

# AUTÓGRAFO Nº AUT-137/2014 CONFORME PROCESSO-363/2014

**Dados do Protocolo****Protocolado em:** 15/07/2014 09:51:42**Protocolado por:** Paula Miranda  
Schaumlöffel

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

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE GRAMADO

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

TÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

TÍTULO IV - DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

TÍTULO V - DA ABRANGÊNCIA

CAPÍTULO I - OBRAS PÚBLICAS E PUBLICIDADE

CAPÍTULO II - ALTERAÇÕES DE FACHADAS

CAPÍTULO III - EDIFICAÇÕES EXISTENTES

TÍTULO VI - DA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E RURAL

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO II - DAS ZONAS DE USO

SEÇÃO I - DAS ZONAS RESIDENCIAIS - ZR

SEÇÃO II - DAS ZONAS COMERCIAIS - ZC

SEÇÃO III - DAS ZONAS INDUSTRIAIS - ZI

SEÇÃO IV - DA ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

SEÇÃO V - DAS ZONAS ESPECIAIS

SEÇÃO VI - DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA

SEÇÃO VII - DOS NÚCLEOS URBANOS

SEÇÃO VIII - DA ZONA RURAL

SEÇÃO IX - DAS ZONAS TEMÁTICAS

CAPÍTULO III - DO SISTEMA VIÁRIO

CAPÍTULO IV - DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO V - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO II - DO COEFICIENTE IDEAL - CI

SEÇÃO III - DA ÁREA CONSTRUÍDA- AC

SEÇÃO IV - DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - (IA)

SEÇÃO V - DA TAXA DE OCUPAÇÃO - TO

SEÇÃO VI - DA ÁREA DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL (APPA)

SEÇÃO VII - DA TAXA DE PERMEABILIDADE

SEÇÃO VIII - DA ALTURA, VOLUME E NÚMERO DE PAVIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO IX - DOS RECUOS DAS EDIFICAÇÕES

SUBSEÇÃO I - RECUOS DE FRENTE

SUBSEÇÃO II - RECUOS LATERAIS

SUBSEÇÃO III - RECUOS DE FUNDOS

SEÇÃO X - DA COMPENSAÇÃO PARA GRANDES OBRAS

SEÇÃO XI - DO COMPRIMENTO DAS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO XII- CARACTERÍSTICAS ARQUITETÔNICAS PREDOMINANTES

CAPÍTULO VI - DAS CONDIÇÕES DAS EDIFICAÇÕES

SEÇÃO I - DOS CORPOS AVANÇADOS

SEÇÃO II - DA ACESSIBILIDADE NOS EDIFÍCIOS PÚBLICOS E COMERCIAIS

SEÇÃO III - DAS GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

SEÇÃO IV - DA MOBILIDADE URBANA

SEÇÃO V - DAS GARAGENS OU ESTACIONAMENTOS - ROTATIVOS

SEÇÃO VI - DO SUBTELHADO OU SÓTÃOS

CAPÍTULO VII - INSTALAÇÕES DE HOSPEDAGEM TRANSITÓRIAS

TÍTULO VII - DA GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I - DOS MECANISMOS DE CONTROLE URBANO

SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

SEÇÃO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

SEÇÃO III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

SEÇÃO IV - DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

SEÇÃO V - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

SEÇÃO VI - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

SEÇÃO VII - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SEÇÃO VIII - DAS OPERAÇÕES CONSORCIADAS

SEÇÃO IX - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SEÇÃO X - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

TÍTULO VIII - DOS EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES

CAPÍTULO I - DO ESGOTO SANITÁRIO, PLUVIAL E OUTROS

CAPÍTULO II - DAS OBRAS ESPECIAIS

CAPÍTULO III - DAS TORRES E ASSEMELHADOS

TÍTULO XI - DA AUTORIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES

CAPÍTULO I - DO HABITE-SE

CAPÍTULO II - ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I - DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS E TRIBUTÁRIAS

CAPÍTULO II - DAS NORMAS DE ENCAMINHAMENTO DOS PROCESSOS

CAPÍTULO III - DO LICENCIAMENTO DOS PROCESSOS

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

SEÇÃO I - MULTAS

SEÇÃO II - EMBARGOS

SEÇÃO III - INTERDIÇÃO DE PRÉDIOS OU DEPENDÊNCIAS

SEÇÃO IV - DEMOLIÇÕES

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Município de Gramado promoverá o desenvolvimento integrado da área urbana e rural na forma da presente lei, com a finalidade de garantir a qualidade de vida, organizar os espaços urbanos e rurais, preservar e manter a paisagem natural e edificada, através do presente Plano Diretor de Desenvolvimento

Integrado, referenciado pela sigla (PDDI), instrumento básico da política de desenvolvimento, controle e expansão do Município.

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

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

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

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

I - a organização físico-territorial da área urbana e rural em termos de uso e ocupação do solo, tendo em vista a perfeita adequação entre as funções urbanas e rurais;

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

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

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

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

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

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

**Art. 3º O planejamento do desenvolvimento integrado do Município será consubstanciado no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado e seu acompanhamento, monitoramento e detalhamento serão permanentes e, ainda, desenvolvidos por equipe técnica do Município, ouvido o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, cuja sigla oficial será C-PDDI, que através dos seus membros representam os segmentos constituídos da sociedade, na forma estabelecida pelo disposto na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade e regulamentado pela Lei Municipal no 2.346 de 09 de agosto de 2005 e suas alterações. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

§ 1º O Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado C-PDDI, citado no "caput", terá

uma Comissão Técnica, cuja sigla oficial será CT-C-PDDI, para atuar permanentemente junto ao Executivo, no sentido de dar embasamento relativo a questões relacionadas com as edificações.

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

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

## TÍTULO II

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

**§ 5o Os condomínios de lotes por unidades autônomas e os loteamentos fechados não poderão ter em suas legislações internas dispositivos que contrariem o disposto na presente lei, no que tange aos "requisitos urbanísticos" e demais regulamentações, sejam elas municipais, estaduais e federais, sendo que as mesmas devem ter o intuito de reduzir e/ou restringir, nunca de aumentar ou favorecer, os requisitos urbanísticos. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

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

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

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

III - ANEXO III – Tabela de Coeficiente Hoteleiro.

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

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

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

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

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

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

X - ANEXO X – Planta de Zoneamento Urbana e Rural

XI - ANEXO XI – Mapa de Bairros.

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

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

**Art. 6º O PDDI, inclusive seus anexos, somente poderá ser alterado, reavaliado, complementado ou detalhado através de Lei Municipal, fundamentada em estudos técnicos elaborados por profissionais habilitados, ouvido o C-PDDI e o COMDEMA, e ainda, cumpridas as determinações estabelecidas na Lei Federal no 10.257 de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

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

**§ 2º Os casos omissos nesta lei ou de interpretação duvidosa serão resolvidos pelo executivo municipal, ouvindo o Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (C-PDDI), respeitada a diretriz fundamental prevista no artigo 11, as diretrizes gerais do artigo 12, desta lei. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014) e (Redação pela Emenda Modificativa nº. 003/2014)**

**§ 3º Todos os casos omissos na presente lei, que obtiverem um parecer do C-PDDI sobre determinado assunto, serão regulamentados pelo Prefeito, mediante decreto, tornar-se-ão “normas obrigatórias a serem adotadas em todos os casos semelhantes”, até que seja aprovada pela Câmara**

**de Vereadores as alterações da presente lei, regulamentando a matéria, respeitando o prazo do § 1º.**

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

### TÍTULO III

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

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

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

Art. 8º Salvo dispositivo legal em contrário, os projetos de construção e de parcelamento do solo terão validade e serão examinados de acordo com a "legislação urbanística" vigente à época de seu protocolo junto aos órgãos do Município, observando-se:

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

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

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

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

§ 1º O previsto nos incisos I e III somente será válido para os processos que tenham apresentado a

documentação mínima necessária para avaliação do processo; do contrário, os mesmos deverão adequar-se à presente legislação e as demais pertinentes.

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

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

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

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

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

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

§ 3o Ocorrendo o previsto no parágrafo anterior, aplicar-se-á a presente legislação e as demais pertinentes a partir do pavimento onde a obra tiver continuidade, mas, para efeito de cálculos dos requisitos urbanísticos (taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos obrigatórios e coeficiente ideal), deverão ser incluídas todas as obras existentes sobre o lote, sendo que os recuos serão aplicados a partir do pavimento existente.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### TÍTULO IV

#### DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

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

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

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

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

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

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

VI - a preservação do patrimônio natural e criado;

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

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

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

Art. 12. São diretrizes gerais do Município de Gramado:

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

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

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

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

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

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

## TÍTULO V

### DA ABRANGÊNCIA

#### CAPÍTULO I

##### OBRAS PÚBLICAS E PUBLICIDADE

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

**Art. 14. As obras públicas necessariamente deverão apresentar Estilo Arquitetônico Predominante de Gramado em suas fachadas, obedecendo o disposto na Seção XII, Capítulo V, desta lei. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**Art. 15. Todo imóvel de propriedade do Município que tenha sido adquirido por finalidade específica, disposta em lei, somente poderá ter alterada a sua finalidade de uso após análise e aprovação do C-PDDI, COMDEMA e aprovação da Câmara Municipal de Vereadores. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

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

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

## CAPÍTULO II

### ALTERAÇÕES DE FACHADAS

**Art. 18. Para a alteração de fachadas, a mesma deverá ser aprovada pela CT-C-PDDI e pelo Conselho Municipal de Publicidade e Propaganda de Gramado (COMPRUG), com a documentação mínima exigida no anexo VI e para tanto a edificação deverá estar aprovada com habite-se, caso contrário deverá ser regularizada junto com a solicitação de alteração da fachada. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

## CAPÍTULO III

### EDIFICAÇÕES EXISTENTES

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

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

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

## TÍTULO VI

### DA ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E RURAL

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 21. A estruturação do espaço urbano, dos núcleos urbanos e da zona rural consubstancia-se em normas relativas ao uso, ocupação e parcelamento do solo, constituídas de: (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

I - zonas de uso;

II - requisitos urbanísticos;

III - sistema viário;

**IV - dispositivos e controle do parcelamento do solo – Lei do Parcelamento do Solo;**

V - equipamentos urbanos e comunitários;

VI - mecanismos de gerenciamento do desenvolvimento urbano e rural.

Art. 22. O uso do solo, para atividades vinculadas ao desenvolvimento urbano e rural, é regulado mediante a instituição de zonas de uso, conforme a Planta de Zoneamento, Anexo X, da presente lei, às quais aplicar-se-ão os "requisitos urbanísticos" correspondentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§1º No caso de serem adotadas algumas das condições dos incisos I e II, deverá ser obedecido as leis municipais. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

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

## CAPÍTULO II

### DAS ZONAS DE USO

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

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

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

II - pelas vias públicas, quando internamente das quadras e se tratando da mesma zona;

III - pelos lotes que fazem frente para um logradouro ou via de circulação (rua, avenida, passagem,

outras);

IV - pelos limites urbanos da cidade, ou pela descrição na planta do Anexo X, quando não se enquadram em nenhum dos itens acima.

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

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

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

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

**§ 6º No caso de vias estaduais, para cumprimento do estabelecido na alínea "c", do parágrafo primeiro, deverá ser observado a faixa de domínio das rodovias ERS-235 e ERS-115 delimitada pelo órgão competente, conforme especificado abaixo: (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**I – ERS 115, Gramado/Taquara:**

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

**II – ERS 235, Gramado/Nova Petrópolis:**

- a) 15m para cada lado.

