

LEI COMPLEMENTAR Nº 17, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2022.



**Dispõe sobre o desenvolvimento urbano e rural do Município de Gramado, institui o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) e dá outras providências.**

O PREFEITO 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

DA ABRANGÊNCIA DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL E DOS OBJETIVOS

CAPÍTULO I

DA ABRANGÊNCIA DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL

**Art. 1º** Fica instituído o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Gramado, cuja sigla oficial é PDDI, e sua execução é procedida na forma da presente Lei.

§ 1º As macrozonas urbanas e rurais acima referidas estão identificadas no ANEXO II, definidas como ANEXO II - EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO II - EU - Mapa de Zoneamento da cidade de Gramado, conforme arquivo digital georreferenciado.

§ 2º A nomenclatura dos bairros e seus limites estão identificados no ANEXO III - Mapa de Bairros, desta Lei.

**Art. 2º** Para os efeitos da presente Lei, adotam-se as seguintes definições:

I - ALUP: áreas livres de uso público.

II - APO: área passível de ocupação, sendo a área resultante da área total do imóvel subtraída a Área de Preservação Permanente (APP).

III - ATAR: Área de Terreno Adicional Referencial, sendo aplicável conforme redação da Lei Municipal nº 3.435, de 29 de outubro de 2015.

IV - Plano de Massa: normas específicas referentes a afastamentos, índices de aproveitamento, altura máxima e mínima, volumetria e estética das edificações situadas em

áreas de interesse histórico-cultural.

V - Mitigação: medidas para minimização dos impactos gerados pela construção, atividade ou empreendimento aprovado, decorrentes do Estudo de Impacto de Vizinhança ou dos estudos ambientais previstos na legislação própria, são de responsabilidade do empreendedor e devem ser implementadas antes ou concomitante ao respectivo funcionamento, conclusão da obra ou abertura da atividade.

VI - Compensação: medidas cabíveis para os impactos que não podem ser evitados ou mitigados de forma tolerável, observada a proporcionalidade entre o dano causado com a equivalência da compensação exigida.

VII - Contrapartida: obrigações urbanísticas motivadas pela valorização imobiliária de imóvel ou região urbana ou de expansão urbana, pela necessidade da cidade, bem com as previstas nas Operações Urbanas Consorciadas e neste Plano Diretor.

VIII - Termo de Compromisso: é o instrumento jurídico, com característica de título executivo extrajudicial, firmado entre empreendedores e Município, no qual serão estabelecidas as mitigações, compensações e contrapartidas, quando for o caso, decorrentes da concertação entre Poder Público e Empreendedor, devendo ser estabelecida em documento próprio, contendo cláusulas com prazos, condições e imputações no caso de descumprimento.

IX - Pagamento pela alteração de uso: contrapartida a ser definida em lei municipal, pela alteração de uso de rural para urbano.

X - Infraestrutura Verde: soluções sistêmicas baseadas na natureza (SBN) para adaptação das cidades às mudanças do clima, gerando benefícios à economia, ao ambiente e às pessoas.

XI - Operação Urbana Consorciada: considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental e deve ser feita por lei específica.

XII - Operação Urbana: considera-se operação urbana as parcerias que decorram de estudos específicos e que possibilitem a parceria com particulares para utilização de transferência de potencial construtivo, outorga onerosa do direito de construir e ou outros instrumentos previstos, neste Plano Diretor, para viabilizar os projetos urbanísticos relevantes, sendo que devem ser objeto de lei específica.

XIII - Corredores rururbanos: consideram-se corredores rururbanos uma faixa ao longo das vias da macrozona rural, com larguras e regime de ocupação e usos determinados pelo zoneamento, tendo como objetivo estimular a vida e a preservação da identidade rural.

XIV - Área de Preservação Paisagística e Ambiental (APPA): considera-se APPA uma fração do lote urbano que deverá ser mantida a título de preservação paisagística e ambiental, com o objetivo de manter a permeabilidade, ambiência e o paisagismo da fração do lote.

XV - Via Principal (VP): considera-se Via Principal o zoneamento específico dos logradouros públicos com maior diversidade de usos e regime urbanístico mais permissivo.

XVI - UNI: considera-se UNI o zoneamento específico para os lotes dos condomínios, loteamentos de acesso controlado ou com características de loteamentos acesso controlado, aprovados e licenciados antes desta Lei.

XVII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): é instrumento de ordenamento do território de Gramado, objetiva avaliar os impactos positivos e negativos de empreendimentos e atividades e é regulado pela Lei Municipal nº 3.984/21, de 29 de novembro de 2021.

XVIII - Termo de Referência para Atividades de Uso Tolerado: considera-se o termo contendo os requisitos mínimos para as atividades consideradas de uso tolerado em determinado zoneamento. Estes requisitos variam conforme a atividade, sendo exigidos pela Secretaria da Fazenda quando da tramitação da solicitação do Alvará de Localização da atividade.

XIX - Altura Máxima (Hmáx.): considera-se a altura máxima a permitida de uma edificação a medida entre o piso do pavimento térreo e a face superior da laje de cobertura do último pavimento permitido, somada à altura máxima permitida do telhado.

XX - Prisma Virtual: considera-se prisma virtual o volume formado obtido pelas Alturas Máximas (Hmáx.) permitidas nos vértices da linha imaginária dos recuos obrigatórios, onde deve estar inserida a edificação. Em terrenos irregulares deverá ser tridimensional, ou seja, deverá reproduzir o plano formado pelos vértices do terreno na Altura Máxima (Hmáx.) permitida.

XXI - Povoados Rurais Autossustentáveis: considera-se como aqueles povoados que integram o manejo da propriedade com o seu histórico, sua vocação cultural, seus aspectos socioeconômicos e ambientais da propriedade e da comunidade em que está inserida, possibilitando um planejamento do imóvel, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da comunidade e da qualidade ambiental, cultural, social e com geração de renda.

XXII - Conjuntos Urbanos: considera-se conjuntos urbanos, os novos parcelamentos do solo que congregam a maior diversidade e sobreposição de usos, tipologias e morfologias urbanas possíveis no território. Deverão estar compostos de loteamentos, com lotes de uso residencial unifamiliar, residencial plurifamiliar, uso misto (comercial, residencial e serviços), serviços e equipamentos públicos, entre outros, e ainda poderão estar associados a loteamentos de acesso controlado e condomínios de lotes. É a integração entre os fatores morfológicos, naturais e construídos, dotados de infraestrutura, desenvolvidos de acordo com as características singulares de cada área da cidade, com o objetivo de qualificar e fomentar o desenvolvimento sustentável da área, gerando espaços apropriados por práticas e atividades

de naturezas variadas, moradia, trabalho, comércio e lazer, tanto cotidianas quanto excepcionais, constituindo uma nova centralidade.

XXIII - Estilo Arquitetônico Predominante: considera-se estilo arquitetônico predominante a tipologia arquitetônica que ao longo dos anos foi se desenvolvendo e evoluindo no município de Gramado e região, com influências diversas. Como matriz tectônica, reúne aspectos materiais e construtivos aos aspectos culturais e estéticos. Entre as características predominantes o uso de telhados inclinados, materiais de acabamentos identificados com a região, entre eles pedra e madeira, integração entre a morfologia do território e etc.

XXIV - Coeficiente Hoteleiro (CH): considera-se coeficiente hoteleiro o índice utilizado para determinar a quantidade máxima de unidades de hospedagem (UH) permitidas sobre a área do terreno. A quantidade máxima de unidades de hospedagem será resultado da divisão da área do lote pelo coeficiente hoteleiro do respectivo zoneamento.

**Art. 3º** O planejamento do desenvolvimento integrado do Município será consubstanciado no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), na Agenda Estratégica de Desenvolvimento Sustentável - Lei Municipal nº 3.778, de 04 de novembro de 2019 e no Plano de Mobilidade Urbana - Lei Municipal nº 3.779, de 04 de novembro de 2019 e seu acompanhamento, monitoramento e detalhamento serão permanentes, sendo realizados e desenvolvidos por uma equipe técnica do Município, com participação do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (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, regulamentado pela Lei Municipal nº 2.346, de 09 de agosto de 2005 e suas alterações.

Parágrafo único. O Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (C-PDDI) terá uma Comissão Técnica consultiva, cuja sigla oficial será CT-C-PDDI, para atuar permanentemente junto ao Executivo, no sentido de dar embasamento relativo a questões relacionadas às edificações.

**Art. 4º** O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de Gramado é o instrumento básico, global e estratégico da política de desenvolvimento sustentável urbano e territorial do município, sendo determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

Parágrafo único. A interpretação e aplicação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) devem ser compatibilizadas com os planos nacional, estadual e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

**Art. 5º** O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual contemplar como prioridades os seus princípios, os objetivos, as diretrizes e os projetos nele contidos.

**Art. 6º** O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), inclusive seus anexos,

somente poderá ser alterado, reavaliado, complementado ou detalhado através de Lei Complementar, fundamentada, ouvidos os C-PDDI, Conselho Consultivo da Agenda Estratégica de Desenvolvimento Sustentável, 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 só poderá ser proposta no prazo mínimo de 05 (cinco) anos, contados da aprovação da última alteração, exceto quando se tratarem de modificações que atendam de forma comprovada a projetos de infraestrutura pública, de interesse social ou de interesse ambiental do município, ou ainda nos parâmetros do §2.º deste artigo.

§ 2º A legislação poderá sofrer alterações, a qualquer tempo, para ajustes ou correções em tópicos que se mostrarem justificadamente inaplicáveis ou incompatíveis com as diretrizes gerais desta Lei, mediante pareceres favoráveis do C-PDDI, COMDEMA e COMDER.

**Art. 7º** O Município de Gramado promoverá o desenvolvimento integrado da área urbana e rural na forma prevista nesta Lei, tendo a finalidade de garantir a qualidade de vida, organização dos espaços urbanos e rurais, preservação e manutenção da paisagem natural e edificada, através do presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), que será o instrumento básico da política de desenvolvimento, controle e expansão do município.

§ 1º 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, sempre com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade.

§ 2º A convocação para a participação nas audiências públicas será realizada a partir de Edital em jornal local e/ou outros meios de comunicação, com a definição do objeto da pauta, sempre com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

**Art. 8º** O Município de Gramado promoverá o desenvolvimento urbano ambiental de forma integrada a Política de Uso dos Recursos Hídricos, com a finalidade de adotar as Diretrizes constantes nos Planos das Bacias Hidrográficas que compõem seu território, assegurando a conservação dos recursos hídricos e criando incentivos para promoção do uso racional da água.

§ 1º A preservação das bacias hidrográficas, tomará por base de planejamento as bacias existentes para esse fim, com ênfase numa visão integrada de sustentabilidade ambiental, econômica e social, adotando o Município de Gramado as Diretrizes do Plano de Bacia do Rio Caí como unidade de planejamento para os recursos hídricos locais e integração com seu Plano Municipal de Saneamento Básico.

§ 2º Para fins de licenciamento e concessão alvará de atividades o Poder Público Municipal deverá observar as Diretrizes dos Planos de Bacias.

## CAPÍTULO II

## DOS OBJETIVOS

**Art. 9º** São objetivos gerais do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI):

I - a organização física territorial da área urbana e rural quanto ao uso e ocupação do solo, com vista à perfeita adequação entre as funções urbanas e rurais;

II - a ordenação dos fluxos conforme definições e disposições do Plano de Mobilidade Urbana;

III - a promoção da ocupação do solo visando à otimização do aproveitamento da infraestrutura e serviços existentes ou projetados, com a finalidade 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 às carências básicas da população, sempre em harmonia com o ambiente natural e à cultura local;

V - a conservação do patrimônio ambiental, por meio da proteção ao meio ambiente e da paisagem natural;

VI - a consolidação do município de Gramado como polo regional, nacional e internacional de turismo e serviços afins, a partir 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;

VIII - a interação e integração com a Lei Municipal nº 3.778, de 04 de novembro de 2019 - Agenda Estratégica para o Desenvolvimento Sustentável e Mobilidade Urbana para o município de Gramado e a Lei Municipal nº 3.779, de 04 de novembro de 2019 - Plano de Mobilidade Urbana.

## TÍTULO II

### DO DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL MUNICIPAL

#### CAPÍTULO I

#### DOS PRINCÍPIOS

**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 o construído;
- VII - a estética, a beleza, a harmonia entre o patrimônio natural e o construído.

## CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES

**Art. 11.** É diretriz fundamental do Município de Gramado preservar o 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 sustentável.

Parágrafo único. Os conflitos, na aplicação das normas do presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, serão resolvidos pela supremacia desta diretriz, bem como em cumprimento das diretrizes gerais previstas no art.12 e em observância aos princípios instituídos no art.10, ambos desta Lei.

**Art. 12.** São diretrizes gerais de desenvolvimento sustentável do Município de Gramado:

- I - Diretriz 1 - Vila da montanha;
- II - Diretriz 2 - Estruturação viária tramada;
- III - Diretriz 3 - Marcos e atrações urbanísticas para diversificação turística;
- IV - Diretriz 4 - Bom cuidado e gestão de paisagens urbanas, rurais e naturais;
- V - Diretriz 5 - Amortecimento urbano natural e gerenciamento de interfaces;
- VI - Diretriz 6 - Corredores rururbanos para vida e identidade rural;
- VII - Diretriz 7 - Morfologia, parcelaria e edilícia para uma paisagem bela e para inclusão social;
- VIII - Diretriz 8 - Tecnologias para a sustentabilidade urbanística e edilícia;
- IX - Diretriz 9 - Gestão coordenada e consensual do desenvolvimento urbano e rural.

### Seção I

## Diretriz 1 - Vila da Montanha

**Art. 13.** Os componentes que se articulam para alcançar as diretrizes e o modelo de desenvolvimento integrado proposto para Diretriz 1 - Vila da Montanha, neste PDDI, são:

I - Gramado como uma cidade pequena e compacta, com crescimento e expansão controlados, densificação moderada e controle visual para desfrutar da paisagem;

II - cidade diversa e multipolar voltada ao turismo, em busca de uma inclusão tecnológica e social;

III - cidade que reconhece e protege suas características topográficas como limitantes da expansão externa e como fronteiras internas entre bairros, atribuindo-lhes usos comunitários e/ou de preservação e conservação ambiental;

IV - cidade que desenvolve áreas de interesse social no tecido existente associado à acessibilidade a serviços urbanos;

V - cidade com microcentralidades de bairro e uma nova centralidade na região norte;

VI - município com corredores rururbanos e moradias rurais.

## Seção II

### Diretriz 2 - Estruturação Viária Tramada

**Art. 14.** Os componentes que se articulam para alcançar as diretrizes e o modelo de desenvolvimento integrado proposto para Diretriz 2 - Estruturação viária tramada, neste PDDI, são:

I - sistema viário hierárquico baseado em um macrotrama, que facilita a desconcentração;

II - reconhecimento do espaço público como bem comum, criando espaços públicos de qualidade que permita interações sociais;

III - garantia de acessibilidade universal;

IV - priorização dos pedestres e valorização dos serviços de transporte público sobre o transporte individual motorizado, com a adoção de medidas para desencorajar o uso de veículos automotores individuais e incentivo à implementação de garagens coletivas em detrimento aos estacionamentos em vias públicas;

V - proposta de fases até a concretização do sistema viário, articulada com o desenvolvimento de novos empreendimentos urbanos.

### Seção III

#### Diretriz 3 - Marcos e Atrações Urbanísticas Para Diversificação Turística

**Art. 15.** Os componentes que se articulam para alcançar as diretrizes e o modelo de desenvolvimento integrado proposto para Diretriz 3 - Marcos e atrações urbanísticas para diversificação turística, neste PDDI, são:

I - proteção normativa acompanhada de incentivos aos empreendimentos público-privados para novas atrações urbanas, monumentos urbanos e intervenções em locais panorâmicos e/ou emblemáticos, incluindo proteção de visuais;

II - incentivo a novas atrações turísticas a serem implementadas, contempladas as praças e locais das "irmandades" pactuadas com as cidades do Cone Sul e da Europa.

### Seção IV

#### Diretriz 4 - Bom Cuidado e Gestão de Paisagens Urbanas, Rurais e Naturais

**Art. 16.** Os componentes que se articulam para alcançar as diretrizes e o modelo de desenvolvimento integrado proposto para Diretriz 4 - Bom cuidado e gestão de paisagens urbanas, rurais e naturais, neste PDDI, são:

I - definição das características desejáveis para as paisagens de cada macrozona urbana;

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

III - regras para gerenciar o patrimônio construído e seu ambiente imediato;

IV - acessibilidade e controle visual em pontos panorâmicos naturais e urbanos;

V - microzonificações ao redor de espelhos e cursos d'água;

VI - diferenciação quanto aos topos de morro.

### Seção V

#### Diretriz 5 - Amortecimento Urbano Natural e Gerenciamento de Interfaces

**Art. 17.** Os componentes que se articulam para alcançar as diretrizes e o modelo de desenvolvimento integrado proposto para Diretriz 5 - Amortecimento urbano natural e gerenciamento de interfaces, neste PDDI, são:

I - faixa de amortecimento urbano natural, com áreas verdes livres associadas às Áreas

de Preservação Permanente (APP`s), parcelamentos integrais e paisagem de baixa ocupação que protege a vegetação existente;

II - padrões diferenciados para a ocupação e uso do solo para topos de morro (mediante decreto se for para utilidade pública), planalto, encostas abruptas (mediante decreto se for para utilidade pública), encostas suaves e fundos de vale;

III - interfaces naturais internas transformadas em parques acessíveis, corredores da biodiversidade e como sistema de esgotos pluviais e gerenciamento de riscos;

IV - preservação de Áreas de Preservação Permanente (APP`s) dos cursos d`água.

#### Seção VI

##### Diretriz 6 - Corredores Rururbanos Para Vida e Identidade Rural

**Art. 18.** Os componentes que se articulam para alcançar as diretrizes e o modelo de desenvolvimento integrado proposto para Diretriz 6 - Corredores rururbanos para vida e identidade rural, neste PDDI, são:

I - corredores rururbanos e turísticos, usos para grandes superfícies e garantia de conservação da fertilidade de solos produtivos para fins rurais;

II - povoados rurais autossustentáveis junto aos povoados existentes (não apenas subdivisões residenciais);

III - rotas turístico-paisagísticas articuladas com corredores rururbanos e povoados rurais.

#### Seção VII

##### Diretriz 7 - Morfologia, Parcelaria e Edilícia Para Uma Paisagem Bela e Para Inclusão Social

**Art. 19.** Os componentes que se articulam para alcançar as diretrizes e o modelo de desenvolvimento integrado proposto para Diretriz 7 - Morfologias parcelaria e edilícia para uma paisagem bela e para inclusão social, neste PDDI, são:

I - padrões de ocupação do espaço no parcelamento existente, incentivando a integração e a renovação urbanas, protegendo o patrimônio;

II - padrões de ocupação do espaço no parcelamento proposto, incentivando uma menor ocupação do solo.

#### Seção VIII

##### Diretriz 8 - Tecnologias Para a Sustentabilidade Urbanística e Edilícia

**Art. 20.** Os componentes que se articulam para alcançar as diretrizes e o modelo de desenvolvimento integrado proposto para Diretriz 8 - Tecnologias para a sustentabilidade urbanística e edilícia, neste PDDI, são:

I - planejamento urbano e arquitetura com reciclagem e baixo consumo de energia;

II - compromisso de construção de infraestrutura de esgoto e drenagem urbana em novos empreendimentos;

III - fases de conclusão da infraestrutura de esgoto na área urbana existente por microbacias;

IV - reutilização de água na edificação;

V - conservação de energia na edificação;

VI - utilização e reciclagem de resíduos da construção civil (passível de licenciamento ambiental).

#### Seção IX

Diretriz 9 - Gestão Coordenada e Consensual do Desenvolvimento Urbano e Rural

**Art. 21.** Os componentes que se articulam para alcançar as diretrizes e o modelo de desenvolvimento integrado proposto para Diretriz 9 - Gestão coordenada e consensual do desenvolvimento urbano e rural, mediante o uso dos instrumentos da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, adequando às condições e ao interesse local e priorizando o interesse coletivo acima do interesse privado e particular, são:

I - operações urbanas;

II - parcerias público-privadas;

III - operações urbanas consorciadas;

IV - observatório do desenvolvimento urbano.

### TÍTULO III DOS PROJETOS URBANÍSTICOS RELEVANTES

#### CAPÍTULO I DA DEFINIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

**Art. 22.** São projetos urbanísticos relevantes às ações, os planos e os investimentos estratégicos para o fortalecimento das atividades econômicas, turísticas e da vida urbana,

capazes de estimular o potencial do Município, desde que compatibilizados com o desenvolvimento econômico, social e ambiental, conforme as diretrizes da política urbana local.

§ 1º Os projetos urbanísticos relevantes definidos e descritos, nesta Lei, são aqueles aprovados na Agenda Estratégica de Desenvolvimento Sustentável e Plano de Mobilidade Urbana e outros indicados pelo Poder Público, neste Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI).

§ 2º Os projetos urbanísticos relevantes serão definidos e indicados pelo Poder Executivo, após manifestação o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado C-PDDI e deverão ser incluídos nos Planos Plurianuais e demais regulamentos orçamentários.

**Art. 23.** A localização dos projetos urbanísticos relevantes estão no ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e no ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado, partes integrantes desta Lei.

**Art. 24.** Os projetos urbanísticos relevantes devem considerar o entorno urbano imediato como oportunidade para melhorar a sua área de abrangência, de modo a possibilitar o desenvolvimento das atividades ali propostas.

Parágrafo único. Os projetos previstos no caput, deste artigo, estarão sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, na forma estabelecida na Lei Municipal nº 3.984, de 29 de novembro de 2021 ou a que esta suceder, deverão ter anuência do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - C-PDDI, que, entendendo necessário, submeterá à audiência pública.

## CAPÍTULO II

### DA DESCRIÇÃO, GESTÃO E EXECUÇÃO INTERSETORIAL DOS PROJETOS

**Art. 25.** São projetos urbanísticos relevantes:

- I - Ilha de Pedestres;
- II - Nova Rua Coberta;
- III - Trincheira no cruzamento da Rua Garibaldi com a Rua João Petry;
- IV - Novo Centro Administrativo;
- V - Parque das Orquídeas;
- VI - Novo Hospital;
- VII - Belvedere Vale Do Quilombo;

- VIII - Novo Terminal Turístico Rodoviário;
- IX - Mirantes Turísticos;
- X - Centro de Eventos Expo Gramado;
- XI - Povoados Rurais Autossustentáveis;
- XII - Lago Negro e Parque Carrieri;
- XIII - Parque Piratini;
- XIV - Parque Cascata Véu das Noivas;
- XV - Inventário Patrimonial do Município;
- XVI - Parque Agrário Vale Do Quilombo;
- XVII - Perimetral Oeste;
- XVIII - Perimetral Leste;
- XIX - Incentivos para a Cidade do Conhecimento;
- XX - Binário Borges de Medeiros;
- XXI - Resgates dos Trilhos do Trem;
- XXII - Rótulas Viárias Urbanas;
- XXIII - Parque Natural dos Pinheiros.
- XXIV - Nova Centralidade Região Norte

Parágrafo único. Para planejar e implementar os projetos urbanísticos relevantes o Poder Público poderá utilizar recursos próprios ou estimular a atração de investimentos privados, desde que observado o interesse público e as diretrizes de desenvolvimento urbano, previstas nesta Lei.

**Art. 26.** O Município poderá realizar parcerias público-privadas para o fim de viabilizar financeiramente às intervenções possíveis de serem utilizadas para implementar e executar os projetos urbanísticos relevantes definidos no artigo anterior.

Seção I  
Projeto Urbanístico Relevante - Ilha de Pedestres

**Art. 27.** O projeto urbanístico relevante Ilha de Pedestres consiste em desenvolver a viabilidade técnica e econômica de área semi-exclusiva para pedestres, com aproximadamente 10 hectares (incluindo a superfície dos lotes privados) compreendida entre a Avenida das Hortênsias e a Rua Senador Salgado Filho, Rua São Pedro e Rua Garibaldi, deixando o segmento da Av. Borges de Medeiros entre Av. Das Hortênsias e Salgado Filho como prioridade para o trânsito de pedestres. Nesta área será permitida somente o acesso local, de veículos de segurança e outros para eventos especiais por meio de controles eletrônicos.

§ 1º A Rua Augusto Zatti obedecerá aos mesmos critérios de acesso do caput deste artigo.

§ 2º Será desenvolvida na Rua Pedro Benetti uma rua coberta, ampliando-se a oferta de passeios utilizáveis com chuva ou tempo ruim, nos termos do art.28 e conforme indicado no Plano de Mobilidade Urbana - Lei Municipal nº 3.779, de 04 de novembro de 2019.

#### Seção II

##### Projeto Urbanístico Relevante - Nova Rua Coberta

**Art. 28.** O projeto urbanístico relevante Nova Rua Coberta será localizado na Ilha de Pedestres e consiste em desenvolver a viabilidade técnica, econômica e de gestão empresarial da nova rua coberta na Rua Pedro Benetti, ampliando-se a oferta de passeios utilizáveis com chuva, conforme indicado no Plano de Mobilidade Urbana - Lei Municipal nº 3.779, de 04 de novembro de 2019.

#### Seção III

##### Projeto Urbanístico Relevante - Trincheira no Cruzamento da Rua

**Art. 29.** O projeto urbanístico relevante Trincheira no Cruzamento da Rua Garibaldi com a Rua João Petry, nos termos do Plano de Mobilidade Urbana - Lei Municipal nº 3.779, de 04 de novembro de 2019.

#### Seção IV

##### Projeto Urbanístico Relevante - Novo Centro Administrativo

**Art. 30.** O projeto urbanístico relevante Novo Centro Administrativo consiste em desenvolver a viabilidade técnica, econômica e financeira para a construção de um Novo Centro Administrativo, caracterizado como zona - Área de Interesse Público e comunitário institucional, com a finalidade de desconcentrar as atividades administrativas do centro da cidade.

§ 1º O atual Centro Administrativo (prédio histórico) deverá ser mantido como bem

histórico, devendo para tanto ser tombada a fachada principal voltada ao passo municipal.

§ 2º O projeto urbanístico relevante Novo Centro Administrativo deverá ser desenvolvido, conforme o ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado.

#### Seção V

##### Projeto Urbanístico Relevante - Parque Das Orquídeas

**Art. 31.** O projeto urbanístico relevante Parque das Orquídeas Dr. Carlos Nelz é integrado pelas áreas adquiridas pelo Município, bem como por àquelas cujas tratativas com os particulares estão em andamento, constituindo-se em um Parque Municipal, cuja qualificação decorre de suas características naturais, físico-territoriais e culturais, vinculadas à lodoterapia e a história de Gamado, sendo que a denominação consta na Lei Municipal nº 2.828, de 06 de abril de 2010.

Parágrafo único. O Parque das Orquídeas e as áreas privadas, no entorno estão definidas no ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado, podendo ser ampliado a partir da utilização dos instrumentos previstos nesta Lei.

#### Seção VI

##### Projeto Urbanístico Relevante - Novo Hospital

**Art. 32.** O projeto urbanístico relevante Novo Hospital consiste em desenvolver a viabilidade técnica, econômica e financeira para a construção de um Novo Hospital, zoneado como Área de Interesse Público e comunitário institucional, com a finalidade de desconcentrar atividades do centro.

Parágrafo único. O projeto urbanístico relevante Novo Hospital deverá ser desenvolvido, conforme o ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado.

#### Seção VII

##### Projeto Urbanístico Relevante - Belvedere Vale do Quilombo

**Art. 33.** O projeto urbanístico relevante Belvedere Vale do Quilombo consiste em desenvolver a viabilidade técnica, econômica, financeira e de gestão empresarial para construir um mirante na Av. das Hortênsias e zoneado como Área de Interesse Ambiental e Paisagístico, na categoria Elementos excepcionais componentes das paisagens: vias panorâmicas, marcos referenciais e mirantes.

§ 1º O projeto urbanístico relevante Belvedere Vale do Quilombo deverá ser desenvolvido, conforme ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado.

§ 2º O projeto terá os seguintes usos: estacionamento, área comercial, lazer e praça pública.

#### Seção VIII

##### Projeto Urbanístico Relevante - Novo Terminal Turístico Rodoviário

**Art. 34.** O projeto urbanístico relevante Novo Terminal Turístico Rodoviário, localizado na perimetral sul, consiste no desenvolvimento de uma viabilidade técnica, econômica, financeira e de gestão empresarial para construir o novo centro logístico de transportes, comércios, oficinas, e serviços turísticos para descongestionar o centro e gerar novos circuitos de barramento, nos termos do Plano de Mobilidade Urbana - Lei Municipal nº 3.779, de 04 de novembro de 2019.

#### Seção IX

##### Projeto Urbanístico Relevante - Mirantes Turísticos

**Art. 35.** O projeto urbanístico relevante Mirantes Turísticos consiste em desenvolver a viabilidade técnica, econômica, financeira e de gestão empresarial para construir mirantes, zoneados como Área de Interesse Ambiental e Paisagístico na categoria Elementos componentes excepcionais das paisagens: vias panorâmicas, marcos de referência e mirantes.

§ 1º O projeto urbanístico relevante Mirantes Turísticos constitui-se de atrativos turísticos localizados sobre pontos de máximo interesse paisagístico.

§ 2º O projeto urbanístico relevante Mirantes Turísticos deverá ser desenvolvido, conforme o ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado.

#### Seção X

##### Projeto Urbanístico Relevante - Centro de Eventos Expo Gramado

**Art. 36.** O projeto urbanístico relevante Centro de Eventos associado à ExpoGramado consiste em desenvolver a viabilidade técnica, econômica, financeira e de gestão empresarial, com a finalidade de melhorar as condições do centro de congressos e convenções para 5.000 (cinco) mil espectadores.

Parágrafo único. Este projeto deverá considerar a utilização da área como parque público e a integração com as regiões adjacentes, através de novas ligações viárias, de pedestres e ciclovias.

## Seção XI

### Projeto Urbanístico Relevante - Povoados Rurais Autossustentáveis

**Art. 37.** O projeto urbanístico relevante Povoados Rurais Autossustentáveis poderá ser realizado, através de Parceria Público-Privada, por meio de Operação Urbana Consorciada, a ser aprovado por Lei Específica.

§ 1º ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado, identificam as comunidades rurais a serem desenvolvidas e que poderão ser objeto de Operação Urbana Consorciada.

§ 2º As Operações Urbanas Consorciadas a que se refere o caput deverão ter Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), na forma da Lei Municipal nº 3.984, de 29 de novembro de 2021.

§ 3º Na Lei da Operação Urbana Consorciada, deverá estar presente os requisitos abaixo:

I - estrutura urbana básica de cada localidade, garantindo linhas bidirecionais e acessibilidade de pedestres;

II - equipamentos públicos necessários a serem utilizados pela comunidade;

III - usos preferenciais para a localidade;

IV - diretrizes para intervenções residenciais, permitindo a habitação coletiva de pequeno porte;

V - mecanismos de cofinanciamento e/ou incentivos para sua materialização;

VI - Regime urbanístico como, índices de aproveitamento, taxas de ocupação, alturas e recuos, visando um conjunto urbano/ rural adequado à paisagem e ao cotidiano;

VII - valorização de elementos patrimoniais e paisagísticos;

VIII - programa de investimentos públicos e privados para infraestrutura e serviços;

IX - planejamento do conjunto desejado;

X - realização de Estudo de Impacto na Vizinhança.

## Seção XII

### Projeto Urbanístico Relevante - Lago Negro e Parque Carrieri

**Art. 38.** O projeto urbanístico relevante Lago Negro e Parque Carrieri consiste no desenvolvimento da viabilidade técnica e econômica de um sistema de espaços de interesse turístico, paisagístico, cultural e recreativo, relacionados com essas duas áreas públicas de alto valor paisagístico, histórico e cultural de Gramado.

§ 1º O projeto deverá considerar as concessões de uso do espaço do Lago Negro e as possibilidades de uso do espaço do Parque Carrieri, de forma que os impactos ambientais negativos sejam mitigados pelo projeto.

§ 2º O projeto deverá gerar um conjunto de melhorias no espaço público em geral e a possibilidade de aumentos nos indicadores ou outras variáveis na região.

## Seção XIII

### Projeto Urbanístico Relevante - Parque Piratini

**Art. 39.** O projeto urbanístico relevante Parque Piratini, consiste no desenvolvimento da viabilidade técnica e econômica de um Parque Urbano Municipal, que aproveite os valores naturais, paisagísticos e urbanos de um setor associado ao curso d'água existente.

§ 1º Este projeto deve ser desenvolvido como um espaço de articulação entre o bairro Piratini e o centro da cidade, com infraestruturas de lazer, cultura e outros elementos que garantam um espaço de atrativos urbanos, especialmente nos elementos marcantes do sistema viário e suas interseções, cuja responsabilidade será da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA.

§ 2º O projeto deverá incluir a realização de diagnóstico dos conflitos hidrogeológicos, que afetam as diversas localidades, procedendo à busca de soluções para estas como realocação ou realização de obras que garantam a segurança das pessoas e a recuperação hídrica.

## Seção XIV

### Projeto Urbanístico Relevante - Parque Cascata Vêu Das Noivas

**Art. 40.** O projeto urbano em questão consiste no desenvolvimento da viabilidade técnica e econômica de um Parque Urbano que aproveite os valores naturais, paisagísticos e urbanos de uma região associada ao atual córrego e valorize especialmente a Cascata Vêu das Noivas como patrimônio da paisagem e da história de Gramado.

§ 1º Este projeto deverá servir como estrutura de ligação entre os bairros Piratini e

Bavária, por meio de trilhas e ciclovias.

§ 2º Este projeto deverá estar associado ao Projeto Urbanístico Relevante - Parque Piratini, formando um novo sistema de áreas verdes, junto com a área de preservação permanente (APP) dos cursos d'água correlacionadas.

