



www.LeisMunicipais.com.br

versão consolidada, com alterações até o dia 21/02/2017

LEI Nº 1216, DE 20/12/2004

INSTITUI O PLANO DIRETOR URBANÍSTICO AMBIENTAL - PDUA DO MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL NOVO HAMBURGO: FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

DO PREÂMBULO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I - Da Estrutura da Lei

Art. 1º Em atendimento às disposições do artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade - e da Lei Orgânica Municipal, fica aprovado, nos termos desta Lei, o Plano Diretor Urbanístico Ambiental do Município de Novo Hamburgo.

Parágrafo único. Os Anexos 01 a 08 integram o PDUA e apresentam mapas, tabelas, desenhos, descrições e demais disposições complementares às diretrizes gerais da presente Lei.

Seção II - Dos Objetivos

Art. 2º O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território, é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município e integra o processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 3º Os principais objetivos do Plano Diretor Urbanístico Ambiental - PDUA são:

I - promover a instrumentação legal de ordenação e gerenciamento adaptada a mecanismo de tributação justa e legislação ambiental compatível;

II - prever a possibilidade de soluções alternativas de mitigação e controle do impacto das atividades urbanas;

III - promover instrumentação técnica através do desenvolvimento de programas de planejamento a serem operacionalizados por projetos;

- IV - prever instrumentação financeira para a viabilização da instrumentação administrativa e execução dos projetos, por meio de dotações orçamentárias exclusivas e da criação de fundos de recursos financeiros;
- V - promover o desenvolvimento integral do território municipal de forma ordenada e qualificada;
- VI - preservar, proteger e conservar o patrimônio histórico; cultural, paisagístico e os recursos naturais;
- VII - obter e manter a qualidade de vida dos seus cidadãos;
- VIII - integrar ações públicas e privadas, otimizando ações e recursos;
- IX - estimular o desenvolvimento econômico, cultural, social e urbano do Município;
- X - dinamizar e flexibilizar o gerenciamento do território municipal por novos Instrumentos de Gestão Urbana;
- XI - incorporar o enfoque ambiental e da diversidade urbana no planejamento urbanístico e territorial;
- XII - permitir intervenções especiais em casos específicos, justificados e com critérios técnicos sob análise das comissões competentes;
- XIII - introduzir mecanismos controle da drenagem urbana no uso do solo.

CAPÍTULO II -DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I - Do Plano Diretor Urbanístico Ambiental

Art. 4º O PDUA trata de um conjunto de diretrizes que integram o sistema de planejamento municipal, regulamentando os espaços urbano e rural referente à instalação de atividades, parcelamento do solo, sistema viário, instrumentos urbanísticos de controle do uso e ocupação do solo e outros dispositivos de ordenação, administração e organização da Cidade; definindo e estrutura o sistema de gestão para sua operacionalização e estabelece disposições complementares e dá outras providências.

Parágrafo único. O regramento do caput abrange as implantações de obras e edificações, parcelamento de solo, instalação de atividades, desenvolvimento de serviços e demais formas de uso e ocupação, de iniciativa pública ou privada, localizadas dentro do território municipal, denominadas genericamente de intervenções urbanísticas.

Seção II - Do Poder Executivo Municipal

Art. 5º Ao Poder Executivo Municipal compete aplicar os dispositivos e a regulamentação previstos na presente Lei, organizar a estrutura administrativa dotando-a de recursos técnicos e financeiros para implementação do sistema de gestão proposto no PDUA.

~~**Art. 6º** O Executivo Municipal instituirá o Conselho Municipal de Urbanismo - CMU para aconselhar os poderes Executivo e Legislativo na aplicação da presente Lei, constituindo o órgão representante da comunidade organizada no controle do PDUA.~~

~~**Art. 6º** O Executivo Municipal instituirá o Conselho da Cidade de Novo Hamburgo - CONCIDADE, de caráter consultivo e deliberativo, que objetiva articular políticas de desenvolvimento urbano em~~

conformidade com os objetivos do Plano Diretor Urbanístico Ambiental e Diretrizes do Conselho Estadual das Cidades e do Conselho Nacional das Cidades. (Redação dada pela Lei nº ~~1811~~/2008)

Art. 6º Fica instituído o Conselho da Cidade de Novo Hamburgo - CONCIDADE, de caráter consultivo e deliberativo, que objetiva articular políticas de desenvolvimento urbano em conformidade com os objetivos do Plano Diretor Urbanístico Ambiental e Diretrizes do Conselho Estadual das Cidades e do Conselho Nacional das Cidades. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~**Art. 7º** O Executivo Municipal instituirá a Comissão Permanente do PDUA, sendo a mesma integrada ao sistema de gestão.~~

Art. 7º Fica instituída a Comissão Permanente do PDUA, sendo a mesma integrada ao sistema de gestão. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~**Art. 8º** O Executivo Municipal instituirá a Comissão de Parcelamento do Solo como órgão responsável pelos processos de parcelamento do solo.~~

Art. 8º Fica instituída a Comissão de Parcelamento do Solo como órgão responsável pelos processos de parcelamento do solo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~**Art. 9º** O Executivo Municipal instituirá a Comissão de Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico como órgão responsável pelos processos referentes ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico de Novo Hamburgo.~~

Art. 9º Fica instituída a Comissão de Patrimônio Cultural e Natural como órgão responsável pelos processos referentes ao patrimônio cultural e natural de Novo Hamburgo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010) (Vide Decreto nº ~~4716~~/2011 nº 6765/2015)

Seção III - Do Proprietário ou Possuidor a Qualquer Título

Art. 10. O proprietário ou possuidor a qualquer título do imóvel é responsável pela observância das prescrições da presente Lei, dos dispositivos do Código de Edificações - CE e legislação correlata municipal, estadual e federal no âmbito de suas respectivas competências, e responde a processo de fiscalização.

Parágrafo único. As obras e demais intervenções no território municipal em desacordo podem ser autuadas, total ou parcialmente, conforme penalidades previstas nas normas de procedimentos.

CAPÍTULO III - DAS NORMAS DE PROCEDIMENTOS

Seção I - Dos Atos Administrativos e Técnicos

Art. 11. A autorização de intervenções urbanísticas no território municipal, ficam sujeitas às normas de procedimentos, condicionadas aos instrumentos urbanísticos e sem prejuízo das demais regulamentações legais aplicáveis.

Art. 12. A solicitação de diretriz específica, análise, aprovação e ou licenciamento de atividade, obra ou intervenção, constitui processo administrativo regado pelas normas de procedimentos.

Art. 13. Os atos administrativos e técnicos dos procedimentos são regidos pela Lei Orgânica do Município e regulamentados pela lei municipal que institui a estrutura organizacional administrativa do Município.

Parágrafo único. Os atos administrativos e técnicos devem ser desenvolvidos pelo Poder Executivo Municipal, no prazo máximo de 3 (três) meses, a partir da data de protocolo, desde que atendidas as exigências.

Seção II - Dos Processos Administrativos para Diretriz, Análise, Aprovação e Licenciamento

Art. 14. Os processos administrativos de solicitação de diretriz específica, análise especial, aprovação de projeto e licenciamento para uso e ocupação do solo são regulamentados pelas normas de procedimentos a serem elaboradas pelos órgãos competentes e inseridas no sistema de gestão.

Art. 15. ~~Os processos administrativos relativos a intervenções urbanísticas no entorno da Casa Schmitt-Presser, Área Especial (AE) tipo Área de Interesse Histórico-Cultural e Paisagístico - AIHCP do Anexo 4, devem ser precedidos da adequação aos critérios do entorno estabelecidos e aprovados pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN:~~

Art. 15. Os processos administrativos relativos a intervenções urbanísticas no entorno da Casa Schmitt-Presser, Área Especial (AE) tipo Área de Interesse Cultural e Natural - AICN do Anexo 4, devem ser precedidos da adequação aos critérios do entorno estabelecidos e aprovados pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Seção III - Dos Licenciamentos Ambientais

Art. 16. As intervenções urbanísticas que requerem licenciamento ambiental estão sujeitas às diretrizes específicas do órgão responsável, além das disposições da legislação ambiental.

Parágrafo único. As atividades agropecuárias desenvolvidas na Zona de Atividades Primárias - ZAP, compatíveis com a ocupação da macrozona, são passíveis de isenção de licenciamento, a critério do órgão responsável.

Seção IV - Das Vistorias, Infrações e Penalidades

Art. 17. Considera-se infração administrativa toda ação ou omissão que viole disposições contidas no PDUA e na legislação correlata.

§ 1º São autoridades competentes para lavrar auto de infração e instaurar processo administrativo os servidores municipais designados para as atividades de fiscalização.

§ 2º Qualquer cidadão, constatando infração ao PDUA, poderá dirigir representação à autoridade municipal, para efeito do exercício do seu poder de polícia.

§ 3º As infrações são apuradas em processo administrativo próprio, assegurando o direito de ampla defesa e o contraditório, observadas as disposições desta Lei.

§ 4º São igualmente infrações urbanísticas-ambientais:

I - implantar obra, parcelamento do solo ou edificações sem prévia aprovação e ou licenciamento do Poder Executivo Municipal;

II - implantar obra, parcelamento do solo ou edificações em desacordo com o projeto aprovado e as diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal;

III - instalar atividades e realizar serviços sem licenciamento do Poder Executivo Municipal.

~~IV - instalar atividades consideradas poluidoras em relação ao nível de ruído incômodo produzido, observando-se os níveis máximos permitidos, acima do ruído de fundo existente no local, nos termos das normas e legislação vigente. (Suprimido pela Lei Complementar nº 2150/2010)~~

Art. 18. O processo administrativo para apuração de infração deve observar os seguintes prazos máximos:

I - 15 (quinze) dias para o infrator oferecer defesa ou impugnação contra o auto de infração, contados da data da ciência da autuação;

II - 30 (trinta) dias para a autoridade competente julgar o auto de infração, contados da data da sua lavratura, apresentada ou não a defesa ou impugnação;

III - 15 (quinze) dias para o infrator recorrer da decisão condenatória à instância superior, de acordo com o tipo de autuação;

IV - 5 (cinco) dias para o pagamento de multa, contados da data do recebimento da notificação.

Parágrafo único. Para imposição e gradação da penalidade, a autoridade competente observará:

I - a gravidade do fato, tendo em vista os motivos da infração e suas conseqüências para a saúde pública e para o meio ambiente;

II - os antecedentes do infrator quanto ao cumprimento da legislação de interesse ambiental;

III - a situação econômica do infrator, no caso de multa.

Art. 19. As infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções, observado o disposto no artigo antecedente:

I - advertência;

II - multa simples;

III - multa diária;

IV - embargo de obra ou atividade;

V - demolição de obra;

VI - suspensão parcial ou total de atividades.

§ 1º Se o infrator cometer, simultaneamente, duas ou mais infrações, ser-lhe-ão aplicadas, cumulativamente, as sanções a elas cominadas.

§ 2º A advertência será aplicada pela inobservância das disposições desta Lei e da legislação em vigor, ou de preceitos regulamentares, sem prejuízo das demais sanções previstas neste artigo.

§ 3º A multa simples será aplicada sempre que o agente, por negligência ou dolo:

I - advertido por irregularidades que tenham sido praticadas, deixar de saná-las, no prazo assinalado por órgão municipal competente;

II - opuser embaraço à fiscalização dos órgãos do Município.

§ 4º A multa diária será aplicada sempre que o cometimento da infração se prolongar no tempo.

§ 5º As sanções indicadas nos incisos IV a VI do caput serão aplicadas quando a obra, a atividade ou o estabelecimento não estiverem obedecendo às prescrições legais ou regulamentares.

§ 6º As sanções restritivas de direito são:

I - suspensão de registro, licença ou autorização;

II - cancelamento de registro, licença ou autorização;

III - perda ou restrição de incentivos e benefícios fiscais;

IV - proibição de contratar com a Administração Pública Municipal, pelo período de até três anos.

~~Art. 20. Os valores arrecadados em pagamento de multas por infração serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social, a ser regulamentado.~~

Art. 20. Os valores arrecadados em pagamento de multas por infração ao Plano Diretor Urbanístico Ambiental - PDUA do Município de Novo Hamburgo, serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade, a ser regulamentado mediante decreto executivo. (Redação dada pela Lei Complementar nº [2150/2010](#))

§ 1º A multa terá por base a unidade, hectare, metro cúbico, quilograma ou outra medida pertinente, de acordo com o objeto jurídico lesado.

§ 2º O valor da multa será fixado no regulamento desta Lei e corrigido periodicamente, com base na Unidade de Referência Municipal - URM, sendo o mínimo de 50 (cinquenta) URMs e o máximo de 50.000 (cinquenta mil) URMs. ([Regulamentação aprovada pelo Decreto nº 5634/2013](#))

Art. 21. Para o cumprimento do disposto nesta Lei, os órgãos municipais responsáveis pelo controle e fiscalização do PDUA, ficam autorizados a celebrar, com força de título executivo extrajudicial, termo de compromisso com pessoas físicas ou jurídicas responsáveis por infrações aos preceitos desta Lei.

§ 1º O termo de compromisso a que se refere este artigo destinar-se-á, exclusivamente, a permitir que as pessoas físicas e jurídicas mencionadas no caput possam promover as necessárias correções de suas atividades, para o atendimento das exigências impostas pelas autoridades municipais competentes, sendo obrigatório que o respectivo instrumento disponha sobre:

I - o nome, a qualificação e o endereço das partes compromissadas e dos respectivos representantes legais;

II - o prazo de vigência do compromisso, que, em função da complexidade das obrigações nele fixadas, poderá variar entre o mínimo de noventa dias e o máximo de três anos, com possibilidade de prorrogação por igual período;

III - a descrição detalhada de seu objeto, o valor do investimento previsto e o cronograma físico de execução e de implantação das obras e serviços exigidos, com metas trimestrais a serem atingidas;

IV - as multas que podem ser aplicadas à pessoa física ou jurídica compromissada e os casos de rescisão, em decorrência do não-cumprimento das obrigações nele pactuadas;

V - o valor da multa de que trata o inciso IV não poderá ser superior ao valor do investimento previsto;

VI - o foro competente para dirimir litígios entre as partes.