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

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

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

**mesmo. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

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

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

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

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

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

**§ 2º Em se tratando de atividades não especificadas nesta lei (Anexo I), o Município analisará individualmente cada uma delas e, ouvido o C-PDDI e o CT-COMDEMA, poderá licenciar a mesma, mediante decreto específico. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

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

**§ 4º Para lotes com área igual ou inferior a 1.800,00m<sup>2</sup> (mil e oitocentos metros quadrados), numa mesma matrícula, localizados na zona residencial dois (ZR2) e na zona residencial dois especial (ZR2E), somente serão permitidos edificações destinadas a pousadas, hotéis, congêneres, residenciais plurifamiliares e comerciais com até 06 (seis) unidades (geminados, isolados ou em blocos).**

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

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

**§ 7º. Fica o Município autorizado, mediante parecer da CT-C-PDDI, a tornar um zoneamento mais restritivo quanto aos usos, desde que essa vontade seja explicitada por uma associação de moradores ou pelo empreendedor, quando da aprovação e implantação do empreendimento, mediante celebração do Termo de Convênio de Controle das Edificações (Anexo IV), entre a Prefeitura de Gramado e a Associação de Moradores. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

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

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

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

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

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

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

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

**§ 5º Em caso de alteração da razão social, sem mudança de atividade, a empresa poderá permanecer no local, desde que apresente antecipadamente o licenciamento ambiental (Licença de Instalação).**

**§ 6º O deslocamento mencionado no § 4º, sempre observando as Leis Municipais, será incentivado através de: (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**I - redução ou isenção, temporárias, do IPTU;**

**II - redução ou isenção total por período determinado de taxas relativas aos serviços públicos municipais;**

**III - investimentos públicos em infraestrutura, pública e privada;**

**IV - plano de financiamento através de convênios com o sistema financeiro público e/ou privado vigente;**

**V - outras ações públicas que viabilizem o deslocamento da atividade incompatível para uma zona adequada, deliberada pelo Conselho do Plano Diretor (C-PDDI);**

**VI - aumento de impostos e taxas enquanto a atividade permanecer na zona de uso inadequado, considerada incompatível.**



§ 7º Não será permitido nenhum tipo de ampliação, mesmo que de manutenção de prédios, que estejam construídos sobre o recuo frontal de ajardinamento ou de alargamento do sistema viário, não autorizados pelo Plano Diretor, respectivo a época da construção do mesmo, independente da atividade ser ou não compatível com a zona de uso.

§ 8º Somente será autorizada qualquer alteração no prédio existente depois de efetuada a demolição da parte que avançar sobre os recuos aqui mencionados, ficando permitidas reformas para conservação ou adequação do uso.

§ 9º Em caso de sinistro, não havendo a possibilidade de se edificar sobre o lote, de acordo com a lei vigente, poderá o seu proprietário requerer a reconstrução do prédio com as mesmas características originais (recuos, taxas, índices e coeficiente ideal), de acordo com o projeto aprovado.

§ 10. O previsto no parágrafo anterior, obrigatoriamente deverá ser comprovado pela autoridade competente e ter parecer favorável da CT-C-PDDI.

Art. 31. Para efeito de aplicação desta lei, consideram-se como "Usos Estabelecidos" aqueles constantes no Anexo II, que fazem parte da mesma, para suas respectivas zonas de usos. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

Art. 32. Para efeitos de aplicação desta lei, são criadas as seguintes Zonas de Uso:

**I- ZONAS RESIDENCIAIS ..... ZR**

Zona Residencial Um ..... ZR1

Zona Residencial Um Especial.....ZR1E

Zona Residencial Dois.....ZR2

Zona Residencial Dois Especial .....ZR2E

Zona Residencial Três ..... ZR3

Zona Residencial Quatro..... ZR4

Zona Residencial Cinco..... ZR5

**II - ZONAS COMERCIAIS ..... ZC**

Zona Comercial Um ..... ZC1

Zona Comercial Dois ..... ZC2

Zona Comercial Três ..... ZC3

**III - ZONA INDUSTRIAL ..... ZI**

<b>IV - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL .....</b>	<b>ZPA</b>
<b>Zona de Proteção Ambiental .....</b>	<b>ZPA</b>
<b>Zona de Proteção Ambiental Especial.....</b>	<b>ZPAE</b>
<b>V - ZONAS ESPECIAIS .....</b>	<b>ZE</b>
<b>Áreas de Interesse Público .....</b>	<b>AIP</b>
<b>Áreas de Preservação Permanente .....</b>	<b>APP</b>
<b>Áreas de Contenção da Expansão Urbana.....</b>	<b>ACEU</b>
<b>Áreas de Interesse Urbanístico .....</b>	<b>AIU</b>
<b>Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico .....</b>	<b>AIAP</b>
<b>Áreas de Interesse Turístico.....</b>	<b>AIT</b>
<b>Áreas de Mata Atlântica .....</b>	<b>AMT</b>
<b>Áreas Não- Edificáveis .....</b>	<b>ANE</b>
<b>Áreas de Monitoramento para Futuro Estudo de Infra-Estrutura .....</b>	<b>AMFEIE</b>
<b>VI – Zona de Expansão Urbana .....</b>	<b>ZEU</b>
<b>VII- NÚCLEOS URBANOS .....</b>	<b>NU</b>
<b>Loteamento Sitio Carazal .....</b>	<b>NU1</b>
<b>Loteamento Vale dos Pinheiros .....</b>	<b>NU2</b>
<b>Loteamento Residencial da Cascata .....</b>	<b>NU3</b>
<b>Loteamento Velocino Ferrari .....</b>	<b>NU4</b>
<b>Loteamento Heri Stahl .....</b>	<b>NU5</b>
<b>Loteamento Golf Club .....</b>	<b>NU6</b>
<b>VIII- ZONA RURAL .....</b>	<b>ZRU</b>
<b>Zona Rural Um .....</b>	<b>ZRU1</b>
<b>Zona Rural Dois .....</b>	<b>ZRU2</b>
<b>Zona Rural Três.....</b>	<b>ZRU3</b>
<b>Zona Rural Quatro.....</b>	<b>ZRU4</b>

<b>IX- ZONA TEMÁTICA.....</b>	<b>ZT</b>
<b>Zona Temática Rural .....</b>	<b>ZTR</b>
<b>Zona Temática Urbana .....</b>	<b>ZTU</b>

**Art. 33.** Para cada zona de uso serão indicados, no quadro específico constante do Anexo II, os usos característicos e admitidos, sendo que aqueles não constantes do mesmo serão considerados proibidos para a respectiva zona.

**Parágrafo Único.** A implantação das diversas atividades nas suas respectivas zonas de uso será monitorada pelo CT-C-PDDI, CT-COMDEMA e COMDER, acompanhadas pelas entidades a que as mesmas estão ligadas, de modo a poder se estabelecer os pré requisitos urbanísticos ideais, respectivamente a cada uma delas.

**Art. 34.** Todo projeto de edificação está sujeito as legislações pertinentes, de acordo, com seu uso e características, devendo o mesmo observar também as condições da licença de Operação do loteamento, bem como outros requisitos legais aplicáveis, como a restrição de uso e tamanho mínimo de lotes.

## **SEÇÃO I**

### **DAS ZONAS RESIDENCIAIS - ZR**

**Art. 35.** As zonas residenciais destinam-se à habitação, sejam elas unifamiliares, plurifamiliares ou atividades complementares, respeitados os usos admitidos e as atividades ali pretendidas.

**§ 1º** As zonas residenciais são subdivididas conforme o artigo 32, inciso I desta lei, e os usos característicos e admitidos constam no Anexo II para cada uma delas, respectivamente.

**§ 2º** Dentro de uma zona exclusivamente "residencial unifamiliar", quando se tratar de "condomínio de lote" ou "loteamento fechado", previsto na Lei do Parcelamento do Solo, poderá haver lotes ou quadras destinados ao uso de "residências plurifamiliares" ou "comerciais".

**§ 3º** Nas zonas onde o uso característico for apenas "residencial unifamiliar" (ZR1, ZR1E, NU3, NU4, NU5, NU6, AIAP, AMA, ZPA,) e nos lotes unifamiliares na ZR2E, poderá haver mais de uma unidade na mesma matrícula, observada uma fração ideal mínima de lote de 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), para cada uma delas, respeitando-se todos os "requisitos urbanísticos" do lote e um afastamento mínimo entre elas igual ao maior recuo lateral.

**§ 4º Para preservação do meio ambiente, em especial de áreas que são importantes para o cumprimento da diretriz principal do Município, ficam criadas áreas especiais:**

**I- onde a ocupação do solo é restrita para residências unifamiliares e o parcelamento destas áreas deverá respeitar uma área mínima de lote de 1.200,00 m<sup>2</sup>. A denominação destas áreas será ZR1-E (Zona Residencial Um Especial) e AIAP (Área de Interesse Ambiental e Paisagístico), cujos requisitos urbanísticos encontram-se no Anexo I desta lei.**

**II- onde a ocupação é restrita a algumas atividades e o parcelamento destas áreas deverá respeitar uma área mínima de lote de 1.200,00m<sup>2</sup> para residências unifamiliares e 1.800,00m<sup>2</sup> para residências pluri familiares. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**III - A denominação destas áreas será ZR2-E (Zona Residencial Dois Especial), cujos "requisitos urbanísticos", encontram-se no Anexo I desta lei. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§ 5º Fica criada a zona residencial quatro (ZR4), localizada exclusivamente no bairro Várzea Grande e arredores, conforme Planta de Zoneamento (Anexo X), que tem como objetivo absorver a futura demanda decorrente da implantação do Zoneamento Industrial nessa localidade.**

**§ 6º A zona residencial quatro (ZR4) tem os mesmos usos característicos e admitidos na ZR3, e também tem seus requisitos urbanísticos majorados, conforme Anexo I e Anexo II, mas somente em terrenos com mais de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) numa mesma matrícula, caso contrário, deverá obedecer à todos os requisitos urbanísticos da ZR3.**

**§ 7º Fica criada a Zona Residencial Cinco (ZR5) localizada em áreas estratégicas ao longo de vias importantes do município ou de acesso, criando um modelo organizado e sustentável em pontos estratégicos do Município.**

## **SEÇÃO II**

### **DAS ZONAS COMERCIAIS - ZC**

**Art. 36. As zonas comerciais destinam-se principalmente a atividades comerciais e de prestação de serviços, entre outras, respeitados os usos admitidos e as atividades ali pretendidas.**

**Parágrafo único. As zonas comerciais são subdivididas conforme o artigo 32, inciso II desta lei, e os usos característicos e admitidos constam no anexo II, para cada uma delas, respectivamente.**

## **SEÇÃO III**

## **DAS ZONAS INDUSTRIAIS – ZI**

**Art. 37. As zonas industriais destinam-se principalmente à localização de atividades industriais do tipo I e II, bem como a alguns tipos de comércio, depósitos de grande porte e assemelhados, respeitados os usos admitidos e as atividades ali pretendidas.**

**§ 1º Para efeito desta lei, considera-se:**

**I - indústria I – Atividades industriais cujo potencial poluidor seja definido como médio ou baixo, conforme resolução em vigor, do CONSEMA ou CONAMA.**

**II - indústria II - Atividades industriais cujo potencial poluidor seja definido como alto, conforme resolução em vigor, do CONSEMA ou CONAMA.**

**§ 2º Consideram-se nocivas ou incômodas, as atividades industriais do tipo II, que prejudiquem a qualidade de vida da população ou que causem danos ao meio ambiente: &n bsp;**

**I - pela produção de poeiras, gases, exalação, detritos e resíduos;**

**II - pela produção de barulho acima do permitido pena ABNT ou lei específica;**

**III- pela utilização de matérias-primas, ingredientes, componentes ou processos industriais que apresentem potencialmente periculosidade ou prejuízo à saúde da população;**

**IV- pelo potencial de incêndio ou explosões que por ventura possam estar sujeitas;**

**V- pela potencialidade de tráfego de carga e descarga pesada e contínua.**

**§ 3º Para licença de instalação de qualquer atividade industrial (do tipo I e II), a critério do Município, se necessário, será solicitada a apresentação do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos da Lei Federal no 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade), bem como a licença dos órgãos estaduais e federais, quando for o caso.**

**§ 4º Para que as indústrias acima referidas obtenham o licenciamento do órgão ambiental competente, inicialmente o Município, através de seu órgão competente, analisará os projetos e fornecerá uma "Certidão de Zoneamento Compatível", bem como dará visto aos mesmos.**

**§ 5º A aprovação definitiva do projeto será dada após o cumprimento de todos os requisitos previstos na presente lei e demais legislações pertinentes, em especial, a de Licença de Instalação, fornecida pelo órgão ambiental competente.**

**§ 6º O alvará de funcionamento das indústrias do tipo I e II será fornecido após a apresentação da Licença de Operação (LO), expedida pelo órgão ambiental competente e estará condicionado ao permanente cumprimento da presente lei e das demais que regulamentam a atividade, sejam elas municipais, estaduais e federais.**

**§ 7º Nas zonas industriais, os aspectos urbanísticos de cumprimento da diretriz**

fundamental do Município de Gramado deverão fazer parte do projeto e serão objeto de aprovação por parte do mesmo.

§ 8º Nas zonas onde são permitidas atividades do tipo indústria I, será admitido as atividades do tipo indústria II, limitado a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área fabril, e que obrigatoriamente obtenham o respectivo licenciamento do órgão ambiental.