#### Seção XV

##### Projeto Urbanístico Relevante - Inventário Patrimonial do Município

**Art. 41.** O projeto urbanístico relevante Inventário Patrimonial do Município, consiste em desenvolver a viabilidade técnica e de gestão, através de uma lei específica para as Áreas de Preservação Cultural (APC).

Parágrafo único. Para o desenvolvimento, deste projeto, serão consideradas as categorias denominadas como Áreas de Interesse Histórico-Cultural e Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico, conforme Seção deste PDDI e, conforme indicado na Lei Municipal nº 1.880, de 30 de novembro de 2001.

#### Seção XVI

##### Projeto Urbanístico Relevante - Parque Agrário Vale do Quilombo

**Art. 42.** O projeto urbanístico relevante Parque Agrário Vale do Quilombo consiste no desenvolvimento de um estudo de viabilidade, acordado com os habitantes e produtores rurais da região, para transformá-lo em um Parque Agrícola, que garanta a continuidade do uso agrícola, cultural e de preservação do paisagismo.

Parágrafo único. Os objetivos do Parque Agrário são os manejos coordenados para:

I - proteger a fertilidade do solo como patrimônio social e regular o uso de agroquímicos;

II - reconhecer a agricultura como paisagem e preservar seus atributos e manifestações essenciais;

III - contribuir para a autossuficiência alimentar;

IV - facilitar e apoiar a produção rural, oferecendo melhorias e desenvolvimento para seu potencial econômico, ambiental e sociocultural;

V - conservar a fauna e flora locais;

VI - apoiar a diferenciação territorial de culturas e produções locais;

VII - canalizar investimentos para a região;

VIII - manter a população no meio rural;

IX - oferecer infraestruturas e equipamentos que funcionem como plataforma para a atividade agroindustrial e turística, complementar à atividade rural;

X - promover a criação de empregos estáveis ligados à agricultura local, agroindústria e ao turismo;

XI - monitorar e proteger o uso da terra contra pressões imobiliárias;

XII - garantir o acesso social e fruição de paisagens emblemáticas.

### Seção XVII

#### Projeto Urbanístico Relevante - Perimetral Oeste

**Art. 43.** O projeto urbanístico relevante Perimetral Oeste consiste em desenvolver a viabilidade técnica, econômica, financeira para completar o "by-pass" viário para os fluxos que não vão ao centro, conectando-se ao norte, o oeste e o sul, segundo o indicado no mapa atual.

§ 1º O projeto urbanístico relevante perimetral oeste deverá ser desenvolvido, conforme o ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado.

§ 2º No prazo de 12 (doze) meses, após a entrada em vigor desta Lei, o órgão competente deverá definir o traçado executivo, mapear e gravar todas as restrições de domínios necessárias sobre as áreas a que se refere este projeto, garantindo sua viabilidade nos termos dos gabaritos indicados no mapa atual.

§ 3º Nas seções da Perimetral, todo novo parcelamento deverá considerar a restrição de domínio necessária para esta avenida.

### Seção XVIII

#### Projeto Urbanístico Relevante - Perimetral Leste

**Art. 44.** O projeto urbanístico relevante Perimetral Leste, consiste em desenvolver a viabilidade técnica, econômica, financeira para conectar diretamente o norte e o sul de Gramado e a conectividade com Canela, sem passar pelo centro da cidade, segundo o indicado no mapa atual.

§ 1º O projeto urbanístico relevante perimetral leste deverá ser desenvolvido, conforme o ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado.

§ 2º No prazo de 12 (doze) meses, após a entrada em vigor desta Lei, o órgão competente deverá definir o traçado executivo, mapear e gravar todas as restrições de domínios necessárias sobre as áreas a que se refere este projeto, garantindo sua viabilidade nos termos dos gabaritos indicados no mapa atual.

§ 3º Nas seções da Perimetral, todo novo parcelamento deverá considerar a restrição de domínio necessária para esta avenida.

§ 4º Ficam condicionados, os projetos e a execução da Via Perimetral, bem como os usos permitidos ao longo desta e demais questões relacionadas à sua implementação, aos termos e condições constantes no Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, conforme os autos do Inquérito Civil nº 00782.00047/2013, celebrado entre o Município de Gramado e o Ministério Público do Rio Grande do Sul, em 31 de julho de 2014.

#### Seção XIX

##### Projeto Urbanístico Relevante - Incentivos Para a Cidade do Conhecimento

**Art. 45.** O projeto urbanístico relevante Incentivo para a Cidade do Conhecimento consiste em organizar interesses privados e apoio público em nível municipal, estadual ou federal para o desenvolvimento de uma Cidade do Conhecimento associada a um Parque Tecnológico na região norte, vinculada ao bairro Mato Queimado, identificando-se as pré-viabilidades e as terras necessárias, investidores, mecanismos de gestão e o escopo da iniciativa.

§ 1º A Cidade do Conhecimento é um polo competitivo de inovação tecnológica, inserida em um espaço urbano de alta atratividade e qualidade de vida, com incubadoras de empresas de ciência, tecnologia e turismo para diversificar a atividade econômica da população residente.

§ 2º O projeto urbanístico relevante - Incentivos para a Cidade do Conhecimento deverá ser desenvolvido por meio de Operação Urbana Consorciada ou Parceria Público Privada e ser regulamentado através de Lei específica.

§ 3º As Operações Urbanas Consorciadas a que se refere o caput deverão ter Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), na forma da Lei Municipal nº 3.984, de 29 de novembro de 2021.

#### Seção XX

##### Projeto Urbanístico Relevante - Binário Borges de Medeiros

**Art. 46.** O projeto urbanístico relevante Binário Borges de Medeiros, rege-se nos termos do Plano de Mobilidade Urbana - Lei Municipal 3.779, de 04 de novembro de 2019.

#### Seção XXI

##### Projeto Urbanístico Relevante - Resgate Das Trilhas do Trem

**Art. 47.** O projeto urbanístico relevante Resgate das Trilhas do Trem consiste na utilização para fins turísticos e recreativos dos espaços vagos deixados pelo levantamento das vias férreas, promovendo o desenvolvimento de percursos para pedestres e ciclovias.

Parágrafo único. A implementação e execução do referido projeto urbanístico deverá incluir o resgate de componentes de potencial valor patrimonial.

#### Seção XXII

##### Projeto Urbanístico Relevante - Rótulas Urbanas

**Art. 48.** O projeto urbanístico relevante Rótulas Urbanas é regido conforme indicado no Plano de Mobilidade Urbano, e consiste em complementar essas rótulas com intervenções esculturais e/ou paisagísticas que não obstruam a visão dos condutores, ciclistas e transeuntes, bem como melhorias ao nível da segurança rodoviária e de pedestres.

#### Seção XXIII

##### Projeto Urbanístico Relevante - Parque Dos Pinheiros

**Art. 49.** O projeto urbanístico relevante Parque dos Pinheiros, consideradas as áreas de domínio público ou as áreas a serem adquiridas, consiste na manutenção e ampliação da Unidade de Conservação do Grupo Proteção Integral, de nominada PARQUE NATURAL MUNICIPAL DOS PINHEIROS.

§ 1º O Projeto Urbanístico relevante Parque dos Pinheiros está delimitado no ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado.

§ 2º As áreas localizadas no entorno do Parque Natural Municipal dos Pinheiros são prioritárias para a compensação ambiental, podendo também ser concedida a Transferência do Direito de Construir - TDC, a título de indenização, conforme previsto no art. 278 desta lei.

§ 3º A compensação ambiental poderá ser feita conforme previsto na Lei Municipal nº 3492 de 17 de agosto 2016 e suas alterações.

§ 4º Fica condicionado, o Projeto Urbanístico Relevante Parque dos Pinheiros ao Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, firmado no Inquérito Civil nº 00782.00003/2016 entre o Município de Gramado e o Ministério Público do Rio Grande do Sul em 05 de julho de 2019.

#### Seção XXIV

##### Projeto Urbanístico Relevante - Nova Centralidade Região Norte

**Art. 50.** O Projeto Urbanístico - Nova Centralidade Região Norte consiste em organizar

interesses públicos e privados para o desenvolvimento de um Plano de Ocupação Setorial, da área de expansão urbana ao norte do município, delimitado no ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado.

§ 1º Os estudos técnicos e o projeto urbano deverão identificar as potencialidades e conflitos da área de ocupação, potencializar os corredores ecológicos e áreas ambiental e paisagisticamente relevantes, determinar diretrizes viárias básicas, plano de usos e regimes urbanísticos com o objetivo de estabelecer uma nova centralidade para o Município de Gramado, com base na sustentabilidade e ocupação racional do território.

§ 2º O projeto urbano deverá ser instituído, no prazo de 12 (doze) meses a contar da aprovação desta Lei.

## TÍTULO IV DA ORDENAÇÃO DO TERRITÓRIO

### CAPÍTULO I DA ESTRUTURAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANO E RURAL

**Art. 51.** O Município ordenará e disciplinará a ocupação do solo como um dos objetivos básicos do desenvolvimento urbano e rural sustentável e equilibrado, observando-se a Lei Municipal nº 3.778, de 04 de novembro de 2019 - Agenda Estratégica de Desenvolvimento Sustentável e procurando alcançar o modelo urbano territorial, previstos nesta Lei.

**Art. 52.** A estruturação dos espaços urbanos e rurais consubstancia-se em normas relativas ao uso, ocupação e parcelamento do solo, constituídas de:

- I - macrozonas e zonas de uso;
- II - áreas especiais de intervenção;
- III - sistema viário;
- IV - requisitos urbanísticos e parcelamentos;
- V - condições das edificações;
- VI - instalações de hospedagens transitórias.

### CAPÍTULO II DAS MACROZONAS E DAS ZONAS

**Art. 53.** Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de paisagens urbanas ou rurais e de adensamento, uso e ocupação do solo para dar a cada região do município melhor utilização em função de suas características ambientais e locacionais, das diretrizes de

mobilidade, do desenvolvimento harmônico da comunidade e do bem-estar de seus habitantes.

§ 1º As Macrozonas formam um gradiente de urbanização, desde as áreas rurais com pouca atividade humana até as áreas mais densamente construídas e com maior concentração de pessoas e atividades.

§ 2º O Macrozoneamento estabelece o ordenamento do território do município de modo a atender aos princípios e diretrizes gerais de desenvolvimento sustentável de Gramado.

**Art. 54.** O uso do solo, para atividades vinculadas aos desenvolvimentos urbano e rural, é regulado mediante a instituição de macrozonas e zonas de uso, conforme o ANEXO II - EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO II - EU - Mapa de Zoneamento da Cidade de Gramado, às quais aplicar-se-ão os requisitos urbanísticos correspondentes, bem como deverá observar as regras correspondentes ao Parcelamento do Solo.

§ 1º O perímetro urbano é definido segundo o ANEXO II - EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO II - EU - Mapa de Zoneamento da Cidade de Gramado, através da linha que divide o conjunto das Macrozonas Urbanas 1 a 8 da Macrozona Rural 9.

§ 2º Com o ANEXO IX - EM - APP - Mapa de Áreas de Preservação Permanente, quanto à demarcação das áreas de preservação permanente (APPs), tendo em vista a possível imprecisão das informações gráficas apresentadas quanto à localização das mesmas e ainda a possibilidade de existências de outras Áreas de Proteção e Preservação Permanentes (APPs) não demarcadas no referido Anexo, devendo ser observado o seguinte:

I - prevalecerá sempre à situação existente no local, que deverá ser comprovada com laudo de meio físico elaborado por profissional habilitado quanto à existência ou não de áreas de preservação permanente (APPs);

II - a emissão da Declaração Municipal (DM) indicará a zona do em que o referido imóvel se encontra e demais informações pertinentes e em nenhuma hipótese fará constar a existência ou não de APP, uma vez que caberá sua indicação conforme inciso anterior, quando da apresentação de projeto de uso e ocupação de solo;

III - para a emissão da Certidão de Uso Permitido ou Viabilidade, pela Secretaria da Fazenda, deverá ser observado além do ANEXO II - EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO II - EU - Mapa de Zoneamento da Cidade de Gramado o ANEXO X - Áreas de Risco, Sujeitas a Inundações e Movimentações de Massa.

**Art. 55.** O Macrozoneamento do Município, constante no Mapa do ANEXO II - EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO II - EU - Mapa de Zoneamento da Cidade de Gramado, constitui-se em dois tipos de Macrozonas, sendo Macrozonas Urbanas e Macrozonas Rurais.

I - As MACROZONAS URBANAS (U) incluem:

a) Macrozona 1 - Centro: constitui-se de núcleos histórico-culturais, institucionais e comerciais, de urbanidade consolidada, com concentração de edificações e usos diversificados

b) Macrozona 2 - Complexidade Média Alta: constitui-se das áreas contíguas ao centro, altamente viável para desenvolvimento habitacional, comércio e serviços com maior densidade e complexidade.

c) Macrozona 3 - Complexidade Média: constitui-se das áreas a serem consolidadas, com compacidade, densidade e complexidade de usos medianos, com usos residenciais compatíveis com os usos mistos, como comércio, serviços e pequenas indústrias.

d) Macrozona 4 - Complexidade Baixa: constitui-se das áreas com empreendimentos de baixo impacto e baixo uso do solo com alteração mínima na paisagem, com baixa diversidade e baixa complexidade de usos.

e) Macrozona 5 - Valorização Paisagística e Turística: constitui-se das áreas a serem especialmente gerenciadas, estando localizadas em paisagens emblemáticas, limitando os empreendimentos residenciais e favorecendo os usos de interesse coletivo e turístico.

f) Macrozona 6 - Interface e Amortecimento: constitui-se das áreas buffer ou de amortecimento entre as áreas consolidadas e as áreas de paisagem e produção rural, admitindo conjuntos urbanos miscigenados, parques tecnológicos e usos urbanos diversos e médio porte que exigem grandes áreas e acessibilidade oferecidas pela perimetral.

g) Macrozona 7 - Industrial: constitui-se das áreas industriais orientadas para fazer parte do sistema de interface entre setores urbanos e áreas rurais e naturais, com taxa de ocupação do solo média-baixa e condicionamentos paisagísticos para minimizar seu impacto visual e ambiental. Inclui Parques Tecnológicos e Parques de Atividades.

h) Macrozona 8 - Núcleos Urbanos para Regularização Fundiária são as áreas destinadas à regularização dos núcleos urbanos informais, públicos ou privados de baixa renda, identificados, nesta Lei.

## II - As MACROZONAS RURAIS (R) incluem:

a) Macrozona 9 - Rural constitui-se das áreas de parcelamento amplo e atividade rural, altamente viável para o desenvolvimento de atividades relacionadas ao turismo, relacionado com atividades rurais e de preservação ambiental.

### Seção I

#### Das Macrozonas Urbanas (u)

**Art. 56.** Para efeitos de aplicação, desta Lei, são criadas as Zonas de Uso, constante nos ANEXO II - EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO II - EU - Mapa de Zoneamento da Cidade de Gramado, integrantes desta Lei.

Parágrafo único. As zonas de uso caracterizam-se por suas complexidades de usos e intensidades de ocupação e pelo agrupamento das atividades admitidas setorialmente

#### Sub-Seção I

##### Da Macrozona 1 - Centro

**Art. 57.** A Macrozona 1 - Centro divide-se nas seguintes zonas:

I - Zona Centro 1.1: Centro de elevada complexidade e diversidade de utilizações, turística, comercial e residencial;

II - Zona Centro 1.2: Áreas complementares ao Centro de elevada complexidade e diversidade de utilizações. Turística, comercial e residencial, menor complexidade;

III - Zona Centro 1.3: Áreas complementares ao Centro de elevada complexidade e diversidade de utilizações. Turística, comercial e residencial, menor complexidade e diversidade para preservar a paisagem;

IV - Zona Centro 1.4: Corredor de Centralidade. Corredor de Alta diversidade. Turístico, comercial e residencial, de forma que:

a) este zoneamento tem sua profundidade limitada em 50 metros (cinquenta metros) ou a profundidade do lote, quando menor que 50 metros (cinquenta metros), medidos a partir da sua testada;

b) a Zona Centro 1.4 incidirá apenas nos lotes com frente a via específica do corredor de centralidade, exceto quando demarcado com maior profundidade, em lotes totalmente inseridos neste zoneamento e matriculados em data anterior a aprovação desta Lei.

V - Zona Centro 1.5: Corredor de Centralidade. Corredor de Média diversidade. Turístico, comercial, serviços e residencial, de forma que:

a) este zoneamento tem sua profundidade limitada em 50 metros (cinquenta metros) ou a profundidade do lote, quando menor que 50 metros (cinquenta metros), medidos a partir da sua testada;

b) a Zona Centro 1.5 incidirá apenas nos lotes com frente a via específica do corredor de centralidade, exceto quando demarcado com maior profundidade, em lotes totalmente inseridos neste zoneamento e matriculados em data anterior a aprovação desta Lei.

VI - Zona Centro 1.6: Corredor de Centralidade. Corredor de Baixa diversidade. Turístico, comercial, serviços e residencial, de forma que:

a) este zoneamento tem sua profundidade limitada 50 metros (cinquenta metros) ou a profundidade do lote, quando menor que 50 metros (cinquenta metros), medidos a partir da sua testada;

b) a Zona Centro 1.6 incidirá apenas nos lotes com frente a via específica do corredor de centralidade, exceto quando demarcado com maior profundidade, em lotes totalmente inseridos neste zoneamento e matriculados em data anterior a aprovação desta Lei.

Sub-Seção II

Da Macrozona 2 - Complexidade Média Alta

**Art. 58.** A Macrozona 2 - Complexidade Média Alta divide-se nas seguintes zonas:

I - VP significa Via Principal e se caracteriza pela maior diversidade de usos, e regime urbanístico mais permissivo.

a) este zoneamento tem sua profundidade limitada em 50 metros (cinquenta metros) ou a profundidade do lote, quando menor que 50 metros (cinquenta metros), medidos a partir da sua testada;

b) o zoneamento de VP incidirá apenas nos lotes com frente a Via Principal.

II - UNI significa unifamiliar e se caracteriza por condomínios, loteamentos de acesso controlado ou com características de loteamentos de acesso controlado, aprovados e licenciados, antes desta Lei.

III - Zona 2.1. Zona residencial de Média densidade com alta diversidade de usos, usos residenciais permanentes, serviços e comércios.

a) A diversidade de usos será orientada pelas subzonas associadas às VP (Vias Principais).

IV - Zona 2.2. Zona residencial de Média densidade com alta diversidade de usos, usos residenciais permanentes, serviços e comércios.

a) a diversidade de usos será orientada pelas subzonas associadas às VP (Vias Principais).

V - Zona 2.3. Zona residencial de Média densidade com alta diversidade de usos, usos residenciais permanentes, serviços e comércios.

a) a diversidade de usos será orientada pelas subzonas associadas às VP (Vias Principais).

Sub-Seção III

Da Macrozona 3 - Complexidade Média

**Art. 59.** A Macrozona 3 - Complexidade Média divide-se nas seguintes zonas:

I - VP significa Via Principal e se caracteriza pela maior diversidade de usos, e regime urbanístico mais permissivo.

a) este zoneamento tem sua profundidade limitada em 50 metros (cinquenta metros) ou a profundidade do lote, quando menor que 50 metros (cinquenta metros), medidos a partir da sua testada;

b) o zoneamento de VP incidirá apenas nos lotes com frente a Via Principal.

II - Zona 3.1. Zona residencial de Média densidade com diversidade de usos. Usos residenciais permanentes, serviços e comércios.

a) a diversidade de usos será orientada pelas subzonas associadas às VP (Vias Principais).

III - Zona 3.2. Zona residencial de Média densidade com menor diversidade de usos e menor intensidade de ocupação.

a) a diversidade de usos será orientada pelas subzonas associadas às VP (Vias Principais);

b) nesta zona, propõe-se para as áreas de interesse social um lote mínimo de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

IV - Zona 3.3. Zona residencial de Média densidade com menor diversidade de usos e menor intensidade de ocupação.

a) a diversidade de usos será orientada pelas subzonas associadas às VP (Vias Principais);

b) nesta zona, propõe-se para as áreas de interesse social um lote mínimo de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

Sub-Seção IV

Da Macrozona 4 - Complexidade Baixa

**Art. 60.** A Macrozona 4 - Complexidade Baixa divide-se nas seguintes zonas:

I - VP significa Via Principal e se caracteriza pela maior diversidade de usos, e regime urbanístico mais permissivo.

a) este zoneamento tem sua profundidade limitada em 50 metros (cinquenta metros) ou a profundidade do lote, quando menor que 50 metros (cinquenta metros), medidos a partir da sua testada;

b) o zoneamento de VP incidirá apenas nos lotes com frente a Via Principal.

II - UNI significa unifamiliar e se caracteriza por condomínios, loteamentos de acesso controlado ou com características de loteamentos de acesso controlado, aprovados e licenciados, antes desta Lei.

a) o Loteamento Vila Suíça, localizado na Zona 4.1UNI, além do estabelecido no ANEXO XI - Regime Urbanístico, deverão ser observados os requisitos definidos na Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, Lei Municipal nº 3.770, de 09 de setembro de 2019.

III - Zona 4.1. Zona residencial de baixa densidade e baixa diversidade de usos. Usos turísticos, residenciais permanentes, serviços e comércio.

a) a diversidade de usos será orientada pelas subzonas associadas às VP (Vias Principais);

b) os requisitos urbanísticos propostos têm como objetivo proteger a paisagem e o aumento da diversidade de usos nas VP's tem como objetivo melhorar a dinâmica e a vida

urbana.

IV - Zona 4.2. Zona residencial de baixa densidade e baixa diversidade de usos, bem como usos turísticos, residenciais permanentes, serviços e comércios.

a) a diversidade de usos será orientada pelas subzonas associadas às VP (Vias Principais);

b) os requisitos urbanísticos propostos têm como objetivo proteger a paisagem e o aumento da diversidade de usos nas VP's tem como objetivo melhorar a dinâmica e a vida urbana.

Sub-Seção V

Macrozona 5 - Valorização Paisagística e Turística

**Art. 61.** A Macrozona 5 - Valorização Paisagística e Turística divide-se nas seguintes zonas:

I - VP significa Via Principal e se caracteriza pela maior diversidade de usos, e regime urbanístico mais permissivo.

a) Este zoneamento tem sua profundidade limitada em 50 metros (cinquenta metros) ou a profundidade do lote, quando menor que 50 metros (cinquenta metros), medidos a partir da sua testada;

b) O zoneamento de VP incidirá apenas nos lotes com frente à Via Principal.

II - Zona 5.1. Zona residencial de baixa densidade e baixa diversidade de usos, bem como de usos turísticos, residenciais permanentes, serviços e comércios.

a) a diversidade de usos será orientada pelas subzonas associadas às VP (Vias Principais);

b) os requisitos urbanísticos propostos têm como objetivo proteger a paisagem e o aumento da diversidade de usos nas VP's tem como objetivo melhorar a dinâmica e a vida urbana.

III - Zona 5.2. Zona residencial de baixa densidade e baixa diversidade de usos, bem como usos turísticos, residenciais permanentes, serviços e comércios.

a) os requisitos urbanísticos propostos têm como objetivo proteger a paisagem.

IV - Zona 5.3. Zona residencial de baixa densidade e baixa diversidade de usos, bem como os usos turísticos, residenciais permanentes, serviços e comércios.

a) os requisitos urbanísticos propostos têm como objetivo proteger a paisagem;

b) esta zona compreende a região do Morro das Orquídeas, contemplando a área do Parque das Orquídeas e parte de seu entorno.

Sub-Seção VI

Da Macrozona 6 - Interface e Amortecimento

**Art. 62.** A Macrozona 6 - Interface e Amortecimento é a macrozona de conclusão da área urbana, admite conjuntos urbanos, que são as ocupações em forma de loteamento ou condomínio com usos urbanos miscigenados e se realizam em glebas.

**Art. 63.** A Macrozona 6 - Interface e Amortecimento divide-se nas seguintes zonas:

I - UNI significa unifamiliar e se caracteriza por condomínios, loteamentos de acesso controlado ou com características de loteamentos de acesso controlado, aprovados e licenciados, antes desta Lei.

II - Zona 6.1 zona de conclusão da área urbana onde se fomenta o padrão de edifícios de baixa ocupação do solo no meio de ambientes naturais, incentivando a formação de conjuntos urbanos, incluindo cultura, ciência e/ou tecnologia por meio da figura de Parques de Atividades.

a) em conjunto urbano, a diversidade será média a baixa com uma utilização dominante (residencial, turística ou tecnológica) e acompanhada de algumas utilizações comerciais e/ou de serviços.

b) A diversidade de usos mínimos de cada conjunto urbano está determinada no ANEXO XI - Regime Urbanístico.

III - Zona 6.2 zona de conclusão e futura nova centralidade da área urbana, definida como Projeto urbanístico relevante - Nova Centralidade Região Norte no ANEXO IV - EM - Mapa de projetos urbanísticos relevantes do Município de Gramado e ANEXO IV - EU - Mapa de projetos urbanísticos relevantes da Cidade de Gramado.

a) o parcelamento do solo na forma de loteamentos, loteamento de acesso controlado e condomínio de lotes ficam condicionados a aprovação do projeto urbanístico relevante, devendo seguir suas diretrizes;

b) o regime urbanístico proposto, que fomenta o padrão de edifícios de baixa ocupação do solo no meio de ambientes naturais, será substituído pelo regime aprovado na Lei específica do projeto urbanístico relevante;

**Art. 64.** Como forma de garantir a miscigenação de usos nos conjuntos urbanos, os usos residenciais para os lotes que não se enquadram no módulo unifamiliar, será permitido à aplicação do seguinte índice:

I - 70% (setenta por cento) da área privativa, considerada a soma da área total dos lotes, poderão aplicar 100% (cem por cento) do índice, mesmo tendo uso exclusivamente residencial;

II - 30% (trinta por cento), da área privativa, considerada a soma da área total dos lotes, conforme previsão do inciso I supra, fica obrigatório à diversidade de uso.

**Art. 65.** Todo conjunto urbano deverá reservar área para uso de equipamentos públicos, segundo as diretrizes fixadas nas regras correspondentes ao Parcelamento do Solo.

**Art. 66.** A Gleba mínima para iniciar novos loteamentos está estabelecida no ANEXO XI - Regime Urbanístico, e ainda observar a testada mínima 200 m (duzentos metros).

**Art. 67.** Quando o loteamento se der entre urbanizações já existentes, à área mínima para o empreendimento deverá ser de 4ha (testada mínima do conjunto 50 m) e do total da Área Passível de Ocupação (APO) da gleba 40% (quarenta por cento) deverá ser destinada para áreas públicas, sistema viário, áreas verdes e áreas para equipamentos públicos.

**Art. 68.** A localização das áreas verdes devem preferencialmente estar associadas às APPs existentes ou distribuídas segundo laudo ambiental, devendo estar limitadas no perímetro do conjunto urbano, com testada para o sistema viário público projetado, veicular e de pedestres.

**Art. 69.** Os equipamentos coletivos e as zonas comerciais devem estar em contato direto com a estrutura viária principal (estruturais e coletoras).

**Art. 70.** Lote mínimo deverá respeitar o estabelecido no Regime Urbanístico.

**Art. 71.** A Zona 6.1 tem um regime urbano diferenciado para lotes existentes e previamente aprovados, com superfície inferior a 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e para glebas não previamente parceladas com área passível de ocupação (APO) inferior a 10 (dez) hectares e/ou novos lotes em complexo urbano, conforme - Regime Urbanístico.

**Art. 72.** A zona 6.2 Projeto Urbanístico Relevante - Nova Centralidade Norte será objeto de elaboração de estudo técnico e plano de ocupação próprio, a ser aprovado no prazo de 12 (doze) meses a contar da aprovação, desta Lei.

Parágrafo único. Até a realização e conclusão dos estudos, previstos no caput deste artigo, eventual pedido de aprovação de projeto observará as condicionantes estabelecidas no - Regime Urbanístico, sendo vedada a aprovação de parcelamento do solo na forma de loteamentos, loteamentos de acesso controlado e condomínio de lotes.

Sub-Seção VII

Da Macrozona 7 - Industrial

**Art. 73.** A Macrozona 7 Industrial, divide-se nas seguintes zonas:

I - Zona 7.1 Zona industrial, destinado a médias e grandes indústrias, com a possibilidade de Parque Industrial/logística.

II - Zona 7.2 Zona industrial, destinada a pequenas indústrias, com a possibilidade de Parque Industrial/logística, sendo que este zoneamento tem sua profundidade limitada em 200 m (duzentos metros) ou a profundidade do lote, medidos a partir da sua testada.

Sub-Seção VIII

Da Macrozona 8 - Núcleos Urbano em Zona Rural para Regularização Fundiária

**Art. 74.** A Macrozona 8 - Núcleos Urbanos para Regularização Fundiária são as áreas destinadas à regularização dos núcleos urbanos informais, públicos ou privados de baixa renda, sendo que seu regime urbanístico será definido conforme situação prévia existente no momento da aprovação desta Lei, sendo os usos os admitidos ou tolerados os mesmos para a Zona Rural onde esta inserido.

## Seção II Das Macrozonas Rurais (r)

### Sub-Seção I Da Macrozona 9 - Zonas Rurais

**Art. 75.** A Macrozona 9 Rural, divide-se nas seguintes zonas:

I - As zonas 9.1, 9.2 e 9.3 são consideradas rururbanas, sendo que nestas áreas, poderá coexistir na mesma parcela usos de produção rural ou agroindustriais com usos residenciais, comerciais, de hospedagem transitória ou lazer.

II - Nas zonas 9.1, 9.2 e 9.3, 66% (sessenta e seis por cento) da área total do terreno deve permanecer destinada à produção rural primária ou na forma de solo rústico natural.

III - Na zona 9.4, 75% (setenta e cinco por cento) da superfície total do terreno, deve permanecer na produção rural primária ou em terras rústicas naturais.

IV - Nas zonas 9.1, 9.2, 9.3 e 9.4 apenas 50% (cinquenta por cento) do Índice de Aproveitamento (IA) pode ser aplicado a usos residenciais e os demais 50% (cinquenta por cento), deverão ser aplicados para demais usos.

V - As zonas 9.1, 9.2 e 9.3, respectivamente, têm um regime de uso e requisitos diferenciado consoante se trate de parcelas e/ou glebas preexistentes com até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), parcelas preexistentes e/ou glebas entre 10.001m<sup>2</sup> (dez mil e um metros quadrados), com superfícies inferiores a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados); e novas parcelas a partir de 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).

**Art. 76.** Compreende-se como Zona 9.1 um corredor definido por uma faixa de 500 m (quinhentos metros) de profundidade, medida a partir do eixo da rota e em ambos os lados da mesma, onde coexistem na parcela rural usos produtivos rurais, agroindustriais, turísticos, recreativos e urbanos com baixa ocupação do solo.

§ 1º Está localizada na região junto às ERS-115 e ERS-235, principais vias de entrada na cidade.

§ 2º Para esta zona, além dos requisitos urbanísticos descritos no ANEXO XI - Regime Urbanístico, deverá ser observado os parâmetros:

a) Coexistência obrigatória de usos na área, em que 66% (sessenta e seis por cento) da área total do terreno deve permanecer na produção rural primária ou em terras rústicas naturais;

b) Para usos residencial, o Índice de Aproveitamento máximo será de 50 % do Índice de aproveitamento IA total da área. O restante poderá ser utilizado para outros usos;

c) Os recuos obrigatórios poderão ser menores que o indicado quanto houver restrições ambientais e morfológicas que afetam o lote como APPs, declives acentuados, aclives acentuados, entre outros. Esta alternativa deve ser avaliada pelas equipes técnicas da Prefeitura na apresentação do projeto de desmembramento do lote e/ou edificação.

§ 3º A zona 9.1 incidirá apenas nas áreas com frente a via específica do corredor rururbano.

**Art. 77.** Compreende-se como Zona 9.2 um corredor semelhante à Zona 9.1, mas com uma profundidade de 300 m (trezentos metros), medidos a partir do eixo da rota e em ambos os lados da mesma.

§ 1º Usos de porte médio onde coexistem na parcela rural, usos produtivos rurais, agroindustriais, turísticos, alojamento rural e recreativos com baixa ocupação do solo.

§ 2º Está localizada na região dos fundos de vales sobre caminhos rurais de média acessibilidade de parcelamento baixo limitadas pela presença de áreas de preservação permanente (APPs), pelas restrições de declividade ou pelas caracterizações de seus corredores (Linhas) e com paisagem e cultura rural tradicional.

§ 3º Para esta zona, além dos requisitos urbanísticos descritos no ANEXO XI - Regime Urbanístico, deverá ser observado os parâmetros:

a) Coexistência obrigatória de usos na área, em que 66% (sessenta e seis por cento) da área total do terreno deve permanecer na produção rural primária ou em terras rústicas naturais;

b) Para usos residencial, o Índice de Aproveitamento máximo será de 50 % do Índice de aproveitamento IA total da área. O restante poderá ser utilizado para outros usos;

c) Os recuos obrigatórios poderão ser menores que o indicado quanto houver restrições ambientais e morfológicas que afetam o lote como APPs, declives acentuados, aclives acentuados, entre outros. Esta alternativa deve ser avaliada pelas equipes técnicas da Prefeitura na apresentação do projeto de desmembramento do lote e/ou edificação.

§ 4º A zona 9.2 incidirá apenas nas áreas com frente a via específica do corredor rururbano.

**Art. 78.** Compreende-se como Zona 9.3 um corredor semelhante à Zona 9.1 e à Zona 9.2, mas com uma profundidade de 200 m (duzentos metros) medidos a partir do eixo da rota e em ambos os lados da mesma.

§ 1º Usos de pequeno porte, onde coexistem na parcela rural, usos produtivos rurais,

agroindustriais, turísticos, alojamentos rurais e recreativos com baixa ocupação do solo.