§ 2º Da data da protocolização do requerimento pertinente pelo infrator e enquanto perdurar a vigência do correspondente termo de compromisso, ficarão suspensas, em relação aos fatos que deram causa à celebração do instrumento, a aplicação de sanções administrativas contra a pessoa física ou jurídica que o houver firmado.

§ 3º A celebração do termo de compromisso de que trata este artigo não impede a execução de eventuais multas aplicadas antes da protocolização do requerimento.

§ 4º Considera-se rescindido de pleno direito o termo de compromisso, quando descumpridas quaisquer de suas cláusulas, ressalvado o caso fortuito ou de força maior.

§ 5º O termo de compromisso deverá ser firmado em até noventa dias, contados da protocolização do requerimento.

§ 6º O requerimento de celebração do termo de compromisso deverá conter as informações necessárias à verificação da sua viabilidade técnica e jurídica, sob pena de indeferimento.

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I - DAS DIRETRIZES

Seção I - Das Diretrizes Específicas

Art. 22. As diretrizes específicas dos diversos órgãos do Sistema de Gestão complementam as diretrizes gerais do PDUA, fixadas pela presente Lei.

~~Parágrafo Único - As diretrizes específicas para as intervenções urbanísticas poderão ser solicitadas a qualquer tempo, independente de processo administrativo de análise, alinhamento, aprovação ou licenciamento.~~

§ 1º As diretrizes específicas para as intervenções urbanísticas, fixadas mediante decreto executivo, poderão ser solicitadas a qualquer tempo, independente de processo administrativo de análise, alinhamento, aprovação ou licenciamento.

§ 2º As diretrizes específicas terão prazo máximo de validade de até 02 (dois) anos, podendo ser renovadas por igual período. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Seção II - Das Diretrizes Urbanísticas Especiais

~~**Art. 23** As diretrizes urbanísticas especiais - DUEs devem ser atendidas por todas intervenções urbanísticas que necessitam de análise especial classificadas pelo Anexo 02, Tabela 01 dos instrumentos urbanísticos do PDUA.~~

~~Parágrafo único. As DUEs são normativas emitidas para uma intervenção urbanística especial, pelo~~

~~sistema de gestão que complementam as diretrizes gerais da presente Lei e as diretrizes específicas, resultantes de um processo de análise especial.~~

Art. 23. As Diretrizes Urbanísticas Especiais - DUEs, são normativas emitidas para uma intervenção urbanística resultantes de um processo de análise especial pelo sistema de gestão, que complementam as diretrizes gerais da presente Lei e as diretrizes específicas.

§ 1º As DUEs devem ser atendidas por todas as intervenções urbanísticas que necessitem de análise especial, classificadas pelo Anexo 02 - Tabela 01 dos instrumentos urbanísticos do PDUA.

§ 2º As DUEs poderão ser solicitadas a qualquer tempo pelo proprietário ou possuidor a qualquer título, independente de processo administrativo de análise, aprovação ou licenciamento da intervenção urbanística.

§ 3º As Diretrizes Urbanísticas Especiais - DUEs terão prazo máximo de validade de até 02 (dois) anos, podendo ser renovadas por igual período. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 24 ~~As DUEs complementam as diretrizes gerais do PDUA, normatizadas pela presente Lei.~~
Parágrafo único. ~~As DUEs poderão ser solicitadas a qualquer tempo pelo proprietário ou possuidor a qualquer título, independente de processo administrativo de análise, aprovação ou licenciamento da intervenção urbanística. (Suprimido pela Lei Complementar nº 2150/2010)~~

CAPÍTULO II - DO MODELO ESPACIAL

Seção I - Das Generalidades

Art. 25. O território municipal, urbano e rural, para aplicação da presente Lei, é dividido em áreas com características gerais e intensidade da ocupação e uso distintos, considerando os aspectos ambientais, geológicos, econômicos e de ocupação e uso existentes, caracterização essa denominada de macrozoneamento.

Parágrafo único. O macrozoneamento classifica as parcelas do território como de ocupação e uso miscigenado intensivo ou rarefeito, industrial, primário e de proteção ambiental.

Art. 26. As macrozonas miscigenadas são divididas em setores e corredores, pelo critério da característica local, do uso consolidado, do conforto urbano, de descentralização dos serviços e de densificação das áreas do território subutilizadas, divisão essa denominada setorização.

Art. 27. O desenvolvimento das diferentes atividades dos setores e corredores é viabilizado pela mobilidade, ocupação e implantação dos equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único. É considerada mobilidade a qualificação do sistema de circulação de pessoas, cargas e o transporte urbano, proporcionando os deslocamentos e atendendo as necessidades da população, pelo transporte coletivo, de pedestres, de bicicletas, redução de distâncias, capacitação da malha e do sistema de transporte.

Seção II - Da Estrutura Urbana

Art. 28. Constituem elementos da estrutura urbana, representada no Anexo 06, Mapa 01:

I - o macrozoneamento;

II - a setorização;

III - as áreas especiais;

IV - o sistema viário.

Seção III - Do Macrozoneamento

Art. 29. É considerado macrozoneamento, representado no Anexo 06, Mapa 02, a divisão do território urbano e rural em áreas com características e intensidade da ocupação e uso distintos, considerando os aspectos ambientais, geológicos, econômicos e de ocupação e uso existentes.

Parágrafo único. Os limites do macrozoneamento do PDUA estão descritos na Tabela 01 do Anexo 07.

Art. 30. São elementos do macrozoneamento:

I - APAs - ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL com característica de ocupação e uso especial, sendo divididas em:

a) APA Norte: Situada ao Norte da RS 239, na divisa com os municípios de Estância Velha, Ivoti, Dois Irmãos e Campo Bom, delimita áreas de relevantes aspectos de proteção ambiental e geológica, tais como topos de morros, declividades acentuadas e encostas, início do sistema fraturado da formação "Serra Geral", mata nativa e áreas de risco. Os dispositivos urbanísticos prevêm baixa intensidade de ocupação e uso do solo e permite usos que não interfiram com a proteção das condições ambientais;

b) APA Sul: Situada ao Norte do Rio dos Sinos, na divisa com o município de Campo Bom, compreendido entre este e a Av. dos Municípios (trecho implantado, projetado e proposta de ligação com a RS 240) e delimita áreas de relevantes aspectos de proteção e preservação ambiental, tais como banhados, foz dos arroios, mata nativa, áreas de risco e reserva biológica. Os dispositivos urbanísticos prevêm baixa intensidade de ocupação e uso do solo e permite usos que não interfiram com a proteção e preservação das condições ambientais;

c) APA Lomba Grande: Situada no Bairro Lomba Grande, entre o Rio dos Sinos, a divisa com o município de Campo Bom, a Estrada do Banhadão e Rodovia do Progresso projetada e delimita áreas de relevantes aspectos de proteção ambiental, tais como banhados, foz dos arroios, mata nativa e áreas de risco. Os dispositivos urbanísticos prevêm baixa intensidade de ocupação e uso do solo e permite usos que não interfiram com a proteção e preservação das condições ambientais;

II - ZM - ZONA MISCIGENADA com característica de ocupação e uso intensiva a Oeste do Rio dos Sinos e rarefeita em Lomba Grande. Os dispositivos urbanísticos prevêm ocupação com lotes de dimensões compatíveis com as características e a infra-estrutura local, assim como uso adequado às densidades de ocupação máximas e mínimas previstas. As diversidades das características históricas, culturais, paisagísticas e morfológicas são tratadas como Área Especial - AE para atender a especificidades destes espaços;

a) ZM a Oeste do Rio dos Sinos: Situada nas áreas urbanizadas ao Sul da RS 239 e ao Norte do banhado do Rio dos Sinos;

b) ZM Lomba Grande (ZMLG): Situada na área entre a Estrada do Banhadão, a Estrada Afonso Strack e a Estrada Rotermond e João Aloysio Allgayer no Bairro Lomba Grande;

III - ZI - ZONA INDUSTRIAL com característica de ocupação industrial: Situada entre as áreas ao Norte da Av. dos Municípios implantada e projetada, Av. Guia Lopes, Rua Bartolomeu de Gusmão, Rua Nobel e Estrada José Aloísio Daudt, com acessibilidade proporcionada pelo sistema viário do entorno. Os

dispositivos urbanísticos prevêm ocupação com lotes de dimensões compatíveis com as características e a infra-estrutura local, assim como uso adequado;

IV - ZAP - ZONA DE ATIVIDADE PRIMÁRIA com característica de ocupação rarefeita: Compreende, basicamente, a atual zona rural do Município no Bairro Lomba Grande, com o desenvolvimento de com atividades primárias. Os dispositivos urbanísticos prevêm ocupação com glebas compatíveis com a ocupação e de uso agropecuário, agroindustrial e extrativista.

§ 1º As APAs serão objeto de plano de manejo específico para detalhamento dos dispositivos gerais de ocupação e uso.

§ 2º As densidades populacionais máxima e mínima previstas para a ZM situada a Oeste do Rio dos Sinos são de 800 (oitocentos) habitantes/ha e 160 (cento e sessenta) habitantes/ha respectivamente.

§ 3º As densidades populacionais máxima e mínima previstas para a ZM de Lomba Grande são de 200 (duzentos) habitantes/ha e 160 (cento e sessenta) habitantes/ha respectivamente.

Art. 30 A - São consideradas urbanas as áreas localizadas nas seguintes zonas do macrozoneamento: APA norte, APA sul, APA Lomba Grande, Zonas Miscigenadas - ZM e ZMLG e Zona Industrial - ZI. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 30 B - São consideradas rurais as áreas localizadas na Zona de Atividade Primária - ZAP do macrozoneamento.

Parágrafo Único. As áreas especiais do tipo núcleos rurais urbanos - NRU, assim definidos pela presente Lei, poderão ser consideradas como áreas de caráter urbano a critério do sistema de gestão e mediante projetos de regularização fundiária. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Seção IV - Da Setorização

Art. 31. A setorização, representada no Anexo 06, Mapa 03, constitui a subdivisão das zonas miscigenadas, segundo características locais, quanto aos aspectos de identidade, expectativa de densificação, ambientais e de ocupação e uso.

§ 1º São considerados setores as parcelas da setorização com características diferenciadas do entorno.

§ 2º São consideradas corredores as parcelas da setorização ao longo das vias com características próprias.

§ 3º Os limites da setorização do PDUA estão descritos na Tabela 02 do Anexo 07.

Art. 32. A setorização está classificada em:

I - SETORES:

- a) SM1 - Setor Miscigenado 1: Setor com característica de ocupação e uso misto, com atividades compatíveis permitidas;
- b) SM2 - Setor Miscigenado 2: Setor com característica de ocupação e uso preferencial habitacional unifamiliar, com atividades compatíveis permitidas;
- c) SM3 - Setor Miscigenado 3: Setor com característica de ocupação e uso preferencial habitacional multifamiliar, com atividades compatíveis permitidas;
- d) ~~SCC – Setor Comercial Central: Setor com característica de ocupação e uso comercial e de prestação de~~

~~serviços, com atividades compatíveis permitidas, apresentando necessidade de programa e projetos especiais;~~

~~e) CHHV - Centro Histórico de Hamburgo Velho: Setor com característica histórico-cultural, de ocupação e uso preferencial habitacional unifamiliar, com atividades compatíveis permitidas, apresentando necessidade de programa e projetos especiais;~~

~~f) SCLG - Setor Central de Lomba Grande: Setor com característica de ocupação e uso preferencial habitacional unifamiliar com atividades que propiciem a manutenção das características locais e o desenvolvimento do potencial turístico;~~

~~g) PASSO DO PEÃO: Setor com característica de ocupação e uso industrial miscigenado com atividades compatíveis, servidos por rodovias projetadas e estradas intermunicipais, apresentando necessidade de programa e projetos especiais;~~

~~h) WALLAHAI: Setor com característica de ocupação e uso preferencial habitacional unifamiliar com atividades que propiciem a manutenção das características locais e o desenvolvimento do potencial turístico. Demais atividades compatíveis para a ocupação permitidas;~~

~~i) PASSO DOS CORVOS: Setor com característica de ocupação e uso misto, com atividades compatíveis para a ocupação permitida;~~

~~j) ROTERMUND: Setor com característica de ocupação e uso preferencial habitacional unifamiliar e preferencial para atividade que propiciem a manutenção das características locais e o desenvolvimento do potencial turístico. Demais atividades compatíveis para a ocupação permitidas;~~

d) SM4 - Setor Miscigenado 4: Setor com característica de ocupação e uso misto, com atividades que propiciem a manutenção das características locais;

e) SCC - Setor Comercial Central: Setor com característica de ocupação e uso comercial e de prestação de serviços, com atividades compatíveis permitidas, apresentando necessidade de programa e projetos especiais;

f) CHHV - Centro Histórico de Hamburgo Velho: Setor com característica histórico-cultural, de ocupação e uso preferencial habitacional unifamiliar, com atividades compatíveis permitidas, apresentando necessidade de programa e projetos especiais;

g) SCLG - Setor Central de Lomba Grande: Setor com característica de ocupação e uso preferencial habitacional unifamiliar com atividades que propiciem a manutenção das características locais e o desenvolvimento do potencial turístico;

h) PASSO DO PEÃO: Setor com característica de ocupação e uso industrial miscigenado com atividades compatíveis, servidos por rodovias projetadas e estradas intermunicipais, apresentando necessidade de programa e projetos especiais;

i) WALLAHAI: Setor com característica de ocupação e uso preferencial habitacional unifamiliar com atividades que propiciem a manutenção das características locais e o desenvolvimento do potencial turístico. Demais atividades compatíveis permitidas;

j) PASSO DOS CORVOS: Setor com característica de ocupação e uso misto, com atividades compatíveis permitida;

k) ROTERMUND: Setor com característica de ocupação e uso preferencial habitacional unifamiliar e preferencial para atividade que propiciem a manutenção das características locais e o desenvolvimento do potencial turístico. Demais atividades compatíveis permitidas; (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