#### **SEÇÃO IV**

##### **DA ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**

**Art. 38.** A Zona de Proteção Ambiental constitui-se de áreas onde há grande quantidade de matas nativas e que, por sua natureza, seja ela ecológica, paisagística, ou outra, devam ser preservadas, com vistas ao cumprimento das diretrizes do Município de Gramado. Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

§ 1º Nestas áreas o uso característico é residencial unifamiliar, podendo haver atividades complementares definidas como uso admitido.

§ 2º Nestas áreas, a ocupação urbanística se dará com taxa de ocupação (TO), índice de aproveitamento (IA) e altura restritos, de modo a evitar o impacto ambiental citado no Anexo I, desta lei.

#### **SEÇÃO V**

##### **DAS ZONAS ESPECIAIS**

**Art. 39.** As zonas especiais 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.

**Art. 40.** As zonas especiais são formadas por áreas ou lotes com restrição à ocupação, devidamente identificadas na Planta de Zoneamento, Anexo X, com suas respectivas legendas, que se sobrepõem às zonas de uso e, quando for possível a edificação nestas áreas, os "requisitos urbanísticos" constam no Anexo I desta lei, e prevalecerão sobre o zoneamento geral. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

§ 1º. São consideradas zonas especiais:

- I- Áreas de Interesse Público..... - (AIP);**
- II- Áreas de Preservação ..... - (AP);**
- III- Áreas de Interesse Urbanístico..... - (AIU);**
- IV- Áreas de Contenção a Expansão Urbana..... - (ACEU);**
- V- Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico..... - (AIAP);**
- VI- Áreas de Interesse Turístico..... -(AIT);**
- VII- Áreas de Mata Atlântica.....- (AMA);**
- VIII- Áreas Públicas..... - (APU);**
- XI- Áreas Não-Edificáveis..... - (ANE).**
- X - Áreas de Monitoramento para Futuro Estudo de Infra-Estrutura - (AMFEIE)**

**§ 2º Consideram-se Áreas de Interesse Público (AIP) aquelas onde deve ser evitado o parcelamento e as edificações, cujo objetivo é a implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, conforme § 3º, e nas quais o Município exercerá o “direito de preempção”, bem como os proprietários poderão exercer a “transferência do direito de construir”, previsto nesta lei.**

**§ 3º A ocupação destas áreas, pelo poder público, ou através de operação consorciada, nos termos desta lei, está sujeita ao zoneamento principal, ou o mais próximo em que as mesmas se localizem, não se constituindo, portanto, em um zoneamento específico ou diferenciado.**

**§ 4º 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 pluvial e cloacal 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 se incluindo como “equipamentos especiais”, o sistema penitenciário, sendo que sua implantação dependerá de definição de zoneamento em lei especial municipal.**

**§ 5º Consideram-se Áreas de Preservação (AP) as matas e demais formas de vegetação que, por sua natureza, constituem sistemas de proteção da fauna e da flora, bem como de nascentes e mananciais hídricos naturais, em especial aqueles previstos na Lei Federal 12.651 de 05 de maio de 2012, em seu artigo 4º, que instituiu o “Código Florestal Federal”.**

**§ 6º Nas Áreas de Preservação (AP) é vedada a edificação de caráter particular ou público, podendo o Município criar unidades de conservação, reservas biológicas, parques naturais com a exploração do ecoturismo, entre outros, os quais poderão ser conservados, explorados e mantidos pelos proprietários ou iniciativa privada, na forma da lei.**

**§ 7º Com relação à Planta de Zoneamento (Anexo X), quanto a demarcação das AP prevalecerá a situação existente no local, conforme previsto na legislação aqui mencionada.**

**§ 8º Os proprietários dessas áreas poderão exercer a "transferência do direito de construir", quando as mesmas já tiverem sido objeto de parcelamento do solo regular, (aprovado pelo Município e com registro no Cartório de Imóveis, transformada em lote), bem como o Município poderá exercer o "direito de preempção".**

**§ 9º Consideram-se Áreas de Interesse Urbanístico (AIU) as áreas onde poderão ser desenvolvidos planos e programas de renovação e recuperação urbanística pelo Município ou iniciativa privada, tais como: loteamentos e assentamentos clandestinos, áreas de ocupação inadequadas, de qualquer ordem, ou ainda áreas onde o Município pretenda implantar projetos urbanos visando alcançar um equilíbrio na ocupação, racionalização, parcelamento e uso do solo, bem como áreas onde se pretendam criar projetos que venham complementar a atividade urbana e rural.**

**I - também integram as (AIU) as áreas onde o poder público pretenda implantar loteamentos populares, industriais e outros de interesse público.**

**II - a ocupação das Áreas de Interesse Urbanístico (AIU) será feita na forma do zoneamento em que as mesmas se localizam, não se constituindo em zoneamento específico, ou diferenciado, sendo que nestas áreas o Município poderá exercer o "direito de preempção", bem como os proprietários poderão exercer a "transferência do direito de construir".**

**§ 10. Consideram-se Áreas de Contenção de Expansão Urbana (ACEU) as áreas ou glebas que normalmente se destinam às atividades rurais ou sítios de lazer, devendo ser observado o módulo mínimo de parcelamento da zona rural de 3,0 ha. (três hectares).**

**I - são áreas que complementam a atividade rural na produção de hortigranjeiros e outros produtos, não sendo permitida, nestas áreas ou glebas, a implantação de infraestrutura, equipamentos e serviços de características urbanas onerosos, como também, deverá ser desestimulado o parcelamento do solo que não seja aquele aqui mencionado ou desejado pelo Município.**

**II - na ocupação dessas áreas deverá ser observado o zoneamento rural lindeiro.**

**§ 11. Consideram-se Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico (AIAP) as áreas ou glebas que apresentam paisagens e topografias já incorporadas à beleza natural do Município e que pelas suas características próprias, localização, fauna, flora e interesse público, devam ser preservadas como patrimônio natural, sendo que na ocupação dessas áreas deverá ser observado o previsto no Anexo I desta lei.**



**I- são áreas que visam o equilíbrio ambiental, a beleza urbanística e a qualidade de vida urbana, onde, na medida do possível, deverá ser evitado o parcelamento do solo, especialmente nos casos de mata nativa e outras belezas naturais e paisagísticas.**

**II- o parcelamento dessas áreas dependerá de estudo que ateste a sua descaracterização e deverá:**

- a) ser respeitada uma área mínima para os lotes de 1.200,00 m<sup>2</sup>;**
- b) as vias de circulação não devem descaracterizar a área;**
- c) as construções sobre os lotes sejam de um único pavimento térreo e cobertura;**
- d) ser observado, ainda, as restrições previstas na tabela do Anexo I, desta lei.**

**III- a sobreposição de zonas deverá ser interpretada quanto aos requisitos urbanísticos, o mais restritivo, e quanto aos usos característicos e admitidos, o mais permissivo.**

**§ 12. Consideram-se Áreas de Interesse Turístico (AIT) as áreas nas quais o poder público pretenda implantar atividades voltadas ao desenvolvimento do turismo, conforme diretriz principal do Município, podendo ser mediante recursos públicos ou privados.**

**I - nestas áreas a ocupação do solo será conforme os "requisitos urbanísticos" do zoneamento principal, e em qualquer situação, deverá sempre ter parecer favorável do C-PDDI e do COMDEMA, bem como o (EIV) e atender às demais legislações pertinentes.**

**II - o Município exercerá sobre essas áreas o "direito de preempção", bem como o proprietário poderá exercer a "transferência do direito de construir".**

**§ 13. Consideram-se Áreas de Mata Atlântica (AMA) aquelas definidas pelo Decreto Estadual nº 36.636/96 e que têm por objetivo preservar a fauna e a flora, conforme definido no mesmo, e estão localizadas à direita da Av. Borges de Medeiros, trecho da ERS -115 e da Avenida das Hortênsias, trecho da ERS-235.**

**I - Com exceção das áreas já parceladas, que obedecerão ao zoneamento previsto no Anexo I, nas demais áreas deverá ser observado o módulo mínimo de parcelamento na zona rural, que é de 3,0 ha (três hectares), e para sua ocupação prevalecerá o previsto no Anexo I desta lei.**

**II - A ocupação destas áreas far-se-á na forma do decreto citado, conforme legislação federal, estadual e municipal pertinentes.**

**§ 14. Consideram-se Áreas Públicas (APu) aquelas de propriedade do Município, onde se encontram edificados os prédios públicos, as praças e/ou áreas recebidas originárias de parcelamento do solo, como sendo "Áreas Livres de Uso Público" e outras, que por sua natureza sejam de domínio público.**

**§ 15. Consideram-se Áreas Não-Edificáveis (ANE) aquelas originárias de parcelamento do solo na forma de condomínio de lotes, previstas na Lei Municipal que dispõe sobre o Parcelamento do Solo, bem com o aquelas identificadas na Planta de Zoneamento (Anexo X), nas quais é vedada a edificação de caráter privado ou público .**

**I - é permitida a passagem, na forma de logradouros ou passagem de pedestres, pórticos e outras obras de infraestrutura sobre as mesmas, desde que tomadas às precauções necessárias à sua preservação, e ainda que o remanescente da gleba não tenha outro acesso ao logradouro público.**

**II - quando se tratar de áreas originadas de parcelamento do solo, poderão ser incluídas nos percentuais de áreas públicas, (áreas livres de uso público), sendo que 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, á título de indenização, considerando um Índice de Aproveitamento (IA), igual a media do zoneamento do terreno para as mesmas.**

**III - quando fizerem parte dos lotes, oriundos de parcelamento, terão mesmo índice da zona principal, porém na área proporcional não poderão ser edificadas, podendo serem utilizadas como área de preservação do lote.**

**IV - nos parcelamentos novos de solo a ANE deverá ficar na área lindeira das indústrias já estabelecidas.**

**V - a ANE, referida no inciso anterior, será uma faixa com largura mínima de 8m (oito metros) e deverá ser arborizada.**

**VI - também, para o disposto no inciso IV e V, as indústrias deverão atender aos condicionantes ambientais previstos pelos órgãos competentes.**

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

**§17. Os projetos que estejam incluídos nas áreas citadas no §16, deverão ser aprovado pelo COMDEMA e pelo C-PDDI e obter autorização da Secretaria de Governança.**

**Art. 41. A modificação não autorizada, a destruição, a desconfiguração ou o desvirtuamento de sua feição original, no todo ou em parte, das áreas constantes nos parágrafos 1º. A 17, do artigo 40 desta lei, sujeitam o infrator às seguintes penalidades, além das demais responsabilidades previstas em lei específica: (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**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 de Interesse;**

**V - multa na forma da lei, observado especialmente o Código de Posturas e a Lei Municipal nº. 2.133/2003, a lei de Crimes Ambientais nº. 9.605/98 e o Decreto Federal nº 6.514/08.**

**Art. 42. O Município, através de estudos fundamentados, ouvido o C-PDDI e o COMDEMA, na forma estabelecida pelo disposto na Lei Federal no 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), estabelece as áreas a que se refere o artigo 40, da presente lei, conforme identificado na planta de zoneamento (Anexo X).**

**Parágrafo único. Poderá o Prefeito, por lei específica, ouvido o C-PDDI, mediante necessidade iminente e comprovado interesse público, definir novas áreas, conforme previsto no artigo 40 do PDDI.**

**Art. 43. Nas áreas de contenção e expansão urbana (ACEU) e nas Zonas Rurais (ZRU1, ZRU2, ZRU3, ZRU4), observando o que determina a legislação, caso se pretenda implantar projeto de parcelamento do solo, a área ou gleba deverá necessariamente ser incluída no perímetro urbano por meio de lei específica ou quando da revisão do PDDI.**

**Art. 44. As zonas especiais, especificamente as (AIAP) Áreas de Interesse Ambiental Paisagístico e (AMA) Áreas de Mata Atlântica, terão regime urbanístico especial, e toda e qualquer atividade será licenciada mediante parecer favorável do C-PDDI e do COMDEMA, mediante análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Estudo de Impacto Ambiental, quando for o caso e, ainda, na observância do disposto nesta lei e demais leis municipais, estaduais e federais pertinentes. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

## **SEÇÃO VI**

### **DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA**

**Art. 45. As zonas de expansão urbana são formadas pelas áreas de terras lindeiras aos limites urbanos do Município e cujas atividades interagem com a zona rural, possuindo características semelhantes a mesma, sendo servidas obrigatoriamente por logradouros ou vias de circulação consolidadas, energia elétrica e abastecimento de água potável.**