§ 2º Está localizada na região junto aos caminhos rurais de baixa acessibilidade e de parcelamento baixo limitadas pela presença de áreas de preservação permanente (APPs), pelas restrições de declividade ou pelas caracterizações de seus corredores (Linhas) e com paisagem e cultura rural tradicional, onde se admitem, desta forma, usos turísticos de pequeno porte e alojamentos rurais.

§ 3º Para esta zona, além dos requisitos urbanísticos descritos no ANEXO XI - Regime Urbanístico, deverá ser observado os parâmetros:

a) Coexistência obrigatória de usos na área, em que 66% (sessenta e seis por cento) da área total do terreno deve permanecer na produção rural primária ou em terras rústicas naturais;

b) Para usos residencial, o Índice de Aproveitamento máximo será de 50 % do Índice de aproveitamento IA total da área. O restante poderá ser utilizado para outros usos;

c) Os recuos obrigatórios poderão ser menores que o indicado quanto houver restrições ambientais e morfológicas que afetam o lote como APPs, declives acentuados, aclives acentuados, entre outros. Esta alternativa deve ser avaliada pelas equipes técnicas da Prefeitura na apresentação do projeto de desmembramento do lote e/ou edificação.

§ 4º A zona 9.3 incidirá apenas nas áreas com frente a via específica do corredor rururbano.

**Art. 79.** Compreende-se a Zona 9.4 como sendo aquela que promove a preservação da paisagem natural, cultural e produtiva com áreas de uso extensivo e intensivo da produção agrícola.

§ 1º Usos de pequeno porte, onde coexistem na parcela rural, usos produtivos rurais, agroindustriais, turísticos, alojamentos rurais e recreativos com baixa ocupação do solo.

§ 2º Para esta zona, além dos requisitos urbanísticos descritos no ANEXO XI - Regime Urbanístico, deverá ser observado os parâmetros:

a) Coexistência obrigatória de usos na área, em que 75% (setenta e cinco por cento) da área total do terreno deve permanecer na produção rural primária ou em terras rústicas naturais;

b) Para usos residencial, o Índice de Aproveitamento máximo será de 50 % do Índice de aproveitamento IA total da área. O restante poderá ser utilizado para outros usos;

c) Os recuos obrigatórios poderão ser menores que o indicado quanto houver restrições ambientais e morfológicas que afetam o lote como APPs, declives acentuados, aclives acentuados, entre outros. Esta alternativa deve ser avaliada pelas equipes técnicas da Prefeitura na apresentação do projeto de desmembramento do lote e/ou edificação;

d) Exclusivamente para o uso de agroindústria a TO será 3%.

**Art. 80.** Na Macrozona 9 a abertura de novas vias não configuram automaticamente alteração

da Zona 9.4 para as zonas 9.1, 9.2 ou 9.3.

Parágrafo único. Qualquer alteração somente será possível quando da revisão da Lei do Plano Diretor, conforme disposto no art.6.º desta Lei.

### Seção III Dos Requisitos Urbanísticos

**Art. 81.** Os Requisitos Urbanísticos são definidos para cada zona, conforme os termos do - Regime Urbanístico, desta Lei, sendo eles:

- I - Superfície mínima para novos parcelamentos;
- II - Superfície máxima da gleba para condomínios;
- III - Superfície máxima de quarteirão (em hectares);
- IV - Lotes mínimos para novos parcelamentos;
- V - Testada mínima para novos parcelamentos;
- VI - Fração ideal privativa mínima para condomínios de lotes;
- VII - Taxa de ocupação (TO);
- VIII - Índice de aproveitamento (IA);
- IX - Altura em pavimentos;
- X - Coeficiente ideal (CI);
- XI - Coeficiente hoteleiro (CH);
- XII - Recuos.

### Seção IV Do Regime Urbanístico

**Art. 82.** Nos termos do - Regime Urbanístico são definidos os diferentes requisitos de forma a estimular o enquadramento de um lote.

**Art. 83.** São requisitos que podem variar de acordo com o tamanho do lote:

- I - Testada mínima;

II - Taxa de ocupação (TO);

III - Índice de aproveitamento (IA);

IV - Altura em pavimentos;

V - Coeficiente ideal (CI);

VI - Coeficiente hoteleiro (CH)

VII - Recuos

VIII - Usos admitidos e tolerados

Parágrafo único. Para lotes existentes apenas a área do lote determina os requisitos urbanísticos, com exceção dos recuos, que deverão ser exigidos conforme a testada do lote.

## Seção V

### Das Zonas de Usos e Das Atividades

#### Sub-Seção I

##### Das zonas de uso

**Art. 84.** As zonas de uso de que trata o presente Título VI estão representadas graficamente nos ANEXO II - EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO II - EU - Mapa de Zoneamento da Cidade de Gramado, que são partes integrantes desta Lei, sendo as mesmas, delimitadas das seguintes formas de acordo com cada caso:

I - pelo contorno externo total ou parcial dos loteamentos (suas divisas externas);

II - pelos eixos de vias públicas;

III - pelos eixos de curso d'água ou Áreas de Preservação Permanente (APPs);

IV - pelos limites urbanos da cidade, ou pela descrição na planta do ANEXO II - EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO II - EU - Mapa de Zoneamento da Cidade de Gramado, quando não se enquadram em nenhum dos itens acima.

**Art. 85.** Quando existir uma faixa ao longo das vias de circulação zonas 1.4, 1.5, 1.6 e as subzonas 2.1.VP, 2.2.VP, 2.3.VP, 3.1.VP, 3.2.VP, 4.1.VP, 4.2.VP, 5.3.VP, fica limitada a profundidade do lote até o limite de 50 m (cinquenta metros), medidos a partir da sua testada, ou a partir da faixa de domínio quando junto às ERS-115, ERS-235, ERS-466 e ERS-373, exceto quando demarcado com maior profundidade conforme anexo II - Mapa de Zoneamento

§ 1º Quando o zoneamento ao longo da via for igual ou superior 80% (oitenta por cento) da profundidade do lote conforme o ANEXO II - EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO II - EU - Mapa de Zoneamento da Cidade de Gramado deverá ser considerado este zoneamento para a totalidade do lote.

§ 2º No caso de vias Estaduais, deverão ser observadas as faixas de domínio das rodovias ERS-235, ERS-115, ERS-466 e ERS-373, delimitada pelo órgão competente.

Sub-Seção II  
Das atividades

**Art. 86.** As atividades são classificadas de acordo com os seguintes tipos de usos:

§ 1º Usos admitidos são os mais adequados e indicados para cada zona, podendo predominar sobre os demais;

§ 2º Usos tolerados são os que ocorrem pela condição preexistente e que pode coexistir de forma adequada na zona, seguindo o Termo de Referência para Atividades de Uso Tolerado, sem comprometer o bom funcionamento das atividades permitidas.

§ 3º Usos proibidos é toda aquela atividade 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:

I - também serão considerados usos proibidos todos aqueles cujas atividades não estão relacionadas como usos admitidos ou tolerados, nas respectivas zonas de usos do ANEXO XI - Regime Urbanístico, sendo estes vedados para as mesmas.

II - em se tratando de atividades não especificadas no ANEXO XI - Regime Urbanístico desta Lei, o Município analisará individualmente cada uma delas e, ouvido o C-PDDI e o COMDEMA e quando em Zona Rural também o COMDER, poderá licenciar a mesma, mediante decreto específico.

III - a liberação de uma atividade, numa determinada zona de uso, não especificada nos ANEXO XI - Regime Urbanístico e ANEXO XII - Descrição e detalhamento de usos, não se constitui em uso admitido, sendo que cada caso deverá ser analisado isoladamente, conforme inciso II deste artigo, e ainda, quando necessário, será solicitado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Licenciamento Ambiental Prévio, conforme as especificações da legislação vigente.

IV - quando a edificação existente onde se pretende desenvolver uma atividade econômica for dividida por mais de um zoneamento, deverá ser considerado o zoneamento mais permissivo com relação aos usos.

V - todas as áreas previstas no ANEXO XI Regime Urbanístico e XII Descrição e detalhamento de usos relacionadas com o funcionamento de atividades se tratam de áreas construída.

**Art. 87.** Ficam vedadas quaisquer obras de ampliação (aumento de área) ou reforma, ressalvadas aquelas meramente de conservação da edificação existente, que impliquem o acréscimo do exercício de atividades preexistentes agora consideradas incompatíveis 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.

Parágrafo único. As atividades das empresas incompatíveis com a zona de uso revistas nesta Lei, licenciadas com o devido alvará de licença para localização e funcionamento no momento da aprovação desta, poderão permanecer no local, inclusive se houver alteração de CNPJ.

### CAPÍTULO III DAS ÁREAS ESPECIAIS E DE INTERVENÇÃO

#### Seção I Das áreas Especiais

**Art. 88.** As áreas especiais possuem regime urbanístico próprio de acordo com os ANEXOS V, VI, VII, VIII, IX, com suas respectivas legendas, que se sobrepõem às zonas de uso com a finalidade de tornar mais detalhado e ou flexibilizar o regime urbanístico para viabilizar intervenções de interesse coletivo.

§ 1º São consideradas áreas especiais e de intervenção:

I - áreas de Preservação Cultural (APC) (Anexo V);

II - áreas de Direito de Preempção (ADP) (Anexo VI);

III - áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico e Áreas Não Edificáveis (AIAP-ANE), conforme Anexo VII;

IV - áreas de Interesse Social (AIS) (Anexo VIII);

V - áreas de Preservação Permanente (APP) (Anexo IX);

§ 2º As áreas especiais de intervenção supracitadas obedecem às normas da Legislação específica, complementada pelas alterações e acréscimos desta Lei.

§ 3º Nas áreas especiais de intervenção a ocupação do solo, os usos e as atividades estarão sujeitas a regras específicas que complementam as regras que vigoram para as zonas em que tiverem sobrepostas.

**Art. 89.** Nas áreas especiais de intervenção, a modificação não autorizada, a destruição, a desconfiguração ou o desvirtuamento de sua feição original, no todo ou em parte sujeitam o

infrator, além das demais responsabilidades previstas em Lei específica, às seguintes penalidades:

I - interdição da atividade;

II - embargo imediato da obra;

III - obrigação de reparar os danos causados, restaurar e/ou reconstituir o que houver sido danificado e/ou alterado;

IV - demolição da construção e remoção de quaisquer elementos que interfiram na área;

V - multa na forma da Lei, observadas especialmente as determinadas pelo Código de Posturas, pela Lei Municipal nº 2.810, de 12 de janeiro de 2010, na Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998 e Decreto Federal nº 6.514/08, de 12 de julho de 2008.

#### Sub-Seção I

#### Áreas de preservação cultural (APC)

**Art. 90.** As áreas de Preservação Cultural (APC) destinam-se à conservação da ambiência urbana e dos bens patrimoniais, sejam estes principais, prioritários, arrolados ou complementares, referidos ao patrimônio histórico ou contemporâneo, arquitetônico, urbano, tecnológico, científico, vernáculo, antropológico, etnológico, abrangendo monumentos, edificações, conjuntos, espaços, assentamentos e objetos, buscando a preservação, resgate, valorização e promoção da identidade e da memória.

§ 1º As APC`s estão indicadas nos mapas do ANEXO V - EM - Áreas de Preservação Cultural (APC) do Município de Gramado e do ANEXO V - EU - Áreas de Preservação Cultural (APC) da Cidade de Gramado e no ANEXO XVIII Inventário dos Bens Históricos de Gramado, e busca estruturar mecanismos de gestão do patrimônio.

§ 2º Legislação específica poderá acrescentar locais às APC`s identificadas, neste PDDI.

**Art. 91.** Os bens patrimoniais protegidos e de interesse cultural estão classificados da seguinte forma:

I - bens tombados, sendo 02 (dois) bens que já foram objeto de Lei de tombamento;

II - bens principais, sendo 26 (vinte e seis) considerados bens culturais materiais e 04 (quatro) como bens naturais, totalizando 30 (trinta) bens principais já inventariados;

III - bens prioritários, sendo 08 (oito) considerados no mesmo nível dos bens principais;

IV - bens arrolados, sendo 138 (cento e trinta e oito) bens que necessitam de análises e pesquisas mais aprofundadas para serem ou não inventariados;

V - bens complementares, sendo 20 (vinte) estufas de fumo e 09 (nove) capitéis;

**Art. 92.** A possibilidade de intervenções nos bens patrimoniais protegidos e de interesse cultural, classificados no art. 91 desta Lei, ficam determinadas de acordo com sua classificação e da seguinte forma:

§ 1º Nos imóveis classificados como Bens Tombados, Bens Principais e Bens Prioritários, identificados no ANEXO V - EM - Áreas de Preservação Cultural (APC) do Município de Gramado e do ANEXO V - EU - Áreas de Preservação Cultural (APC) da Cidade de Gramado e no ANEXO XVIII - Inventário dos Bens Históricos de Gramado, dependerá de consulta e aprovação do órgão municipal competente, bem como da anuência do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, as seguintes intervenções:

- a) lembramento e desmembramento de lotes;
- b) obras de manutenção, conservação, restauração, renovação, reabilitação ou reforma;
- c) obras de ampliação;
- d) comunicação visual;
- e) alteração de fachada e/ou pintura;
- f) instalação de equipamentos;

§ 2º Nos imóveis classificados como Bens Arrolados, identificados no ANEXO XVIII Inventário dos Bens Históricos de Gramado ou aqueles que venham a ser identificados, por norma específica, dependerá da anuência prévia dos órgãos municipais competentes as seguintes intervenções:

- a) obras de desmonte, terraplanagem e aterro;
- b) supressão e manejo de vegetação;
- c) alteração de relevo e paisagem;

§ 3º Nos imóveis classificados como Bens Complementares, identificados no ANEXO V - EM - Áreas de Preservação Cultural (APC) do Município de Gramado e do ANEXO V - EU - Áreas de Preservação Cultural (APC) da Cidade de Gramado e no ANEXO XVIII - Inventário dos Bens Históricos de Gramado dependerá de consulta e aprovação do órgão municipal competente, bem como de anuência do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico as seguintes intervenções:

- a) lembramento e desmembramento de lotes;
- b) obras de manutenção, conservação, restauração, renovação, reabilitação ou reforma;
- c) obras de ampliação;
- d) comunicação visual;
- e) alteração de fachada e/ou pintura;
- f) instalação de equipamentos;

§ 4º Nos projetos deve ser observada a restrição de supressão das estufas e capitéis, bem como deve ser possibilitada a visita e visibilidade destes.

**Art. 93.** As Ambiências Urbanas Relevantes, identificadas no ANEXO V - EM - Áreas de Preservação Cultural (APC) do Município de Gramado e do ANEXO V - EU - Áreas de Preservação Cultural (APC) da Cidade de Gramado são áreas no entorno de bens tombados, bens principais, bens prioritários ou de áreas de relevante interesse histórico, cultural, paisagístico e urbano.

Parágrafo único. Para a construção, ampliação, reforma, pintura, comunicação visual, supressão de vegetação, movimentação de solo em imóveis demarcados em área de Ambiência Urbana Relevante, os interessados deverão apresentar os estudos técnicos descritos abaixo, que deverão ser aprovados pelo órgão municipal responsável.

I - Estudo de caracterização da paisagística da área de Ambiência Relevante em relação aos diferentes componentes que conformam a paisagem urbana, relacionando-a com a inserção do novo empreendimento, de modo a garantir a legibilidade da paisagem urbana, minimizando os impactos na paisagem, natural ou modificada, contendo:

- a) plano de massa, volumetria, escalas e cores;
- b) plano de manejo de vegetação;
- c) estudo de delimitação de cones de visibilidade;
- d) estudo de os fluxos de pessoas e veículos para compreensão das repercussões culturais na vizinhança;
- e) morfologia da estrutura urbana e do meio ambiente cultural.

Sub-Seção II

Das Áreas de Interesse Social (AIS)

**Art. 94.** Consideram-se Área de Interesse Social (AIS), àquelas destinadas à regularização dos núcleos urbanos informais, públicos ou privados, de baixa renda (AIS 1) identificados nesta Lei, bem como as áreas destinadas a projetos para construção de habitação popular (AIS 2), visando suprir a demanda habitacional do Município.

**Art. 95.** A regularização dos núcleos urbanos informais consolidados de baixa renda - AIS 1 - consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e a incorporação destes núcleos ao ordenamento territorial urbano.

§ 1º Na regularização a que se refere o caput, a prioridade é a manutenção dos ocupantes no núcleo urbano informal, sendo que excepcionalmente serão realocados, na hipótese de risco cuja mitigação seja inviável.

§ 2º Para melhoria nas edificações situadas em AIS 1, o Município poderá criar um programa de assistência técnica de interesse social, conforme previsão da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro 2008.

§ 3º O custeio de programa de melhoria de edificações em AIS 1 pode se dar com

recursos próprios do Município e/ou contrapartidas de empreendimentos e atividades realizadas em Gramado.

**Art. 96.** Novas ocupações irregulares/ clandestinas não poderão ser regularizadas com base nesta capítulo, devendo o município tomar de imediato as ocupações

**Art. 97.** As Áreas de Interesse Social 2 (AIS 2) consistem na ferramenta para fazer cumprir a estratégia de produção de habitação de interesse social regular, aumentar a oferta de moradia digna aos necessitados, contendo infraestrutura adequada, lotes e edificações regulares, acesso aos serviços, bem como a incorporação destas ao ordenamento territorial urbano da cidade.

**Art. 98.** A estratégia de habitação social consiste em impulsionar projetos de habitação social com as máximas condições de inclusão, concebidos em vazios urbanos, com moradias agrupadas de forma a facilitar os serviços sociais comuns e com condições de financiamento adequadas.

**Art. 99.** A estratégia procura desestimular as invasões de terras e propiciar, em contrapartida, a construção de moradias sociais, tanto pelo setor público como pelo setor privado, de modo a evitar os assentamentos irregulares e em situações de risco ambiental e social.

**Art. 100.** Nas ocupações em área de risco geológico e em áreas insalubres a regularização só poderá ocorrer quando houver possibilidade da execução de medidas corretivas, conforme avaliação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA.

**Art. 101.** As áreas contíguas necessárias ao remanejamento de habitações ou implantação de equipamentos urbanos e comunitários poderão ser incorporadas a critério do órgão responsável pela política habitacional do município, respeitados os princípios gerais estabelecidos nesta Lei.

**Art. 102.** Em Macrozonas Urbanas, a taxa de ocupação máxima nas AIS não poderá ultrapassar os 60% (sessenta por cento) para moradia unifamiliar e o 70% (setenta por cento) para moradia plurifamiliar, não podendo os empreendimentos ultrapassar a 150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais.

**Art. 103.** O regime permanente de atividades das AIS1 e AIS2 observará usos compatíveis com moradia popular, atividades realizadas em residências e que não descaracterizem a finalidade habitação de interesse social do respectivo núcleo urbano.

## Seção II

### áreas de Interesse Social 1 - Ais 1

**Art. 104.** As Áreas de Interesse Social 1, são aquelas identificadas no ANEXO VIII - EM - Áreas de Interesse Social (AIS) do Município de Gramado e do ANEXO VIII - EU - Áreas de Interesse Social (AIS) da Cidade de Gramado desta Lei e correspondem aos núcleos urbanos

informais existentes e consolidados até julho de 2017, ocupados predominantemente por população de baixa renda.

Parágrafo único. As AIS 1 a que se refere o caput serão regularizadas como REURB-S, de acordo com os procedimentos previstos na Lei Federal nº 13.465/17, de 11 de julho de 2017.

**Art. 105.** O regime urbanístico da AIS 1 observará os parâmetros e condições da ocupação do solo existente no local, estando dispensadas as exigências relativas a percentual e dimensões de áreas destinadas ao uso público, tamanho de lotes, parâmetros edílios e urbanísticos, sendo indicado em Decreto.

**Art. 106.** Compete ao Município implantar a infraestrutura necessária relativa ao sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, pavimentação, rede de energia elétrica domiciliar e pública, soluções de drenagem, equipamentos públicos necessários ao suprimento das necessidades e características da área identificada como AIS 1, nesta Lei.

§ 1º A implantação da infraestrutura a que se refere o caput, poderá ser feita paulatinamente, nos termos do que dispõe a Lei Federal 13.465, de 11 julho de 2017, sendo prevista e compatibilizada com a Lei Orçamentária Anual.

§ 2º Quando identificado o responsável pelo loteamento clandestino, o município deverá buscar o ressarcimento dos valores aplicados na regularização fundiária e na implantação de infraestruturas a que se refere o caput.

**Art. 107.** O regime de atividades nas AIS 1 observará as atividades existentes no momento da regularização fundiária, sendo vedado o remembramento de lotes.

**Art. 108.** Os núcleos urbanos informais de baixa renda que devem ser regularizados, de acordo com a presente Lei e observado os procedimentos, previstos na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

### Seção III

#### áreas de Interesse Social 2 - Ais 2

**Art. 109.** As AIS 2 são aquelas áreas vazias identificadas no ANEXO VIII - EM - Áreas de Interesse Social (AIS) do Município de Gramado e do ANEXO VIII - EU - Áreas de Interesse Social (AIS) da Cidade de Gramado, aptas urbanística, ambiental e socialmente a receber projetos de construção de moradia popular digna, visando diminuir o déficit habitacional de interesse social existente.

Parágrafo único. A cada 03 (três) anos o Poder Executivo deve revisar as áreas indicadas, bem como avaliar se deverão identificar outras, de acordo com o crescimento da demanda na cidade.

**Art. 110.** O regime urbanístico AIS 2 seguirá os mesmos parâmetros das zonas em que estiverem estabelecidos, descritos no ANEXO XI - Regime Urbanístico, exceto os seguintes requisitos:

I - Índice de Aproveitamento (IA): IA + 20%

II - Taxa de Ocupação (TO): 60%

III - Recuo Lateral: 3 / 3

IV - Recuo Frontal e Fundos: 4 / 3

V - Número de Pavimentos: 4

VI - Coeficiente Ideal (CI): 45,00 m<sup>2</sup>

VII - Uso Admitido: Habitacional unifamiliar e habitacional plurifamiliar. Comércio varejista, escritórios e gabinetes são admitidos desde que em conjunto com o uso habitacional.

#### Sub-Seção I

Das contrapartidas destinadas para habitação popular

**Art. 111.** A título de contrapartida, todo empreendimento com área construída superior a 1.000 (mil) m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 (cinco mil) m<sup>2</sup> deverá contribuir para investimentos em moradia popular e suas infraestruturas.

**Art. 112.** A título de contrapartida, as novas instalações de empreendimentos considerados grandes demandantes de infraestrutura urbana e social, itens 2; 6; 8; 10; 20; 21 e 22, conforme ANEXO XII - Descrição e detalhamento de usos, deverão contribuir para investimentos em moradia popular e suas infraestruturas.

**Art. 113.** O poder executivo municipal regulamentará disposto nos arts. 111 e 112 no prazo de 30 (trinta) dias.

#### Sub-Seção II

Das áreas de risco, sujeitas a inundações e movimentações de massa

**Art. 114.** Consideram-se áreas de risco, sujeitas a inundações e movimentações de massa, aquelas identificadas no ANEXO X - EU - Áreas de Risco (AR) da Cidade de Gramado, delimitadas com base no estudo feito Serviço Geológico do Brasil/CPRM de outubro de 2015.

**Art. 115.** Os setores identificados como alto risco e muito alto risco da área urbana do Município de Gramado são os que seguem:

I - Bairro Jardim

II - Vila Diva - Bairro Jardim

III - Bairro P.V.C

IV - Bairro Altos da Viação Férrea

V - Rua Getúlio Vargas - Bairro Piratini

VI - Rua Getúlio Vargas, 1009 - Bairro Piratini

VII - Loteamento Maredial - Bairro Piratini

VIII - Rua Piauí - Bairro Dutra

**Art. 116.** O Município deverá implementar o plano de drenagem e o bloqueio das áreas de alta declividade, na forma indicada no relatório do Serviço Geológico do Brasil/CPRM, bem como desenvolver estratégias para bloquear as áreas de alta declividade.

**Art. 117.** O Município deve monitorar os deslizamentos nas áreas identificadas, bem como o estado do muro de contenção na Rua Getúlio Vargas no Bairro Piratini.

**Art. 118.** O levantamento físico para delimitação das áreas sujeitas a alto risco de enchentes, inundações e movimentações de massa deve ser atualizado a cada 03 anos.

**Art. 119.** As áreas identificadas no ANEXO X - EU - Áreas de Risco (AR) da Cidade de Gramado, constante neste capítulo tem prioridade para definição de investimentos em infraestrutura no orçamento anual, visando minimizar os riscos identificados.

#### Seção IV

##### Das Escavações, Contenções e Das áreas de Risco Geológico (arg)

**Art. 120.** As obras de contenção são desenvolvidas para minimizar ou mesmo impedir danos causados por deslizamento, visam barrar o material mobilizado e/ou impedir o início do movimento, bem como devem ser projetadas e realizadas por profissionais habilitados e qualificados, considerando as Normas Técnicas pertinentes, obrigatoriamente em escavações acima da proporção 1:1,5 (67% ou 34°).

Parágrafo único. Para as escavações, sem obras de contenção, deverão ser observados os seguintes limites:

I - Declividade máxima do aterro de corte: proporção 1:1,5 (67% ou 34°).

II - Declividade máxima do aterro: proporção 1:2 (50% ou 26°).

III - Distância mínima entre edificação e o talude superior: 2,00 m (dois metros).

IV - Distância mínima entre edificação e do talude inferior: 3,00 m (três metros).

V - Distância mínima entre a fossa e a borda do talude inferior: 5,00 m (cinco metros).

## Seção V Das áreas Especiais de Intervenção

**Art. 121.** As áreas especiais de intervenção são aquelas que possuem uma característica especial, podendo ser parte do zoneamento principal, e deverão ter os cuidados necessários da Administração Pública em relação às atividades ali pretendidas.

### Sub-Seção I

Das áreas de direito de preempção (ADP)

**Art. 122.** Consideram-se Áreas de Direito de Preempção como sendo aquelas em que o Município exercerá o direito de preempção, com o objetivo de implantação de equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e a implantação dos Projetos Urbanísticos Relevantes (PUR), descritos neta Lei.

Parágrafo único. As ADP estão identificadas no ANEXO VI - EM - Direito de Preempção (ADP) do Município de Gramado e ANEXO VI - EU - Direito de Preempção (ADP) da Cidade de Gramado.

**Art. 123.** Ficam assim definidos os equipamentos públicos urbanos e comunitários:

I - equipamentos urbanos: aqueles destinados à implantação da infraestrutura urbana, como implantação de vias de circulação, abastecimento de água, energia elétrica, gás, iluminação pública, coleta de lixo, esgoto e fluxo pluvial e outros necessários à atividade urbana, mesmo que instalados em núcleos urbanos e/ou na zona rural do município;

II - equipamentos comunitários: aqueles destinados ao atendimento da população em geral e à saúde, assistência social, educação, cultura, lazer, praças, recreação, garagens, entre outros, tais como:

a) equipamentos administrativos: aqueles vinculados à prestação de serviços públicos federais, estaduais ou municipais, da administração direta ou indireta;

b) equipamentos especiais: as edificações destinadas à segurança pública, corpo de bombeiros, patrulha ambiental e outros; não estando incluídos em "equipamentos especiais" o sistema penitenciário, sendo que sua implantação dependerá de definição de zoneamento em Lei especial municipal.

### Sub-Seção II

Das áreas de interesse ambiental e paisagístico (AIAP)

**Art. 124.** Consideram-se Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico as áreas ou glebas que apresentam paisagens e topografias já incorporadas à beleza do município e se destinam à proteção das porções peculiares do território, representativas de processos de interação do homem com o meio natural, às quais a vida e a ciência imprimiram marcas ou atribuíram valores, incluindo paisagens, aspectos culturais e espaços abertos.

§ 1º As AIAP estão identificadas no ANEXO VII - EM - Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico e Áreas Não Edificáveis (AIAP - ANE) do Município de Gramado e ANEXO VII - EU - Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico e Áreas Não Edificáveis (AIAP - ANE) da Cidade de Gramado.

§ 2º São áreas que visam o equilíbrio ambiental, a beleza urbanística e paisagística e a qualidade de vida urbana, em que, sempre que possível, deverá ser evitado o parcelamento do solo, especialmente nos casos de mata nativa e outras belezas naturais e paisagísticas.

**Art. 125.** O parcelamento dessas áreas dependerá de estudo que ateste a viabilidade de sua descaracterização, conforme Termo de Referência a ser fornecido pela secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA.

**Art. 126.** Nas Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico (AIAP) o parcelamento do solo, a reforma, construção, demolição e comunicação visual das edificações e utilização dependem da consulta e da anuência do órgão competente.

**Art. 127.** Nas Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico (AIAP) a altura máxima permitida das edificações será a altura máxima da subzona em que se encontram descontado 01 (um) pavimento, além do subsolo e subtelhado.

§ 1º A restrição disposta no caput deste artigo, não se aplica para aquelas subzonas em que a altura máxima permitida seja de 2 (dois) pavimentos.

§ 2º O Índice de Aproveitamento (IA) que por ventura não puder ser utilizado no projeto, em virtude desta limitação poderá ser objeto de Transferência do Direito de Construir - TDC, conforme art.278 desta Lei.

**Art. 128.** Nas Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico (AIAP), em lotes mirantes, belvederes e/ou em vias panorâmicas o comprimento longitudinal (em relação à via) máximo da edificação não poderá exceder 60% (sessenta por cento) da testada do lote, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

**Art. 129.** Nas Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico (AIAP) são incluídos os elementos excepcionais, componentes das paisagens, que poderão ser identificados e inventariados pelo setor municipal responsável, subdividindo-se em:

I - caminhos terrestres e trilhas;

II - vias panorâmicas;

III - marcos referenciais;

IV - mirantes (Belvedere).

#### Seção VI Dos Caminhos Terrestres e Trilhas

**Art. 130.** As conexões viárias podem ser divididas em:

I - caminho Terrestre: trata-se de um traçado consolidado, permanente, talvez planejado, feito com o propósito de ligar dois pontos distintos ou passar por determinada área, permitindo muitas vezes a passagem de veículos à tração animal, com largura entre 2,00 (dois) e 4,00 (quatro) metros;

II - trilha: trata-se de um traçado intuitivo, de estrutura mais primitiva, sem objetivo de permanência, com largura inferior a 2,00 (dois) metros, usada para caminhadas de lazer, turismo e ciclismo.

#### Seção VII Das Vias Panorâmicas

**Art. 131.** As vias panorâmicas conferem visibilidade aos elementos marcantes da paisagem natural ou construída, tendo função de turismo e lazer.

§ 1º As edificações junto às vias panorâmicas em planície deverão garantir a visibilidade da paisagem, conforme art. 128 desta Lei.

§ 2º Nas vias panorâmicas as cercas de vedação, incluindo as cercas vivas de vegetação, não poderão ultrapassar 1,00 m (um metro) em relação ao nível do logradouro, e deverão caracterizar-se por transparência de forma ou material, de modo a não impedir a percepção visual da paisagem.

#### Seção VIII Dos Marcos Referenciais

**Art. 132.** Os marcos referenciais são elementos construídos ou naturais marcantes na paisagem ou de significado simbólico que devem ser preservados em sua integridade física e terem garantida sua visibilidade.

§ 1º Os marcos referenciais podem ser demarcados em todo o território municipal.

§ 2º Os marcos referenciais devem ser inventariados pelo órgão competente, que deverá elaborar estudo de cones de proteção de visibilidade.

#### Seção IX Dos Mirantes (belvedere)

**Art. 133.** Deverão ser identificados e preservados mirantes e belvederes de onde se exibem visuais marcantes sobre o território, garantindo sua acessibilidade.

Parágrafo único. Os mirantes e belvederes deverão ser inventariados pelo órgão competente.

#### Seção X Da Visibilidade e Outros Estudos Prévios

**Art. 134.** As zonas especiais, especificamente as Áreas de Interesse Ambiental Paisagístico (AIAP) terão regime urbanístico especial, e toda e qualquer atividade será licenciada mediante parecer favorável do CT-C-PDDI e do CT-COMDEMA, mediante análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e de licenciamento ambiental, quando for o caso e, ainda, na observância do disposto nesta Lei e demais Leis Municipais, Estaduais e Federais pertinentes.

Parágrafo único. Ficam isentas das exigências do caput, residências unifamiliares e edificações de pequeno porte de até 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados).

**Art. 135.** Deverá ser observado o critério de visibilidade do conjunto e dos elementos definidores de paisagem de modo a impedir a construção de edificações e equipamentos que possam interferir na sua apreensão visual.

§ 1º Para garantir o critério de visibilidade o órgão competente requererá a elaboração do estudo de delimitação de cones de visibilidade.

§ 2º A garantia de visibilidade a que se refere o presente artigo estende-se a tapumes, painéis de propaganda ou qualquer outro objeto.

**Art. 136.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), além do disposto na Lei Municipal nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, deverá observar o que segue, assim como, o previsto na Seção II, Capítulo I - Dos Mecanismos de Controle do Título V - Da Gestão do Desenvolvimento Urbano, desta lei:

I - quanto aos aspectos gerais deverá ser demonstrada a compatibilidade do empreendimento quanto:

a) a paisagem e ambiência urbana, considerando as atividades humanas, o conjunto de elementos visíveis, a volumetria e escala das edificações vizinhas e o ambiente geográfico

circundante;

b) ao contexto histórico, o patrimônio imaterial, as relações humanas e os fluxos de pessoas e veículos para compreensão das repercussões culturais na vizinhança.

