

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

OFÍCIO VEREADOR Nº 228/2020

São Roque, 4 de fevereiro de 2020

	Prefeitura da Estância Turística de São Roque Serviço de Protocolo e Arquivo
PROTOCOLO N.º	2147
DATA DA ENTRADA	11.02.2020
Ass. Funcionário:	Luane

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Venho por meio deste cumprimentá-lo e encaminhar a Vossa Excelência cópias dos seguintes documentos: Plano Diretor do Município de Gramado - RS (Lei nº 3.296, de 21 de julho de 2014); Relatório Final da Comissão de Assuntos Relevantes (Processo nº 067-L, de 23/05/2017); Plano Diretor de Itu - SP (Lei Complementar nº 770, de 10 de outubro de 2006); e LEI COMPLEMENTAR Nº 28, DE 30 DE JUNHO DE 2017 (ESTABELECE NORMAS COMPLEMENTARES AO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU, DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, DISCIPLINA O ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU).

Considerando que o Executivo está discutindo a revisão do Plano Diretor, embora já um tanto atrasado e fora do prazo como determina a Lei.

Considerando que na Audiência Pública realizada em 28/01/2020, nas dependências da Associação Comercial de São Roque, após a apresentação feita pela empresa contratada para a revisão do Plano Diretor pode-se observar uma grande divergência no que se vinha discutindo, inclusive com o trabalho do Legislativo nos anos de 2017 e 2018 através da Comissão de Assuntos Relevantes (CAR).

Considerando que a CAR elaborou o Relatório enviado ao Executivo no qual também consta que foram ouvidos inúmeros empreendedores, entidades, conselhos e membros da sociedade.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

Considerando que diante dessa situação este Vereador fez uma pesquisa e achou informações sobre o Plano Diretor da famosa cidade de Gramado (RS), sendo que se deparou com um Plano Diretor muito bem elaborado e detalhado onde existem 20 (vinte) zonas enquanto o proposto aqui no Plano Diretor do nosso Município tem apenas 7 (sete) zonas, assim como também mostra-se muito interessante e bem definido o Plano Diretor da Estância Turística de Itu - SP.

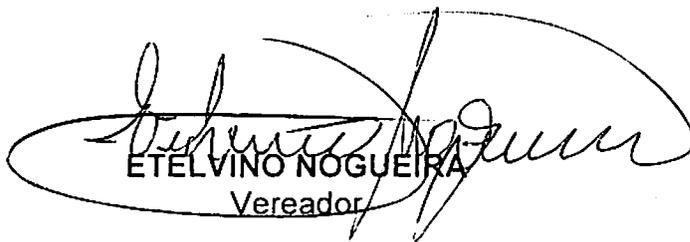
Considerando que o Plano Diretor do Município de Gramado (RS) tem 4 (quatro) zonas rurais, diversas zonas comerciais, residenciais, e zoneamento específico para Loteamento.

Considerando que o Plano Diretor do Município de Itu - SP tem 17 (dezessete zonas): 5 (cinco) zonas de corredor comercial, 6 (seis) zonas residenciais, 4 (quatro) zonas rurais, dentre outras.

Diante do exposto encaminho a supramencionada documentação anexa para que sirva de parâmetro.

Na certeza de que dispensará especial atenção a este Ofício, desde já agradeço, renovando meus mais sinceros protestos de elevada estima e de distinta consideração.

Atenciosamente,


ETELVINO NOGUEIRA
Vereador

Ao
Excelentíssimo Senhor
CLÁUDIO JOSÉ DE GÓES
DD. Prefeito de São Roque – SP

PUBLICIDADE



www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 04/11/2019

LEI Nº 3296, DE 21 DE JULHO DE 2014**DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE GRAMADO, INSTITUI O NOVO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO (PDDI), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

NESTOR TISSOT, Prefeito Municipal de Gramado, no uso de suas atribuições legais, FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O Município de Gramado promoverá o desenvolvimento integrado da área urbana e rural na forma da presente Lei, com a finalidade de garantir a qualidade de vida, organizar os espaços urbanos e rurais, preservar e manter a paisagem natural e edificada, através do presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, referenciado pela sigla (PDDI), instrumento básico da política de desenvolvimento, controle e expansão do Município.

