às áreas verdes deverão atender:

- I - não estar localizadas em faixas não edificantes ou áreas de preservação permanente;
- II - atender ao tamanho mínimo de lote e de testada para o Setor em que se insere;
- III - ser aceita pelos órgãos municipais competentes;
- IV - ser preferencialmente localizadas na área do empreendimento ou obrigatoriamente em um raio máximo de 500m (quinhentos metros) dos seus limites;
- V - ter frente para via pública;
- VI - estar localizadas preferencialmente em um mesmo terreno, ou obrigatoriamente em terrenos que sejam contíguos ou frontais uns aos outros;
- VII - ter declividade inferior a 15% (quinze por cento).

Art. 85. Para lote ou gleba com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) a ser objeto de parcelamento na modalidade desmembramento ou desdobro deverá ser destinado percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total do lote ou da gleba para o Município.

§ 1º O disposto no *caput* não se aplica aos lotes que tenham sido objeto de projeto de parcelamento do solo anterior e que dele tenha resultado destinação de área ao Município.

§ 2º A destinação de que trata o *caput* será feita obedecendo a seguinte ordem de preferência quanto aos seus objetivos:

- I - caso exista atingimento viário sobre o lote a ser parcelado, a destinação de área será feita para o alargamento ou prolongamento viário;
- II - caso não exista atingimento viário sobre o lote a ser parcelado, deverá ser feita destinação de área edificável de interesse do Município, em um raio máximo de 500m (quinhentos metros) da área do parcelamento, atendendo as condições estabelecidas no Art. 84. , que poderá ser convertida em pecúnia, mediante avaliação imobiliária, a critério do Poder Público.

§ 3º As áreas tratadas no inciso II do parágrafo anterior, caso não sejam convertidas em pecúnia, serão destinadas para áreas verdes, áreas institucionais ou para HIS, a critério do Poder Público.

SEÇÃO II

DAS FAIXAS DE PROTEÇÃO E DA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 86. Em nenhum caso os parcelamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas, devendo as obras necessárias serem executadas pelo empreendedor nas vias públicas ou em faixas para este fim.

§ 1º Os cursos de água não poderão ser alterados ou tubulados sem prévia anuência do Município e do órgão ambiental competente.

§ 2º Ao longo dos corpos hídrico, nascentes e olhos d'água perenes e/ou intermitentes deverão ser respeitadas as áreas de preservação permanente, atendendo as legislações federais, estaduais e municipais vigentes.

Art. 87. Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas não edificantes as seguintes:

- I - nas faixas paralelas às rodovias estaduais e federais, a reserva de faixa não edificante será de 5 (cinco) metros de cada lado;
- II - faixa de domínio da via férrea, em toda a área que corta o Município, com no mínimo 15m (quinze metros);
- III - faixas sanitárias das canalizações em galerias ou em canal aberto, com no mínimo 5m (cinco metros) para cada lado, contado da borda da galeria ou canal;

IV - faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações, com dimensionamento e localização apontado pela concessionária, de água, esgoto e gás.

§ 1º O contido no inciso I deste artigo não isenta da cobrança dos Recuos de Ajardinamento (RA) indicados no Anexo III da presente Lei.

§ 2º O órgão municipal competente, considerando a contribuição de montante, poderá definir outras medidas para as faixas não edificantes indicadas no inciso III que são necessárias ao perfeito escoamento das águas.

Art. 88. As faixas não edificantes são de titularidade do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, mediante autorização do Poder Público.

Art. 89. Ao longo das faixas de dutos ou linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixa não edificante indicada por legislação própria ou pelo órgão gestor respectivo.

Art. 90. Na apreciação dos projetos de parcelamento do solo em áreas cobertas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo, o empreendedor deverá apresentar estudos técnicos que subsidiarão o órgão ambiental competente a emitir parecer técnico sobre:

- I - o enquadramento da área em uma ou mais das hipóteses definidas pela legislação específica de proteção à vegetação;
- II - a escolha da localização da área destinada às áreas verdes exigidas no Anexo IV desta lei;
- III - a melhor alternativa para mínima remoção da vegetação de porte arbóreo.

SEÇÃO III

DO SISTEMA VIÁRIO, DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DAS VIAS PARQUE

Art. 91. Todo projeto de parcelamento deverá garantir a perfeita integração com o sistema viário do entorno, quanto ao arruamento e à destinação de áreas, garantindo:

- I - a articulação e a continuidade do sistema viário geral da cidade, em especial as vias arteriais e coletoras, assim definidas na Lei do Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local;
- II - a incorporação no seu traçado viário dos trechos indicados na Lei do Sistema Viário;
- III - a integração com a Região Metropolitana de Porto Alegre;
- IV - observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana.

§ 1º A hierarquia das vias deverá respeitar o disposto na Lei do Sistema Viário, parte integrante do PDUA.

§ 2º Para garantir o cumprimento do previsto neste artigo, os projetos de parcelamento deverão ser precedidos de emissão de diretrizes viárias pelo órgão municipal competente.

Art. 92. Não serão aprovados projetos de parcelamento do solo que resultem em lotes sem acesso direto à via pública.

Parágrafo único. Nos casos de condomínio, o acesso das áreas exclusivas poderá se dar por meio de vias internas.

Art. 93. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei, da Lei do Sistema Viário e do Plano Diretor de Mobilidade Urbana (PDMU), e estará sujeita à aprovação prévia do Município de Novo Hamburgo.

Art. 94. Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária, esta deverá terminar em *cul-de-sac*.

Art. 95. Os projetos de parcelamento que possuírem faixas de preservação de fundo de vale deverão prever uma via parque entre os limites do empreendimento e o início da área de preservação permanente, para o controle da ocupação dessas áreas, devendo possuir setorização e dimensionamento que atenda a Lei do Sistema Viário.