**§ 1º O parcelamento do solo, bem como outras atividades urbanas, nas zonas de expansão urbana, poderão ser autorizados pelo Município, desde que existam as condições necessárias para implantação do empreendimento pretendido, conforme estabelecido no "caput".**

**§ 2º Antes da implantação de qualquer atividade urbana na zona de expansão urbana, esta, necessariamente, deverá ser incluída na zona urbana do Município, mediante lei específica.**

**§ 3º Na ocupação dessas áreas deverá ser observado o zoneamento rural lindeiro.**

## **SEÇÃO VII**

### **DOS NÚCLEOS URBANOS**

**Art. 46. Os núcleos urbanos são caracterizados por aglomerações com todas as características urbanas, estando os mesmos localizados fora do perímetro urbano principal.**

**§ 1º Os núcleos urbanos, para efeitos da aplicação da presente lei e demais leis pertinentes ao uso e à ocupação do solo, são considerados zona urbana, conforme disposto no Artigo 32, inciso VII, desta lei.**

**§ 2º Os requisitos urbanísticos de cada núcleo urbano estão previstos no Anexo I desta lei.**

## **SEÇÃO VIII**

### **DA ZONA RURAL**

**Art. 47. A zona rural do Município é caracterizada por glebas, onde são mantidas atividades agropecuárias, tendo como atividades complementares o agroturismo, agroindústrias familiares, entre outras atividades afins, devendo ser observado, nesta zona, no caso de parcelamento do solo, o módulo mínimo de 3,0 ha (três hectares).**

**§ 1º As ocupações do solo nestas áreas, bem como as construções, deverão obedecer ao estabelecido no Anexo I e, para efeito de aplicação dos "requisitos prediais", deverá ser considerada a fração mínima de parcelamento do solo que é de 3,0 ha (três hectares), bem como as demais legislações pertinentes (Anexo VIII, figura 08A e 08B).**

**§ 2º Para ocorrer parcelamento do solo com fins urbanos, na zona rural, sem que haja continuidade da zona urbana existente, necessariamente deverá ser criado um Núcleo Urbano (NU), com um zoneamento específico, definindo as atividades ali pretendidas e obedecendo o que prevê esta lei e as demais pertinentes, por meio de lei específica.**

**§ 3º Os núcleos urbanos a serem regularizados ficarão circunscritos ao limite do último lote edificado, não devendo compreender toda a matrícula, a menos que as construções já ocupem a totalidade da mesma.**

**§ 4º No caso de áreas condominiais registradas devido a herança, quando a fração de cada herdeiro for menor que 3 hectares, será permitida a construção de somente uma única unidade habitacional, com metragem máxima obtida pela seguinte fórmula: área construída = área de fração x 0,015, devendo ser respeitados os recuos obrigatórios (Anexo VIII - figura 08B).**

**§ 5º No caso de matrículas com área inferior a 3 hectares, será permitida a construção de uma unidade habitacional por hectare com área máxima de construção que será obtida pela**

aplicação da seguinte fórmula: área construída = área do terreno x 0,015.

§ 6º Se a matrícula for inferior a 1 hectare, será permitida a construção de uma unidade habitacional, aplicando-se a fórmula "área construída = área do terreno x 0,015" e respeitando os recuos obrigatórios.

§ 7º As construções tipicamente rurais ou necessárias para o desenvolvimento de atividades agropecuárias serão permitidas em todas as Zonas Rurais e deverão respeitar os requisitos urbanísticos prescritos no Anexo I.

§ 8º Aos proprietários que fracionarem irregularmente o solo, não atendendo o módulo mínimo e as limitações de construção estipuladas nesta lei, será emitida multa e execução dos requisitos previstos no artigo 227.

§ 9º As testadas mínimas serão determinadas da seguinte forma:

I – a testada mínima para os casos de áreas condominiais rurais deverão obedecer a largura mínima de 2 vezes a soma dos recuos laterais.

II – a testada mínima para novos lotes rurais (com área maior que 3,0ha) deverão obedecer a largura mínima de 4 vezes a soma dos recuos laterais.

III – o módulo de testada quando dividido, jamais será inferior ao mínimo estabelecido nos incisos I e II.

IV – as testadas dos lotes e/ou frações já existentes, menores que os módulos acima descritos, serão aceitos e permanecerão da mesma forma.

V – todos os fracionamentos em lotes ou áreas condominiais deverão primeiramente ser aprovados pelo COMDER e após deverão ser registrados no INCRA e no Registro de Imóveis.

Art. 48. O gabarito mínimo para as vias de circulação denominadas "Estradas Vicinais", localizadas na zona rural do Município, deverá ser de 15,00m (quinze metros).

§ 1º A área eventualmente necessária para alargamento das vias existentes, que não cumprirem o gabarito mínimo, deverá ser repassada ao Município na forma da lei, observado o disposto nos artigos 58 e 59 desta Lei.

§ 2º Por condições técnicas ou em função da topografia do terreno, o Município poderá determinar traçado e gabarito diferente do estabelecido no caput.

§ 3º Lei específica determinará nomenclatura para as "Estradas Vicinais", a fim de facilitar o desenvolvimento turístico do interior.

Art. 49. As atividades de exploração econômica que poderão ser desenvolvidas nas Zonas Rurais estão previstas no Anexo I da presente Lei.

§ 1º Serão admitidas as indústrias que se enquadrarem nos tipos I e II, conforme o

**Anexo I, que deverão apresentar ao COMDER documentação que comprove a utilização de no mínimo 40% (quarenta por cento) de matéria-prima dos agricultores do Município de Gramado, com exceção das destinadas a serraria, fabricação de vinho, cerveja, chopp e farináceos.**

**§ 2º A implantação de indústrias cujas atividades não se enquadram no Anexo I não serão permitidas, sob nenhum pretexto.**

**§ 3º O Município, mediante lei específica, poderá criar incentivos para realização de projetos de construção e regularização das edificações existentes na zona rural, visando fomentar a permanência dos agricultores na área rural.**

**Art. 50 As construções novas não devem agredir a vista panorâmica e a paisagem existentes, mas sim nelas se integrar harmonicamente, a critério do CT-C-PDDI, CT-COMDEMA e COMDER.**

**§1º A inspiração para as construções novas deverão seguir os estilos predominantes nas regiões de origem dos colonizadores de Gramado, quais sejam: Italiana, Alemã e Portuguesa. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§ 2º As construções novas deverão ser feitas de alvenaria, madeira ou mistas (madeira ou alvenaria), sendo vedado o uso de concreto à vista ou construções cubísticas.**

**§ 3º As paredes externas não deverão ser exclusivamente de vidro.**

**§ 4º Os detalhes decorativos externos serão, preferencialmente, em madeira.**

**§ 5º Os telhados terão duas ou mais águas aparentes com caimento de no mínimo 30% (trinta por cento).**

**§ 6º A cobertura será feita, preferencialmente com telhas de cerâmica, evitando-se telhas metálicas, de cimento amianto ou similares.**

## **SEÇÃO IX**

### **DAS ZONAS TEMÁTICAS**

**Art. 51. São áreas que tem por objetivo o desenvolvimento de atividades voltadas ao turismo, cultura e lazer dentro do Município e também tem o intuito de proporcionar ao município novos atrativos que agregam valor a imagem da cidade, como também visam à preservação das paisagens naturais divididas em Zona Temática Rural e Zona Temática Urbana.**

**Art. 52. Na Zona Temática Urbana, os desmembramentos dos lotes não permitirão testadas inferiores a 100m (cem metros), exceto as já existentes.**

**Art. 53.** Os requisitos urbanísticos das Zonas Temáticas estão previstos no Anexo I, desta lei.

**§ 1º** Para este zoneamento deve ser observado a Área de Proteção Paisagística e Ambiental (APPA) diferenciada, conforme artigo 76, parágrafos 2º e 3º. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**§ 2º** Para as edificações, que por sua natureza necessitem altura máxima superior ao permitido, como em instalações de recreação, lazer e indústrias o C-PDDI opinará pela alteração dos limites estabelecidos no anexo I. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**Art. 54.** A Zona Temática Rural caracteriza-se por ser uma zona de transição entre os zoneamentos urbano e rural, sendo que tem por finalidade a amortização da implantação da Zona Temática Urbana e seu limite com a Zona Rural.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 55.** Considera-se Sistema Viário o conjunto de logradouros ou vias de circulação necessários 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.

**§ 1º** A estrutura geral da malha viária obedecerá à hierarquia a seguir e está expressa no Anexo IX desta lei e fundamentada na Lei do Parcelamento do Solo. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**I - Vias Estruturais:** são as rodovias estaduais que atravessam a área urbana e rural do Município, cujas faixas de domínio e recuos para edificações deverão obedecer aos parâmetros expressos em norma do órgão estadual responsável, e ainda aquelas previstas no PDDI;

**II - Vias Arteriais:** denominam-se vias arteriais aquelas localizadas dentro da malha urbana e de domínio do Município, sendo:

**a) de acesso rápido:** as "Avenidas", incluindo as "Perimetrais", com divisor físico central, destina-se a minimizar o efeito centralizador do tráfego, com vistas a proporcionar rápida vazão do fluxo de trânsito ao longo da malha viária. Via de regra, interliga pontos extremos da cidade, possuem largura de 28,00m (vinte e oito metros), sendo dois passeios laterais de 4,00m (quatro metros) cada e 20,00m (vinte metros) de pista de rolamento, incluindo o divisor físico central, sendo que neste caso, o divisor físico pode ser canteiro central com largura de até 2,00m (dois

metros), nos pontos extremos.

b) de escoamento normal: são as "Avenidas", incluindo as "Perimetrais", com ou sem divisor físico central, que possibilitam a racionalização do fluxo de trânsito setorialmente, proporcionando trafegabilidade entre pólos urbanos; possuem largura de 24,00m (vinte e quatro metros), dois passeios laterais de 4,00m (quatro metros) cada e 16,00m (dezesesseis metros) de pista de rolamento, incluindo divisor físico, quando for o caso, devendo este ser um elemento de concreto, com largura máxima de 0,50cm (cinquenta centímetros), nos pontos extremos.

**III - Vias Coletoras:** são aquelas que permitem a interligação com as vias estruturais e artérias, a saber:

a) ruas principais de grande fluxo: são aquelas que permitem o relacionamento da malha viária fora dos grandes eixos, interligando-se com os mesmos; possuem largura de 22,00m (vinte e dois metros), dois passeios laterais de 3,00m (três metros) cada e 16,00m (dezesesseis metros) de pista de rolamento.

b) ruas principais de fluxo normal: são aquelas vias que servem de acesso e escoamento aos bairros; possui m largura de 20,00m (vinte metros), dois passeios laterais de 3,00m (três metros) cada e 14,00m (quatorze metros) de pista de rolamento.

**IV - Vias Locais:** são aquelas localizadas internamente nos bairros, distribuído o fluxo até as quadras, a saber:

a) ruas de fluxo normal: são aquelas de fluxo normal, constituindo-se nos terminais da malha viária geral e de acesso interno aos bairros; possuem largura de 15,00m (quinze metros), dois passeios laterais de 3,00m (três metros) cada e 9,00m (nove metros) de pista de rolamento.

b) ruas de fluxo pequeno: são aquelas de pequeno tráfego, constituindo-se nos terminais da malha viária e de acesso interno às quadras; possuem largura de 12,00m (doze metros), dois passeios laterais de 2,00m (dois metros) cada e 8,00m (oito metros) de pista de rolamento.

c) passagem de pedestres: são aquelas destinadas ao trânsito exclusivo de pedestres; possuem largura mínima de 6,00m (seis metros), declividade máxima de 20% (vinte por cento) devendo ser em forma de "escadarias" acima deste percentual.

d) passeio público: são aquelas vias públicas utilizadas para a circulação de pedestres e que possuem arborização, devendo nos passeios contemplados por arborização consolidada, qualquer interferência na estrutura do passeio, quando da execução de obras, a vegetação existente deverá ser preservada, sendo que o manejo somente poderá ser autorizado, em casos específicos, pela Secretaria de Meio Ambiente.

**§ 2o** Nos parcelamentos definidos pelo Município como de "interesse social", poderá ser admitido gabarito dos logradouros ou vias de circulação, diferente daqueles fixados neste artigo, desde que fique comprovada a impossibilidade de se manter o mínimo exigido, inclusive por motivos ambientais, culturais e paisagísticos, justificado através de estudo técnico, devendo, neste caso, ter



parecer favorável da C-PDDI e do COMDEMA. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**§ 3º** A declividade dos logradouros ou vias de circulação dependerá da topografia do terreno, devendo obedecer às normas específicas, e, em nenhum caso, ser superior a 30% (trinta por cento).