Parágrafo Único - No processo de alteração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais deverão promover audiências públicas e debates, em cada Poder, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade:

I - nas audiências públicas realizadas em ambos os Poderes, Legislativo e Executivo, deverá ser realizado publicação de edital convocando a comunidade a participar das discussões atinentes ao Plano Diretor;

II - o Edital de Convocação disposto neste artigo, deverá ser publicado em jornal de circulação local, com antecedência mínima de 7 (sete) dias.

Art. 2º São objetivos gerais do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI):

I - a 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;

II - a ordenação dos fluxos através do sistema viário, com a finalidade de obter racionalização e fluidez no trânsito e a segurança da população;

III - a promoção da ocupação do solo visando à otimização do aproveitamento da infraestrutura e serviços existentes ou projetados, a fim de proporcionar melhor qualidade de vida à população;

IV - o estabelecimento de áreas urbanas e rurais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sejam eles públicos ou privados, atendendo as carências básicas da população, sempre em harmonia com a natureza;

V - a conservação do patrimônio ambiental, através da proteção ao meio ambiente e da paisagem natural, bem como a implementação de projetos de arborização das vias de circulação e de espaços públicos;

VI - a consolidação do Município de Gramado como polo regional, nacional e internacional de turismo e serviços afins, através da ordenação do uso do solo, com vistas a proporcionar o desenvolvimento equilibrado das atividades principais e complementares;

VII - a conservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico, entre outros.

Art. 3º O planejamento do desenvolvimento integrado do Município será consubstanciado no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e seu acompanhamento, monitoramento e detalhamento serão permanentes e, ainda, desenvolvidos por equipe técnica do Município, ouvido o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, cuja sigla oficial será C-PDDI, que através dos seus membros representam os segmentos constituídos da sociedade, na forma estabelecida pelo disposto na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade e regulamentado pela Lei Municipal nº 2.346 de 09 de agosto de 2005 e suas alterações.

§ 1º O Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado C-PDDI, citado no "caput", terá uma Comissão Técnica, cuja sigla oficial será CT-C-PDDI, para atuar permanentemente junto ao Executivo, no sentido de dar embasamento relativo a questões relacionadas com as edificações.

~~§ 2º Todas as questões que dependerem de parecer da CT-C-PDDI deverão ser encaminhadas a mesma, através do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, bem como as deliberações deverão ser homologadas por sua diretoria;~~

§ 2º Todas as questões que dependerem de parecer da CT-C-PDDI deverão ser encaminhadas a mesma, através do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, bem como as deliberações deverão ser homologadas por sua diretoria. (Redação dada pela Lei nº 3420/2015)

§ 3º Não se incluem no § 2º deste artigo, os pareceres sobre a aprovação de projetos, cujo procedimento, junto ao C-PDDI, será o de prestar contas, conforme estabelece a Lei Municipal nº 2.346 de 09 de agosto de 2005 e suas alterações.

TÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º Fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Gramado, cuja sigla oficial será (PDDI), e sua execução será procedida na forma da presente Lei.

§ 1º O traçado do PDDI é a representação espacial da estrutura urbana, núcleos urbanos e zona rural, definidas pelos limites e coordenadas que constam no Anexo X e XI, no que concerne ao parcelamento e uso do solo, sistema viário e demais equipamentos urbanos, comunitários.

§ 2º Estão sujeitas à aplicação da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) todas áreas de abrangência do Município de Gramado, demarcadas em planta, compreendendo a zona urbana, os núcleos urbanos e a zona rural, com suas respectivas zonas de usos, abrangendo inclusive os condomínios de lotes por unidades autônomas e os loteamentos fechados, mesmo que tenham legislações próprias, conforme previsto nesta lei e nos termos da Lei do Parcelamento do Solo.

§ 3º A zona urbana, as zonas rurais e os núcleos urbanos acima referidos estão identificados no Anexo X, definidas como "Planta de Zoneamento Urbana e Rural", com as respectivas coordenadas georreferenciadas.

§ 4º A nomenclatura dos bairros e seus limites estão identificados no Anexo XI (Mapa de Bairros), desta lei.

§ 5º Os condomínios de lotes por unidades autônomas e os loteamentos fechados não poderão ter em suas legislações internas dispositivos que contrariem o disposto na presente Lei, no que tange aos "requisitos urbanísticos" e demais regulamentações, sejam elas municipais, estaduais e federais, sendo que as mesmas devem ter o intuito de reduzir e/ou restringir, nunca de aumentar ou favorecer, os requisitos urbanísticos.