Figura 5 - Modelo de Implantação de Via Parque

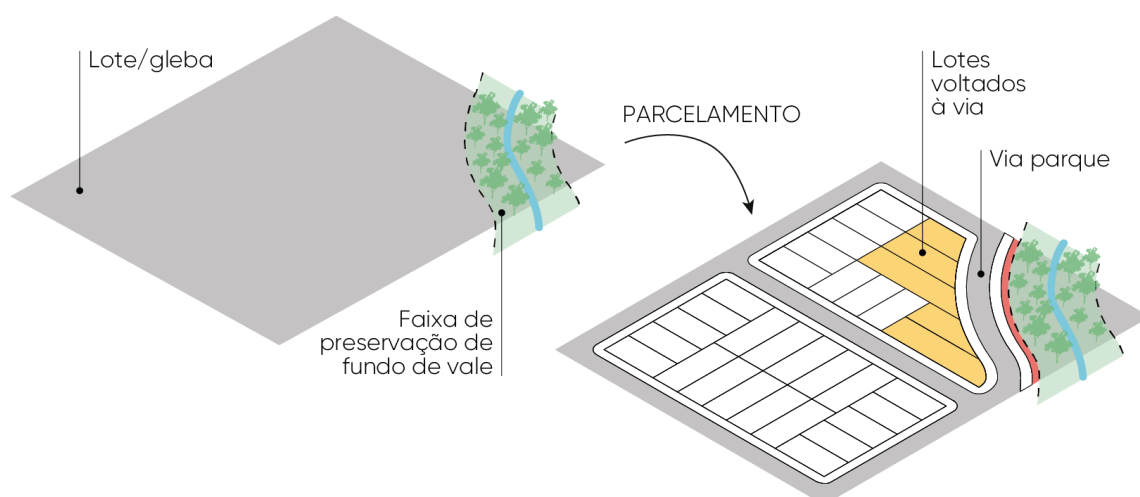


Imagem meramente ilustrativa

§ 1º A distância da via parque ao curso d'água deverá obedecer às áreas de preservação permanente definidas em legislação federal, salvo exigências diversas em legislação específica, além de atender às diretrizes gerais de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

§ 2º O projeto deverá prever lotes voltados para a referida via parque, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei.

§ 3º Quando um loteamento em processo de aprovação for adjacente a loteamento existente e ambos compartilharem uma via parque, deverá ser feita a concordância da via parque do primeiro com a do segundo, respeitada a Área de Preservação Permanente (APP).

§ 4º A requerimento do interessado, o órgão de licenciamento poderá dispensar a exigência da via parque caso verificada a impossibilidade técnica, mediante parecer técnico do órgão licenciador ambiental e do órgão licenciador urbanístico.

Art. 96. Quando da necessidade de uso pelo Município de terrenos lindeiros às vias do sistema viário básico com previsão de atingimento do lote para fins de alargamento ou prolongamento da via, o índice de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, podendo ser utilizado o potencial total na área remanescente, até o limite do índice máximo permitido para o Setor em que se localizam, desde que o proprietário transfira a área atingida ao Município sem ônus para o Poder Público.

Parágrafo único. Caso se verifique a inviabilidade de utilização do potencial total do lote na porção remanescente, será concedida ao proprietário a autorização para utilizá-lo em outro lote de sua propriedade ou transferi-lo a terceiros.

SEÇÃO IV DA INFRAESTRUTURA URBANA

Art. 97. Nos parcelamentos sob forma de loteamento o parcelador é responsável pela execução e implantação da infraestrutura mínima obrigatória, composta por:

- I - demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento da garantia de que trata esta Lei;
- II - demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo parcelador pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;

III - rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pelo órgão municipal competente, contendo poços de visita com fundo drenante;

IV - rede de abastecimento de água potável, aprovada pela concessionária competente;

V - sistema de coleta, tratamento e destinação final de esgoto, atendendo as condicionantes estabelecidas nas diretrizes técnicas emitidas pelo órgão municipal responsável pelo esgotamento sanitário e àquelas definidas no licenciamento ambiental.

VI - rede de distribuição de energia elétrica aprovada pela concessionária competente;

VII - rede de iluminação pública, aprovada pelo órgão municipal competente;

VIII - pavimentação das calçadas e pistas de rolamento das vias de circulação internas e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, a ser aprovado pelo órgão municipal competente;

IX - arborização das áreas públicas, obedecendo, para o plantio, o espaçamento mínimo e a especificação das espécies arbóreas definidos nas normas editadas pelo órgão ambiental competente, em especial o Plano de Arborização Municipal;

X - ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas e aprovadas pelo órgão municipal competente;

XI - sinalização horizontal e vertical dos logradouros públicos do loteamento, conforme aprovado pelo órgão municipal competente;

XII - guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor.

Art. 98. Nos parcelamentos sob forma de desmembramento ou desdobro, inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura básica em quaisquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, as suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como condição para a aprovação do projeto de desmembramento.

§ 1º Para aplicação do previsto no *caput* do artigo, entende-se por infraestrutura básica as listadas a seguir:

I - abastecimento de água;

II - energia elétrica;

III - iluminação pública;

IV - sistema viário pavimentado, incluindo as calçadas; e

V - sistema de drenagem urbana.

§ 2º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no parágrafo anterior deste artigo deverá obedecer aos projetos previamente aprovados pelos órgãos competentes.

SEÇÃO V

DOS PROCEDIMENTOS E GARANTIAS

Art. 99. No que concerne às garantias a aprovação e a execução de projeto de parcelamento do solo na modalidade de loteamento dar-se-á mediante uma das seguintes opções:

I - com prévia execução das obras:

- a) atendidas pelo projeto todas as disposições legais, o projeto será aprovado e será expedida uma autorização para execução das obras;
- b) nessa opção, a autorização para execução das obras não dá direito ao registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) a autorização para execução das obras é válida por 4 (quatro) anos, contados a partir da data de sua expedição pelo órgão competente, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano quando solicitado em tempo hábil;
- d) após a execução de todas as obras deverá ser solicitada ao órgão competente a respectiva vistoria;
- e) após a vistoria e aceitas as obras, a Prefeitura, através dos órgãos competentes, expedirá termo de verificação e execução das obras e respectiva licença para registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

II - com cronograma e instrumento de garantia:

- a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedida, pela Prefeitura, consultados os órgãos competentes, aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar;
- b) para garantia da perfeita execução das obras constantes do projeto, memoriais e cronograma físico-financeiro aprovados, o loteador deverá apresentar garantia da execução das obras, conforme disposições do Art. 100. da presente Lei;
- c) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, será emitido a licença para

fins de execução de obras e registro no Cartório de Registro de Imóveis, e o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário;

d) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras;

e) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá termo de verificação e execução das obras e documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada;

f) o prazo de validade do cronograma físico-financeiro e do instrumento de garantia é de 4 (quatro) anos, contados da data de sua aprovação e de sua constituição, respectivamente;

g) após o decurso do prazo a que se refere a alínea “f” deste inciso, caso as obras não estejam concluídas, o interessado poderá requerer a prorrogação por mais 1 (um ano), perdendo o direito à devolução da garantia prestada após isso.