II - CORREDORES:

a) CTR - Corredor de Tráfego Rodoviário: Corredor vinculado às rodovias com característica de ocupação e uso compatíveis com o fluxo de trânsito e transporte existente, bem como das condições de acessibilidade;

b) CTT - Corredor de Tráfego e Transporte: Corredor vinculado às vias arteriais do sistema viário com característica de ocupação e uso compatíveis com o fluxo de trânsito e transporte existente, bem como das condições de acessibilidade e com a hierarquia viária;

c) CCS - Corredor de Comércio e Serviço: Corredor vinculado às vias coletoras do sistema viário, com característica de ocupação e uso compatíveis com o fluxo de trânsito e transporte existente, bem como

das condições de acessibilidade e com a estrutura viária. Atividades comerciais e de prestação de serviços são preferências visando constituir uma centralidade urbana, apresentando necessidade de programa e projetos especiais;

d) CD - Corredor de Densificação: Corredor vinculado às vias arteriais e coletoras do sistema viário, com previsão de densidade maior ou igual ao setor servido pela via;

e) CC - Corredor Cultural:

1. CC LG - Corredor Histórico-Cultural de Lomba Grande: Corredor vinculado às vias do SCLG no Bairro Lomba Grande com características histórico-cultural e paisagísticas. Ocupação e uso preferencial habitacional unifamiliar, comercial, prestação de serviços e de desenvolvimento do potencial turístico, apresentando necessidade de projeto especial;

2. CC NH-HV - Corredor Histórico-Cultural de ligação Novo Hamburgo-Hamburgo Velho: Corredor vinculado à Rua General Osório no Bairro Hamburgo Velho com características histórico-cultural e paisagística. Ocupação e uso preferencial habitacional unifamiliar, comercial, prestação de serviços e de desenvolvimento do potencial turístico, apresentando necessidade de projeto especial.

Seção V - Das Áreas Especiais

Art. 33. As AEs, representadas e relacionadas no Anexo 04, Mapa 04, apresentam características distintas quanto à ocupação e uso do setor ou zona onde estão inseridas, devendo ser objeto de ações distintas do Poder Executivo Municipal ou de projeto especial. ([Vide Decreto nº 5282/2012](#))

Art. 34. As diversas AEs inseridas em todo o território municipal são tratadas distintamente pelos instrumentos urbanísticos.

§ 1º As intervenções urbanísticas nas AEs e os processos de consolidação de uso e ocupação são objeto de DUE.

§ 2º Atividades, ocupações e usos distintos e localizados, bem como áreas de interesse público, em qualquer parte do território municipal excetuando as APAs, poderão constituir novas AEs, mediante decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 35. As AEs são classificadas em:

~~I - AIS - Áreas de Interesse Social: São áreas de propriedade pública ou privada, a serem detalhadas, distribuídas em todo o território municipal, ocupadas irregularmente por populações de baixa renda. Demandam tratamento diferenciado por Projetos especiais, de caráter social por meio de Regularização Fundiária ou de remoção;~~

I - AIS - Áreas de Interesse Social: São áreas de propriedade pública ou privada, a serem detalhadas, distribuídas em todo o território municipal, consideradas como de interesse social por serem ocupadas regular ou irregularmente por populações de baixa renda ou por serem passíveis de ocupação para atendimento da demanda habitacional de baixa renda de competência do poder público ou por delegação de competência. Demandam tratamento diferenciado, de caráter social, por Projetos Especiais, por meio de Regularização Fundiária ou remoção;

a) AIS I - Área de Interesse Social Tipo I: regularização de assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, aplicando-se o Direito de Superfície, a Concessão do Direito Real de Uso e/ou a Concessão Especial para fins de Moradia, individual ou coletiva, quando se tratar de bens públicos municipais, e o usucapião especial coletivo ou individual quando se tratar de área privada.

b) AIS II - Área de Interesse Social Tipo II: áreas ocupadas por loteamentos públicos ou privados regulares, irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade.

c) AIS III - Área de Interesse Social Tipo III: para produção de Habitação de Interesse Social, com interveniência do Poder Público em imóveis não edificados e subutilizados. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010) (Vide Decreto nº 5905/2013)

II - AIA - Áreas de Interesse Ambiental: São áreas de propriedade pública ou privada, a serem detalhadas, distribuídas em todo o território municipal, com características de relevante interesse de preservação localizadas fora dos limites das APAs ou por serem objeto de preservação rigorosa quando localizadas dentro das APAs. Demandam tratamento diferenciado por projetos especiais, incluindo o desenvolvimento de atividades;

~~III - AIHCP - Áreas de Interesse Histórico-Cultural e Paisagístico: São áreas de propriedade pública ou privada, a serem detalhadas, distribuídas em todo o território municipal, com características de relevante valor histórico-cultural e paisagístico. Demandam tratamento diferenciado por projetos especiais, incluindo o desenvolvimento de atividades;~~

III - AICN - Áreas de Interesse Cultural e Natural: São áreas de propriedade pública ou privada, a serem detalhadas, distribuídas em todo o território municipal, com características de relevante valor cultural e natural. Demandam tratamento diferenciado por projetos especiais, incluindo o desenvolvimento de atividades; (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

IV - AIP - Áreas de Interesse Público: São áreas de propriedade pública ou privada, a serem detalhadas, distribuídas em todo o território municipal, com características de interesse público, passíveis de desapropriação por necessidade de obras de infra-estrutura, do sistema viário, instalação de equipamentos urbanos e comunitários entre outros;

V - AEA - Área de Entorno de Aeródromo: A área de entorno de aeródromo é constituída pela zona de proteção operacional e ambiental da legislação específica e diretrizes fornecidas pelo 5º COMAR;

VI - NRU - Núcleos Rurais Urbanos: São aglomerados populacionais, localizadas na Zona de Atividade Primária - ZAP e na Zona Miscigenada do Bairro de Lomba Grande, passíveis de monitoramento da ocupação para adequação do uso compatível com a zona ou diferenciação do uso com determinação de regime urbanístico e tributação diferenciada nas condições a regulamentar.

Seção VI - Do Sistema Viário

Art. 36. O sistema viário constitui a estrutura de circulação no território, formado basicamente por:

I - rodovias:

- a) rodovias federais, estaduais e municipais: são as vias de ligação interurbana que alimentam e complementam a malha viária local, com características de alta fluidez, baixa acessibilidade, pouca integração com o uso e ocupação do solo e próprias para os sistemas de transporte de alta capacidade e de carga, com trânsito livre;
- b) estradas vicinais: são as vias situadas na ZAP que integram as localidades de ocupação rarefeita.

II - vias:

- a) vias arteriais: são as vias próprias para o sistema de transporte coletivo, segregado do tráfego geral e de cargas, com características de média ou alta fluidez, baixa acessibilidade e restrita integração com o uso e ocupação do solo;
- b) vias coletoras: são as vias de ligação entre as vias locais e arteriais e que recebem e distribuem o tráfego, com equilíbrio entre fluidez e acessibilidade, integração com o uso e ocupação do solo, bem

como transporte coletivo compartilhado com o tráfego geral e de transporte seletivo;

c) vias locais: são as vias com acesso imediato aos prédios residenciais, comerciais e industriais e intensa integração com o uso e ocupação do solo, promovendo a distribuição do tráfego local, com baixa fluidez de tráfego e alta acessibilidade;

d) vias especiais: são as vias que por suas características diferenciadas de localização ou uso, são objeto de projeto especial;

III - ferrovias: são as vias próprias ao transporte de passageiros e de carga sobre trilhos;

IV - ciclovias: são as vias com características geométricas e infra-estrutura própria ao uso de bicicletas;

V - passagens de pedestres: são as vias de circulação permitida somente aos pedestres, incluindo os passeios públicos, as galerias térreas externas e as escadarias, com características de infra-estrutura e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos à circulação de pessoas.

Art. 37. Fica instituída a hierarquia do sistema viário e os gabaritos das vias, representados e relacionados no Anexo 05, Tabela 02 - Sistema Viário e Anexo 06, Mapa 05.

Parágrafo único. Os ajustes do gabarito na implantação das vias devem manter fixas as larguras especificadas, sendo as diferenças compensadas nas larguras dos passeios públicos e canteiros centrais, conforme o Anexo 05, Tabela 01 - Perfis Transversais.

Art. 38. A reserva de área para alargamento ou obra viária, incidente sobre os lotes, é passível de procedimentos de desapropriação, de transferência do direito de construir a ser regulamentado e de isenções conforme legislação tributária municipal.

Art. 39 ~~As intervenções urbanísticas de edificar na Av. Pedro Adams Filho e na Rua Joaquim Nabuco são condicionadas a executar, nos trechos descritos pelo § 5º adiante, galeria térrea externa para alargamento e cobertura do passeio público, mesmo quando recuadas:~~

~~§ 1º As galerias térreas externas devem ter condições de forma e de altura conforme o Anexo 05, Tabela 01 - Perfis Transversais.~~

~~§ 2º Será obrigatório edificar sobre a galeria térrea externa, no mínimo, 1 (um) pavimento.~~

~~§ 3º Serão vedados balanços nos trechos com obrigatoriedade de galeria térrea externa.~~

~~§ 4º As edificações classificadas quanto ao uso como especiais, nos termos do CE, que necessitem de recuos diferenciados, são passíveis de diretriz específica a ser emitida pelo órgão responsável, mediante requerimento e justificativa de projeto especial.~~

~~§ 5º Os trechos de vias com obrigatoriedade de galeria térrea externa para alargamento e cobertura do passeio público são:~~

~~I - Av. Pedro Adams Filho: lado Leste entre a Av. Nicolau Becker e a Rua Paraíba;~~

~~II - Rua Joaquim Nabuco: entre a Rua 25 de Julho e a Rua Joaquim Pedro Soares.~~

Art. 39. As intervenções urbanísticas de edificar na Av. Pedro Adams Filho e na Rua Joaquim Nabuco, estão condicionadas à execução, nos trechos descritos pelo § 1º abaixo, de galeria térrea externa para passeio público, na testada frontal do lote.

§ 1º Os trechos de vias com obrigatoriedade de galeria térrea externa para passeio público são:

I - Av. Pedro Adams Filho: lado Leste entre a Av. Nicolau Becker e a Rua Paraíba;

II - Rua Joaquim Nabuco: entre a Rua 25 de Julho e a Rua Joaquim Pedro Soares.

§ 2º As galerias térreas externas devem ter condições estabelecidas conforme o Anexo 05 - Tabela 01 - Perfis Transversais.

§ 3º Será obrigatório edificar sobre a galeria térrea externa, no mínimo, 01 (um) pavimento.

§ 4º A obrigatoriedade prevista no parágrafo anterior poderá ser substituída por cobertura do passeio desde que tenha fechamento com elemento construtivo com, no mínimo, 1,20 metros de altura, contados a partir da medida de pé-direito estabelecida no Anexo 05 - Tabela 01, para cada caso.

§ 5º Serão vedados balanços nos trechos com obrigatoriedade de galeria térrea externa.

§ 6º As edificações classificadas quanto ao uso como especiais, nos termos do CE, que necessitem de recuos diferenciados, são passíveis de diretriz específica a ser emitida pelo órgão responsável, mediante requerimento e justificativa de projeto especial. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

CAPÍTULO III - DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Seção I - Das Generalidades

Art. 40. São consideradas ocupações do solo as intervenções urbanísticas de edificar e parcelar o solo, normatizadas pelo regime urbanístico e pelas regras de parcelamento do solo.

Art. 41. São consideradas usos do solo as intervenções urbanísticas de instalação de atividades, o desenvolvimento de serviços e uso das edificações, normatizadas pela classificação das atividades e permissão de instalação.

Seção II - Do Regime Urbanístico

Art. 42. O regime urbanístico constitui o conjunto de normativas destinadas a controlar as edificações no território e tem por finalidade alcançar os objetivos do PDUA.

Art. 43. Fica instituído o regime urbanístico do Município conforme o Anexo 01, Tabela 01.

§ 1º É considerada Taxa de Ocupação - TO a percentagem de área horizontal do lote passível de ser ocupada com edificações, sendo um instrumento auxiliar na manutenção de espaços livres dentro do lote e do microclima urbano quando aliado ao uso da vegetação.

§ 2º É considerado Índice de Aproveitamento - IA o coeficiente que multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima edificável, sendo um instrumento de controle da densidade populacional.

§ 3º É considerada Altura - H da edificação a medida vertical tomada entre o plano de referência e o forro acabado do último pavimento, nos termos do CE.

§ 4º É considerado Recuo de Ajardinamento o recuo obrigatório na testada do lote que tem por objetivo ampliar o espaço visual da via e promover a manutenção do microclima urbano através da vegetação.

§ 5º São considerados afastamentos do PDUA os afastamentos laterais, frontais e de fundos relacionados à H da edificação no lote, constituindo os dispositivos de controle destinados a promover a qualidade da ventilação e insolação do ambiente urbano.