Art. 5º São consideradas partes integrantes da presente Lei:

~~I - ANEXO I - Planilha de "Requisitos Urbanísticos" de cada zona de uso, especificamente em relação a ZC1, ZC2, ZC3, ZR1, ZR1E, ZR2, ZR2E, ZR3, ZR4, ZR5, ZRU1, ZRU2, ZRU3, ZRU4, ZI, ZTU, ZTR, ZPA, AIAP, AMA, ACEU, NU1, NU2, NU3, NU4, NU5, NU6;~~

I - ANEXO I - Planilha de "Requisitos Urbanísticos" de cada zona de uso, especificamente em relação a ZC1, ZC2, ZC3, ZR1, ZR1E, ZR2, ZR2E, ZR3, ZR4, ZR5, ZRU1, ZRU2, ZRU3, ZRU4, ZI, ZTU, ZPA, AIAP, AMA, ACEU, NU1, NU2, NU3, NU4, NU5, NU6. (Redação dada pela Lei nº 3501/2016)

II - ANEXO II - Descrição e detalhamento de todos os usos admitidos e permitidos.

III - ANEXO III - Tabela de Coeficiente Hoteleiro.

IV - ANEXO IV - Termo de Convênio de Controle das Edificações.

V - ANEXO V - Obras especiais - Canteiro de obras.

VI - ANEXO VI - Normas para Encaminhamento de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo.

VII - ANEXO VII - Formulário para Cálculo da Transferência do Direito de Construir.

VIII - ANEXO VIII - Desenhos Ilustrativos, referenciados pelos seus artigos correspondentes.

IX - ANEXO IX - Planta do Sistema Viário - Gabaritos Viários.

X - ANEXO X - Planta de Zoneamento Urbana e Rural XI - ANEXO XI - Mapa de Bairros.

§ 1º Toda alteração da Planta de Zoneamento, peças gráficas explicativas, ou de qualquer anexo, deverá conter uma numeração de série (sequencial), de modo a se poder identificar cada uma delas a qualquer momento, bem como a data da mesma.

§ 2º Todos os elementos gráficos acima referidos deverão ter o visto do presidente do C-PDDI.

Art. 6º ~~O PDDI, inclusive seus anexos, somente poderá ser alterado, reavaliado, complementado ou detalhado através de Lei Municipal, fundamentada em estudos técnicos elaborados por profissionais habilitados, ouvido o C-PDDI e o COMDEMA, e ainda, cumpridas as determinações estabelecidas na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.~~

~~§ 1º As referidas alterações e/ou mudanças só poderão ocorrer no prazo mínimo de 2 (dois) e máximo de 4 (quatro) anos.~~

~~§ 2º Os casos omissos nesta lei ou de interpretação duvidosa serão resolvidos pelo executivo municipal, ouvindo o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (CPDDI), respeitada a diretriz fundamental prevista no artigo 11, as diretrizes gerais do artigo 12, desta Lei.~~

~~§ 3º Todos os casos omissos na presente lei, que obtiverem um parecer do C-PDDI sobre determinado assunto, serão regulamentados pelo Prefeito, mediante decreto, tornar-se-ão "normas obrigatórias a serem adotadas em todos os casos semelhantes", até que seja aprovada pela Câmara de Vereadores as alterações da presente lei, regulamentando a matéria, respeitando o prazo do § 1º.~~

~~§ 4º As normas, a que se refere o parágrafo anterior, deverão ser numeradas numa sequência cronológica e estarem expressas de forma a não haver dúvidas quanto à interpretação do tema abrangido.~~

Art. 6º O PDDI, inclusive seus anexos, somente poderá ser alterado, reavaliado, complementado ou detalhado através de Lei Municipal, fundamentada, ouvido o C-PDDI e o COMDEMA, e ainda, cumpridas as determinações estabelecidas na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

§ 1º Qualquer alteração ao Plano Diretor Consolidado só poderá ser proposta no prazo mínimo de 1 (um) ano, contado da aprovação da última alteração, exceto quando se tratarem de modificações que atendam de forma comprovada, projetos de infraestrutura pública ou o interesse social ou o interesse ambiental do Município.

§ 2º Os casos omissos nesta lei ou de interpretação duvidosa serão resolvidos pelo executivo municipal, ouvindo o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (CPDDI), respeitada a diretriz fundamental prevista no artigo 11, as diretrizes gerais do artigo 12, desta Lei.