§ 1º Deverá constar nos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

§ 2º O prazo para a realização da vistoria referida na alínea “d” do inciso I e na alínea “e” do inciso II, ambos do *caput* deste artigo, será de 60 (sessenta) dias, após o qual o requerente poderá solicitar às instâncias superiores a apreciação e solução do pedido, sendo que o prazo para a manifestação de cada instância é de, no máximo, 30 (trinta) dias.

§ 3º O disposto nas alíneas “b” e “c” do inciso I deste artigo deverá constar obrigatoriamente da autorização para execução das obras.

Art. 100. Caso opte pelo procedimento estabelecido no inciso II do Art. 99. o parcelador deve apresentar, no caso de loteamentos, proposta de garantia de execução das obras de infraestruturas a serem realizadas.

§ 1º A garantia de execução das obras visa assegurar a execução da totalidade das intervenções e obras definidas nos termos desta Lei, com vistas ao registro imobiliário, conforme Art. 18 da Lei Federal N.º 6.766, de 19 dezembro 1979.

§ 2º São dispensados de constituição de garantia de execução das obras de infraestrutura nos loteamentos promovidos pelo poder público.

Art. 101. A proposta de garantia de execução das obras de infraestrutura de que trata o artigo anterior será em valor equivalente a no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área útil do loteamento, mediante avaliação imobiliária.

§ 1º O parcelador poderá optar pela garantia de execução de obras por meio de caução de imóveis, apresentando avaliação imobiliária, pública ou particular, realizada por profissional habilitado, a qual deverá ser aprovada pela comissão de avaliação de imóveis do município, com base no cadastro municipal.

§ 2º A caução real será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do parcelamento, correndo os respectivos emolumentos a expensas do parcelador.

§ 3º Além da caução, a garantia de que trata este artigo poderá se dar mediante:

I - Carta de fiança bancária ou pessoal;

II - Seguro garantia;

III - Caução de títulos da dívida pública;

IV - Depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura de Novo Hamburgo;

§ 4º Compreende-se como área útil a área total, deduzidas as áreas utilizadas para vias de circulação, as áreas de preservação permanente e as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, HIS ou áreas verdes.

§ 5º Não serão aceitas como caução pelo Município Novo Hamburgo as áreas que não atendam as disposições contidas no Art. 84. da presente Lei.

§ 6º Quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados.

Art. 102. O Município de Novo Hamburgo poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar a paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no caput, o Município de Novo Hamburgo notificará o parcelador ou empreendedor para que retome as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra a determinação administrativa referida no parágrafo anterior, o Município dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3º Decorridos 30 (trinta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador ou empreendedor retomar a plena execução do parcelamento, o Município concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias estabelecidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

Art. 103. Em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam dados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

Parágrafo único. Órgão municipal responsável formulará planilha de custo da obra e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

Art. 104. Os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 105. Executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá termo de verificação da execução das obras e documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada.

Parágrafo único. A implantação do loteamento poderá ser realizada em etapas, com a expedição do respectivo termo de verificação e execução parcial das obras.

Art. 106. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura, a pedido do interessado, conforme procedimento e documentação a ser regulamentada em decreto.

Parágrafo único. Nos pedidos de modificações em loteamentos registrados, deverá ser comprovada a anuência de todos os adquirentes existentes dentro da área a ser modificada, a menos que haja regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência.

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 107. Os Condomínios Horizontais são divisões de lotes sob a forma de unidades autônomas, compostos por áreas exclusivas e áreas de uso comum, desde que:

- I - não impliquem na abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos;
- II - não configurem prolongamento, modificação ou ampliação das vias de circulação e logradouros já existentes; e
- III - não configurem utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

Art. 108. Os Condomínios Horizontais se classificam:

I - Condomínio de Lotes: constituídos por empreendimentos que possuem partes designadas de unidades privativas (sublotes individuais) e frações ideais de uso comum dos condôminos, sem a necessidade de vincular a aprovação simultânea dos projetos das edificações das unidades privativas à aprovação do condomínio, de acordo com o Art. 8º, da Lei N.º 4.591/1964 e Art. 1.358-A, da Lei N.º 10.406/2002;

II - Condomínio Horizontal Edifício: unidades autônomas dispostas horizontalmente vinculadas a aprovação simultânea de edificação.

Parágrafo único. A aprovação dos Condomínios Horizontais Edifícios não está vinculada a delimitação de áreas de uso exclusivo de terreno para as unidades autônomas, devendo-se garantir o cumprimento dos parâmetros de ocupação estabelecidos no Anexo III da presente Lei.

Art. 109. Na confrontação com as vias públicas, os condomínios deverão prever permeabilidade visual mínima 50% (cinquenta por cento) de sua extensão, garantindo a integridade e a proteção do condomínio, bem como a segurança dos transeuntes, podendo os 50% (cinquenta por cento) restantes ser vedados com muros ou similares.

§ 1º No caso de confrontação com as APPs, APAs ou outras áreas de interesse ambiental deverá ser prevista integração visual com essas áreas que garanta permeabilidade visual mínima de 80% (oitenta por cento).

§ 2º As áreas a serem consideradas no cômputo de permeabilidade visual:

- I - deverão conter material permeável visualmente, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados vazados ou similares, que garantam a integração visual entre o interior e o exterior;

II - poderão estar acima de um muro, desde que este tenha no máximo 0,40m (quarenta centímetros) de altura.

Art. 110. Os condomínios não poderão prejudicar o escoamento natural das águas e deverão observar as regras quanto às faixas não edificantes estabelecidas nos Art. 86. ao Art. 89. desta Lei.

