

LEI COMPLEMENTAR Nº 103, DE 26 DE OUTUBRO DE 2006.

DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES, INSTITUI O NOVO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ALCINDO GABRIELLI, Prefeito Municipal de Bento Gonçalves,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

**TITULO I
DOS OBJETIVOS, GESTÃO DO PLANO, DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES
CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR**

Art. 1º - São objetivos do Plano Diretor:

- I - a promoção do desenvolvimento econômico e social do Município de Bento Gonçalves;
- II - organização físico-territorial da área urbana e rural em termos de uso e ocupação do solo tendo em vista a perfeita adequação entre as funções urbanas e rurais bem como a adequada ocupação em cada zoneamento;
- III - ordenação e hierarquização do sistema viário urbano e rural;
- IV - conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- V - organizar o desenvolvimento sustentável, equilibrando aspectos físicos, ambientais, econômicos e sociais;
- VI - articular ações públicas e privadas de transformação e agenciamento do território [1]; Anexo 21
- VII - Garantir o bem-estar do conjunto de seus munícipes;
- VIII - Estabelecer as exigências a serem atendidas pelas propriedades urbanas e rurais, situadas no território do Município, com vista ao cumprimento de sua função social;
- IX - consolidação do Município de Bento Gonçalves, como pólo vitivinícola, moveleiro e turístico, como fundamentos da economia.

CAPÍTULO II DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 2º - O sistema de gestão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Bento Gonçalves, será realizado através de:

I - Sistema de Planejamento e Gestão (SPG) [2], Anexo 21, baseado na ação integrada de três órgãos autônomos e complementares, a saber:

- a) Fórum de Políticas Públicas – FORUM [3], Anexo 21;
- b) o Órgão Gestor – IPURB [4], Anexo 21,
- c) Conselhos deliberativos – Distrital e COMPLAN [5], Anexo 21.

II - Estratégias, Programas e Projetos de Desenvolvimento que articularão ações de qualificação, os quais deverão estar previstos:

- a) nos Planos Setoriais, que serão transformados em lei;
- b) no Plano Plurianual de Investimento, Anexo 19;
- c) na Lei de Diretrizes Básicas;
- d) nos orçamentos anuais.

III - Mecanismo de Avaliação que medirá o impacto de projetos, monitorará o desenvolvimento, bem como a implementação de programas e projetos e ofertará indicadores de desempenho para a realimentação do processo de planejamento.

Art. 3º - As diretrizes e estratégias de desenvolvimento econômico e social do Município [6], formuladas pelo FORUM, abrangem os aspectos de uso e ocupação do território [7], as atividades produtivas e reprodutivas da economia e da sociedade [8], estratégias, programas e projetos de desenvolvimento, e contemplam horizontes de curto, médio e longo prazos [9], Anexo 21.

Art. 4º - Um conjunto de diretrizes de desenvolvimento e incremento do presente Plano Diretor, de curto, médio e longo prazo, deve ser elaborado sempre durante o primeiro ano de cada mandato do Executivo Municipal, para vigência a partir do ano seguinte.

§ 1º - As diretrizes de curto prazo serão renovadas anualmente, após avaliação dos resultados do ano anterior.

§ 2º - As diretrizes de médio e longo prazo serão revistas sempre no primeiro ano de cada gestão administrativa.

Art. 5º - Os Programas de Desenvolvimento [10], Anexo 21, serão propostos pelo Executivo ou entidades associativas locais, isoladamente ou em conjunto, e aprovados pela comunidade

através do SPG, durante o primeiro ano de cada gestão administrativa, e terão duração de 01 (um), 04 (quatro) e 10 (dez) ou mais anos, adotando as diretrizes correspondentes e respondendo às diferentes prioridades demandadas pela comunidade, em cada período, com vistas ao cumprimento do presente Plano Diretor.

Art. 6º - Os Programas de Desenvolvimento deverão ter uma estrutura que contemple, pelo menos, os seguintes elementos de planejamento, implementação e gerenciamento:

I - objetivos e metas a serem alcançados;

II - relação de ações a serem desenvolvidas, incluindo obras, serviços, e atividades;

III - orçamento e indicação de fontes de recursos próprios e de terceiros a serem alocados;

IV - indicação de órgãos gestores e articulação dos níveis de poder demandados pelo Programa;

V - prazos e cronogramas físico-financeiros anuais e plurianuais;

VI - procedimentos para acompanhamento e avaliação.

Art. 7º - Os Projetos [11], Anexo 21, devem se inserir, necessariamente, em Programas de Desenvolvimento existentes e em curso, bem como devem ter orçamentos, fontes de recursos, prazos e cronogramas compatíveis com o programa em que se inserem e serem submetidos a procedimento de avaliação sistemático com vistas à sua aprovação e implementação.

Parágrafo único - A institucionalização do Sistema de Planejamento e Gestão Territorial (SPG) será objeto desta lei, no Título VI, Capítulo I a III, que define a regula seus objetivos, competências, composição e procedimentos.

CAPÍTULO III DOS PRINCÍPIOS

Art. 8º - Observadas as disposições pertinentes da Constituição Federal, da Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, da Lei Orgânica do Município, do Estatuto da Cidade e da Legislação Agrária, a promoção do desenvolvimento econômico e social do Município de Bento Gonçalves se rege pelos seguintes princípios:

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

II - garantia da participação da população no planejamento e gestão pública;

III - integração regional com vistas a adotar legislações comuns nas áreas de interesse dos municípios, especialmente a preservação dos mananciais hídricos;

IV - a preservação do meio-ambiente, com ênfase aos mananciais hídricos, como forma de auto-sustentabilidade do município e garantia de abastecimento de água potável à população;

V - a preservação do patrimônio histórico e cultural na área urbana e rural, como forma de respeito ao processo histórico, para preservação da identidade, diferencial e potencial turístico;

VI - promoção da qualidade de vida da população e da equidade social pela ampliação progressiva do acesso à moradia, justa distribuição dos recursos, serviços de infra-estrutura e equipamentos públicos a todos os grupos sociais;

VII - integração entre os diversos organismos municipais - do Executivo e do Legislativo e destes com o setor privado, através de sua coordenação (Sistema de Planejamento e Gestão) em estratégias, metas, programas e projetos.

CAPÍTULO IV
DIRETRIZ FUNDAMENTAL E DIRETRIZES GERAIS
SEÇÃO I
DA DIRETRIZ FUNDAMENTAL

Art. 9º - É diretriz fundamental do Município de Bento Gonçalves a busca permanente do desenvolvimento sustentável (econômico, social e de preservação do meio ambiente, integrando zona urbana e rural), com vistas a assegurar qualidade de vida a todos os seus munícipes, tendo como característica e identidade econômica o sistema de produção vitivinícola e moveleiro, como bases da economia e desenvolvimento do turismo do município, respeitando a necessidade de diversificação e aperfeiçoamento tecnológico como meios de garantir a auto-sustentabilidade do município.

Parágrafo único – Os conflitos, na aplicação das normas, do presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município, serão resolvidos pela supremacia da diretriz fundamental, bem como em cumprimento das diretrizes gerais previstas nos arts. 10 a 12 e em observação aos princípios instituídos no art. 8º.

SEÇÃO II
DAS DIRETRIZES FÍSICAS

Art. 10 - São diretrizes gerais físicas:

I – incentivar e permitir o desenvolvimento de atividades que assegurem a garantia do direito à cidade e município sustentável para as presentes e futuras gerações, adequando-as de forma a garantir o cumprimento e desenvolvimento da diretriz fundamental;

II - preservar os mananciais hídricos como forma vital de abastecimento da população e da existência da própria cidade;

III - descentralizar a cidade, incentivando o surgimento de novos pólos de urbanização, utilizando para isso, instrumentos como

sistema viário, índices construtivos, ocupação do solo, equipamentos institucionais de serviços e industriais;

IV - viabilizar a separação do conflito de trânsito de passagem pelo município com o trânsito local e hierarquizar o sistema viário, buscando contemplar um fluxo harmonioso do trânsito local;

V - utilizar o zoneamento urbano e rural como forma e instrumento de ocupação adequada para cada espaço respeitando suas potencialidades naturais, culturais, ambientais, econômicas e sociais;

VI - utilizar os instrumentos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, adequando-os às condições e ao interesse local;

VII – priorizar o interesse coletivo acima do interesse privado e particular.

Parágrafo único – As diretrizes gerais físicas buscam cumprir a diretriz fundamental, quanto à ocupação e desenvolvimento dos aspectos físicos do Município.

SEÇÃO III DAS DIRETRIZES SOCIAIS

Art. 11 - São diretrizes gerais sociais:

I - propiciar espaços de ocupação e moradia para todas as classes sociais criando normas e mecanismos diferenciados e de acordo com as possibilidades econômicas da população, buscando tornar os desiguais mais iguais;

II - preservar o patrimônio histórico e cultural, bem como delimitar e conservar espaços que constituíram a história do município em momentos marcantes do desenvolvimento na zona urbana e rural;

III – utilizar os meios de comunicação como forma de conscientização e divulgação do projeto de município, proposto no presente Plano Diretor;

IV – priorizar projetos preventivos de políticas públicas;

V – criar mecanismos que busquem a colaboração da iniciativa privada a fazer investimentos que venham incrementar o projeto de município proposto no presente Plano Diretor (programas, projetos, atividades e legislações complementares);

VI - utilizar a educação como instrumento de construção da cidadania, de valores éticos, de respeito à cultura, à história, às tradições e costumes locais, conscientizando para a necessidade de conhecimento e participação de toda a comunidade na construção do projeto de município, proposto no presente Plano Diretor.

Parágrafo único - Nas escolas municipais serão ministrados conteúdos relativamente à história, cultura, tradições, costumes locais, bem como conhecimentos do projeto de município construído pela comunidade, no presente Plano Diretor.

SEÇÃO IV

DAS DIRETRIZES ECONÔMICAS

Art. 12 - São diretrizes gerais econômicas:

I - buscar empreendimentos econômicos (serviços, indústrias, agroindústrias, turismo e produção agrícola), com objetivo de propiciar auto-sustentabilidade ao município, respeitando o zoneamento e vocação de cada espaço urbano e rural;

II - incentivar o turismo, como elemento econômico e de auto-sustentabilidade das zonas urbana e rural do município, através de empreendimentos públicos e da iniciativa privada, partindo da preservação e consolidação dos espaços turísticos existentes, tendo como fundamento a vitivinícola e ao mesmo tempo criando novos espaços de acordo com a vocação natural física, econômica e social.

§ 1º - Os serviços serão incrementados de acordo com cada zoneamento e vocação definida, buscando especialmente incentivar serviços específicos de atendimento ao turista de cada espaço.

§ 2º - A indústria e os serviços serão permitidos nos espaços adequados, nos limites da auto-sustentabilidade, social, ambiental e física (de trânsito e sistema de saneamento).

§ 3º - As diretrizes econômicas visam à auto-sustentabilidade econômica de cada zoneamento e do município como um todo.

TÍTULO II

DA ESTRUTURA DO ESPAÇO URBANO E RURAL

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 13 - A estruturação do espaço urbano, nos núcleos urbanos e na zona rural, define-se por normas de uso, ocupação e parcelamento do solo consubstanciadas nesse plano e nas leis específicas que serão editadas.

Art. 14 - As atividades urbanas e rurais são reguladas mediante a instituição de zonas de uso conforme planta de zoneamento (Anexo 3 - zona urbana e Anexo 9 - zona rural) da presente lei e normas aqui definidas.

Art. 15 - O Município disciplinará a ocupação, parcelamento e uso do solo, com o objetivo de assegurar o desenvolvimento sustentável, urbano e rural.

Art. 16 - Constitui-se como zona urbana a sede do Município, delimitada por um perímetro urbano, conforme Anexo 2, onde serão permitidos: habitações, serviços, indústrias, agroindústrias, hotéis,

conjuntos habitacionais, equipamentos institucionais, sistema viário adequado, equipamentos destinados ao lazer, a cultos religiosos, diversão e demais equipamentos urbanos necessários.

Art. 17 - Constitui-se zona rural o que está fora do perímetro urbano e que tem uso predominantemente agrícola, turístico, agroindustrial e de conservação, podendo sediar outras atividades, tais como: residenciais, artesanais, comerciais e de serviços, desde que associadas às atividades predominantes ou necessárias à população residente, em localizações e escalas compatíveis com a manutenção do caráter da região e do padrão básico da atividade produtiva.

Parágrafo único - Os aglomerados rurais, são locais onde o desenvolvimento alterou de alguma forma o padrão genérico preconizado pela área rural.

Art. 18 - As ocupações urbanas e rurais deverão respeitar:

- I – o respectivo zoneamento;
- II – os índices construtivos previstos em lei;
- III – a infra-estrutura urbana ou rural existente;
- IV – o tipo de solo e suas características naturais;
- V – o novo zoneamento, exceto naqueles zoneamentos específicos onde serão desestimulados gradativamente usos incompatíveis e que comprometam a finalidade prevista na lei;
- VI – a vocação natural de cada espaço.

§ 1º - As áreas urbanas que mantiverem ocupação rural devidamente comprovada por laudo e vistorias da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Agricultura, quanto ao uso agrícola, poderão continuar pagando o INCRA, devendo o Município tributar o IPTU na medida em que mudarem a sua destinação ou por interesse público.

§ 2º - Ficam vedadas quaisquer obras, como aumento de área ou reformas, ressalvadas aquelas meramente de conservação, quando forem incompatíveis com as atividades ou usos previstos nos novos zoneamentos urbanos ou rurais ou quando estiverem avançando sobre via pública existente ou projetada.

§ 3º - As construções antigas que se constituam patrimônio histórico e cultural e que estejam invadindo o alinhamento, poderão ser utilizadas, sendo estudado caso a caso. Nesse caso o requerente, através de seu responsável técnico, deverá solicitar inicialmente ao IPURB um pedido de viabilidade, sendo sua aprovação final submetida à apreciação do COMPLAN e/ou DISTRITAL.

§ 4º - Em terrenos atingidos por alargamento de via pública será permitida a ampliação do prédio com recuo inferior ao previsto em Lei, desde que comprovadamente o mesmo tenha obedecido

recuos corretos quando de sua edificação, devendo todavia obedecer os índices urbanísticos vigentes.

Art. 19 - O Sistema Tributário Municipal adotará medidas para restringir ou incentivar a ocupação do solo urbano e rural, através de:

I - redução ou isenção do IPTU e demais tributos municipais;

II - aumento de IPTU e demais tributos municipais.

Art. 20 - Os alvarás de licença para localização e funcionamento de qualquer atividade dentro da área urbana e rural do Município, serão expedidos pelo IPURB, mediante a observação das disposições desta lei, conforme Anexo 8.

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DA ÁREA URBANA
CAPÍTULO I
ÁREA URBANA
SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 21 - O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado é o instrumento para a execução da Estratégia de Uso do Solo Privado do Município de Bento Gonçalves, cujo objetivo é disciplinar e ordenar a ocupação do solo privado urbano, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo, estabelecendo a hierarquia viária a fim de orientar o seu desenvolvimento.

Art. 22 - Nenhuma obra de construção, reconstrução, reforma, demolição ou acréscimo de edificação será feita na área urbana e rural do Município, sem a prévia aprovação e licença da Prefeitura, nos termos desta Lei.

Parágrafo único - Nos acréscimos, a soma da área da edificação existente com a área a ser construída não poderá ultrapassar a área total permitida pelos índices urbanísticos fixados nesta lei e somado à área construída oriunda da aplicação do (IA) sobre a ATAR, permitida no zoneamento.

SEÇÃO II
DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 23 - As zonas de uso de que trata o presente capítulo estão graficamente representadas, na planta de zoneamento, Anexo 3, passando a fazer parte integrante da presente.

Art. 24 - Para efeito de aplicação desta Lei, são criadas as seguintes zonas de uso do solo urbano:

- I - Zona Comercial Central;
- II - Zona Comercial 1;
- III - Zona Residencial - 1;
- IV - Zona Residencial - 2;
- V - Zona Residencial 2 - Corredor Gastronômico; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)
- VI - Zona Residencial - 3 - mista;
- VII - Zona Residencial 3;
- VIII - Zona Especial de Habitação Unifamiliar – ZEHU; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)
- IX - Zona de Proteção aos Mananciais 1 – ZPM1; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)
- X - Zona de Proteção aos Mananciais 2 – ZPM2; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)
- XI - Zonas de Preservação Ambiental, de contribuição à Bacia Hidrográfica à Barragem do Moinho e do Arroio Barracão;
- XII - Zonas de Preservação Ambiental Permanente - APP;
- XIII - Zonas de Preservação ao Patrimônio Histórico e Cultural;
- XIV - Zonas de Proteção Institucional;
- XV - Zona Industrial;
- XVI - Área Urbana de Preservação Paisagem do Vale dos Vinhedos;
- XVII - Zona Especial - Hospital Tacchini;
- XVIII - Sítios de Lazer;
- XIX - Zona de Transição;
- XX - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- XXI - Zona de Proteção ao Aeródromo – ZPA.

SEÇÃO III **ZONA COMERCIAL CENTRAL – ZCC**

Art. 25 - A Zona Comercial Central -ZCC tem como característica a predominância de atividades comerciais, de varejo e serviços, miscigenadas com atividades ligadas ao uso residencial. Zona de densificação controlada e proteção do patrimônio histórico e cultural.

Art. 26 - Será exigido Laudo de Acessibilidade para prédios comerciais e mistos, bem como outras medidas mitigadoras

necessárias. Para o cálculo prévio destas vagas será considerada 01 (uma) vaga para cada 100,00m², observando o limite mínimo de 01 (uma) vaga por sala, além das vagas exigidas no Anexo 7 desta lei. Com o objetivo de solicitar número de vagas de estacionamento necessário para os usuários da atividade comercial. Este pavimento será compensado em área construída, mediante estudo do Órgão Gestor (IPURB), respeitando os limites máximos previstos em lei. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Parágrafo único – Todo uso comercial e misto, independente de metragem, será exigido Estudo do Impacto de Vizinhança. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 27 - São índices construtivos permitidos na ZCC:

- I – IA (Índice de Aproveitamento) – 2.5;
- II - IA (Índice de Aproveitamento) – 3.5 para edificações essencialmente residenciais;
- III - TO (Taxa de Ocupação) 80%;
- IV - Altura: 10 pavimentos ou 31,00m.

[\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

§ 1º - Será permitida Taxa de Ocupação (TO) 100% (cem por cento) para os pavimentos ocupados por garagens, desde que não excedam a altura máxima permitida nas divisas para as edificações, dada pela cota 7,00m, calculada a partir do perfil natural do terreno e no eixo do corte, onde faz divisa. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 113, de 17 de agosto de 2007\]](#)

§ 2º – Nos prédios essencialmente residenciais poderá admitir-se térreo comercial. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

§ 3º - (VETADO). [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 28 - São atividades permitidas na ZCC:

- I – Residência unifamiliar;
- II – Residência multifamiliar;
- III – Comércio e serviços vinculados à residência;
- IV – Estabelecimento de recreação, lazer e turístico;
- V – (EXCLUÍDO). [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

SEÇÃO IV ZONA COMERCIAL 1 – ZC1

Art. 29 - A ZC1 tem como característica a predominância de atividades comerciais, de varejo e de serviços, ambas nitidamente urbanas, miscigenadas com atividades ligadas ao uso residencial.

Art. 30 - Será exigido Laudo de Acessibilidade para prédios comerciais e mistos com o objetivo de solicitar número de vagas de estacionamento necessário para os usuários da atividade comercial, bem como outras medidas mitigadoras necessárias. Para o cálculo prévio destas vagas será considerada 01 (uma) vaga para cada 100,00m², observando o limite mínimo de 01 (uma) vaga por sala, além das vagas exigidas no Anexo 7 desta lei. Este pavimento será compensado em área construída, mediante estudo do Órgão Gestor (IPURB), respeitando os limites máximos previstos em lei. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

§ 1º – Todo uso comercial e misto, independente de metragem, será exigido Estudo do Impacto de Vizinhança. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

§ 2º - As exigências do IPURB e da Secretaria Municipal de Transportes e Serviços Públicos deverão ser encaminhadas ao interessado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, podendo este interpor recurso junto ao COMPLAN, que deverá se manifestar no máximo em 30 (trinta) dias.

§ 3º - No prazo máximo de 60 (sessenta) dias da aprovação desta lei, o IPURB em conjunto com a Secretaria Municipal de Transportes e Serviços Públicos, deverá apresentar para aprovação do COMPLAN os critérios utilizados na análise dos Laudos de Acessibilidade, a fim de que seja minimizado o uso de critérios subjetivos.

Art. 31 - São índices construtivos permitidos na ZC1:

I – IA (Índice de Aproveitamento) 3.5, podendo adquirir 40% (quarenta por cento) da altura do prédio, contados desde o meio-fio no ponto médio da fachada de solo criado para chegar na seguinte configuração:

a) altura máxima: 31,00m (10 pavimentos) podendo chegar a 43,00m (14 pavimentos) com a compra de solo criado. A compra de índice segue a base do último pavimento tipo, sem recuos adicionais;

b) TO (Taxa de Ocupação) - 80%. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Parágrafo único – Será permitida Taxa de Ocupação (TO) 100% (cem por cento) para os pavimentos ocupados por garagens, desde que não excedam a altura máxima permitida nas divisas para as edificações, dada pela cota 7,00m, calculada a partir do perfil natural do terreno e no eixo do corte, onde faz divisa. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 113, de 17 de agosto de 2007\]](#)

Art. 32 - São usos permitidos nas ZC1:

I – Residencial unifamiliar;

II – Residencial multifamiliar;

III – Comércio e serviços vinculados à residência;

- IV – Estabelecimento de recreação, lazer e turístico;
- V – (EXCLUÍDO); [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]
- VI – Comércio e Serviços Geradores de Ruídos;
- VII – (EXCLUÍDO); [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]
- VIII – Comércio e serviço geradores de tráfego pesado; [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]
- IX – Comércio e serviços diversificados.