§ 3º Todos os casos omissos na presente lei, que obtiverem um parecer do C-PDDI e do COMDEMA sobre determinado assunto, serão regulamentados pelo Prefeito, mediante decreto, tornar-se-ão "normas obrigatórias a serem adotadas em todos os casos semelhantes", até que seja aprovada pela Câmara de Vereadores as alterações da presente lei, regulamentando a matéria, respeitando o prazo do § 1º.

§ 4º As normas, a que se refere o parágrafo anterior, deverão ser numeradas numa sequência cronológica e estarem expressas de forma a não haver dúvidas quanto à interpretação do tema abrangido. (Redação dada pela Lei nº 3501/2016)

TÍTULO III

DA APLICABILIDADE DO PDDI E SUAS ALTERAÇÕES, REAVALIAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES AOS PROCESSOS EM CURSO

Art. 7º As alterações, reavaliações e complementações do (PDDI) aplicar-se-ão aos processos administrativos em curso no Município, observado o disposto no Artigo 8º desta Lei.

Parágrafo Único - Entende-se por "processos em curso" aqueles protocolados junto aos órgãos da administração municipal, desde que tenham apresentado a documentação mínima exigida.

Art. 8º Salvo dispositivo legal em contrário, os projetos de construção e de parcelamento do solo terão

validade e serão examinados de acordo com a "legislação urbanística" vigente à época de seu protocolo junto aos órgãos do Município, observando-se:

I - licenciamento de construção, que ainda não tenha sido concedido, tendo sido os documentos apresentados como "estudo de viabilidade", desde que o projeto definitivo, totalmente completo e de acordo com a legislação da época, seja encaminhado para aprovação definitiva em no máximo 60 (sessenta) dias após a aprovação do referido estudo de viabilidade pelos órgãos responsáveis da Prefeitura (Meio Ambiente e Planejamento);

II - licenciamento de construção já concedido, desde que o empreendimento seja iniciado e tenha suas fundações totalmente concluídas em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da Licença para Início de Obra (alvará), podendo este prazo ser prorrogado por no máximo 120 (cento e vinte) dias, quando já tenham sido executadas mais de 70% das mesmas;

III - licenciamento para parcelamento do solo que ainda não tenha sido concedido definitivamente, tendo sido os documentos apresentados como "estudo de viabilidade", desde que no prazo máximo de 90 (noventa) dias, após a obtenção da "LP" (Licença Prévia) do órgão ambiental responsável, seja promovido o encaminhamento dos projetos definitivos junto aos órgãos da administração municipal para sua aprovação;

IV - licenciamento para parcelamento do solo já concedido, desde que no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, após a obtenção da "LI" (Licença de Instalação) do órgão ambiental responsável, seja promovido e comprovado o registro do mesmo no Cartório do Registro de Imóveis de Gramado.

§ 1º O previsto nos incisos I e III somente será válido para os processos que tenham apresentado a documentação mínima necessária para avaliação do processo; do contrário, os mesmos deverão adequar-se à presente legislação e as demais pertinentes.

§ 2º Os projetos de edificações que não cumpriram os prazos previsto nos incisos I e II, terão sua aprovação e a respectiva licença de construção cancelada.

§ 3º Ocorrendo o previsto no parágrafo anterior, não haverá nenhum tipo de indenização ou devolução de taxas.

§ 4º Os projetos de construção aprovados, não iniciados e que não conflitem com a legislação vigente e suas alterações, não perderão sua validade; no entanto, antes do início da obra, deverão ter sua licença de construção "revalidada", devendo neste caso ser emitido novo alvará.

Art. 9º Para efeitos desta Lei, considera-se iniciada a obra quando suas fundações estiverem totalmente concluídas.

§ 1º As obras consideradas "iniciadas", conforme "caput" desse artigo, terão um prazo máximo de 05 (cinco) anos para serem concluídas, sob pena de demolição e/ou enquadramento na legislação urbanística em vigor.

§ 2º Se a construção for continuidade de obra já existente, usando como base de apoio a estrutura logo inferior (subsolo, térreo ou outro pavimento), considera-se iniciada a obra quando iniciadas as alvenarias internas e externas do pavimento que se pretende edificar, até uma altura de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

§ 3º Ocorrendo o previsto no parágrafo anterior, aplicar-se-á a presente legislação e as demais

pertinentes a partir do pavimento onde a obra tiver continuidade, mas, para efeito de cálculos dos requisitos urbanísticos (taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos obrigatórios e coeficiente ideal), deverão ser incluídas todas as obras existentes sobre o lote, sendo que os recuos serão aplicados a partir do pavimento existente.