SEÇÃO I DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 111. No Condomínio de Lotes, a unidade autônoma consiste na soma da unidade privativa, edificada ou não, vinculada a uma fração ideal de terreno, constituída de dependências e instalações de uso comum.

Figura 6 - Definição de unidade autônoma de Condomínio de Lotes

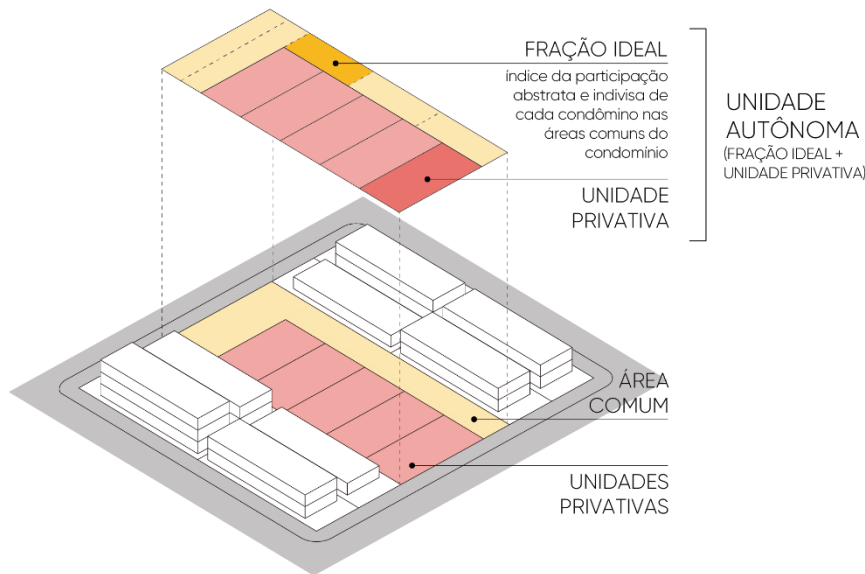


Imagem meramente ilustrativa

§ 1º A Unidade Autônoma do Condomínio de Lotes será o somatório da Unidade Privativa com à Fração Ideal de terreno

§ 2º A área da Unidade Privativa e a sua testada deverão atender à área e testada mínima de lote, respectivamente, estabelecidas no Anexo IV da presente Lei para cada Setor.

§ 3º Além da testada e área mínima, deverão ser observados os demais parâmetros definidos por Setor e estabelecidos nos Quadros do Anexo IV desta lei.

§ 4º Nos Condomínios de Lotes, a unidade privativa poderá abrigar mais de uma edificação, desde que sejam atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo III e se limite a uma única unidade fiscal imobiliária municipal.

Art. 112. Os Condomínios de Lotes, classificam-se em:

I - Quanto ao porte:

- a) **Condomínio de Lote do Tipo 1:** com até 10 (dez) unidades autônomas;
- b) **Condomínio de Lote do Tipo 2:** com mais de 10 (dez) unidades autônomas.

II - Quanto ao uso:

- a) **Condomínio de Lote de Uso Habitacional:** aquele destinado ao uso residencial;
- b) **Condomínio de Lote de Uso Empresarial:** aquele em que todas as suas unidades terão uso não residencial, podendo abrigar usos de comércio, serviço e/ou industrial, atendendo aos parâmetros dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Poderão ser estabelecidos Condomínios Horizontais de Lote de Uso Misto, com usos residenciais e não residenciais, os quais só poderão ser implantados conforme as normas de uso e ocupação estabelecidas nesta Lei.

§ 2º Os Condomínios de Lote do Tipo 1 ou do Tipo 2 poderão ter unidades com acesso direto para a via pública, desde que essas unidades tenham previsto uso de comércio ou serviço, podendo existir, na mesma unidade privativa, edificação com uso residencial,

§ 3º A exigência da previsão de uso de comércio e/ou serviço deverá ser observada na convenção do condomínio e devidamente averbada junto a respectiva matrícula do registro de imóveis da unidade.

§ 4º No caso dos Condomínios de Lote de Uso Misto, as unidades com edificações destinadas ao comércio e/ou serviço deverão ter acesso direto para a via pública.

§ 5º Os usos de comércio e/ou serviço tratados no parágrafo anterior são dispensados da previsão de vagas de veículo caso tenham área total construída inferior a 100m² (cem metros quadrados), desconsiderando, caso exista, a área construída destinada ao uso residencial na mesma unidade privativa, que deverá atender a quantidade mínima de vaga de veículo.

§ 6º As edificações com usos de comércio e/ou serviço não terão direito ao uso das áreas comuns do condomínio, que serão destinadas ao uso exclusivo das edificações de uso residencial.

Art. 113. As vias internas de Condomínios de Lotes deverão atender às seguintes dimensões:

- I - Condomínio de Lote do Tipo 1:** 6m (seis metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado da pista que tenha unidades privativas;
- II - Condomínio de Lote do Tipo 2:** 7m (sete metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado da pista.

Art. 114. Os Condomínios de Lotes do Tipo 2 com mais de 30 (trinta) unidades habitacionais deverão destinar para uso comum e exclusivo dos condôminos:

- I - 10%** (dez por cento) da área total do lote ou gleba para áreas de recreação;
- II - 3%** (três por cento) da área total do lote ou gleba para áreas verdes internas.

Art. 115. Os Condomínios de Lotes do Tipo 2, a serem implantados em lotes com área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) e que não tenham sido objeto de parcelamento do solo anterior, com a respectiva destinação de áreas públicas, deverão destinar ao Poder Público Municipal área equivalente a 10% (dez por cento) do total do lote ou gleba.

Parágrafo único. A destinação de áreas de que trata este artigo poderá ser convertida em pecúnia a ser destinada ao FUNCIDADE, mediante avaliação imobiliária, cujo procedimento será regulamentado em ato do poder executivo municipal.