II - quanto aos aspectos paisagísticos e funcionais deverá ser apresentado:

a) a caracterização paisagística da área e/ou inventário paisagístico em relação aos diferentes componentes que conformam a paisagem urbana, relacionando-a com a inserção do novo empreendimento;

b) a análise do empreendimento quanto à volumetria, escala e cores de modo a garantir a legibilidade da paisagem urbana, minimizando os impactos na paisagem, natural ou modificada;

III - quanto aos aspectos históricos deverá ser apresentado:

a) o histórico da evolução da ocupação urbana, incluindo iconografia e imagens antigas, relacionando-a com a inserção do novo empreendimento;

b) a análise da importância histórica das imediações do empreendimento, identificando o conjunto ou edificações isoladas que, mesmo não protegidas, tenham agregado valor histórico e cultural e o estudo analítico da implantação e situação do empreendimento quanto à ambiência e legibilidade desses bens patrimoniais;

c) a análise da repercussão do empreendimento, frente às questões ligadas à visibilidade, ao acesso, ao uso, à tipologia e à morfologia da estrutura urbana e do meio ambiente cultural.

**Art. 137.** O EIV exigido para projetos em Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico (AIAPs) não necessariamente acarretará medidas compensatórias, a não ser que tais projetos se enquadrem nos requisitos de contrapartidas, previstos na Lei Municipal nº 3.984, de 29 de novembro de 2021 - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Sub-Seção I

Das áreas não-edificáveis (ANE)

**Art. 138.** Consideram-se Áreas Não Edificáveis (ANE) aquelas originárias de parcelamento do solo, aquelas estabelecidas ao longo de faixas de domínio de vias e de serviços de infraestrutura bem como aquelas identificadas no ANEXO VII - EM - Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico e Áreas Não Edificáveis (AIAP-ANE) do Município de Gramado e ANEXO VII - EU - Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico e Áreas Não Edificáveis (AIAP - ANE) da Cidade de Gramado, nas quais é vedada a edificação de caráter privado ou público.

**Art. 139.** É permitida a passagem, na forma de logradouros ou passagem de pedestres, pórticos e outras obras de infraestrutura sobre as mesmas, desde que tomadas as precauções necessárias à sua preservação, e ainda quando não houver alternativa de acesso ao logradouro público ou quando for comprovado tecnicamente que traz benefícios à mobilidade urbana da cidade.

Parágrafo único. As edificações já existentes em ANE poderão permanecer, bem como efetuar reformas, desde que não ocorra aumento de área construída.

**Art. 140.** Quando se tratar de áreas originadas de parcelamento do solo, as ANE`s poderão ser incluídas nos percentuais de áreas públicas (áreas livres de uso público) exigidos, conforme as regras correspondentes ao Parcelamento do Solo e arts. 232 a 242 desta Lei.

Parágrafo único. Nestas áreas, quando não houver indenização, ou as mesmas não forem incluídas nos percentuais de áreas públicas, no caso de parcelamento, o Município poderá exercer o direito de preempção, bem como seus proprietários poderão exercer a transferência do direito de construir, previsto nesta Lei.

**Art. 141.** Quando fizerem parte dos lotes oriundos de parcelamento terão o mesmo índice da zona principal, porém, na área proporcional não poderão ser edificadas, podendo ser utilizadas como área de preservação do lote.

#### Sub-Seção II

Das áreas de monitoramento para futuro estudo de infraestrutura (AMFEIE)

**Art. 142.** Consideram-se Áreas de Monitoramento para Futuro Estudo de Infraestrutura (AMFEIE) aquelas áreas destinadas a futuros estudos de implantação de obras de infraestrutura viária, mobilidade ou que promova desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. Os projetos que estejam incluídos nas AMFEIE deverão ser aprovados pelo COMDEMA e pelo C-PDDI e obter autorização da Secretaria competente pela elaboração de projetos públicos.

### CAPÍTULO IV DO SISTEMA VIÁRIO

**Art. 143.** Considera-se Sistema Viário o conjunto de logradouros ou vias de circulação necessárias ao deslocamento de veículos e de pessoas e outros, na zona urbana e rural, estabelecendo fluxos de tráfego, de maneira que a circulação nestas zonas se processe de forma racional e dentro da estrutura proposta pelo poder público municipal, cumprindo as necessidades da população.

**Art. 144.** A estrutura geral da malha viária obedecerá à hierarquia, traçado e gabaritos expressos na Lei Municipal nº 3.779/19, de 04 de novembro de 2019 - Plano de Mobilidade.

### CAPÍTULO V DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 145.** O parcelamento do solo e as edificações seguem as características próprias de cada zona além da área dos lotes existentes, sendo reguladas por meio dos seguintes requisitos urbanísticos, os quais se constituem em dispositivos de controle urbanísticos, entendendo-se como tal, os limites estabelecidos para as mesmas:

- I - Superfície mínima para novos parcelamentos;
- II - Superfície máxima da gleba para condomínios;
- III - Superfície máxima de quarteirão (em hectares);
- IV - Lote mínimo para novos parcelamentos;
- V - Testada mínima para novos parcelamentos;
- VI - Taxa de ocupação (TO);
- VII - Índice de aproveitamento (IA);
- VIII - Altura em pavimentos;
- IX - Coeficiente ideal (CI);
- X - Coeficiente hoteleiro (CH);
- XI - Recuos.

§ 1º Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea de todos os requisitos urbanísticos.

§ 2º Os requisitos urbanísticos constantes nos incisos VI a XI do presente artigo serão aplicados levando-se em consideração o "lote", e, entende-se como tal, a matrícula atualizada do mesmo, com suas dimensões e sua respectiva área e observados os art.232 a 242.

§ 3º Os requisitos urbanísticos variam segundo o zoneamento e também segundo a área do lote constante em matrícula.

§ 4º Havendo mais de uma matrícula, será considerado mais de um "lote". Portanto, os requisitos urbanísticos deverão ser aplicados de forma individual e separadamente a cada um deles.

§ 5º Na unificação de duas ou mais matrículas e havendo edificações preexistentes, estas deverão ser consideradas nos cálculos dos requisitos urbanísticos para as novas construções na matrícula unificada.

§ 6º Ao estar o lote em mais de uma zona de uso o Índice de Aproveitamento (IA), Taxa de Ocupação (TO), Coeficiente Ideal (CI) e Coeficiente Hoteleiro (CH) deverão ser calculados proporcionalmente à área correspondente em cada zona, independentemente da posição das edificações sobre o lote, ao passo que o uso, altura e recuos obrigatórios deverão obedecer à zona onde a edificação estiver localizada.

§ 7º Para o uso simultâneo de Residencial Plurifamiliar e Hospedagem Transitória, no mesmo lote, fica limitado à soma entre os dois usos em no máximo 150 (cento e cinquenta) unidades por matrícula.

§ 8º Nas Glebas com área igual ou superior a 10000 m, para o cálculo da taxa de ocupação (TO), índice de aproveitamento (IA) e coeficiente hoteleiro (CH) deverá respeitar o disposto no art. 234.

§ 9º Nas Glebas com área inferior a 10.000 m2, para o cálculo da taxa de ocupação (TO), índice de aproveitamento (IA) e coeficiente hoteleiro (CH) deverá ser descontadas as APP.

§ 10 As Áreas de Preservação Permanente (APP's), poderão ser consideradas no cálculo da taxa de ocupação (TO), índice de aproveitamento (IA) e coeficiente hoteleiro (CH) quando fizerem parte dos lotes oriundos de parcelamentos do solo regulares e aprovados e licenciados sob a modalidade de loteamentos ou condomínio de lotes antes desta Lei. Assim sendo, terão o mesmo índice da zona principal, porém, na área proporcional não poderão ser edificadas, podendo ser utilizadas como área de preservação paisagística (APPA) do lote.

§ 11 Nos Loteamentos, Loteamentos de Acesso Controlado ou Condomínios de Lotes, a análise de projetos arquitetônicos das edificações a serem implantadas ficam condicionadas a Licença de Operação (LO) dos mesmos, exceto o estabelecido no art.319.

§ 12 Em Zona Rural, os requisitos urbanísticos serão calculados pela área total da matrícula.

**Art. 146.** Em lotes já edificados, os requisitos urbanísticos deverão ser aplicados levando-se em consideração as construções já existentes, exceto que haja intenção de demolição destas e, neste caso, o interessado deverá indicar no projeto a área a ser demolida e, para obtenção da Licença para Construção deverá apresentar certidão de demolição.

§ 1º Poderão ser regularizados sem a aplicação dos requisitos urbanísticos previstos nesta lei, as edificações existentes antes da promulgação desta lei, destinadas a clubes sociais e esportivos, cooperativas e sindicatos rurais, hospitais, entidades públicas de ensino, centro administrativo, corpo de bombeiros e templos religiosos e suas demais dependências.

a) Quando houver aberturas junto às divisas, estas deverão ser fechadas ou respeitar um afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote.

§ 2º As edificações que se enquadrarem no §1.º deste artigo, ficam isentas da aquisição de Áreas de Terras Adicional Referencial (ATAR) ou do pagamento da pecúnia estabelecida na Lei Municipal nº 2.377, de 18 de outubro de 2005 - Fundo Verde.

§ 3º Eventual alteração de uso nas edificações descritas no §1º deste artigo, implica a adequação destas ao regime urbanístico e edifício previsto para o local.

**Art. 147.** Não se considera como área do terreno, para fins de cálculo dos requisitos urbanísticos (TO, IA, CI e CH) a área destinada a recuo viário, excetuando-se o abaixo descrito:

§ 1º De lotes que tenham perdido área em razão de alteração do gabarito, implantação de via pública ou em razão de desapropriação por interesse público, comprovado por qualquer meio em direito admitido e que não tenham sido indenizados por parte do Município.

§ 2º Nos casos em que estiver previsto recuo viário e o proprietário abrir mão da indenização antecipadamente, por meio da transferência do mesmo para o Município, mediante escritura pública, por meio do uso da área no cômputo do índice de aproveitamento, coeficiente hoteleiro e taxa de ocupação como indenização, tal desistência deverá ser comprovada por instrumento próprio.

§ 3º Para os casos previstos nos §1.º e §2.º, deste artigo, deverão necessariamente ser comprovados por escritura pública registrada ou qualquer outro instrumento em direito admitido.

§ 4º Nos casos previstos no §1.º e §2.º e que os lotes tenham tido suas matrículas unificadas e retificadas, será considerado para o cálculo dos requisitos urbanísticos (TO, IA, CI e CH) além da área da matrícula atualizada a área que efetivamente tenha sido perdida para o alargamento viário, desde que não tenha havido indenização prévia.

**Art. 148.** Para cada zona de uso, os requisitos urbanísticos têm valores máximos e/ou mínimos estipulados, segundo o Regime Urbanístico.

**Art. 149.** Os lotes localizados na Macrozona 6 pertencentes a loteamentos aprovados e licenciados (LP e LI) antes da promulgação, desta lei, que não possuírem características de loteamentos de acesso controlado, deverão obedecer aos requisitos urbanísticos e usos permitidos da zona 2.3.

**Art. 150.** Os antigos Núcleos Urbanos, regularizados através de lei específica, antes da instituição desta lei e que permanecerem em Zona Rural, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - Índice de Aproveitamento (IA): 0,5

II - Taxa de Ocupação (TO): 30%

III - Recuo Frontal e Recuo Fundos: 4+4

IV - Recuo Lateral: 2+2

V - Número de Pavimentos: 2

VI - Coeficiente Ideal (CI): 60,00 m<sup>2</sup>

**Art. 151.** Os loteamentos industriais aprovados e licenciados (LP e LI), antes da instituição desta lei, deverão obedecer aos requisitos urbanísticos e usos permitidos, conforme a época de sua aprovação e licenciamento:

I - Índice de Aproveitamento (IA): 1,00

II - Taxa de Ocupação (TO): 65%

III - Recuo Frontal e Recuo Fundos: 6+6

IV - Recuo Lateral: 3+3

V - Número de Pavimentos: 4

VI - Coeficiente Ideal (CI): 45,00 m<sup>2</sup>

VII - Coeficiente Hoteleiro (CH): 29

VIII - Uso Admitido: comércio varejista, unifamiliar, plurifamiliar, instalações residenciais temporária, escritórios e gabinetes, serviços médicos, diversões públicas, instalações de recreação lazer indoor, instalações de recreação lazer de grande porte, instalações culturais e sociais, instalações de hospedagem transitórias, instalações religiosas, agências de valores, prestação de serviços, depósito pequeno manuseio e serviços, depósito de grande porte, transportadoras e porto seco, transportes de passageiros, estabelecimentos de ensino, oficinas, restaurantes bares e congêneres, indústria I, indústria II, atividades rurais, garagens e estacionamentos rotativos, posto de abastecimentos e posto de lavagens.

#### Seção I

#### Tamanho e Forma Dos Quarteirões e Dos Lotes

**Art. 152.** O tamanho e forma dos quarteirões e dos lotes deverá seguir o estabelecido na no ANEXO X - Regime Urbanístico, desta Lei

#### Seção II

#### Do Coeficiente Ideal - ci

**Art. 153.** O coeficiente ideal (CI) tem por objetivo estabelecer a densidade demográfica ideal para cada zona de uso, bem como um melhor padrão e conforto das edificações plurifamiliares, fixando uma "área(s) média(s) da(s) unidade(s) habitacional(is)" onde se pretenda edificar.

§ 1º Para o atendimento do caput deste artigo deve-se calcular o quociente entre a soma de todas as áreas privativas das unidades habitacionais pelo número total de unidades.

§ 2º Nos casos em que o projeto possua áreas de lazer de uso comum, tais como salões de festas, sala de ginástica, salas de jogos, spas e similares, que qualifiquem o empreendimento, estas poderão ser incluídas no cálculo do CI, desde que estejam incluídas nos cálculos da Área Construída e do Índice de Aproveitamento.

§ 3º As áreas privativas das unidades habitacionais localizadas no subtelhado deverão fazer parte do cálculo do Coeficiente Ideal (CI).

§ 4º O coeficiente ideal poderá ser reduzido em até 5% (cinco por cento).

§ 5º Em conjuntos plurifamiliares não se poderá superar o limite de 150 (cento e cinquenta) unidades, observando também o art.145,§7.º quando houver uso simultâneo com Hospedagem Transitória.

§ 6º O coeficiente ideal (CI) máximo permitido em cada zona de uso está fixada na planilha que consta no ANEXO XI - Regime Urbanístico, desta Lei.

### Seção III Da área Construída - (ac)

**Art. 154.** A área construída representa todas as áreas edificadas, que determinarão a área total do projeto, com exceção de:

I - as áreas internas das edificações, tais como poços de iluminação, ventilação, floreiras e dutos (shaft) de tubulação de água, luz, esgoto, calefação, compartimentados ou não, dutos de chaminés e assemelhados;

II - a área ocupada pelo poço do elevador, exceto no pavimento em que se inicia o trajeto percorrido pelo equipamento;

III - área ocupada pelas escadas no último pavimento;

IV - as circulações descobertas de acesso de veículos ao subsolo e térreo;

V - as áreas das floreiras e outros elementos semelhantes destinados à decoração da fachada, com profundidade máxima de 50 cm (cinquenta centímetros), estando elas no corpo principal da edificação ou não;

VI - áreas sob os beirais da edificação até o limite de 130 cm (cento e trinta centímetros);

VII - pergolados descobertos de até 5% (cinco por cento) da área total do lote;

VIII - as marquises de compartimentação, obrigatórias para o atendimento do PPCI;

IX - espaços para reservatórios e casas de máquinas localizadas acima do pavimento subtelhado;

X - centrais de gás, subestações de energia, transformadores, medidores de energia e água e depósitos de lixo;

XI - as vagas de estacionamento descobertas.

#### Seção IV

#### Do índice de Aproveitamento (ia)

**Art. 155.** O índice de aproveitamento (IA) tem por objetivo controlar a densidade construtiva em cada zona de uso e é o fator que, multiplicado pela área de terreno, determina a área máxima computável de construção permitida.

§ 1º O índice de aproveitamento (IA) permitido em cada zona de uso está fixado no ANEXO X - Regime Urbanístico.

§ 2º Ao Índice de Aproveitamento (IA) de cada zona, sem prejuízo ao previsto nesta lei, poderá ser acrescido no máximo 10% (dez por cento) do Índice, sendo:

I - 5% (cinco por cento) do índice de aproveitamento (IA) original, pela transferência do direito de construir e;

II - 5% (cinco por cento) do índice de aproveitamento (IA) original de Áreas de Terras Adicional Referencial (ATAR), previsto na Lei Municipal nº 3.435, de 18 de outubro de 2005 e, conforme previsão do art.267 desta Lei.

§ 3º No caso de acréscimo de índice de aproveitamento (IA) é facultado a escolha da compra de Áreas de Terras Adicional Referencial (ATAR) ou da transferência do direito de construir, podendo ser cumulativo até o limite máximo de 10% (dez por cento) do índice.

§ 4º Este acréscimo poderá ser composto em percentuais diferentes para ATAR ou da transferência do direito de construir, respeitando os limites do §2.º

§ 5º Poderá ser estabelecido, através de regulamentação por Lei posterior, um incentivo ao de tecnologias que promovam a sustentabilidade e/ou da implementação de obras de arte nas edificações, através de acréscimo de Índice de Aproveitamento, respeitando os limites do §2.º

§ 6º O índice de aproveitamento (IA) máxima permitida em cada zona de uso está fixada na planilha que consta no ANEXO XI - Regime Urbanístico, desta Lei.

**Art. 156.** Para o cálculo do índice de aproveitamento (IA):

§ 1º Não serão computados no cálculo do índice de aproveitamento (IA):

I - vagas descobertas obrigatórias no térreo exclusivamente para residências unifamiliares;

II - vagas excedentes descobertas;

III - as áreas descobertas como piscinas, terraços e deck;

IV - pergolados descobertos de até 5% (cinco por cento) da área total do lote;

V - lajes técnicas para equipamentos de climatização, com profundidade máxima em balanço de 120 (cento e vinte) centímetros;

VI - subtelhados (sótãos) quando de acordo com as exigências desta lei.

VII - escadas de emergência nas edificações existentes, comprovadamente construídas antes da norma de prevenção contra incêndio - Lei Estadual nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013, ou a que lhe venha a substituir, executadas nos recuos laterais e de fundos a fim de atender às normas vigentes.

§ 2º As vagas de estacionamento obrigatórias, mesmo quando descobertas, computam para o cálculo do índice de aproveitamento.

#### Seção V Da Taxa de Ocupação (to)

**Art. 157.** A taxa de ocupação (TO) tem por objetivo estabelecer áreas livres no terreno, para lazer e preservação da natureza, garantir a permeabilidade do solo, iluminação e ventilação entre as edificações, sendo o fator que determina a máxima projeção permitida da edificação sobre o terreno.

§ 1º Serão consideradas para efeito do cálculo da taxa de ocupação (TO), a máxima projeção da edificação sobre o solo, incluindo o subsolo, com exceção de:

I - beirais e marquises até 1,30 m (um metro e trinta centímetros);

II - sacadas, balcões, bay windows, balanços (respeitando os princípios que caracterizam a sacada) desde que 80 cm (oitenta centímetros) acima do nível do terreno e em conformidade com a Seção I - Dos corpos avançados do Capítulo VII, do Título IV desta Lei;

III - circulações descobertas de acessos de veículos, ou cobertas quando a cobertura recompuser o jardim natural;

IV - áreas de circulação de pedestres e rampas necessárias aos acessos da edificação;

V - as áreas abertas como piscina, decks e outras, quando não excederem a 10% (dez por cento) da área do lote e as áreas abertas que eventualmente excederem este percentual serão incluídos no cálculo da Taxa de Ocupação (TO);

VI - pergolados descobertos de até 5% (cinco por cento) da área total do lote não podendo estar sobre o recuo obrigatório;

VII - as projeções dos subsolos, quando destinados a garagens públicas rotativas;

VIII - centrais de gás, subestações de energia, transformadores, medidores de energia e água;

IX - vagas de estacionamentos descobertas.

X - as áreas em subsolo relativas ao cumprimento do disposto no art.170 e sem prejuízo do previsto no art.169 e 168 §2.

§ 2º A taxa de ocupação (TO) máxima permitida em cada zona de uso está fixada na planilha que consta no ANEXO XI - Regime Urbanístico, desta Lei.

#### Seção VI

##### Da área de Proteção Paisagística e Ambiental (appa)

**Art. 158.** É obrigatória à destinação de Área de Paisagismo e Proteção Ambiental (APPA), a título de preservação, permeabilidade e paisagismo, sendo 35% (trinta e cinco por cento) do resultado da área total do terreno, subtraída da taxa de ocupação máxima exigida.

§ 1º Para lotes com área entre 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), este percentual será de 30% (trinta por cento)

§ 2º Para lotes com até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), este percentual será de 20% (vinte por cento).

**Art. 159.** Nas Macrozonas Urbanas, fica sendo obrigatória, em todos os zoneamentos a destinação de 30% (trinta por cento) da área do recuo frontal exigido, para implantação da APPA, para fins exclusivamente paisagísticos:

I - Nesta área fica sendo obrigatória a implantação de paisagismo e ajardinamento com canteiros e plantio de vegetação;

II - É admitido o fracionamento em, no máximo 4 (quatro) módulos, descontados os acessos previstos;

III - Poderá ser admitido sob a área paisagística a implantação de equipamento de

tratamento de esgoto sanitário.

Parágrafo único. Ficam isentas do previsto no caput deste artigo, as regularizações de edificações.

**Art. 160.** Na Macrozona 6 (somente ao longo da ERS-235), fica sendo obrigatória a destinação de 70% (setenta por cento) da área do recuo frontal exigido, para implantação da APPA, para fins de manutenção da vegetação natural, caso já exista ou do paisagismo a ser executado.

§ 1º No restante da APPA, não disposta sobre o recuo frontal, deverão ser observadas as seguintes condicionantes:

I - fica vedado quaisquer edificações, decks, estacionamento ou passagem para veículos, equipamentos de tratamento de esgoto, caixas de gordura, caixas de medição de energia, central de gás e outro tipo de ocupação ou construção sobre as mesmas, bem como não será permitida a impermeabilização total ou parcial destas áreas exceto nos casos de subsolos, quando destinados a garagens públicas rotativas;

II - quando for executado muro de contenção sobre o lote, a APPA não deverá sofrer intervenção e nem a sua descaracterização pela supressão de vegetação;

III - quando existir, sobre o lote uma Área Não Edificável (ANE), a APPA deverá ser contínua a não edificável;

IV - as APPAs, poderão se sobrepor aos recuos obrigatórios, bem como às Área Não Edificável (ANE);

V - nas APPAs deverão estar, sempre que possível, os espécimes vegetais protegidos por lei ou de notável beleza cênica;

VI - nas obras, as APPAs, deverão ser protegidas com telas ou tapumes, quando existir vegetação arbórea, visando mantê-las inalteradas até o seu término.

§ 2º quando existir sobre o lote mais de um tipo de zoneamento, os percentuais aqui exigidos deverão ser proporcionais para cada zoneamento.

**Art. 161.** A Área de Proteção Paisagística e Ambiental (APPA) deverá estar demonstrada na planta de implantação do projeto e na planta do Laudo de Supressão de Vegetação.

**Art. 162.** Nos casos de regularização de obras, nos termos da Lei Municipal nº 2.377, de 18 de outubro de 2005 - Lei do Fundo Verde, em que não for possível alcançar os percentuais estabelecidos no §3.º deste artigo, o Município, com parecer favorável do C-PDDI e COMDEMA, deverão estabelecer uma medida compensatória que poderá ser:

I - área equivalente pelo preço da planta de valores em outro local no município, ou

II - contrapartida financeira ou bens e serviços, desde que destinados à preservação do meio ambiente.

## Seção VII

### Da Altura, Volume e Número de Pavimentos Das Edificações

**Art. 163.** Entende-se por Altura Máxima (Hmáx.) permitida de uma edificação a medida entre o piso do pavimento térreo e a face superior da laje de cobertura do último pavimento permitido, somada à altura máxima permitida do telhado.

Parágrafo único. O piso do pavimento térreo poderá estar no máximo a 80 cm (oitenta centímetros) acima do nível do terreno natural, sendo o ponto de medida considerado da seguinte forma:

I - no eixo da edificação junto à fachada frontal ou no passeio público em terrenos planos ou em declive em relação ao logradouro público;

II - no ponto médio da fachada lateral, entre a fachada frontal e a fachada de fundos, em terrenos em aclave em relação ao passeio público;

III - em lotes seja de esquina esta medida deverá ser considerada no eixo da maior fachada.

**Art. 164.** A Altura Máxima (Hmáx.) de uma edificação tem por objetivo estabelecer um gabarito máximo de edificação, de acordo com as características urbanísticas da cidade, a fim de amenizar o impacto visual, adequando o dimensionamento de volumetria à fisionomia da paisagem natural e edificada do município, melhorando a ventilação e iluminação entre as edificações, conforme ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos.

§ 1º A altura do pavimento (h) é a medida entre as lajes (piso a piso, acabado) que compõe o mesmo e qualquer medida superior à prevista abaixo deverá ser considerado, para efeito da altura e número de pavimento da edificação, como sendo um novo pavimento, conforme ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos.

I - Para edificações que necessitem de um pé direito com altura maior do que a estabelecida no §2.º deste artigo, será considerado um novo pavimento, toda vez que ultrapassada a altura do mesmo, inclusive para efeito do cálculo dos recuos obrigatórios;

§ 2º Ficam estabelecidas as seguintes alturas máximas para os pavimentos:

I - subsolo - altura máxima 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);

II - térreo - altura máxima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros);

III - Outros pavimentos permitidos - 3,25 m (três metros e vinte e cinco centímetros).

§ 3º Os pavimentos poderão ter altura maior do que as estabelecidas por este artigo, limitada a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), desde que a altura total da edificação não ultrapasse a soma das alturas máximas permitidas para cada pavimento mais 80 cm (oitenta centímetros).

§ 4º Em nenhuma hipótese será aprovado projeto com altura superior ao limite estabelecido:

I - pela Altura Máxima (Hmáx.), sendo a soma das alturas máximas dos pavimentos, mais a altura máxima do telhado, mais 80 cm (oitenta centímetros) sobre o terreno natural;

II - pelo número de pavimentos permitidos;

III - pela volumetria do Prisma.

**Art. 165.** A volumetria de uma edificação tem por objetivo amenizar o impacto visual, adequando o dimensionamento de volumetria à fisionomia da paisagem natural e edificada da cidade, melhorar a ventilação e iluminação entre as edificações, sendo o volume formado pelo Prisma Virtual obtido pela Altura Máxima (Hmáx.) permitidas nos vértices da linha imaginária dos recuos obrigatórios, onde deve estar inserida a edificação, conforme ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos.

§ 1º Em todos os zoneamentos que compõem o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), toda edificação deverá ter seu volume total de construção 100% (cem por cento) inserido na volumetria do Prisma Virtual.

§ 2º As chaminés poderão exceder a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) a altura além da cumeeira mais alta, podendo, neste caso, sobressair à volumetria do prisma, conforme ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos.

§ 3º Casa de máquinas e reservatórios poderão exceder 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima da cumeeira mais alta, podendo, neste caso, sobressair à volumetria do Prisma, desde que não ultrapasse 20% (dez por cento) da área construída do pavimento tipo, conforme ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos.

§ 4º O Prisma Virtual para terrenos irregulares deverá ser tridimensional, ou seja, deverá reproduzir o plano formado pelos vértices do terreno na Altura Máxima (Hmáx.) permitida, conforme ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos.

§ 5º Na representação geral do Prisma Virtual deverá ser indicada a Altura Máxima (Hmáx.) permitida, conforme ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos.

## Seção VIII Dos Recuos Das Edificações

**Art. 166.** Os recuos das edificações têm por objetivo permitir a iluminação, ventilação e estabelecer privacidade para as edificações, valorizar a paisagem urbana e rural, e constituem-se nas distâncias mínimas estabelecidas entre os limites das edificações, incluindo subsolos, e os limites do lote.

§ 1º Nos projetos apresentados, deverão ser demarcados as projeções dos recuos obrigatórios a partir de linhas tracejadas.

§ 2º Para aplicação dos recuos, deverão ser consideradas as medidas existentes no local, não sendo necessária a retificação da matrícula nos casos em que as medidas reais sejam menores do que as registradas na matrícula.

§ 3º Nos casos em que as medidas reais do lote estejam maiores do que as registradas em matrícula, será exigida a retificação da matrícula.

§ 4º Os beirais não poderão avançar mais de 1,30 m (um metro e trinta centímetros) sobre os recuos obrigatórios.

§ 5º Poderão estar sobre os recuos obrigatórios os volumes de chaminés, lareiras, churrasqueiras e assemelhados até uma profundidade de 50 cm (cinquenta centímetros) e uma extensão máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 6º Será dispensada a obrigatoriedade de aplicação dos recuos quando o município demonstre expressamente o interesse público em obras públicas que venha a viabilizar melhorias na área de educação e saúde.

§ 7º Os recuos obrigatórios em cada zona de uso estão fixados na planilha que consta no ANEXO XI - Regime Urbanístico, desta Lei.

**Art. 167.** As edificações existentes, comprovadamente construídas antes da norma de prevenção contra incêndio - Lei Estadual nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013, ou a que lhe venha a substituir, poderão executar benfeitorias nos recuos laterais e de fundos a fim de atender às normas vigentes.

Parágrafo único. As edificações existentes, comprovadamente construídas antes da norma de acessibilidade - NBR 9050, vigente, poderão executar benfeitorias nos recuos obrigatórios a fim de atender às normas vigentes.

**Art. 168.** Quando necessário para viabilizar garagens destinadas a estacionamentos obrigatórios, poderão estar sobre os recuos laterais em toda a sua extensão os subsolos, em terrenos com largura máxima de 12,00 m (doze metros).

§ 1º No caso previsto no caput deste artigo, esta área poderá exceder em até 10% a Taxa de Ocupação (TO) exigida;

§ 2º Também estão sujeitos à aplicação dos recuos os lotes que fazem frente e/ou lateral para as passagens de pedestres.

§ 3º No caso de terrenos de esquina, ambos os recuos laterais poderão ser ocupados nos termos do caput.

**Art. 169.** Em lotes de esquina o recuo frontal deve ser adotado na frente com a via de maior importância, conforme hierarquização do Plano de Mobilidade, devendo observar:

I - na frente para a via secundária deverá ser adotado o maior recuo lateral da zona, independentemente do tamanho do lote e número de pavimentos.

II - no lado oposto ao recuo frontal deverá ser adotado o respectivo recuo de fundos.

III - nos lotes de esquina inseridos nos zoneamentos 1.4, 1.5 e 1.6, o recuo frontal para a via secundária deverá ser igual ao recuo frontal da zona adjacente da qual a via secundária faz parte.

**Art. 170.** Vagas obrigatórias, quando em subsolo e totalmente abaixo do perfil natural do terreno, poderão ocupar até 50% (cinquenta por cento) dos recuos obrigatórios laterais (quando não junto à via de menor importância) e de fundos, conforme previsto no art.205.

**Art. 171.** Os recuos, exceto o frontal e, quando de esquina o lateral para via pública, estão sujeitos a compensações, quando houver, sobre o lote a ser edificado, vegetação exuberante de grande porte, mananciais hídricos e construções de caráter histórico/cultural, definidos por lei específica ou um motivo notório de caráter público, social, justificado.

§ 1º As compensações de que trata o caput devem ser da seguinte forma:

I - o recuo lateral, de um lado que tenha ficado menor, deve ser compensado do outro lado na mesma medida;

II - o recuo de fundos que tenha ficado menor deve ser compensado no recuo frontal, na mesma medida.

§ 2º A compensação de recuos somente será analisada e autorizada mediante laudo elaborado por um profissional habilitado e, necessariamente, deverá ter parecer favorável do CT-COMDEMA e da CT-C-PDDI.

§ 3º Quando houver compensações, em hipótese alguma, os recuos poderão ser inferiores a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, se houver abertura para as mesmas.

§ 4º Quando os recuos mínimos exigidos para a zona forem superiores a 3,00 m (três metros), não serão permitidas compensações que contemplem recuos inferiores a 2,00 m

(dois metros).

**Art. 172.** A ocupação com edificação indevida ou de forma irregular dos recuos será passível da cobrança de multa diária conforme estabelecido nesta lei até a devida regularização da obra.

#### Sub-Seção I Recuos de frente

**Art. 173.** Os recuos de frente deverão ser medidos do alinhamento frontal do terreno (divisa de muro do lote), ou da faixa de domínio na ERS-115, ERS-235, ERS-373 e ERS-466, até o início da edificação, em toda sua extensão, estando os mesmos indicados no - Regimes Urbanísticos, desta Lei.

**Art. 174.** É vedada qualquer edificação, inclusive de subsolo, na área destinada ao recuo de frente, excetuando-se:

I - muros de arrimo, com altura máxima de 160 cm (cento e sessenta centímetros) decorrentes dos desníveis naturais do lote;

II - escadarias ou rampas de acesso, quando necessárias em função da topografia do lote;

III - medidores de energia, água, gás, lixeiras, subestação, elementos decorativos, lagos, chafariz e outros ornamentos temáticos, placas, subestações de energia, transformadores e guaritas de controle para condomínios de lotes e de apartamentos e loteamentos de acesso controlado limitadas a 8,00 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados), quando autorizados pelo Município;

IV - também serão permitidos, apenas em estabelecimentos gastronômicos, decks, toldos retráteis sem fechamento lateral, em todo o recuo frontal, devendo observar o art.160, §1.º, bem como serem submetidos à aprovação do Município, respeitado o previsto nesta lei e outras pertinentes.

**Art. 175.** Lotes com duas frentes, quando não formarem esquina, deverão obedecer aos respectivos recuos frontais dos zoneamentos em que se encontram ou conforme estabelecido na matrícula do imóvel.

**Art. 176.** Os lotes com testada para os logradouros ou vias de circulação que apresentam gabarito com dimensões inferiores ao previsto no Plano de Mobilidade Urbana, devem ter um recuo da edificação, além daquele obrigatório para ajardinamento, denominado "recuo viário", conforme ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos, que será igual à metade da largura necessária para que o logradouro ou a via de circulação atinja o gabarito estabelecido na classificação e hierarquização do artigo 21 da Lei Municipal **3.779/19**, de 19 de dezembro de 2019 e indicados nos planos do sistema viário do Anexo II, do Volume II, da Agenda Estratégica de Desenvolvimento Sustentável e nos planos de gabarito para as estradas futuras do referido Anexo (Anexo II, Volume II).