Art. 33 - São consideradas ZC1, as seguintes ruas, devidamente demarcadas no mapa do Anexo 3:

- I - Giácomo Baccin;
- II - Av. São Roque;
- III - Angelo Marcon;
- IV - Avelino Menegotto;
- V - Isidoro Cavedon;
- VI - Ulisses Roman Ross;
- VII - Guilherme Fasolo;
- VIII - Fiorelo Bertuol;
- IX - Amadeu Zambom;
- X - Giovani Girardi;
- XI - Pedro Rosa;
- XII - Humaitá;
- XIII – Pernambuco;
- XIV - São Paulo;
- XV - Joana Guindani Tonello;
- XVI - Cav. José Farina;
- XVII - Giovani Grandó Filho;
- XVIII - Mal. Humberto de Alencar C.Branco;
- XIX - Góes Monteiro;
- XX - Camilo Leindecker;
- XXI - Caxias do Sul;
- XXII - 13 de Maio;
- XXIII - 10 de Novembro;
- XXIV - Goiania;
- XXV - Augusto Pasquali;
- XXVI - Pe. João Scalabrin;
- XXVII - Espírito Santo;
- XXVIII - Antonio Michelin.

Parágrafo único – Nas Ruas Sete de Setembro e Florianópolis, na faixa pertencente a Zona de Proteção aos Mananciais, deverá ser aplicado, no que se refere ao IA (Índice de Aproveitamento), TO (Taxa de Ocupação) e cota ideal, os mesmos índices da ZPM2. [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

SEÇÃO V

ZONA RESIDENCIAL I – ZR1 (densa)

Art. 34 - A ZR1 - Zona Residencial 1, tem como característica a predominância de atividades ligadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar, serviços e comércios locais.

Art. 35 - São índices construtivos permitidos na ZR1:

I – IA (Índice de Aproveitamento) 2.5, podendo adquirir 40% (quarenta por cento) da altura do prédio, contados desde o meio-fio no ponto médio da fachada de solo criado; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

II – TO 65%;

III – altura máxima de 31,00m ou (10 pavimentos), podendo chegar a 43,00m ou (14 pavimentos) com compra de solo criado. A compra de índice segue a base do último pavimento tipo sem recuos adicionais.

Art. 36 - São usos permitidos nas ZR1:

I – Residencial unifamiliar;

II – Residencial multifamiliar;

III – Comércio e serviços vinculados à residência;

IV – (EXCLUÍDO); [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

V – Comércio e Serviços geradores de ruídos;

VI – Estabelecimentos de recreação e lazer e turístico;

VII – Comércio e serviço geradores de tráfego pesado; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

VIII – Comércio e serviços diversificados;

IX – Recreacional;

X – Indústria 1.

SEÇÃO VI

ZONA RESIDENCIAL 2 – ZR2– (média densidade)

Art. 37 - A ZR2 tem como características a predominância de atividades ligadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar, serviços e comércios locais.

Art. 38 - São índices construtivos permitidos na ZR2:

I - IA 1.5; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

II - TO 60%;

III - altura de 2 pavimentos e/ou 7,00m. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 39 - São usos permitidos nas ZR2:

I – residencial unifamiliar;

II – residencial multifamiliar;

III – comércio e serviços vinculados à residência;

IV – (EXCLUÍDO); [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

V – comércio e serviços geradores de ruídos;

- VI – estabelecimentos recreação, de lazer e turístico;
- VII – comércio e serviço geradores de tráfego pesado; [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]
- VIII – comércio e serviços diversificados;
- IX – recreacional.

Art. 40 - Na Zona Residencial 2, fica criado o CORREDOR GASTRONÔMICO, com característica de incentivo ao uso de atividades de prestação de serviços e comércio voltados à gastronomia e de apoio ao turismo.

Parágrafo único – São índices construtivos permitidos no Corredor Gastronômico:

- I – IA (Índice de Aproveitamento) 2.5;
- II – TO (Taxa de ocupação) 60%;
- III – altura de 2 pavimentos e/ou 7m; [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]
- IV – usos característicos poderão construir no alinhamento predial, caso contrário será respeitado o recuo da zona. [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

SEÇÃO VII ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR3 – MISTA (densa)

Art. 41 - A ZR3 Zona Residencial 3 – Mista, tem como características a convivência de atividades ligada ao uso residencial de alta densidade (uni e multifamiliar) e incentivo às atividades de comércio e serviços.

Art. 42 - São índices construtivos permitidos na ZR3-Mista:

- I - IA 1.5, podendo adquirir 67% através do solo criado;
- II – altura máxima de 31,00m ou (10 pavimentos) – podendo chegar a 43,00m ou (14 pavimentos), com compra do solo criado. A compra de índice segue a base do último pavimento tipo sem recuos adicionais;
- III – TO 65%.

Parágrafo único – (EXCLUÍDO).

Art. 43 - São usos permitidos na ZR3 – Mista:

- I - (EXCLUÍDO); [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]
- II - residencial unifamiliar;
- III - residencial multifamiliar;
- IV - estabelecimento de recreação, lazer e turístico;
- V - (EXCLUÍDO); [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]
- VI - comércio e serviços geradores de ruídos;
- VII - comércio e serviço geradores de tráfego pesado; [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

VIII - comércio e serviços diversificados;
IX - recreacional;
X - indústria 1;
XI - comércio e serviços vinculados a residências. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

SEÇÃO VIII **ZONA RESIDENCIAL 3 – ZR3 (média densidade)**

Art. 44 - A ZR3 Zona Residencial 3 (média) tem como característica a convivência de atividades ligadas ao uso residencial de média densidade (uni e multifamiliar) com as atividades de comércio e serviços vinculados à residência.

Art. 45 - São índices construtivos permitidos na ZR3 (mista):
I – IA (Índice de Aproveitamento)1.5;
II – TO (Taxa de Ocupação) 60%;
III – altura 10 pavimentos e/ou 31,00m.

Art. 46 - São usos permitidos na ZR3 (média):
I – residência unifamiliar;
II – residência multifamiliar;
III – comércio e serviços vinculados à residência;
IV – ~~(EXCLUÍDO)~~; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)
V – comércio e Serviços Geradores de Ruídos;
VI – estabelecimentos de recreação, lazer e turístico;
VII – comércio e serviço geradores de tráfego pesado; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)
VIII – comércio e serviços diversificados;
IX – recreacional;
X – indústria I e indústria II (somente indústria de móveis sem acessórios de metal e indústria metalúrgica básica com fabricação de estruturas, artefatos, recipientes e outros metálicos sem tratamento de superfície); [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)
XI – pavilhões para locação. [\[Redação introduzida pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

SEÇÃO IX **ZONA ESPECIAL DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – ZEHU (baixa densidade)**

Art. 47 - A ZEHU (baixa densidade) tem como característica a predominância de atividades ligadas ao uso unifamiliar.

Art. 48 - São índices construtivos permitidos na ZEHU (baixa densidade):

- I – IA 1.5.
- II – TO 60%;
- III – altura de 7,00m e/ou 2 pavimentos.

Parágrafo único – O subsolo não será computado na altura.

Art. 49 - É uso permitido na ZEHU (baixa densidade):

- I – residencial unifamiliar;
- II – comércio e serviços vinculados à residência.

SEÇÃO X **ZONA DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS 1 (baixíssima densidade)**

Art. 50 – A ZPM1 (baixíssima densidade) tem como característica apenas o uso extensivo da terra, com residências unifamiliares, de natureza não agressiva ou prejudicial ao meio ambiente. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 51 - São índices construtivos permitidos na ZPM1 (baixíssima densidade):

- I - IA 0.8;
- II - TO 50%;
- III - QUOTA IDEAL: 450m².

[\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 52 - São usos permitidos na ZPM1 (baixíssima densidade):

- I - residencial unifamiliar, desde que tenham seus esgotos sanitários tratados através do processo fossa séptica, sumidouro, filtro anaeróbio ou estação de tratamento;
- II - hortifrutículas e agricultura sem risco para a qualidade da água, não sendo permitido a aplicação intensiva de defensivos agrícolas;
- III - comércio e serviço vinculado à residência.

[\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 53 - O licenciamento de outros usos e atividades deverá ser concedido, após parecer prévio da CORSAN, com base em critérios de proteção ao meio ambiente e preservação da qualidade da água.

Parágrafo único - As indústrias já instaladas na área e que não se enquadrem dentro das normas fixadas por esta lei, deverão submeter-se às normas e aos prazos estabelecidos pelo IPURB para instalação ou regularização do sistema de tratamento de seus efluentes, visando reduzir sua carga poluidora a níveis compatíveis com a preservação dos mananciais hídricos, conforme legislação ambiental vigente.

[\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

SEÇÃO XI
ZONA DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAS 2 (baixa densidade)

Art. 54 - A ZPM 2 (baixa densidade) tem como características a predominância de atividades ligadas ao uso residencial de baixa densidade e de natureza não agressiva ao ambiente. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 55 - São índices construtivos permitidos para a ZPM 2 (baixa densidade):

I - IA 0.8;

II - TO 50%;

III - QUOTA IDEAL: 450,00m²;

IV - Altura 2 pavimentos e/ou 7m. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 56 - São usos permitidos nas ZPM 2 (baixa densidade):

I – residencial unifamiliar, desde que tenham seus esgotos sanitários tratados através de processo fossa séptica, sumidouro, filtro anaeróbio ou estação de tratamento;

II - hortifrutículas e agricultura sem risco para a qualidade da água, não sendo permitido o uso intensivo de defensivos agrícolas;

III – comércio e serviços vinculados à residência, com exceção do comércio atacadista;

IV – estabelecimentos de recreação, lazer e turístico;

V - Comércio e Serviços Diversificados. [\[Redação introduzida pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Parágrafo único - Todos os imóveis atingidos pela linha conhecida como divisor de águas, indicada no Anexo 3, serão estudados caso a caso, conforme o sentido do escoamento da rede cloacal/pluvial. [\[Redação introduzida pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

SEÇÃO XII
ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DE CONTRIBUIÇÃO À BACIA
HIDROGRÁFICA À BARRAGEM DO MOINHO E DO
ARROIO BARRACÃO-ZPAMB

Art. 57 - São consideradas áreas de proteção ambiental permanente e, como tais, reservadas aquelas referentes às Bacias de Contribuição as Barragens do Moinho e do Arroio Barracão. Ficam abrangidos pela presente lei os cursos d'água e demais recursos hídricos pertencentes a referida Bacia de Contribuição. As áreas de proteção ficam delimitadas como sendo àquelas contidas entre os divisores de água do escoamento superficial contribuinte ao curso d'água em questão. As águas dos recursos hídricos da Bacia de Contribuição ao Barracão e da Barragem do Moinho, no Distrito de São Pedro, dentro do Município de Bento Gonçalves devidamente demarcado pelo art. 172 da Lei Complementar nº

103, de 26 de outubro de 2006, destina-se prioritariamente ao abastecimento público. Os arroios primários considerados como curso d'água contribuinte ao Arroio Barracão, determinado em todas as suas confluências, tomadas sucessivamente no sentido foz-nascente pelo afluente cuja Bacia representar maior área de drenagem, enumerados de 03, 04, 05, 23, 24 e 25, constituem-se áreas ou faixas de primeira categoria ou de maior restrição, delimitado em uma faixa de 100,00m de largura, medida em projeção horizontal a partir dos limites do álveo em cada uma das margens dos Arroios supra citados, mais o Arroio Barracão. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Parágrafo único – Não serão considerados como APP os terrenos oriundos de loteamentos, desmembramentos e demais formas de parcelamento do solo que tenham sido objeto de aprovação anterior pelo Município e pela FEPAM em faixa distante 15,00m de cursos d'água, desde que consolidados até a data de 10 de julho de 2001, devendo as construções sobre esses imóveis obedecer os índices construtivos e usos da zona em que estiverem inseridos. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 03 de maio de 2007\]](#)
[\[Dispositivo suspenso pela Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 70020993630\]](#)

Art. 58 - São consideradas também áreas de proteção ambiental permanente, os arroios secundários considerados como cursos d'água formado por um Arroio primário, enumerados 01 e 02, delimitado em uma faixa de 50,00m de largura, medida em projeção horizontal a partir dos limites do álveo. Nos 30,00m iniciais deverá obedecer os parâmetros do parágrafo único do art. 59 e, nos 20,00m finais também deverá ser elaborado um estudo técnico no mesmo prazo contemplado pelo parágrafo único do art. 59. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 59 - São usos permitidos na presente ZPAMB, o lazer (parques, praças e jardins), práticas esportivas desde que não possuam instalações permanentes nem edificações (desmatamento, remoção da cobertura vegetal existente e movimentação de terra, inclusive empréstimos e bota-fora, desde que destinados apenas aos serviços e obras permitidas acima), reflorestamento e florestamento com essências nativas.

Parágrafo único - A faixa de primeira categoria ou de maior restrição, constitui-se de 100,00m, sendo que nos 30,00m iniciais é considerada Área de Preservação Permanente, devendo obedecer um cronograma, iniciando em março de 2007 e findando em março de 2008, que indique a aprovação de um Projeto de Recuperação das margens dos Arroios supra citados, tipos de espécies de essências nativas, reflorestamento da mata ciliar existente, quantidades, épocas de plantio, replantio das mortas, adubação, controle de formiga, etc. A Secretaria Municipal do Meio Ambiente, será responsável pela aprovação, acompanhamento e vistoria final do Projeto de Recuperação. Nos 70,00m finais, contratar-se-á um estudo técnico referente aos metros necessários que a faixa deve possuir, bem como seus respectivos usos, considerando-se tratar de água para abastecimento público, devendo ser obedecido um cronograma com prazo final para apresentação até dezembro de 2008.

[\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

SEÇÃO XIII
ZONA PRESERVAÇÃO AMBIENTAL PERMANENTE - APP

Art. 60 - São consideradas Zonas de Preservação Ambiental Permanente – APP:

- I - ao longo dos arroios, devidamente demarcados no Anexo 3, na forma da legislação federal;
- II - áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas do IPURB, da Secretaria do Meio Ambiente e FEPAM;
- III - as mata nativa, observando-se o Anexo 3.

Parágrafo único - Outras áreas não demarcadas no Anexo 3, seguem parâmetros conforme Lei Federal e Estadual específicas.

Art. 60-A – (VETADO).

SEÇÃO XIV
ZONA PRESERVAÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL - ZPPHC

Art. 61 - As ZPPHC têm como característica a proteção, preservação e a revitalização dos bens construídos e naturais nas áreas especiais conhecidas como Cidade Baixa e Cidade Alta, junto à Estação Ferroviária, devidamente assinalado no mapa do Anexo 3, sendo que os aspectos visuais deverão valorizar a paisagem natural, preservar a constituição residencial e comercial e propor serviços de apoio ao turismo.

Art. 62 - A Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (PPHC), urbano e rural com base no Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Bento Gonçalves e conforme art. 296 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, serão incentivados através da outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir, mediante estudos do IPURB alicerçados pelo parecer do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e pelo SPG. Serão observados os potenciais construtivos da zona onde o imóvel está inserido. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Parágrafo único – Será permitido uma majoração de 50% (cinquenta por cento) na indenização por solo criado.

SEÇÃO XV
ZONA PROTEÇÃO INSTITUCIONAL - ZPI

Art. 63 - A ZPI tem como característica a predominância de serviços de uso público coletivo.

Art. 64 - São índices construtivos permitidos na ZPI:

- I – IA (Índice de Aproveitamento): 2.5.
- II – TO (Taxa de ocupação): 50%.
- III – altura 10 pavimentos e ou 31,00m.

Parágrafo único - São usos permitidos:

- I – estabelecimentos de recreação, lazer e turístico;
- II – (EXCLUÍDO); [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]
- III - serviços de uso público;
- IV – (VETADO);
- V – (VETADO);
- VI – (VETADO);
- VII – (VETADO);
- VIII – (VETADO);
- IX – (VETADO).

SEÇÃO XVI
ZONA INDUSTRIAL - ZI

Art. 65 - A ZI tem como característica a predominância de indústrias cujos processos produtivos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, não causem incômodos sensíveis às demais atividades urbanas.

Art. 66 - São índices construtivos permitidos na ZI:

- I - IA (Índice de Aproveitamento): 1.6;
- II – TO (Taxa de ocupação): 80%;
- III – (EXCLUÍDO)

Art. 67 - São usos permitidos nas ZI:

- I – comércio e serviços geradores de ruído;
- II – comércio e serviços diversificados;
- III – indústrias (de baixo, médio e alto potencial poluidor);
- IV – comércio e serviço geradores de tráfego pesado;
- V – comércio e serviços perigoso;
- VI – pavilhão para locação;
- VII – (EXCLUÍDO). [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

Parágrafo único - Quando se tratar de transportadoras somente para definição de endereço (escritório), sem uso de caminhões e ou carga pesada, pode ser instalada em outros locais que admitem comércio e serviços.

Art. 68 - Toda transportadora localizada na Zona Industrial deverá possuir Laudo de Acessibilidade aprovado.

SEÇÃO XVII ZONA DE PRESERVAÇÃO A PAISAGEM DO VALE DOS VINHEDOS URBANA- ZPPVV

Art. 69 - A ZPPVV (urbana) tem como características as áreas hoje destinadas à viticultura.

Art. 70 - Estas zonas serão protegidas e preservadas, incentivando a vitivinicultura.

Art. 71 - Só poderão ser substituídos por novas áreas de cultivo na mesma propriedade, devendo ser incentivado o desenvolvimento de novas áreas de cultivo.

Art. 72 - São permitidos os usos do solo temporário e simultâneo à cultura da uva.

Art. 73 - Os vinhedos e a linha do horizonte estão protegidos de forma que nenhuma edificação poderá seccioná-la, observada de qualquer ponto da via pública da qual a propriedade tem acesso.

Art. 74 - A ZPPVV (urbana) fica delimitada, conforme mapa Anexo 3.

Art. 75 - São usos permitidos:

I - na primeira Banda de 100,00m de largura contados a partir da Rodovia do Vinho, sentido transversal, serão permitidos: residencial unifamiliar, atividades de comércio e serviços vinculados à residência e comércio e serviços voltados ao turismo de maneira especial àqueles voltados à vocação do Vale dos Vinhedos. O lote mínimo será de 1.000,00m²; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)
II - após os 100,00m, além dos usos permitidos na primeira Banda será permitido, também, parcelamento de solo sob forma de sítios de recreio, com cota ideal de 2.500,00m² e condomínios fechados, com cota ideal de 800,00m² por residência unifamiliar, reservando 55% (cinquenta e cinco por cento) de área de uso comum (circulação, áreas livres e preservação permanente). [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 76 - São índices construtivos permitidos na ZPPVV (URBANA)
I – IA (Índice de aproveitamento): 0.4;
II – TO (Taxa de ocupação) : 50%;
III – quanto aos recuos os mesmos serão fornecidos através do Anexo 12, observando-se a categoria das vias. [Redação introduzida pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

Parágrafo único - Os núcleos consolidados, em situação irregular, até a promulgação desta lei serão estudados caso a caso para obter a sua aprovação dentro das novas características prescritas acima.

SEÇÃO XVIII ZONA ESPECIAL - HOSPITAL TACCHINI - ZEHT

Art. 77 - A ZEHT tem como característica a atividade de saúde Hospital Tacchini, que terá uma lei especial demarcada pelo perímetro, conforme mapa Anexo 3.

Art. 78 - Em caso de ampliação será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo único – Serão permitidas duas vagas de estacionamento para cada 100,00m² de construção computável.

Art. 79 - São índices construtivos permitidos na ZEHT:
I – IA (Índice de Aproveitamento): 4.0;
II – TO (Taxa de ocupação): 80%.

Parágrafo único – (VETADO).

SEÇÃO XIX SÍTIOS DE LAZER

Art. 80 - O sítio de lazer tem como característica o uso predominante de residências unifamiliares voltados ao lazer, com lote mínimo de 2.500,00m².

Art. 81 - São índices construtivos permitidos nos Sítios de Lazer:
I – IA (índice de aproveitamento): 0.4;
II – TO (taxa de ocupação): 50%.

Parágrafo único - São usos permitidos, o residencial temporário e o residencial unifamiliar.

SEÇÃO XX ZONA DE TRANSIÇÃO

Art. 82 - A Zona de Transição tem como característica a predominância de atividades comerciais, de varejo e de serviços, miscigenadas com atividades ligadas ao uso residencial.

Art. 83 - São usos Permitidos nas Zonas de Transição:
I - atividades comerciais e de serviços vinculados à residência;
II - pequenos depósito de até 250,00m² e indústrias baixo potencial poluidor de até 500,00m²;
III – residências temporárias;
IV – estabelecimentos de recreação e lazer;
V – residencial unifamiliar.