Art. 116. As obras de infraestrutura interna dos Condomínios de Lotes deverão ser implantadas pelo empreendedor, prevendo no mínimo:

- I -** construção de calçadas, meio fio e revestimento das vias de tráfego internas;
- II -** galerias de águas pluviais e rede de drenagem/microdrenagem urbana compatível com a do Município;
- III -** rede de abastecimento de água potável;
- IV -** redes de energia elétrica e iluminação interna;
- V -** soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final) de acordo com as disposições do órgão ambiental e da concessionária;
- VI -** arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns, prevendo vias internas arborizadas na proporção de no mínimo uma árvore para cada duas unidades habitacionais;
- VII -** implantação de equipamentos das áreas de recreação e verdes projetadas, quando aplicável;
- VIII -** instalação para o depósito de resíduos sólidos, no interior do lote e junto à via pública.

Art. 117. Os Condomínios de Lotes poderão ser implantados em lotes ou glebas com área superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados) apenas quando respeitarem as seguintes condições:

I - adotem fachadas integradas com os espaços públicos, por meio de:

a) adoção da tipologia mista, adotando o uso de comércio e/ou serviço nas unidades voltadas para a via pública, podendo ocorrer em conjunto com o uso residencial na mesma unidade privativa; ou

b) parcelamento prévio, na modalidade loteamento, prevendo lotes externos ao perímetro do condomínio voltados para a via pública.

II - estructurem urbanisticamente o seu entorno, parcelando previamente o lote ou gleba, prevendo sistema viário que circule todo o perímetro do lote a ser objeto da aprovação do condomínio, atendendo as disposições referentes a aprovação de loteamentos.

III - destinem 6% (seis por cento) da área total do lote ou da gleba à municipalidade para a implantação de áreas verdes públicas e executem a implantação de praças nessas áreas, conforme projetos a serem apresentados pelo empreendedor e aprovados pelo órgão municipal responsável.

§ 1º Os condomínios empresariais poderão ser implantados em lotes ou glebas com área superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados), limitadas a um total de 60.000m² (sessenta mil metros quadrados), desde que prevejam o disposto no inciso II do *caput* do artigo e que prevejam lotes externos, objetos de parcelamento prévio na modalidade loteamento, circulando todo o empreendimento.

§ 2º A previsão de sistema viário tratada no inciso II do *caput* do artigo será dispensada no caso de inviabilidade técnica de abertura de vias.

§ 3º A destinação de áreas que é tratada no inciso III do *caput* do artigo deverá atender ao disposto no Art. 84. e não exime o empreendedor da destinação tratada no Art. 115. da presente Lei.

Art. 118. Não será permitida, em nenhuma parte do território municipal, a implantação de Condomínios de Lotes em áreas superiores a 60.000m² (sessenta mil metros quadrados), devendo o proprietário previamente parcelar o imóvel na modalidade de loteamento.

Art. 119. É vedada a implantação de Condomínios de Lotes contíguos quando a soma das áreas dos condomínios for superior a 120.000 m² (cento e vinte mil metros quadrados), devendo ser exigida a abertura de via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário básico.

SEÇÃO II DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL EDILÍCIO

Art. 120. Os Condomínios Horizontais Edilícios caracterizam-se por unidades autônomas dispostas horizontalmente, vinculadas a aprovação simultânea de edificação, sem a obrigatoriedade de delimitação a uma área exclusiva de terreno.

Parágrafo único. Na aprovação dos Condomínios Horizontais Edilícios deve-se garantir o cumprimento dos parâmetros de ocupação estabelecidos no Anexo III da presente Lei.

Art. 121. Os Condomínios Horizontais Edilícios, classificam-se em:

I - Condomínio Horizontal Edílio do Tipo A: com até 10 (dez) unidades autônomas com acesso individualizado direto à via pública;

II - Condomínio Horizontal Edílio do Tipo B: com até 10 (dez) unidades autônomas com acesso por meio de via interna, podendo haver unidades com acesso direto para a via pública;

III - Condomínio Horizontal Edílio do Tipo C: com mais de 10 (dez) unidades autônomas com acesso por meio de via interna, podendo haver unidades com acesso direto para a via pública.

Art. 122. Poderão ser estabelecidos Condomínios Horizontais Edilícios de uso misto, com usos residenciais e usos de comércio e/ou serviço, os quais só poderão ser implantados conforme as normas de uso e ocupação estabelecidas nesta Lei.

§ 1º No caso dos Condomínios Horizontais Edilícios de uso misto, as unidades com edificações destinadas ao comércio e/ou serviço deverão ter acesso direto para a via pública.

§ 2º Os usos de comércio e/ou serviço tratados no parágrafo anterior são dispensados da previsão de vagas de veículo caso tenham área total construída inferior a 100m² (cem metros quadrados), desconsiderando-se as áreas construídas destinadas ao uso residencial, que deverão atender a quantidade mínima de vaga de veículo.

§ 3º As edificações com usos de comércio e/ou serviço não terão direito ao uso das áreas comuns do condomínio, que serão destinadas ao uso exclusivo das edificações de uso residencial.

Art. 123. As vias internas de Condomínios Horizontais Edilícios deverão atender às seguintes dimensões:

I - Condomínio Horizontal Edílio do Tipo B: 4m (quatro metros) de pista de rolamento compartilhada com o acesso de pedestres;

II - Condomínios Horizontal Edílio do Tipo C: 7m (sete metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado da pista.

Art. 124. Os Condomínios Horizontais Edilícios do Tipo C com mais de 30 (trinta) unidades habitacionais deverão destinar para uso comum e exclusivo dos condôminos:

I - 10% (dez por cento) da área total do lote ou gleba para áreas de recreação;

II - 6% (seis por cento) da área total do lote ou gleba para áreas verdes internas.

Art. 125. Os Condomínios Horizontais Edilícios do Tipo C, a serem implantados em lotes com área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) e que não tenham sido objeto de parcelamento do solo anterior, com a respectiva destinação de áreas públicas, deverão destinar ao Poder Público Municipal área equivalente a 10% (dez por cento) do total do lote ou gleba.

Parágrafo único. A destinação de áreas de que trata este artigo poderá ser convertida em pecúnia a ser destinada ao FUNCIDADE, mediante avaliação imobiliária, cujo procedimento será regulamentado em ato do poder executivo municipal.

Art. 126. As obras das edificações e da infraestrutura interna dos Condomínios Horizontais Edilícios deverão ser implantadas pelo empreendedor.