§ 4º Também estão sujeitas ao que determina o § 2º deste artigo, as ampliações de construções térreas e, neste caso, os recuos obrigatórios serão aplicados a partir deste pavimento, apenas na parte a ser ampliada.

§ 5º É obrigatório que todas as edificações, independente do seu porte, uso, zona em que se situam, entre outros, tenham o "Termo de Verificação de Conclusão das Fundações", que deverá ser requerido ao Departamento de Fiscalização do Município, assim que as mesmas estiverem conforme previsto no "caput", do Artigo 9º.

§ 6º O "Termo de Verificação de Conclusão das Fundações" é documento obrigatório para que possa haver discussão, em qualquer instância, para o previsto no artigo 9º da presente Lei:

§ 7º Em se tratando de projetos de obras aprovadas antes da promulgação desta Lei terão direito a continuidade da execução do projeto, desde que obedeçam os seguintes requisitos:

I - requerer no prazo máximo de 30 dias, a contar da promulgação desta Lei, o "Termo de Verificação de Conclusão das Fundações";

II - a obra deverá estar em concluída no prazo máximo de 3 (três) anos após a emissão do "Termo de Verificação de Conclusão das Fundações";

III - deverão atender todos os requisitos urbanísticos, inclusive a altura máxima prevista na presente Lei, com base no zoneamento do projeto, com exceção dos usos, recuos, índices de aproveitamento e taxa de ocupação.

IV - nos casos de redução de área construída em função do atendimento ao disposto no item 3 (três), não será permitido nenhum tipo de indenização, inclusive a disposta no artigo 165 da presente Lei (Transferência do Direito de Construir).

V - no caso do não atendimento ao disposto nos incisos I ao IV, o projeto deverá ser adequado aos requisitos do presente Plano Diretor.

TÍTULO IV DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Art. 10 São princípios a serem observados na aplicação das normas do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI):

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

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

III - parceria entre a administração pública e as organizações da sociedade civil;

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

V - a integração regional, com vistas ao desenvolvimento de legislações e políticas comuns;

VI - a preservação do patrimônio natural e criado;

VII - a estética, a beleza, a harmonia entre o patrimônio natural e o criado.

Art. 11 É diretriz fundamental do Município de Gramado preservar o meio ambiente e a qualidade de vida dos seus cidadãos, com vistas ao desenvolvimento do turismo, como forma de garantir o direito à cidade e a um Município autossustentável.

Parágrafo Único - Os conflitos, na aplicação das normas do presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, serão resolvidos pela supremacia da presente diretriz, bem como em cumprimento das diretrizes gerais previstas no Artigo 12 e em observação aos princípios instituídos no Artigo 10.

Art. 12 São diretrizes gerais do Município de Gramado:

I - efetuar o zoneamento e o parcelamento do solo urbano e rural, de forma a assegurar o uso adequado da propriedade e a sua função social, com vistas a garantir o cumprimento da diretriz fundamental do PDDI;

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

III - criar instrumentos para manter e melhorar o embelezamento, ajardinamento e a urbanização característica de Gramado, com vistas a assegurar o desenvolvimento em todas as atividades econômicas;

IV - incentivar e permitir o desenvolvimento de atividades que assegurem o direito a um Município sustentável para as presentes e futuras gerações, adequando-as de forma a garantir o cumprimento e desenvolvimento da diretriz fundamental;

V - utilizar os instrumentos da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, adequando-o às condições e ao interesse local;

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

TÍTULO V DA ABRANGÊNCIA CAPÍTULO I OBRAS PÚBLICAS E PUBLICIDADE

Art. 13 Todas as edificações, projetos urbanísticos e paisagísticos públicos a serem construídos no Município deverão passar por aprovação dos órgãos competentes e seguir os princípios e normas do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI).

Art. 14 As obras públicas necessariamente deverão apresentar Estilo Arquitetônico Predominante de Gramado em suas fachadas, obedecendo o disposto na Seção XII, Capítulo V, desta Lei.

Art. 15 Todo imóvel de propriedade do Município que tenha sido adquirido por finalidade específica, disposta em Lei, somente poderá ter alterada a sua finalidade de uso após análise e aprovação do C-PDDI, COMDEMA e aprovação da Câmara Municipal de Vereadores.

Art. 16 Todo terreno público deverá obedecer o zoneamento limítrofe a sua área.