Art. 84 - São índices construtivos permitidos nas Zonas de Transição:
I – IA (Índice de Aproveitamento): 2.5;
II – TO (Taxa de ocupação): 65%;
III - Limitador de altura de até 3 pavimentos e/ou 12,00m;
IV – quanto aos recuos os mesmos serão fornecidos através do Anexo 12, observando-se a categoria das vias. [\[Redação introduzida pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

SEÇÃO XXI ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. 85 – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, são áreas destinadas exclusivamente à habitação popular e atividades complementares. São áreas de assentamento habitacional exclusivo para população de baixa renda, em áreas consolidadas ou propostas onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 86 - São Zonas Especiais de Interesse Social:
I - ZEIS 1;
II - ZEIS 2.

Art. 87 - São consideradas ZEIS 1 as áreas consolidadas e ocupadas por habitações populares, dependentes de regularização fundiária, ordenamento urbano, recuperação urbanística, recuperação ambiental, estrutura viária e institucional adequadas, associando-se a necessidade de serviços públicos e privados que assegure sustentabilidade.

Parágrafo único - As ZEIS 1 são os núcleos mapeados no Anexo 3, detalhados seus perímetros em Planos de Urbanização a serem elaborados.

Art. 88 - Deverão ser constituídos em todas as ZEIS tipo I conselhos gestores compostos por representantes dos moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação.

Art. 89 - As intervenções sempre deverão prever infraestrutura (saneamento básico, drenagem, água e eletricidade), com a posterior regularização da posse da terra.

Art. 90 - As obras podem envolver inclusive a estabilização de encostas, morros, desde que não signifique nenhum prejuízo ao meio ambiente.

Art. 91 - Não poderão ser regularizadas áreas ou moradias em zonas de proteção dos mananciais hídricos ou de preservação permanente, exceto nos casos de ocupação desejada, previsto em lei.

Art. 92 - A forma de participação do Município, da iniciativa privada e dos moradores será definida em cada projeto específico.

Art. 93 - O Plano de Urbanização de cada ZEIS 1 será estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, e deverá prever:

- I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana;
- II - diagnóstico da ZEIS1 que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população residente;
- III - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;
- IV - condições para o remembramento de lotes;
- V - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;
- VI - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano;
- VII - fontes de recursos para a implementação das intervenções;
- VIII - adequação às disposições definidas neste Plano;
- IX - atividades de geração de emprego e renda.

Parágrafo único - Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS1 deverão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

Art. 94 - Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS1, o Executivo poderá disponibilizar na medida do possível assessoria técnica, jurídica e social à população moradora, através do Departamento de Habitação com coordenação do IPURB.

Art. 95 - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS 2- são consideradas as áreas de ocupação mista, compostas de áreas habitacionais populares consolidadas e áreas adjacentes com possibilidade de novos empreendimentos.

Parágrafo único - Aplicam-se às regras específicas de cada espaço: se for área consolidada tratar-se-á como ZEIS 1 se for produção de novos empreendimentos tratar-se-á como ZEIS 2.

Art. 96 - Sobre as Zonas Especiais de Interesse Social poderá o município instituir imposto progressivo sobre a propriedade urbana, podendo o proprietário beneficiar-se dos incentivos previstos em lei, no caso de realizar o empreendimento por conta própria ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único - O Município poderá dar incentivos fiscais, a serem regulamentados em lei específica, para incentivar e baratear o custo das habitações populares, como: [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

I – Redução de IPTU;

II – (VETADO);

III – Reduções fiscais para autorizações de serviços;

IV – (VETADO);

V – (VETADO).

Art. 97 - O parcelamento nas Zonas Especiais de Interesse Social, o uso e ocupação do solo serão regulados de forma diferenciada, (na estrutura viária, nos índices construtivos, taxas de ocupação e áreas institucionais) visando baratear o custo do lote. Será elaborado, após a aprovação desta Lei, o detalhamento da questão mencionada. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 98 - Nas residências multifamiliares (verticais), exclusivamente em ZEIS 2 e destinados à habitação de interesse social, será permitida a construção de unidades com até 05 pavimentos sem elevador, desde que a altura entre a soleira de entrada do prédio até a face da laje de piso do último pavimento não ultrapasse 14,00 metros e o acesso até a soleira deve ter no máximo 03 (três) degraus. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 99 - A área máxima da gleba para empreendimentos habitacionais horizontais e verticais fechados é de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados). [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 100 - Para todos os empreendimentos, é necessária viabilidade do IPURB com relação ao sistema viário projetado pelo Município.

Art. 101 - Os programas habitacionais de interesse social abrangem a habitação e as obras de infra-estrutura e equipamentos a ela vinculados.

Parágrafo único - Fica obrigado à implantação uma estrutura básica: água, esgoto, energia elétrica, sistema de saneamento básico e abertura de vias, devendo ser exigidos estações de tratamento.

Art. 102 - O parcelamento do solo nas ZEIS não será permitido nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;

IV - em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;

V - nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

VI - nas áreas encravadas, sem acesso à via pública.

Art. 103 - Nas ZEIS, o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como os planos de urbanização, deverão observar a legislação federal estadual e normas técnicas pertinentes e, quando houver, as leis específicas das áreas de proteção e recuperação dos mananciais e restrições ambientais.

Art. 104 - Aplica-se nas ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, quais sejam Solo Criado, Operações Urbanas Consorciadas, Direito de Preempção, IPTU progressivo.

Art. 105 - Para as ZEIS 2, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Parâmetros para uso residencial unifamiliar:

Índice de aproveitamento	Taxa de ocupação	Recuos
1,5	65%	Frente: - 4,00m para terrenos internos; - 4,00m e 1,50m para esquinas. Lateral: - na divisa, se sem janelas; - 1,50m caso tenha janela. Altura: - 7,00m de altura ou dois pavimentos, exceto subsolo.

[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

Art. 106 - São usos permitidos nas ZEIS 2:

- I - residência unifamiliar;
- II - comércio e serviços vinculados a residências;
- III - comércio e serviços diversificados;
- IV - recreacional;
- V - residências multifamiliares;
- VI - outras atividades serão estudadas caso a caso pelo IPURB, Departamento de Habitação e COMPLAN, sempre com o critério de atividades voltadas ao apoio à atividade residencial de interesse social;
- VII - indústria I e II.

[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

Art. 107 - O projeto deverá ser submetido à apreciação de licenciamento ambiental municipal preliminarmente.

Art. 108 - São parâmetros para residências multifamiliares (alíneas “a” e “b”, do inciso II, do art. 118): [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

Área total máxima por unidade habitacional	Taxa de ocupação	Índice de aproveitamento	Recuo	Vagas estacionamento
70,00m ²	65%	1.5	<p>EMPREENDIMEN TO COM MAIS DE 10 UNIDADES: Frente: 4,00m. Fundos: 4,00m. Lateral: 2,50m.</p> <p>EMPREENDIMEN TO ATÉ 10 UNIDADES: Frente: - 4,00m para terrenos internos; -4,00m e 1,50m para esquinas. Lateral: - na divisa, se sem janelas; - 1,50m caso tenha janela.</p>	<p>EMPREENDIMEN TO COM MAIS DE 50 UNIDADES: 75% das unidades habitacionais.</p> <p>EMPREENDIMEN TO ATÉ 50 UNIDADES: 1 vaga para cada unidade, permitindo-se 75% das vagas para cada unidade, com área privativa máxima de 35,00m².</p>

Parágrafo único – Para as ZEIS 1 e ZEIS 2 será permitido que a vaga de estacionamento localize-se sobre o recuo frontal, desde que vaga descoberta e não edificada, respeitando-se o limite mínimo de 20% (vinte por cento) de taxa de permeabilidade do solo para o terreno.

Art. 109 - São parâmetros de loteamentos:

LOTE	ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÁXIMA
Situação interna	125m ²	5m	200m ²
	140m ²	7m	210m ²
	200m ²	10m	300m ²
Esquina	200m ²	12m	360m ²

§ 1º - A área máxima para remembramento é de 400,00m² por unidade habitacional.

§ 2º - Para lotes urbanizados até a data da aprovação desta lei, será permitido o desdobro do lote com testada de 6,00m e área de 120,00m².

[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 03 de maio de 2007]

Art. 110 - Para loteamentos, a doação de área verde será de 10% (dez por cento) do total da gleba livre de áreas de preservação permanente.

Parágrafo único - A infra-estrutura a ser implantada mínima é a abertura de vias, água, energia elétrica, esgoto pluvial, sistema de saneamento básico, devendo ser exigido estações de tratamento.

Art. 111 - Nos prédios residenciais verticais, nos condomínios por unidades autônomas e para residências unifamiliares agrupadas, geminadas ou em série (cooperativas), a área livre de uso comum acrescida de sistema viário, será de 25% (vinte e cinco por cento) da gleba original, não podendo estar em área de preservação permanente.

Parágrafo único - São parâmetros somente para cooperativas habitacionais, desde que devidamente constituídas, através de documentos que comprovem a sua personalidade jurídica:

- a) área máxima por unidade habitacional 100,00m²;
- b) taxa de ocupação 65%;
- c) índice de aproveitamento 1.5;
- d) recuo frontal 4,00m.

[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

SEÇÃO XXII ZONA DE PROTEÇÃO AO AERÓDROMO

Art. 112 - A Zona de Proteção ao Aeródromo é regulamentada pelo Decreto nº 95.128/1987 e a Portaria GM5 1140/1987, conforme cálculo demonstrado pelo mapa Anexo 5.

Parágrafo único - Serão permitidos (dentro do cone, conforme mapa Anexo 5), residencial unifamiliar e comércios e serviços vinculados à residência.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS
SEÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 113 - A delimitação das diversas zonas que constituem a área urbana será feita conforme Anexo 3, integrante desta lei.

Art. 114 - As zonas serão constituídas de todos os lotes com frente para os logradouros públicos nelas incluídos, não indo além do lote de esquina no caso de encontro de vias em limites de zonas.

§ 1º - Serão levados em consideração o "lote", entende-se como tal, a matrícula do mesmo com suas dimensões e respectiva área.

§ 2º - Havendo mais de um lote, para a construção da edificação, o proprietário deverá unificar suas matrículas, para posterior análise do projeto. Na unificação de duas ou mais matrículas, para constituição de um lote único e havendo edificação sobre um ou mais deles, os índices urbanísticos serão calculados com base no lote unificado.

Art. 115 - No caso de um lote ter frente para logradouros públicos compreendidos em zonas diferentes, serão adotados os índices urbanísticos mais favoráveis ao lote em questão e os recuos inerentes a cada zona.

Art. 116 - No caso de uma das testadas estar voltada para uma via com limitação especial de altura, o prédio deverá ser desenvolvido de modo a que a altura do mesmo não venha a ultrapassar os limites previstos em cada zona em até 50 % (cinquenta por cento) da profundidade do lote.

Art. 117 - Os terrenos de esquina com profundidade superior à profundidade padrão serão estudados caso a caso.

SEÇÃO II
DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS URBANOS

Art. 118 - Para efeito desta Lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:

I – Uso Residencial Unifamiliar (uma economia por lote) – RU, compreendendo:
[\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

a) Residências unifamiliares isoladas;

II – Uso Residencial Multifamiliar (duas ou mais economias por lote) – RM, compreendendo: [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

- a) prédios residenciais verticais; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)
- b) condomínios por unidade autônoma, residências unifamiliares agrupadas, geminadas ou em série (cooperativas habitacionais); [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)
- c) condomínios por unidade autônoma.

III – Comércio e Serviços Geradores de Ruídos – compreende estabelecimentos que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos. Para esta categoria de usos é aplicado o artigo 300 desta lei complementar: [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

- a) serrarias, carpintarias ou mercenárias;
- b) oficinas mecânicas, como funilaria, oficina de reparação de veículos, reparação de artigos de borracha (pneus, câmara de ar e outros artigos), lubrificação, retificação de motores e pintura;
- c) clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.

IV – Estabelecimentos de Recreação, Lazer e turístico, compreendendo:

- a) bar/café e restaurantes.

V – Comércio e Serviços Geradores de Tráfego Pesado – CSTP. Para esta categoria de usos é aplicado o art. 300 desta lei complementar, compreendendo, notadamente:

- a) agências e garagens de companhias transportadoras, de mudanças ou outras que operem com frotas de caminhões ou ônibus; garagem de veículos de carga, comércio, locação de máquinas, equipamentos pesados, empresa de mudança, agência de locação de caminhões, lavagem e oficina mecânica (para a localização de lavagem de veículos e oficina mecânica será exigido projeto que contemple caixa coletora e separadora de óleo e piso impermeável na área de manutenção de veículos e lubrificação), de veículos coletivos e de carga;
- b) entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros, notadamente insumos para agricultura e pecuária, materiais de construção, veículos, sucata e ferro-velho, comércio atacadista e depósito de bebidas;
- c) comércio varejista II: estabelecimentos comerciais destinados a venda direta ao consumidor de artigos que exigem instalações especiais, pela necessidade de amplas áreas de estocagem como veículos e implementos agrícolas (sem depósito de agrotóxico), artigos sanitários e materiais de construção.

[\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

VI – Comércio e Serviços Perigosos. Para esta categoria de usos é aplicado o art. 300 desta lei complementar. Compreende, notadamente: [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

- a) comércio de inflamáveis;
- b) comércio de explosivos, conforme legislação específica;
- c) Depósitos de revenda de gás acima de 30 botijões.

VII – Comércio e Serviços Vinculados à Residência - estabelecimentos com área construída computável de até 500,00m², compreendendo:

- a) categorias de comércio de abastecimento, comércio varejista I, serviços profissionais e serviços financeiros, comércio local, serviço local e administrativos;

- b) comércio local: estabelecimento de comércio varejista de artigos destinados a satisfação das necessidades, mais imediatas da população, como: açougue, fruteira, padaria, armazém, bar, café, lancheria, restaurante, congêneres, agência lotérica, papelaria, farmácia, drogaria, tabacaria e revisteiro;
- c) serviço local: estabelecimento destinado à prestação de serviços pessoais e apoio as unidades residenciais, como: salão de beleza, manicure, pedicure, barbearia, massagista, ateliê de costura, fotógrafo, sapateiro, oficinas de utensílios domésticos, lavanderia, escritório, consultório, estúdio profissional, academia de ginástica e dança, escola maternal e jardim de infância, cursos de idiomas.

VIII – Comércio e Serviços Diversificados. Para esta categoria de usos é aplicado o art. 300 desta lei complementar. Compreende, notadamente:

- a) Todos os itens do inciso VII nas alíneas “a”, “b” e “c” com área computável entre 500,00m² a 1000,00m².

[\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

IX – Recreacional – RT. Para esta categoria de usos é aplicado o art. 300 desta lei complementar. Compreende, notadamente: [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

- a) clubes, associações recreativas e desportivas;
- b) equipamentos para esporte ao ar livre;
- c) atividades recreativas e de lazer, como: Ginásio de Esporte, estabelecimento destinado à prática de esportes e competições esportivas; e Sede de Associação, Sede de sindicato, de partido político, associação profissional, associação de bairro, clubes de serviço, centro comunitário, centro social urbano, associações em geral, sede social de clube e congêneres.

X – Uso Especial, observado o art. 300 desta lei complementar, compreendem atividades que requerem Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), observados o art. 300 desta lei complementar: [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

- a) comércio e serviço, com área construída superior a 1.000,00m²;
- b) cemitérios, crematórios, capelas mortuárias e serviços funerários (capelas mortuárias e serviços funerários deverão observar a legislação vigente que dispõe acerca da matéria); [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)
- c) estádios e campos de esportes;
- d) terminais de transporte coletivo;
- e) Bombeiros, quartéis, presídios;
- f) Parques de diversões, locais para feiras e exposições;
- g) Mercados públicos, supermercados e shopping-centers;
- h) Postos de abastecimentos de veículos, garagens;
- i) criação de animais;
- j) autódromo e aeroporto;
- k) local para camping;
- l) instituição para menores;
- m) estação de televisão e radiodifusão;
- n) hospital, sanatório, casa de repouso e clínica geriátrica;
- o) floricultura;
- p) casas noturnas, danceterias e boates;
- q) jogos eletrônicos, boliche, bilhar;
- r) vinícolas;
- s) templo, igreja e local de culto em geral; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

- t) residências temporárias: hotéis, motéis, pousadas, orfanatos, asilos casa de repouso, internatos;
- u) indústria de jóias; [Redação introduzida pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]
- v) clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres, pet shop; [Redação introduzida pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]
- x) implementos agrícolas com depósito de agrotóxico. [Redação introduzida pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

XI – indústrias diversas, observado o art. 300 desta lei complementar: [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

a) baixo potencial poluidor, que compreende:

I - indústria de alimentos:

- a) entreposto distribuidor de mel;
- b) fabricação de condimentos;
- c) preparação de sal de cozinha;
- d) lavagem de legumes e ou verduras;
- e) fabricação de erva-mate;
- f) fabricação de chás e ervas para infusão.

II - indústria de bebidas:

- a) cantina rural (conforme Decreto Federal nº 99.066).

III - indústria da madeira:

- a) fabricação de artefatos de cortiça;
- b) fabricação de artefatos de bambu vime junco palha trançada (exceto moveis).

IV - indústria de minerais não metálicos:

- a) fabricação de peças ornatos estruturas pré-moldados de cimento, concreto, gesso.

V - indústria de móveis:

- a) fabricação de estofados.

VI - indústria de papel e celulose:

- a) fabricação de artefatos de papel, papelão, cartolina, cartão, com operações secas, sem impressão gráfica.

VII - indústria de perfumarias, sabões e velas:

- a) fabricação de velas.

VIII - indústria de produtos de matéria plástica:

- a) fabricação de artefatos de material plástico, sem tratamento de superfície, sem impressão gráfica;
- b) fabricação de canos, tubos e conexões plásticas;
- c) fabricação de laminados plásticos.

IX - indústria do calçado, vestuário e artefatos de tecido:

- a) atelier de calçados;
- b) fabricação de vestuário;
- c) malharia (somente confecção);
- d) fabricação de colchas, acolchoados e outros artigos de decoração em tecido;

- e) fabricação de artefatos de tecido, sem tingimento;
- f) estamparia outro acabamento em roupa peça tecidos artefatos de tecido, exceto tingimento.

X - indústria têxtil:

- a) fabricação de estopa material para estofo.

XI - indústrias diversas:

- a) fabricação de enfeites diversos, sem tratamento de superfície;
- b) fabricação de cordas cordões e cabos;
- c) fabricação de gelo (exceto gelo seco);
- d) fabricação de artefatos de tecido e metal sem tratamento de superfície.

XII – indústria II: compreende as indústrias classificadas como médio potencial poluidor e alto potencial poluidor, conforme tabela da classificação de atividades constante na Resolução Estadual CONSEMA nº 102, de 24 de maio de 2005, observado o art. 300 desta lei complementar. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

XIII – pavilhão para locação, observado o art. 300 desta lei complementar. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 119 - A localização de depósitos e postos de venda de gás, além do zoneamento, deverá atender às disposições e normas de segurança do Conselho Nacional de Petróleo.

Art. 120 - A localização de depósito de explosivos e de fogos de artifício ficará a critério da Prefeitura Municipal e do Ministério do Exército, observada as normas pertinentes.

Art. 121 - Todas as indústrias que se instalarem no Município deverão possuir Licença Prévia e Licença de Instalação da Fundação Estadual de Proteção Ambiental - FEPAM também contar com o sistema de controle de poluição, sendo que a concessão do Alvará de Funcionamento das mesmas dependerá de apresentação da Licença de Operação daquele órgão.

Art. 122 - Nas edificações de uso proibido, existente na data de publicação desta Lei Municipal, não serão permitidas ampliações, admitindo-se apenas reformas e reparos essenciais à segurança das edificações, instalações e equipamentos. E as edificações antigas (construídas a mais de 20 (vinte) anos detectados através de documentos e/ou análise técnica), que não fazem parte do Inventário e que necessitem reformas, reparos para novas atividades, e que estejam invadindo o alinhamento serão analisadas caso a caso e submetidas à apreciação do COMPLAN. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 123 - As atividades não mencionadas em cada zona serão de uso proibido.

Parágrafo único – (EXCLUÍDO) [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

SEÇÃO III DAS DEFINIÇÕES

Art. 124 - Para os efeitos desta lei, no que se refere área urbana, ficam assim conceituadas as seguintes expressões:

I – Área Construída Computável é a soma das áreas cobertas e descobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

II – **Área Construída Total** (computáveis e não computáveis) é a soma das áreas cobertas e descobertas de todos os pavimentos de uma edificação:

a) não serão computadas como área total os considerados em empreendimentos industriais, pavilhões e depósitos, as áreas abertas destinadas a plataforma, a carga e descarga ou estacionamento.

III - **Área Construída Não Computável** é a soma das áreas cobertas e descobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente.

IV – **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.

$$TO = \frac{PH}{AT} \quad \begin{array}{l} \text{projecção horizontal máxima da edificação} \\ \text{área total do terreno} \end{array}$$

V - **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. Para cada zona serão estabelecidas as intensidades de ocupação do solo, através dos índices urbanísticos. Para cálculo do IA previsto no Regime Urbanístico são computadas as metragens quadradas totais da edificação (AC) e a área da matrícula do Registro de Imóveis (AT).

IA - O quociente entre a área máxima computável construída e a área total do lote.

$$IA = \frac{AC}{AT} \quad \begin{array}{l} \text{área máxima computável construída} \\ \text{área total do terreno} \end{array}$$

VI - **Quota Ideal Mínima - QI** - A porção mínima de terreno do lote correspondente teoricamente a cada economia residencial nele edificada.

$$QI = \frac{AT}{NR} \quad \begin{array}{l} \text{área total do terreno} \\ \text{número de economias residenciais} \end{array}$$

VII - **Altura (H)** da edificação a medida vertical do meio fio tomada entre o perfil natural do terreno e o forro acabado do último pavimento. Nos casos em que não há laje, a face inferior do forro acabado do último pavimento. Nos casos em que não há laje e nem forro, o nível mais baixo da estrutura de sustentação do telhado.