Parágrafo único. Nos Condomínios Horizontais Edilícios com previsão de via interna, a infraestrutura mínima será composta de:

I - construção de calçadas, meio fio e revestimento das vias de tráfego internas;

II - galerias de águas pluviais e rede de drenagem/microdrenagem urbana compatível com a do Município;

III - rede de abastecimento de água potável;

IV - redes de energia elétrica e iluminação interna;

V - soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final) de acordo com as disposições do órgão ambiental e da concessionária competentes;

VI - arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns, prevendo vias internas arborizadas na proporção de no mínimo uma árvore para cada duas unidades habitacionais;

VII - implantação de equipamentos das áreas de recreação e verdes projetadas, quando aplicável;

VIII - instalação para o depósito de resíduos sólidos, no interior do lote e junto à via pública.

Art. 127. Não será permitida, em nenhuma parte do território municipal, a implantação de Condomínios Horizontais Edilícios áreas superiores a 30.000m² (trinta mil metros quadrados), devendo o proprietário previamente parcelar o imóvel na modalidade de loteamento.

Art. 128. É vedada a implantação de Condomínios Horizontais Edilícios contíguos quando a soma das áreas dos condomínios for superior a 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados), devendo ser exigida a abertura de via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário básico.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 129. O parcelamento do solo, os condomínios, o uso e ocupação do solo estão sujeitos ao licenciamento e procedimentos estabelecidos nesta lei, no Código de Edificações, no Código de Posturas, Decretos, Instruções Normativas, Portarias Municipais e demais disposições regulamentares pertinentes.

Art. 130. Ato do poder executivo poderá estabelecer procedimentos simplificados para parcelamentos, condomínios, obras e licenciamento de usos definidos como de baixo impacto ao seu entorno.

Art. 131. Casos omissos deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo respectivo licenciamento, mediante parecer da Comissão Permanente do PDUA, podendo ser solicitados estudos específicos que comprovem a compatibilidade da ocupação e do uso com o seu entorno.

Art. 132. Os procedimentos administrativos e ações judiciais iniciados antes da data da publicação desta Lei, referentes a edificação em desacordo com a setorização e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas na Lei Municipal N.º 1.216, de 20 de dezembro de 2004, que instituiu o PDUA.

Art. 133. Os limites entre os Setores indicados no Mapa de Setorização poderão ser ajustados, quando necessário, para conferir maior precisão ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se o cadastro municipal de lotes, as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes, mediante a emissão de parecer técnico da secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano e da Comissão Permanente do PDUA, e após aprovação do CONCIDADE.

Art. 134. Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo e as demais normas fixadas na Lei Municipal N.º 1.216, de 20 de dezembro de 2004, que instituiu o PDUA, terão 1 (um) ano de prazo de validade, contados a partir da data de vigência desta Lei, para:

I - os projetos protocolados e em tramitação ou os projetos aprovados;

II - as obras licenciadas.

Art. 135. Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contados a partir da data de entrada em vigor desta lei.

Art. 136. As determinações desta Lei não substituem nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais, que objetivam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações e usos, independentemente dos Setores em que são construídas.

Art. 137. Em virtude da dinâmica da política urbana, do sistema contínuo de gestão e do monitoramento e controle do PDUA e da aplicação dos instrumentos urbanísticos, os índices de aproveitamento básico e máximo definidos no Art. 27. e estabelecidos no Anexo III desta Lei, deverão ser revisados em até 5 (cinco) anos da vigência desta Lei, considerando a capacidade de suporte do meio ambiente e das infraestruturas municipais e o alcance aos objetivos estabelecidos para os instrumentos urbanísticos, em especial a OODC e a TDC.

Art. 138. Esta lei entra em vigor 6 (seis) meses após a sua data de sua publicação, ficando expressamente revogadas as disposições em contrário.

ANEXO I
MAPA DE SETORIZAÇÃO

ANEXO II

QUADRO DE CLASSIFICAÇÃO E DE PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Quadro 1 - Classificação dos usos

Uso	Grupo	Usos (3)
Habitação	1	Residências unifamiliares
	2	Condomínios horizontais com parte das unidades autônomas com acesso direto a via pública
	3	Residências multifamiliares verticais, condomínios horizontais com acesso por via interna
Comércio e Serviço	1	Comércios e serviços com área até 1.000m ²
	2	Comércios e serviços com área de 1.000m ² a 5.000m ²
	3	Comércios e serviços com área acima de 5.000 m ²
Indústria (1)	1	Indústrias de médio e baixo potencial poluidor com área até 1.000 m ²
	2	Indústrias de médio e baixo potencial poluidor com área acima de 1.000 m ² . Indústrias de alto potencial poluidor com área até 250 m ²
	3	Indústrias de alto potencial poluidor acima de 250 m ²
	4	Agroindústria
Especiais	1	Disposição de resíduos da Construção Civil
	2	Indústria criativa (2)
	3	Triagem e reciclagem de resíduos sólidos não perigosos
Primário	1	Extrativismo mineral
	2	Agropecuária e extrativismo vegetal
	3	Hípicas, haras e balneários
	4	Extrativismo de água mineral para envase

(1) Classificação do potencial poluidor conforme resoluções do CONSEMA.

(2) Conforme ato do Poder Executivo Municipal.

(3) As áreas apresentadas para a definição do porte da edificação correspondem à área total construída.