Art. 17 Todas as obras públicas e ações publicitárias permanentes ou temporárias, deverão passar pela aprovação do CT-C-PDDI e CT-COMDEMA e COMPRUG, nos limites de competência de cada órgão.

Capítulo II ALTERAÇÕES DE FACHADAS

Art. 18 Para a alteração de fachadas, a mesma deverá ser aprovada pela CT-C-PDDI e pelo Conselho Municipal de Publicidade e Propaganda de Gramado (COMPRUG), com a documentação mínima exigida no anexo VI e para tanto a edificação deverá estar aprovada com habite-se, caso contrário deverá ser regularizada junto com a solicitação de alteração da fachada.

Capítulo III EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Art. 19 Para a aprovação de um projeto, todas as edificações que existam na área da matrícula, deverão estar aprovadas, e devidamente averbadas junto ao Registro de Imóveis e Secretaria da Fazenda, caso não estejam, as mesmas deverão ser regularizadas.

Parágrafo Único - Compete ao requerente comprovar a averbação das edificações na respectiva matrícula.

Art. 20 Para regularização ou alteração de uso de um projeto, toda a edificação contínua ou interligada, estando ela no mesmo ou em outro nível de pavimento, deverá estar aprovada, caso contrário, deverá ser regularizada.

TÍTULO VI DA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E RURAL

Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 21 A estruturação do espaço urbano, dos núcleos urbanos e da zona rural consubstancia-se em normas relativas ao uso, ocupação e parcelamento do solo, constituídas de:

- I - zonas de uso;
- II - requisitos urbanísticos;
- III - sistema viário;
- IV - dispositivos e controle do parcelamento do solo - Lei do Parcelamento do Solo;
- V - equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - mecanismos de gerenciamento do desenvolvimento urbano e rural.

Art. 22 O uso do solo, para atividades vinculadas ao desenvolvimento urbano e rural, é regulado mediante a instituição de zonas de uso, conforme a Planta de Zoneamento, Anexo X, da presente Lei, à

quais aplicar-se-ão os "requisitos urbanísticos" correspondentes.

Art. 23 O Município ordenará e disciplinará a ocupação do solo, como um dos objetivos básicos do desenvolvimento urbano e rural, procurando alcançar a densidade demográfica adequada, através dos seguintes instrumentos:

I - elaboração e implantação do plano de prioridades para ocupação do solo, observando-se os pareceres do C-PDDI;

II - utilização do sistema tributário com vistas a estimular ou restringir a ocupação do solo, a densificação demográfica, bem como a alcançar o desenvolvimento harmônico e sustentável do Município.

III - utilização do sistema de exigência de contrapartidas sociais, urbanísticas, ambientais ou de interesse público quando da apreciação de projetos que causem impacto no Município, ainda que o uso pretendido seja admitido para aquela zona, devendo ser observada a Seção X - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV, CAPÍTULO I, TÍTULO VII.

Parágrafo Único - A contrapartida de que trata o inciso III deste artigo não poderá ser utilizada como instrumento de regularização de obras e usos indevidos ou irregulares.

Art. 24 O Município deverá elaborar o plano de prioridades para estimular a ocupação do solo, com a finalidade de se obter um parcelamento e uma ocupação adequada do mesmo, mediante estudos técnicos necessários, os quais deverão se constituir em Lei específica.

Art. 25 São consideradas áreas próprias para fins de ocupação do solo:

I - em função da infraestrutura urbana: os lotes resultantes de processo de parcelamento do solo, devidamente aprovados no Município, registrados e individualizados no Cartório de Registro de Imóveis, as glebas urbanas, núcleos urbanos e zona rural em áreas com infraestrutura já implantada;

II - em função do uso do solo: as glebas adequadas à implantação de núcleos habitacionais, vinculadas a locais de trabalho, sejam elas urbanas ou rurais;

III - glebas rurais: quando monitoradas pelo poder público, que por sua natureza, do ponto de vista ambiental ou paisagístico, devam ser preservadas, observando o que determina a Lei do Parcelamento do Solo, Estatuto da Terra e a legislação florestal;

IV - áreas fora dos limites urbanos: quando for evidente a necessidade de expansão urbana, devendo neste caso ser modificada sua finalidade, através de Lei específica, observando o que dispõe a Lei do Parcelamento do Solo com as devidas justificativas.