VIII - Recuo de Ajardinamento o recuo obrigatório para construções, na testada do lote que tem por objetivo ampliar o espaço visual da via e promover a manutenção do microclima urbano através da vegetação, mantendo a característica de ajardinamento que faz parte da cultura do município.

IX - São considerados afastamentos do PDDIMBG os afastamentos laterais, frontais e de fundos relacionados à altura (H) da edificação no lote, constituindo os dispositivos de controle destinados a promover a qualidade da ventilação e insolação do ambiente urbano.

X - 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.

XI – ATAR: Área do Terreno Adicional Referencial é o limite do potencial construtivo adicional, definido para zonas, áreas de operação urbana ou de projetos estratégicos ou seus setores, passível de ser adquirido mediante outorga onerosa ou por operações urbanas consorciadas ou por transferência do direito de construir; [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

XII – Taxa de Permeabilidade é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote:

a) considera-se Taxa de Permeabilidade 20% (vinte por cento) da área do terreno em todas as zonas, com exceção da ZCC e ZC1;

b) a Taxa de Permeabilidade poderá ser isentada se apresentada proposta de reutilização das águas pluviais pela edificação ou se a edificação prover algum recurso para que a água pluvial recolhida seja devolvida ao solo na proporção citada na alínea “a”.

Art. 125 - Na aplicação do índice de aproveitamento não serão computados: a garagem, as rampas de acesso às garagens, os terraços, sacadas, as vagas de estacionamento descobertas, cobertas e edificadas, bem como a casa de máquinas de elevadores, barriletes e reservatório d'água.

§ 1º - No cálculo dos índices urbanísticos, exceto para a quota ideal, o valor obtido será arredondado para mais se a decimal for maior ou igual de 0,50 ou para menos se a decimal for menor de 0,50.

§ 2º - Os terraços, sacadas e as garagens também não serão computados na aplicação da taxa de ocupação, devendo os mesmos obedecer os recuos exigidos por esta Lei.

§ 3º - Na Zona de Proteção dos Mananciais 1 - ZPM 1 a habitação destinada a zelador não será computada na aplicação da quota ideal.

§ 4º - Em todas as zonas o subsolo, poderá ocupar no máximo 80% (oitenta por cento) do lote, exceto na ZCC e ZC1, onde o subsolo pode ocupar 100% (cem por cento), desde que utilizado como garagem.

SEÇÃO IV DOS RECUOS

Art. 126 - Os recuos mínimos que devem obedecer as edificações em relação ao alinhamento e as divisas dos lotes são os estabelecidos conforme zoneamento urbano.

Art. 127 - Em terrenos de esquina inseridos no zoneamento em que são obrigatórios recuos de ajardinamento de 4,00m, é permitido em uma das testadas o recuo de 2,00m.

Art. 128 - No caso do corredor gastronômico para incentivo aos restaurantes, bares e apoio ao turismo, estes irão até o alinhamento, caso não seja destinado ao uso estabelecido o recuo segue o da zona.

Art. 129 - Além dos parâmetros ditados, deverá ser considerada nos dois primeiros pavimentos edificadas nas divisas, a limitação de altura máxima dada pela cota de 7,00m para todas as zonas em que é permitida a construção sobre as divisas, desconsiderando-se a altura relativa ao telhado da edificação e o muro de proteção do terraço, com no máximo 1,80m de altura. Esta medida será calculada a partir do perfil natural do terreno e no eixo do corte onde faz divisa.

Art. 130 - No caso de terrenos com aclive ou declive acentuado, o licenciamento de garagens em residências unifamiliares, será estudado caso a caso podendo, se necessário, ser permitida a construção no alinhamento predial.

Parágrafo único – Para terrenos em declive, será permitida a construção de residências unifamiliares sem incidência de recuos laterais até o nível da rua.

Art. 131 - Para fins de cálculo do recuo frontal o número de pavimentos será considerado no eixo vertical da fachada principal, observada no corte do projeto arquitetônico, a partir do piso do pavimento cujo nível esteja mais próximo do nível do meio-fio e/ou logradouro.

Art. 132 - Para fins de cálculo do recuo frontal em terrenos de esquina, cujas vias apresentarem níveis diferentes, o número de pavimentos será considerado no eixo vertical de cada fachada, observada no corte do projeto arquitetônico, e a partir do piso do pavimento cujo nível esteja mais próximo do nível do meio-fio e/ou logradouro.

Art. 133 - Para fins de cálculos de recuos laterais e de fundos o número de pavimentos será considerado no eixo vertical da fachada principal, observada no corte do projeto arquitetônico, correspondente a partir do piso do pavimento cujo nível esteja mais próximo do nível do terreno natural.

Parágrafo único – No caso de subsolo enterrado, este não será computado como pavimento.

Art. 134 - (EXCLUÍDO).

Art. 135 - Para os pavimentos localizados abaixo do menor nível do logradouro, não será necessário recuo frontal, obedecendo apenas ao recuo de alargamento, previsto para o logradouro.

Art. 136 - No caso de garagens, o recuo lateral até os 7,00m de altura e/ou dois pavimentos será isento, permitida a construção sobre a divisa, nas mesmas definições do art. 129. Após os 7,00m o recuo permanece conforme Anexo 16.

Parágrafo único - (EXCLUÍDO).

Art. 137 - Nos casos em que não for exigido recuo lateral, a edificação situada em terreno de esquina deverá obedecer ao recuo frontal mínimo em uma das testadas, mantendo em relação à outra via um recuo correspondente à metade do recuo frontal mínimo.

Parágrafo único - Em terrenos com testada para três vias, serão exigidos recuos frontais para duas destas e um recuo lateral com relação à outra via.

Art. 138 - Na Rua Adolpho Brum as edificações obedecerão aos seguintes recuos mínimos:

I - Frontal:

a) 2,00m até dois pavimentos;

b) acima de dois pavimentos, os recuos exigidos para a zona.

II - Laterais e Fundos: os previstos para a zona.

Art. 139 - Nos becos e/ou passagens os recuos mínimos serão os mesmos da zona em que se situam.

§ 1º - Na zona comercial as edificações situadas em becos e/ou passagens obedecerão ao recuo mínimo de frente de dois metros, até dois pavimentos a partir dos quais vigorarão os recuos da zona.

§ 2º - Nos becos e/ou passagens existentes na época da promulgação dessa Lei, os recuos mínimos serão os da zona.

SEÇÃO V DAS SACADAS

Art. 140 - As edificações poderão conter sacadas, caracterizadas como áreas abertas e avançadas em relação ao corpo principal da edificação, em todas as zonas de uso.

§ 1º - Serão permitidas sacadas em balanço situadas sobre o recuo frontal, desde que não atinjam o futuro alinhamento do logradouro, e sobre o recuo de fundos, podendo avançar, no máximo 2,00m a partir da face externa do prédio.

§ 2º - Serão permitidas sacadas em balanço situadas sobre os recuos laterais, desde que a extensão total das mesmas, por elevação, não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do comprimento da fachada lateral, podendo avançar no máximo 2,00m a partir da face externa do prédio, respeitando sempre um recuo mínimo de 1,50m das divisas contado a partir do ponto mais avançado da sacada.

§ 3º - As sacadas poderão ser fechadas com vidro ou material translúcido podendo ser incorporada à dependência que der continuidade, sendo desconsideradas no cálculo de IA e TO.

SEÇÃO VI DAS ALTURAS (h)

Art. 141 - A altura máxima permitida para as edificações nas divisas é de 7,00m, podendo ultrapassar este valor apenas nos casos previstos no art. 129.

Art. 141-A – A altura permitida será aquela definida em cada zoneamento, valendo como limite superior 10 pavimentos ou 31,00m.

§ 1º - Será permitido ultrapassar o limite de 10 pavimentos ou 31,00m apenas nos casos previstos nesta lei, como nas situações de solo criado e incentivo a edifícios garagens, ficando como limite máximo de 14 pavimentos ou 43,00m, quando a zona assim o permitir. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

§ 2º - No caso de andares de garagens situados em subsolo, estes não serão computados para efeito do cálculo da altura.

§ 3º - (REVOGADO) [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 113, de 17 de agosto de 2007\]](#)

Art. 142 - Considerar-se-á pavimento qualquer plano que divida a edificação no sentido da altura, inclusive quando situado abaixo do nível da rua.

Art. 143 - A altura (h) da edificação é considerada para fins de cálculo dos afastamentos das laterais, fundos e frente e com altura limite nas zonas. Será dada em metros.

Parágrafo único - Mezaninos construídos junto ao pavimento térreo acima do logradouro e com área máxima de 50% (cinquenta por cento) do pavimento anexo não serão considerados como pavimento propriamente dito.

Art. 144 - Na altura não serão considerados os locais destinados à casa de máquinas de elevadores, barriletes, reservatórios superiores e mezaninos conforme o parágrafo único do art. 143.

§ 1º - Para efeito de cálculo da altura (h), os mesmos serão considerados no eixo vertical da fachada principal, observada no corte do projeto arquitetônico, a partir do piso do pavimento cujo nível esteja mais próximo do nível do meio-fio e/ou logradouro.

§ 2º - Em terrenos de esquina ou com frente para duas ou mais vias, o cálculo da altura será considerado no eixo vertical da fachada, observada no corte do projeto arquitetônico, na rua de nível mais baixo.

§ 3º - No caso de terrenos em aclave, com manutenção do nível natural do terreno, a altura será considerado no eixo vertical da fachada principal, observada no corte do projeto arquitetônico e, a partir do nível natural do terreno.

Art. 145 - Nas vias públicas com largura inferior a 12,00m, as edificações deverão obedecer aos recuos estabelecidos no quadro Anexo 6.

Art. 146 - No caso de terreno com acesso através de servidão de passagem, também será aplicado o disposto no art. 145, exceto aqueles que tiverem a testada para a via pública, os quais serão analisados caso a caso.

Art. 147 - As edificações deverão observar, ainda, a limitação de altura decorrente de normas relativas aos serviços de telecomunicações, aos serviços e instalações de energia elétrica e à navegação aérea, expedida pelos órgãos ou entidades competentes.

Parágrafo único - Estas mesmas exigências também serão observadas com relação aos recuos.

SEÇÃO VII DAS GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

Art. 148 - Atividades geradoras de tráfego deverão contar com áreas próprias para estacionamento, dimensionadas conforme Anexo 7.

Art. 149 - Para efeito de aplicação dessa Lei, não são consideradas como estacionamento de veículos, às áreas reservadas às paradas e aquelas destinadas à circulação interna dos mesmos.

§ 1º - A disposição das vagas para estacionamento deverá permitir movimentação independente para cada veículo.

§ 2º - Nos prédios de habitação coletiva as vagas descobertas para estacionamento só poderão ocupar 50% (cinquenta por cento) da área livre, garantida pela taxa de ocupação, excluídas as áreas destinadas aos recuos frontais. Com exceção das ZEIS.

Art. 150 - Quando no mesmo terreno coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas deverá ser igual à soma das vagas necessárias para cada um dos usos e atividades.

Art. 151 - As vagas de estacionamento cobertas e edificadas não poderão ocupar a área correspondente ao recuo frontal.

Art. 152 - As rampas de acesso deverão ser construídas dentro dos terrenos, iniciando-se a partir do alinhamento, não podendo estar sobre o recuo de alargamento do logradouro.

Art. 153 - No cálculo do número mínimo de vagas para estacionamento, o valor final obtido será arredondado para mais se a decimal for igual ou maior de 0,50 ou para menos se a decimal for menor de 0,50.

Art. 154 - Serão incentivados edifícios garagens na ZCC, usando o potencial construtivo necessário até atingir 14 pavimentos, somente computando os recuos exigidos pela zona e redução de 50% da taxa do IPTU.

Art. 155 - As vagas de estacionamento para cada atividade estão contempladas no Anexo 7.

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 156 - Os loteamentos, desmembramentos e parcelamentos em geral, para fins urbanos, somente serão permitidos dentro do perímetro urbano e deverão obedecer à lei municipal que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano que será objeto de reavaliação após a aprovação da presente Lei.

CAPÍTULO IV DO SISTEMA VIÁRIO URBANO SEÇÃO Da Estratégia de Mobilidade Urbana

Art. 157 - A Estratégia de Mobilidade Urbana tem como objetivo qualificar a circulação e o transporte urbano, proporcionando os deslocamentos na cidade e atendendo às distintas necessidades da população, através da capacitação da malha viária, de circulação de pedestres, dos sistemas transporte coletivo e de cargas. Compreende a hierarquização de vias, com vistas a otimizar o desempenho do sistema de transporte urbano, prevendo estacionamentos no interior dos lotes destinados a substituir os estacionamentos em logradouros públicos, alargando passeios para privilegiar o pedestre e contemplando a acessibilidade universal.

SEÇÃO II DA ESTRUTURA DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 158 - O Sistema Viário constitui a estrutura de circulação no território, formado basicamente por:

I – Rodovias: são consideradas integrantes da Rede Viária Estrutural, independentemente de suas características físicas, sendo utilizadas como ligação da cidade com os municípios da Aglomeração Urbana da Serra do Nordeste e com os demais municípios, sendo a segurança e fluidez do tráfego condicionantes prioritárias da disciplina do uso e ocupação do solo das propriedades lindeiras.

a) Rodovias Estaduais de passagem: são as vias de ligação interurbana que cruzam o perímetro urbano e 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) Vias Estruturais de Acesso: são vias de fluxo rápido que iniciam de uma rodovia e levam a malha urbana.

II – Vias Estruturais: são as vias próprias para o sistema transporte coletivo, do tráfego geral e de cargas, com características de Média ou Alta fluidez, com acessibilidade a lotes e a vias secundárias e possibilitam o tráfego entre os bairros da área urbana.

III – Vias Alimentadoras: são as vias de ligação entre as vias locais e estruturais 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.

IV - Vias Locais: são as vias com acesso imediato aos prédios residenciais, comerciais e industriais de intensa integração com o uso e ocupação do solo, promovendo a distribuição do tráfego local, com baixa fluidez de tráfego e alta acessibilidade

V – Vias Especiais: são vias que por suas características diferenciadas, são objeto de Projeto Especial e operações urbanas consorciadas.

- a) o novo acesso leste;
- b) implantação de uma ciclovia;
- c) deslocamento da RST 470.

VI – Passagens de pedestres: são as vias de circulação permitida somente aos pedestres, incluindo os passeios públicos e as escadarias, com características de infra-estrutura e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos à circulação de pessoas.

Art. 159 - Serão instituídos a hierarquia do sistema viário e os gabaritos das vias, representados e relacionados no Anexo 16. Com base na hierarquização do Sistema Viário, representado no Anexo 16, será elaborado o Plano de detalhamento do mesmo.

Art. 160 - 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.

TÍTULO IV
DA ESTRUTURAÇÃO ESPECÍFICA DO ESPAÇO RURAL
CAPÍTULO I
DO ZONEAMENTO RURAL
SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 161 - As zonas de uso de que trata o presente capítulo estão graficamente representadas na planta de zoneamento rural, conforme anexo 9, passando a fazer parte integrante da presente lei.

Art. 162 - Modelo Espacial Básico – MEB é o conjunto de regulamentos de ocupação e uso do solo na área rural com predominância agrícola, turística, agroindustrial e de conservação.

Parágrafo único - O funcionamento MEB está especificado no Título IV, Capítulo II, Seção II desta Lei.

Art. 163 - Para efeito da aplicação desta lei são criadas as seguintes zonas de uso do solo rural:

I - Distrito do Vale dos Vinhedos: Área de Proteção a Paisagem Vale dos Vinhedos (APP VALE);

II - Distrito de São Pedro – Área de Proteção Paisagística Ambiental ao patrimônio Histórico e Cultural (APPAHC);

III - Distrito de Tuiuty;

IV – Distrito de Faria Lemos;

V - Distrito de Pinto Bandeira.

SEÇÃO II DO DISTRITO DO VALE DOS VINHEDOS

Art. 164 - Distrito do Vale dos Vinhedos – (APP VALE) tem como vocação natural consolidada, a vitivinicultura, cuja cultura, ocupação do solo e paisagem fica protegida na forma desta lei.

Art. 165 - Ficam estabelecidas como normas de proteção do Vale dos Vinhedos:

I – Delimitação – A totalidade da área do Distrito do Vale dos Vinhedos, conforme mapa do zoneamento;

II – Elementos protegidos – Os vinhedos e a linha do horizonte;

III – Condições de proteção – As áreas hoje destinadas à viticultura ficam protegidas de forma permanente e somente poderão ser utilizadas para outros fins que excluam a viticultura se substituídos por novas áreas de cultivo dessa cultura na mesma propriedade, bem como será incentivado o desenvolvimento de novas áreas de cultivo.

Art 166 - Serão permitidos usos do solo temporários e simultâneos à cultura principal que é a viticultura.

Art. 167 - A linha do horizonte está protegida de forma que nenhuma edificação poderá secciona-la, observada desde qualquer ponto da via pública da qual a propriedade tem acesso.

Parágrafo único - No Vale dos Vinhedos ficam instituídos os aglomerados considerados “Exceções Devidas a Padrão Emergente – EPE”, cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso estão especificados no Título IV, Capítulo II, Seção XII, desta lei e no Anexo 13 (tabelas). Mesmo nestes casos os parâmetros de proteção da paisagem prevalecem. São eles: [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

I – Aglomerado Funcional 8 da Graciema;

II – Aglomerado Multifuncional 15 da Graciema;

III – Aglomerado Multifuncional 40 da Leopoldina;

IV – Aglomerado Funcional da Suvalan;

V – Aglomerado Funcional 6 da Leopoldina.

SEÇÃO III DO DISTRITO DE SÃO PEDRO

Art. 168 - O Distrito de São Pedro é área de Proteção Paisagística, Ambiental e do Patrimônio Histórico e Cultural (APPAHC).

Art. 169 - Ficam estabelecidas como normas de proteção do Distrito de São Pedro:

I – Delimitação – A totalidade da área do Distrito de São Pedro;

II – Elementos Protegidos – Sítios históricos e de interesse turístico e a paisagem natural;

III – Condições de Proteção - As edificações, sítio históricos e de interesse turísticos, bem como trechos remanescentes da paisagem original da região, distribuídos e dispersos no município, ficam declarados de preservação permanente e protegidos pela presente legislação.

§ 1º - O inventário, Projeto Cultural Caminhos de Pedra, aprovado pelo Conselho Estadual de Cultura, é o documento básico do projeto de resgate da herança cultural do Distrito de São Pedro e constitui-se parte integrante da presente lei, conforme Anexo 15, o qual será observado na preservação, nas novas edificações e reformas.

§ 2º - Todo o projeto de edificação, ou proposta de nova atividade, mesmo aquelas previstas pelo Modelo Espacial Básico, devem ser precedidos de estudo de viabilidade, apreciado inicialmente pelo IPURB e submetido ao Conselho Distrital para laudo final.

Art. 170 - No Distrito de São Pedro, ficam instituídos aglomerados - Exceções Devidas a Padrão Emergente – EPE – cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso do solo estão especificados no Título IV, Capítulo II, Seção XII desta lei e no Anexo 13 (tabelas). Mesmo nestes casos os parâmetros de proteção da paisagem prevalecem. São eles: [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

I – Aglomerado multifuncional de São Pedro;

II – Sede Distrital;

III – Aglomerado Funcional de São Miguel.

Art. 171 - Fica criada uma área de Controle Especialíssimo, adjacente ao lago da Barragem São Miguel de aproximadamente 60 ha (sessenta hectares), que será objeto de desapropriação, com vistas à preservação sustentável do manancial hídrico de abastecimento de Bento Gonçalves.

Parágrafo único - Na área referida no caput deste artigo, conforme anexo 9, ficam proibidos todo e qualquer uso.

Art. 172 - Fica criada uma Zona de Preservação Ambiental de Contribuição à Bacia Hidrográfica à Barragem do Moinho e do Arroio do Barracão, com vistas o abastecimento de água.

§ 1º - Para efeito deste artigo ficam declaradas áreas de Preservação Ambiental Permanente, uma faixa de 100m de largura, medida em projeção horizontal a partir dos limites do álveo, dos rios que compõem as bacias de contribuição as Barragens do Moinho, e do Arroio Barracão, Rio Burati, Arroio Alencastro e os arroios primários enumerados de 62, 28,26,69 e 70 que contribui ao Rio Burati e Barracão.

§ 2º - São consideradas também áreas de proteção ambiental permanente, os arroios secundários enumerados 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63,64, 65, 66, 67 e 68, delimitado em uma faixa de 50m de largura, medida em projeção horizontal a partir dos limites do álveo.

§ 3º - Secundários são todos os cursos d'água formados de um arroio primário.

§ 4º - Nas áreas tratadas pelo presente artigo, só serão permitidas atividades de lazer (parques, praças e jardins), práticas esportivas desde que não possuam instalações permanentes, nem edificações, bem como florestamento e reflorestamento com essências nativas.