Quadro 2 - Usos por setor – (MAQ)

Macrozona de Adensamento e Qualificação (MAQ)		
Setor	Usos Permitidos	Usos Permitido sob Análise do RCU
SCE	- Habitação 1 - Habitação 2 e 3 com até 120 UH - Comércio e Serviço 1 e 2 - Indústria 1 - Especial 2	- Indústria 2 e 4 - Habitação 2 e 3 com mais de 120 UH - Comércio e Serviço 3 - Primário 4
SOM	- Habitação 1 - Habitação 2 e 3 com até 90 UH - Comércio e Serviço 1, 2 e 3 - Indústria 1 e 2 - Especial 2	- Habitação 2 e 3 com mais de 90 UH - Indústria 3 e 4 - Especial 1 e 3 - Primário 4
SR1	- Habitação 1 - Habitação 2 e 3 com até 60 UH - Comércio e Serviço 1 e 2 - Indústria 1 - Especial 2	- Habitação 2 e 3 com mais de 60 UH - Comércio e Serviço 3 - Indústria 2 e 4 - Especial 1 e 3 - Primário 4
SR2	- Habitação 1 - Habitação 2 e 3 com até 45 UH - Comércio e Serviço 1 e 2 - Indústria 1 e 2 - Especial 2	- Habitação 2 e 3 com mais de 45 UH - Comércio e Serviço 3 - Indústria 3 e 4 - Especial 1 e 3 - Primário 4
SCHC	- Habitação 1 - Habitação 2 e 3 com até 60 UH - Especial 2	- Habitação 2 e 3 com mais de 60 UH - Comércio e Serviço 1 - Indústria 1 - Primário 4
SI	- Habitação 1 - Comércio e Serviço 1, 2 e 3 - Indústria 1,2,3 e 4 - Especial 2	- Especial 1 e 3 - Primário 4

Quadro 3 - Usos por setor – (ME)

Macrozona de Estruturação (ME)		
Setor	Usos Permitidos	Usos Permitido sob Análise do RCU
CC LG	- Habitação 1 - Habitação 2 e 3 com até 20 UH - Especial 2	- Habitação 2 e 3 com mais de 20 UH - Comércio e Serviço 1 - Indústria 1 e 4 - Primário 4
SC LG	- Habitação 1 - Habitação 2 e 3 com até 60 UH - Comércio e Serviço 1 - Indústria 1 - Especial 2 - Primário 2	- Habitação 2 e 3 com mais de 60 UH - Comércio e Serviço 2 - Indústria 2 e 4 - Especial 1 - Primário 1, 3 e 4
SA LG	- Habitação 1 - Habitação 2 e 3 com até 40 UH - Comércio e Serviço 1 - Indústria 1 - Especial 2 - Primário 2 e 3	- Habitação 2 e 3 com mais de 40 UH - Comércio e Serviço 2 - Indústria 4 - Especial 1 e 3 - Primário 1 e 4
SOM LG	- Habitação 1 - Habitação 2 e 3 com até 40 UH - Comércio e Serviço 1 e 2 - Indústria 1 e 2 - Especial 2 - Primário 3	- Habitação 2 e 3 com mais de 40 UH - Comércio e Serviço 3 - Indústria 3 e 4 - Especial 1 e 3 - Primário 1, 2 e 4
SI LG	- Habitação 1 - Comércio e Serviço 1, 2 e 3 - Indústria 1, 2, 3 e 4 - Especial 2	- Especial 1 e 3 - Primário 1 e 4

Quadro 4 - Usos por setor – (MPA) e (MR)

Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) e Rural (MR)		
Setor	Usos Permitidos	Usos Permitido sob Análise do RCU
APA Norte	- Habitação 1 - Habitação 2 com até 40 UH - Primário 2	- Habitação 2 com mais de 40 UH - Comércio e Serviço 1 - Indústria 1 e 4 - Especial 2 - Primário 1, 3 e 4
APA Sul	- Habitação 1 - Primário 2	- Indústria 4 - Primário 1, 3 e 4
APA LG	- Habitação 1 - Primário 2	- Indústria 4 - Primário 1, 3 e 4 - Comércio 3 (a)
MR	- Habitação 1 - Comércio e Serviço 1 - Indústria 4 - Primário 1, 2 e 3	- Comércio e Serviço 2 e 3 - Indústria 1 - Especial 1 e 2 - Primário 4

(a) O Comércio 3 será permitido sob a análise do RCU apenas nos lotes que tenham frente e acesso pela Estrada da Integração Leopoldo Petry, sendo proibido nos demais casos. Não será permitida a abertura de vias perpendiculares para o atendimento ao contido nessa observação.

ANEXO III
REGIME URBANÍSTICO – QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Quadro 5 - Parâmetros de Ocupação do Solo

Macrozona	MAQ						ME					MPA			MR
Setor	SCE	SOM	SR1	SR2	SCHC	SI	CC LG	SC LG	SA LG	SOM LG	SI LG	APA Norte	APA Sul	APA LG	
Lote Mínimo (m ²)	300,0	500,0	300,0	250,0	300,0	2.000,0	300,0	360,0	1.000,0	300,0	2.500,0	1.000,0	5.000,0	(7)	(7)
Testada Mínima (m)	10,0	10,0	10,0	8,0	10,0	20,0	10,0	10,0	20,0	8,0	20,0	15,0	20,0	-	-
I.A. Básico	1,5 (1)	1,5 (1)	1,5 (1)	1,5 (1)	1,5 (1)	1,5 (1)	1,5 (1)	1,5 (1)	1,5 (1)	1,5 (1)	1,5 (1)	0,4	0,1	0,1 (8)	0,1
I.A. Máximo	3,0	3,0	3,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Ocupação (%)	75,0	75,0	75,0	75,0	50,0	80,0	50,0	50,0	40,0	75,0	50,0	20,0	5,0	5,0 (8)	5,0
Taxa de Permeabilidade (%)	12,5	12,5	12,5	12,5	25,0	10,0	25,0	25,0	30,0	12,5	25,0	60,0	85,0	-	-
Limite de Altura (pavimentos) (4)	-	-	-	5	3 (4)	-	3 (4)	5	3	5	-	3	3	-	-
Recuo de Ajardinamento (m) (5)	4,0	4,0	4,0	4,0	(5)	10,0	(5)	4,0	4,0	4,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Recuo Lateral e de Fundos (m) (5)	h/6 (2)	h/6 (2)	h/6 (3)	h/6 (3)	(5)	h/6 (3)	(5)	h/6 (3)	h/6 (6)	h/6 (3)	h/6 (3)	h/6 (6)	h/6 (6)	h/6 (6)	h/6 (6)

- (1) Com possibilidade de chegar a 2,0 através de preceitos sustentáveis.
- (2) Até 4 (quatro) pavimentos dispensa-se o recuo lateral e de fundos.
- (3) Até 2 (dois) pavimentos dispensa-se o recuo lateral e de fundos.
- (4) As alturas máximas de novas edificações nos lotes dos imóveis inventariados e/ou tombados serão definidas em regulamentação específica e as alturas máximas nos imóveis confrontantes às edificações inventariadas e/ou tombadas deverão ser submetidas à análise e parecer do órgão municipal responsável pela gestão do patrimônio histórico, conforme regulamentação específica, conforme disposto no § 4º do Art. 30. da presente Lei.
- (5) O Recuo de Ajardinamento, o Recuo Lateral e o Recuo de Fundos das edificações no SCHC, no CCLG e nos imóveis confrontantes às edificações inventariadas e/ou tombadas deverão ser objeto de análise e parecer do órgão municipal responsável pela proteção do patrimônio histórico, conforme disposto no Art. 35. e no Art. 44. da presente Lei.
- (6) Dimensão mínima de 3 (três) metros.
- (7) De acordo com as disposições do INCRA.
- (8) Para os lotes com frente para a Estrada da Integração Leopoldo Petry, IA básico será igual a 0,4 e TO será igual a 30%.