§ 1º Nos casos em que existam estruturas preexistentes à aprovação da Lei Municipal nº 3.779, de 19 de dezembro de 2019, deverá ser verificado o disposto no seu art.23.

§ 2º Dependendo do alinhamento geral do logradouro ou via de circulação e a critério do Município, o recuo viário poderá ser descentralizado, de modo a corrigir o gabarito do mesmo.

§ 3º A área do lote, correspondente ao "recuo viário", não será computada para fins de cálculo da Taxa de Ocupação (TO), Índice de Aproveitamento (IA) e Coeficiente Ideal (CI), se houver indenização.

§ 4º Não havendo indenização, a área correspondente ao "recuo viário" poderá ser usada no cálculo dos requisitos urbanísticos e, neste caso, o proprietário do lote perde o direito à indenização e deverá repassar a área ao Município.

§ 5º O previsto neste artigo, somente será válido mediante a outorga da respectiva escritura pública e registro da mesma.

**Art. 177.** Fica autorizado o Município de Gramado a receber as áreas de terras, referentes aos "recuos viários", conforme plantas e memoriais descritivos específicos, bem como conceder ao proprietário o direito de uso do Índice de Aproveitamento (IA), Taxa de Ocupação (TO) e Coeficiente Ideal (CI) da respectiva área no lote remanescente, de conformidade com a presente Lei.

§ 1º O previsto no presente artigo, obrigatoriamente, deverá ser feito mediante Escritura Pública e devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º As despesas de outorga das escrituras em decorrência do previsto no caput do presente artigo correrão por conta do proprietário do imóvel.

§ 3º A indenização, por parte do Município, dos recuos viários, também poderá ser feita mediante a transferência do direito de construir, conforme previsto nesta Lei.

#### Sub-Seção II

#### Recuos laterais

**Art. 178.** Os recuos laterais mínimos serão determinados em razão da testada do lote para a via pública e serão medidos a partir das divisas laterais do lote até o início da construção, em toda sua extensão, estando os mesmos indicados no ANEXO XI - Regime Urbanístico de cada zona de uso..

§ 1º Quando o lote tiver testada igual ou inferior a 12,00 m (doze metros) e a edificação for de pavimento térreo, subsolo e subtelhado, o recuo lateral em um dos lados, poderá ser dispensado numa extensão máxima de 10,00 m (dez metros).

§ 2º Exclusivamente na Zona 1.1 será permitida a isenção de um dos recuos laterais no pavimento térreo e subsolo.

Sub-Seção III  
Recuos de fundos

**Art. 179.** O recuo de fundo será medido a partir da divisa dos fundos do lote até o início da edificação, em toda sua extensão.

**Art. 180.** Os lotes que tenham perdido área para alargamento ou implantação de via pública, e que não tenham sido indenizados, poderão ser dispensados para aprovação de projetos do recuo de fundo e lateral quando de esquina, até a sua totalidade, apenas no pavimento térreo e subsolo, na mesma quantidade da área perdida.

§ 1º Ao adotar este procedimento, o proprietário deverá manter o recuo exigido pelo respectivo zoneamento, junto a todas as vias de circulação.

§ 2º Neste caso, o proprietário perderá o direito à indenização da área ocupada e deverá transmiti-la para o Município, mediante Escritura Pública, tomando-se para isso as medidas cabíveis, previstas nesta Lei.

§ 3º Esta área poderá ser somada, para efeito de cálculos dos índices urbanísticos, à Taxa de Ocupação (TO), Índice de Aproveitamento (IA), Coeficiente Ideal (CI) e Coeficiente Hoteleiro (CH).

Seção IX  
Do Comprimento Das Edificações

**Art. 181.** As edificações terão suas dimensões longitudinais e transversais limitadas a 40,00 m (quarenta metros).

§ 1º Independente do comprimento limitado estabelecido no caput, entre cada construção, deverá ser obedecido um afastamento mínimo, igual ao dobro (2x) do recuo lateral exigido para o respectivo zoneamento. Entre edificações de apenas pavimento térreo, o afastamento mínimo será igual a uma vez (1x) o recuo lateral exigido.

§ 2º O exposto no §1.º vale tanto para a aprovação de duas edificações, quanto para a aprovação de uma construção junto a uma obra existente.

§ 3º Somente serão permitidas ligações entre edificações constituídas de blocos isolados, num mesmo lote, através do pavimento térreo e do subsolo, não se aplicando para edificações que tenham unicamente subsolo, pavimento térreo e cobertura.

§ 4º Para as edificações que por sua natureza não seja viável a separação em blocos, como supermercados, indústrias, ginásios de esportes, centro de feiras, locais de evento e outros, não será aplicado o previsto no caput deste artigo.

§ 5º Não se aplica o previsto no §4.º para prédios residenciais plurifamiliares e

Instalações de Hospedagem Transitórias.

Seção X  
Das Características Arquitetônicas Predominantes

**Art. 182.** As construções, em qualquer zoneamento, no município de Gramado, deverão ter as características arquitetônicas predominantes da cidade, buscando cumprir as diretrizes previstas no presente plano.

§ 1º Ficam isentas do previsto no caput e no §3.º, deste artigo, as edificações residenciais unifamiliares.

§ 2º Os casos em que houver dúvidas quanto ao estilo arquitetônico predominante, deverão ser levados à apreciação do CT-C-PDDI, que deverá emitir parecer para aprovação do projeto, quando for o caso.

§ 3º As coberturas devem ser inclinadas, com inclinações não inferiores a 30 (trinta) graus.

§ 4º Podem ser cobertos com telhados de menor declive e até mesmo planos, somente até o máximo de 30% (trinta por cento) da área total a ser coberta.

§ 5º Fica permitida a utilização de contêiner, desde que de forma descaracterizada, em todo município.

§ 6º Entende-se como contêiner descaracterizado aquele que utilizar revestimentos externos, de forma que atenda as características arquitetônicas predominantes do município.

**Art. 183.** Será admitido o uso de contêiner sem a descaracterização, quando:

I - como tendas provisórias em canteiros de obras em execução, e;

II - em Zona Industrial, apenas para depósitos de materiais, devendo respeitar os requisitos urbanísticos da edificação.

**Art. 184.** O Município, através de suas secretarias competentes, com auxílio de historiadores, associação de profissionais da construção civil, Conselho de Desenvolvimento Rural e outros afins, fará um estudo técnico para definir quais são as características que devem ser mantidas, devendo ser observados os aspectos relacionados à colonização do município (arquitetura, cultura, costumes, tradições, floreiras, ajardinamento, etc.), bem como as demais normas do presente plano em relação às construções.

Parágrafo único. Após a realização de estudos, será elaborado um memorial, que fará parte integrante de legislação específica de regulamentação das características arquitetônicas predominantes.

## Seção XI Das Reformas e Alterações de Fachadas

**Art. 185.** Alterações de fachadas deverão ser aprovadas pela Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Publicidade.

Parágrafo único. Para serem aprovadas as alterações de fachadas, a respectiva edificação deverá estar devidamente regularizada ou passar por processo de regularização em conjunto com o processo de aprovação das alterações de fachadas.

**Art. 186.** As reformas internas, que não acarretem ampliações de áreas ou alterações de fachadas não precisam ser aprovadas pela Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Publicidade, desde que a edificação esteja regular e não impliquem alterações de uso.

**Art. 187.** As edificações regulares, mas em desacordo com o Plano Diretor vigente, em relação ao recuo frontal obrigatório, somente poderão sofrer ampliação de área construída na mesma matrícula, seja na forma de continuidade da edificação existente seja na forma de edificação separada da existente se não houver alteração de uso da edificação existente e ainda:

§ 1º Nestas edificações serão permitidas meramente reformas internas e/ou de conservação, tais como, pintura, troca de esquadrias, substituição de elementos que ofereçam riscos à segurança dos usuários e/ou pedestres, sem alterações que impliquem descaracterização da arquitetura das fachadas.

§ 2º Quando as edificações existentes de que trata este artigo forem edificações tombadas ou de comprovado valor arquitetônico, histórico e/ou cultural, serão permitidas alterações de uso do imóvel, devendo ter parecer favorável da CT-C-PDDI e Conselho do Patrimônio Histórico do município.

§ 3º Como forma de incentivo à renovação urbana, para os casos de edificações regulares e em desacordo com o Plano Diretor vigente, em relação ao recuo frontal obrigatório, junto a qual se pretenda ampliar a área construída, o proprietário poderá optar pela demolição da edificação que se encontra em desacordo, recebendo o equivalente à área demolida que se encontra sobre o recuo frontal obrigatório na forma de acréscimo de índice de aproveitamento, até o limite de 10% (dez por cento) acima do permitido para o respectivo zoneamento, sendo vedada a cumulação com a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir.

## CAPÍTULO VI DAS MULTIPROPRIEDADES

**Art. 188.** É permitida a multipropriedade como tipo de formato de Registro Imobiliário nos seguintes casos:

I - somente em zoneamentos onde o uso hoteleiro seja admitido;

II - empreendimentos hoteleiros: somente será permitida a constituição da multipropriedade em unidades hoteleiras com o mínimo de 40 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) de área privativa de apartamento (não incluída a vaga de garagem). Neste caso, para cada unidade privativa, será exigida 01 (uma) vaga de garagem;

III - empreendimentos plurifamiliares: somente será permitida a constituição da multipropriedade em unidades de plurifamiliares com o mínimo de 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área privativa de apartamento (não incluída a vaga de garagem);

IV - unifamiliares: somente será permitida a constituição da multipropriedade em unidades unifamiliares com o mínimo de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída.

## CAPÍTULO VII DAS CONDIÇÕES DAS EDIFICAÇÕES

### Seção I Dos Corpos Avançados

**Art. 189.** As edificações poderão conter sacadas, caracterizadas como áreas abertas e/ou fechadas com esquadrias ou com esquadrias somadas às alvenarias até a altura máxima de 90 cm (noventa centímetros), avançadas em relação ao corpo principal da edificação, em todas as zonas de uso.

§ 1º As sacadas descritas no caput deste artigo, deverão ter as seguintes características:

I - sejam construídas em balanço em relação ao corpo principal da edificação, quando no pavimento térreo sejam no mínimo a 80 cm (oitenta centímetros) acima do nível do terreno natural;

II - apresentarem avanço máximo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando sobre o recuo frontal de ajardinamento;

III - apresentarem avanço máximo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando sobre recuos laterais e de fundos que forem maiores ou iguais a 4,00 m (quatro metros);

IV - apresentarem avanço máximo igual a 30% (trinta por cento) do recuo, quando este for inferior a 4,00 m (quatro metros), prevalecendo este sobre as alíneas II e III.

§ 2º Fica vedada a construção de sacadas sobre recuos menores do que 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 3º As áreas de sacadas, para fins de cálculo do índice de aproveitamento (IA), serão computadas em 100% (cem por cento) de sua área real e deverão atender o disposto nos incisos I ao IV do presente artigo.

§ 4º Quando as sacadas ou similares estenderem-se por mais do que 50% (cinquenta por cento) da fachada da edificação, de forma única ou isolada, serão consideradas corpo principal da edificação, devendo obedecer aos recuos obrigatórios da respectiva zona de uso.

§ 5º As sacadas poderão ser fechadas com vidro, material translúcido com esquadrias e/ou esquadrias e parcialmente alvenaria com altura máxima de 90 cm (noventa centímetros), podendo ser incorporadas à dependência a que derem continuidade, desde que aprovada pelo Município, ficando evidente tratar-se de um elemento avançado em relação ao corpo principal da edificação.

**Art. 190.** As edificações poderão dispor de balcões, caracterizados por avanços, desde que em balanço e avançados em relação ao corpo principal da edificação.

§ 1º Os balcões descritos no caput deste artigo, deverão ter as seguintes características:

I - apresentar saliência de no máximo 50 cm (cinquenta centímetros) sobre o recuo frontal de ajardinamento, inclusive para lotes de esquina;

II - apresentar saliência de no máximo 50 cm (cinquenta centímetros) sobre os recuos laterais e de fundos, desde que estes sejam maiores ou iguais a 2,00 m (dois metros);

III - estender-se até que o somatório total ocupe o máximo de 30% (trinta por cento) da fachada correspondente e, em qualquer caso, isoladamente, não ultrapassem 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) em cada um deles.

IV - os balcões poderão ser abertos ou fechados com alvenaria e/ou esquadrias em sua totalidade.

§ 2º Os balcões, previstos no caput, poderão ser utilizados para extensão da edificação ou para qualquer finalidade complementar da edificação.

§ 3º As áreas de balcões, para fins de cálculo do índice de aproveitamento (IA), serão computadas em 100% (cem por cento) de sua área real e deverão atender o disposto nos §1.º e §2.º do presente artigo.

**Art. 191.** As edificações poderão dispor de marquises, apenas quando obrigatórias para a compartimentação necessária para o PPCI.

**Art. 192.** As edificações poderão dispor de floreiras ou jardineiras avançadas sobre os recuos até no máximo 50 cm (cinquenta centímetros) em relação ao corpo principal da construção.

## Seção II

### Da Acessibilidade Nos Edifícios Públicos e Comerciais

**Art. 193.** A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos, residenciais plurifamiliares, instalações de hospedagem transitória, industrial e os destinados ao uso comercial, deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, e deverão também estar de acordo com a Lei Federal **10.098**, de 19 de dezembro de 2000 e a NBR 9050 da ABNT, ou aquela que lhe venha a substituir.

Parágrafo único. Nas edificações dos prédios públicos já existentes no mínimo um dos acessos deverá ser adaptado, conforme o disposto no caput deste artigo, com o intuito de garantir a acessibilidade às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Art. 194.** Para os fins do cumprimento ao disposto no artigo anterior, na construção, ampliação ou reforma de edifícios, deverão ser observados todos os requisitos de acessibilidade e deverão contar em projeto, pelo menos, os seguintes itens:

I - nas áreas externas ou internas da edificação destinada à garagem e a estacionamento de uso público deverá ser reservado vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que são transportados ou transportem pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

II - pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

III - pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício entre si e com o exterior deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata este artigo;

IV - os edifícios deverão dispor de sanitário e ou banheiro acessível, conforme item 7.4.3 da NBR 9050, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Art. 195.** Os locais de espetáculos, conferências, aulas e outros de natureza similar deverão dispor de espaços reservados para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme item 10.3 da NBR 9050, de modo a facilitar-lhes as condições de acesso, circulação e comunicação.

## Seção III

### Das Garagens e Estacionamentos

**Art. 196.** As edificações residenciais unifamiliares ou plurifamiliares, comerciais, industriais, prestação de serviços e outras previstas no ANEXO XII - Descrição e Detalhamento de Usos,

independentemente da zona em que se situem, deverão prever vaga para estacionamento coberta e/ou descoberta, com dimensões mínimas de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) x 5,00 m (cinco metros) = 12,50 m<sup>2</sup> (doze metros e cinquenta centímetros) por unidade autônoma, conforme determinado nesta Seção e deverão submeter-se aos requisitos urbanísticos da mesma.

§ 1º As edificações existentes, a construir e/ou a reformar que fazem única frente para o Largo Cláudio Pasquale e para a Rua Madre Verônica, no trecho coberto desta, entre a Av. Borges de Medeiros e a Rua Garibaldi, ficam isentas da exigência prevista no caput deste artigo.

§ 2º Quando se tratar de edificação existente cujo uso será alterado ou regularizado, também será obrigatório a previsão de vagas de estacionamento conforme exigido nesta Lei, podendo ser utilizados, neste caso, lotes contíguos ou próximos, observando um raio máximo de 200 m (duzentos metros), com exceção do Zoneamento 1.1.

§ 3º A circulação dos veículos entre as vagas de garagem deverá ser no mínimo de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) de vão-livre quando localizadas em ângulo de 90º (noventa graus), sendo que os demais casos deverão obedecer aos esquemas de acesso a estacionamentos previstos no Anexo I, do Volume II, do Plano de Mobilidade - Lei Municipal nº 3.779/19 de 19 de dezembro de 2019.

**Art. 197.** As rampas de acesso de veículos deverão ter inclinação média de no máximo 30% (trinta por cento) e largura mínima de 3,00 m (três metros) quando não for área de manobra.

I - garagens em subsolo com mais de 50 (Cinquenta) vagas de estacionamento obrigatórias deverão dispor de no mínimo 6 (seis) m de largura de rampas de acesso de veículos, permitindo assim a entrada e saída concomitante de veículos.

a) Esta largura poderá estar dividida em 02 rampas de no mínimo 3 (três) m cada ou numa mesma rampa de 6 (seis) m.

**Art. 198.** Para obras novas, as vagas obrigatoriamente deverão ser localizadas dentro do terreno da matrícula.

**Art. 199.** As vagas de estacionamento não poderão estar localizadas sobre os recuos obrigatórios, com exceção do previsto no art.214, e com exceção de lotes com menos de 12,00 m (doze metros) de largura. Também não serão permitidas vagas de estacionamento obrigatórias ou transitórias sobre as áreas exigidas de APPA, conforme art.159.

**Art. 200.** Para regularizações e/ou alterações de uso de edificações localizadas no Zoneamento 1.1, não serão exigidas as vagas previstas no caput deste artigo, mas deverão permanecer as vagas anteriormente aprovadas.

**Art. 201.** No caso de estacionamentos obrigatórios descobertos, havendo a necessidade de preservação de alguma espécie de vegetação ou qualquer outro elemento notório, de caráter

histórico, cultural ou outro, poderá haver a compensação de recuos na mesma proporção previstos nesta lei, obrigatoriamente, mediante parecer favorável da CT-C-PDDI e do CT - COMDEMA, quando for o caso.

**Art. 202.** As instalações de hospedagem transitória deverão observar também o art. 223 desta lei.

**Art. 203.** Para o cumprimento do disposto nesta seção quanto às vagas mínimas obrigatórias, e ainda, no intuito de minimizar impactos ambientais desnecessários, estas vagas, quando em subsolo e totalmente abaixo do perfil natural do terreno, poderão ocupar até 50% (cinquenta por cento) dos recuos obrigatórios laterais (quando não junto a via de menor importância) e de fundos.

§ 1º A área relativa a este avanço poderá extrapolar a Taxa de Ocupação (TO), prevista para o lote em até 10% (dez por cento).

§ 2º Não serão admitidas vagas obrigatórias encravadas, nem mesmo com declaração de utilização de manobrista.

**Art. 204.** O rebaixo de meio-fio para o acesso de veículos da via para a propriedade deverá atender a proporção de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de rebaixo para cada 15,00 m (quinze metros) de testada.

§ 1º Os rebaixos de meio-fio poderão ser unificados de acordo com a proporção prevista no caput.

§ 2º Os rebaixos de meio-fio devem seguir as diretrizes indicadas no Anexo II, do Volume II, do Plano de Mobilidade Urbana.

§ 3º Os lotes de esquina poderão ter rebaixo de meio-fio em ambas as testadas, obedecendo à proporção estabelecida no caput deste artigo.

§ 4º Em edificações que necessitem por sua natureza de acessos diferenciados (carga/descarga ou embarque/desembarque), o CT-C-PDDI opinará pela alteração dos limites estabelecidos nos parágrafos anteriores.

§ 5º É vedado o rebaixamento do meio-fio na extensão total do lote, estando o descumprimento sujeito às multas até a devida regularização. Somente quando em vias, ou trechos de vias, onde o estacionamento de veículos junto ao meio-fio não for permitido segundo o Plano de Mobilidade Urbana e ainda ouvida a Secretaria de Trânsito e Mobilidade Urbana e o CT-C-PDDI, poderá haver o rebaixo total do meio-fio.

§ 6º É vedado qualquer alteração no nível e na declividade do passeio original estando o descumprimento sujeito às multas até a devida regularização.

**Art. 205.** As edificações comerciais e industriais com área construída superior a 1.000,00 m<sup>2</sup>

(mil metros quadrados), deverão prever uma vaga para estacionamento de serviço, para carga e descarga de caminhões, com as dimensões mínimas de 3,00 m (três metros) x 15,00 m (quinze metros), e esta área não será computada na Taxa de Ocupação (TO) e Índice de Aproveitamento (IA) do respectivo lote.

**Art. 206.** As edificações e áreas destinadas a indústrias e a depósitos deverão prever uma vaga a cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída, obrigatoriamente dentro do limite do terreno e fora do corpo principal da edificação.

**Art. 207.** As edificações e áreas destinadas a lavagem de veículos, assim as atividades previstas nos itens 19.1 a 19.3 e 19.5 a 19.8 do ANEXO XII - Descrição e detalhamento de usos, deverão prever 5 (cinco) vagas obrigatórias e atender ao art. 328 desta lei.

**Art. 208.** Nas edificações comerciais, deverá ser prevista no mínimo uma vaga por unidade comercial e uma vaga para cada 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) que exceder os primeiros 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados), descontadas as áreas destinadas às garagens e áreas condominiais, tais como: circulações, escadas, elevadores e reservatórios.

**Art. 209.** As edificações novas, destinadas a restaurantes e congêneres, bares, boates e assemelhados, instituições de lazer, parques, supermercados, centro de feiras e eventos, hospitais e assemelhados e outras atividades, que recebam público de forma temporária, deverão apresentar uma vaga de estacionamento para cada 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, descontadas as áreas destinadas às garagens e áreas condominiais, tais como: circulações, escadas, elevadores e reservatórios.

**Art. 210.** Nas áreas destinadas a eventos e atividades ao ar livre, as áreas destinadas ao desenvolvimento de espaços temporários cobertos, como circos ou tendas para eventos, deverão ser previstas uma vaga para cada 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) de área de eventos.

**Art. 211.** Excluem-se da obrigatoriedade das vagas de estacionamento exigidas em projetos de regularização e alteração de uso, em lotes aprovados anteriormente à presente Lei e que tiverem área total de até 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), conforme matrícula, e as edificações de até 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

**Art. 212.** Nos estabelecimentos educativos de mais de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, descontadas as áreas destinadas a garagens e circulações de veículos, deverá haver previsão de uma vaga de estacionamento a cada 75 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadrados) que extrapolar os primeiros 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área total construída, descontadas as áreas destinadas a garagens e circulações de veículos.

**Art. 213.** Serão permitidas vagas de estacionamentos descobertos a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento do logradouro público, desde que o terreno, onde se pretenda construir a mesma, seja em aclive ou declive, entre 40º (quarenta graus) e 45º (quarenta e cinco graus), necessariamente comprovado através de laudo técnico.

Parágrafo único. O previsto no artigo acima somente poderá ser utilizado para atendimento do art.198 desta lei, no que diz respeito a vagas de estacionamentos obrigatórios.

**Art. 214.** Para o atendimento à NBR 9050, vigente, ou a que lhe venha a substituir, deverá ser atendido o título "vagas reservadas para veículos", podendo as vagas mínimas, estarem alocadas sobre o recuo frontal, não sendo computadas na Taxa de Ocupação (TO) e no Índice de Aproveitamento (IA), entrando no computo de vagas obrigatórias, desde que não entrem em conflito com o art.161 desta lei.

Parágrafo único. As vagas que trata este artigo deverão ser obrigatoriamente descobertas.

**Art. 215.** Para atendimento do disposto no art. 41, do Estatuto do Idoso deverão ser destinadas uma vaga para cada 5% (cinco por cento) das vagas exigidas, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso, podendo estar alocadas sobre o recuo frontal e não serão computadas na Taxa de Ocupação (TO) e no Índice de Aproveitamento (IA), desde que não entrem em conflito com o artigo 159 desta lei.

Parágrafo único. As vagas que trata este artigo, quando alocadas sobre recuo frontal deverão ser obrigatoriamente descobertas.

**Art. 216.** O recuo frontal poderá ser ocupado para vagas excedentes, desde que não entrem em conflito com o art.159 desta lei.

§ 1º Estas vagas não poderão ser utilizadas no cômputo das vagas obrigatórias, devendo ser executadas com piso permeável e estar obrigatoriamente descoberta.

§ 2º O não cumprimento deste artigo acarretará multas até a devida regularização.

**Art. 217.** As edificações destinadas ao uso exclusivo para garagens ou estacionamentos rotativos, cumpridas as exigências desta lei para os demais requisitos urbanísticos, poderão ter o Índice de Aproveitamento (IA) da zona de uso em que se situem acrescido em 30% (trinta por cento), e as áreas localizadas nos subsolos serão computadas no cálculo do Índice de Aproveitamento (IA).

§ 1º As áreas das edificações destinadas ao uso exclusivo para garagens ou estacionamentos rotativos deverão atender a NBR 12.721 e serem gravadas na matrícula do imóvel, não podendo seu uso ser alterado.

§ 2º Não se aplica o disposto no caput do presente artigo a "pátios descobertos de estacionamento rotativo".

§ 3º Os pátios descobertos de estacionamento rotativo deverão ser cercados, os veículos estacionados deverão estar a, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de todas as divisas.

§ 4º As guaritas terão área máxima de 6 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), podendo estar no alinhamento do terreno, devendo obedecer ao alargamento viário previsto para os respectivos logradouros.

§ 5º Entende-se como garagens de estacionamentos rotativos o conjunto de unidades (vagas de estacionamento), originadas de um ou mais lotes, isoladas em um ou mais pavimentos, podendo ser de propriedade pública, privada ou mista, de acesso público, diretamente aos logradouros.

**Art. 218.** Fica autorizado o município de Gramado, em casos especiais, não previstos na presente Lei, mediante parecer favorável do C-PDDI, a fazer parcerias com a iniciativa privada, objetivando a construção de garagens de estacionamentos rotativos, respeitando os princípios e diretrizes da Agenda Estratégica e Plano de Mobilidade Urbana.

§ 1º A edificação poderá ser de uso misto, e o estacionamento poderá utilizar parte do mesmo, e ainda, quando as garagens, citadas no caput, forem em subsolo, as áreas efetivamente destinadas a vagas estacionamento rotativo não serão computadas na Taxa de Ocupação (TO), no Índice de Aproveitamento (IA) do lote.

§ 2º Para viabilizar "garagens de estacionamentos rotativos", localizados em subsolo, poderão ser dispensados os recuos obrigatórios em todos os lados do lote inclusive junto à via pública, sendo permitido o aproveitamento do recuo frontal cujo perfil do terreno esteja em seu aspecto natural, apenas para os pavimentos em subsolo.

§ 3º Para a dispensa dos recuos citados no §2.º a quantidade de vagas deve seguir a proporcionalidade de no mínimo 45% de vagas rotativas e 55% de vagas obrigatórias.

§ 4º Havendo a proporcionalidade citada no §3.º a área dos recuos, em subsolo, poderá ser utilizada por usos diversos;

§ 5º Para atendimento do que prevê o caput, do presente artigo, o Município deverá realizar Parceria Público-Privada.

**Art. 219.** As edificações residenciais plurifamiliares e de instalações de hospedagem transitória, independentemente da zona em que se situem, deverão prever espaço adequado para bicicletários, de acordo com as diretrizes do Plano de Mobilidade Urbana.

**Art. 220.** As edificações residenciais plurifamiliares e de instalações de hospedagem transitória, independentemente da zona em que se situem, deverão prever espaço de estacionamento adequado para meios de transportes individuais motorizados (motos, patinetes e similares), de acordo com as diretrizes do Plano de Mobilidade Urbana.

#### Seção IV Do Subtelhado ou Sótãos

**Art. 221.** Os subtelhados ou sótãos são caracterizados pelo aproveitamento de área interna, sob as coberturas principais da edificação (telhados), com inclinação máxima de 50º (cinquenta graus) e tendo como piso a laje de forro do último pavimento, respeitando-se uma altura máxima para cumeeira de 8,00 m (oito metros), conforme ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos.

§ 1º As áreas ocupadas pelo subtelhado por unidades autônomas residenciais ou hoteleiras deverão estar computadas no cálculo do Coeficiente Ideal e do Coeficiente Hoteleiro respectivamente.

§ 2º Não utilizadas às alturas máximas permitidas dos pavimentos inferiores, estas poderão ser somadas à altura do telhado principal, limitada a 9,00 m (nove metros).

§ 3º As áreas ocupadas pelos subtelhados não serão computadas no Índice de Aproveitamento (IA).

**Art. 222.** O aproveitamento dos sótãos somente será permitido quando:

I - Apresentarem altura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) nos vértices de todas as faces do corpo principal da edificação, medida entre a laje de piso do último pavimento e o início do telhado, conforme ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos, exceto para edificações com apenas pavimento térreo, para a configuração de subtelhado, o início do telhado poderá iniciar a 50 cm (cinquenta centímetros) acima da laje de cobertura do pavimento térreo.

a) para edificações apenas com pavimento térreo, a altura máxima citada no I poderá ser de 4,75 m (quatro metros e setenta e cinco centímetros)

II - Os beirais de qualquer telhado, que fazem parte da edificação, estiverem afastados no mínimo, 50 cm (cinquenta centímetros) das divisas do lote;

III - Deverá haver enquadramento na volumetria do Prisma Virtual, art.165 desta lei e também, conforme o ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos;

IV - Os subtelhados poderão conter um 2.º pavimento interno, desde que estes sejam vinculados à unidade privativa do 1º pavimento do subtelhado, não possuam parada própria de elevador e nem possuam gaiutas, oitões secundários e/ou aberturas com exceção de claraboias e janelas de telhado;

V - Volumes de reservatórios, casa de máquinas e chaminés poderão ultrapassar a altura máxima permitida da cumeeira em até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

VI - Uma edificação poderá ter no máximo 2 (dois) oitões principais na mesma prumada das paredes externas, além destes oitões principais a edificações poderá ter até 50% (cinquenta por cento) do comprimento de suas fachadas secundárias compostas por oitões

secundários na mesma prumada da parede externa da edificação, conforme o ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos;

VII - Nenhuma parede, gaiuta, abertura, água furtada ou peitoril de terraço que não faça parte dos oitões (principais ou secundários) poderão ser executados a uma distância menor que 1,20 m (um metro e vinte centímetros) da prumada das paredes externas, sendo que esta diferença de prumada deverá ser obrigatoriamente escondida sob um telhado;

VIII - A soma do comprimento destes elementos mais a dos oitões secundários não poderá ser superior a 80% (oitenta por cento) do comprimento longitudinal das fachadas secundárias, conforme o ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos.

## CAPÍTULO VIII DAS INSTALAÇÕES DE HOSPEDAGENS TRANSITÓRIAS

**Art. 223.** Para a aprovação de instalações de hospedagens transitórias, além das exigências dos requisitos urbanísticos, zoneamento e condições das edificações, deverão se enquadrar nos requisitos apresentados nos próximos artigos.

**Art. 224.** Para cada 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil de unidade de hospedagem deverá ser apresentada uma vaga de estacionamento obrigatória.

Parágrafo único. Se as unidades de hospedagem forem matrículas individualizadas será exigida uma vaga de estacionamento para cada unidade.

**Art. 225.** É obrigatório, nas instalações de hospedagens transitórias, a instalação de cisterna para captação das águas pluviais, na proporção de 300 (trezentos) litros, por unidade de hospedagem (UH).

**Art. 226.** Quando o estabelecimento tiver mais de 50 (cinquenta) unidades de hospedagem (UH), também deverá prever uma vaga transitória para transporte coletivo (ônibus), com as dimensões mínimas de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) x 15,00 m (quinze metros), sendo que para cada 50 (cinquenta) (UH) adicionais, será exigida mais uma vaga com as mesmas dimensões.

Parágrafo único. A área ocupada pelas vagas para ônibus poderá se sobrepor às vagas obrigatórias de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) x 5,00 m (cinco metros), desde que permita a acessibilidade e manobra dos mesmos.

**Art. 227.** Para as edificações novas e alterações de uso para hotel que apresentarem mais de um pavimento deverá, obrigatoriamente, haver um sistema de elevação mecânica (elevadores).

**Art. 228.** Deverá ser previsto um percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) de sua área total construída (subtraídas às áreas destinadas a garagens e circulações de veículos) utilizado para instalações destinadas a lazer e serviços tais como: recepção, restaurantes,

café, equipamento de lazer, sala de eventos, piscinas, academias, cozinha e demais equipamentos que agreguem valor qualitativo ao hoteleiro, funcionários e seus hóspedes.

Parágrafo único. No caso de empreendimentos com até 30 (trinta) unidades de hospedagem (UH) o percentual mínimo será de 12,5% (doze e meio por cento) de sua área total construída (subtraídas as áreas destinadas a garagens e circulações de veículos).

**Art. 229.** Fica estabelecido o coeficiente hoteleiro sendo este um índice utilizado para determinar a quantidade máxima de unidades de hospedagem (UH) permitidas sobre a área do terreno.

§ 1º A quantidade máxima de unidades de hospedagem transitória permitidas para determinado lote será resultado da divisão da área do lote pelo coeficiente hoteleiro do respectivo zoneamento, conforme estabelecida no ANEXO XI - Regime Urbanístico.

§ 2º Em todo o território do município fica vedado superar o limite de 150 (cento e cinquenta) unidades de hospedagem transitória por lote. Em algumas zonas o limite estabelecido é de 60 (sessenta) ou 100 (cem) unidades de hospedagem transitória por lote, conforme previsto no ANEXO XI - Regime Urbanístico, devendo ser observado também o art.145, §7.º quando houver uso simultâneo com o uso Residencial Plurifamiliar.

§ 3º A área ocupada pelo subtelhado deverá fazer parte do cálculo do Coeficiente Hoteleiro (CH).

**Art. 230.** A área útil mínima de uma unidade de hospedagem (composta de dormitório e um banheiro) será de 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

Parágrafo único. O segundo banheiro dentro de uma unidade caracterizará uma nova unidade de hospedagem.