Art. 26 Na utilização do sistema tributário, para restringir ou controlar a ocupação do solo, poderá ser adotado:

I - a redução ou isenção do Imposto Territorial Urbano (IPTU), enquanto persistirem restrições à ocupação;

II - o aumento de taxas relativas a serviços públicos municipais, bem como aumento do Imposto Predial Urbano (IPTU), que desestimulem a ocupação do solo na forma desejada.

§ 1º No caso de serem adotadas algumas das condições dos incisos I e II, deverá ser obedecido as Leis

Municipais.

§ 2º Para cumprimento do disposto no presente artigo, entende-se como ocupação do solo, o parcelamento, a edificação, ou qualquer outra atividade que venha alterar as características originais da área ou lote.

Capítulo II DAS ZONAS DE USO

Art. 27 Para as atividades vinculadas ao desenvolvimento urbano, ficam estabelecidas as zonas de uso expressas no Artigo 32, desta Lei.

§ 1º As zonas de uso de que trata o presente artigo estão representadas, graficamente, na Planta de Zoneamento Anexo X, que é parte integrante da presente Lei, sendo as mesmas, delimitadas da seguinte forma:

- I - pelo contorno externo dos loteamentos (suas divisas externas);
- II - pelas vias públicas, quando internamente das quadras e se tratando da mesma zona;
- III - pelos lotes que fazem frente para um logradouro ou via de circulação (rua, avenida, passagem, outras);
- IV - pelos limites urbanos da cidade, ou pela descrição na planta do Anexo X, quando não se enquadram em nenhum dos itens acima.

§ 2º Quando existir uma faixa ao longo das vias de circulação, não envolvendo totalmente a profundidade do lote, o limite das zonas passa a ser a profundidade máxima de 50,00m (cinquenta metros), ou a medida expressa na planta do Anexo X, a partir daí, inicia-se uma nova zona, independentemente do comprimento das mesmas.

§ 3º Quando existir uma quadra com lotes de profundidade inferior a 50,00m (cinquenta metros) entre as ruas que compõem a mesma e tendo diferentes zonas de usos, deverá ser considerado o meio da quadra, ou seja, 50% (cinquenta por cento) para cada zona.

§ 4º O mesmo se aplica para lote único, com profundidade menor que 100,00 (cem metros), que faz frente para dois logradouros ou via de circulação e que pertence a duas zonas.

§ 5º Quando houver dúvidas quanto à interpretação dos limites deverá ser adotada como referência, a zona mais próxima, devendo, também, ser considerada a vocação da área em questão e, neste caso, deverá haver um parecer da CT-C-PDDI, o qual se tornará norma a ser seguida, conforme determina a presente lei, regulamentada mediante decreto.

~~§ 6º No caso de vias estaduais, para cumprimento do estabelecido na alínea "c", do parágrafo primeiro, deverá ser observado a faixa de domínio das rodovias ERS 235 e ERS 115 delimitada pelo órgão competente, conforme especificado abaixo:~~

- ~~I - ERS 115, Gramado/Taquara:~~
 - ~~a) do km 0 ao km 20 - 35m para cada lado;~~
 - ~~b) do km 20 ao km 40 - 40m para cada lado;~~
 - ~~c) do km 40 ao km 41 - 20m para cada lado.~~

II - ERS 235, Gramado/Nova Petrópolis:

a) 15m para cada lado;

§ 6º No caso de vias estaduais, para cumprimento do estabelecido na alínea "c", do parágrafo primeiro, deverá ser observado a faixa de domínio das rodovias ERS-235, ERS-115, ERS-466, ERS-476 e ERS-373 delimitada pelo órgão competente, conforme especificado abaixo:

I - ERS 115, Gramado/Taquara:

- a) do km 0 ao km 20 + 260 - 35m para cada lado;
- b) do km 20 + 260 ao km 40 + 0 - 40m para cada lado;
- c) do km 40 + 0 ao km 41 + 0 - 20m para cada lado.

II - ERS 235, Canela/Gramado/Nova Petrópolis:

a) 15m para cada lado;

III - ERS 466:

a) 15m para cada lado;

IV - ERS 373:

a) 20m para cada lado. (Redação dada pela Lei nº 3420/2015)

§ 7º Quando existir um pequeno trecho dentro de uma determinada zona de uso, esta será representada pelos lotes que a compõem, respeitando-se o limite de profundidade, aqui definido, quando for o caso.

Art. 28 As zonas de uso caracterizam-se pelo agrupamento das atividades urbanas características e admitidas setorialmente.