~~§ 6º É considerado recuo viário o recuo obrigatório na testada do lote que tem por objetivo ampliar a largura original da via, constituindo uma reserva de área para futuros alargamentos projetados.~~

§ 6º Poderão ser dispensadas do afastamento frontal previsto no parágrafo 6º acima as edificações em

lotes com frente para vias arteriais ou coletoras, mediante análise especial do entorno edificado e Diretriz Urbanística Especial. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~§ 7º Nos lotes localizados em mais de um setor ou corredor, o regime urbanístico será aplicado por área atingida.~~

§ 7º É considerado recuo viário o recuo obrigatório na testada do lote que tem por objetivo ampliar a largura original da via, constituindo-se em reserva de área para futuros alargamentos projetados. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

§ 8º Nos lotes localizados em mais de um setor ou corredor, o regime urbanístico será aplicado por área atingida. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 44. Para aplicação das TO prevista no regime urbanístico é considerada a maior projeção horizontal da edificação sobre o lote.

~~§ 1º Os cálculos relativos à TO deverão ser efetuados considerando o menor polígono obtido entre os diferentes dados do lote.~~

§ 1º Os cálculos relativos à TO deverão ser efetuados considerando o menor polígono obtido a partir das medidas constantes na matrícula do Registro de Imóveis, no cadastro imobiliário municipal, e no local. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~§ 2º O sub-solo, nos termos do CE, poderá ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) da área remanescente prevista pela TO da setorização.~~

§ 2º O subsolo, nos termos do CE, poderá ocupar, além da TO permitida prevista pela setorização, no máximo 50% (cinquenta por cento) da área remanescente. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

§ 3º No SCC, o sub-solo, nos termos do CE, poderá ocupar 100% (cem por cento) mediante aprovação de medidas compensatórias para a drenagem e o espaço verde, nos termos do CE, pelos órgãos competentes.

§ 4º Para efeito do disposto no parágrafo 1º acima, deverá ser garantida a área verde permeável na área remanescente, conforme Código de Edificações, considerando o recuo viário projetado. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 45. Para aplicação dos IAs previstos no regime urbanístico são computadas as metragens quadradas totais da edificação e a área da matrícula do Registro de Imóveis.

§ 1º Nas edificações com unidades em condomínio residencial são áreas "não computáveis" as metragens correspondentes aos boxes-estacionamento privativos e as áreas de uso comum, excetuando-se áreas residenciais destinadas ao zelador.

~~§ 2º Nas edificações com unidades em condomínio comercial e de prestação de serviços são áreas "não computáveis" as metragens correspondentes aos boxes-estacionamento privativos e da respectiva circulação privativa de veículos integrada às unidades autônomas e das dependências de circulação vertical, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da metragem quadrada total.~~

§ 2º Nas edificações com unidades em condomínio comercial e de prestação de serviços são áreas "não computáveis" as metragens correspondentes aos boxes-estacionamento privativos e da respectiva circulação privativa de veículos integrada às unidades autônomas e das dependências de circulação vertical, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da metragem quadrada computável. (Redação dada

pela Lei Complementar nº [2150/2010](#))

~~§ 2º Nas edificações com unidades em condomínio comercial, de prestação de serviços e aquelas previstas no Anexo 02, tabela 01 que estão sujeitos a diretrizes urbanísticas especiais, são áreas "não computáveis" as metragens correspondentes aos boxes-estacionamento privativos e da respectiva circulação privativa de veículos integrada às unidades autônomas e das dependências de circulação vertical, até o limite de 100% (cem por cento) da metragem quadrada computável. (Redação dada pela Lei nº [2960/2016](#)) (Lei nº [2960/2016](#) declarada inconstitucional, nos termos da ADIN nº 70072802689 - N° CNJ: 0044383-63.2017.8.21.7000)~~

§ 3º No SCC, as edificações destinadas a uso comercial e de prestação de serviços poderão acrescentar até 20% (vinte por cento) no IA.

§ 4º Nos CTTs, para as edificações com usos distintos dos especificados no §1º desse artigo, são consideradas áreas "não computáveis" as metragens correspondentes aos boxes-estacionamento privativos e da respectiva circulação privativa de veículos integrada às unidades.

Art. 46 ~~Em terrenos de esquina inseridos nos setores em que são obrigatórios recuos de ajardinamento de 4,00m (quatro metros), este recuo é obrigatório para uma das testadas de cada esquina, sendo permitido recuo de 2,00m (dois metros) na outra.~~

~~§ 1º Os cálculos relativos aos recuos de ajardinamento deverão ser efetuados considerando o menor polígono obtido entre os diferentes dados do lote.~~

~~§ 2º Para lotes com uma das testadas menor que 10 metros, é permitido não recuar nesta testada, devendo obedecer somente o recuo de 4,00m (quatro metros) na outra.~~

Art. 46. Os cálculos relativos aos recuos de ajardinamento deverão ser efetuados considerando o alinhamento e os recuos viários.

§ 1º Em terrenos de esquina inseridos nos setores em que são obrigatórios recuos de ajardinamento de 4,00m (quatro metros), este recuo é obrigatório para uma das testadas de cada esquina, sendo permitido recuo de 2,00m (dois metros) na outra.

§ 2º Para lotes de esquina com uma das testadas menor que 10 metros, o recuo de ajardinamento de 4,00m (quatro metros) poderá ser em apenas uma das testadas sendo a outra isenta do recuo.

§ 3º São admitidas edificações com cobertura na forma de terraço no nível do passeio, em terreno com recuo obrigatório de 4m (quatro metros) e que possua um declive mínimo de 2m (dois metros) em relação ao passeio, em toda a testada, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento.

§ 4º São admitidas edificações com cobertura na forma de terraço com peitoril, com pé direito máximo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), altura máxima de 4m (quatro metros), medidos em relação à qualquer ponto do passeio, em terreno que possua um aclive mínimo de 2m (dois metros) em toda a testada em relação ao passeio, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento.

§ 5º Quando o aclive ou declive mínimo de 2m (dois metros), estabelecidos nos parágrafos 3º e 4º acima, não for atendido na totalidade da testada do terreno, poderão ser permitidas edificações no recuo de ajardinamento mediante Diretriz Urbanística Especial.

§ 6º Quando os recuos para ajardinamento se somarem aos alargamentos viários, o Município poderá eliminá-los total ou parcialmente mediante Diretriz Urbanística Especial.

§ 7º São admitidas guaritas com área máxima equivalente a 5% (cinco por cento) da área do recuo para ajardinamento, garantido um mínimo de 7,5m² (sete virgula cinco metros quadrados). (Redação dada pela

[Lei Complementar nº 2150/2010](#)

Art. 47. A altura H da edificação é considerada para fins de cálculo dos afastamentos das laterais, fundos e frente e como altura limite nas APAs e nos setores SM², CHHV, CCS, SCLG, Wallahai, Passo dos Corvos, Passo do Peão e Rotermond.

§ 1º O plano de referência para as edificações com acesso considerado direto fica na cota do meio-fio, no eixo da testada do lote.

§ 2º É considerado direto o acesso da edificação quando este estiver a uma altura de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) positiva ou negativa em relação ao meio-fio.

§ 3º O plano de referência para as edificações com acesso considerado indireto fica na cota do acesso principal da edificação, nos termos do CE.

~~§ 4º É considerado indireto o acesso da edificação quando este estiver a uma altura maior ou menor de 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao meio-fio.~~

[§ 4º É considerado indireto o acesso da edificação quando este estiver a uma altura maior de 1,20m \(um metro e vinte centímetros\), positiva ou negativa, em relação ao meio-fio. \(Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010\)](#)

~~**Art. 48.** A altura máxima das edificações nas divisas é de 7,95m (sete metros e noventa e cinco centímetros) no ponto de divisa de cota mais alta do terreno e de 13,35m (treze metros e trinta e cinco centímetros) em qualquer ponto ao longo das divisas do terreno.~~

[Art. 48.](#) A altura máxima das edificações nas divisas é de 7,95m (sete metros e noventa e cinco centímetros) em relação ao ponto de divisa de cota mais alta do terreno e de 13,35m (treze metros e trinta e cinco centímetros) em qualquer ponto ao longo das divisas do terreno. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~Parágrafo Único - Os planos de referências para as alturas máximas nas divisas ficam situados, respectivamente, no ponto de cota mais alta e no ponto de cota mais baixa das divisas do lote. (Suprimido pela Lei Complementar nº 2150/2010)~~

Art. 49. As dependências da edificação, servidas pelas fachadas afastadas das divisas devem obedecer ao regramento do CE quanto aos espaços de ventilação, iluminação e insolação.

Art. 50. É permitido menor afastamento nas laterais ou fundos daqueles previstos pelo regime urbanístico, para duas fachadas da edificação que não possuam vãos de ventilação, iluminação e insolação.

§ 1º O afastamento mínimo permitido para as duas fachadas é de 3,00m (três metros).

§ 2º O comprimento máximo da soma das fachadas com afastamento de 3,00m (três metros) é de 50% (cinquenta por cento) de uma das divisas do lote, paralela à(s) fachada(s) correspondente(s).

§ 3º Os cálculos relativos aos afastamentos deverão ser efetuados considerando o menor polígono obtido entre os diferentes dados do lote.

Art. 51. As edificações a serem implantadas no SCC estão isentas da aplicação dos afastamentos laterais, de fundos e frente, previstos pelo regime urbanístico.

Parágrafo único. O afastamento lateral e de fundos destas edificações está regrado somente pelos espaços de ventilação, iluminação e insolação do CE.

Seção III - Do Parcelamento do Solo

~~Art. 52. As normativas de parcelamento do solo devem ordenar e controlar o crescimento e a ocupação do solo para fins urbanos.~~

~~Parágrafo único. São formas de parcelamento do solo os loteamentos, os condomínios por unidades autônomas, os desmembramentos e fracionamentos e os remembramentos.~~

Art. 52. As normativas de parcelamento do solo devem ordenar e controlar o crescimento e a ocupação do solo para fins urbanos.

Parágrafo Único. São formas de parcelamento do solo os loteamentos, os condomínios por unidades autônomas, os condomínio de lotes por unidades autônomas, os desmembramentos e fracionamentos e os remembramentos. (Redação dada pela Lei nº 2447/2012)

Art. 53. O parcelamento do solo urbano poderá ser realizado, observadas as normativas do Anexo 03, Tabela 01 e as demais disposições da presente Lei.

§ 1º São considerados lotes os terrenos parcelados servidos de infra-estrutura cujas dimensões atendam as especificações do PDUA.

§ 2º São considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º São considerados urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgotos, energia elétrica e iluminação pública, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

~~Art. 54. São considerados parcelamentos de interesse social aqueles loteamentos, desmembramentos ou condomínios por unidades autônomas de iniciativa do poder público, destinados à população de baixa renda e destinados a promover a construção de núcleos habitacionais.~~

Art. 54. São considerados parcelamentos de interesse social aqueles loteamentos, desmembramentos, condomínios por unidades autônomas ou condomínios de lotes por unidades autônomas de iniciativa do poder público, destinados à população de baixa renda e destinados a promover a construção de núcleos habitacionais. (Redação dada pela Lei nº 2447/2012)

Parágrafo único. Os parcelamentos de interesse social poderão ser promovidos por meio de parcerias ou delegação de competência a entidades privadas.

~~Art. 55. São considerados processos de regularização fundiária os ajustes, adaptações e correções de ocupações do solo irregulares, situadas em AIS, devidamente justificadas, devendo ser objeto de projeto e legislação específicos, aprovados pelo Poder Legislativo Municipal.~~

Art. 55. São considerados processos de regularização fundiária os ajustes, adaptações e correções de ocupações do solo irregulares, situadas em AIS, devidamente justificadas, e obedecendo aos parâmetros de ocupação estabelecidos pela presente Lei.

§ 1º Em casos de regularização fundiária em AIS nos quais haja necessidade de parâmetros de ocupação diferenciada, deverá ser elaborado projeto urbanístico específico, aprovado pela Comissão de Regularização Fundiária, em conformidade com o artigo 3º da Lei Municipal nº 1.839/2008, de 28 de maio

de 2008.

§ 2º A desafetação de áreas de uso comum para fins de regularização fundiária somente será admitida mediante a compensação da área desafetada, no entorno próximo.

§ 3º No caso de ocupações de AIS existentes antes de 2004, a compensação de que trata o parágrafo anterior poderá ser em proporção menor, ou mesmo integralmente dispensada, considerando o índice de área verde ou áreas públicas, por habitante no entorno próximo, em relação a parâmetros desejados e a viabilidade de compensação a partir da disponibilidade de áreas passíveis de desapropriação.

§ 4º A área de abrangência considerada para tipificação de entorno próximo, bem como os índices de área verde por habitante, a serem considerados como parâmetros desejados, deverão ser objeto de regulamentação, mediante decreto executivo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 56. São consideradas loteamento as subdivisões da gleba em lotes destinados à edificação e uso, com abertura de novas vias ou prolongamento de vias existentes e com instalação de infra-estrutura adequada ao uso do solo.

~~**Art. 57** São considerados condomínios por unidades autônomas os condomínios de unidades autônomas para construção de mais de uma edificação sobre o terreno em forma condominial nos termos da legislação específica:~~

~~§ 1º Excluem-se os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (duas) Unidades Habitacionais Individuais - UHI. (Parágrafo Único transformado em § 1º pela Lei nº 1436/2006)~~

~~§ 2º Em casos e locais especiais e mediante justificativa, poderá ser permitida a implantação de condomínios de unidades autônomas com área superior ao previsto na Tabela 01 do Anexo 03, desde que não ultrapasse área máxima de 6 (seis) hectares, sempre mediante prévia aprovação da Comissão de Parcelamento do Solo. (Redação acrescida pela Lei nº 1436/2006)~~

~~§ 3º As disposições do § anterior não se aplicam ao Setor Comercial Central - SCC e Setor Miscigenado 3 - SM3. (Redação acrescida pela Lei nº 1436/2006)~~

~~Parágrafo Único. Excluem-se os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (duas) Unidades Habitacionais Individuais - UHI. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)~~

Art. 57. São considerados condomínios por unidades autônomas ou condomínio de lotes por unidades autônomas os condomínios para construção de mais de uma edificação sobre o terreno em forma condominial nos termos da legislação específica.