**Art. 231.** As instalações de hospedagens transitórias que apresentarem mais de 30 (trinta) unidades de hospedagem deverão atender os seguintes requisitos:

I - Apresentar área de embarque e desembarque de passageiros;

II - Apresentar área mínima de carga e descarga de material de 3,00 m (três metros) x 15,00 m (quinze metros), essa área não será computada na Taxa de Ocupação (TO) e no Índice de Aproveitamento (IA).

## TÍTULO V DA GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

### CAPÍTULO I DOS MECANISMOS DE CONTROLE URBANO

#### Seção I

## Da Função Pública Subsidiária Dos Particulares na Construção da Cidade

**Art. 232.** A destinação de áreas públicas em parcelamento do solo (loteamentos e desmembramentos, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes e condomínio edilício) construídos em área superior a 10.000 (dez mil metros quadrados), expressa o cumprimento da função pública subsidiária do particular na construção da cidade.

Parágrafo único. A destinação legal a que se refere o caput se dará com o ato registrário dos empreendimentos no Registro de Imóveis, não necessitando doação, em cumprimento ao princípio do concurso voluntário.

**Art. 233.** Para cálculo da Área Passível de Ocupação (APO) exclui-se do total da gleba ou lote as Áreas de Preservação Permanente (APP).

Parágrafo único. Os requisitos urbanísticos incidentem sobre a APO e os recuos devem observar os limites da gleba.

**Art. 234.** Todo o imóvel urbano de Gramado que possua área de APO - Área Passível de Ocupação - superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e for objeto de parcelamento, na modalidade de loteamento ou desmembramento, loteamento de acesso controlado, condomínio de lotes ou edilício, para aprovação de projeto de uso do solo, deverá destinar o mínimo de 40% (quarenta por cento) da Área Passível de Ocupação (APO) para áreas públicas, sistema viário, áreas verdes e áreas para equipamentos públicos.

§ 1º Ficam isentos das exigências àqueles projetos que utilizarem no máximo 30% (trinta por cento) do IA (índice de aproveitamento) previsto para o respectivo zoneamento, independente do uso pretendido.

I - O IA (índice de aproveitamento) será aplicado sobre a área que resultar na simulação de desconto das áreas públicas previstas neste artigo.

II - Quando o percentual de IA (índice de aproveitamento) exceder os 30% aqui previstos, seguirá o enquadramento estabelecido neste artigo.

§ 2º Excetua-se do previsto no caput os imóveis pertencentes as matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, anteriormente à aprovação desta Lei, que possuam área de APO (Área Passível de Ocupação) com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e inferior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados) de APO, os quais deverão observar as seguintes regras:

I - Destinarão para o sistema viário, áreas verdes e áreas para equipamentos públicos um percentual de área de 20% (vinte por cento) da Área Passível de Ocupação (APO).

§ 3º As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos deverão respeitar o mínimo de 8% (oito por cento) da área total de APO (Área Passível de Ocupação).

§ 4º No caso de parcelamento do solo, em que a totalidade da matrícula não for parcelada, o percentual de destinação de áreas públicas, sobre a área remanescente do referido parcelamento, poderá ser destinado em momento posterior, desde que seja averbado na matrícula respectiva o percentual ainda não destinado para essa finalidade.

**Art. 235.** Os requisitos urbanísticos incidirão apenas sobre a área remanescente, não incidindo em APP e na percentagem a ser destinada a áreas públicas, conforme caput dos arts. 232 e 234.

**Art. 236.** O Município terá a prerrogativa, depois de submetida à avaliação do C-PDDI e COMDEMA, de indicar a área de equipamentos públicos e verde a ser recebida em outro local, desde que obedecidos aos seguintes critérios:

I - esteja localizada no mesmo bairro;

II - seja agregada a outra área pública existente ou com potencial de ampliação de área futura;

III - tenha o mesmo valor comercial da área de origem, sendo que esta avaliação deverá ser feita por meio de laudo técnico elaborado por profissional contratado pelo interessado, seguindo normas técnicas da ABNT e deve ser referendado pela equipe de avaliação do Município, com a anuência de, no mínimo, dois servidores do quadro efetivo.

IV - Para glebas com área superior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados), poderão se utilizar do previsto neste artigo somente a destinação e percentual referido no art. 234, parágrafo 3º

**Art. 237.** A área pública estabelecida para as Macrozonas 5 e 6, poderá a critério do Município, permanecer sob os cuidados do empreendimento ali planejado, e, para tanto, será realizada uma concessão nos moldes estabelecidos para os loteamentos de acesso controlado.

**Art. 238.** Fica o Município autorizado a receber e incorporar ao patrimônio público municipal, sem ônus ou contraprestação ao doador, as áreas de APP (Área de Preservação Permanente), juntamente com o respectivo percentual de área pública sobre a APO (Área Passível de Ocupação), nas seguintes hipóteses:

I - serem agregadas ao perímetro de expansão de áreas dos Projetos Urbanísticos Relevantes, previstos no art. 25 desta Lei;

II - terem qualquer utilização inviabilizada pelo gravame integral de APP no lote, esvaziando completamente o valor econômico do imóvel;

III - formação maciços vegetais relevantes para cidade;

IV - implementação corredores ecológicos.

Parágrafo único. O Município deverá examinar o caso concreto e emitir parecer motivado e fundamentado, demonstrando a incidência de uma das hipóteses acima referidas, para fim de recebimento das áreas de preservação permanente em seu patrimônio, na forma prevista no caput.

**Art. 239.** As áreas verdes e as APP`s poderão se sobrepor aos percentuais de preservação de vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, conforme dispõe a Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, devendo ser averbada na matrícula do imóvel esta destinação.

Parágrafo único. Na hipótese da sobreposição prevista no caput, estas áreas não serão passíveis de edificação, sendo denominadas "áreas non edificandi".

**Art. 240.** A compensação ambiental prevista na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, de proteção do Bioma Mata Atlântica, deverá ser prioritariamente para:

I - formação de maciços vegetais;

II - implementação e ampliação de corredores ecológicos;

III - vinculação às prioridades definidas no Plano Municipal da Mata Atlântica;

IV - agregar áreas à Unidade de Conservação de Proteção Integral Parque dos Pinheiros, em especial na sua Zona de Amortecimento.

§ 1º O Município deverá examinar o caso concreto e emitir parecer motivado e fundamentado, demonstrando a incidência de uma das hipóteses acima referidas, para aceitar a incidência coincidente de APP`s e percentual de destinação em decorrência da Lei da Mata Atlântica.

§ 2º O Município fica autorizado a receber em doação não onerosa e sem encargo as áreas referidas no caput ao Município, desde que sem ônus ao erário, pagamento ou contraprestação ao doador.

**Art. 241.** Configurada a não edificação, utilização ou subutilização do imóvel, o Município deverá notificar o proprietário para:

I - no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso;

II - No prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da expedição da Licença de Obras do projeto, iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

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

§ 2º A notificação será feita:

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

II - por edital publicado na Imprensa Oficial do Município, quando frustrada por 03 (três) vezes a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

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

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

§ 5º Fica isento das determinações deste artigo a Macrozona 6.

**Art. 242.** A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstos, nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos, aos seus sucessores legais.

## Seção II

### Do Estudo de Impacto de Vizinhança - Eiv

**Art. 243.** O EIV é instrumento de ordenamento do território de Gramado, objetiva avaliar os impactos positivos e negativos de empreendimentos e atividades e é regulado pela Lei Municipal nº 3.984, de 29 de novembro de 2021.

Parágrafo único. As atividades e empreendimentos definidos na Lei Municipal nº 3.984, de 29 de novembro de 2021 deverão elaborar EIV como requisito prévio para aprovação de projetos e licenciamento de obras, na forma e observados os procedimentos previstos na respectiva Lei.

## CAPÍTULO II

### DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

## Seção I

### Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

**Art. 244.** O Município poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme o disposto

no Estatuto da Cidade, para evitar os vazios urbanos que acabam gerando o crescimento desordenado e confinando a população em locais excessivamente ocupados.

**Art. 245.** Para fins do disposto no art.244 são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios:

I - Glebas inclusas no perímetro urbano servidas, por infraestruturas urbanas, ou seja, pavimentação, redes de energia elétrica e/ou telefone, água e/ou esgoto, com mais de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

II - Lotes urbanos, servidos por infraestrutura urbana, com mais de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

III - Edificações que, a critério do Município, através de estudo fundamentado e ouvido o C-PDDI, não estejam cumprindo sua função social ou o Plano Diretor;

IV - Para fins do disposto no inciso anterior, consideram-se áreas passíveis de ocupação a área total da gleba com o desconto das Áreas de Preservação Permanente (APP`s) definidas no Código Florestal Nacional e Código Ambiental Estadual vigente;

V - Os empreendimentos que se enquadrarem na modalidade de parcelamento do solo ou condomínio deverão observar as disposições desta a Lei Municipal.

**Art. 246.** Para aplicação do disposto nos arts. 244 e 245 desta Lei, o Município deverá elaborar estudo prévio pelos órgãos responsáveis, o que justificará sua necessidade, e aprovar Lei específica para sua aplicação.

**Art. 247.** Somente será admitida a edificação, de qualquer tipo e em qualquer zona de uso, em lotes resultantes de parcelamento do solo regular, ou quando se tratar de lotes individualizados e registrados no Cartório do Registro de Imóveis, anteriormente à aprovação desta Lei, e que tenham realizado o prévio resguardo de áreas proporcionais de uso público, observando o disposto na Seção I, Capítulo I - Dos Mecanismos de Controle do Título V - Da Gestão do Desenvolvimento Urbano

## Seção II

### Do Iptu Progressivo no Tempo

**Art. 248.** No caso do não cumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no art. 241, ou não sendo cumpridas as etapas previstas, o Município poderá proceder à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

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

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art.241, desta lei.

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

### Seção III

#### Da Desapropriação Com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

**Art. 249.** Após 05 (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, e, cumpridas as demais exigências legais, serão resgatados no prazo de até 10 (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 a base de cálculo o IPTU ou o resultado de avaliação técnica, necessariamente mediante acordo administrativo.

§ 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. 241 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 possuir parecer favorável do Conselho do Plano Diretor e deverá ser objeto de divulgação e discussão com a comunidade, nos termos do Estatuto da Cidade.

§ 8º Permanecem mantidas para o Município e/ou para o concessionário do imóvel, nos termos do §6.º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas no art.241 desta Lei.

**Art. 250.** Poderá o Município, em caso de interesse público e necessidade de agilizar o procedimento, substituir a desapropriação da área com títulos da dívida pública ou por outros instrumentos legais, previstos no presente PDDI.

Parágrafo único. Não são passíveis de indenização os imóveis localizados em áreas públicas ou áreas de proteção ambiental.

#### Seção IV Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

**Art. 251.** Mesmo as áreas usucapidas, mediante o instituto da usucapião especial urbano, estão sujeitas às normas do presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

**Art. 252.** Em caso do uso ser inadequado, ou que descaracterize as diretrizes do Município de Gramado, o Poder Público poderá desapropriar a área usucapida.

**Art. 253.** Poderá o Município, mediante apresentação de plano especial, urbanizar as referidas áreas de forma adequada e de acordo com o previsto nesta Lei.

**Art. 254.** O Poder Público terá, 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. 255.** Sobre o direito de superfície incidirão todos os tributos municipais pertinentes, na forma prevista no Código Tributário, bem como fica sujeito às normas do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

**Art. 256.** 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 à transmissão de energia, telefonia e outras finalidades ficam submetidos à aprovação do Município, observadas as diretrizes e as normas do Plano Diretor, bem como ficam sujeitos à tributação, na forma da lei.

**Art. 257.** Pode o Município assegurar o direito à compra de espaços aéreos de prédios vizinhos, exclusivamente para evitar construções futuras, desde que seja para garantir a vista de paisagens, topografias, patrimônio histórico e cultural, ou da beleza de prédios existentes

ou a serem construídos, de interesse turístico, mediante apresentação de projeto específico de iniciativa pública ou privada, devendo estabelecer ainda regulamentação administrativa de interesse local, que deverá ser aprovada pelo C-PDDI.

## Seção VI Do Direito de Preempção

**Art. 258.** Para aquisição de lotes ou glebas para implantação de programas e projetos de interesse público, o Município poderá exercer o direito de preempção, ou seja, terá a preferência para aquisição de imóveis urbanos, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo único. O prazo para exercício do direito de preempção, contados da data de promulgação desta lei, será de 05 (cinco) anos, renováveis por igual período, a partir de 01 (um) ano após o decurso de prazo inicial.

**Art. 259.** O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

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

**Art. 260.** As zonas em que se aplicam o disposto nos arts. 258 e 259, com os respectivos lotes urbanos ou áreas, estão expressas no ANEXO VI - EM - Direito de Preempção (ADP) do Município de Gramado e ANEXO VI - EU - Direito de Preempção (ADP) do Município de Gramado da Cidade de Gramado, e deverão ser fixadas por Lei específica, com prazos determinados para o exercício do direito, quando se tratar de regulamentação de dispositivos já previstos no PDDI.

**Art. 261.** Área urbana ou lote incluso no zoneamento estabelecido, de acordo com o art. 258, quando for objeto de alienação a terceiros, deverá, necessariamente, ser oferecido ao Município.

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

**Art. 262.** O Município fará publicar, em órgão oficial ou, pelo menos, em um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 1º Transcorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias, 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 valores inferiores ao da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 4º Ocorrida à hipótese prevista no parágrafo anterior, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU, ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se esta for inferior àquele.

**Art. 263.** 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 considerada a valorização decorrente de investimentos públicos na área, após a data de publicação desta Lei.

**Art. 264.** O prazo a que se refere o §1.º, do art.262 desta Lei, será de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da proposta, mediante protocolo.

**Art. 265.** Poderá o Município transferir 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. 266.** O Município poderá anuir na venda da área objeto de direito de preferência, desde que o comprador, mediante apresentação de projeto, cumpra os objetivos da preempção.

## Seção VII Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Art. 267.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser exercida no limite máximo de

5% (cinco por cento) acima dos limites estabelecidos pelo Índice de Aproveitamento (IA) somente para as seguintes Macrozonas de uso 1, 2 e 3 e para Zonas 4.1 e 4.1VP, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário e respeitadas às demais previsões desta Lei.

Parágrafo único. A soma da Outorga Onerosa do Direito de Construir mais a transferência do direito de construir não poderá ultrapassar 10% (dez por cento) dos limites estabelecidos pelo Índice de Aproveitamento (IA).

**Art. 268.** Para atendimento ao disposto no artigo anterior fica criada a ATAR - Área de Terreno Adicional Referencial, que se constitui em uma área virtual de terreno, a qual, anexada à área do lote original, possibilita edificar sobre a mesma, acima dos limites previstos no índice de Aproveitamento (IA) da respectiva zona de uso.

**Art. 269.** O valor por m<sup>2</sup> (metro quadrado) da ATAR é aquele constante na planta de valores do Município vigente para a respectiva zona.

§ 1º O pagamento em moeda corrente nacional deverá ser efetuado à vista ou em até seis parcelas mensais e sucessivas, corrigidas monetariamente, sendo a primeira no ato da liberação da Licença para Construção.

§ 2º Os valores arrecadados com a aplicação do presente artigo, deverão financiar obras conforme mencionado no art.259, inc. I a VIII desta Lei, conforme previsão do Estatuto da Cidade.

**Art. 270.** No caso de aprovação de projetos com a utilização da outorga onerosa do direito de construir, cujo pagamento poderá ser efetuado em até 06 (seis) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas quando couber, a Licença para Construção estará vinculada à apresentação do comprovante de pagamento da primeira parcela da compra de índice.

## Seção VIII

### Das Operações Consorciadas

**Art. 271.** Serão consideradas Operações Urbanas Consorciadas o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área, transformações urbanísticas, estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

**Art. 272.** 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 cultura, 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. 273.** As operações urbanas consorciadas poderão ser realizadas nas áreas em que o

Município já exerce o direito de preferência, bem como em outras a serem determinadas por Lei.

**Art. 274.** Poderão ser previstas nas operações consorciadas, entre outras medidas:

I - alteração das características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações nos requisitos urbanísticos, considerado o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e, quando necessário, o Licenciamento Ambiental Prévio, delas decorrentes;

II - regularização de edificações executadas em desacordo com as normas vigentes do Plano Diretor da época, observando o estabelecido nesta Lei.

**Art. 275.** A lei específica de 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 Licenciamento Ambiental Prévio, se for o caso;

VI - a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados.

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

Parágrafo único. A Lei específica de que trata o caput, deste artigo, deverá respeitar o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 2001 - Estatuto da Cidade.

#### Seção IX

#### Da Transferência do Direito de Construir - Tdc

**Art. 276.** Fica o Poder Público Municipal autorizado a conceder a transferência do direito de construir, mediante escritura pública, ao proprietário de imóvel urbano ou rural, sendo observados os critérios estabelecidos no ANEXO XVII - Formulário para Cálculo da Transferência do Direito de Construir.

§ 1º O administrador poderá utilizar o direito de construir em outro local ou, ainda, alienar

a terceiros.

§ 2º A utilização e/ou alienação do direito de construir somente poderá ser exercida após a assinatura da escritura pública.

§ 3º A situação descrita, no caput deste artigo, poderá ser autorizada, quando:

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

II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

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

IV - implantação de programas de caráter social e comunitário;

V - implantação de praças e parques públicos;

VI - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

VII - criação ou ampliação de unidades de conservação ou para proteção de outras áreas de interesse ambiental.

**Art. 277.** O direito de construir será transferido para outro local, mediante a transferência da área de construção indenizada do lote ou área do qual foi cerceado o direito de construir pelo Município, e para fins de apuração desta área deverá ser calculada utilizando o Índice do Aproveitamento (IA) da zona correspondente à área cedida, caso o índice não esteja definido utilizar da zona mais próxima, havendo mais de uma zona, deverá ser feita uma média ponderada entre os índices de aproveitamento.

Parágrafo único. A quantificação do valor da área de construção indenizada, a qual se refere o caput deste artigo, será calculada utilizando o valor do laudo de avaliação com base no valor de mercado, sendo que o valor quantificado nunca poderá ser inferior ao valor venal do lote.

**Art. 278.** A utilização e/ou alienação da transferência do direito de construir poderá ser exercida em qualquer zoneamento dentro do perímetro urbano do Município, respeitando-se o limite máximo de até 5% (cinco por cento), do estabelecido para os mesmos, sempre aplicado sobre a área real (total) da matrícula do imóvel que receberá os índices.

§ 1º Respeitando o limite estabelecido, no caput deste artigo, de transferência para uma área, à transferência do direito de construir poderá ser utilizada em outro lote, e assim sucessivamente, até a transferência total, conforme ANEXO XIV - Formulário para Cálculo da Transferência do Direito de Construir.

§ 2º A aquisição de índices através de ATAR ou Transferência do Direito de Construir - TDC, se tratam de áreas computáveis e a soma não poderá ultrapassar os 10% (dez por cento).

**Art. 279.** Quando a transferência do direito de construir for exercida em zonas fiscais diferentes daquela em que foi cerceado o referido direito, deverá ser estabelecida uma equivalência de acordo com a planta de valores do município e laudo de avaliação, sempre adotando os valores vigentes à época da negociação, devendo constar na respectiva escritura pública os critérios adotados na transação.

§ 1º No caso de alienação deste índice a terceiros o valor da negociação é de inteira responsabilidade das partes envolvidas.

§ 2º Todas as áreas especiais de intervenção, conforme art.88 desta lei, poderão ser objeto de Transferência do Direito de Construir - TDC quando acarretarem cerceamento no direito de construção sobre os respectivos lotes localizados nestas áreas.

§ 3º Os valores adotados na época da negociação serão corrigidos conforme o indexador oficial da planta de valores do município.

**Art. 280.** Para a regularização e aprovação de projetos com a utilização da Transferência do Direito de Construir - TDC, a Licença para Construção estará vinculado à apresentação da escritura que comprove à Prefeitura a transferência de índices, referente ao projeto em questão.

Parágrafo único. A transferência do direito de construir - TDC deverá ter a anuência do Município de Gramado na escritura pública.

## Seção X Pagamento Por Alteração de Uso

**Art. 281.** Fica instituída a aplicação do pagamento pela alteração de uso de rural para urbano, nos casos em que a classificação do imóvel não compreenda mais as atividades e exploração caracterizadas como rurais e, mediante apresentação de requerimento do proprietário da área rural, junto ao Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. O poder executivo municipal regulamentará o disposto no caput, deste artigo, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da publicação, desta Lei.

## TÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, CONDOMÍNIO DE LOTES E EDIFICAÇÕES

### CAPÍTULO I DAS DEFINIÇÕES

**Art. 282.** Para efeitos, deste Capítulo considera-se:

I - áreas de uso comum quando se tratar de condomínio de lotes ou de edificações de que trata o art.8.º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964: são as áreas destinadas à circulação interna de veículos, pedestres, de acesso aos lotes e as demais áreas de lazer, equipamentos urbanos e comunitários pertencentes a esta modalidade de parcelamento do solo, inclusive as Áreas de Preservação Permanente (APP), localizadas dentro dos limites das áreas de uso comum do condomínio, as redes internas de abastecimento de água, esgoto cloacal, telefonia, energia elétrica, redes de coletas de águas pluviais, gás canalizado, até a conexão com as redes exclusivas de cada unidade, ou seja, tudo que sirva indistintamente a todos os condôminos;

II - áreas para equipamentos urbanos: são áreas do parcelamento do solo, destinadas à implantação de equipamentos urbanos, como os de abastecimento de água, esgoto cloacal, telefone, energia elétrica, redes de coletas de águas pluviais, gás canalizado e outros previstos no parcelamento;

III - áreas para equipamentos comunitários: são áreas do parcelamento do solo, destinadas à implantação de serviços de infraestrutura comunitária, tais como educação, segurança, saúde, transportes, lazer, cultura, entre outros;

IV - áreas livres de uso público (ALUP): são as áreas do parcelamento do solo, destinadas a praças e/ou jardins, também definidas como sendo "áreas verdes". Estas áreas deverão ser compostas preferencialmente por áreas de vegetação nativa que ocorrer no imóvel objeto de parcelamento;

V - lote urbanizado: área resultante dos diversos tipos de parcelamentos, previstos nesta Lei, devidamente individualizada, com a respectiva matrícula, dotada da infraestrutura, passível de comercialização e destinada à edificação;

VI - loteamentos abertos: são aqueles que integram a malha viária urbana, sem guarita e muros de fechamento, sem controle de acesso de veículos e/ou pessoas, onde os serviços essenciais básicos são prestados e custeados pelo Município após a conclusão e entrega do mesmo;

VII - loteamentos de acesso controlado: são aqueles cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, bem como no ato de aprovação do Município deve constar que se trata de loteamento de acesso controlado, enviado ao Registro de Imóveis, para que os adquirentes fiquem cientes desta qualificação jurídica e seus respectivos efeitos.

VIII - condomínio de lotes: instituto criado pelo art.1.358-A do Código Civil, que possui partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum de todos os condôminos, de acordo com a fração ideal atribuída a cada lote na sua

instituição.

IX - superfície mínima para novos parcelamentos: são dimensões mínimas necessárias para produzir um novo parcelamento em qualquer uma de suas formas deverá observar o disposto PDDI e seus anexos: ANEXO II EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO XI - Regime Urbanístico.

X - superfície máxima para condomínios: Dimensões máximas de um condomínio.

XI - dimensões máximas de quarteirão: Dimensões máximas do conjunto de parcelas de perímetro limitado em todas as dimensões por vias públicas de hierarquia mínima de subcoletora ou superior.

Parágrafo único. Para o cálculo da superfície máxima para condomínios referida no inciso X, não deverá ser computado as Áreas de Preservação Permanente (APP) e as áreas públicas.

**Art. 283.** O parcelamento do solo, para fins urbanos, será realizado sob a forma de loteamentos ou loteamentos de acesso controlado e desmembramento, conforme segue:

§ 1º Considera-se loteamento aberto ou de acesso controlado, a subdivisão de gleba em lotes, destinados à edificação, que implique a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou o prolongamento, modificação e ampliação dos já existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes, destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação e ampliação dos já existentes.

**Art. 284.** Considera-se condomínio de lotes por unidade imobiliária a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, composto por partes de uso exclusivo e por partes de uso comum de todos os condôminos.

Parágrafo único. No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

**Art. 285.** O parcelamento do solo e a constituição de condomínio de lotes, não serão permitidos:

I - em áreas alagadiças, sem que antes tenham sido realizadas as obras necessárias para escoamento das águas do alagamento ou do seu represamento e decorrente transformação em lagos, com a garantia de escoamento de forma controlada e sem apresentar riscos às atividades a jusante;

II - em áreas com águas estagnadas ou aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenham sido antecipadamente saneadas e aprovadas para uso urbano pelas autoridades municipais, estaduais e federais competentes;

III - em áreas onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, devidamente comprovadas por estudo técnico realizado por profissional habilitado;

IV - em áreas que possuam declividade igual ou superior a 30 % (trinta por cento), sem que tenham sido tomadas medidas de contenção ou tenham os cuidados necessários à estabilidade do terreno, conforme determina a autoridade Municipal, sendo vedado o parcelamento em áreas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco por cento), por serem enquadradas como Área de Preservação Permanente (APP);

V - em áreas definidas como Área de Preservação Permanente (APP), pela Lei Federal nº 12.651, de 17 de outubro 2012, e Código Ambiental Estadual - Lei Estadual nº 15.434, de 09 de janeiro de 2020;

VI - em áreas de preservação ecológica e naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 1º É permitido o cruzamento do sistema viário sobre as APPs citadas no inciso V acima, quando não for possível outra solução, devendo ser aprovado pelo órgão ambiental responsável.

§ 2º O parcelamento do solo deverá observar o disposto Lei da Mata Atlântica, que regulamenta os percentuais de uso permitido da mata nativa segundo seu estágio sucecional e segundo o período em que o dito imóvel passou a integrar a zona urbana.

**Art. 286.** Para fins de destinação de áreas públicas aplica-se o disposto nos artigos previstos na Seção I - Da função pública subsidiária dos particulares na construção da cidade, conforme o Capítulo I - dos Mecanismos de Controle Urbano, desta lei.

#### Seção I Dos Logradouros ou Vias de Circulação

**Art. 287.** Os logradouros ou vias de circulação dos parcelamentos do solo, na forma de loteamento aberto ou de acesso controlado, são regidas conforme disposto no Capítulo VIII - DA CLASSIFICAÇÃO E HIERARQUIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO, conforme redação dos artigos 20 a 28 e pelas disposições do CAPÍTULO IX - DAS INTERSEÇÕES E DOS PASSEIOS, conforme redação dos artigos 29 a 35, ambos do Plano de Mobilidade Urbana do Município de Gramado.

#### Seção II Dos Lotes, Dimensões e áreas

**Art. 288.** Os lotes urbanizados, dependendo do tipo de parcelamento pretendido e a localização dos mesmos, deverão necessariamente obedecer às dimensões mínimas de testada e área, as dimensões máximas para quarteirões, as dimensões mínimas para parcelamento e as dimensões máximas para condomínios conforme ANEXO X - Regime Urbanístico.

**Art. 289.** Não serão permitidos lotes encravados.

§ 1º Nos loteamentos e desmembramentos, em lotes que possuam frente para dois ou mais logradouros ou vias de circulação, deverá ser observada uma testada mínima principal para a via de maior importância viária, sempre respeitando a área mínima do lote, conforme o tipo que se destina, sendo que as outras testadas deverão ser, no mínimo, 2/3 (dois terços) da principal.

§ 2º O comprimento dos quarteirões dos condomínios e dos loteamentos abertos ou de acesso controlado, serão aqueles estabelecidos no ANEXO XI - Regime Urbanístico para cada zona.

§ 3º Os lotes dos condomínios e dos loteamentos abertos ou de acesso controlado, dependendo da topografia e/ou outros fatores de ordem técnica, poderão ter suas testadas diferentes daquelas previstas para a zona para um número de lotes não superior a 10% do número de unidades do empreendimento, desde que sejam observadas as restrições construtivas desta Lei e mantida a área mínima prevista no ANEXO XI - Regime Urbanístico para cada zona.

## CAPÍTULO II DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E SUA APROVAÇÃO

### Seção I Dos Loteamentos

**Art. 290.** Preliminarmente à elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar através de requerimento encaminhado a Secretaria do Planejamento, Urbanismo e Publicidade a viabilidade do parcelamento pretendido, que deverá emitir a certidão de viabilidade em até 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único. O pedido de viabilidade urbanística deverá ser acompanhado da documentação prevista no termo de referência para parcelamento do solo.

**Art. 291.** Sendo admitida à viabilidade do parcelamento na forma de loteamento, o interessado deverá ingressar com o pedido de Licença Prévia (LP) na Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA, que no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, o Poder Público Municipal, através do órgão responsável, emitirá a Licença Prévia (LP) ou consolidará o pedido de complementação em ato único, que sendo atendidos, não serão admitidas novas

exigências a título de complementação.

§ 1º Para ingresso do pedido de LP deverá ser atendido o termo de referência para aprovação de parcelamento do solo da SMMA, além dos seguintes documentos:

I - viabilidade prévia prevista do art.290 desta Lei;

II - o tipo de uso a que se destina o loteamento; bem como se será aberto ou de acesso controlado e acompanhado de projeto básico do parcelamento pretendido;

§ 2º Em caso de áreas que sejam, pelo porte, licenciadas pela FEPAM, deverá a SMMA atender o disposto no termo de referência do órgão ambiental estadual.

§ 3º As diretrizes terão validade pelo prazo de 01 (um) ano, a contar da data da expedição das mesmas.

**Art. 292.** As diretrizes a que se refere o artigo anterior terão validade pelo prazo de 12 (doze) meses, a contar da data da expedição das mesmas.

**Art. 293.** Obtida a LP o interessado deverá ingressar com pedido de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) - quando houver enquadramento - e pedido de aprovação do projeto urbanístico, devendo o município expedir a aprovação do projeto em 60 (sessenta) dias ou consolidará o pedido de complementação em ato único, que sendo atendidos, não serão admitidas novas exigências a título de complementação.

Parágrafo único. Para ingresso com o pedido de análise de EIV e aprovação de projeto urbanístico deverá apresentar a documentação prevista no termo de referência para EIV e Termo de referência para parcelamento do solo, endereçado à Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Publicidade;

**Art. 294.** Obtida à aprovação do projeto urbanístico o interessado deverá ingressar com a aprovação dos projetos de infraestrutura e ingressar com o pedido de Licença de Instalação (LI), na Secretaria do Meio Ambiente (SMMA), que no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, emitirá a Licença de Instalação (LI) ou consolidará o pedido de complementação em ato único, que sendo atendidos, não serão admitidas novas exigências a título de complementação.

§ 1º Os projetos de infraestrutura de que trata o caput, deste artigo, estão listados no termo de referência para parcelamento do solo.

§ 2º Para ingresso do pedido de Licença de Instalação (LI) deverá ser atendido às exigências da Licença Prévia (LP), acompanhado do projeto urbanístico aprovado, que uma vez emitida a LI deverá validar o projeto urbanístico dando por concluída a etapa de Licenciamento Urbanístico.

**Art. 295.** Após obtida a LI, o empreendedor deverá ingressar novamente na Secretaria de

Planejamento, Urbanismo e Publicidade com requerimento de solicitação dos seguintes documentos:

I - Portaria de Aprovação;

II - Autorização de Obras;

III - Liberação da minuta do Termo de Garantia de Obras, nos casos dos loteamentos ou outra forma de parcelamento do solo que exija infraestrutura básica.

§ 1º Deve o interessado, no caso de loteamento, apresentar os seguintes documentos:

I - Planilha orçamentária do custo de obras do empreendimento;

II - Termo de garantia de execução de obras; podendo ser hipoteca de lotes ou de imóveis localizados fora do loteamento, garantia de fiança bancária ou seguro de conclusão de obras, de valor equivalente ao custo de execução de obra, sendo que nos dois primeiros casos a garantia deverá ser formalizada, mediante Escritura Pública registrada no Cartório do Registro de Imóveis.

§ 2º No caso de ser oferecida garantia com imóveis não integrantes do loteamento, deverá ser anexada à avaliação dos mesmos, elaborada por profissional legalmente habilitado, estando à avaliação sujeita à aceitação, ou não, por parte do Município.

§ 3º O Município, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de protocolo de todos os documentos mencionados no "caput" deste artigo, deverá emitir a documentação.

§ 4º A liberação das obras fica condicionada ao cumprimento do que determina o caput deste artigo.

§ 5º Nos desmembramentos e condomínio de lotes ou de conjunto de edificações de que trata o art. 8.º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, em que haja a obrigação do empreendedor de realizar contrapartidas, o município condicionará à emissão da LI a constituição da correspondente garantia, observando-se no que for compatível o disposto nos parágrafos anteriores.

§ 6º O trâmite do pedido de Licença de Operação (LO), quando for o caso, estará condicionado ao atendimento do estabelecido na Licença de Instalação (LI), devendo a Licença de Operação (LO) ser expedida em prazo não superior a 120 (cento e vinte) dias.

**Art. 296.** As áreas públicas constantes no projeto básico de urbanismo e no memorial descritivo passarão para o domínio público na ocasião do registro do loteamento e não poderão ter sua destinação alterada após a aprovação deste, salvo nas hipóteses previstas em lei.

**Art. 297.** Os loteamentos já concluídos e entregues à responsabilidade do Município, ou

aqueles cujo projeto tenha sido aprovado e em fase de implantação, observarão as condições da lei específica sobre Loteamentos de Acesso Controlado preexistentes a este Plano Diretor, a ser editada pelo Município, contendo os requisitos e exigências para serem transformados nesta modalidade.

## Seção II Dos Desmembramentos

**Art. 298.** Os desmembramentos são caracterizados pela divisão de glebas, áreas ou lotes urbanos em lotes individualizados, com aproveitamento do sistema viário e da infraestrutura existente, independentemente da quantidade de lotes resultantes do mesmo.