Parágrafo Único - A Zona Rural terá zoneamento próprio, exceto quando existir núcleo com características urbanas, o qual observará a legislação do zoneamento urbano específico ao mesmo.

Art. 29 As atividades são classificadas de acordo com os seguintes tipos de uso:

I - uso característico - o mais adequado e indicado para cada zona, devendo predominar sobre os demais;

II - uso admitido - os que, embora não correspondendo à característica, complementam a atividade principal, sem comprometer a, bem como a harmonia da atividade urbana ou rural;

III - uso proibido - são todas aquelas atividades que podem interferir e/ou prejudicar a harmonia das atividades urbanas ou rurais, causando qualquer tipo de dano ou risco à população e ao meio ambiente:

§ 1º Também serão considerados usos proibidos todos aqueles cujas atividades não estão relacionadas como usos característicos e/ou admitidos, nas respectivas zonas de usos do Anexo II, sendo estes vedados para as mesmas.

§ 2º Em se tratando de atividades não especificadas nesta lei (Anexo I), o Município analisará individualmente cada uma delas e, ouvido o C-PDDI e o CT-COMDEMA, poderá licenciar a mesma, mediante decreto específico.

§ 3º A liberação de uma atividade, numa determinada zona de uso, não especificada no Anexo X e XI, não se constitui em uso característico e/ou admitido, sendo que cada caso deverá ser analisado isoladamente, conforme § 2º deste artigo, e ainda, quando necessário, será solicitado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), conforme especificações da Resolução CONAMA nº 01/86, podendo ainda ser exigida medida compensatória, conforme previsto no art. 23, inciso III desta Lei.

§ 4º Para lotes com área igual ou inferior a 1.800,00m² (mil e oitocentos metros quadrados), numa mesma matrícula, localizados na zona residencial dois (ZR2) e na zona residencial dois especial (ZR2E), somente serão permitidos edificações destinadas a pousadas, hotéis, congêneres, residenciais plurifamiliares e comerciais com até 06 (seis) unidades (geminados, isolados ou em blocos).

~~§ 5º Para pousadas e hotéis além do limite estabelecido no parágrafo 4º, também deverá atender ao número máximo de unidades de hospedagem resultante do coeficiente de hospedagem apresentado no capítulo VII do título V.~~

§ 5º Para pousadas e hotéis além do limite estabelecido no parágrafo 4º, também deverá atender ao número máximo de unidades de hospedagem resultante do coeficiente de hospedagem apresentado no capítulo VII do título VI. (Redação dada pela Lei nº 3420/2015)

§ 6º Nas Zonas Rurais (ZRU1, ZRU2, ZR3, ZRU4) deverá ser atendido o estabelecido na seção VIII.

§ 7º Fica o Município autorizado, mediante parecer da CT-C-PDDI, a tornar um zoneamento mais restritivo quanto aos usos, desde que essa vontade seja explicitada por uma associação de moradores ou pelo empreendedor, quando da aprovação e implantação do empreendimento, mediante celebração do Termo de Convênio de Controle das Edificações (Anexo IV), entre a Prefeitura de Gramado e a Associação de Moradores.

Art. 30 Ficam vedadas quaisquer obras de ampliação (aumento de área) ou reforma, ressalvadas aquelas meramente de conservação da edificação existente, que impliquem no acréscimo do exercício da atividade considerada incompatível com a respectiva zona de uso, seja por aumento das instalações, equipamentos ou pela utilização de edificações próximas já existentes, ou terrenos a elas vinculados.

§ 1º As atividades das empresas consideradas incompatíveis, as quais já encontram-se instaladas antes da Lei Municipal nº 2.986 de 27 de dezembro de 2011, deverão ser deslocadas para zona apropriada, num prazo máximo de 05 (cinco) anos a contar da referida Lei.

§ 2º Ficam excluídas do disposto no § 1º deste artigo, as empresas ou profissionais que atenderem a legislação pertinente, e que no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da promulgação desta Lei apresentar:

I - o licenciamento ambiental ou o protocolo de pedido de licença ambiental da atividade pretendida;

II - a LO (Licença de Operação) da atividade pretendida.

§ 3º Em caso de descumprimento do disposto no § 2º, o Alvará de Funcionamento será cancelado.

§ 4º Para cumprimento do disposto no § 1º, o Município induzirá o deslocamento das atividades existentes, incompatíveis com os usos característicos e/ou admitidos, para zonas de uso apropriado, conforme determina a presente Lei.