Parágrafo Único. Excluem-se os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (duas) unidades Habitacionais Individuais - UHI. (Redação dada pela Lei nº 2447/2012)

Art. 58. São consideradas desmembramentos as subdivisões da gleba em lotes destinados à edificação e uso, com aproveitamento da infra-estrutura e das vias existentes e desde que não implique na abertura de novas vias nem no prolongamento das existentes.

Art. 59. São considerados remembramentos os reagrupamentos de lotes contíguos para constituição de lotes maiores ou para reconstituição de uma gleba original desmembrada.

~~**Art. 60** Os processos de parcelamento do solo serão analisados pela Comissão de Parcelamento do Solo:~~

Art. 60. Os processos de parcelamento do solo terão diretrizes urbanísticas emitidas pela Comissão de Parcelamento do Solo.

Parágrafo Único. Instituído o instrumento da licença urbanística ambiental integrada, as diretrizes urbanísticas emitidas pela Comissão de Parcelamento do Solo farão parte integrante da mesma. (Redação

dada pela Lei Complementar nº [2150/2010](#))

Art. 61. Somente será admitido o parcelamento de solo para fins urbanos nas macrozonas do tipo ZM e ZI e APAs ou em glebas situadas na ZAP declaradas de urbanização especial por legislação específica aprovada pelo Poder Legislativo Municipal.

Art. 62 O parcelamento do solo é vedado em:

~~I - glebas alagáveis, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem;~~

~~II - glebas situadas abaixo da cota 8 (oito);~~

~~III - áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;~~

~~IV - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);~~

~~V - áreas de preservação permanente, definidas pela legislação ambiental;~~

~~VI - glebas situadas fora do alcance dos serviços públicos de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;~~

~~VII - glebas nas quais resultem lotes encravados ou em desacordo com os padrões estabelecidos no Anexo 03, Tabela 01.~~

Art. 62. Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas exaradas através de diretrizes urbanísticas emitidas pela Comissão de Parcelamento do Solo;

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

V - em áreas de preservação permanente, tal como definidas pela legislação ambiental aplicável;

VI - em áreas nas quais a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - em glebas não atendidas pelos serviços públicos de abastecimento de água potável e de fornecimento de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas exaradas através de diretrizes urbanísticas emitidas pela Comissão de Parcelamento do Solo;

VIII - em glebas nas quais resultem lotes encravados ou em desacordo com os padrões estabelecidos no Anexo 03 - Tabela 01. (Redação dada pela Lei Complementar nº [2150/2010](#))

Art. 63. Os loteamentos deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - destinação de áreas para as vias de circulação, para implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres de uso público, não inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteada, sendo as proporções para arruamento, áreas verdes e institucionais objeto de diretrizes específicas;

II - os lotes destinados aos parcelamentos de interesse social terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5m (cinco metros), salvo forem destinados a processos de regularização fundiária;

~~III - manter área não parcelada, ao longo das águas correntes conforme Anexo 04 e demais diretrizes~~

específicas dos órgãos competentes;

III - manter área não edificável ao longo das águas correntes conforme Anexo 04 e demais diretrizes específicas emitidas pela Comissão de Parcelamento do Solo; (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~IV - manter área não parcelada nas áreas reservadas para bacias de amortecimento da onda de cheia, conforme Anexo 04 e diretrizes do órgão competente;~~

IV - manter área não edificável nas áreas reservadas para bacias de amortecimento da onda de cheia, conforme Anexo 04 e diretrizes específicas emitidas pela Comissão de Parcelamento do Solo; (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

V - manter faixa não edificável ao longo das rodovias de 15m (quinze metros) de cada lado, registrado na matrícula dos lotes;

VI - manter faixa não edificável ao longo das tubulações e galerias existentes na gleba conforme Anexo 04 e demais diretrizes específicas do órgão responsável, registrado na matrícula dos lotes;

VII - manter faixa não edificável ao longo das tubulações projetadas destinadas ao esgoto pluvial e cloacal, na forma de faixas sanitárias, registradas na matrícula dos lotes;

VIII - prever mecanismos que mantenham a vazão de escoamento pluvial da área parcelada, após a implantação do parcelamento, igual à vazão anterior ao parcelamento, conforme diretrizes específicas e aprovação do órgão competente;

IX - implantação da infra-estrutura, conforme parâmetros definidos por diretriz específica dos órgãos responsáveis;

X - manter as áreas de preservação permanente definidas pela legislação ambiental e diretriz específica emitida pela Comissão de Parcelamento do Solo. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~Parágrafo Único - Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem do inciso I poderá ser reduzida.~~

§ 1º Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem do inciso I poderá ser reduzida. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

§ 2º As áreas de preservação permanente poderão ser utilizadas, para fins de computação nos percentuais mínimos exigidos de espaços livres de uso público destinados a áreas verdes, até um máximo de 5% da área total da gleba, a critério e mediante aprovação da Comissão de Parcelamento do Solo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~§ 3º A garantia para execução dos loteamentos será preferencialmente em lotes, na proporção de 40% da área dos lotes a serem produzidos. (Redação acrescida pela Lei nº 2960/2016) (Lei nº 2960/2016 declarada inconstitucional, nos termos da ADIN nº 70072802689 - Nº CNJ: 0044383-63.2017.8.21.7000)~~

~~§ 4º A garantia para execução dos loteamentos de que trata o § 3º poderá, mediante justificativa e aprovada pela Administração, ser substituída, isolada ou conjuntamente, por:~~

~~I - caução em dinheiro;~~

~~II - garantia real;~~

~~III - fiança bancária. (Redação acrescida pela Lei nº 2960/2016) (Lei nº 2960/2016 declarada~~

[inconstitucional, nos termos da ADIN nº 70072802689 - Nº CNJ: 0044383-63.2017.8.21.7000](#)

~~§ 5º No caso de substituição da garantia em lotes por outra prevista no § 4º, a garantia deverá ser equivalente ao valor da proporção de 50% da área dos lotes, sendo o valor apurado pela Comissão de Avaliações. (Redação acrescida pela Lei nº 2960/2016) (Lei nº 2960/2016 declarada inconstitucional, nos termos da ADIN nº 70072802689 - Nº CNJ: 0044383-63.2017.8.21.7000)~~

Art. 64. São considerados infra-estrutura os equipamentos urbanos de drenagem, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e equipamentos de tratamento dos efluentes, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, iluminação pública e as vias de circulação com pavimentação e tratamento paisagístico.

~~§ 1º A instalação de redes de esgoto sanitário, equipamentos de tratamento dos efluentes, de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar e de iluminação pública e o tratamento paisagístico das vias de circulação e dos equipamentos de lazer serão objeto de diretriz específica dos órgãos responsáveis:~~

[§ 1º A instalação de redes de esgotamento sanitário, equipamentos de tratamento dos efluentes, de fornecimento de energia elétrica pública e domiciliar, e de iluminação pública, o tratamento paisagístico das vias de circulação e dos equipamentos de lazer, e a pavimentação dos passeios públicos serão objeto de diretriz específica emitida pela Comissão de Parcelamento do Solo. \(Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010\)](#)

§ 2º Os projetos de abastecimento de água, de esgoto sanitário e equipamentos de tratamento dos efluentes deverão ser previamente aprovadas pelas concessionárias responsáveis.

§ 3º A infra-estrutura mínima dos parcelamentos de interesse social consistirá em:

- I - vias de circulação pavimentadas;
- II - equipamentos de drenagem;
- III - rede para abastecimento de água potável;
- IV - rede de energia pública e domiciliar e iluminação pública;
- V - soluções para o esgotamento sanitário.

Art. 65. As vias de circulação, além dos parâmetros das diretrizes específicas do órgão responsável, deverão ter perfis e declividades máximas projetados conforme especificações do Anexo 05 da Tabela 01 (Sistema Viário - Perfis), devendo atender aos seguintes requisitos:

- I - ângulo de interseção não inferior a 45º (quarenta e cinco graus);
- II - raio de curvatura mínimo de 200m (duzentos metros) nas vias tipo arteriais e de 80m (oitenta metros) nas vias tipo coletoras e locais;
- III - tangente mínima de 30m (trinta metros) entre duas curvas reversas;
- IV - as passagens para pedestres devem ter largura mínima de 4,00m (quatro metros) e máxima de 8,00m (oito metros);
- V - as vias tipo locais poderão terminar em cul-de-sac, desde que não tenham mais de 60m (sessenta metros) de extensão e que se torne inviável a sua continuação; o cul-de-sac deverá terminar numa rótula

ou praça na qual possa ser inscrito um círculo de, no mínimo, 30m (trinta metros) de diâmetro;

VI - as vias locais do loteamento de interesse social poderão ter largura inferior à especificação do Anexo 05, a critério do órgão responsável e não menor que 9,00m (nove metros);

VII - nos loteamentos situados nas APAs, as vias locais devem ter traçado que respeite as condições da topografia e a vegetação, podendo ter largura menor que a especificação do Anexo 05, a critério do órgão responsável e não menor que 12m (doze metros).

Art. 66. As quadras, além dos parâmetros das diretrizes específicas do órgão responsável, deverão ter dimensões conforme especificação para as quadras da Tabela 01 do Anexo 03.

Parágrafo único. Em casos e locais especiais, mediante justificativa a ser analisada pela Comissão de Parcelamento do Solo, poderá haver quadras maiores, com largura e profundidade não superior a 500 (quinhentos) metros.

~~**Art. 67.** Os condomínios por unidades autônomas deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:~~

Art. 67. Os condomínios por unidades autônomas e os condomínios por lotes de unidades autônomas deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos: (Redação dada pela Lei nº [2447/2012](#))

I - limite máximo de área a parcelar conforme Tabela 01 do Anexo 03;

II - testada para logradouro público não superior a 200m (duzentos metros);

III - áreas livres de uso comum nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser parcelada.

§ 1º O Poder Executivo Municipal poderá excepcionar do disposto no inciso II os condomínios a serem implantados em áreas já estruturadas urbanisticamente, onde a rede viária existente torne inadequadas dimensões de testada, mediante diretriz específica da Comissão de Parcelamento do Solo.

§ 2º Quando a gleba de que trata esse artigo não tiver sido objeto de parcelamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, devem ser destinados 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município.

~~§ 2º Quando a gleba de que trata esse artigo não tiver sido objeto de parcelamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, devem ser destinados 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município, ou, a critério da Administração, o pagamento em valor equivalente do total da área, ou parcial, quando o percentual de doação de área pública não for atingido, conforme avaliação da Comissão de Avaliações. (Redação dada pela Lei nº [2960/2016](#)) (Lei nº [2960/2016](#) declarada inconstitucional, nos termos da ADIN nº [70072802689](#) - Nº CNJ: [0044383-63.2017.8.21.7000](#))~~

§ 3º No caso da gleba estar enquadrada no § anterior serão preservadas áreas livres de uso comum nunca inferior a 25%(vinte e cinco por cento) da área do condomínio.

§ 4º Não se enquadram nas exigências do § 2º os condomínios implantados em glebas com área inferior a 3.000m² (três mil metros quadrados) ou 0,3ha (zero vírgula três hectares).

§ 5º Quando o lote tiver sido objeto de parcelamento anterior, com as devidas doações de áreas para uso público, as áreas livres de uso comum serão correspondentes ao remanescente da TO.

§ 6º Em casos e locais especiais e mediante justificativa, poderá ser permitida a implantação de

Condomínios de Unidades Autônomas com área superior ao previsto na Tabela 01 do Anexo 03, desde que não ultrapasse área máxima de 06 (seis) hectares, e subordinada à aprovação da Comissão de Parcelamento do Solo. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 2150/2010)

§ 7º As disposições do parágrafo 6º acima não se aplicam ao Setor Comercial Central - SCC e Setor Miscigenado 3 - SM3. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 2150/2010)

§ 8º Nas APAs e nos setores Passo do Peão, Wallahai e Rotermund, a área máxima de que trata o parágrafo 6º acima, é de 12 (doze) hectares". (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 68. Aplicam-se aos desmembramentos e fracionamentos as especificações de lotes mínimos da Tabela 01 do Anexo 03 e, no que couberem, as disposições para o sistema viário do Anexo 05.

~~Parágrafo Único - Nos desmembramentos de lotes inseridos na ZI e no SM1, originados de parcelamentos de solo anteriores à vigência da presente Lei, serão permitidos lotes com área mínima de 200 m² e testada mínima de 8 metros.~~

§ 1º Nos desmembramentos de lotes inseridos na ZI, no SM1 e no SM4, resultantes de parcelamentos de solo anteriores à vigência da presente Lei e com dimensões originais inferiores às previstas na Tabela 01 do Anexo 03, serão permitidos lotes com área mínima de 200 m² e testada mínima de 8 metros. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

§ 2º Quando a gleba a ser desmembrada não tiver sido objeto de parcelamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, devem ser destinados 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Sistema de Gestão e orientada pela Comissão de Parcelamento do Solo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~§ 2º Quando a gleba de que trata esse artigo não tiver sido objeto de parcelamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, devem ser destinados 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município, ou, a critério da Administração, o pagamento em valor equivalente do total da área, ou parcial, quando o percentual de doação de área pública não for atingido, conforme avaliação da Comissão de Avaliações. (Redação dada pela Lei nº 2960/2016) (Lei nº 2960/2016 declarada inconstitucional, nos termos da ADIN nº 70072802689 - Nº CNJ: 0044383-63.2017.8.21.7000)~~

§ 3º Não se enquadram nas exigências do parágrafo 2º acima os desmembramentos de glebas com área inferior a 3.000m² (três mil metros quadrados) ou 0,3ha (zero vírgula três hectares). (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 69. Independe de aprovação a alienação de lotes, oriundos de loteamentos ou desmembramentos, se negociados até 20 de dezembro de 1979, desde que comprovada, inequivocamente, a data de sua negociação, ou se individualmente lotados no cadastro imobiliário do Município.