**§ 4º** Havendo a separação dos logradouros ou vias de circulação em pistas de sentido único, para colocação de elementos físicos como pórticos, guaritas, ou outros motivos, cada uma delas deverá observar a largura mínima de 50% (cinquenta por cento) da original, antes da separação.

**§ 5º** Os condomínios de lotes por unidades autônomas também estão sujeitos a obedecer n as vias de acesso aos lotes e em outras áreas de uso comum internas aos gabaritos previstos nesta lei.

**Art. 56.** O gabarito de uma via é a medida total de sua largura, incluindo as pistas de rolamento, acostamento, passeios e, quando for o caso, os canteiros ou divisores físicos centrais.

**Parágrafo único.** Ao se projetar um logradouro, ou via de circulação, definidos no § 1º do artigo 55 sobre as áreas especiais, (AMA), (ANE), (AIAP) e eventuais (APP), quando autorizado pelo órgão responsável, o seu gabarito deverá contemplar faixas de proteção à fauna e flora.

**Art. 57.** Os lotes com testada para os logradouros ou vias de circulação que apresentam gabarito com dimensões inferiores ao previsto nesta lei devem ter um recuo da edificação, além daquele obrigatório para ajardinamento, denominado "recuo viário", que será igual à metade da largura necessária para que o logradouro ou a via de circulação atinja o gabarito estabelecido (figura 01 - Anexo VIII).

**Parágrafo único.** 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.

**Art. 58.** 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.

**§ 1º** Não havendo indenização, a área correspondente ao "recuo viário" poderá ser usada no cálculo dos "requisitos urbanísticos" aqui citados e, neste caso, o proprietário do lote perde o direito à indenização e deverá repassar a área ao Município.

**§ 2º** O previsto neste artigo somente será válido mediante a outorga da respectiva escritura pública e registro da mesma.

**Art. 59.** 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 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 na presente lei.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 60.** O parcelamento do solo somente será permitido na Zona Urbana e deverá obedecer ao disposto na Lei Municipal do Parcelamento do Solo, na Lei Municipal nº 2.719, de 17 de dezembro de 2008 e, complementarmente, nas legislações estaduais e federais pertinentes. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**Parágrafo único.** O parcelamento do solo, fora da zona urbana, deverá atender o disposto nesta lei e ainda o que determina a Lei do Parcelamento do Solo, citada no "caput" deste artigo.

**Art. 61.** Não será permitida a edificação em lotes com testada ou área menor do que as estabelecidas na Lei do Parcelamento do Solo, ressalvado os casos especiais onde forem implantados "loteamentos de interesse social", conforme determina a mesma, ou lotes já matriculados anteriormente à aprovação da presente lei. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**Art. 62.** O Município poderá concluir empreendimentos de parcelamento do solo existentes, cujo loteador não executou as obras de infraestrutura exigidas pela Lei do Parcelamento do Solo, desde que haja ressarcimento total dos valores aplicados na regularização.

**Parágrafo único.** Em não havendo a condição de ressarcimento, total ou parcial, das despesas, o Município, obrigatoriamente, deverá buscar os valores investidos, através da

contribuição de melhorias, conforme prevê o Código Tributário do Município, ressalvadas as hipóteses de regularização de área ocupada por população de baixa renda, definidas em lei específica.

**Art. 63.** Lei específica estabelecerá as condições, custos e procedimentos para que o poder público municipal efetue a regularização e a devida cobrança, em valores ou em imóveis, dos gastos que teve com a conclusão do empreendimento, conforme artigo 62 desta lei.

**Parágrafo único.** Para cumprimento do disposto nos Artigos 62 e 63 desta lei, o Município deverá contar com elementos jurídicos que possam atender o cumprimento das disposições contidas no caput deste artigo.

**Art. 64.** Em se tratando de parcelamento do solo sob a forma de desmembramento de área contida num loteamento já existente e aprovado pelo município, deverá o lote atender:

**I-** para ZR3 e ZR4 a área mínima de 360m<sup>2</sup>, com testada mínima de 12m em lotes de meio de quadra e testada mínima de 14m em lotes de esquina.

**II-** para as demais zonas, as áreas mínimas para o parcelamento deverão atender a Lei do Parcelamento do Solo. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**III-** para a aprovação do parcelamento (desmembramento), após entrar a comprovação do atendimento da infraestrutura (rede de abastecimento de água, energia elétrica e esgoto sanitário), bem como, a concordância do órgão encarregado do tratamento de esgoto municipal e da concessionária de energia elétrica.

**§1º** Quando se tratar de parcelamento do solo ou desmembramento, com edificações, deverão estas atender a legislação do Plano Diretor (PDDI).

**§2º** Caso não exista a possibilidade de desmembramento nos lotes, em decorrência do não atendimento aos requisitos do Plano Diretor, as áreas somente poderão ser registradas como fração ideal, em condomínio.

**Art. 65.** Em se tratando de parcelamento do solo em Zona de Proteção Ambiental (ZPA), o lote deverá obedecer a área mínima de 800m<sup>2</sup>, com testada mínima de 18m em lotes de meio de quadra e testada mínima de 20m em lotes de esquina. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

## **CAPÍTULO V**

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

## **SEÇÃO I**

### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 66. As edificações, segundo as características próprias de cada zona, são reguladas através dos seguintes "requisitos urbanísticos", os quais se constituem em "dispositivos de controle das edificações", entendendo-se como tal, limites estabelecidos para as mesmas:**

**I - Coeficiente Ideal (CI);**

**II - Área Construída (AC);**

**III - Índice de Aproveitamento (IA);**

**IV- Taxa de Ocupação (TO);**

**V- Área de Proteção Paisagística e Ambiental (APPA);**

**VI- Taxa de Permeabilidade (TP)**

**VII - Altura das Edificações (número de pavimentos);**

**VIII - Recuos Obrigatórios de Ajardinamento e Viário;**

**IX - Restrições para Grandes Obras;**

**X- Comprimento das edificações;**

**XI - Características Arquitetônicas Predominantes;**

**§ 1o Os requisitos urbanísticos, constantes nos incisos I a XI do presente artigo, serão aplicados levando-se em consideração o "lote", e, entende-se como tal, a matrícula do mesmo, com suas dimensões e sua respectiva área.**

**§ 2o 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.**

**§ 3o Na unificação de duas ou mais matrículas para constituição de um lote único e havendo edificação sobre um ou mais deles, deverão ser mantidos os requisitos urbanísticos do(s) lote(s) anexado(s) no que tange a (IA, TO, CI) na sua proporção.**

**§ 4o Os recuos obrigatórios, com exceção dos da(s) divisa(s), onde houver confrontação dos mesmos, serão dispensados e, quanto ao número de pavimentos do(s) lote(s) anexado(s), deverá ser observado o previsto para a zona de uso correspondente ao(s) mesmo(s).**

**Art. 67. Em estando o lote em mais de uma zona de uso, os requisitos urbanísticos deverão ser respeitados, em cada uma delas, na proporção definida em percentual de área em que o mesmo pertencer respectivamente a ambas, em especial os recuos, altura e número de pavimentos**

**(Figura 02 - Anexo VIII).**

**§ 1º Os lotes, quando situados na mesma, ou em diferente zona de uso e com frente para mais de um logradouro ou via de circulação, deverão obedecer aos requisitos urbanísticos, principalmente os recuos obrigatórios (de jardim e/ou viário), em todas elas.**

**§ 2º Entende-se por altura máxima, ou número de pavimentos, a laje de forro do último pavimento permitido para a respectiva zona de uso, conforme determina o artigo 77 (figura 04 - Anexo VIII).**

**Art. 68. Em lotes já edificados, quando não houver acréscimo de área, os requisitos urbanísticos deverão ser aplicados levando-se em consideração as construções já existentes, a menos que haja intenção de demolição destas; neste caso, o interessado deverá indicar no projeto a área a ser demolida e, para o início da obra, apresentar certidão de demolição junto com o mesmo.**

**§ 1º Em se tratando de prédios destinados a clubes sociais e esportivos, cooperativas e sindicatos rurais, hospitais, entidades de ensino públicas, centro administrativo e corpo de bombeiros existentes, estes poderão ser regularizados sem a aplicação dos requisitos urbanísticos previstos nesta lei, entretanto, quando houver aberturas junto as divisas, estas deverão ser fechadas, ou respeitar um afastamento mínimo de 1,50m da divisa do lote.**

**§ 2º Os prédios que se enquadrarem no previsto no §1º deste artigo, ficam isentos da aquisição de Áreas de Terras Adicional Referencial (ATAR).**

**Art. 69. Não se considera como área do terreno, para fins de cálculo dos requisitos urbanísticos (TO, IA, CI), a área destinada a recuo viário, excetuando-se o abaixo previsto.**

**§ 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, mediante indenização por parte do Município, e comprovado, através de escritura pública, devidamente registrada.**

**§ 2º Onde estiver previsto recuo viário e o proprietário abrir mão da indenização antecipadamente, através da transferência do mesmo para o Município, mediante Escritura Pública, usando a área no cômputo do índice de aproveitamento, coeficiente ideal e taxa de ocupação (artigos 58 e 59 desta Lei).**

**§ 3º Os casos previstos no § 1º e 2º deste artigo deverão necessariamente ser comprovados por escritura pública registrada.**

**Art. 70. Para cada zona de uso, os "requisitos urbanísticos" têm valores máximos e/ou mínimos estipulados, segundo o quadro do Anexo I, conforme o uso característico e/ou admitido.**

**§ 1º Os loteamentos, abertos ou fechados, e os condomínios de lotes por unidades autônomas poderão ter legislação ou regulamentação próprias referentes ao uso, parcelamento e ocupação do solo, desde que não contrarie a presente lei, bem como as demais vigentes, e seja sempre no sentido de restringir, nunca de aumentar e/ou de favorecer a ocupação do lote.**

**§ 2o** Para efeito de preservação dos direitos e interesses dos condôminos, sem prejuízo da autuação pelo competente órgão municipal, a legislação ou regulamentação de que trata o parágrafo acima deverá ser aprovada pelo órgão competente do Município e registrada no Registro de Imóveis de Gramado, por ocasião do registro do parcelamento.

**§ 3o** A fiscalização do cumprimento da mesma poderá ser feita pela Associação dos Moradores, mediante Termo de Convênio de Controle das Edificações, conforme Anexo IV da presente lei. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**§ 4o** A legislação ou regulamentação, prevista nos § 1º e § 2º do presente artigo, poderá ser estabelecida a qualquer momento, desde que aprovada pela maioria simples 50% (cinquenta por cento) mais um, dos proprietários de lotes do loteamento ou condomínio, bem como do órgão responsável da Administração Municipal e devidamente registrada no Registro de Imóveis de Gramado.

## **SEÇÃO II**

### **DO COEFICIENTE IDEAL - CI**

**Art. 71.** 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, fixando uma "área mínima da unidade habitacional" onde se pretenda edificar.

**§ 1o** Para atendimento do disposto no "caput" deste artigo, entende-se com "área da unidade" aquela fixada pela NBR 12.721, da ABNT, como sendo "Área Privativa da Unidade".

**§ 2o** Para cada zona de uso será determinado um coeficiente ideal (CI), que constará na tabela Anexo I, desta lei.

**§ 3º** Na divisão, se o número fracionado for maior do que 5 (cinco), será aumentada uma unidade, e se for menor, será diminuída uma unidade.

**§ 4º** Dependendo do caso e com parecer favorável da CT-C-PDDI, o coeficiente ideal poderá ser modificado em até 20% (vinte por cento), para mais ou para menos, conforme o previsto para zona de uso.