§ 1º Nos desmembramentos de glebas com área de APO igual ou superior a 10.000,00m<sup>2</sup> e área de APO inferior a 25.000,00m<sup>2</sup>, que não tenham sido objeto de anterior parcelamento regular do solo com a contribuição de áreas públicas previstas na época da sua aprovação, será obrigatória a doação ao município o percentual de 20% (vinte por cento) de área pública.

§ 2º Nos desmembramentos decorrentes de extinção de condomínio pro indiviso constituídos antes da entrada em vigor da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 ou de partilha em inventário por falecimento do proprietário da gleba original, não haverá a incidência de qualquer doação de área pública, desde que o número dos lotes desmembrados seja igual ou inferior ao dos condôminos do condomínio pro indiviso ou dos herdeiros do falecido, conforme o caso.

§ 3º O disposto no parágrafo anterior não isenta os proprietários que receberam as glebas a que dito parágrafo se refere de no futuro contribuírem com áreas públicas caso venham a parcelar ou edificar sobre as glebas assim recebidas.

§ 4º É permitido o fracionamento ou desdobre de área ou lote urbano em duas ou mais partes, com quaisquer dimensões, sendo obrigatório a anexação por fusão aos imóveis contíguos, sempre que o fracionamento ou desdobre resultante incompatível com os requisitos mínimos para novos lotes no respectivo zoneamento, conforme ANEXO XI - Regime Urbanístico.

§ 5º Quando houver edificação sobre a área ou lote a ser desmembrado, deverá ser observado os requisitos urbanísticos previstos no PDDI.

**Art. 299.** O projeto de parcelamento na forma de desmembramento deverá ser endereçado à Secretaria do Planejamento, Urbanismo e Publicidade;

§ 1º Para ingresso com o pedido de aprovação deverá apresentar a documentação prevista no termo de referência para parcelamento do solo.

§ 2º O Poder Público Municipal, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de protocolo, deverá aprovar o projeto, indeferir ou requerer alterações faces às exigências

desta lei ou outras pertinentes.

### Seção III Do Condomínio de Lotes

**Art. 300.** Os condomínios de que trata este artigo deverão respeitar os seguintes requisitos:

I - deverão estar compatíveis com o sistema viário existente e projetado, não poderão obstruí-los, devendo ser previsto, se necessário, uma ligação com o mesmo a cada 400,00 m (quatrocentos metros) de distância ou conforme situação ambiental;

II - os fechamentos dos condomínios fizerem frente para os logradouros ou vias de circulação não poderão ser executados com elementos que impeçam a permeabilidade visual (muros), e deverá ser prevista uma faixa de terras, condominial externa ao elemento de fechamento, "não-edificável" de no mínimo 5,00 m (cinco metros) de largura, para arborização e ajardinamento, com objetivo de amenizar o impacto visual.

III - o disposto no inciso anterior não incidirá nos casos em que os condomínios possuírem lotes com frente para os logradouros ali indicados.

IV - quando os condomínios fizerem frente para rodovias estaduais, também deverão respeitar as exigências do órgão responsável.

Parágrafo único. Na instituição de condomínios previstos no caput, deverão ser observados os limites máximos indicados no ANEXO XI - Regime Urbanístico.

**Art. 301.** Nos condomínios citados no artigo anterior são considerados áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos as vias de acesso aos lotes, as edificações condominiais e as demais áreas de uso comum, bem como as áreas de lazer e recreação, as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários com seus respectivos equipamentos, os muros e cercas externas e as faixas não-edificáveis ao longo dos mesmos, as guaritas, as obras de infraestrutura previstas nesta Lei e outras que porventura existirem e, ainda, todas as áreas e edificações, que por sua natureza, destinarem-se ao uso comum de todos os condôminos que constam na convenção do condomínio, demarcado em planta e memorial descritivo.

Parágrafo único. As Áreas de Preservação Permanentes (APP) serão consideradas áreas de uso comum, devendo permanecer de propriedade de todos os condôminos na proporção de suas frações ideais ou, se houver interesse do condomínio e desde que estejam interligadas às áreas de uso público e que o município manifeste interesse, poderão ser desmembradas da matrícula original e passar para o domínio público, ficando a manutenção e a conservação destas áreas sob responsabilidade de quem as recebe.

**Art. 302.** O condomínio de lotes, ou os condomínios de edificações de que trata o art.8.º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderão destinar parte do percentual de

área pública de 40% (quarenta por cento) previsto no art.234 da presente Lei, da seguinte forma:

I - área externa de 8% (oito por cento) da APO, destinada a área pública institucional, podendo esta área ser ofertada em outro local, quando de interesse do município, e desde que tenha o mesmo valor comercial e que a destinação seja exclusiva para o fim de instalação de equipamentos institucionais;

II - área intra muros condominial de 32% (trinta e dois por cento) da APO, destinada a áreas verdes, áreas de equipamentos condominiais, acessos e vias de circulação condominiais, podendo ser menor a critério de empreendedor, e desde que o saldo do percentual seja destinado fora do condomínio como área livre de uso público;

III - em caso de destinação de área intra muro conforme inciso II supra, sobre esta área não poderá incidir índice de aproveitamento, e não fará parte no cálculo da fração ideal para definição do número de unidades possíveis, conforme estabelecido no regime da zona a que pertence;

**Art. 303.** O condomínio de lotes, ou os condomínios de edificações de que trata o artigo 8.º da Lei 4.591/1964, deverão executar as obras de infraestrutura exigidas nesta Lei na sua totalidade, bem como respeitar as demais exigências legais, estaduais e federais, pertinentes ao assunto.

**Art. 304.** Os condomínios, de qualquer modalidade, estão sujeitos à apresentação dos documentos citados, quando da apresentação do projeto definitivo.

§ 1º O "condomínio de lotes", ou de edificações de que trata o art.8.º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, por ocasião da aprovação deverão apresentar a descrição exata das áreas, bens e edificações de uso comum, áreas de uso privativo, APP, "áreas não-edificáveis" e outras se existirem e ainda, os quadros de I a VIII da Norma Brasileira - NBR - 12.721 e da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º A tramitação dos processos de condomínios junto aos órgãos municipais será a mesma estabelecida para os parcelamentos na forma de loteamentos, excetuando-se as garantias de obras das áreas condominiais, pois é uma relação totalmente privada.

**Art. 305.** Os critérios de uso e ocupação do solo do "condomínio de lotes", ou de edificações de que trata o art.8.º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, inclusive as obras de uso comum, deverão obedecer às limitações impostas por esta Lei e demais legislações pertinentes.

I - A área privativa mínima das unidades do condomínio deverá respeitar a área mínima do lote da respectiva zona, conforme ANEXO XI - Regime Urbanístico.

§ 1º A critério de cada condomínio, o seu memorial de incorporação e a sua instituição poderão estabelecer Regimento Interno de Edificações, com regras próprias sobre o uso e a

ocupação do solo, desde que não transgridam o disposto nesta Lei e as demais leis municipais, estaduais e federais pertinentes.

§ 2º O município respeitará o que determina a convenção e o Regimento interno dos condomínios desde que mais restritivos do que o disposto nesta Lei e demais disposições legais.

§ 3º A responsabilidade pela observância da legislação em relação às edificações e demais obras sobre as unidades privativas é exclusiva dos respectivos proprietários, estando o mesmo sujeito diretamente às penalidades que lhes couberem.

**Art. 306.** O município, através de seus órgãos competentes, poderá fiscalizar a execução das obras de implantação dos condomínios, para verificar o cumprimento das licenças concedidas.

§ 1º Os proprietários e/ou responsáveis pelos condomínios estão sujeitos às penalidades previstas nesta lei.

§ 2º É de responsabilidade do incorporador a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado pelo mesmo, ligando este às vias estruturais ou arteriais e outras, obedecendo às regulamentações específicas.

§ 3º Qualquer tipo de melhoria acima prevista terá sua necessidade avaliada pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Art. 307.** Os condomínios poderão ser cercados com muros até uma altura máxima de 3,00 m (três metros), exceto no trecho junto aos logradouros ou vias públicas de circulação em que deverão ser executados com elementos que propiciem a permeabilidade visual, de acordo com aprovação pelo órgão responsável do município.

#### Seção IV

##### Das Infraestruturas Básicas - Loteamentos Abertos - de Acesso Controlado e Condomínio

**Art. 308.** Os parcelamentos do solo sob a forma de loteamentos, abertos ou de acesso controlado, e condomínio de lotes ou de edificações de que trata o art.8.º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, deverão obrigatoriamente ser providos de:

I - rede de distribuição de água potável, conforme projeto aprovado pela concessionária;

II - rede de distribuição de energia elétrica, conforme normas da concessionária, podendo ser "aérea" ou "subterrânea";

III - logradouros ou vias de circulações pavimentadas com asfalto Concreto Betuminoso Usinado a Quente - CBUQ - ou bloquetes de concreto fck 25, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e passeios pavimentados de acordo com as normas a

serem especificadas pelo Município, por ocasião da aprovação do projeto.

IV - o pavimento poderá ainda ser de outro material, desde que apresentada a solução e resistência adequada e aprovado pela secretaria de Planejamento, Urbanismo e Publicidade;

V - rede de drenagem pluvial;

VI - acesso ao parcelamento em perfeitas condições de trafegabilidade, pavimentados, inclusive a execução das obras como; refúgios, rótulas e outras que se fizerem necessárias ao escoamento do tráfego, conforme previsto no estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

VII - sistema de esgotamento sanitário conforme projeto aprovado pela concessionária e de acordo com o Plano Municipal de saneamento;

VIII - recuperação de taludes e outras áreas, que por sua natureza exijam tratamento especial;

IX - áreas livres de uso público (ALUP), Áreas de Preservação Permanente (APP) e outras, deverão ser de marcadas e identificadas, e em alguns casos cercadas com elementos que não prejudiquem a fauna onde tiver corredor ecológico, conforme indicação da Secretaria do Meio Ambiente e ainda terem os passeios regularizados;

X - rede de iluminação dos logradouros ou vias de circulação com luminárias de acordo com o padrão do Município;

XI - placas com a nomenclatura das ruas conforme padrão;

XII - placas indicando as Áreas de Preservação Permanente (APP), Áreas Livres de Uso Público (ALUP), Áreas "Não Edificáveis" (ANE) e outras áreas que por ventura existirem no parcelamento;

XIII - os quarteirões e lotes devem ser demarcados com marcos de concreto;

Parágrafo único. Em se tratando de condomínio de lotes e condomínio de edificações de que trata o art. 8.º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, as "áreas livres de uso público", descritas nos inc. VIII e XI, deste artigo, devem ser entregues ao Município, cercadas e com o passeio público do qual fizer limite com rua pavimentado.

**Art. 309.** Os projetos de infraestrutura urbana deverão passar por aprovação dos órgãos responsáveis da administração pública, exceto nos condomínios de lotes e de edificações.

§ 1º A critério do órgão responsável, poderá ser exigida a adequação dos equipamentos projetados com aqueles de uso padrão do Município.

§ 2º Em loteamentos abertos ou de acesso controlado, o Município poderá exigir a implantação de infraestrutura urbana, iguais aos existentes nos logradouros ou vias de

circulação de que os mesmos terão continuidade.

§ 3º Nos condomínios de lotes ou de edificações de que trata o art.8.º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a pavimentação das vias condominiais, por ser obra particular, não haverá determinação do tipo de pavimento, devendo independente do piso escolhido - seguir as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, também não haverá determinação de gabarito viário.

§ 4º Nos casos de condomínios de lotes e de edificações, não haverá aprovação de projetos de infraestrutura básica, exceto os que são regulados pelas concessionárias, onde exija sua aprovação.

**Art. 310.** As redes de distribuição de água potável e demais elementos tais como reservatórios, recalques e hidrantes observarão as exigências da concessionária de abastecimento de água.

Parágrafo único. Os projetos e todos os equipamentos relacionados no "caput" deste artigo deverão ser aprovados pela concessionária e, onde não existir pronto abastecimento por parte da companhia, ou projeto de ampliação do sistema pelo empreendedor e ou CONCESSIONÁRIA, não será permitida a aprovação do projeto.

**Art. 311.** O projeto do sistema de esgotamento sanitário, seus equipamentos, bem como a Estação de Tratamento de Esgoto - ETE quando houver, deverão ter a aprovação da concessionária dos serviços e o órgão ambiental responsável.

**Art. 312.** O projeto da rede de distribuição de energia elétrica deverá submeter-se à aprovação da concessionária de energia elétrica, que fornecerá a certidão de pronto abastecimento.

**Art. 313.** O projeto de eletrificação, assim como o de iluminação pública, telefonia, TV a cabo e outros, poderão ter cabeamento subterrâneos.

**Art. 314.** Em qualquer tipo de parcelamento caberá ao Município fixar as diretrizes sobre o traçado, largura, declividade máxima, raios mínimos e demais especificações dos logradouros ou vias de circulação, nos trechos que os mesmos interfiram na malha urbana existente ou projetada.

**Art. 315.** Os logradouros ou vias de circulação terão dimensionamentos transversais mínimos, de acordo com gabaritos fixados no Capítulo VIII - da Classificação e Hierarquização do Sistema Viário, conforme disposto nos arts. 20 a 28 e inclusive no capítulo ix - das interseções e dos passeios, conforme disposto nos arts. 29 a 35, previstos expressamente no Plano de Mobilidade Urbana - Lei Municipal nº 3.779 de 04 de novembro de 2019.

Parágrafo único. No caso de continuidade de logradouro ou via de circulação existente e com gabarito superior ao mínimo estabelecido para o parcelamento em questão, prevalecerá o maior dimensionamento, no caso o existente.

**Art. 316.** Nos projetos dos logradouros ou vias de circulação deverá ser observado, necessariamente, o que segue:

I - ângulo mínimo de 60º (sessenta graus) nas intersecções;

II - raios de curvatura mínima de 60,00 m (sessenta metros), em vias principais, e de 25,00 m (vinte e cinco metros) nas vias secundárias;

III - raio de curvatura nos passeios públicos, nos cruzamentos, de 4,00 m (quatro metros);

**Art. 317.** As vias de acesso local poderão terminar em praça de retorno denominada "cul-de-sac", não podendo as mesmas, ter comprimento superior a 200,00 m (duzentos metros).

Parágrafo único. A praça de retorno terá diâmetro mínimo de 15,00 m (quinze metros), entre os meios-fios, mais as dimensões fixadas para os passeios, em trechos de comprimento não superior a 100,00 m (cem metros) e trechos maiores que 100,00 m (cem metros) terá diâmetro mínimo de 18,00 m (dezoito metros), entre os meios-fios, mais as dimensões fixadas para os passeios.

**Art. 318.** A arborização dos loteamentos ou condomínios será executada de acordo com as normas expedidas pela Secretaria do Meio Ambiente, respeitando as exigências do órgão ambiental competente.

**Art. 319.** As obras de infraestrutura ou obras de contrapartidas externas aos condomínios deverão fazer parte do cronograma de execução, o qual obrigatoriamente deverá ser submetido à aprovação do Município.

§ 1º Todos os parcelamentos e os condomínios de lotes ou de edificações de que trata o art.8.º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, estarão sujeitos ao que determina o presente artigo, sendo que o prazo máximo para conclusão das obras dos loteamentos e das eventuais obras de contrapartidas externas dos condomínios de lotes ou de edificações de que trata o referido artigo 8.º será de 02 (dois) anos a contar da data da expedição do Alvará de Obras, portaria de aprovação e termo de garantia de obras, valendo o que ocorrer por último e cujo cronograma deverá ser físico - financeiro, podendo ser prorrogado por mais igual período, mediante protocolo de pedido 60 (sessenta) dias antes do vencimento do prazo.

§ 2º Empreendimentos considerados de grande porte com mais de 200 (duzentos) lotes e com parecer favorável da Comissão Técnica do C-PDDI, poderá a execução ser feita em etapas, desde que:

I - as etapas estejam perfeitamente definidas no cronograma de obras o qual, necessariamente, deverá conter sua totalidade;

II - sejam executadas, em cada etapa, todas as obras previstas nesta Lei, assegurando-se aos adquirentes de lotes o pleno uso dos equipamentos urbanos e comunitários

necessários para a condição de urbanização;

III - o prazo máximo para conclusão do cronograma não seja superior a 04 (quatro) anos, sendo possível a prorrogação do cronograma de execução por mais 04 (quatro) anos, conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 3º Somente será permitida a edificação em lotes oriundos de qualquer tipo de parcelamento, quando providos da infraestrutura exigida pela presente Lei, com exceção dos seguintes casos:

I - permitir a tramitação e aprovação dos projetos quando o empreendedor tiver comprovado o registro do empreendimento junto ao Cartório do Registro de Imóveis, porém a emissão do Alvará de Obras somente será emitido após a data da expedição da Licença de Operação (LO), observado o disposto no inciso II infra;

II - sem prejuízo do disposto no inciso I é facultado ao empreendedor tramitar e aprovar os projetos e obter o respectivo Licença para Construção de edificações (máximo 10% dos lotes), após concluídas as obras de terraplanagem do empreendimento, porém os respectivos habite-se só serão concedidos após a data da expedição da Licença de Operação (LO).

**Art. 320.** Os parcelamentos do solo situados ao longo de rodovias estaduais, quando necessário, deverão conter vias paralelas e contíguas à faixa de domínio conforme estabelecido pelo órgão competente e com os gabaritos previstos nesta Lei.

§ 1º Os parcelamentos ao longo de rodovias, sejam estaduais ou municipais, quando exigido pelo órgão responsável do Município, deverão prever a travessia de animais silvestres com segurança.

§ 2º A exigência do previsto no §1.º deste artigo, estende-se a todos os parcelamentos quando necessário, inclusive passagens nos muros externos e/ou internos do condomínio de lotes ou loteamentos com acesso controlado.

§ 3º Os parcelamentos ao longo de rodovias, deverão ter a anuência dos órgãos estaduais competentes, para que possam ingressar com o projeto final.

## Seção V

### Das Garantias da Execução Das Obras

**Art. 321.** O loteamento uma vez aprovado pelo Município passa a ser de interesse público, eis que as áreas de destinação públicas, com o registro do empreendimento passam ao domínio do Município, devendo o empreendedor garantir sua completa e efetiva conclusão nos prazos estabelecidos, nesta Lei.

**Art. 322.** As obras de infraestrutura dos loteamentos somente poderão ter o Alvará de Obras para início das atividades após a assinatura do termo de compromisso e garantia de execução

de obras, onde o loteador se comprometa a executar todas as obras no prazo estabelecido no cronograma.

§ 1º A garantia da execução das obras poderá ser de hipoteca de lotes do próprio loteamento ou de imóveis localizados fora do loteamento, garantia de fiança bancária ou de seguro de conclusão de obras, de valor equivalente ao custo de execução da obra, sendo que nos dois primeiros casos a garantia deverá ser formalizada mediante Escritura Pública registrada no Cartório do Registro de Imóveis e registro na matrícula dos imóveis das hipotecas havidas, conforme Lei Federal nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

§ 2º No caso de ser oferecida garantia com imóveis não integrantes do loteamento, deverá ser anexada à avaliação dos mesmos, elaborada por profissional legalmente habilitado, estando sujeito à aceitação, ou não, por parte do Município.

§ 3º Nos loteamentos onde o empreendedor optar pelo registro do empreendimento com obra pronta, será dispensado do termo de garantia de obras, não podendo comercializar os lotes enquanto não obter o registro.

**Art. 323.** Mediante o termo de compromisso e garantia de execução de obras, o loteador ou o responsável estará obrigado a:

I - executar as suas expensas no prazo fixado no cronograma, todas as obras constantes dos projetos e memoriais descritivos aprovados, bem como cumprir fielmente as especificações constantes nos mesmos;

II - colocar marcos de alinhamento em concreto, georreferenciados e de acordo com as coordenadas do Município.

III - facilitar a fiscalização do Poder Público, em qualquer tempo, durante a execução das obras;

IV - fazer constar nos compromissos de compra e venda ou outros atos de alienação dos lotes, ou outros atos de alienação dos lotes caucionados, a condição de que os mesmos somente poderão receber edificações depois de terem sido executadas todas as obras exigidas pelo Município por ocasião da aprovação do parcelamento;

V - entregar cópia da escritura pública de garantia de obras ou comprovação do seguro bancário como garantia de execução do cronograma de obras, em qualquer caso, nunca de valor inferior ao custo total previsto no mesmo para as obras.

**Art. 324.** Vencido o prazo para conclusão das obras exigidas e não havendo requerimento para prorrogação, ou tendo sido este negado, o Município através do órgão responsável, "requererá a venda judicial" dos lotes ou bens hipotecados e, com os recursos obtidos, executará as obras constantes no cronograma.

**Art. 325.** Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao parcelamento ou a

constituição de condomínio de lotes por unidade autônoma, o Município, a requerimento do interessado em 60 (sessenta) dias emitirá o "Auto de Vistoria e Conclusão", emitindo o documento de baixa integral da hipoteca, dispensando o gravame constante na matrícula dos lotes ou dos bens, bem como providenciará o recebimento, da infraestrutura quando se tratar de parcelamento na forma de loteamento.

Parágrafo único. A garantia na forma de hipoteca de lotes ou bens a que se refere esta Lei, poderá ser liberada em parcelas, a critério do Município, conforme conclusão das obras e serviços de infraestrutura e segundo cronograma estabelecido, respeitando-se a equivalência de valores de ambos.

## Seção VI Das Disposições Penais

**Art. 326.** Constatada a infração a quaisquer dispositivos legais atinentes ao parcelamento do solo, os infratores estarão sujeitos às penalidades previstas nas legislações próprias.

## TÍTULO VII DOS EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS URBANAS CAPÍTULO I DO ESGOTO SANITÁRIO, DRENAGEM URBANA E OUTROS

### Seção I Esgotamento Sanitário

**Art. 327.** Todas as edificações, localizadas em qualquer zona de uso urbano ou rural, deverão apresentar o projeto de tratamento de efluentes e de drenagem pluvial e outro que porventura se fizer necessário, contemplando os devidos cálculos previstos em normas, sendo definida a destinação final para os efluentes, sob pena de não aprovação do respectivo projeto de construção.

§ 1º Para atendimento do disposto no "caput" deste artigo, deverá ser observado o que determina as NBR 7.229, NBR 13.969, NBR 8.160, e demais legislações vigentes pertinentes ao assunto e, ainda, os projetos das redes públicas de esgoto sanitário e drenagem urbana do município.

§ 2º Nos lotes situados em logradouros ou vias de circulação que possuam infraestrutura de rede coletora de esgoto cloacal é obrigatória a interligação dos imóveis à respectiva rede, conforme estabelecido no plano de saneamento que contém essa obrigação e na Lei Federal nº 11.445 de 05 de janeiro de 2007.

§ 3º Nos lotes situados em logradouros ou vias de circulação que ainda não possuam infraestrutura de rede coletora de esgoto cloacal, os requerentes deverão apresentar uma

solução definitiva para o tratamento e destinação final dos efluentes em conformidade com as normas técnicas vigentes e critérios ambientais.

§ 4º Para o caso de parcelamento do solo, na forma de loteamentos ou loteamentos de acesso controlado, condomínios de lotes e edificações, a infraestrutura deverá atender além do estabelecido neste artigo o estabelecido no artigo 356, inciso V.

**Art. 328.** Para a aprovação e obtenção do habite-se dos sistemas hidrossanitários, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

I - Nos casos de interligação na rede coletora de esgoto cloacal:

a) para a aprovação deverá ser apresentado o Atestado de Viabilidade expedido pela concessionária responsável;

b) para a obtenção do habite-se deverá ser apresentado o Atestado de Interligação expedido pela concessionária responsável.

II - Nos casos de solução individual em que a destinação final for no solo (sumidouro ou vala de infiltração):

a) para a aprovação deverá ser apresentado ensaio de infiltração no solo, realizado de acordo com a norma técnica vigente e no local onde se pretende implantar o sistema, acompanhando de ART/RRT;

b) para a aprovação pela Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Publicidade deverá apresentar projeto e memória de cálculo de dimensionamento do sistema de acordo com as normas técnicas vigentes, acompanhando de ART/RRT;

c) é obrigatória a vistoria dos equipamentos antes do fechamento dos mesmos, a ser realizada pelos fiscais da Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Publicidade, sendo de responsabilidade do requerente a solicitação de vistoria no momento da finalização da implantação do sistema;

d) quando da solicitação do habite-se da edificação, o requerente deverá apresentar o termo de vistoria do sistema hidrossanitário.

III - Nos casos de solução individual em que a destinação final seja em cursos d'água ou em rede de drenagem pluvial:

a) para o Licenciamento Ambiental cuja destinação final seja em cursos d'água, deverá ser apresentado laudo hidrológico de acordo com termo de referência da SMMA, que servirá como base para a definição dos padrões de lançamento, conforme resolução CONSEMA pertinente ao assunto;

b) a rede de drenagem pluvial deverá ser a última alternativa para o lançamento de efluentes, devendo neste caso ser comprovada a inviabilidade técnica das destinações anteriormente citadas e atender a NBR 13969/1997.

c) para o Licenciamento Ambiental, apresentar projeto e memória de cálculo do sistema de tratamento, acompanhado de ART/RRT, garantindo o atendimento aos padrões de lançamento referentes ao disposto nas alíneas "a" e "b".

d) é obrigatória a vistoria dos equipamentos a ser realizada pelos fiscais da Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Publicidade, sendo de responsabilidade do requerente a solicitação de vistoria no momento da finalização da implantação do sistema;

e) quando da solicitação do habite-se da edificação, o requerente deverá apresentar o termo de vistoria do sistema hidrossanitário;

**Art. 329.** Nos lotes situados em logradouros ou vias de circulação que ainda não possuam infraestrutura de rede coletora de esgoto cloacal, os requerentes poderão executar o sistema de esgotamento sanitário (rede, elevatórias, ramal) para conexão no Sistema de Esgotamento Sanitário - SES público, mediante a análise e aprovação da concessionária responsável e da SMMA.

**Art. 330.** É proibido o lançamento de resíduos gordurosos e efluentes de triturador de cozinha, sem prévio tratamento, nas redes públicas de esgoto.

§ 1º Deve ser previsto o uso de caixa retentora de gordura nos esgotos sanitários que contenham resíduos gordurosos provenientes de pias de cozinhas, copas e churrasqueiras.

§ 2º É obrigatório o uso da caixa retentora de gordura especial coletiva, dimensionada conforme Norma Brasileira, em todos nos casos que contenham cozinhas, e especialmente nos seguintes casos:

- a) praças de alimentação, restaurantes, lancherias e assemelhados;
- b) cozinhas de escolas, hospitais, quartéis, indústrias e assemelhados;
- c) fábrica de alimentos, cujos esgotos sanitários contenham resíduos gordurosos.

§ 3º Os despejos sanitários que contribuem para a caixa retentora de gordura devem conter somente resíduos gordurosos e de preparo de alimentos.

§ 4º Os resíduos sólidos deverão ser removidos periodicamente e dispostos em local apropriado e autorizado pelo Órgão Municipal competente

**Art. 331.** Para atividades que gerem resíduos como óleos minerais e derivados, será obrigatória etapa de pré-tratamento, caixa separadora água - óleo, conforme NBR 14.063 e NBR 14.605, ou as que lhe venham a substituir, além dos sistemas já previstos nesta seção.

**Art. 332.** O Município deverá exigir dos interessados, no caso de obras enquadradas como de grande porte, a execução da infraestrutura necessária ao funcionamento do empreendimento, especificamente quanto ao esgotamento sanitário, podendo ser enquadrada como Medida Mitigatória do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

**Art. 333.** Não é permitido edificar sobre caixas de inspeção, poços de visita, caixas de gordura e outros acessórios da rede.

## Seção II Drenagem Urbana

**Art. 334.** É obrigatória a apresentação dos projetos de captação e reutilização das águas pluviais, através da criação de cisternas que deverão obedecer aos requisitos da Lei Municipal nº 3.677, de 15 de outubro de 2018.

**Art. 335.** O Município deverá exigir dos interessados, no caso de obras enquadradas como de grande porte, a execução da infraestrutura necessária ao funcionamento do empreendimento, especificamente quanto à drenagem pluvial, podendo ser enquadrada como Medida Mitigatória do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

### Seção III Das Regularizações e Alterações de Uso

**Art. 336.** Para regularizações e alterações de uso, o sistema de esgoto, mesmo que aprovado anteriormente, deverá se adequar as exigências do art.328 desta Lei.

Parágrafo único. Será obrigatório o exposto caput, mesmo que a regularização ou alteração de uso não apresente instalações hidrossanitárias.

## CAPÍTULO II DAS OBRAS ESPECIAIS

**Art. 337.** São consideradas obras especiais aquelas não previstas nesta Lei. Deverão estar alinhadas com os princípios e da diretriz fundamental, estabelecidos no Título II - Do Desenvolvimento Urbano e Rural Municipal.

§ 1º As obras a que se refere o presente artigo, necessariamente deverão, possuir parecer favorável do C-PDDI, COMDEMA, dos órgãos estaduais e federais, quando for o caso, e ainda deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e demais projetos complementares, devendo ficar bem definidos todos os aspectos técnicos e construtivos.

§ 2º Estas obras podem ser feitas em todas as zonas de uso, desde que atendam o disposto, nesta Lei.

## CAPÍTULO III DAS TORRES DE ESTAÇÃO RADIO BASE (EBR) OU ASSEMELHADOS

**Art. 338.** O Poder Executivo Municipal irá regulamentada através de lei específica à matéria objeto deste Capítulo, no prazo de 01(um) ano a contar da publicação do PDDI.

## TÍTULO VIII DA INFRAESTRUTURA VERDE

**Art. 339.** Considera-se infraestrutura verde as soluções urbanas ambientais baseadas na

natureza, sendo uma estratégia às adaptações climáticas e a redução das vulnerabilidades, protegendo de inundações, ondas de calor e outros impactos, visando promover o bem-estar humano e proteger os recursos naturais de como compatibilizado com o desenvolvimento local.

**Art. 340.** Integram a infraestrutura verde e serão incentivados e impulsionados no Município de Gramado: jardins de chuva, telhados verdes, parques lineares, renaturalização de cursos d'água, restauração de encostas, a formação dos corredores ecológicos, revegetação nativa em morros e nas áreas de preservação permanente, a compatibilização da proteção da mata atlântica prevista em lei própria com as prioridades da política urbana definidas neste Plano Diretor.

**Art. 341.** Os projetos urbanísticos relevantes previstos, neste PDDI, integram os esforços do Município para adotar os pressupostos de infraestrutura verde, observando os serviços ecossistêmicos inerentes às soluções que protegem, recuperam, manejam e criam múltiplos serviços aos seres humanos e à vida.

Parágrafo único. Os projetos urbanísticos relevantes Parque das Orquídeas, Parque Piratini, Parque Cascata Vêu das Noivas, Parque Agrário Vale do Quilombo, prestam-se a projetos futuros de captura de carbono e regulação do ciclo hidrológico.

## TÍTULO IX DA AUTORIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES

### CAPÍTULO I DO HABITE-SE

**Art. 342.** A Carta de Habite-se é o certificado de conclusão da obra de acordo com a aprovação do projeto arquitetônico a ser exigida para todos os tipos de edificações no município de Gramado.

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

§ 2º O habite-se da edificação tem validade apenas para a finalidade a que se destina e em conformidade com o projeto aprovado. Havendo mudança de atividade, deverá ser apresentado um novo projeto que, se aprovado, conseqüentemente, resultará no fornecimento de um novo habite-se, inclusive para edificações existentes.

§ 3º Em trâmites de habite-se, não será exigido regularização do projeto quando houver a alteração de fachada e de layout interno, na obra concluída em relação ao projeto aprovado, desde que não altere as frações de uso comum e uso privativo, requisitos urbanístico e alteração de uso aprovado.

**Art. 343.** A vistoria para emissão do habite-se da edificação somente será feita, mediante o

cumprimento total das exigências estabelecidas na presente Lei, observadas na aprovação do projeto, bem como:

I - apresentação do comprovante de vistoria do sistema de tratamento de esgoto sanitário, incluída a caixa de gordura e/ou do comprovante de ligação à rede pública, fornecido pelo órgão encarregado do tratamento de esgoto municipal, quando o lote for servido pela mesma.

II - apresentação da quitação dos tributos municipais, eventuais multas, entre outros que incidirem sobre o imóvel objeto do habite-se.

III - execução dos passeios públicos e rebaixamento da guia na entrada de garagem em vias dotadas de pavimentação e meio-fio, demarcação e numeração dos boxes de garagem conforme projeto aprovado, colocação de lixeiras para o prédio e na via pública, plantio de árvores e demais equipamentos urbanos, constantes na Declaração Municipal (DM), conforme a legislação municipal.

IV - Alvará de Proteção e Prevenção Contra Incêndio (APPCI) emitido pelo Corpo de Bombeiros para edificações plurifamiliares e unidades de hospedagem transitória. Para os demais usos, o Alvará de Proteção e Prevenção Contra Incêndio (APPCI) será exigido na oportunidade da análise do Alvará de Localização e Funcionamento.

V - declaração do(s) responsável(eis) técnico(s) pela execução de que a obra foi executada em conformidade com o projeto legal de arquitetura aprovado e atende as Normas Técnicas de execução pertinentes emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

VI - apresentação de demais licenças cabíveis.

VII - apresentação da certidão negativa de débitos do imóvel emitidos pela Secretaria Municipal da Fazenda - SMF.

§ 1º São requerentes para o protocolo de vistoria de habite-se o proprietário, permissionário ou o responsável técnico.

§ 2º No requerimento de vistoria para emissão de habite-se, deve ser fornecido o número de protocolo da aprovação do projeto arquitetônico bem como os documentos elencados nos incisos I, IV e V deste artigo.

**Art. 344.** A solicitação e o conseqüente fornecimento do habite-se poderá ser parcial, desde que a área a ser habitada esteja de acordo com o estabelecido, na presente Lei, e esteja dotada da infraestrutura necessária ao funcionamento e não haja interferência do restante da obra.