§ 1º O Município certificará, a requerimento, a situação regular dos lotes.

§ 2º A regularidade dos lotes integrantes de loteamento ou desmembramento irregular não implica na aprovação e regularização de ofício do loteamento ou desmembramento respectivo.

~~**Art. 70** - Os processos de parcelamento do solo dependem de anuência prévia do órgão estadual metropolitano responsável.~~

~~Parágrafo único. Poderão ser estabelecidos convênios entre o órgão estadual metropolitano responsável e o Município para a efetivação da anuência prévia. (Suprimido pela Lei Complementar nº 2150/2010)~~

~~**Art. 71** - Os projetos de parcelamento do solo devem ser precedidos de processo de solicitação de~~

~~anuência prévia do órgão estadual metropolitano responsável e de processo de solicitação de diretrizes específicas quanto ao uso do solo, traçado do sistema viário, dos espaços não parceláveis e das áreas reservados para equipamentos urbanos e comunitários a serem fornecidas pelo Município.~~

Art. 71. Os projetos de parcelamento do solo devem ser precedidos de anuência prévia do órgão estadual metropolitano responsável e de diretrizes específicas quanto ao uso do solo, traçado do sistema viário, dos espaços não edificáveis e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, a serem fornecidas pela Comissão de Parcelamento do Solo.

Parágrafo Único. Poderão ser estabelecidos convênios entre o órgão estadual metropolitano responsável e o Município, para a efetivação da anuência prévia prevista no caput. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~**Art. 72.** Os processos administrativos de análise, aprovação e licenciamento de parcelamento estão sujeitos às normativas de procedimentos administrativos da Comissão de Parcelamento do Solo.~~

Art. 72. Os processos administrativos de análise, aprovação e licenciamento de parcelamento do solo estão sujeitos às normativas de procedimentos administrativos da Comissão de Parcelamento do Solo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Seção IV - Do Uso do Solo

Art. 73. O uso do solo define a possibilidade do desenvolvimento das atividades no território municipal, com a finalidade de alcançar os objetivos do PDUA.

§ 1º O regramento do uso do solo prevê a miscigenação das atividades visando à otimização da infraestrutura e do sistema viário.

§ 2º As atividades conflitantes devem mensurar os impactos quanto as alterações provocadas na estrutura urbana e no ambiente natural para análise de viabilidade.

Art. 74. Fica instituído o regramento do uso do solo do Município conforme Anexo 02, Tabelas 01 e 02.

~~Parágrafo Único - As atividades de alto potencial poluidor, conforme classificação do Anexo I da LM-151/98, regularmente existentes e instaladas anteriores à data da publicação da presente Lei no setor SM1 e nos corredores CCSs, CTTs, CTRs e CDs, poderão ampliar a área construída em no máximo 25% das dependências características conforme CE, desde que atendidas as condições de licenciamento ambiental:~~

§ 1º A classificação do potencial poluidor das atividades industriais, especiais e primárias, observará as resoluções do CONSEMA. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

§ 2º As atividades de alto potencial poluidor regularmente existentes e instaladas anteriormente à data da publicação da presente Lei, nos setores SM1 e SM4, e nos corredores CCSs, CTTs, CTRs e CDs, poderão ampliar a respectiva área construída em no máximo 25% (vinte e cinco por cento) das dependências características conforme CE, desde que atendidas as condições de licenciamento ambiental. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

§ 3º As atividades industriais dos Grupos 1, 2, 3 e 4, da Tabela 01 - Classificação das Atividades do Anexo 02, existentes e instaladas anteriormente à data da publicação da presente Lei, nos setores SM1, SM², SM3 e SM4, e nos corredores CCSs, CTTs, CTRs e CDs, poderão regularizar a correspondente atividade, sem possibilidade de ampliação de área construída, desde que atendidas as condições de licenciamento

ambiental e do Código de Edificações - Lei Municipal nº 608/2001, de 05 de novembro de 2001. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

§ 4º A aprovação de atividades industriais da Tabela 01 - Classificação das Atividades do Anexo 02, permissíveis mediante análise, conforme Tabela 02 - Uso do Solo - Anexo 02, poderão instalar-se desde que:

I - apresentem e comprovem ao órgão ambiental municipal, efetivas medidas de controle e redução de lançamentos de efluentes líquidos industriais, emissões atmosféricas, pressão sonora, vibrações mecânicas e de mais impactos ambientais relevantes a atividade;

II - para a aprovação pelo órgão ambiental municipal, a empresa deverá encaminhar Relatório Técnico com fundamentação técnica científica adequada e garantida, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, emitida pelo conselho de classe competente, do técnico, de nível superior, responsável pela instalação e operação da atividade produtiva ou de técnico de nível superior especialista na solução ambiental apresentada.

III - deverão ser respeitados os limites de lançamento ou emissão de efluentes líquidos industrial impostos pelo Comitê Gestor da Bacia Hidrográfica, bem como órgãos ambientais municipal, estadual e/ou federal.

IV - na ausência dos condicionantes supra, será vedada a manutenção, instalação e operação da empresa ou atividade. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Seção V - Dos Demais Instrumentos de Controle e Gestão Urbana

Art. 75. Os demais instrumentos urbanísticos de controle e gestão urbana, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que integram o PDUA são:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - direito de preempção;

III - outorga onerosa do direito de construir;

IV - transferência do direito de construir;

V - aplicação de operações urbanas consorciadas;

VI - tributação diferenciada;

VII - Estudo de Impacto na Vizinhança - EIV.

Parágrafo único. A aplicação destes instrumentos será objeto de regulamentação municipal específica para fixação de demais condições.

~~**Art. 76.** As glebas inseridas no SM1 sem ocupação e utilização poderão sofrer parcelamento compulsório.~~

Art. 76. As glebas inseridas no SM1 e no SM4, sem ocupação e utilização, poderão sofrer parcelamento compulsório. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 77. Os imóveis inseridos no SCC não utilizados poderão sofrer edificação ou utilização compulsórias.

Parágrafo único. Considera-se não utilizado o imóvel não ocupado pelo período de 5 (cinco) anos.

Art. 78. O Poder Executivo Municipal deve notificar o proprietário ou possuidor a qualquer título de imóvel que sofrerá parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

~~**Art. 79.** Sobre os imóveis inseridos no SM1, nas APAs, no CHHV, nos CCs e nas AEs com especificação de uso, poderá incidir o direito de preempção:~~

Art. 79. Sobre os imóveis inseridos no SM1, no SM4, nas APAs, no CHHV, nos CCs e nas AEs, com especificação de uso, poderá incidir o direito de preempção. (Redação dada pela Lei Complementar nº [2150/2010](#))

§ 1º O direito de preempção confere ao Poder Executivo Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3º O direito de preempção fixará prazo de vigência, não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 4º Os proprietários de imóveis inseridos nas áreas determinadas pelo PDUA, identificados em legislação municipal específica e sobre os quais incida o direito de preempção, deverão notificar o Poder Executivo de sua intenção em alienar o imóvel, para que este, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito sua intenção em adquiri-lo.

§ 5º O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - programas e projetos de habitações e parcelamentos de interesse social;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - criação de áreas de interesse ambiental;
- V - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

~~**Art. 80.** Sobre os lotes inseridos no SCC, no SM3, nos CCs poderá incidir a outorga onerosa do direito de construir:~~

Art. 80. Sobre os lotes inseridos no SCC, no SM3, nos CCs, nos CTTs e nos CDs, poderá incidir a outorga onerosa do direito de construir. (Redação dada pela Lei Complementar nº [2150/2010](#)) (Regulamentação aprovada pelo Decreto nº [5634/2013](#))

§ 1º O proprietário deverá notificar ao Poder Executivo sua intenção de utilizar o instrumento da outorga onerosa ou transferência do direito de construir, para obter autorização.

~~§ 2º O direito de construir poderá ser exercido acima do IA adotado no regime urbanístico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social, a ser regulamentado:~~

§ 2º O direito de construir poderá ser exercido acima do IA adotado no regime urbanístico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário para o Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade, a ser regulamentado mediante decreto executivo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~§ 3º O limite máximo do direito de construir é de 25% (vinte e cinco por cento) do IA do Setor.~~

§ 3º O limite máximo de acréscimo do direito de construir permitido é de 25% (vinte e cinco por cento) do IA do Setor. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~§ 4º Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social, referentes à outorga onerosa do direito de construir, serão aplicados em:~~

§ 4º Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade, referentes à outorga onerosa do direito de construir, serão aplicados em: (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

I - regularização fundiária;

II - programas e projetos de habitações e parcelamentos de interesse social;

III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

~~IV - criação de áreas de interesse ambiental;~~

IV - intervenção em áreas de interesse ambiental; (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~V - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;~~

V - proteção de áreas de interesse cultural ou natural. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 81. Sobre os imóveis inseridos no CHHV, nos CCs e naqueles com edificações do tipo Individuos Arquitetônicos Isolados - IAI o Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto na presente Lei.

§ 1º É considerado direito de construir passível de transferência (TI) para outro lote a diferença entre IA do regime urbanístico subtraído do IA real , sendo: $TI = IA - IA \text{ real}$.

§ 2º É considerado IA real o coeficiente resultante da divisão da área edificada ou a edificar pela área do terreno.

~~§ 3º Nos lotes inseridos no CHHV e CCs é considerado direito de construir passível de transferência para outro lote de, no máximo, $TI = 0,6$.~~

§ 3º Nos lotes inseridos no CHHV e CCs, o direito de construir passível de transferência para outro lote é de, no máximo, $TI = 0,6$. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

§ 4º A transferência do direito de construir - TI poderá ser aplicada quando o imóvel for considerado de interesse histórico, cultural e paisagístico ou quando o lote estiver localizado no CHHV ou nos CCs.

§ 5º A transferência do direito de construir deve ser requerida pelo proprietário ou possuidor a qualquer título ao Poder Executivo Municipal, notificando sua intenção de utilizar o instrumento para obter autorização.

§ 6º O direito de construir transferido - TI deve ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis e no Cadastro Municipal.

§ 7º O mesmo direito poderá ser concedido ao proprietário que doar ao Poder Executivo Municipal seu imóvel, ou parte dele, para preservação e conservação.

~~Art. 82. A transferência do direito de construir poderá ser efetuada, para acréscimo do potencial construtivo, em lotes inseridos nos SCCs e SM3 e nos CCSs, sob autorização do Poder Executivo Municipal e mediante registro na matrícula do imóvel e no Cadastro Municipal.~~

Art. 82. A transferência do direito de construir poderá ser efetuada, para acréscimo do potencial construtivo, em lotes inseridos nos SCCs e SM3 e nos CCSs, nos CTTs e nos CDs sob autorização do Poder Executivo Municipal e mediante registro na matrícula do imóvel e no Cadastro Municipal. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Parágrafo único. O limite máximo do direito de construir transferido de imóvel inventariado é de 25% (vinte e cinco por cento) do IA do Setor.

~~Art. 83. São considerados de interesse histórico, cultural e paisagístico os imóveis reconhecidos como patrimônio cultural do Rio Grande do Sul pelo IPHAN, inventariados pelo Município e passíveis de preservação e conservação a ser regulamentada por legislação específica.~~

Art. 83. São considerados de interesse cultural e natural os imóveis reconhecidos como patrimônio cultural do Brasil pelo IPHAN, como patrimônio cultural do Rio Grande do Sul pelo IPHAE, e os tombados pelo Município, passíveis de preservação e conservação, conforme a Lei Municipal nº 07/1992, de 7 de janeiro de 1992. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 84. Sobre os lotes inseridos nos setores SCC, Wallahay, Passo do Peão, Passo dos Corvos, Rotermund, SCLG, CHHV, CCS, Zona Industrial (ZI), APAs e ZAP poderá incidir tributação diferenciada.

§ 1º No SCC a tributação diferenciada será na forma de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo no tempo, por meio de legislação específica para fixação de condições.

§ 2º Nos Setores Wallahay, Passo dos Corvos, Passo do Peão, Rotermund, SCLG, CHHV, CCS, ZI, APAs e ZAP, a tributação diferenciada será na forma de graduação de alíquota do IPTU, em função da localização e do uso do imóvel, por meio de legislação específica para fixação de condições.

Art. 85. Sobre os lotes inseridos no SM1 e nos setores Wallahay, Passo dos Corvos, Passo do Peão e Rotermund, poderá incidir aplicação de operações urbanas consorciadas, através de legislação específica para fixação de condições.

~~Art. 85. A operação urbana consorciada será precedida de legislação específica que fixe as condições para aplicação do instrumento urbanístico.~~

~~Parágrafo único. Para cada operação urbana consorciada deverá ter lei específica que a autorize. (Redação dada pela Lei nº 2960/2016) (Lei nº 2960/2016 declarada inconstitucional, nos termos da ADIN nº 70072802689 - Nº CNJ: 0044383-63.2017.8.21.7000)~~

Art. 86. As intervenções urbanísticas desenvolvidas no território, privadas ou públicas, que causarem impacto no entorno, dependerão de elaboração prévia de estudo de impacto de vizinhança - EIV para obter Licenciamento.

~~Art. 86. As intervenções urbanísticas desenvolvidas no território, sejam elas privadas ou públicas, que causarem impacto no entorno, dependerão de elaboração prévia de estudo de impacto de vizinhança - EIV para obter aprovação. (Redação dada pela Lei nº 2960/2016) (Lei nº 2960/2016 declarada~~

[inconstitucional, nos termos da ADIN nº 70072802689 - Nº CNJ: 0044383-63.2017.8.21.7000](#)

§ 1º O EIV poderá ser solicitado pelo Poder Executivo Municipal, pelo empreendedor ou pela comunidade organizada, sempre que justificado.

§ 2º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos da intervenção urbanística na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

§ 3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado.