## **SEÇÃO III**

### **DA ÁREA CONSTRUÍDA – (AC)**

**Art. 72.** A área construída representa todas as áreas edificáveis, que determinarão a área total do projeto.

**Parágrafo único.** Para fins de projeto não serão consideradas como áreas construídas:

**I - as áreas internas das edificações, tais como poços de iluminação, ventilação, floreiras e dutos de tubulação de água, luz, esgoto, calefação e assemelhados;**

**II - a área ocupada pelo poço do elevador, exceto no primeiro pavimento;**

**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;**

**VI - as áreas abertas como piscina, deck, pergolado e outros, quando não excederem a 10% (dez por cento) da área do lote, sendo que, acima deste percentual, serão consideradas áreas construídas. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

#### **SEÇÃO IV**

##### **DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – (IA)**

**Art. 73. O índice de aproveitamento (IA) tem por objetivo controlar a densidade populacional em cada zona de uso, e é obtido pelo resultado entre, a soma da área máxima computável permitida, por uma ou mais construções, sobre um determinado lote pela respectiva área do terreno.**

**§ 1º Às edificações de uso misto (permitido e admitido) aplicar-se-á o índice de aproveitamento (IA) correspondente a cada uma das áreas construídas, na mesma proporção.**

**§ 2º O índice de aproveitamento (IA) permitido em cada zona de uso está fixado na planilha constante do Anexo I desta lei.**

**§ 3º Ao IA de cada zona, sem prejuízo ao previsto nesta lei, poderá ser acrescido no máximo 10% do Índice, sendo:**

**I - 10% (dez por cento) do índice de aproveitamento (IA) original, pela “transferência do direito de construir”, prevista no artigo 171 desta lei, ou;**

**II - 10% (dez por cento) do índice de aproveitamento (IA) original de Áreas de Terras Adicional Referencial (ATAR), prevista no Artigo 156 desta lei e na lei 2.377 de 18 de outubro de 2005 e suas alterações, que cria o Fundo Municipal Para Preservação Ambiental – FUNDO VERDE. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§ 4º 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”, não podendo ser cumulativo.**

**§ 5º** Este acréscimo poderá ser composto em percentuais diferentes para ATAR ou da “transferência do direito de construir”, respeitando o limite de 10%(dez por cento).

**§ 6º** Para edificações isoladas que excederem 4.000m<sup>2</sup> de área computável, deverá ser observada a seção IX deste capítulo.

**Art. 74.** Para o cálculo do índice de aproveitamento (IA)

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

**I** - subsolos que contenha m as seguintes utilizações: casas de máquinas (elevadores, bombas e transformadores), instalações centrais (ar condicionado, calefação, aquecimento de água e gás), medidores em geral, instalações de coleta e depósito em geral (lixo, lenha, outros), reservatórios, vagas de estacionamentos, circulação de veículos, apartamento de zeladoria (com área máxima de 60m<sup>2</sup>);

**II** - vagas descobertas obrigatórias no térreo exclusivamente para residências unifamiliares;

**III** - vagas excedentes descobertas.

**§ 2º** Serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento (IA):

**I** - áreas citadas no parágrafo anterior , estando em qualquer outro pavimento que não o subsolo;

**II** - as áreas abertas como piscina, deck, pergolado e outros, quando excederem a 10% (dez por cento) da área do lote;

**III** - vagas descobertas obrigatórias, com exceção das residências unifamiliares;

**IV** - demais áreas não mencionadas no artigo anterior.

## **SEÇÃO V**

### **DA TAXA DE OCUPAÇÃO – (TO)**

**Art. 75.** 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 resultado entre a máxima projeção horizontal da edificação sobre o lote.

**§ 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 até 1,30m;



**II - sacadas, balcões, bay windows, balanços (respeitando os princípios que caracterizam a sacada) desde que 80cm acima do nível do terreno e em conformidade com a Seção I do Capítulo VI do Título VI desta Lei.**

**III - circulações descobertas de acessos de veículos ao subsolo e térreo;**

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

**V - as áreas abertas como piscina, deck, pergolado e outras, quando não excederem a 10% da área do lote;**

**VI - as projeções dos subsolos, quando destinados a garagem públicas rotativas.**

**§ 2º Às edificações de uso misto (permitido e admitido), aplicar-se-á a taxa de ocupação (TO) correspondente a cada uma das áreas construídas, na mesma proporção.**

**§ 3º A taxa de ocupação (TO) máxima permitida em cada zona de uso está fixada na planilha que consta no Anexo I desta lei.**

## **SEÇÃO VI**

### **DA ÁREA DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL (APPA)**

**Art. 76. É obrigatória a destinação de Área de Proteção Paisagística e Ambiental (APPA), à título de preservação, permeabilidade ou paisagismo, em caráter permanente, resultante da área total do terreno, nos seguintes percentuais mínimos exigidos:**

**I - lotes com área inferior a 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), será reservada área mínima de 10% (dez por cento) do terreno;**

**II - lotes com área entre 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e 800,00m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), será reservada área mínima de 18% (dezoito por cento) do terreno;**

**III - lotes com área superior a 800,00 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), será reservada área mínima de 25%, (vinte e cinco por cento) do terreno;**

**IV - exclusivamente na Zona Industrial (ZI), o percentual mínimo de APPA será de 10% da área total do terreno, independente do tamanho do lote e somente para implantação de indústrias.**

**§ 1º Fica sendo obrigatória, em todos os zoneamentos, exceto na Zona Temática Urbana (ZTU) e Zona Temática Rural (ZTR) conforme parágrafo 2º, a destinação de 30% da área do recuo frontal exigido, para implantação da APPA, para fins exclusivamente paisagísticos. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**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 04 módulos, descontados os acessos**

previstos.

**III - poderá ser admitido sob a área paisagística, implantação de equipamento de tratamento de esgoto sanitário, nos casos em que a sua localização encontra-se implantada e aprovada e nas situações que não exista outra alternativa locacional devido à declividade do terreno ou outro motivo justificado.**

**§ 2º Exclusivamente na Zona Temática Urbana (ZTU) a APPA deverá atender os seguintes requisitos:**

**I - ser distribuída obrigatoriamente nos primeiros 20m do recuo frontal, para fins de manutenção da vegetação natural caso já exista ou do paisagismo a ser executado;**

**II – deverá ter seu projeto paisagístico aprovado pelo CT-C-PDDI e CT-COMDEMA;**

**III – ter no máximo 2 (dois) acessos com largura total máxima de 12,00m;**

**IV - caso os percentuais exigidos de APPA, neste artigo, sejam superiores à área definida no inciso I, deverá ter o restante disposto em outra área da matrícula, observado o disposto no parágrafo 3º. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**V - as obrigações de que trata o parágrafo estão ilustradas no anexo VIII, figura 10;**

**§ 3º No restante da APPA, não disposta sobre o recuo frontal, deverão ser observadas as seguintes condicionantes:**

**I - A APPA poderá ser descontínua, desde que constituída em no máximo 02 (dois) módulos, sendo que o menor deles respeite o percentual mínimo de 30% (trinta por cento) da área total a ser preservada;**

**II - Nos lotes com área de terreno superior a 4000,00 m<sup>2</sup>, fica permitido o fracionamento da APPA em no máximo 3 (três) módulos, sendo que, o menor deles respeite o percentual mínimo de 30% (trinta por cento) da área total a ser preservada;**

**III - As APPAs, não dispostas sobre o recuo frontal, poderão ter acessos de pedestres com piso fechado de até 1,20 m de largura, ficando 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;**

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

**V - Quando existir, sobre o lote uma Área não Edificável (ANE), a APPA deverá ser contínua à não edificável;**

**VI - As APPAs, poderão se sobrepor aos recuos obrigatórios, bem como às Áreas Não Edificáveis (ANE);**

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

**VIII - O COMDEMA definirá a forma e a localização da APPA, quando existir sobre o lote vegetação;**

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

**§ 4º Nas áreas rurais não serão exigidos os percentuais de APPA dispostos no caput deste artigo. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§ 5º Quando existir sobre o lote mais de um tipo de zoneamento, os percentuais aqui exigidos, deverão incidir sobre o Zoneamento Urbano. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§ 6º A Área de Proteção Paisagística e Ambiental (APPA) deverá estar demonstrada na planta de implantação do projeto e na planta do Levantamento de Cobertura da Vegetação, quando for o caso. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§ 7º Nos casos onde o estacionamento rotativo público é obrigatório, no zoneamento permitido, e tendo sido edificado 100% dos subsolos, o percentual de APPA deverá ser recomposto sobre a laje do piso térreo, com implantação de canteiros e plantio de vegetação. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§ 8º Nos casos de regularização de obras, nos termos da Lei Municipal nº 2.377 de 18 de outubro de 2005, em que não for possível alcançar os percentuais estabelecidos no § 3º deste artigo, o Município, com parecer favorável do COMDEMA, deverá estabelecer uma medida compensatória que poderá ser : (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**I – área equivalente pelo preço da planta de valores em outro local no Município, ou**

**II – compra da Área de Terreno Adicional Referencial (ATAR) ou bens e serviços, desde que destinados à preservação do meio ambiente.**

## **SEÇÃO VII**

### **DA TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)**

**Art. 77. Fica criada a Taxa de Permeabilidade, cujo objetivo é garantir melhor qualidade de drenagem no meio urbano.**

**§ 1º A Taxa de Permeabilidade representa um percentual da área livre do terreno, da sobra decorrente da aplicação integral da Taxa de ocupação (TO) e da Área de Proteção Paisagística e Ambiental (APPA);**

**§ 2º São consideradas permeáveis as áreas não edificadas e não pavimentadas ou com pavimentação permeável;**

**§ 3º As áreas permeáveis deverão estar demonstradas em planta de implantação para**

conferencia no momento da aprovação do projeto e concessão de habite-se;

§ 4º A Taxa de Permeabilidade (TP) mínima permitida em cada zona de uso está fixada na planilha que consta no Anexo I desta lei;

§ 5º A Taxa de Permeabilidade pode estar locado sobre os recuos obrigatórios, se atenderem § 2º do presente artigo;

§ 6º Fica obrigatório a apresentação da Taxa de Permeabilidade em todos os projetos de aprovação, com exceção das alterações de uso e regularizações;

## **SEÇÃO VIII**

### **DA ALTURA, VOLUME E NÚMERO DE PAVIMENTOS DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 78.** A altura máxima (H<sub>máx.</sub>) de uma edificação tem por objetivo estabelecer um padrão máximo de edificação, de acordo com as características urbanísticas da cidade, mantendo os prédios com baixa estatura, correspondendo à distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo acabado e a parte superior da laje de cobertura do último pavimento permitido na respectiva zona de uso, somada à altura permitida para o subtelhado, a fim de amenizar o impacto visual, adequando o dimensionamento de volumetria à fisionomia da paisagem natural e edificada da cidade, melhorando a ventilação e iluminação entre as edificações (Anexo VIII - Figura 04, artigos 78 e 79).

§ 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 (Anexo VIII - Figura 04, Artigos 78 e 79).

I - Para prédios destinados a indústrias, galpões, ginásios, comércio de grande porte e outros que necessitem de um pé direito com altura maior do que a estabelecida no § 2º, do artigo 78, da presente lei, será considerado um novo pavimento, toda vez que ultrapassada a altura do mesmo, inclusive para efeito do cálculo dos recuos obrigatórios;

II - A altura máxima e o número de pavimentos permitidos em cada zona de uso, ressalvado o disposto no artigo 97, § 1º e § 2º, estão fixados em planilha constante no Anexo I desta lei;

III - A altura máxima (H<sub>máx</sub>) é a soma total das alturas dos pavimentos permitidos em cada zona de uso a partir do térreo (inclusive), incluindo-se a altura máxima do subtelhado de até 7,00m (sete metros), ressalvado o disposto no Artigo 97, § 1º e § 2º;

IV - Entende-se por altura máxima dos pavimentos permitidos (H<sub>pav</sub>), a altura da laje de piso acabado do pavimento térreo até a parte superior da laje de forro do último pavimento permitido para a respectiva zona de uso (Anexo VIII - Figura 04, Artigos 78 e 79).