§ 5º - A faixa de primeira categoria ou de maior restrição, constitui-se de 100,00m, sendo que nos 30,00m iniciais é considerada Área de Preservação Permanente, devendo obedecer um cronograma, iniciando em março de 2009, que indique a aprovação de um Projeto de Recuperação das margens dos Arroios supra citados, tipos de espécies de essências nativas, reflorestamento da mata ciliar existente, quantidades, épocas de plantio, replantio das mortas, adubação, controle de formiga, etc. A Secretaria Municipal do Meio Ambiente, será responsável pela aprovação, acompanhamento e vistoria final do Projeto de Recuperação. Nos 70,00m finais, contratar-se-á um estudo técnico referente aos metros necessários que a faixa deve possuir, bem como seus respectivos usos, considerando-se tratar de água para abastecimento público, devendo ser obedecido um cronograma com prazo final para apresentação até dezembro de 2009. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 173 - Fica criada uma Área de Controle Especial – ACE, destinada à mineração do distrito de São Pedro, com as seguintes características:

I - Delimitação: a linha poligonal com as seguintes coordenadas: [463350E, 6771400N], [457400E, 6771400N], [457400E, 6774450N], [463350E, 6772050N], [463350E, 6771350N];

II – Tipo – Área de controle especial, conforme Anexo 9;

III – Condições de Manejo – Permitida extração e beneficiamento de pedras, desde que de acordo com o plano de manejo aprovado pelo município e submetido ao monitoramento, não sendo permitido outros usos, exceto agricultura.

§ 1º - Os proprietários ou permissionários das áreas previstas neste artigo terão o prazo de 01 (um) ano para apresentar Plano de Manejo para a extração mineral, observada a legislação federal e estadual vigente.

§ 2º - Os proprietários ou permissionários das áreas previstas no presente artigo deverão apresentar relatórios anuais de monitoramento, elaborados por técnicos credenciados.

Art. 174 - A área pertencente ao antigo SESC (Anexo 9) e destinada à proteção permanente, com vistas a implantação de um Jardim Botânico, tem a finalidade de proteger cientificamente as coleções de plantas.

Art. 175 - As Exceções devido às Restrições Ambientais, proteção da paisagem, das espécies, do meio ambiente, será tratado no Título IV, Capítulo II, Seção XI, delimitadas conforme Anexo 9.

SEÇÃO IV DO DISTRITO DE TUIUTY

Art. 176 - O Distrito de Tuiuty compõe-se:

I - Do Aglomerado Multifuncional Tuiuty – Sede Distrital, caracterizado como local de concentração de atividades e equipamentos diversificados que agreguem valor turístico, com ênfase cultural, a Festa da Colheita e roteiros turísticos de preservação do Parque Temático da Vinícola Salton, agregada a Rota Turística do Vale do Rio das Antas. Nas ruas que margeiam o Parque Temático da Vinícola Salton em um raio equivalente à primeira Banda (100m cada rua), serão permitidas atividades e usos com estudo prévio, após avaliação preliminar do IPURB e ouvido o Conselho Distrital;

II – Aglomerado Funcional Passo Velho, com característica residencial e complementar. Estes aglomerados são considerados “Exceções devidas a Padrões Emergentes – EPE”, cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento do solo e usos estão especificados no Título IV, Capítulo II, Seção XII, desta lei e no Anexo 13 (tabelas). [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 177 - Ficam estabelecidas as seguintes normas para o Trecho Norte da Rodovia RST 470 – APA - Área de Proteção Ambiental (Anexo 9):

I – Delimitação – Trecho que inicia no ponto de coordenadas [445126 e 6783072], ponto final da área de padrão emergente “Tuiuty”, até o limite do município sobre o Rio das Antas, composto da primeira banda à leste e oeste;

II – Elementos Protegidos – A vegetação natural e os pontos de observação da paisagem lado oeste;

III - Condições de Proteção- A vegetação natural somente poderá ser substituída por usos relacionados ao turismo e serviços de suporte ao usuário da Rodovia turismo e serviços de suporte ao usuário da rodovia .

Parágrafo único – Os padrões de distribuição passam a ser os seguintes:

Banda	Gabarito	Área da Base	Proporção Máxima	Pav. Adicionai
1	6,00m	400,00m ³	1:5	-

Distribuição

Banda	Taxa de Ocupação	Afastamento Máximo	Distância Mínima
1	5%	15,00m	100,00m

Recursos Viários

Banda	Recuo	Recuo Máximo
1	10,00m	-

Art. 178 - Os pontos de observação da paisagem na margem oeste da Rodovia não podem ser obstruídos por edificações ou quaisquer outras estruturas.

Art. 179 - Fica criada a área de Controle Especial – ACE, destinada à mineração de Tuiuty, conforme Anexo 9.

Art. 180 - Sobre a Área de Controle Especial – ACE, fica estabelecido as seguintes normas:

I – Delimitação – A linha poligonal com as seguintes coordenadas: [446540E, 6783200N], [446000E, 6783200N], [446000E, 678484000N], [448000E, 6784000N], [448000E, 6782200N], [446540E, 6782600N], [446540E, 6782600N];

II – Tipo – Área de Controle Especial;

III – Condições de Manejo – Permitida a extração e beneficiamento de pedras, desde que de acordo com o Plano de Manejo, aprovado pelo Município e submetido ao monitoramento. Proibidos outros usos.

Art. 181 - Os proprietários ou permissionários das Áreas de Controle Especial – ACE terão prazo de um ano para apresentarem Plano de Manejo para a extração mineral, observada a legislação em vigor.

Art. 182 - Os proprietários ou permissionários das áreas acima deverão apresentar relatório anual de monitoramento, elaborado por técnico credenciado.

Art. 183 - Ficam estabelecidas as seguintes delimitações, da Área de Preservação Ambiental - APA, visando a proteção das margens do Rio das Antas:

- I – Localização – Extremidade Norte do Município;
- II – Delimitação – Rio das Antas ao Norte, as Rodovias que margeiam o Rio em vários trechos, uma linha paralela à margem do rio, distante 300m, nos trechos em que não há rodovias;
- III – Tipo – Área de proteção ambiental;
- IV – Condições de Proteção: Somente usos agrícolas, residenciais e de turismo restrito ao Plano de Manejo.

Parágrafo único - O IPURB compatibilizará o Plano de Manejo Ambiental, aprovado pela FEPAM.

SEÇÃO V DO DISTRITO DE FARIAS LEMOS

Art. 184 - O Distrito de Farias Lemos, compõe-se:

- I – Aglomerado Funcional Paulina de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, que tem como diretriz a preservação das características de um núcleo rural, onde as edificações antigas e a pavimentação retratam a origem e história do mesmo, que será objeto de inventário, com fins de preservação e com vistas à exploração do turismo, como elemento de auto sustentabilidade;
- II – Aglomerado Multifuncional de Faria Lemos – Sede Distrital – tendo como característica o uso do solo temático e multifuncional, como locais de concentração de atividades e equipamentos diversificados;
- III – Aglomerado Funcional de Alcântara, tendo como característica do uso do solo, residencial, temático e sítios de recreio.

Parágrafo único - Estes aglomerados são considerados “Exceções Devidas a Padrão Emergente – EPE” cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso estão especificados no Título IV, Capítulo II, Seção XII desta Lei e no Anexo 13 (tabelas). [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 185 - Fica criada uma Área de Controle Especial, destinada à exploração da mineração de Faria Lemos, observado:

- I – Delimitação – A linha poligonal com as seguintes coordenadas: [442000E, 6780650N], [442300E, 6780650N], [442300E, 6780350N], [442000E, 6780350N];
- II – Tipo – Área de Controle Especial;
- III – Condições de Manejo – Permitido a extração e beneficiamento de pedras, desde que de acordo com o Plano de Manejo, aprovado pelo Município. Ficam proibidos outros usos.

Art. 186 - Aplica-se à presente Área de Controle Especial, as demais regras das áreas anteriores.

Art. 187 - Nas margens do Rio das Antas, aplicam-se as mesmas normas de proteção ambiental prevista no Distrito de Tuiuty.

SEÇÃO VI DO DISTRITO DE PINTO BANDEIRA

Art. 188 - O Distrito de Pinto Bandeira compõe-se:

- I – Aglomerado Multifuncional de Pinto Bandeira-Sede Distrital, que tem como característica o uso do solo temático e multifuncional, com locais de concentração de atividades e equipamentos diversificados, notadamente com atividades urbanas.
- II – Aglomerado Funcional da Linha Brasil, caracteriza-se pelo uso do solo para a atividade residencial e complementar.

Parágrafo único - Estes aglomerados são considerados “Exceções Devidas a Padrão Emergente – EPE” cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso estão especificados no Título IV, Capítulo II, Seção XII desta Lei e no Anexo 13 (tabelas). [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 189 - Fica criada uma Área de Controle Especial – ACE – Fundação Bentogonçalvense Pró-Ambiente - PROAMB – destinada as atividades de recebimento, tratamento e/ou processamento e/ou destinação de lixo industrial e resíduos.

Art. 190 - Fica a Área de Controle Especial – ACE – PROAMB, delimitada por um raio de 3.000,00m (três mil metros) no entorno da Central de Disposição de Resíduos da Fundação Bentogonçalvense Pró-Ambiente – PROAMB, hoje existente, conforme mapa, Anexo 9. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Parágrafo único – Neste raio só serão permitidas as atividades de recebimento, tratamento e/ou processamento e/ou destinação final de resíduos.

Art. 191 - Nas margens do Rio das Antas, aplicam-se as mesmas normas de proteção ambiental, prevista no Distrito de Tuiuty.

SEÇÃO VII DO AGLOMERADO FUNCIONAL DA EULÁLIA

Art. 192 - O Aglomerado Funcional da Eulália tem como característica, uso temático, residencial e complementar, cujos índices estão especificados no Anexo 13.

**SEÇÃO VIII
DA ÁREA DE MINERAÇÃO DE LINHA PRADEL**

Art. 193 - A área de Mineração da Linha Pradel, fica delimitada por uma linha poligonal com as seguintes coordenadas: [451300E, 6777300N], [451300E, 6778450N], [452650E, 6778450N], [452650E, 6777300N].

§ 1º - O tipo será Área de Controle Especial.

§ 2º - As condições de manejo serão permitidas a extração e beneficiamento de pedras, desde que de acordo com o Plano de Manejo aprovado pelo Município, não sendo permitido outros usos.

§ 3º - Será regrada pelo observado nas demais normas das Áreas de Controle Especial, destinado à mineração.

**CAPITULO II
NORMAS QUE COMPÕEM AS ZONAS RURAIS
SEÇÃO I
DAS NORMAS GERAIS DA ESTRUTURA RURAL**

Art. 194 - A Zona Rural, dividida em distritos e Zonas de Controle Especial, estabelecidos no Título IV, Capítulo I, reger-se-á pelas seguintes normas e estruturas:

I - Modelo Espacial Básico – MEB; [12]

II - Exceções devidas a Restrições Ambientais – ERA; [13]

III - Exceções devidas a Padrão Emergente – EPE; [14]

IV - Exceções devidas a Inovações propostas pelos Agentes Sociais – EIS; [15]

§ 1º - O Modelo Espacial Básico – MEB, estabelece padrões gerais de ocupação e uso do solo rural, e é expresso através de dispositivos de controle e parâmetros específicos. [16]

§ 2º - As Exceções devidas a Restrições Ambientais – ERA, incidem sobre áreas específicas, delimitadas por perímetros, e são expressas através de categorias, elementos ambientais e condições de proteção. [17]

§ 3º - As Exceções devidas ao Padrão Emergente - EPE, incidem sobre áreas específicas, delimitadas pelos seus perímetros, e são expressas pelos mesmos dispositivos de controle utilizados no Modelo Espacial Básico, porém com parâmetros próprios.

§ 4º - As Exceções devidas a Inovações propostas por Agentes Sociais – EIS, incidem sobre localizações propostas pelos agentes sociais, são expressas através de dispositivos de controle especiais, são examinadas caso a caso desde o ponto de vista de seu impacto sobre a região de implantação, e tem sua aprovação vinculada a medidas de neutralização, ou mitigação/compensação dos impactos considerados indesejáveis. [18]

Art. 195 - As exceções devidas a Restrições Ambientais, na forma de restrições ao uso e ocupação do solo específicas, se somam aos dispositivos de controle do Modelo Espacial Básico incidentes sobre a área em questão, prevalecendo sobre estes se forem mais restritivas.

Art. 196 - As exceções devidas a Padrão Emergente, na forma de dispositivos e parâmetros de controle específicos, substituem as prescrições do Modelo Espacial Básico, e se somam às restrições ambientais, subordinando-se a estas em caso de conflito.

Art. 197 - As exceções devidas a inovações, na forma de especificações particulares válidas apenas para cada caso, substituem as prescrições do MEB e das EPEs eventualmente incidentes sobre o local, e se somam às restrições ambientais.

SEÇÃO II DO MODELO ESPACIAL BÁSICO

Art. 198 - O Modelo Espacial engloba o conjunto de características gerais preconizadas para as diferentes frações que compõem a área rural do município, com respeito à morfologia e aos usos do solo sem prejuízo de flexibilidade.

§ 1º - As características gerais, referidas no caput, são aferidas e controladas através de dispositivos e parâmetros de gerenciamento de parcelamento, ocupação e uso do solo.

§ 2º - As propostas de desenvolvimento consoante com as definições do Modelo Espacial Básico regem-se pelos dispositivos de controle e tem sua aprovação através de simples verificação de adequação aos parâmetros estabelecidos como limites.

Art. 199 - Os dispositivos de controle da ocupação e uso do solo são:

- I - Divisão territorial [19];
- II - Controle do uso do solo;
- III - Controle de ocupação do solo;
- IV - Controle de parcelamento do solo.

SEÇÃO III DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 200 - A Divisão Territorial da área rural do Município é um sistema de bandas [20] e trechos [21] definidos a partir do sistema viário [22], considerando uma hierarquia de vias.

Art. 201 - A hierarquia do sistema viário admite as seguintes categorias:

- I - Categoria Um (1) – vias intermunicipais de importância regional e suas respectivas faixas de domínio;
- II - Categoria Dois (2) – vias intermunicipais e interdistritais de importância municipal e suas respectivas faixas de domínio;
- III - Categoria Três (3) – vias intermunicipais e interdistritais de importância distrital e suas respectivas faixas de domínio;
- IV - Categoria Quatro (4) – vias locais e suas respectivas faixas de domínio;
- V – Via Interdistrital (5) – vias que dão acesso às sedes distritais. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Parágrafo único - A especificação do sistema viário municipal segundo sua hierarquia está contida no Anexo 10, do Modelo Territorial Básico, que faz parte integrante desta Lei.

Art. 202 - O sistema de bandas e trechos constitui uma divisão genérica do território assim caracterizado:

§ 1º - Toda via pública é geratriz de um sistema de bandas, com quantidade e larguras estabelecidas em função de sua hierarquia;

§ 2º - Toda superposição de bandas, seja nas interseções de vias, seja na concordância de vias paralelas, será tratada hierarquicamente, prevalecendo sempre o regime menos restritivo.

§ 3º - Todo trecho é delimitado por pontos de início e término, marcados sobre as vias públicas que lhe servem de geratrizes e uma especificação de quantidade de bandas incluídas.

§ 4º - Uma ilustração do sistema de bandas e trechos com suas dimensões, está registrada no anexo 11, do Modelo Espacial Básico, que faz parte integrante desta Lei.

SEÇÃO IV DO CONTROLE DO USO DO SOLO

Art. 203 - O Controle do Uso do Solo é feito a partir de um conjunto de determinações que limitam e orientam a distribuição de padrões de atividades na área rural, e tem por objetivo promover a sua implementação.

Art. 204 - A Área Rural tem uso predominantemente agrícola, turístico, agro-industrial e de conservação, podendo sediar outras atividades, tais como residenciais, artesanais, comerciais e de serviços, desde que associadas às atividades predominantes, ou necessárias à população residente, em localizações e escalas compatíveis com a manutenção do caráter da região e do padrão básico da atividade produtiva.

§ 1º - A atividade agrícola a que se refere o caput deste artigo é aquela hoje verificada e predominante em cada distrito, ou que venha a ser substituída por decisão do fórum no Plano Plurianual.

§ 2º - A atividade agro-industrial que se refere o caput deste artigo é aquela associada diretamente à atividade agrícola prevalecente na área.

§ 3º - O SPG é competente para definir os parâmetros de compatibilidade da localização e escala de qualquer atividade proposta para essas áreas.

Art. 205 - As determinações contidas no art. 204 asseguram que qualquer proposta de desenvolvimento, consoante com as características gerais da unidade espacial em que se insere seja aprovada através de simples verificação de sua adequação às mesmas, resguardadas as exceções definidas nesta lei complementar. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

SEÇÃO V CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 206 - O Controle de Ocupação do Solo é feito através do conjunto de regulamentos que presidem os padrões de porte e disposição das edificações em relação às demais edificações vizinhas, aos lotes e aos espaços públicos adjacentes, através dos seguintes instrumentos:

I – Envelope; [23]

II - Distribuição; [24]

III - Recuo Viário. [25]

Art. 207 - Os envelopes são destinados a controlar o volume das edificações, assegurando um padrão de ocupação do solo compatível com a paisagem rural; os parâmetros reguladores dos envelopes estão expressos em planilha própria.

Art. 208 - A distribuição das edificações é controlada com vistas a evitar uma dispersão excessiva de prédios na paisagem; os parâmetros reguladores da distribuição estão expressos em planilha própria.

Art. 209 - Os recuos viários serão sempre medidos a partir do limite da faixa de domínio da via a que se referir, e poderão conter valores mínimos e máximos.

Art. 210 - Os instrumentos de controle de ocupação do solo incidem sobre a totalidade do território rural do Município, ajustados a diferentes bandas e trechos através de parâmetros numéricos e geométricos.

Art. 211 - As determinações contidas nos arts. 206 a 209 asseguram que qualquer proposta de desenvolvimento, consoante com as características gerais da unidade espacial em que se insere seja aprovada através de simples verificação direta de sua adequação às mesmas. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Parágrafo único – Qualquer proposta de transformação territorial, relativa à ocupação do solo, que fuja às características gerais da unidade espacial em que se insere caracteriza uma exceção devida à inovação proposta por agentes sociais e deve ser submetida a procedimento de avaliação pelo SPG.

SEÇÃO VI CONTROLE DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 212 - O Controle do Parcelamento do Solo se dá pelo conjunto de regulamentos que orientam as ações de parcelamento da terra em unidades juridicamente independentes, que podem ser realizadas nas formas de loteamento [26], desmembramento [27] e remembramento [28], sempre mediante aprovação municipal, observadas as disposições da legislação federal e estadual pertinentes, em especial da legislação agrária.

Parágrafo único - As disposições da presente lei aplicam-se também aos loteamentos, desmembramentos e remembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão e sucessão 'causa mortis'.

Art. 213 - Todo parcelamento do solo rural deverá ser submetido à aprovação do Instituto de Planejamento Urbano de Bento Gonçalves IPURB, órgão central do SPG, respeitadas as competências expressas nesta lei.

Parágrafo único - Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

Art. 214 - Será permitido o parcelamento do solo rural para fins previstos no art. 204, devendo respeitar o dimensionamento definido pelo Ministério da Agricultura para o Módulo Regional, sempre sujeito às anuências do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e do IPURB. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Parágrafo único - Para os casos de desmembramento previstos no Decreto nº 62.504, de 08 de abril de 1968, as dimensões mínimas para os lotes decorrentes nunca será menor do que 10% (dez por cento) do Módulo Regional para qualquer outra situação, garantindo a acessibilidade do imóvel. [\[Redação introduzida pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 215 - Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do SPG, poderá exigir procedimentos de avaliação de impacto ambiental, levando em conta as repercussões sobre o tráfego, o acesso aos serviços de saneamento e a equipamentos sociais, as condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

Art. 216 - O Município poderá exigir a reserva de área não edificável destinada a equipamentos públicos vinculados aos serviços de sua competência, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

Parágrafo único - As dimensões e posições das áreas não edificáveis serão definidas pelo IPURB, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações vigentes e pertinentes.

SEÇÃO VII DOS LOTEAMENTOS

Art. 217 - Independentemente de outras disposições legais, os projetos e empreendimentos de loteamentos, deverão respeitar, como diretrizes, os seguintes requisitos, que serão rigorosamente considerados pelo SPG quando da análise dos projetos e do licenciamento:

I - acessibilidade [29];

- II - áreas não loteáveis [30];
- III - articulação viária [31];
- IV - infra-estrutura [32].

Art. 218 - Os loteamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio, deverão prever, além das áreas destinadas ao sistema viário, a reserva de 50% (cinquenta por cento) da área a ser parcelada, a critério do SPG, destinada a equipamentos públicos de lazer, educação, saúde, segurança, atividades produtivas típicas da região, manutenção do ambiente natural ou outros usos institucionais, avaliadas as demandas locais.

§ 1º - A reserva referida no caput será transferida ao domínio da Prefeitura Municipal, mediante Termo de Doação e Escritura Pública;

§ 2º - Caberá à municipalidade, através do IPURB, indicar no projeto de loteamento, a localização e a conformação das áreas a serem cedidas nos termos deste artigo.

§ 3º - A reserva de áreas institucionais nos aglomerados e áreas adjacentes a estes, dos distritos de Pinto Bandeira e Faria Lemos será de 30% (trinta por cento) da área a ser parcelada;

§ 4º - Poderão ser computadas, na metragem de áreas institucionais:

- I - as destinadas à rede viária que excederem os gabaritos das vias;
- II - as áreas destinadas a equipamentos comunitários que excederem o limite estabelecido;
- III - as áreas destinadas à implantação de equipamentos de abastecimento de água e serviços de esgoto cloacal.

Art. 219 - Os loteamentos observarão os padrões locacionais das unidades espaciais que configuram o Modelo Espacial Básico, conforme consta do Título IV, Capítulo II Seção II e os padrões do Anexo 13 quando forem em Áreas de EPE.