§ 4º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação prévias de estudo de impacto ambiental - EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 87. O EIV é o instrumento de controle do PDUA que prevê que as intervenções urbanísticas de impacto no entorno possam ser permitidas desde realizem ações de compatibilização, de mitigação e de controle deste impacto.

§ 1º O EIV será precedido do termo de referência a ser emitido pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º O EIV irá embasar a emissão das DUEs para o empreendimento.

§ 3º O EIV poderá vetar a intervenção urbanística em estudo.

Art. 88. Nos casos previstos na Tabela 02 do Anexo 02, de permissão de uso sob Permissível com Análise - PA, devem ser considerados, no mínimo, os impactos no ambiente, na mobilidade, na infra-estrutura e na paisagem.

§ 1º A avaliação do impacto ambiental é objeto de legislação específica.

§ 2º São intervenções urbanísticas de impacto na mobilidade aquelas que interferem na circulação veicular e no aumento da demanda por transporte público do entorno.

§ 3º São intervenções urbanísticas de impacto na infra-estrutura aquelas que causarem sobrecarga na capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários instalada, conforme diretrizes específicas dos órgãos competentes e ou das concessionárias.

~~§ 4º São intervenções urbanísticas de impacto na paisagem urbana do patrimônio natural e cultural aquelas que alterem a paisagem e a identidade histórico-cultural do lugar de forma significativa.~~

§ 4º São intervenções urbanísticas de impacto na paisagem urbana do patrimônio cultural e natural aquelas que alterem a paisagem e a identidade cultural e natural do lugar, de forma significativa. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

DO SISTEMA DE GESTÃO

CAPÍTULO I - DOS DISPOSITIVOS DE GERENCIAMENTO DO PDUA

Seção I - Das Generalidades

Art. 89. O sistema de gestão, inserido na estrutura administrativa, constitui instrumentação técnica e financeira do PDUA, sendo responsável pelo seu gerenciamento e operacionalidade.

Art. 90. Compete ao sistema de gestão a elaboração dos programas e projetos e a incorporação deste aos orçamentos plurianuais, anuais e à Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, o monitoramento permanente do PDUA e o planejamento de todas as questões urbanísticas do território municipal.

Art. 91. Integram o sistema de gestão, além dos órgãos da Administração Direta e Indireta do Município:

~~I - Conselho Municipal de Urbanismo;~~

~~I - Conselho da Cidade de Novo Hamburgo - CONCIDADE; (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)~~

I - Conselho da Cidade de Novo Hamburgo - CONCIDADE; (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

II - Conselho Municipal de Proteção ao Meio-Ambiente;

III - Comissão Permanente do PDUA;

IV - Comissão de Parcelamento do Solo;

~~V - Comissão de Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico;~~

V - Comissão de Patrimônio Cultural e Natural. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 92. O sistema de gestão é responsável pela implantação do PDUA e tem por competência:

I - desenvolver, implantar e controlar o PDUA;

II - desenvolvimento dos projetos especiais;

III - elaboração de DUE na análise de intervenções urbanísticas especiais;

IV - monitoramento de densidades e do desenvolvimento das atividades e da elaboração dos programas;

V - colaboração na definição e ordenação dos demais planos da gestão pública;

VI - desenvolvimento das demais ações de planejamento urbano;

VII - avaliar e propor os ajustes do PDUA no prazo previsto;

VIII - assessorar a elaboração dos planos de manejo das APAs, a serem realizados pelos órgãos competentes, no prazo máximo de 6 (seis) meses a partir da data de vigência da presente Lei;

IX - assessorar e monitorar o ajuste dos limites das AEs a ser realizado pelos órgãos competentes, no prazo máximo de 6 (seis) meses a partir da data de vigência da presente Lei.

Seção II - Do Conselho Municipal de Urbanismo (Vide Decretos nº 2267/2005 e nº 2593/2006)

Seção II - Do Conselho da Cidade de Novo Hamburgo (Redação dada pela Lei nº 1811/2008) (Vide Decretos nº 3982/2009, nº 6871/2015 e nº 7489/2016)

Art. 93 O Conselho Municipal de Urbanismo - CMU tem por competência:

I - assessorar, sugerir e monitorar os programas e projetos urbanísticos;

II - aconselhar e assessorar os poderes Executivo e Legislativo municipais nos assuntos urbanísticos e relacionados ao PDUA;

III - sugerir ao Poder Executivo Municipal medidas que tornem eficaz a execução e operacionalização do Plano Diretor;

IV - avaliar e propor os ajustes do PDUA no prazo previsto;

V - analisar e emitir parecer sobre:

a) as DUEs dos empreendimentos sujeitos ao EIV;

b) os termos de referência para EIV;

c) os EIVs.

Art. 93. O Conselho da Cidade de Novo Hamburgo - CONCIDADE tem por competência:

I - propor, debater, e aprovar diretrizes para política de desenvolvimento urbano do Município;

II - propor, debater e aprovar diretrizes e normas para implantação dos programas a serem formulados pelos Órgãos da Administração Pública Municipal relacionados à política urbana;

III - acompanhar e avaliar a execução da Política Urbana Municipal e recomendar as providências necessárias ao cumprimento dos seus objetivos;

IV - propor, debater e aprovar a edição de normas municipais de direito urbanístico, em especial do Plano Diretor Urbanístico Ambiental;

V - assessorar a Administração Pública Municipal em assuntos relativos ao desenvolvimento urbano, baseando seus pareceres na legislação vigente e fazendo-o por escrito;

VI - assessorar o Legislativo Municipal em assuntos de sua competência;

VII - propor a criação de mecanismos de articulação entre os recursos municipais e os programas de impacto sobre o desenvolvimento urbano;

VIII - debater a elaboração e execução do orçamento público, plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e planejamento participativo de forma integrada;

IX - coordenar a organização das conferências das cidades na sua esfera de competência;

X - promover a realização de estudos, pesquisas, cursos, debates e ações na área do desenvolvimento urbano;

XI - sugerir eventos destinados a estimular a conscientização sobre os problemas urbanos, o conhecimento da legislação pertinente e a discutir soluções alternativas para a gestão da Cidade, bem

como outros temas referentes à Política Urbana do Município;

XII - dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões;

XIII - deliberar, no âmbito de sua competência, sobre normas e padrões técnicos compatíveis com o desenvolvimento urbano do Município;

XIV - elaborar e aprovar o regimento interno e formas de funcionamento do conselho e das suas câmaras temáticas;

XV - gerir o Fundo Municipal de Desenvolvimento da Cidade;

XVI - criar câmaras temáticas de saneamento ambiental, habitação, mobilidade urbana (transporte e segurança no trânsito), planejamento e gestão do solo urbano e outras consideradas pertinentes pelo conselho que deverão contemplar o estudo e debate específicos e atuar de forma integrada;

XVII - manter intercâmbio com os demais órgãos congêneres municipais, estaduais e federais, com o objetivo de receber e fornecer subsídios técnicos para esclarecimentos relativos ao desenvolvimento urbano do Município e da região;

XVIII - promover mecanismos de cooperação entre os Governos da União, Estados e Municípios vizinhos e a sociedade na formulação e execução da política municipal e regional de desenvolvimento urbano;

XIX - emitir orientações e recomendações referentes à aplicação da Lei Federal 10.257/2001 - "Estatuto da Cidade" e demais leis e atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano municipal. (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

§ 1º Os trabalhos do CONCIDADE serão considerados relevantes e o exercício da função de conselheiro poderá ser remunerada quando da participação do conselheiro em câmaras temáticas, temporárias ou permanentes. (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

§ 2º Pela participação em câmaras temáticas, os conselheiros poderão receber "jetons" mensais equivalentes ao valor de 50 (cinquenta) UFIRs (Unidades Fiscais de Referência) por sessão realizada, limitando-se em 2 (duas) sessões remuneradas por mês nas câmaras temáticas que o mesmo participar. (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

§ 3º Os conselheiros representantes de entidades públicas exercerão seus mandatos sem remuneração, sendo vedada a percepção de vantagem pecuniária de qualquer natureza. (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

§ 4º Caberá ao CONCIDADE solicitar ao Poder Executivo a designação, sempre que necessário e em caráter temporário, de assessores conforme as matérias em estudo. (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

§ 5º O Poder Público Municipal deverá constituir uma secretaria executiva para apoio dos trabalhos do CONCIDADE. (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

§ 6º Deverá ser prevista uma Dotação Orçamentária para o pleno funcionamento do CONCIDADE. (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

§ 7º O CONCIDADE assegurará a publicidade de seus atos ou resoluções. (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

Art. 94 - O CMU tem como composição, com mandato de 2 (dois) anos a partir da nomeação, permitida a recondução, os seguintes membros:

- I= 2 (dois) representantes do Prefeito Municipal;
- II= Diretor de Planejamento Urbano;
- III= Coordenador do Departamento de Controle de Projetos;
- IV= 2 (dois) representantes indicados pelo Poder Legislativo Municipal;
- V= 3 (três) representantes da Sociedade de Arquitetos e Engenheiros Civis de Novo Hamburgo – SAEC-NH;
- VI= 1 (um) representante da Associação dos Amigos de Hamburgo Velho;
- VII= 1 (um) representante da Associação Comercial, Industrial e de Serviços de Novo Hamburgo e Campo Bom= ACI-NH;
- VIII= 1 (um) representante da União das Associações Comunitárias de Novo Hamburgo – UAC-NH;
- IX= 1 (um) representante da Associação dos Moradores do Bairro de Lomba Grande;
- X= 1 (um) representante do Sindicato das Indústrias da Construção Civil e Mobiliário de Novo Hamburgo= SINDUSCON;
- XI= 1 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Rio Grande do Sul= CREA= Inspeção de Novo Hamburgo;
- XII= 1 (um) representante do Conselho Municipal de Proteção ao Meio Ambiente= COMPAM;
- XIII= 1 (um) representante do Conselho Municipal de Cultura;
- XIV= 1 (um) representante do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis= CRECI= Delegacia de Novo Hamburgo;
- XV= 1 (um) representante do Conselho de Desenvolvimento Econômico de Novo Hamburgo;
- XVI= 1 (um) representante da Comissão Permanente do Plano Diretor;
- XVII= 1 (um) representante da Secretaria de Meio Ambiente= SEMAM;
- XVIII= 1 (um) representante da Secretaria de Obras Públicas= SEMOP;
- XIX= 1 (um) representante da Secretaria de Trânsito, Transportes e Segurança= SEMTRAS;
- XX= 1 (um) representante da Secretaria da Ação Social e Habitação= SAHAB.

§ 1º As Entidades nomeadas indicarão os membros representantes para formação do Conselho.

§ 2º O CMU elaborará seu regimento interno no prazo de 6 (seis) meses, a partir da data de vigência da presente Lei.

Art. 94 O CONCIDADE tem como composição, com mandato de 2 (dois) anos a partir da nomeação, permitida a recondução, os seguintes membros:

- I= 01 (um) representante do Prefeito Municipal;
- II= 01 (um) representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo= SEDEFUR;
- III= 01 (um) representante da Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano= SEMAP;
- IV= 01 (um) representante da Secretaria de Obras Públicas= SEMOP;
- V= 01 (um) representante da Secretaria de Segurança, Trânsito e Transporte= SEMTRAS;
- VI= 01 (um) representante da Secretaria de Habitação= SEHAB;
- VII= 01 (um) representante da Secretaria de Planejamento Urbano= SEPLAN;
- VIII= 01 (um) representante da Secretaria da Cultura= SECULT;
- IX= 01 (um) representante da Secretaria de Trabalho, Cidadania e Assistência Social= STCAS;
- X= 01 (um) representante de Sindicato de Trabalhadores da Indústria do Calçado;
- XI= 01 (um) representante da Associação Comercial, Industrial e de Serviços de Novo Hamburgo e Campo Bom= ACI-NH;
- XII= 01 (um) representante da Associação de Arquitetos e Engenheiros Civis de Novo Hamburgo= ASAEC-NH;
- XIII= 01 (um) representante do Sindicato das Indústrias da Construção Civil e Mobiliário de Novo Hamburgo= SINDUSCON;
- XIV= 01 (um) representante de Sindicato de Trabalhadores da Indústria da Construção e Mobiliária;
- XV= 01 (um) representante da União das Associações Comunitárias de Novo Hamburgo= UAC-NH;
- XVI= 01 (um) representante do Movimento Nacional de Luta pela Moradia= MNLM;
- XVII= 01 (um) representante da Associação dos Amigos de Hamburgo Velho;
- XVIII= 01 (um) representante da Associação dos Moradores do Bairro de Lomba Grande= AMOLOMBA;
- XIX= 01 (um) representante das cooperativas habitacionais;
- XX= 01 (um) representante do Centro Universitário FEEVALE;

XXI - 01 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Rio Grande do Sul - CREA - Inspeção de Novo Hamburgo, (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

Art. 94 O CONCIDADE tem como composição, com mandato de 2 (dois) anos a partir da nomeação, permitida a recondução, os seguintes membros:

I - 01 (um) representante do Prefeito Municipal;

II - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Tecnologia, Trabalho e Turismo - SEDEFUR;

III - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMAM;

IV - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras Públicas e Serviços Urbanos - SEMOPSU;

V - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana - SESMUR;

VI - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB;

VII - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU;

VIII - 01 (um) representante da Secretaria Municipal da Cultura - SECULT;

IX - 01 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social - SMDS;

X - 01 (um) representante de Sindicato de Trabalhadores da Indústria do Calçado;

XI - 01 (um) representante da Associação Comercial, Industrial e de Serviços de Novo Hamburgo e Campo Bom - ACINH;

XII - 01 (um) representante da Associação de Arquitetos e Engenheiros Civis de Novo Hamburgo - ASAEC-NH;

XIII - 01 (um) representante do Sindicato das Indústrias da Construção Civil e Mobiliário de Novo Hamburgo - SINDUSCON;

XIV - 01 (um) representante de Sindicato de Trabalhadores da Indústria da Construção e Mobiliária;