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

**I- subsolo - 4,25m (quatro metros e vinte e cinco centímetros);**

**II- térreo - 4,25m (quatro metros), 3,75m (três metros e cinquenta centímetros) ou 3,25m (três metros e vinte e cinco centímetros) conforme zona, de acordo com a planilha ANEXO I;**

**III- outros pavimentos permitidos, inclusive o subtelhado (sótão até o forro) - 3,25m (três metros e vinte e cinco centímetros). (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§3º Todas as edificações poderão ter um único subsolo, exceto os casos previstos nos § 5º e § 7º do presente artigo e quando se tratar de local indicado na planta de zoneamento, Anexo X, para "garagens e estacionamentos públicos rotativos"; portanto, os demais pavimentos serão considerados pavimento térreo, 1º piso, 2º piso e assim subseqüentemente, independente de seu nível em relação à via pública ou o nível natural do terreno não removido. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§4º Respeitado o previsto nesta lei, o subsolo deverá obedecer os recuos previstos para o pavimento térreo. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§5º As edificações, com exceção da (ZR2-E), (ZR1-E), (ZR5), (ZPA), (AIAP) e (AMA), nas demais zonas de uso, poderão ter um segundo subsolo, destinado única e exclusivamente à garagem para box excedentes ao número mínimo exigido para edificação, desde que, com exceção do acesso, fique totalmente enterrado em todos os lados. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§6º O pavimento a que se refere o § 5º, não será considerado, para efeito do cálculo da altura máxima da edificação. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§7º Também será permitido mais de um subsolo, excetuando-se nas zonas acima citadas, destinados única e exclusivamente a garagens, para box excedentes ao número mínimo exigido para edificação, nos lotes em "declive", quando for possível a execução do mesmo, em função da topografia, e sempre respeitando a volumetria do PRISMA (Artigo 79) . (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§8º O subsolo poderá ter o nível superior da laje de forro acima de 80 cm (oitenta centímetros) em relação ao nível natural do terreno, que se somará à altura máxima permitida (Hmáx), desde que respeitada à altura máxima para o pavimento térreo, para a respectiva zona, bem como a volumetria do Prisma (Anexo VIII - Figura 03, Artigos 78 e 79 e Figura 04, Artigos 78 e 79). (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§9º Não se aplica o previsto nos parágrafos 4º ao 6º do presente artigo, para os lotes onde está previsto a construção de "garagens de estacionamentos públicos", conforme o Anexo X desta lei e nos casos onde o lote tenha frente para dois ou mais logradouros, ou vias de circulação. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§10 Em nenhuma hipótese será aprovado projeto com altura superior ao limite estabelecido: (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**I – pela “altura máxima” (Hmáx);**

**II – pela “altura máxima dos pavimentos permitidos” (Hpav) e;**

**III – pela volumetria do Prisma**

**Art. 79. 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 pelas alturas máximas permitidas totais (Hmáx, Artigo 78, § 1º, III) nos vértices da linha imaginária dos recuos obrigatório, onde deve estar inserida a edificação (Anexo VIII - Figura 03, artigos 78 e 79 e Figura 04, artigos 78 e 79).**

**§ 1º Em todos os zoneamentos que compõem o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), toda edificação deverá ter seu volume total de construção 100% inserido na volumetria do Prisma virtual (Anexo VIII- Figura 03).**

**§ 2º As chaminés poderão exceder 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a altura além da cumeeira mais alta, podendo, neste caso, sobressair à volumetria do Prisma (Anexo VIII – Figura 04 e Figura 05A).**

**§ 3º Casa de máquinas e reservatórios poderá exceder 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima da cumeeira mais alta, podendo, neste caso, sobressair à volumetria do Prisma, desde que não ultrapasse 10% da área construída do pavimento tipo (Anexo VIII – Figura 04 e Figura 05A).**

**§ 4º Os beirais dos telhados que fazem parte da edificação, quando sobre os recuos obrigatórios, são considerados corpos avançados ao prédio, de no máximo 1,30m de largura, e poderão sobressair à volumetria do Prisma (Anexo VIII – Figura 04 e Figura 05A).**

**§ 5º As sacadas e balcões, quando abertos, e as floreiras, são considerados corpos avançados ao prédio, e poderão sobressair à volumetria do Prisma.**

**§ 6º O prisma para terrenos irregulares deverá ser tridimensional e repetir a superfície topográfica na altura máxima (Hmax) permitida. (Anexo VIII – Figura 03G)**

**§ 7º Na representação geral do prisma deverá ser indicado a altura máxima dos pavimentos (hpav) e a altura máxima (Hmax) permitidas. (Anexo VIII – Figura 03H)**

## **SEÇÃO IX**

### **DOS RECUOS DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 80. 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 o alinhamento das edificações com a via pública, bem como nas divisas do lote até o prédio a ser edificado. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

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

**§2º** Os recuos de que trata o presente artigo são estabelecidos de acordo com:

**I** - o pavimento correspondente a altura máxima da edificação, sendo que não será permitido o escalonamento dos recuos nos pavimentos, prevalecendo o recuo correspondente ao último pavimento projetado, com exceção para as residências unifamiliares.

**II** - exclusivamente na ZC3 será permitida a isenção de um dos recuos laterais no pavimento térreo e subsolo.

**§3º** No caso de prédios com um ou mais blocos, isolados ou geminados, com diferentes alturas, os recuos deverão ser observados conforme o número de pavimentos, no trecho compreendido pela extensão do respectivo bloco (Figura 06 A e 06 B - Anexo VIII).

**§4º** Na ERS-115 (Gramado – Taquara) e na ERS 235 (Gramado Nova Petrópolis), o recuo frontal, de meio de quadra ou de esquina, será contado a partir da faixa de domínio do órgão estadual competente.

**§5º** Para aplicação dos recuos, deverão ser consideradas as medidas existentes no local, desde que retificada a matrícula do imóvel.

**§6º** Os beirais não poderão avançar mais de 1,30m (um metro e trinta centímetros) sobre os recuos obrigatórios.

**§7º** 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 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**§8º** Poderão estar sobre os recuos laterais em toda a sua extensão os subsolos, em terrenos com largura máxima de 12,00m (doze metros), quando necessário para viabilizar garagens destinadas a estacionamentos obrigatórios.

**§9º** No caso do § 8º, esta área não será considerada para cálculo de TO, mesmo que coberta.

**§10** Poderão estar sobre os recuos decks e pergolados, não cobertos, conforme previsto nesta lei. (Redação pela Emenda Modificativa nº. 001/2014)

**Art. 81.** Também estão sujeitos à aplicação dos recuos os lotes que fazem frente e/ou lateral para as passagens de pedestres e servidão de passagens concedidas mediante Escritura Pública.

**Art. 82.** Os recuos, exceto o frontal, inclusive o de esquina, respeitando-se o previsto no parágrafo único do artigo 84, 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 "capu t" 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.

**III** - Em ambos os casos, os recuos que receberam a compensação deverão ter um aumento de 20% (vinte por cento) em relação aos previstos para a respectiva zona de uso.

**§ 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 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, se houver abertura para as mesmas.

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

**Art. 83.** A ocupação com edificação indevida ou de forma irregular dos recuos em Zonas Comerciais será passível da cobrança de multa diária conforme estabelecido no artigo 228.

## **SUBSEÇÃO I**

### **RECUOS DE FRENTE**

**Art. 84.** 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 e ERS - 235, até o início da edificação, em toda sua extensão, estando os mesmos indicados no Anexo I desta lei. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**Parágrafo único.** Os lotes com "declividade" entre 30º e 45º (trinta e quarenta e cinco graus), para evita r grandes alturas de pilotis, poderão ter o recuo frontal reduzido em até 25% (vinte e cinco por cento), em relação ao previsto para zona de uso, desde que haja a compensação em dobro no recuo de fundos previsto para a respectiva zona de uso.



**Art. 85. É vedada qualquer edificação, inclusive de subsolo, na área destinada ao recuo de frente, excetuando-se:**

**I - muros de arrimo 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, caixas de lixo, elementos decorativos, lagos, chafariz e outros ornamentos temáticos, placas, quando autorizados pelo Município;**

**IV - garagens com um único pavimento (térreo), em terrenos com aclave e declive entre 40° e 45° (quarenta e quarenta e cinco graus), localizados nas ZR3 e nas ZI, devendo nestes casos observar um afastamento mínimo do passeio de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).**

**V - também serão permitidos, apenas nas zonas comerciais, toldos, pérgulas ou telhados de proteção ao acesso dos prédios, desde que sejam de fácil remoção, devendo os mesmos serem submetidos à aprovação do Município, respeitado o previsto nesta lei e outras pertinentes.**

**Art. 86. Nos lotes que fazem frente para dois ou mais logradouros e ou vias de circulação e, estando em diferentes zonas de uso, ou na mesma, o recuo frontal, inclusive o de alargamento viário, se existir, deverá ser adotado aquele determinado para a respectiva zona, em ambas as frentes conforme Anexo I desta lei (Figura 07A - Anexo VIII).**

**Parágrafo único. Estando o lote numa determinada zona de uso, com frente para a via de maior importância no sistema viário, e tendo nos fundos, uma via de importância secundária, a qual pertence a esta mesma zona, mas se projeta (da continuidade) para outra zona, onde o recuo frontal for maior daquele previsto para a zona em questão, deverá ser adotado o maior deles (Figura 07 B - Anexo VIII).**

## **SUBSEÇÃO II**

### **RECUOS LATERAIS**

**Art. 87. Os recuos laterais serão medidos a partir das divisas laterais do lote até o início da construção, em toda sua extensão, estando os mesmos indicados no Anexo I desta lei.**

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

**Art. 88. Nos lotes de esquina, com testadas inferiores a 15,00m (quinze metros),**

localizados nas ZR3 e ZI, além do recuo de frente, que será para a rua de maior importância no sistema viário, deverá ainda ter um segundo recuo na lateral, que fará frente para a rua de importância secundária no sistema viário, conforme Anexo I, da presente lei, neste caso, será dispensando o previsto no parágrafo único do artigo 86.

### **SUBSEÇÃO III**

#### **RECUOS DE FUNDOS**

**Art. 89.** O recuo de fundo será medido a partir da divisa dos fundos do lote até o início da edificação, em toda sua extensão.

**Art. 90.** Os lotes que tenham perdido "área para alargamento ou implantação de via pública", e que não tenham sido indenizados, poderão ser dispensados para projetos de aprovação do recuo de fundo e lateral quando de esquina, até a sua totalidade, apenas no pavimento térreo, na mesma quantidade da área perdida.

**§ 1º** Ao adotar este procedimento, o proprietário deverá manter o recuo de frente, em todas as vias de circulação, exigido para a respectiva zona de uso.

**§ 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) e coeficiente Ideal (CI).

**Art. 91.** Serão permitidas edificações sem obedecer ao recuo de fundos, em qualquer zona de uso, desde que sejam de um único pavimento térreo, cobertura e subsolo, devendo ainda observar que:

**I** - o lote tenha largura igual ou menor do que 12,00m (doze metros) junto à via pública e, quando for de esquina, deverá ser observado a via de maior importância no sistema viário;

**II** - o recuo frontal seja no mínimo igual à largura de frente do lote, para via de maior importância no sistema viário;

**III** - haja um segundo recuo de, no mínimo, 4,00m (quatro metros);

**IV** - em caso de lote de esquina, o segundo recuo, necessariamente, deverá ser frontal para via de importância secundária no sistema viário.

### **SEÇÃO X**

## **DAS RESTRIÇÕES PARA GRANDES OBRAS**

**Art. 92.** Para edificações isoladas com área computável superior a 4.000m<sup>2</sup> serão exigidas as seguintes restrições:

**§ 1º** A compra de ATAR ou a Transferência do Direito de Construir não poderá gerar blocos isolados com mais de 4.000m<sup>2</sup> de área computável.

**§ 2º** Acima dos 4.000m<sup>2</sup> de área computável deverá ser acrescido ao recuo lateral obrigatório 0,1m para cada 100m<sup>2</sup> que excederem ao limite.

**Art. 93.** O subsolo e térreo de edificações isoladas poderão ser interligados.

**Parágrafo único.** Para o exposto no artigo anterior, o cálculo da área computável de cada bloco será a soma da área computável do bloco acrescida da área de interligação computável do pavimento térreo dividido pelo número de blocos. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**Art. 94.** Caso haja a ligação entre blocos por pavimento superior ao térreo, os mesmos serão considerados um único bloco.

## **SEÇÃO XI**

### **DO COMPRIMENTO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 95.** As edificações, com exceção das localizadas na Zona Industrial (ZI), na Zona Temática Urbana (ZTU) e Zona Temática Rural (ZTR) e nas Zonas Rurais (ZRU1, ZRU2, ZRU3, ZRU4), terão suas dimensões longitudinais e transversais limitadas a 40,00m (quarenta metros), sendo que nas zonas especiais (Sessão V, artigo 40), estas dimensões serão de 20,00m (vinte metros). (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**§1º** Independente do comprimento limitado estabelecido no "caput", entre cada construção, com exceção na ZPA, ZR1, ZR1E, AIAP, AMA, NU3, NU4, NU5, NU6, deverá ser obedecido um afastamento mínimo, igual à soma do maior recuo lateral exigido para cada construção, devendo ser considerado como parâmetro suas alturas e sua zona de uso em que o mesmo se situe.

**§2º** O exposto no § 1º 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, e somente na extensão em que os mesmos estiverem alinhados, não se aplicando para prédios que tenham unicamente subsolo, pavimento térreo e cobertura.