Art. 220 - Para regularização de loteamentos e desmembramentos existentes de forma irregular na data de aprovação desta lei deve ser apresentado para fornecimento de diretrizes: levantamento topográfico da situação real, com as edificações existentes; matrícula atualizada da gleba e indicação da infraestrutura existente.

Parágrafo único - As diretrizes para cada caso serão estudadas através do SPG, sempre considerando o mínimo impacto nas características predominantes do local, a existência de infraestrutura mínima e a possibilidade de uso dos instrumentos previstos na forma do Presente Plano Diretor.

SEÇÃO VIII DO LOTEAMENTO PARA SÍTIOS DE RECREIO E EM CONDOMINIO

Art. 221 - Os Loteamentos para Sítios de Recreio [33] somente poderão ocorrer em áreas definidas conforme zoneamento rural.

Art. 222 - Os loteamentos para sítios de recreio obedecerão aos mesmos requisitos exigidos para loteamentos

§ 1º - O lote mínimo permitido é 2.500,00m².

§ 2º - O uso do solo é restrito a moradias com área construída total não superior a 15% (quinze por cento) da área do lote.

Art. 223 - A instituição de condomínios edilícios [34], geralmente denominados como condomínios horizontais por unidades autônomas, na forma do Código Civil - Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dos arts. 8º e 68 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será também procedida na forma desta Lei, observando-se a reserva de área não edificável de 55% (cinquenta e cinco por cento) do total registrado.

§ 1º - Pode-se computar na área edificável de que trata este artigo áreas de preservação ambiental e sistema viário.

§ 2º - No distrito de Vale dos Vinhedos, segundo a diretriz fundamental do local, aonde existir parreirais estes deverão ser mantidos, podendo fazer parte da área não edificável. O sistema viário proposto deve acompanhar as curvas de nível numa largura máxima de 6,00m de pista.

§ 3º - Deverão respeitar a cota ideal de 800,00m².

§ 4º - A instituição de condomínios edilícios somente serão permitidos nos aglomerados.

Art. 224 - Quando a gleba do condomínio não for servida pelas redes públicas de abastecimento de água e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo os projetos técnicos para sua implantação ser, previamente, submetidos e aprovados pelas empresas concessionárias de serviço público.

SEÇÃO IX DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 225 - Os lotes criados por desmembramentos deverão ter frente para vias existentes, dimensão mínima de 20% (vinte por cento) do Módulo Regional, e profundidade igual à banda em que estiver inserido.

§ 1º - Os lotes resultantes de desmembramentos em aglomerados funcionais, sedes de distritos, poderão ter área mínima igual a 5% (cinco por cento) do Módulo Regional, com exceção do aglomerado Multifuncional sede distrital de Pinto Bandeira, cuja área mínima do lote é de 500,00m².

§ 2º - A reserva de área pública (área verde) para desmembramento dependerá de análise da Distrital, conforme necessidade da comunidade do aglomerado.

[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

Art. 226 - Os lotes criados por desmembramento deverão ser destinados, exclusivamente, a usos previstos pelo art. 204, observadas as restrições impostas às áreas de Exceção por Interesse Ambiental e Paisagístico (Título IV, Capítulo II, Seção XI), às áreas de Exceção por Padrão Emergente (Título IV, Capítulo II, Seção XII) e às áreas de Exceção por Inovação (Título IV, Capítulo II, Seção XIII). [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

SEÇÃO X

DA TRAMITAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

Art. 227 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o empreendedor deverá certificar-se de sua viabilidade técnica, solicitando ao IPURB que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e de uso institucional, solicitando para tanto um exame de viabilidade de parcelamento.

§ 1º - Para condomínios deve ser solicitada viabilidade de implantação e diretrizes.

§ 2º - Deve ser apresentado necessariamente para todas as formas de loteamento, assim como para condomínios, no pedido de viabilidade, um estudo de impacto de visibilidade, conforme regras da metodologia de impacto de inovações constante nesta lei.

Art. 228 - O IPURB indicará em planta, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, o seguinte:

- I - as ruas ou rodovias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, a serem respeitadas;
- II - a indicação dos regulamentos previstos pelo PRR;
- III - as áreas não edificáveis;
- IV - a localização dos terrenos para a implantação de áreas destinadas a equipamentos comunitários, reservas ambientais ou paisagísticas, quando for o caso;
- V - as edificações e outros elementos do ambiente a serem preservados.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas na consulta de viabilidade, vigorarão pelo prazo máximo de 06 (seis) meses, contados do despacho final do IPURB.

SEÇÃO XI DAS EXCEÇÕES DEVIDAS A RESTRIÇÕES AMBIENTAIS - ERA

Art. 229 - As Exceções devidas a Restrições Ambientais englobam o conjunto de determinações preconizadas para proteção da paisagem e do meio-ambiente, expressas na forma de áreas de proteção delimitadas por perímetros específicos e classificadas por tipos.

Art. 230 - A instituição de Áreas de Proteção tem por objetivo caracterizar unidades espaciais, ou parcelas destas, que, em função de suas peculiaridades locacionais, forma de ocupação do solo e valores ambientais, exigem controle específico, com vista a compatibilizar o desenvolvimento social e econômico com a preservação do meio ambiente e o equilíbrio ecológico, bem como propiciar a articulação das iniciativas ambientais municipais com ações federais, estaduais, regionais e intermunicipais.

Art. 231 - Outras Áreas de Proteção não constantes nesta lei poderão ser estabelecidas através de Lei específica que definirá suas características, seu padrão de uso e manejo e as condições de aplicação dos instrumentos institucionais destinados a promover o cumprimento de suas funções na estruturação do Modelo Espacial.

§ 1º - A institucionalização de novas áreas de proteção será proposta pelo IPURB, após a realização de estudos que caracterizem a necessidade de sua implantação, os quais serão apreciados pela comunidade em audiência pública.

§ 2º - Até a definição do padrão próprio de cada área de proteção, mediante lei específica, será concedido licenciamento para uso e edificação, através de avaliação de impacto, desde que fiquem resguardadas as condições ambientais intrínsecas que determinaram a sua instituição, vedada a concessão de licença para parcelamento.

Art. 232 - Será priorizada a instituição das seguintes Áreas de Proteção, sem prejuízo de que, no futuro, venham a ser estudadas e propostas outras, com características diversas:

I - Áreas de Preservação Permanente (APP); [40]

II - Unidades de Conservação (UC); [41]

III - Unidades de Proteção Paisagística (UPP); [42]

IV - Unidades de Recuperação Ambiental (URA). [43]

Art. 233 - Nas unidades de proteção paisagística, os elementos sob proteção podem ser do terreno natural e seu relevo, da cobertura vegetal nativa ou resultante da atividade agrícola, das edificações e das combinações destes; as condições de sua proteção podem ser referidas a conservação, manejo, substituição, reforma ou justaposição.

Art. 234 - Nas unidades de recuperação, os elementos sob proteção podem ser do terreno natural, do ecossistema, dos mananciais e combinações destes; as condições de sua recuperação podem ser referidas a conservação, manejo, ou ações específicas de recuperação.

Art. 235 - A determinação de áreas classificadas como UPP e URA, bem como dos elementos e condições específicos de proteção e recuperação serão revisados sempre que for necessário, como parte da atualização sistemática do PDDI, ou a qualquer momento, desde que definido pelo fórum de políticas públicas.

SEÇÃO XII DAS EXCEÇÕES DEVIDAS A PADRÃO EMERGENTE - EPE

Art. 236 - As Exceções devidas a Padrão Emergente englobam o conjunto de dispositivos e parâmetros de gerenciamento de áreas cujo desenvolvimento pregresso alterou de alguma forma o padrão genérico preconizado para a área pelo Modelo Espacial Básico, ou onde se pretende um desenvolvimento diferenciado deste.

Art. 237 - As áreas sujeitas a dispositivos de controle excepcionais devido a padrão emergente são as seguintes:

I - áreas sedes de distritos; [44]

II - aglomerados funcionais e multifuncionais. [45]

Art. 238 - Ficam criadas as Áreas de Padrão Emergente abaixo relacionados, mencionadas anteriormente no art. 194, cujas delimitações e padrões de ocupação, parcelamento e uso estão especificados no Anexo 13 desta Lei:

I - Aglomerado multifuncional de Pinto Bandeira – sede distrital;

II - Aglomerado funcional “8 da Graciema”;

III - Aglomerado multifuncional “15 da Graciema”;

IV - Aglomerado multifuncional “40 da Leopoldina” – Sede distrital Vale dos Vinhedos;

V - Aglomerado funcional “Suvalan”;

VI - Aglomerado funcional “6 da Leopoldina”;

VII - Aglomerado funcional “Paulina” de Preservação de Patrimônio Histórico e Cultural;

VIII - Aglomerado multifuncional “Faria Lemos” – Sede distrital;

IX - Aglomerado funcional “Alcântara”;

X - Aglomerado funcional “Eulália”;

XI – (EXCLUÍDO). [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

XII - Aglomerado multifuncional “Tuiuty” – Sede distrital;

XIII - Aglomerado funcional “Passo Velho”;

XIV - Aglomerado funcional “São Miguel”;

XV - Aglomerado multifuncional “São Pedro” – Sede distrital;
XVI - Aglomerado funcional “Linha Brasil”.

Parágrafo único - A delimitação de áreas sujeitas a exceções por padrão emergente é feita através da locação dos pontos de início e fim da área, sobre a via geratriz e sua abrangência sobre as bandas dessa referida geratriz.

Art. 239 - As prescrições de uso do solo para áreas suscetíveis de EPE incidem sobre bandas e trechos especificados, e podem ser dos seguintes tipos:

I - uso com características urbanas: aplicável às áreas sedes de distrito, e que terão predominância de comércio, serviços e equipamentos públicos, podendo ainda conter uso residencial isolado e coletivo e indústrias ou artesanatos de pequeno porte;

II - uso temático: aplicável às aglomerações funcionais, e que conterão aquelas atividades que motivaram a identificação da área como de exceção por padrão emergente e dos usos recomendados pelo Modelo Espacial Básico.

Art. 240 - As prescrições para parcelamento do solo nas áreas suscetíveis de EPE incidem sobre as bandas e trechos especificados e são regidos pelos parâmetros impostos por esta lei.

Parágrafo único - As solicitações de desmembramento de lotes nos aglomerados funcionais, somente serão aprovadas após o licenciamento da construção das edificações e das respectivas atividades.

Art. 241 - As prescrições de ocupação do solo nas áreas suscetíveis de EPE baseiam-se nos mesmos dispositivos de gerenciamento indicados pelo Modelo Espacial Básico, com parâmetros numéricos e geométricos particulares.

Art. 242 - A definição de áreas de aplicação de EPE, bem como os parâmetros aplicáveis a cada uma, estão contidos no Anexo 13 desta Lei, e serão revisados sempre que for necessário, como parte do procedimento de atualização sistemática do Plano Diretor.

SEÇÃO XIII **DAS EXCEÇÕES DEVIDAS A INOVAÇÕES PROPOSTAS PELOS AGENTES** **SOCIAIS - EIS**

Art. 243 - As Exceções devidas a Inovações propostas pelos Agentes Sociais englobam o conjunto de medidas destinadas a adequar iniciativas inovadoras [46] de desenvolvimento, propostas por qualquer agente social público ou privado, aos requerimentos das diretrizes exaradas pelo Fórum de

Políticas Públicas, bem como da preservação da qualidade ambiental; essas medidas constituem o Estudo do Impacto de Inovações – EII.

Art. 244 - Nenhuma atividade ou edificação que cause impactos negativos [47] será aprovada sem que aqueles impactos considerados relevantes para o caso, sejam neutralizados, ou minimizados e ao mesmo tempo compensados através dos mecanismos indicados nesta Lei.

Parágrafo único - O SPG é competente para determinar a relevância dos impactos a serem considerados em cada caso.

Art. 245 - O Estudo de Impacto de Inovações (EII) é um conjunto de mecanismos destinados a:

- I - avaliar os impactos advindos da implantação de projetos de desenvolvimento;
- II - propor medidas de neutralização, ou, na impossibilidade, de minimização e compensação de efeitos negativos dessas propostas;
- III - formalizar acordos entre agentes promotores públicos e privados e o Poder Público Municipal visando à implementação dessas propostas.

SEÇÃO XIV DA AVALIAÇÃO DE IMPACTOS

Art. 246 - A avaliação de impactos decorrentes da implantação de projetos de desenvolvimento compreende 04 (quatro) instâncias de avaliação, como especificado abaixo, e será procedida através de indicadores qualitativos e quantitativos:

- I - impacto na paisagem [48];
- II - impacto no ambiente [49];
- III - impacto na estrutura funcional [50];
- IV - impacto no desenvolvimento econômico e turístico [51].

Art. 247 - Todo e qualquer indicador de avaliação de impacto utilizado no Estudo de Impacto de Inovações terá sua aferição referida a uma escala de pontuação que varia entre -5 e 0, na qual o escore inferior (-5) representa a pontuação negativa máxima, e o escore superior (0) representa a pontuação correspondente a impacto inexistente.

Art. 248 - A avaliação da inserção na paisagem baseia-se nos princípios de conservação do padrão rural da paisagem, da manutenção dos elementos fundamentais de sua definição, particularmente a topografia e a cobertura vegetal, e do estímulo e evolução da cultura arquitetônica própria da região; a inserção na paisagem será avaliada através dos indicadores de visibilidade [52], tipologia [53] e composição [54].

Art. 249 - A avaliação da inserção no ambiente baseia-se nos princípios de conservação do meio-ambiente, e será efetuada através dos indicadores de produção de ruídos [55], produção de gases, emissão de poluentes [56] e consumo de recursos naturais [57]

Art. 250 - A avaliação da inserção funcional baseia-se nos princípios de busca de eficiência [58] e equidade [59] dos sistemas sócio-espaciais, e será efetuada através dos indicadores: de polarização [60], consumo de infraestrutura [61] e demanda social [62].

Art. 251 - A avaliação da promoção econômica e turística baseia-se nos princípios de criação e consolidação de cadeias produtivas, uso econômico da terra, agregação de valor e diversificação, e será efetuada através dos indicadores: de valor agregado [63], sinergia [64] e valor de oportunidade [65].

Art. 252 - A identificação dos indicadores apropriados e a metodologia de aferição dos mesmos, a serem adotados nos procedimentos de avaliação de impacto são estabelecidas no Anexo 14 desta lei, e atualizada sempre que o IPURB desenvolver e adotar meios técnicos capazes de melhorar a precisão dos mesmos.

SEÇÃO XV DAS MEDIDAS DE NEUTRALIZAÇÃO, E MINIMALIZAÇÃO/COMPENSAÇÃO DE IMPACTOS

Art. 253 - Do relatório de avaliação de impactos resultará a indicação de inadequações de qualquer proposta de desenvolvimento, em relação a qualquer dos elementos de avaliação, que deverão ser neutralizadas, ou, na impossibilidade, ser minimizadas e compensadas, conforme indicações do Órgão Gestor Técnico (IPURB) e deliberação e dos Conselhos Distritais e FÓRUM.

Art. 254 - Constituem medidas de neutralização, ou minimização/compensação de impactos, válidas para efeitos de aprovação de propostas de inovações: modificações de projeto [66], complementação de infraestrutura [67], implantação de regimes operacionais especiais [68], pagamento de taxas de implantação e de manutenção [69], empréstimos compulsórios [70] e subsídios [71].

SEÇÃO XVI DA TRAMITAÇÃO DE PROCESSOS E DA FORMALIZAÇÃO DE ACORDOS DE NEUTRALIZAÇÃO, MINIMIZAÇÃO OU COMPENSAÇÃO DE IMPACTOS

Art. 255 - Toda proposta de inovação deverá ser identificada como tal no momento de seu ingresso no sistema, bem como vir

acompanhada do devido estudo de impacto, elaborado por técnicos credenciados, conforme metodologia estabelecida pelo IPURB.

Art. 256 - O IPURB examinará a proposta e seu respectivo estudo de impacto, e atestará a adequação deste, caso o considere satisfatório, ou demandará modificações ou complementações caso o considere insatisfatório, num prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 257 - O IPURB indicará, com base no estudo de impacto, quais aspectos da proposta devem ser modificados para absorver os impactos esperados, bem como as alternativas possíveis para sua consecução, e encaminhará o dossiê à Câmara do SPG para sua deliberação.

§ 1º - O IPURB é competente para definir os termos de adequação dos estudos de impacto, bem como para especificar quais medidas de neutralização ou de compensação de impactos são aceitáveis em cada caso.

§ 2º - A Câmara de Gestão de Programas e Projetos deverá apresentar sua deliberação ao IPURB/proponente em prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 258 - O SPG/FORUM encaminhará processo de negociação com o proponente, visando definir as condições de aprovação da proposta. No caso de haver acordo entre proponente e Poder Público quanto a medidas de neutralização, ou minimização e compensação de impactos, será firmado contrato específico entre as partes acordadas que contemple:

- I - a especificação das medidas a serem tomadas pelo proponente;
- II - a especificação de prazos de execução, quando se tratar de obras, de recolhimento de taxas, quando se tratar de compensação financeira, ou ainda de pagamentos, quando se tratar de empréstimos ou subsídios;
- III - as garantias reais oferecidas pelo proponente;
- IV - as penalidades por não cumprimento de metas e prazos.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS NA ÁREA RURAL

Art. 259 - As atividades e edificações existentes que excedam ou contrariem os padrões estabelecidos nesta Lei para os respectivos locais de ocorrências são consideradas incidentes em exceções ambientais – ERA, padrão emergente – EPE ou de inovação – EIS, submetidas à avaliação de impacto e prescrição de medidas de neutralização, minimização ou compensação dos mesmos; considerando a sua condição de preexistência, o SPG deverá estabelecer prazos e etapas especiais para o cumprimento das medidas preconizadas.

Parágrafo único - O Anexo 14 indica a Metodologia de Avaliação de Impactos de Inovação.

TÍTULO V
DA GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO
CAPÍTULO I
DOS MECANISMOS DE CONTROLE URBANO E RURAL
SEÇÃO I
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 260 - Buscando evitar os vazios urbanos sem nenhuma função social, meramente especulativos que acabam gerando crescimentos desordenados, com excesso de população nos locais ocupados, o que se torna incompatível com a qualidade de vida bem como descumpra as diretrizes do PDDI, poderá o Município buscando a otimização dos recursos investidos em infra-estrutura urbana, aplicar o disposto na Lei Federal nº 10.257/2001 para efetuar o parcelamento, a edificação ou utilização compulsória.

Art. 261 - Para fins do disposto no art. 260 são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória:

I - glebas inclusas no perímetro urbano, que não foram parceladas, servidas por infra-estrutura urbana, ou seja, pavimentação, redes de energia elétrica e telefone, água e esgotos, com mais de 1.000,00 m² (um mil) metros quadrados;

II - lotes urbanos, servidos por infra-estrutura urbana, com mais de 360,00m² (trezentos e sessenta) metros quadrados;

III - edificações que, a critério do Município, através de estudo fundamentado e parecer favorável do COMPLAN, não estejam cumprindo sua função social ou o Plano Diretor;

IV - áreas da zona rural, de interesse de ocupação planejada de acordo com a vocação natural e zoneamento.

Parágrafo único - As regras básicas para aplicabilidade deste artigo serão:

a) mais de 05 (cinco) lotes residenciais desocupados em nome do mesmo proprietário;

b) para loteamentos novos, 05 (cinco) anos após a entrega do loteamento a municipalidade;

c) Define-se por subutilização o lote que estiver com menos de 15% (quinze por cento) de sua capacidade construtiva edificada, respeitados as alíneas "a" e "b" deste parágrafo.

Art. 262 - As Zonas em que se aplica o disposto nos artigos 260 e 261 desta Lei, estão especificadas no Anexo 18 cuja justificativa é a necessidade de uso e ocupação da área demarcada no perímetro daquele anexo, para fins industriais, a qual estava proposta desde 1977 (este direito deverá ser exercido a partir da aprovação do Plano).

Art. 263 - Configurada a não utilização ou subutilização (pouca utilização) de gleba, lote ou edificação, o Município, mediante notificação, concederá o prazo de 01 (um) ano, a contar da notificação, para que o proprietário apresente projeto de utilização e a partir daí, 01 (um) ano para que se iniciem as obras pertinentes.

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

§ 2º - A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão IPURB, ao proprietário do imóvel, ou a quem tenha poderes de gerência geral ou administração, quando se tratar de pessoa jurídica;
II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 3º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, com parecer favorável do COMPLAN e/ou DISTRITAL, poderá, o Município aceitar a execução em etapas, definidas na aprovação do projeto.

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

Art. 264 - A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior a data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos, aos seus sucessores legais.

SEÇÃO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 265 - No caso do não cumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no art. 263, ou não sendo cumpridas as etapas previstas, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

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

§ 2º - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

SEÇÃO III DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 266 - Quando decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pela Câmara de Vereadores, bem como cumprindo as demais exigências legais e serão resgatados no prazo de até dez anos em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais.

§ 2º - O valor real da indenização será estabelecido tomando-se como base de cálculo o valor da avaliação para pagamento do ITBI ou resultado de avaliação técnica, necessariamente, mediante acordo judicial. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

§ 3º - Para fins do estabelecimento do valor real, não será computada valorização do imóvel em função de obras realizadas na área pelo Município, após a notificação de que trata o art. 263 desta Lei, bem como não serão computadas expectativas de ganho, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º - Os títulos de que trata este artigo não poderão ser usados para pagamento de tributos e taxas.