ANEXO IV
QUADRO DE PARÂMETROS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Tabela 1 - Parâmetros de Parcelamento do Solo

MACROZONA		MZ DE ADENSAMENTO E QUALIFICAÇÃO						MZ DE ESTRUTURAÇÃO					MPA	
SETOR		SCE	SOM	SR1	SR2	SCHC	SI	CC LG	SC LG	SA LG	SOM LG	SI LG	APA NORTE	APA SUL
LOTE	Lote mínimo (m)	300,0	500,0	300,0	250,0	300,0	2000,0	300,0	360,0	1000,0	300,0	2500,0	1000,0	5000,0
	Testada mínima (m)	10,0	10,0	10,0	8,0	10,0	20,0	10,0	10,0	20,0	8,0	20,0	15,0	20,0
QUADRA	Profundidade máxima (m)	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	120,0	250,0	120,0	250,0	250,0	250,0
	Largura máxima (m)	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0
Área máxima para condomínios horizontais de lote (m ²)		30.000 (A)	30.000 (A)	30.000 (A)	30.000 (A)	30.000 (A)	-	30.000 (A)	30.000 (A)	30.000 (A)	30.000 (A)	-	30.000 (A)	-

(A) Para os condomínios de lotes implantados em áreas superiores a 30.000m² (trinta mil metros quadrados), deverá ser atendido o disposto no Art. 117. da presente Lei.

Notas: MZ - Macrozona

SCE – Setor Centro Expandido

SOM – Setor de Ocupação Mista

SR1 – Setor Residencial 1

SR2 – Setor Residencial 2

SCHC – Setor Centro Histórico-Cultural

SI – Setor Industrial
CC LG – Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande
SC LG – Setor Central de Lomba Grande
SA LG – Setor de Amortecimento de Lomba Grande
SOM LG – Setor de Ocupação Mista de Lomba Grande
SI LG – Setor Industrial
APA – Área de Preservação Ambiental

Tabela 2 - Parâmetros mínimos para a definição de áreas a serem destinadas ao Município na aprovação de loteamentos

MZ	Setor	Áreas Verdes e/ou Áreas Institucionais	HIS	Área mínima a ser destinada
MAQ	SCE	10%	10%	20%
	SOM	15%	10%	25%
	SR1	20%	5%	25%
	SR2	20%	5%	25%
	SCHC	10%	5%	15%
	SI	15%	-	15%
ME	CC LG	10%	-	10%
	SC LG	15%	5%	20%
	SA LG	20%	-	20%
	SOM LG	20%	5%	25%
	SI LG	15%	-	15%
MPA	APA NORTE	30%	-	30%
	APA SUL	30%	-	30%

Fonte: URBTEC™ (2023).

ANEXO V
QUADRO DO NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE VEÍCULO

Tipologia	Porte	Quantidade mínima de vagas
Edificações Habitacionais	Unifamiliar	01 vaga por UH
	Multifamiliar com até 10 (dez) UH (condomínio vertical e horizontal edilício)	Facultativo
	Multifamiliar com mais de 10 (dez) UH (condomínio vertical e horizontal edilício)	01 vaga por UH
	Condomínio de lotes (de qualquer porte)	01 vaga por UH
Edificações Comerciais e de Serviços	Até 200 m ²	Facultativo
	Acima de 200 m ²	01 vaga a cada 100 m ² ou fração excedente
Edificações Industriais	Até 500m ²	Facultativo
	Acima de 500m ²	01 vaga a cada 150 m ² ou fração excedente
Locais de Hospedagem	Até 500 m ²	Facultativo
	Acima de 500 m ²	01 vaga a cada 200 m ² ou fração excedente
Locais de apresentações e exposições culturais	Até 500 m ²	Facultativo
	Acima de 500 m ²	01 vaga a cada 100 m ² ou fração excedente
Eventos esportivos e de cunho religioso	Até 500 m ²	Facultativo
	Acima de 500 m ²	01 vaga a cada 200 m ² ou fração excedente
Locais para armazenamento e/ou movimentação de cargas	Até 500 m ²	Facultativo
	Acima de 500 m ²	01 vaga a cada 200 m ² ou fração excedente
Espaços de festas, recreação e gastronomia	Até 200 m ²	Facultativo
	Acima de 200 m ²	01 vaga a cada 100 m ² ou fração excedente
Centros comerciais	Até 200 m ²	Facultativo
	Acima de 200 m ²	01 vaga a cada 150 m ² ou fração excedente
Hospitais	-	01 vaga a cada 75 m ² ou fração excedente
Espaços de ensino e aprendizagem	Até 500m ²	Facultativo
	Acima de 500m ²	Ensino Superior: 01 vaga a cada 50 m ² ou fração excedente

formais		
		Ensino Infantil a médio: 01 vaga a cada 100 m ² ou fração excedente
Depósitos de explosivos, inflamáveis e postos de combustível	Até 500m ²	Facultativo
	Acima de 500m ²	01 vaga a cada 200 m ² ou fração excedente
Mercados	Até 200 m ²	Facultativo
	Acima de 200 m ² a 500 m ²	01 vaga a cada 75 m ² ou fração excedente
	Acima de 500 m ² a 5000 m ²	01 vaga a cada 100 m ² ou fração excedente
	Acima 5000 m ²	01 vaga a cada 150 m ² ou fração excedente