XV - 01 (um) representante da União das Associações Comunitárias de Novo Hamburgo - UAC-NH;

XVI - 01 (um) representante do Movimento Nacional de Luta pela Moradia - MNLM;

XVII - 01 (um) representante da Associação dos Amigos de Hamburgo Velho;

XVIII - 01 (um) representante da Associação dos Moradores do Bairro de Lomba Grande - AMOLOMBA;

XIX - 01 (um) representante das cooperativas habitacionais;

XX - 01 (um) representante da Universidade FEEVALE;

XXI - 01 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Estado do Rio Grande do Sul - CREA - Inspeção de Novo Hamburgo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 94 O CONCIDADE é composto por 25 (vinte e um) membros titulares e suplentes, respeitando a representação dos segmentos sociais, sendo:

I - 11 membros do Poder Executivo;

II - 07 membros dos Movimentos Populares;

III - 02 membros das entidades Empresariais;

IV - 02 membros das entidades dos Trabalhadores;

V - 02 membro de Entidades Profissionais e/ou Acadêmicas;

VI - 01 membros de Organização Não Governamental. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2748/2014)

§ 1º As Entidades nomeadas indicarão os membros representantes para formação do CONCIDADE. (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

§ 1º O mandato dos conselheiros coincide com a realização das Conferências Municipais, permitida a recondução de seus membros. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2748/2014)

§ 2º A cada representação será indicado um membro titular e um membro suplente. (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

§ 3º O CONCIDADE elaborará seu regimento interno no prazo de 6 (seis) meses, a partir da data de vigência da presente Lei. (Redação dada pela Lei nº 1811/2008)

Seção III - Da Comissão Permanente do PDUA (Vide Decretos nº 2738/2009, nº 2740/2006, nº 3778/2009, nº 3788/2009, nº 3796/2009, nº 3808/2009, nº 3813/2009, nº 4499/2010 e nº 4942/2011)

Art. 95. A Comissão Permanente do PDUA tem por competência:

I - assessorar tecnicamente o Poder Executivo Municipal na aplicação dos dispositivos constantes desta Lei;

II - assessorar o sistema de gestão nas intervenções urbanísticas especiais;

III - emitir os termos de referência para os empreendimentos com necessidade de EIV;

IV - assessorar os termos de referência para os empreendimentos com necessidade de EIA;

V - analisar e emitir pareceres sobre os EIVs;

VI - emitir DUE para os empreendimentos que apresentem EIV;

VII - assessorar e emitir as Diretrizes Urbanísticas Especiais (DUEs) para os empreendimentos que apresentem EIA-RIMA;

VIII - avaliar e propor os ajustes do PDUA no prazo previsto;

IX - gerenciar a operacionalidade técnica;

X - assessorar a operacionalidade administrativa;

XI - apoiar o sistema de gestão nos processos decisórios;

XII - acompanhar e viabilizar o desenvolvimento dos programas;

~~XIII - gerir o Fundo Municipal de Urbanismo. (Suprimido pela Lei Complementar nº 2150/2010)~~

Art. 96. A Comissão tem como composição, com mandato de 2 (dois) anos a partir da nomeação, permitida a recondução, os seguintes membros:

~~I - 1 (um) representante da Secretaria de Planejamento - SEPLAN;~~

~~II - 1 (um) representante da SEMOP;~~

~~III - 1 (um) representante da SEMAM;~~

~~IV - 1 (um) representante da Fundação de Planejamento Metropolitano e Regional - METROPLAN;~~

~~V - 1 (um) representante do CMU;~~

I - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU;

II - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras Públicas e Serviços Urbanos - SEMOPSU;

III - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMAM;

IV - 1 (um) representante da Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano e Regional - METROPLAN;

V - 1 (um) representante do CONCIDADE;

VI - 1 (um) representante do Quadro Permanente da Procuradoria Geral do Município. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Parágrafo único. A Comissão normatizará os procedimentos administrativos referentes aos processos de sua competência no prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir da data de vigência da presente Lei.

Seção IV - Da Comissão de Parcelamento do Solo (Vide Decretos nº 2740/2006, nº ~~4942/2011~~ nº ~~6019/2013~~ 7756/2017)

Art. 97. A Comissão de Parcelamento do Solo do PDUA tem por competência:

I - assessorar os termos de referência para os processos de parcelamento do solo com necessidade de EIV;

II - assessorar os termos de referência para os processos de parcelamento do solo com necessidade de EIA;

III - assessorar e emitir as Diretrizes Urbanísticas Especiais (DUEs) para os processos de parcelamento do solo que apresentem EIA-RIMA;

IV - analisar os processos de parcelamento do solo que apresentem EIV;

~~V - emitir diretrizes sobre os processos de parcelamento do solo.~~

V - emitir diretrizes sobre os processos de parcelamento do solo, que integrarão as respectivas licenças integradas. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 98. A Comissão tem como composição, com mandato de 2 (dois) anos a partir da nomeação, permitida a recondução, os seguintes membros:

~~I - 1 (um) representante da SEPLAN;~~

~~II - 1 (um) representante da SEMAM;~~

~~III - 1 (um) representante da SEMOP;~~

~~IV - 1 (um) representante da SEMTRAS.~~

I - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU;

II - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMAM;

III - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Obras Públicas e Serviços Urbanos - SEMOPSU;

IV - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Segurança e Mobilidade Urbana - SESMUR. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Parágrafo único. A Comissão normatizará os procedimentos administrativos referentes aos processos de

sua competência no prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir da data de vigência da presente Lei.

~~Seção V – Da Comissão de Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico (Vide Decreto nº 2738/2006)~~

SEÇÃO V - Da Comissão de Patrimônio Cultural e Natural
(Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Art. 99 A Comissão do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico tem por competência:

Art. 99. A Comissão do Patrimônio Cultural e Natural tem por competência: (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

I - assessorar o sistema de gestão nas intervenções urbanísticas especiais;

II - assessorar os termos de referência para os empreendimentos com necessidade de EIV;

III - apoiar o sistema de gestão nos processos decisórios de sua competência;

~~IV - analisar e emitir pareceres sobre os processos de aprovação e licenciamento de obras e demais intervenções no CHHV e nos CCs;~~

IV - analisar e emitir pareceres sobre os processos de aprovação e licenciamento de obras e demais intervenções no CHHV, nos CCs e IAs; (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~V - regulamentar as condições do direito de transferência de índice construtivo;~~

V - auxiliar na regulamentação e gestão dos processos de transferência do direito de construir. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~VI - analisar e gerenciar os processos de transferência do direito de construir (FI). (Suprimido pela Lei Complementar nº 2150/2010)~~

Art. 100 A Comissão de Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico tem como composição, com mandato de 2 (dois) anos a partir da nomeação, permitida a recondução, os seguintes membros:

Art. 100. A Comissão de Patrimônio Cultural e Natural tem como composição, com mandato de 2 (dois) anos a partir da nomeação, permitida a recondução, os seguintes membros: (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~I - 1 (um) representante da Secretaria de Planejamento - SEPLAN;~~

I - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU; (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~II - 2 (dois) representantes da Secretaria de Cultura e Turismo - SECULT;~~

II - 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal de Cultura - SECULT; (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

III - 1 (um) representante da Associação de Preservação e Conservação do Patrimônio Cultural de Novo Hamburgo;

~~IV - 1 (um) representante da Secretaria de Meio Ambiente - SEMAM.~~

IV - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMAM; (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

V - 1 (um) representante da Universidade FEEVALE; (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

VI - 1 (um) representante da Associação dos Arquitetos e Engenheiros Civis de Novo Hamburgo - ASAEC. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

~~Parágrafo Único - A Comissão de Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico normatizará os procedimentos administrativos referentes aos processos de sua competência no prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir da data de vigência da presente Lei.~~

Parágrafo Único. A Comissão de Patrimônio Cultural e Natural normatizará os procedimentos administrativos referentes aos processos de sua competência no prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir da data de vigência da presente Lei. (Redação dada pela Lei Complementar nº 2150/2010)

Seção VI - Dos Programas e Projetos

Art. 101. Os programas e projetos especiais são dispositivos do Poder Executivo Municipal que possibilitam o controle e monitoramento contínuo e permanente na resolução das questões dinâmicas que se desenvolvem no território municipal.

Art. 102. São programas e projetos especiais do PDUA as ações e demais intervenções urbanísticas a serem desenvolvidas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º Os programas constituem o conjunto de ações necessárias à implementação do PDUA e complementação das diretrizes gerais, incluindo os projetos especiais.

§ 2º Os projetos especiais devem ser desenvolvidos para as intervenções urbanísticas que pela particularidade e característica diferenciada requerem estudos complementares e ações específicas.

Art. 103. São programas e projetos especiais prioritários que devem ser desenvolvidos e implementados pelo Município ou por meio de parcerias com a iniciativa privada, coordenados pelo sistema de gestão:

I - PROGRAMAS:

- a) Preservação e Revitalização do Patrimônio Histórico-Cultural do CHHV;
- b) Desenvolvimento do Setor Comercial Central - SCC e dos Corredores de Comércio e Serviços - CCS;
- c) Desenvolvimento da Zona Industrial - ZI;
- d) Implantação das Bacias de Amortecimento da Onda de Cheia;

II - PROJETOS ESPECIAIS:

- a) Preservação e Revitalização dos CCs (NH-HV e LG);
- b) Preservação e Revitalização do Patrimônio Histórico-Cultural das AIHCP;
- c) Desenvolvimento dos Projetos Especiais das Vias do Anexo 05 e Rótulas;
- d) Implantação de Ciclovias;
- e) Arborização das Avenidas e Ruas Locais;
- f) Mobiliário Urbano para a SCC;
- g) Padronização e Regulamentação de Instalação de Painéis Publicitários no SCC e em Lomba Grande;
- h) Reassentamento, Remoção ou Regularização da População das AIS;
- i) Regulamentação de Usos das AIAs;

j) Tributação Diferenciada para NRU.

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Seção I - Das Disposições Transitórias

Art. 104. A presente Lei deve ser avaliada pelo sistema de gestão, no prazo de 2 (dois) anos a partir da data de sua vigência.

§ 1º As modificações decorrentes da avaliação prevista no caput devem ser justificadas e submetida à aprovação do Poder Legislativo Municipal.

§ 2º A revisão do Plano de Manejo do Parque Municipal Henrique Luís Roessler deverá ser efetuada pelo Poder Executivo Municipal, dentro do prazo do caput do presente artigo e por meio de audiência pública, mediante emenda da Lei Orgânica Municipal.

Art. 105. O Poder Executivo Municipal tem prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir da data da publicação da presente Lei, para nomear os membros das comissões que integram o Sistema de Gestão do Município.

Seção II - Das Disposições Finais

Art. 106. A presente Lei deve ser revista, total ou parcialmente, a cada 6 (seis) anos, no máximo, decorridos da data de promulgação da primeira avaliação.

Art. 107. As alterações da presente Lei devem ser precedidas de anuência do sistema de gestão e audiência pública.

Art. 108. As diretrizes orçamentárias devem obedecer ao PDUa e são instrumentos complementares ao seu desenvolvimento.

Art. 109. Todas as intervenções urbanísticas omissas na presente Lei serão objeto de análise e parecer das comissões competentes e do CMU.

Art. 110. A presente Lei entrará em vigor no prazo de 6 (seis) meses após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 26/80, de 29 de maio de 1980, Lei Complementar nº 59/88, de 22 de agosto de 1988, Lei Complementar nº 97/88, de 23 de novembro de 1988, Lei Complementar nº 36/89, de 6 de junho de 1989, Lei Complementar nº 05/91, de 14 de janeiro de 1991, Lei Complementar nº 44/98, de 22 junho de 1998, Lei Complementar nº 62/98, de 17 de julho de 1998, Lei Complementar nº 63/98, de 22 de junho de 1998, Lei Complementar nº 84/98, de 31 de agosto de 1998, Lei Complementar nº 103/98, de 5 de outubro de 1998, Lei Complementar nº 126/98, de 11 de novembro de 1998, Lei Complementar nº 231/99, 26 de julho de 1999, Lei Complementar nº 243/99, de 16 de agosto de 1999, Lei Complementar nº 297/99, de 16 de dezembro de 1999, Lei Complementar nº 411/00, de 18 de setembro de 2000, Lei Complementar nº 482/01, de 6 de abril de 2001, Lei Complementar nº 502/01, de 21 de maio de 2001, Lei Complementar nº 708/2002, de 23 de maio de 2002, Lei Complementar nº 735/02, de 9 de julho de 2002, Lei Complementar nº 817/02, de 9 dezembro de 2002, Lei Complementar nº 832/02, de 11 de dezembro 2002, Lei Complementar nº 833/02, de 11 de dezembro 2002, Lei Complementar nº 835/02, de 12 de dezembro de 2002, Lei Municipal nº 1.020/2003, de 11 de dezembro de 2003 e Lei Municipal nº 1.034/2004, de 14 de janeiro de 2004 e Lei Municipal nº 1.065/2004, de 13 de abril de 2004.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO, aos 20 (vinte) dias do mês de dezembro do ano de 2004.

JOSÉ AIRTON DOS SANTOS
Prefeito Municipal

Download: Anexos (www.leismunicipais.com.br/RS/NOVO.HAMBURGO/VA1216-2004.zip)

(Vide Decretos nº [3305/2008](#), nº [4089/2009](#) e nº [7103/2015](#))

(Vide alterações no Anexo 04 e Anexo 05 - Lei Complementar nº [2696/2014](#))

~~(Vide alterações nos Anexos 02 e 07 pela Lei nº [2960/2016](#))~~ (Lei nº [2960/2016](#) declarada inconstitucional, nos termos da ADIN nº 70072802689 - Nº CNJ: 0044383-63.2017.8.21.7000)

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 21/03/2017