§ 5º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de 05 (cinco) anos a contar da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município, ou através de concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório, nos termos da legislação pertinente.

§ 7º - Em qualquer caso, a finalidade para ocupação do imóvel deverá ter parecer favorável do COMPLAN e/ou DISTRITAL, bem como ser objeto de divulgação e discussão com a comunidade, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001.

§ 8º - Permanecem mantidas para o adquirente do imóvel, nos termos do § 6º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, prevista no art. 263 desta Lei.

Art. 267. Poderá o Município, em caso de interesse público e necessidade de agilizar o procedimento, substituir a desapropriação da área com títulos da dívida pública, por outros instrumentos legais, previsto no presente Plano.

Parágrafo único - Na zona rural, enquanto não houver possibilidade de tributação pelo Município, passados os prazos, aplica-se a desapropriação com pagamento em títulos públicos, na forma da presente seção.

SEÇÃO IV DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Art. 268 - Mesmos as áreas usucapidas, mediante o instituto de usucapião especial urbano, estão sujeitas às normas do presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 269 - Em caso do uso ser inadequado, ou que descaracterize as diretrizes do Município de Bento Gonçalves, o poder público poderá desapropriar a área usucapida, transferindo os moradores para locais adequados e compatíveis com os interesses locais.

Parágrafo único - Poderá ser licitado o projeto de transferência para a iniciativa privada, sem custas para o Município, mediante o aproveitamento da área ocupada de proposta de investimento de interesse local e de acordo com as diretrizes do presente plano.

Art. 270 - Poderá o Município, mediante apresentação de plano especial, urbanizar as referidas áreas de forma adequada e de acordo com previsto nesta Lei.

Art. 271 - Terá o poder público municipal sobre essas áreas adquiridas por usucapião especial urbano, o “direito de preempção” para a aquisição do imóvel.

Parágrafo único – Poderá o Município anuir na venda, desde que o comprador apresente projeto de reutilização da área na forma prevista no presente Plano Diretor ou em caso de continuidade de moradia.

SEÇÃO V DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 272 - Sobre o direito de superfície incidirá todos os tributos municipais pertinentes, na forma prevista no Código Tributário, bem como fica sujeito às normas do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 273 - O direito de superfície abrange o direito de utilização do solo, subsolo e do espaço aéreo relativo ao lote, todos submetidos aos princípios, diretrizes e normas do Plano Diretor.

Parágrafo único – Os espaços aéreos ou terrestres destinados a transmissão de energia, telefonia e outras finalidades, ficam submetidos à aprovação do Município, observada as diretrizes e as normas do Plano Diretor, bem como ficam sujeitos a tributação, na forma da lei.

Art. 274 - Poderão ser adquiridos espaços aéreos de propriedade de prédios vizinhos, exclusivamente para evitar construções futuras, desde que seja para garantir a vista de paisagens, topografias, patrimônio histórico e cultural, ou assegurar a beleza de prédios existentes ou a serem construídos de interesse turístico do município.

§ 1º – Nesse caso deverá o proprietário ou comprador ou o Município quando de seu interesse, apresentar projeto específico que deverá ter parecer técnico do IPURB e aprovado pelo COMPLAN e/ou DISTRITAL.

§ 2º - Após aprovado, passará ser direito real, devendo ser efetuado o registro na matrícula dos respectivos imóveis, bem como cadastrado no município, para fins de lançamento de tributos ao novo proprietário.

SEÇÃO VI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 275 - Com o objetivo de facilitar o Município, na aquisição de lotes ou glebas para implantação de programas e projetos de interesse público, poderá ser exercido o “direito de preempção”, ou seja, terá a preferência para aquisição de imóveis urbanos, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo único - O prazo de vigência do disposto no “caput” deste artigo, será de 05 (cinco) anos, renováveis por igual período, a partir de 01 (um) ano após o decurso de prazo inicial.

Art. 276 - O “direito de preempção” será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

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

Art. 277 - As Zonas, com os respectivos lotes urbanos ou áreas, em que se aplica o disposto nos arts. 275 e 276, estão expressas na planta de zoneamento, Anexo 18, podendo ser fixados novas áreas por lei complementar específica ou por decreto, quando se tratar de regulamentação de dispositivos já previstos nesta lei.

Parágrafo único – Os decretos, antes de serem editados, deverão passar pelo parecer do SPG devendo o município após aprovação gravar o direito de preempção no Registro de Imóveis.

Art. 278 - Lote ou área urbana, inclusa no zoneamento estabelecido, na forma do art. 276, quando for objeto de alienação a terceiros, deverá necessariamente ser oferecido ao Município.

Parágrafo único - O proprietário notificará o Município, mediante requerimento, da intenção de alienar lote ou área de sua propriedade, devendo anexar cópia do título de propriedade e croquis da localização do imóvel, bem como proposta do interessado, onde deverá constar, necessariamente, preço, condições de pagamento e prazo de validade.

Art. 279 - O Município fará publicar, em órgão oficial ou pelo menos em um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

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

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

§ 3º - A alienação processada em condições a menor da proposta apresentada, é nula de pleno direito.

§ 4º - Ocorrida a hipótese prevista no § 3º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da avaliação para pagamento do ITBI, ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 280 - Caso o Município discordar do preço constante na proposta, e não ocorra composição amigável entre as partes, poderá requerer o arbitramento judicial do valor, na forma da lei.

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

Art. 281 - O prazo a que se refere o § 1º do art. 279, será de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da proposta, mediante protocolo.

Art. 282 - Poderá o Município terceirizar o pagamento da alienação da área objeto de direito de preferência, licitando projeto específico pelo qual motivou a incidência do referido instituto, assumindo a empresa vencedora o pagamento da área.

Art. 283 - O Município poderá anuir na venda da área objeto de direito de preferência, desde que o comprador venha, mediante apresentação de projeto, cumprir os objetivos da preempção.

SEÇÃO VII DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 284 - Em toda área inclusa no perímetro urbano determinado no mapa do zoneamento Anexo 2, o “direito de construir” será exercido acima dos limites estabelecidos pelo Índice de aproveitamento (IA) para a respectiva zona de usos previstos no PDDI, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário e nos aglomerados rurais poderá ser exercido o “direito de construir”, mediante estudos a serem realizados pelo IPURB, aprovados pela DISTRITAL e pelo FORUM.

Art. 285 - Para atendimento no disposto no artigo acima, fica criada para todo Município de Bento Gonçalves, a Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), que se constitui em uma área “fictícia” que anexada à área do lote original, permite se edificar sobre o mesmo, acima dos limites previstos na respectiva zona de uso.

Parágrafo único - No caso de regularização de obras a (ATAR), terá validade apenas para a edificação a ser regularizada, tornando-se sem efeito por ocasião de demolição da mesma, bem como não haverá, por parte do Município, nenhuma indenização dos valores pagos.

Art. 286 – O valor por m² (metro quadrado) da ATAR, é aquele constante na estimativa fiscal para o pagamento do ITBI, considerando para a comercialização 50% (cinquenta por cento) do valor total (m² de ATAR X m² ITBI X 50%). [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 287 - A contrapartida referida no art. 284 poderá ser realizada em dinheiro (espécie), ou em imóvel (terreno em local previamente determinado pelo Município), desde que esteja livre, desembaraçado e sem construção, por valor equivalente ao da (ATAR), do lote a ser edificado, o qual

reverterá ao patrimônio público, sempre mediante parecer favorável do FORUM, COMPLAN e DISTRITAL.

Parágrafo único - Os valores arrecadados com a aplicação do presente artigo, deverão financiar obras conforme mencionado no art. 276, incisos I a X, da presente Lei.

Art. 288 - Fica o Poder Público Municipal autorizado a promover a regularização de obras existentes ou em construção, que não tenham observado a Lei do Plano Diretor vigente na época da construção, mediante a “outorga onerosa do direito de construir” no tocante a todos os “requisitos urbanísticos”.

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

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

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

§ 2º - A regularização de obras existentes ou em construção mencionadas no “caput” deste artigo, será feita conforme o previsto nos arts. 287, 288, 289 e 290, desta Lei, mediante a aquisição de Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR), necessária para sanar a irregularidade. Os critérios de regularização serão objetos de resoluções do IPURB, após aprovação da Lei.

§ 3º - Os valores arrecadados com a aplicação do presente artigo, deverão financiar obras conforme mencionado no art. 276, incisos I a X, da presente Lei, devendo ser criado um fundo específico para este fim.

SEÇÃO VIII DAS OPERAÇÕES CONSORCIADAS

Art. 289 - Com o objetivo de viabilizar empreendimentos de interesse do Município, e com vistas a alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, valorização ambiental, preservação do patrimônio histórico e cultural, bem como transformações urbanísticas para o desenvolvimento do turismo, o Município poderá desenvolver operações consorciadas com outros órgãos da administração Estadual, Federal e com a iniciativa privada.

Art. 290. Considera-se operação consorciada, o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos órgãos públicos, Municipal, Estadual, Federal, proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Art. 291 - As operações urbanas consorciadas poderão ser realizadas nas áreas em que o Município já exerce o direito de preferência, nas previstas no art. 297, bem como outras a serem determinadas por lei.

Art. 292 - Poderão ser previstas nas operações consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação do Índice de aproveitamento (IA), desde que não ultrapasse ao estabelecido pela ATAR na zona de uso onde serão implementadas as operações consorciadas;

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

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

Art. 293 - Lei específica e individual a cada operação, estabelecerá os critérios e procedimentos para as operações consorciadas, contendo no mínimo:

I - a definição da área atingida;

II - o programa básico de ocupação da área;

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

IV - a finalidade da operação;

V - o estudo prévio de impacto de vizinhança e ambiental se for o caso;

VI - a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no artigo 292, incisos I, II e III, da presente Lei;

VII - a forma de controle da operação será obrigatoriamente compartilhada com a sociedade civil organizada, através de parecer favorável do IPURB.

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

Art. 294 - Poderá o município autorizar operações urbanas consorciadas para preservar prédios que mantenham "as características arquitetônicas predominantes", conforme inventário existente na data desta Lei.

Parágrafo único - Como contrapartida prevista neste artigo, fica autorizado o Município a conceder desconto no IPTU do imóvel, num percentual de 30% (trinta por cento).

Art. 295 - Todas as edificações existentes poderão se enquadrar nas denominadas Operações Consorciadas e poderá beneficiar-se do previsto no art. 294, parágrafo único, quando seus projetos seguirem o "estilo arquitetônico predominante" no Município, com vistas à transformação urbanística estrutural.

Art. 296 - O IPURB, COMPLAN E DISTRITAL são os órgãos responsáveis para julgar se as edificações que não estão incluídas no inventário atual se enquadram no “estilo arquitetônico predominante”.

SEÇÃO IX DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 297 - Fica o Poder Público Municipal, autorizado a conceder, mediante Escritura Pública, ao proprietário de imóvel urbano ou rural, a título de indenização, exercer em outro local, e/ou alienar a terceiros, o “direito de construir” previsto nesta Lei, quando o referido imóvel for considerado necessário, para fins de:

- I - implantação de via pública; logradouros ou vias de circulação, passagem de pedestres e similares, parcial ou total;
- II - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- III - e ainda quando for para preservar ou adquirir as áreas:
 - a) Áreas de Preservação Permanente (APP);
 - b) Áreas de Patrimônio Histórico e Cultural (APHC).

§ 1º - Poderá o Município exercer o instrumento Transferência do Direito de Construir para outras situações relacionadas abaixo, mediante estudo caso a caso:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - implantação de programas de caráter social e comunitário;
- III - Áreas de Interesse Turístico (AIT);
- IV - Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico (AIAP);
- V - Áreas de Mata Nativa (AMN);
- VI - Área Comercial Central (ACC).

§ 2º - O “direito de construir” será transferido para outro local, mediante a transferência do Índice de Aproveitamento (IA), do lote ou área, que foi cerceado o “direito de construir” e para fins de apuração deste índice deverá ser considerada a zona a que o imóvel pertença. (Área do lote, em igual percentual, multiplicado pelo índice da(s) zona(s) a que o mesmo faz divisa). [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

§ 3º - Quando a transferência do “direito de construir” for exercida em zonas de usos diferentes daquela em que foi cerceado o referido direito, com Índice de Aproveitamento (IA) e valores diferentes, deverá ser estabelecida uma equivalência de acordo com o valor da avaliação para fins de ITBI vigente a época da negociação, devendo constar na respectiva Escritura Pública a forma de negociação. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 298 - O Município regulamentará, através de Decreto, os demais procedimentos necessários para a “transferência do direito de construir” em outro local quando os imóveis se enquadrarem no art. 297, incisos I a III da presente Lei.

SEÇÃO X

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA URBANO– EIV

Art. 299 - Fica instituído o Estudo de Impacto de Vizinhança Urbano (EIV), com o objetivo de estabelecer, previamente, os efeitos positivos e negativos resultantes de empreendimentos, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades de conformidade com os arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 300 - Estão sujeitos à elaboração do EIV, para aprovação dos respectivos projetos, quando solicitado na DM (Diretrizes Municipais), e conseqüente licenciamento das obras, os seguintes empreendimentos e atividades:

I – a construção de prédios, públicos ou privados, de quaisquer usos e finalidades, com área computável superior a 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

II – terminais rodoviários, postos de abastecimento de veículos, postos de serviços com qualquer área;

III – instalações industriais de baixo, médio e alto potencial poluidor ou em que sejam fabricados produtos químicos que possam afetar a saúde, a segurança da população e o meio ambiente;

IV – parques de lazer e recreação, locais públicos, casas noturnas (boates, casa de shows, bares e assemelhados, jogos eletrônicos, boliche, bilhar), com qualquer área;

V - parcelamentos do solo na forma de loteamentos (abertos ou fechados) e condomínio de lotes por unidades autônomas, com mais de 50 (cinquenta) unidades.

VI – comércio e serviços geradores de tráfego pesado;

VII – salas comerciais na ZCC e ZC1;

VIII – todas as atividades de uso especial, previstos no art. 118, inciso X da presente Lei;

IX - comércio e serviços geradores de ruídos;

X - comércio e serviços diversificados;

XI - recreacional;

XII - comércio e serviços perigosos;

XIII - estabelecimentos de recreação, lazer e turístico;

XIV - comércios e serviços vinculados a residência;

XV – outros empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto “a qualidade de vida da população residente na área e nas suas proximidades”, bem como descumprir a diretriz fundamental.

[\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 301 - O (EIV), analisará os efeitos positivos e negativos do novo empreendimento ou atividade, quanto à “qualidade de vida da população”, e a diretriz fundamental, levando em consideração obrigatoriamente os seguintes aspectos:

I - conforto, tranqüilidade, segurança e bem estar da população;
II - valorização ou desvalorização imobiliária;
III - adensamento populacional;
IV - uso e ocupação do solo;
V - geração e ou aumento de tráfego, através de um laudo de acessibilidade
VI - demanda por transporte público;
VII - equipamentos urbanos e comunitários;
VIII - ventilação e iluminação, no entorno e níveis sonoros;
IX - paisagem urbana, patrimônio natural, cultural e turística;
X - outros elementos que venham a interferir no entorno do empreendimento, por definição do IPURB; [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]
XI – (EXCLUÍDO). [Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007]

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

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

Art. 302 - No caso do (EIV) demonstre a carência, ou a interferência negativa de qualquer um dos itens previsto no art. 301, incisos, I a XI, o Município indeferirá o projeto e/ou licença pretendida, até que sejam sanados os problemas, sempre à custa do interessado, sem qualquer tipo de indenização por parte do Município. O Município deverá se manifestar no máximo 30 (trinta) dias após o protocolo de solicitação de aprovação do projeto e/ou licença pretendida, desde que já tenha sido fornecido o alinhamento, o qual deve ser fornecido pelo Município, no máximo, 15 (quinze) dias após protocolado o respectivo pedido.

Parágrafo único - Neste caso, cabe ao interessado interpor recurso, num prazo de 30 (trinta) dias, que deverá ser apreciado pelo IPURB e pelo COMPLAN, em prazo não superior a 60 (sessenta) dias.

Art. 303 - Se ficar constado, pela Autoridade Municipal, que houve omissão ou manipulação de informações na elaboração do (EIV) da obra a qual o mesmo se refere, além da sua correção, esta ficará suspensa automaticamente pelo prazo de 12 (doze) meses, a título de penalidade.

§ 1º - A suspensão prevista no presente artigo, valerá para qualquer tipo de uso ou projeto, que por ventura venha ser pretendida sobre o imóvel (prédio, lote, gleba ou outros), inclusive parcelamento.

§ 2º - O (EIV) terá validade apenas para a atividade e que se pretenda implantar num determinado imóvel ou área e vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, a contar da data do Alvará de Licença, após deverá ser feito novo estudo.

TÍTULO VI
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS E COMPETÊNCIAS

Art. 304 - Fica instituído o Sistema de Planejamento e Gestão (SPG) do Município de Bento Gonçalves, cuja estruturação e funcionamento serão regulamentados através de Decreto do Executivo Municipal, observado o disposto na presente Lei.

Art. 305 - O SPG terá como objetivo geral criar condições para o exercício do processo de planejamento e gestão dinâmico e contínuo, que articule as políticas da administração municipal com os diversos interesses da sociedade, promovendo e aperfeiçoando instrumentos para o gerenciamento do desenvolvimento.

Parágrafo único - São objetivos específicos do SPG:

- I - institucionalizar o processo permanente e sistematizado de atualização da legislação municipal concernente à gestão territorial;
- II - coordenar a elaboração e acompanhar a execução, promovendo o contínuo aperfeiçoamento e eficácia dos planos, programas e projetos de desenvolvimento do Município;
- III - promover a integração dos planos, programas e projetos setoriais, tanto no âmbito municipal, quanto com órgãos públicos ou instituições de outros níveis governamentais;
- IV - assegurar à sociedade civil organizada efetiva participação no processo de planejamento e gestão municipal, através das legítimas representações comunitárias e dos setores técnicos e produtivos locais;
- V - atualizar diretrizes, documentar os procedimentos técnicos e produzir indicadores de desenvolvimento que permitam a todos os agentes sociais o conhecimento do processo de desenvolvimento municipal;
- VI - instituir um sistema integrado e permanentemente atualizado de informações sócio-econômicas e cartográficas, capaz de oferecer suporte ao monitoramento e gestão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Bento Gonçalves e que serão disponibilizadas à comunidade através do Banco de Dados.

Art. 306 - As seguintes ações configuram a estratégia de institucionalização do SPG:

- I - O gerenciamento das políticas públicas setoriais, articulando os respectivos agentes e compatibilizando os impactos de cada uma sobre o desenvolvimento, garantindo dessa forma maior racionalidade na produção sustentável do município;
- II - A institucionalização de canais efetivos de participação da sociedade local no processo de planejamento e gestão da cidade, tornando-a co-responsável pelas decisões que determinarão os

cenários futuros do ambiente natural e do ambiente construído do Município;

III - A implementação de um Sistema de Informações (Banco de Dados Municipal) que levantará e processará dados, estatísticas e cartografia para a gestão territorial, articulando produtores e usuários e estabelecendo padrões que garantam a qualidade e atualidade das informações produzidas;

IV - A implementação de um Banco de Dados que disponibilizará à comunidade as informações de que trata o inciso anterior;

V - A implementação de um processo sistematizado de comunicação, divulgando idéias, conteúdos e políticas, bem como as normas e critérios relacionados ao desenvolvimento, com caráter informativo e educativo, objetivando a uma adequada compreensão do tema e incentivando a cultura participativa no planejamento e gestão municipal;

VI - A institucionalização de processos de avaliação do desempenho, definindo instrumentos que permitam medir o impacto da aplicação das disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Bento Gonçalves (PDDIMBG) na qualidade de vida da população.

Art. 307 - O SPG será integrado pelas seguintes instâncias institucionais:

I - Fórum de Políticas Públicas (FORUM) – de caráter deliberativo, formado por representantes da sociedade civil organizada, representantes da comunidade e dos órgãos públicos;

II - Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN) – de caráter deliberativo e âmbito municipal, formado por representantes de órgãos públicos e da sociedade civil organizada;

III - Conselhos Distritais de Planejamento (DISTRITAL) - de caráter deliberativo e âmbito distrital, formado por representantes da sociedade civil organizada, comunidade e do IPURB;

IV - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Bento Gonçalves (IPURB) – órgão central do sistema, que proverá todo o apoio técnico através do exame prévio de matérias e administrativo necessário à realização das ações que configuram a estratégia do SPG;

V - Secretarias e departamentos setoriais municipais – órgãos de apoio técnico auxiliar e complementar às atividades do SPG, no âmbito das respectivas atribuições e especialidades;

VI - Órgãos públicos federais ou estaduais com representação no Município, e/ou cuja atuação tenha interface com o desenvolvimento local – também como apoio complementar ao SPG, no âmbito das respectivas atribuições e informando sobre as políticas públicas propostas para o Município, nos respectivos níveis administrativos;

VII - Instituições e organizações representativas da sociedade civil, como associações de moradores, associações e conselhos de classe, sindicatos, clubes de serviço, representações de setores produtivos e de trabalhadores, organizações não governamentais que viabilizam a participação da sociedade organizada no processo

de planejamento e gestão territorial, articulando as políticas da administração municipal com os diversos interesses da comunidade.