Parágrafo único. Exclui-se do caput deste artigo os condomínios plurifamiliares horizontais (condomínio de casas) e residenciais plurifamiliares.

**Art. 345.** Em se tratando de obra que teve parte regularizada conforme a presente Lei, o habite-se poderá ser fornecido de forma parcial, um relativo à obra aprovada e outro relativo à regularização, após o cumprimento de todas as exigências constantes na legislação específica.

**Art. 346.** Quando houver mais de uma edificação em uma mesma matrícula, o fornecimento de habite-se poderá ser individual, não sendo obrigatório a solicitação do mesmo para as demais edificações existentes no lote.

## CAPÍTULO II DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS

**Art. 347.** Todas as atividades, para poderem funcionar regularmente no município de Gramado, deverão atender as disposições estabelecidas no presente Plano Diretor, Código de Posturas, Código Tributário, além das demais legislações pertinentes.

**Art. 348.** Todas as atividades, para funcionarem, deverão localizar-se em uma zona de uso compatível, conforme ANEXO II - EM - Mapa de Zoneamento do Município de Gramado e ANEXO II - EU - Mapa de Zoneamento da Cidade de Gramado, desta Lei.

Parágrafo único. O não atendimento do disposto no caput deste artigo implicará, ao infrator, na cobrança de multa, prevista no Código de Posturas, bem como no fechamento do estabelecimento e demais sanções previstas em Lei.

**Art. 349.** As obras existentes com Alvará de Localização e Funcionamento e cujo uso não seja compatível com a zona de uso que se situem, deverão atender o previsto no art. 87, desta Lei.

## TÍTULO X DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

### CAPÍTULO I DOS RITOS PROCESSUAIS DE APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO

**Art. 350.** Os processos deverão ser encaminhados junto aos órgãos da administração pública, obedecendo às normas previstas no Termo de Referência a ser expedido pelo poder executivo, onde deverá constar a documentação mínima para cada uma das fases previstas neste capítulo e a forma de encaminhamento. O encaminhamento dos processos administrativos deverá seguir a obrigatoriamente a ordem descrita neste capítulo.

Parágrafo único. Para iniciar o rito de análise do processo administrativo, deverá ser emitida, a certidão de análise de enquadramento no disposto nos artigos 232 e 234, que trata da Função Subsidiária dos Particulares na Construção da Cidade, relativa a destinação de áreas públicas.

Seção I  
Do Rito Ordinário

**Art. 351.** O processo administrativo com tramitação pelo rito ordinário de aprovação e licenciamento será definido, conforme enquadramento dos empreendimentos nos requisitos estabelecidos na legislação correspondente.

**Art. 352.** O fluxo de tramitação dos processos administrativos, previstos no artigo anterior seguirá a seguinte ordem:

I - licença prévia (LP): correspondente à fase prévia de análise ambiental, a solicitação deverá ser protocolada na Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA, órgão competente para análise e emissão da respectiva licença ambiental;

II - estudo de impacto de vizinhança (EIV): para os casos obrigatórios, a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, após a obtenção da LP, devendo atender aos requisitos constantes na Lei Municipal nº 3.984, de 29 de novembro de 2021;

III - análise e aprovação projeto arquitetônico: corresponde à fase de análise dos requisitos urbanísticos, a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, após a obtenção da aprovação do EIV;

IV - licença de instalação (LI): correspondente à fase de instalação do empreendimento, a solicitação deverá ser protocolada na Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA, após a obtenção da aprovação do projeto arquitetônico;

V - licença para construção: a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, após a obtenção da LI;

VI - termo de verificação de fundações: a solicitação deverá ser protocolado a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, para vistoria das fundações e emissão do termo;

VII - habite-se: a solicitação deverá ser protocolado a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, para vistoria das condicionantes competentes;

a) Habite-se: em trâmite interno, será encaminhado para a Secretaria da Fazenda - SMF, para cadastro e questões tributárias;

b) Habite-se: em trâmite interno, processo retornará a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP para emissão da Carta de Habite-se

VIII - licença de operação (LO): correspondente à fase de operação do empreendimento, deverá ser protocolado na Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA, após a obtenção do habite-se.

## Seção II

### Do Rito Extraordinário

**Art. 353.** O processo administrativo com tramitação pelo rito extraordinário de aprovação e licenciamento será definido, conforme enquadramento dos empreendimentos nos requisitos estabelecidos na legislação correspondente.

**Art. 354.** O fluxo de tramitação dos processos administrativos, previstos no artigo anterior seguirá a seguinte ordem:

I - Declaração de isenção do rito ordinário (LI, LP, LO) para os casos que o EIV seja obrigatório;

II - estudo de impacto de vizinhança (EIV): para os casos obrigatórios, a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, após a obtenção da LP, devendo atender aos requisitos constantes na Lei Municipal **3.984**, de 29 de novembro de 2021;

III - análise e aprovação projeto arquitetônico: corresponde a fase de análise dos requisitos urbanísticos e ambientais, a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP;

a) em trâmite interno, o processo será encaminhado a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA, órgão competente para análise e emissão do Licenciamento Ambiental;

b) em trâmite interno, o processo retornará a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP para análise dos requisitos urbanísticos;

IV - licença para construção: deverá ser protocolado junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP;

V - termo de verificação de fundações: a solicitação deverá ser protocolado a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, para vistoria das fundações e emissão do termo;

VI - termo de verificação do sistema hidrossanitário: a solicitação deverá ser protocolado a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, para vistoria do sistema hidrossanitário e emissão do termo;

VII - habite-se: a solicitação deverá ser protocolado a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, para vistoria das condicionantes competentes;

a) habite-se: em trâmite interno, será encaminhado para a Secretaria da Fazenda - SMF, para cadastro e questões tributárias;

b) habite-se: em trâmite interno, o processo será encaminhado para a Secretaria

Municipal de Meio Ambiente - SMMA, para vistoria das condicionantes ambientais;

c) habite-se: em trâmite interno, processo retornará a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP para emissão da Carta de Habite-se.

### Seção III Do Parcelamento do Solo

**Art. 355.** O processo administrativo para aprovação e licenciamento do Parcelamento do Solo na forma de Loteamento, Loteamento de Acesso Controlado e Condomínio de Lotes será definido, conforme enquadramento dos empreendimentos nos requisitos estabelecidos na legislação correspondente.

**Art. 356.** O fluxo de tramitação dos processos administrativos, previstos no artigo anterior seguirá a seguinte ordem:

I - Viabilidade Urbanística: Corresponde ao pedido de viabilidade do parcelamento na Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP;

II - licença prévia (LP): correspondente à fase prévia de análise ambiental, a solicitação deverá ser protocolada na Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA, órgão competente para análise e emissão da respectiva licença ambiental;

III - estudo de impacto de vizinhança (EIV): a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, após a obtenção da LP, devendo atender aos requisitos constantes na Lei Municipal nº 3.984, de 29 de novembro de 2021;

IV - análise e aprovação projeto urbanístico: corresponde a fase de análise dos requisitos urbanísticos, a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, após a obtenção da aprovação do EIV;

V - análise e aprovação de projetos complementares: Corresponde à fase de análise e aprovação dos projetos de infraestrutura, a solicitação deverá ser encaminhada aos órgãos competentes, após a aprovação do Projeto Urbanístico, sendo eles:

- a) Projeto de terraplenagem,
- b) Projeto de pavimentação;
- c) Projeto de drenagem urbana;
- d) Projeto de eletrificação e iluminação pública;
- e) Projeto do sistema de abastecimento de água;
- f) Projeto de sistema de esgotamento sanitário

VI - licença de instalação (LI): correspondente à fase de instalação do empreendimento, a solicitação deverá ser protocolada na Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA, após a obtenção da aprovação do projeto urbanístico e complementares;

VII - termo de compromisso de garantia de obras: a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP e o termo firmado pelo empreendedor e o Município de Gramado;

VIII - autorização de obras: a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, após a obtenção da LI e a assinatura do Termo de Compromisso de Obras;

IX - Portaria de aprovação de projeto: A solicitação deverá ser protocolada na Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, X - termo de verificação de obras - TVO: a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP e corresponde a vistoria das obras públicas. A vistoria deverá realizada pelos fiscais de engenharia com o objetivo de verificar que as obras de infraestrutura foram realizadas conforme os projetos aprovados. Este documento é obrigatório para a solicitação da LO;

XI - certidão de baixa da garantia de obras: a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, que expede a certidão de baixa de garantia de obras após a obtenção do TVO;

XII - licença de operação (LO) - correspondente à fase de operação do empreendimento, deverá ser protocolado na Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA, após a obtenção do TVO.

**Art. 357.** O processo administrativo para aprovação de Parcelamento do Solo na forma de desmembramento será definido através do seguinte fluxo de tramitação:

I - análise e aprovação de desmembramento: corresponde a fase de análise dos requisitos urbanísticos, a solicitação deverá ser protocolada junto a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP.

## CAPÍTULO II DAS PENALIDADES

**Art. 358.** Fica o Município de Gramado autorizado a aplicar as seguintes penalidades para infrações aos artigos desta Lei:

I - demolição em parte ou de toda a obra ou parte da obra considerada irregular, que tenha infringido esta Lei, quando não há condições de ser regularizada;

II - multa;

III - indenização ao Município por prejuízos que este venha a sofrer em decorrência do não cumprimento desta Lei;

Parágrafo único. Em caso de recurso será ouvido a CT-C-PDDI.

**Art. 359.** Os processos que tenham sofrido penalidades serão interrompidos, inclusive suas obras se estiverem em andamento, até a sua regularização, independentemente do pagamento de multas, quando for o caso.

Parágrafo único. É requisito básico indispensável para o início da obra:

I - Licença para Construção, a ser emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP;

#### Seção I Da Penalidade de Multa

**Art. 360.** A Notificação é um instrumento de caráter preparatório, educativo, informativo e coercitivo, pelo qual a autoridade administrativa dá ciência ao notificado do cometimento da infração, disciplinada nesta lei ou em outras leis municipais.

**Art. 361.** As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral e as do presente Plano Diretor, serão aplicadas quando constatado pela fiscalização a irregularidade quanto à documentação e/ou processo de construção.

**Art. 362.** O Auto de Infração será emitido pela Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, de acordo com a forma prevista no art.363 desta Lei.

**Art. 363.** Os valores das multas e penalidades serão de acordo com as estabelecidas no Código de Posturas Municipal e aplicadas da seguinte forma:

I - Nas edificações residenciais unifamiliares com até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta) de área construída:

- a) no Auto de Embargo será aplicada uma penalidade média para o proprietário do imóvel;
- b) descumprido o Auto de Embargo será considerado reincidência, podendo ser aplicada nova multa a cada vistoria em que a continuidade da obra for constatada;
- c) também será aplicada a multa estabelecida na alínea anterior, no caso da empresa responsável pela obra (construtora, empreiteira e/ou autônomo) descumprir o Embargo;

II - Nas demais edificações, residenciais acima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta) de área construída, comerciais, industriais, hospedagem, etc.:

- a) no Auto de Embargo será aplicada uma penalidade gravíssima para o proprietário do imóvel;
- b) o descumprimento ao Auto de Embargo será considerado reincidência, podendo ser aplicada nova multa a cada vistoria em que a continuidade da obra for constatada;

c) também será aplicada a multa estabelecida na alínea anterior, no caso da empresa responsável pela obra (construtora, empreiteira e/ou autônomo) descumprir o Embargo;

Parágrafo único. Aplicado o Auto de Infração, e desde que efetuado o pagamento das importâncias dentro do prazo de 10 (dez) dias contados a partir do recebimento do aludido auto, o valor das multas, exceto a moratória, será reduzida em 30% (trinta por cento), excluído os casos de reincidências.

**Art. 364.** Nas reincidências e casos em que persistirem a irregularidade, as multas serão aplicadas progressivamente e em dobro até que o proprietário ou responsável sane a irregularidade.

**Art. 365.** As multas não poderão ser impostas simplesmente em razão de uma requisição ou informação de terceiros.

Parágrafo único. Para parcelamento irregular do solo, em zonas rurais ou urbanas, sendo estes feitos a revelia da legislação vigente será aplicada multa ao(s) proprietário(s) responsáveis pelo Imóvel que conste(arem) na matrícula, nos seguintes termos:

I - duas penalidades gravíssimas para os proprietários do imóvel onde ocorrer o parcelamento, aplicadas junto à lavratura do Embargo ou Intimação ordenando a suspensão das atividades;

II - constatada a continuidade do parcelamento irregular de solo, incorrerá no disposto no art.363 desta Lei;

III - a continuidade do parcelamento irregular poderá ser comprovada por meio de registros fotográficos, relatórios de fiscalização, ou documentos públicos.

**Art. 366.** A execução de rebaixo de meio-fio ou passeio público em desacordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) implicará aplicação de penalidade média no ato da constatação, sendo concedido prazo de 15 (quinze) dias para regularização.

## Seção II Da Penalidade de Embargos

**Art. 367.** O Auto de Embargo é o ato pelo qual o agente fiscalizador determina a suspensão das atividades em uma obra, seja de atividades de construção, ampliação, montagem, instalação, manutenção ou reforma, em áreas públicas ou privadas, em decorrência da falta ou divergência do projeto arquitetônico ou urbanístico aprovado, dano a logradouro público, falta de responsável técnico ou perigo iminente, entre outros.

§ 1º O período do embargo será o necessário para que sejam cumpridas as exigências legais aplicadas ou sanados os problemas gerados.

§ 2º O documento hábil para o Embargo deverá conter:

I - nome, razão social ou outra denominação que permita identificar o proprietário do local onde o auto de embargo será aplicado;

II - endereço;

III - os dispositivos legais infringidos;

IV - hora, dia, mês e ano da lavratura do embargo;

V - assinatura e matrícula de quem o lavrou;

VI - se possível, a assinatura do autuado, quando este não se encontrar no local da infração, ou se recusar a assinar o respectivo auto de embargo, o agente fiscalizador certificará esse fato no documento devendo conter a assinatura de uma testemunha, que poderá ser um servidor público.

§ 3º O Auto de Embargo tornar-se-á sem efeito após o cumprimento de todos os requisitos legais exigíveis, mediante decisão do Secretário competente, ou pela emissão da Licença para Construção.

§ 4º O documento de liberação do Embargo deverá conter as informações necessárias que identifiquem o autuado e que provem terem sido sanadas às irregularidades apontadas.

**Art. 368.** O Auto de Embargo será lavrado em 02 (duas) vias, assinadas pelo autuado, proprietário e/ou responsável técnico, sendo a primeira via retida pelo órgão de fiscalização e a segunda via entregue ao autuado.

**Art. 369.** Lavrado o Auto de Embargo ou Auto de Notificação determinando a paralisação da obra, será imposta uma multa inicial, e o infrator terá prazo de 05 (cinco) dias a partir do recebimento do documento para apresentar defesa, por escrito e via protocolo à Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP.

Parágrafo único. Findo o prazo e não tendo sido eliminada a causa motivadora, o infrator será considerado reincidente e será multado novamente, na forma indicada no art.364 desta Lei.

**Art. 370.** Sendo a defesa indeferida, a multa não paga se tornará definitiva e será cobrada por via executiva, mediante inscrição na dívida ativa.

**Art. 371.** Obras em andamento sejam elas de construção, demolição ou reforma, serão embargadas, quando:

I - estiverem sendo executadas sem a Licença para Construção;

II - estiverem em desacordo com o respectivo Projeto Aprovado;

III - o profissional responsável sofrer suspensão ou cassação de carteira pelo respectivo Conselho Regional de Classe;

IV - estiver em risco sua estabilidade, acarretando riscos a população em geral. Situação a ser atestada e devidamente notificada pela Defesa Civil Municipal;

V - qualquer outra situação de descumprimento da legislação cabível.

**Art. 372.** O agente fiscal lavrará, na hipótese de ocorrência citada no art.363, o Auto de Embargo da Obra, dando ciência ao proprietário ou responsável técnico das providências exigíveis para prosseguimento da obra.

Parágrafo único. Sendo que a notificação dar-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Município, ao proprietário do imóvel, ou quem tenha poderes de uso, gerência geral, administração do imóvel ou da obra, em mãos ou por Correio, com Aviso de Recebimento;

II - por edital, quando frustrada, por 03 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

### Seção III

#### Da Interdição de Edificações ou Dependências

**Art. 373.** Uma edificação, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente risco de caráter público.

**Art. 374.** A interdição prevista no artigo anterior imposta por escrito, pelo setor de Defesa Civil Municipal ou outro órgão competente.

Parágrafo único. Não atendida a interdição e não interposto recurso, ou indeferido este, tomará o Município as providências cabíveis.

### Seção IV

#### Da Demolição

**Art. 375.** A ação judicial para demolição total ou parcial de prédio ou dependência será imposta nos seguintes casos:

I - quando a obra não possuir projeto aprovado e que não seja passível sua regularização;

II - quando a obra estiver sendo executada em desacordo com o Projeto Aprovado e não seja passível de regularização;

III - quando vencido o prazo de 30 (trinta) dias da notificação para regularização do Projeto Arquitetônico.

§ 1º Vencido o prazo será aplicada ainda, uma penalidade média nas edificações residenciais unifamiliares com até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta) de área construída e uma penalidade grave nas demais edificações, residenciais acima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta) de área construída, comerciais, industriais, hospedagem, etc.

§ 2º Persistindo as irregularidades, poderão ser enquadradas no art.364 desta lei, até que se encaminhe o processo demolitório.

§ 3º Caso o Poder Executivo apresente parecer contrário ao projeto de regularização ou o proprietário não apresentar o projeto de regularização no prazo estabelecido nesta Seção, poderá ser encaminhado pedido de ajuizamento de ação demolitória à Procuradoria-Geral do Município - PGM.

§ 4º Para os casos em que o imóvel da ação judicial estiver sendo ocupado por estabelecimento comercial com Alvará de Localização e Funcionamento, emitido pela Secretaria Municipal da Fazenda - SMF, este documento será cassado e o estabelecimento interditado até a sua efetiva regularização arquitetônica.

§ 5º Poderá haver a prorrogação de prazo para regularização arquitetônica, desde que isso não cause riscos, transtornos, dano ambiental, sempre mediante requerimento por escrito elaborado pelo infrator.

## TÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

### CAPÍTULO I A APLICABILIDADE DO PDDI E SUAS ALTERAÇÕES, REAVALIAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES AOS PROCESSOS EM CURSO

**Art. 376.** As alterações, reavaliações e complementações do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI não serão aplicadas aos processos administrativos em curso no Município.

Parágrafo único. Entende-se por "processos administrativos em curso" aqueles protocolados junto aos órgãos da administração municipal em data anterior a promulgação desta Lei.

**Art. 377.** Salvo dispositivo legal em contrário, os projetos de construção terão validade e serão examinados de acordo com o Plano Diretor Revogado, Lei Municipal Complementar nº 3.296,

de 21 de julho de 2014, observando-se o que segue:

I - Licença para Construção já concedida, desde que tenha suas fundações totalmente concluídas em no máximo um ano, contados a partir da data da promulgação desta Lei, ou a partir da data da Licença para Construção se posterior, podendo este prazo ser prorrogado por no máximo 180 (cento e oitenta) dias, quando já tenham sido executadas mais de 50% (cinquenta por cento) das mesmas;

II - Projetos aprovados, mas sem Licença para Construção concedida, terão um prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da promulgação desta Lei, para protocolarem o pedido de Licença para Construção, nos casos que não seguem o rito ordinário de Licenciamento Ambiental (LP, LI e LO) e um prazo de 30 (trinta) dias após a emissão da Licença de Instalação (LI) para os casos que seguem o rito ordinário de Licenciamento Ambiental (LP, LI e LO).

§ 1º Os projetos de edificações que não cumprirem os prazos previstos nos incisos I e II, terão sua aprovação e a respectiva Licença para Construção cancelada.

§ 2º Ocorrendo o previsto no parágrafo anterior, não haverá nenhum tipo de indenização ou devolução de taxas.

§ 3º Projetos aprovados e/ou com Licença para Construção concedida de acordo com o Plano Diretor Revogado, e que pretendam se adequar ao a esta Lei, necessariamente deverão ingressar com novo protocolo junto aos órgãos do Município, adequando-se integralmente a legislação vigente.

§ 4º Os projetos de parcelamento do solo em fase tramitação ou aprovados e que não tenham iniciado as obras, poderão se adequar ao novo plano sem a necessidade de ingresso de novo licenciamento ambiental, para tanto, deverão requerer a aprovação da planta urbanística e ingressar com a solicitação de alteração da LI.

**Art. 378.** Para efeitos do Título XI 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 prorrogáveis por mais 03 (três) anos, mediante justificativa e ouvido o C-PDDI, 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 começadas as alvenarias internas e externas do pavimento que se pretende edificar, até uma altura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 3º Ocorrendo o previsto no parágrafo anterior, aplicar-se-á a presente legislação em relação a Taxa de Ocupação e Recuos Obrigatórios a partir do pavimento onde a obra tiver

continuidade, mas, para efeito de Índice de Aproveitamento, Altura da Edificação, Coeficiente Ideal e Coeficiente Hoteleiro, deverão ser incluídas todas as edificações existentes e a construir sobre o lote, utilizando-se para o cálculo destes requisitos os critérios da legislação vigente.

§ 4º Quando a construção pretendida não for sobre a edificação já existente, conforme disposto no §2.º deste artigo e ocupar área de terreno além da já ocupada, aplicar-se-á a presente legislação no que tange aos Recuos Obrigatórios apenas às edificações que se pretende construir e/ou ampliar, mas, para efeitos dos demais requisitos urbanísticos, deverão ser incluídas todas as edificações existentes e a construir sobre o lote, utilizando-se para o cálculo destes requisitos os critérios da legislação vigente.

§ 5º É obrigatório que todas as edificações, independentemente do seu porte, uso, zona em que se situam, entre outros, tenham o "Termo de Verificação de Conclusão das Fundações", que deverá ser requerido à Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Publicidade - SMP, assim que as fundações estiverem em conformidade com a presente legislação.

§ 6º O "Termo de Verificação de Conclusão das Fundações" é documento obrigatório para que possa haver discussão, em qualquer instância, para o previsto nos arts. 377 e 378, desta Lei.

## CAPÍTULO II DOS INCENTIVOS AMBIENTAIS

**Art. 379.** Deverá ser instituído no âmbito do Município de Gramado o Programa IPTU VERDE, cujo objetivo é fomentar medidas que preservem, protejam e recuperem o meio ambiente mediante a concessão de benefício tributário ao contribuinte.

§ 1º O benefício tributário de que trata o caput deste artigo consiste na redução do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e Taxas como forma de incentivo a todos os proprietários de imóveis, residenciais e não residenciais, que adotarem medidas de preservação, proteção e recuperação do meio ambiente.

§ 2º O IPTU VERDE só poderá ser concedido aos contribuintes que estiverem obrigatoriamente em dia com suas obrigações tributárias para com o Município de Gramado.

§ 3º Os requisitos, procedimentos e conteúdo do Programa de Incentivos Tributários que visam valorizar práticas ambientais relevantes para cidade, terá a denominação "IPTU Verde" e será proposta por meio de lei de iniciativa do Executivo Municipal, no prazo de 12 (doze) meses, a contar da publicação desta Lei.

**Art. 380.** Compete ao Poder Executivo apresentar, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da promulgação desta Lei, a criação de um "Selo Verde" com diferentes categorias e de acordo com os diversos itens de sustentabilidade que a edificação contempla, desde o projeto, passando pela fase de implantação até a fase de operação, recebendo incentivos nessas

diferentes etapas (desconto em taxas de análise, preferências de análise, prazos de emissão de licenças, desconto no IPTU, tudo isso de acordo com a classificação que atingir).

**Art. 381.** O Município de Gramado buscará adequar todas as demais leis municipais ao presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), constituindo-as em instrumento de concretização das diretrizes aqui propostas.

**Art. 382.** São políticas de longo prazo, consolidadas pela comunidade de Gramado no decurso de sua história, os princípios e diretrizes constantes no Título II desta lei, não podendo ser alteradas, sem consulta pública aos segmentos da comunidade, com ampla publicidade e devidamente documentada, a qual fará parte integrante de projeto de lei.

**Art. 383.** O Município também criará instrumentos de gestão democrática, na forma do art. 2.º, inciso II, do Estatuto da Cidade, buscando assegurar a participação popular e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na alteração desta Lei, na formulação, execução e acompanhamento dos planos e projetos que visem concretizar as diretrizes aqui propostas, evitando alterações ou interesses que não digam respeito à comunidade como um todo.

**Art. 384.** O Município criará instrumentos legais que visem difundir os princípios aqui estabelecidos nas escolas e em toda a coletividade, buscando conscientizar as atuais e futuras gerações do projeto de cidade aqui consolidado, fomentando a responsabilidade coletiva para sua execução.

**Art. 385.** As hortênsias são consideradas espécies de protegidas ao longo de estradas e acessos ao município de Gramado, devendo lei específica regulamentar o seu plantio, conservação e preservação em todo o município, inclusive prevendo multas para a não observância destes, buscando o embelezamento da paisagem.

**Art. 386.** O Código de Posturas regulamentará o comportamento social com vistas à preservação de costumes, cultura, hábitos, atitudes e outros, preservando a convivência, o bem-estar e o embelezamento, com respectivas multas na não observância destes, buscando assegurar o cumprimento das diretrizes do presente Plano Diretor.

**Art. 387.** As demais leis municipais deverão ser instrumentos de concretização das diretrizes aqui propostas, tendo sempre presentes o respeito ao cidadão e ao meio ambiente.

### CAPÍTULO III

#### DOS PRAZOS E DAS ESPECIFICIDADES DO TÍTULO DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DOS CONDOMÍNIOS

**Art. 388.** O Município no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da entrada em vigor desta Lei, através de decreto, regulamentará os procedimentos referentes à regularização de loteamentos e assentamentos clandestinos, inclusive a sua remoção e demolição das edificações irregularmente construídas.

**Art. 389.** Não caberá ao Poder Público qualquer responsabilidade por eventuais diferenças de área de lotes ou quarteirões ou glebas resultantes de processos de parcelamento do solo, qualquer que seja a forma destes, ou mesmo eventuais defeitos apresentados por qualquer das obras executadas, mesmo depois de sua entrega oficial.

**Art. 390.** A validade da aprovação dos projetos de parcelamento do solo na forma de Loteamentos abertos ou de acesso controlado ou de desmembramentos, bem como para condomínio de lotes, para fins de protocolo do respectivo pedido de registro terão um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da obtenção dos seguintes documentos e valendo o que ocorrer por último:

- I - Licença de Instalação (LI) do órgão ambiental competente;
- II - Emissão da portaria de aprovação do projeto;
- III - Licença de obras;
- IV - Emissão de termo de garantia, se aplicável ao caso.

§ 1º Decorrido este prazo, os projetos de parcelamento e de condomínios deverão ser submetidos novamente à aprovação pelo Município, o qual através do órgão competente realizará análise de acordo com a legislação vigente, oportunidade em que será expedido novo licenciamento.

§ 2º Caso haja mudanças na legislação, os parcelamentos deverão submeter-se as imposições legais vigentes para ter suas aprovações revalidadas.

**Art. 391.** Todos os laudos, projetos e obras referidos nesta lei, ou que sejam exigidos complementarmente, deverão ser elaborados por profissionais habilitados na forma da lei e serão exigidas as competentes ART - Anotações de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica.

**Art. 392.** Os responsáveis técnicos pela execução das diversas obras do empreendimento são, nos projetos que lhes disserem respeito, solidariamente responsáveis com o proprietário pelo cumprimento das exigências técnicas contidas nos projetos aprovados pelo Município, bem como pela fiel execução destes.

#### CAPÍTULO IV DOS ANEXOS

**Art. 393.** São partes integrantes desta lei:

- I - ANEXO I - Esquemas conceituais do modelo urbano territorial;
- II - ANEXO II EM - Mapa de zoneamento do Município de Gramado;

III - ANEXO II EU - Mapa de zoneamento da Cidade de Gramado;

IV - ANEXO III EM - Mapa de Bairros;

V - ANEXO IV EM - Mapa de Projetos Urbanísticos Relevantes do Município de Gramado (PUR);

VI - ANEXO IV EU - Mapa de Projetos Urbanísticos Relevantes da Cidade de Gramado (PUR);

VII - ANEXO V EM - Áreas de Preservação Cultural do Município de Gramado (APC);

VIII - ANEXO V EU - Áreas de Preservação Cultural da Cidade de Gramado (APC);

IX - ANEXO VI EM - Direito de Preempção do Município de Gramado (ADP);

X - ANEXO VI EU - Direito de Preempção da Cidade de Gramado (ADP);

XI - ANEXO VII EM - Áreas de Interesse Ambiental e Paisagística e Áreas Não Edificáveis do Município de Gramado (AIAP-ANE);

XII - ANEXO VII EU - Áreas de Interesse Ambiental e Paisagística e Áreas Não Edificáveis da Cidade de Gramado (AIAP-ANE);

XIII - ANEXO VIII EM - Áreas de Interesse Social do Município de Gramado (AIS);

XIV - ANEXO VIII EU - Áreas de Interesse Social da Cidade de Gramado (AIS);

XV - ANEXO IX EM - Áreas de Preservação Permanente (APP);

XVI - ANEXO X - Áreas de Risco, Sujeitas a Inundações e Movimentações de Massa; (AR);

XVII - ANEXO XI - Regime Urbanístico;

XVIII - ANEXO XII - Descrição e detalhamento de usos;

XIX - ANEXO XIII - Desenhos Ilustrativos;

XX - ANEXO XIV - Obras Acessórias e Canteiro de Obras;

XXI - ANEXO XV - Descrição de Parques Temáticos Rural;

XXII - ANEXO XVI - Termo de Referência para Atividades de Uso Tolerado;

XXIII - ANEXO XVII - Formulário para Cálculo da Transferência do Direito de Construir;

XXIV - ANEXO XVIII - Inventário dos Bens Históricos de Gramado.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal, em relação ao Anexo IX EM - Áreas de Preservação Permanente, deverá revisar o conteúdo, deste Anexo, no prazo de 12 (doze) meses, a contar da aprovação desta Lei, adequando à escala a 1/10.000.

CAPÍTULO V  
DOS PRAZOS GERAIS PARA REGULAMENTAÇÃO

**Art. 394.** Ficam definidos os seguintes prazos para a elaboração de projetos e regulamentações a partir da publicação desta Lei:

I - 18 (dezoito) meses para definição dos critérios para elaboração dos projetos e participação da Operação Urbana Consorciada, prevista no Título III - Dos Projetos Urbanísticos relevantes, Capítulo II, Seção XI - Projeto urbanístico relevante - POVOADOS RURAIS AUTOSSUSTENTÁVEIS, art.37;

II - 18 (dezoito) meses para definição dos critérios de viabilidade técnica e de gestão das áreas de preservação cultural, prevista no Título III - Dos Projetos Urbanísticos relevantes, Capítulo II, Seção XV - Projeto urbanístico relevante - INVENTÁRIO PATRIMONIAL DO MUNICÍPIO, art. 41;

III - 12 (doze) meses para regulamentação dos itens descritos no Título III - Dos Projetos Urbanísticos relevantes, Capítulo II, Seção XVII - Projeto urbanístico relevante - PERIMETRAL OESTE, §2.º do art.43;

IV - 12 (doze) meses para regulamentação dos itens descritos no Título III - Dos Projetos Urbanísticos relevantes, Capítulo II, Seção XVIII - Projeto urbanístico relevante - PERIMETRAL LESTE, §2.º do art. 44;

V - 12 (doze) meses para regulamentação dos itens descritos no Título III - Dos Projetos Urbanísticos relevantes, Capítulo II, Seção XXIV - Projeto urbanístico relevante - NOVA CENTRALIDADE REGIÃO NORTE, §2.º do art. 50;

VI - 12 (doze) meses para regulamentação do item descrito no Título VII - Dos equipamentos e infraestruturas urbanas, Capítulo III - Das torres de estação rádio base (EBR) ou assemelhados, art. 338;

VII - 12 (doze) meses para regulamentação dos requisitos, procedimentos e conteúdo do Programa de Incentivos Tributários, descrito neste Título, no Capítulo II - Dos Incentivos Ambientais, §3.º do art.379;

VIII - 180 (cento e oitenta) dias para regulamentação e criação do Selo Verde, conforme descrição deste Título, no Capítulo II - Dos Incentivos Ambientais, art. 380;

IX - 180 (cento e oitenta) dias para regulamentação, através de Decreto, dos procedimentos para regularização dos loteamentos e assentamentos clandestinos, conforme descrição deste Título, no Capítulo III - Dos prazos e das especificidades do título do parcelamento do solo urbano e dos condomínios, art. 388;

X - 12 (doze) meses para revisar o conteúdo descrito no Anexo IX EM - Áreas de Preservação Permanente, descrito neste Título, no Capítulo V - Dos Anexos, par. único do art. 393;

XI - 12 (doze) meses para regulamentação dos itens descritos no Título III - Dos Projetos Urbanísticos relevantes, Capítulo II, Seção XV - Projeto urbanístico relevante - PARQUE DAS ORQUÍDEAS, parágrafo único, do art. 31;

XII - 12 (doze) meses para regulamentação dos itens descritos no Título III - DA INFRAESTRUTURA VERDE do art. 339;

XIII - 30 (trinta) dias para a regulamentação dos itens descritos no Título IV - da Ordenação do Território, Capítulo III, arts. 111 e 112;

**Art. 395.** Ficam revogadas a Lei nº 3.296/2014, Lei nº 3.420/2015, Lei nº 3.501/2016, Lei nº 2.351/2005 e Lei nº 2.719/08.

**Art. 396.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gramado, 28 de novembro de 2022.

Nestor Tissot  
Prefeito de Gramado

**Ciente. Mariana Melara Reis Procuradora-  
Geral do Município**

**Juliana Fisch Secretária Municipal de  
Administração**

[Download do documento](#)