Art. 308 - Compete ao Fórum de Políticas Públicas (FORUM):

I - promover, através de seus integrantes, efetivo cumprimento da legislação municipal, debates, proposições de medidas, deliberações e resoluções sobre políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal, de curto, médio e longo prazos;

II - promover a atualização da legislação municipal referente ao Planejamento e gestão territorial, através de revisões sistemáticas e correções eventuais;

III - receber, encaminhar para discussão e deliberar sobre matérias relacionadas com o desenvolvimento municipal, propostas pelos órgãos municipais, instituições governamentais de outras esferas, agentes privados ou setores da sociedade, que representem o interesse coletivo;

IV - propor ao IPURB e aos demais órgãos setoriais de apoio à elaboração de estudos e pesquisas sobre questões que entender relevantes para o desenvolvimento territorial do Município;

V - poder constituir comissões técnicas, para assessoramento, compostas por parte de seus integrantes, podendo valer-se de representantes de órgãos públicos municipais, de organizações da sociedade, bem como de colaboradores externos;

VI - promover a integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento territorial e ambiental do Município;

VII - propor ao Executivo Municipal a programação de investimentos com vistas à viabilização das políticas, programas e projetos necessários à implantação dos Planos de Desenvolvimento.

Parágrafo único - O funcionamento do FORUM será disciplinado por Regimento Interno a ser elaborado pelos seus integrantes, proposto ao Executivo Municipal e aprovado mediante Decreto.

Art. 309 - Compete aos Conselhos Distritais de Planejamento (DISTRITAIS):

I - promover o efetivo cumprimento da legislação municipal referente ao planejamento e à gestão no âmbito distrital;

II - receber, encaminhar para discussão e deliberar sobre matérias propostas pelos órgãos municipais, instituições governamentais de outras esferas, agentes privados ou setores da sociedade, que envolvam operações consorciadas ou processos de negociação para compensação ou neutralização de impactos, no âmbito distrital;

III - poder constituir comissões técnicas, para assessoramento, compostas por parte de seus integrantes, podendo valer-se de representantes de órgãos públicos municipais, de organizações da sociedade, bem como de colaboradores externos.

Parágrafo único - O funcionamento dos DISTRITAIS será disciplinado por Regimento Interno a ser elaborado pelos seus integrantes, proposto ao Executivo Municipal e aprovado mediante Decreto.

Art. 310 - Compete ao Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN):

- I - promover o efetivo cumprimento da legislação municipal referente ao planejamento e à gestão no âmbito municipal;
- II - aprovar alterações na metodologia de Estudo de Impacto de Vizinhança e suas modificações, propostas pelo IPURB;
- III - receber, encaminhar para discussão e deliberar sobre matérias propostas pelos órgãos municipais, instituições governamentais de outras esferas, agentes privados ou setores da sociedade, que envolvam operações consorciadas ou processos de negociação para compensação ou neutralização de impactos, no âmbito municipal;
- IV - interpretar casos omissos ou obscuros na aplicação da legislação municipal referente ao planejamento e gestão territorial;
- V - poder constituir comissões técnicas, para assessoramento, compostas por parte de seus integrantes, podendo valer-se de representantes de órgãos públicos municipais, de organizações da sociedade, bem como de colaboradores externos.

Parágrafo único - O funcionamento do COMPLAN será disciplinado por Regimento Interno a ser elaborado pelos seus integrantes, proposto ao Executivo Municipal e aprovado mediante Decreto.

Art. 311 - Compete ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Bento Gonçalves (IPURB):

- I - elaborar ou coordenar a elaboração integrada de diagnósticos, políticas, planos, programas, projetos e indicadores de desempenho necessários à implementação do Plano Diretor Integrado do Município de Bento Gonçalves.
- II - formular e propor ao FORUM as diretrizes do desenvolvimento, de ordenamento do uso e ocupação do solo e de oferta de serviços de infra-estrutura e equipamentos, com base no permanente monitoramento, revisão e atualização do Plano Diretor Integrado do Município de Bento Gonçalves;
- III - promover a viabilização dos programas e projetos de desenvolvimento junto ao processo de execução do orçamento municipal;
- IV - formular e propor ao COMPLAN metodologia de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como sua permanente atualização;
- V - promover a permanente divulgação e orientação aos usuários e à comunidade sobre toda e qualquer alteração da legislação municipal;
- VI - manter, na sua estrutura permanente, as seguintes instâncias técnicas:

- a) Secretaria Executiva do FORUM - cuja atribuição é assegurar condições técnicas e administrativas para o funcionamento do FORUM;
- b) Secretaria Executiva do COMPLAN – cuja atribuição é assegurar condições técnicas e administrativas para o funcionamento do COMPLAN e dos DISTRITAIS;
- c) Gestão de Programas e Projetos - grupo técnico de alto nível, multidisciplinar com atribuição de coordenar operações consorciadas e instrumentar as deliberações do COMPLAN e dos DISTRITAIS quanto a processos de negociação nos quais estejam envolvidas neutralização, minimização ou compensação de impactos;
- d) Setor de Informações para o Planejamento (Bancos de Dados Municipal)- que operará o Banco de Dados e o Sistema formado pela base cartográfica e banco de dados, de forma integrada com as informações produzidas pelas demais unidades componentes do SPG, consolidando e organizando fluxos permanentes de informações essenciais ao gerenciamento do PDDIMBG;
- e) Setor de Análise Territorial – que gerenciará a normatização necessária à implantação do PDDIMBG, estabelecendo e aplicando interpretação uniforme para a legislação, através da análise, licenciamento e fiscalização do parcelamento do solo e das edificações na área do município;
- f) Comissão Especial Rural: grupo de alto nível, multidisciplinar com atribuição de assessorar nas questões de ocupação rural.

§ 1º - O Executivo Municipal regulamentará através de Decreto, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei, as alterações nas estruturas das Secretarias Municipais necessárias à implementação do SPG.

§ 2º - Toda legislação que interferir no PDDIMBG, deverá receber parecer técnico do Instituto bem como ser apreciado no Fórum de Gestão.

CAPÍTULO II DOS COMPONENTES E ESTRUTURA

Art. 312 - O Fórum de Políticas Públicas (FORUM) compõe-se de 62 (sessenta e dois) membros titulares e respectivos suplentes, livremente escolhidos pelos setores que representam e designados através de ato do Executivo Municipal, com mandato coincidente com o do Prefeito e com a seguinte composição:

I - 16 (dezesesseis) representantes de entidades governamentais vinculadas às questões do desenvolvimento territorial, assim distribuídos:

- a) 01 (um) representante da esfera federal- Embrapa;
- b) 01 (um) representante da esfera estadual- DAER;
- c) Todas as secretarias municipais e IPURB.

II - 07 (sete) representantes do setor produtivo, assim distribuídos:

- a) 05 (cinco) projeto Viva Bento (cinco grupos temáticos);
- b) 02 (dois) representantes de trabalhadores- Sindicato Rural e Fórum Sindical dos Trabalhadores Urbanos.

III - 04 (quatro) representantes de moradores e organizações não governamentais, assim distribuídos:

- a) 03 (três) representantes de moradores ou associações de moradores- União das Associações Cooperativas;
- b) 01 (um) representantes de ONGS legalmente registradas no Município.
- IV - 15 (quinze) representantes de todos os Conselhos Municipais.
- V - 01(um) representante do Patrimônio Histórico e Cultural – Museu ou Fundação Casa das Artes.
- VI - 05 (cinco) representantes das Distritais.
- VII - 04 (quatro) representantes da AEARV, ASCON, ASARVI e ASCORI.
- VIII - 04 (quatro) representantes das Universidades locais.
- IX - 03 (três) representantes de associações ambientais (ABEPAM, PROAMB e outras).
- X - 01(um) representante do Sindicato dos Transportes.
- XI – 01 (um) representante dos Meios de Comunicação.
- XII – 01 (um) representante dos Artistas e Artesãos.

Parágrafo único - O Presidente do FORUM será um de seus membros, eleitos por seus membros, com mandato de 02 (dois) anos.

Art. 313 - O Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN) compõe-se de 23 (vinte e três) membros titulares e respectivos suplentes, designados através de ato do Executivo Municipal, composição:

I - 11 (onze) representantes de entidades governamentais vinculadas às questões do desenvolvimento territorial, assim distribuídos:

- a) 01 (um) representante da esfera federal - Embrapa;
- b) 01 (um) representante da esfera estadual,
- c) 09 (nove) representantes da esfera municipal – Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas, Secretaria Municipal de Finanças, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Transportes e Serviços Públicos e Procuradoria-Geral do Município, o Diretor e o Diretor Adjunto do IPURB.

II - 12 (doze) representantes de entidades governamentais vinculadas às questões do desenvolvimento territorial, assim distribuídos:

- a) 01 (um) membro do CIC;
- b) 01 (um) da Associação de Empresas da Construção Civil;
- c) 01 (um) da Associação de Engenheiros e Arquitetos da Região dos Vinhedos;
- d) 01(um) Associação dos Engenheiros Agrônomos da Região dos Vinhedos;
- e) 01(um) do Campus Universitário da Região dos Vinhedos;
- f) 01 (um) representante da Inspeção do CREA-RS;
- g) 01 (um) representantes de associações de moradores- União das Associações Comunitárias e de Moradores de Bento Gonçalves;
- h) 01 (um) Cooperativas Habitacionais;
- i) 01 (um) da ASCORI;
- j) 01 (um) representante do Sindicato do Transportes;
- k) 01 (um) representante da OAB;
- l) 01 (um) representante da Associação dos Trabalhadores.

Parágrafo único - O Presidente do COMPLAN terá voto qualificado de desempate e será um de seus membros, eleitos por seus membros, com mandato de 02 (dois) anos.

Art. 314 - Os Conselhos Distritais de Planejamento (DISTRITAIS) compõe-se de 09 (nove) membros titulares e respectivos suplentes, designados através de ato do Executivo Municipal, com a seguinte composição:

I - O Subprefeito;

II – 05 (cinco) representantes de todas de associações locais por distrito;

III - 01 (um) representante do IPURB;

IV - 01 (um) representante técnico (engenheiro, arquiteto e/ou eng. Agrônomo) convocado pelo distrito;

V - 01 (um) representante da EMATER.

CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

Art. 315 - O gerenciamento do SPG obedecerá à seguinte estrutura de procedimentos operacionais, os quais serão detalhados e disciplinados por atos do Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação desta Lei.

§ 1º - Os agentes sociais, públicos ou privados, individuais ou institucionais, são livres para propor ações de agenciamento e/ou de transformação espacial, que ingressam no SPG sempre através do IPURB;

§ 2º - Os Programas, projetos e propostas de ações de desenvolvimento do Governo Municipal, isoladamente ou em consórcio com outros agentes públicos ou privados, também poderão ser formulados diretamente pelo IPURB, em consonância com os orçamentos públicos setoriais, as políticas públicas municipais, estaduais e federais e o programa de governo;

§ 3º - Todos os programas, projetos ou propostas de desenvolvimento, qualquer que seja sua origem, serão objeto de análise e receberão parecer técnico do IPURB, que também produzirá relatórios anuais de monitoramento da sua implementação, para conhecimento da comunidade

Art. 316 - Qualquer proposta de desenvolvimento, envolvendo atividade, parcelamento e uso e ocupação do solo, deve passar pela análise de rotina, e aquelas propostas que não se enquadram do zoneamento urbano, serão objeto de análise de impacto, conforme E.I.V.

Art. 317 - O exame de rotina da área rural se refere ao enquadramento da proposta às prescrições do Modelo Espacial Básico concernentes a uso, ocupação ou parcelamento do solo, bem como às Exceções devidas a Restrições Ambientais e/ou a Padrão Emergente e, caso a proposta em questão esteja perfeitamente enquadrada nos regulamentos gerais, o processo de análise se encerra nesta fase.

Art. 318 - Caso a proposta envolva inovação nos padrões de uso e ocupação do solo, preconizados para a área em que se propõe sua implantação, será exigida avaliação dos impactos produzidos.

§ 1º - A avaliação dos impactos no meio rural será procedida através de Estudo de Impacto de Inovações - EII, segundo metodologia a ser aprovada pelo DISTRITAL e/ou FORUM, e deverá identificar os potenciais impactos produzidos, assim como as alternativas para sua neutralização, mitigação ou compensação.

§ 2º - O Estudo de Impacto de Inovações EII é demandado pelo IPURB ao agente proponente, que é responsável pela sua elaboração conforme metodologia estabelecida;

§ 3º - As medidas de adequação de que trata o § 1º poderão ser de modificação de projetos, modificação do regime de uso, modificação da infraestrutura ou estrutura espacial local, compensação financeira ou fiscal execução de serviços, construção, terras em outro local, sempre voltados à habitação e serão identificadas pelo IPURB para cada caso.

§ 4º - A metodologia utilizada para o Estudo de Impacto de Vizinhança estará permanentemente disponível aos agentes sociais públicos e privados no IPURB, que também proverá orientação técnica quanto à sua aplicação;

§ 5º - A avaliação de impactos na zona urbana será procedida segundo os termos do Título V, Capítulo I, Seção X, que trata do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 319 - As negociações concernentes à adoção de medidas de neutralização ou mitigação com compensação de impactos serão conduzidas pela Gestão de Programas e Projetos, órgão de alto nível do IPURB e acompanhadas pelo correspondente Conselho Distrital, e, se for o caso, pelo COMPLAN, que deverá(ão) aprovar os termos do acordo a ser firmado com o proponente, com vistas à implementação da proposta e correspondentes medidas de controle do impacto.

Art. 320 - Os acordos entre proponentes e Poder Público quanto a medidas de neutralização, minimização ou compensação de impactos, serão formalizados mediante contrato específico entre as partes acordadas que contemple:

I - a especificação das medidas a serem tomadas pelo proponente;

II - a especificação de prazos e ordem de execução, quando se tratar de obras, de recolhimento de taxas, quando se tratar de compensação financeira, ou ainda de pagamentos, documentos quando se tratar de investir em outro lugar;

III - as garantias reais oferecidas pelo proponente;

IV - as penalidades pelo não cumprimento de metas e prazos.

Art. 321 - O FORUM promoverá, a cada ano da gestão administrativa, em caráter ordinário, a Conferência Municipal de Planejamento Territorial, com o objetivo de avaliar a execução do PDDIMBG, definir novas estratégias e diretrizes da política territorial municipal, para curto, médio e longo prazo.

§ 1º - A Conferência Municipal de Planejamento Territorial será realizada com ampla participação das entidades representativas da comunidade local e sua estruturação e funcionamento serão regulamentados por Decreto do Executivo Municipal.

§ 2º - A primeira Conferência Municipal de Planejamento Territorial realizar-se-á no ano de 2007.

§ 3º - O FORUM realizará ainda sessões ordinárias trimestrais de avaliação da implementação das políticas de curto prazo e formulação de novas.

Art. 322 - O COMPLAN e os DISTRITAIS reunir-se-ão rotineiramente, de acordo como os seus Regimentos Internos, ou por convocação do IPURB, que o fará sempre que houver demanda por deliberações daqueles.

**TÍTULO VI
PENALIDADES
CAPÍTULO I
DAS PENALIDADES**

Art. 323 - Constatada a infração a qualquer dispositivo desta lei, a Prefeitura Municipal notificará o interessado e o responsável técnico, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para regularização da ocorrência, contado da data de recebimento expedição da notificação e prorrogável por igual prazo, uma única vez.

Art. 324 - Se não forem cumpridas as exigências constantes da notificação dentro do prazo concedido, será lavrado o competente Auto de Infração ou Auto de Embargo da Obra, se esta estiver em andamento, com a aplicação de multa em ambos os casos.

§ 1º - Provado o depósito da multa, o interessado poderá apresentar recurso à Prefeitura Municipal, com efeito suspensivo, dentro do novo prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento de Auto de Infração ou de Embargo.

§ 2º - Depois de lavrado o Auto de Embargo, ficará proibida a continuação dos trabalhos, que serão impedidos, se necessário, com o auxílio das autoridades judiciais do Estado.

Art. 325 - Pela infração das disposições da presente lei municipal, sem prejuízo de outras providências cabíveis, previstas no Código de Obras, Lei de Parcelamento do Solo Urbano e demais leis municipais pertinentes, serão aplicadas ao infrator as seguintes multas, pagas em moeda corrente:

I - por infração a qualquer dispositivo desta Lei, 20 (vinte) URM;

II - pelo prosseguimento de obra embargada, por dia, a partir da data do embargo, 01 (uma) URM.

TÍTULO VII
DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS
CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS URBANAS E RURAIS.

Art. 326 - O município de Bento Gonçalves buscará adequar todas as demais leis municipais, especialmente o Código de Obras, Código de Posturas, Parcelamento do Solo e Código Tributário ao presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, criando inclusive penalidades pelo descumprimento, buscando criar instrumentos eficazes e adequados à concretização das diretrizes aqui propostas.

Parágrafo único – (VETADO).

Art. 327 - A Diretriz Fundamental do Município de Bento Gonçalves, constitui-se uma consolidação da história e cultura do próprio povo, legitimada ao longo do tempo e só poderá ser alterada, mediante a ouvida de toda a comunidade.

Art. 328 - O município criará instrumentos de gestão democrática, na forma do art. 2º, inciso II do Estatuto da Cidade, buscando assegurar que o projeto de município, seja sempre legitimado pela população.

Art. 329 - Todas as demais leis municipais deverão ser instrumentos de concretização das diretrizes aqui propostas tendo sempre presente o respeito ao cidadão e ao meio ambiente.

Art. 330 - O IPURB deverá ser atualizado, buscando adequá-lo de estrutura e elementos humanos qualificados para assegurar a gestão do presente Projeto de Município, previsto nesta lei.

Parágrafo único – (VETADO).

Art. 331 - A Secretaria da Fazenda deverá efetuar o cadastro das novas áreas urbanas a serem incluídas no Plano Diretor, com vistas ao pagamento de IPTU, no prazo de seis meses.

Art. 332 - As áreas de preservação permanentes não serão tributadas.

Art. 333 - O Município realizará o inventário e/ou cadastro vitivinícola através de parcerias com a EMBRAPA, EMATER, IBRAVIN, Universidades e outros. Realizará, também, a atualização do Inventário de Patrimônio Histórico e Cultural de Bento Gonçalves, (IPHAN – 1996), urbano e rural, buscando elemento de gestão para o presente plano. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 334 - Aplica-se aos Portadores de Deficiências a Lei nº 7853/89, Lei nº 10048/2000, Lei nº 10098/2000, Decreto nº 5296/2004 e Decreto nº 3298/99.

Art. 335 - O Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei do Orçamentário Anual, na forma do previsto no Estatuto da Cidade, deverão contemplar as diretrizes propostas no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, e para isso, desde a sua elaboração deverá ser submetido ao Sistema de Planejamento e Gestão.

Parágrafo único – O Plano Plurianual em vigor deverá ser readequado à partir da aprovação da presente lei, no que couber, buscando contemplar as diretrizes do Plano Diretor.

Art. 336 - O IPURB e o Sistema de Planejamento e Gestão farão acompanhamento permanente do presente Plano Diretor, propondo adequações, sempre que entender necessário.

Art. 336-A – No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o PLANO DIRETOR deverá ser reavaliado pela Câmara Municipal de Vereadores. [\[Redação introduzida pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

Art. 337 - Os casos omissos, não previstos na presente lei, serão dirimidos à luz dos princípios, diretriz fundamental e diretrizes gerais, mediante parecer do IPURB e do COMPLAN.

Parágrafo único - A solução encontrada será objeto de projeto de lei.

Art. 338 - A localização de uma edificação, em terreno cortado ou limitado por curso d'água, obedecerá aos dispositivos da Lei Federal nº 7.511/86, que institui o Código Florestal, sendo sua análise preliminar e decisão quanto à viabilidade de edificação sobre o mesmo será de competência da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Art. 339 - Os Planos Setoriais denominados, Planos e Ações Estratégicas do Município de Bento Gonçalves, conforme Anexo 01, fazem

parte integrante da presente lei, como projetos e atividades de incremento ao presente Plano Diretor.

Art. 340 - Ficam fazendo parte integrante da presente lei os Anexos de 01 a 23.

Art. 341 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 342 – Revogam-se as todas as disposições em contrário e, em especial, a Lei Municipal nº 1.893, de 20 de dezembro de 1990; Lei Complementar nº 5, de 03 de maio de 1996; Lei Municipal nº 2.621, de 31 de março de 1997; Lei Municipal nº 2.662, de 26 de setembro de 1997; Lei Municipal nº 2.667, de 02 de outubro de 1997; Lei Complementar nº 9, de 29 de abril de 1998; Lei Complementar nº 14, de 11 de novembro de 1998; Lei Complementar nº 41, de 08 de janeiro de 2001; Lei Complementar nº 42, de 19 de janeiro de 2001; Lei Municipal nº 3.261, de 26 de agosto de 2002; Lei Complementar nº 61, de 26 de maio de 2003; Lei Complementar nº 50, de 13 de setembro de 2001; art. 13 a 18 da Lei Municipal nº 2.444, de 03 de maio de 1995; Lei Municipal nº 2.600, de 27 de novembro de 1996 e Lei Municipal nº 3.824, de 09 de novembro de 2005.

Parágrafo único – Todas as solicitações de projetos e/ou de licenciamento de construções protocoladas até a aprovação desta lei complementar serão analisadas sob a luz da legislação vigente naquela data. As renovações de alvarás de construção serão analisadas se a obra estiver em andamento prevalece a lei anterior, se não houve início de obra, será analisado pelo novo Plano Diretor. [\[Redação alterada pela Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007\]](#)

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES, aos vinte e seis dias do mês de outubro de dois mil e seis.

ALCINDO GABRIELLI
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

clftsWidth3