§ 4º Para as edificações, que por sua natureza não seja viável a separação em blocos, quando atingirem o comprimento máximo fixado no “caput” do presente artigo, como supermercados, indústrias, ginásios de esportes, centro de feiras, locais de evento e outros, e estiverem localizadas fora da Zona Industrial (ZI), Zona Temática Urbana (ZTU), Zona Temática Rural (ZTR) e das Zonas Rurais (ZRU1, Zru2, Zru3, Zru4), deverão ter a taxa de ocupação (TO) reduzida em 20% (vinte por cento) em relação à estabelecida para a zona de uso em que se situem. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

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

§6º As vagas de estacionamento não poderão estar localizadas sobre os recuos obrigatórios ou sobre as áreas de preservação.

**Art. 102.** O rebaixo de meio-fio para o acesso de veículos da via para a propriedade deverá atender os seguintes requisitos:

I - Ter a largura máxima de 3,50m, sendo que em situações especiais, será consultado o CT-C-PDDI, que opinará sobre a eventual execução.

II - Para lotes com testada maior de 16,00m, poderá ser acrescido mais um rebaixo de meio-fio, devendo ser considerado um rebaixo de meio-fio a cada 16,00m de testada;

III - Os lotes de esquina poderão ter rebaixo de meio-fio em ambas as testadas, conforme incisos I e II.

§ 1º 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 incisos anteriores.

§ 2º É vedado o rebaixamento do meio-fio na extensão total do lote, estando o descumprimento sujeito as multas disposta no artigo 229.

§ 3º É vedado qualquer alteração no nível e na declividade do passeio original estando o descumprimento sujeito as multas disposta no artigo 229.

**Art. 103.** As edificações comerciais e industriais de grande porte, com área superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), deverão prever uma vaga para estacionamento de serviço, para carga e descarga de

**caminhões, com as dimensões mínimas de 3,00m x 15,00m, e esta área não será computada na taxa de ocupação (TO), índice de aproveitamento (IA) e no coeficiente ideal (CI) do respectivo lote.**

**Art. 104. As edificações e áreas destinadas a indústrias e a depósitos deverão prever uma vaga a cada 100m<sup>2</sup> de área construída, obrigatoriamente dentro do limite do terreno e fora do corpo principal da edificação.**

**Art. 105. As edificações e áreas destinadas a lavagem de veículos deverão prever 5 (cinco) vagas obrigatórias e atender artigo 181 desta lei.**

**Art. 106. As edificações comerciais, com área superior a 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) até 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), além da vaga de estacionamento inicialmente prevista no artigo 101 desta lei, a cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área de atendimento ao público que exceder os primeiros 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) deverão prever mais uma vaga.**

**Art. 107. Lojas comerciais de grande porte e assemelhadas, com área superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), deverão apresentar uma vaga para cada 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área de atendimento ao público.**

**Art. 108. Edificações 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 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) de área de atendimento ao público.**

**§1o Considera-se área de atendimento público todas aquelas em que o público tenha acesso direto.**

**§2o Considera-se “público temporário” quando a permanência for menor do que 12 (doze) horas.**

**§3o 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, devendo para isso, obrigatoriamente, ter parecer favorável da CT-C-PDDI e do CT-COMDEMA, quando for o caso.**

**Art. 109. Nas Zonas Residenciais Três (ZR3) e Zonas Industriais (ZI)**

**serão permitidas garagens, com um único pavimento térreo, a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de recuo do alinhamento do logradouro público, desde que o terreno, onde se pretenda construir a mesma, seja em aclave ou declive, entre 40° e 45° (quarenta e quarenta e cinco graus), necessariamente comprovado através de laudo técnico. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§ 1o O previsto no artigo acima somente poderá ser utilizado para atendimento do artigo 101, no que diz respeito a vagas de estacionamento obrigatórias.**

**§ 2o Se após a edificação o imóvel destinado à garagem, conforme o § 1o, for destinado a outro fim, deverá ser demolido por conta do proprietário do mesmo.**

**Art. 110. Para o atendimento a NBR 9050/2004 item 6.12, poderão as vagas mínimas, conforme tabela 7 da norma, estarem alocadas sobre o recuo frontal e não serão computadas na TO e IA, desde que não entrem em conflito com o artigo 76 §1º deste plano. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

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

**Art. 111. Para atendimento ao Estatuto do Idoso, Lei 10.741, artigo 41, deverá ser destinada uma vaga para cada 5% 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 TO e IA, desde que não entrem em conflito com o artigo 76 §1º deste plano.**

**Parágrafo único. As vagas que trata este artigo deverão ser obrigatoriamente descobertas. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**Art. 112. O recuo frontal poderá ser ocupado para vagas transitórias, desde que sejam obedecidos os artigos 76 §1º (30% da Área de Proteção Paisagística e Ambiental - APPA), 102, 110 e 111. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§ 1º Estas vagas não poderão ser utilizadas no computo das vagas obrigatórias, deverão ser executadas com piso permeável e estar obrigatoriamente descoberta.**

**§ 2º O não cumprimento do artigo 112 acarretará o cumprimento de multa de acordo com o artigo 228.**

**Art. 113. Para regularizações em que não seja possível a adequação**

das vagas obrigatórias mínimas exigidas pela seção III, sejam elas para veículos de passeio, transporte de carga (caminhões) ou transporte de passageiros (ônibus), fica a aprovação vinculada ao pagamento da taxa anual de mobilidade urbana que será cobrada junto com a taxa de alvará de localização. (Redação pela Emenda Modificativa nº. 004/2014)

§ 1º O cálculo da taxa prevista no artigo anterior será determinada conforme o número de vagas necessárias multiplicada pelo valor da taxa, que será estabelecida por Decreto Municipal.

§ 2º A cobrança será efetuada junto com a taxa de vistoria do alvará pela Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 3º Com as taxas será criado um fundo destinado a melhoria da mobilidade urbana, gerido pela Secretaria Municipal de Planejamento, conforme lei específica.

§ 4º. Quando se tratar de edificação existente, cujo uso será alterado, também será obrigatório a previsão de vagas de estacionamento, conforme previsto nesta lei, podendo ser utilizado, neste caso, lotes contíguos ou próximos, observando um raio máximo de 200,00m (duzentos metros).

§ 5º. Exclui-se da obrigatoriedade das vagas de estacionamento exigidas, os imóveis que tiverem área total de até 120m<sup>2</sup>, conforme Matrícula. (Redação pela Sub-Emenda n. 001/2014).

§ 6º No caso do § 4º., deverá ser apresentada planta de implantação das vagas de estacionamento, bem como, deverão ser computadas na taxa de ocupação e no índice de aproveitamento dos lotes referidos acima, com averbação nas matrículas correspondentes aos projetos do lote que teve a edificação com o uso alterado e do lote onde estarão locadas as vagas de estacionamento. (Redação pela Sub-Emenda n. 001/2014).

## **SEÇÃO IV**

**MOBILIDADE URBANA (Renumerado e Suprimido antigo art. 115 pela Emenda Modificativa nº. 004/2014)**

**Art. 114. A Política Nacional de Mobilidade Urbana é instrumento da política de desenvolvimento urbano de que tratam o art. 21 e o art. 182 da Constituição Federal, objetivando a integração entre os diferentes modos de transporte e a melhoria da acessibilidade e mobilidade das pessoas e cargas no território do Município.**

**Parágrafo único. O Poder Público deverá criar, através de Lei Específica, o Plano de Mobilidade Urbana deste Município, em consonância com as diretrizes da Lei Federal nº. 12.587 de 03 de janeiro de 2012.**

**Art. 115. A Política Nacional de Mobilidade Urbana tem por objetivo contribuir para o acesso universal à cidade, o fomento e a concretização das condições que contribuam para a efetivação dos princípios, objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano, por meio do planejamento e da gestão democrática do Sistema Nacional de Mobilidade Urbana.**

**Art. 115. (SUPRIMIDO pela Emenda Modificativa nº. 004/2014)**

## **SEÇÃO V**

### **DAS GARAGENS OU ESTACIONAMENTOS - ROTATIVOS**

**Art. 116. As edificações destinadas ao uso específico 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 (1º ou 2º) não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento (IA).**

**§1º Não se aplica o disposto no caput, aos postos de abastecimento de combustíveis, quando de uso exclusivo de estacionamentos previstos nas garagens ou estacionamentos rotativos.**

**§2º As áreas das edificações destinadas ao uso específico para “garagens ou estacionamentos rotativos” deverão constar na NBR 12.721 e ser gravadas na matrícula do imóvel e não poderão ter seu uso alterado sob hipótese alguma.**

**§3º Não se aplica o disposto no “caput” do presente artigo a “pátios descobertos de estacionamento rotativo”.**

**§4º Os pátios descobertos de estacionamento rotativo deverão ser cercados, os veículos estacionados deverão estar a, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de todas as divisas, suas guaritas, bem como o fechamento, junto aos logradouros ou vias de circulação, deverão obedecer os recuos de ajardinamento, viários e/ou de alargamento previsto para os mesmos.**

**§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. 117. Fica autorizado o Município de Gramado, em casos especiais, não previstos na presente lei, mediante parecer favorável do C-PDDI, fazer parcerias com a iniciativa privada, objetivando a construção de “garagens de estacionamentos rotativos” na (ZC3) – Zona Comercial Três. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§1º O prédio poderá ser de uso misto, e o estacionamento poderá utilizar parte do mesmo, e ainda, quando as garagens, citadas no “caput”, forem em subsolo, suas áreas não serão computadas na taxa de ocupação (TO), no índice de aproveitamento (IA) e no coeficiente ideal (CI) 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 a via pública, sendo permitido o aproveitamento do recuo frontal cujo perfil do terreno esteja em seu perfil natural, apenas para os pavimentos em subsolo.**

**§3º Para atendimento do que prevê o “caput”, do presente artigo, o Município se valerá do previsto na seção VIII, capítulo I, Título VI (das operações urbanas consorciadas), da presente lei.**

**§4º Quando a edificação for de pavimentos considerados subsolos, ou subterrâneos, estes pavimentos poderão ter seu número aumentado, desde que o perfil natural do terreno o permita, mediante apresentação de laudo topográfico e parecer favorável do COMDEMA e do C-PDDI, e no caso de ultrapassar o nível do piso térreo, deverá ser respeitado todos os requisitos urbanísticos previstos nesta lei. . (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§5º Entende-se como “garagens de estacionamentos rotativos” o conjunto de unidades autônomas, originadas de um ou mais lotes, isoladas em um ou mais pavimentos, podendo ser de propriedade pública ou privada, de acesso público, diretamente aos logradouros.**

**§6º O Município regulamentará cada caso, mediante Decreto Executivo, especificando os detalhes e normas a serem cumpridas, respeitando-se o previsto neste artigo, correspondente a cada área indicada no Anexo X desta lei.**

## **SEÇÃO VI**

### **DO SUBTELHADO OU SÓTÃOS**

**Art. 118. Os subtelhados ou sótãos são caracterizados pelo aproveitamento de área interna, sob as coberturas principais da edificação (telhados), com inclinação máxima de 60º (sessenta graus) e têm como piso a laje de forro do último pavimento, respeitando-se uma altura máxima para cumeeira de 7,00m (sete metros), (figura 05A – Anexo VIII).**

**Parágrafo único.** O aproveitamento dos sótãos somente será permitido quando:

**I - apresentarem altura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) nos vértices de todas as faces da edificação, medida entre a laje de piso do último pavimento permitido e as paredes externas do início do telhado (Anexo VIII – Figura 04 e Figura 05A);**

**II - a área total ocupada sob o telhado, como unidade habitacional ou outra, em um ou mais pavimentos, não poderá exceder a 75% (setenta e cinco por cento) da área construída do último pavimento permitido apresentado em projeto, será considerada como área edificada e deverá ser incluída no cálculo do índice de aproveitamento (Anexo VIII – Figura 05A);**

**III - os beirais de qualquer telhado, que fazem parte da edificação, estiverem afastados no mínimo, 0,50cm (cinquenta centímetros) das divisas do lote;**

**IV – deverá haver enquadramento na volumetria do Prisma (Artigos 78 e 79 e Anexo VIII - Figura 03).**

**V - os telhados e/ou sótãos poderão ter parada própria de elevador e serão permitidas unidades autônomas.**

**VI - volumes de reservatórios, casa de máquinas e chaminés poderão ultrapassar a altura máxima permitida da cumeeira em até 1,50m**

**VII - uma edificação poderá ter no máximo 2 oitões principais na mesma prumada das paredes externas, além destes oitões principais a edificações poderão ter até 50% do comprimento de suas fachadas secundárias compostas por oitões secundários na mesma prumada da parede externa da edificação (Anexo VIII – Figura 05C);**

**VIII - 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 1,20m da prumada das paredes externas, sendo que esta diferença de prumada deverá ser obrigatoriamente escondida sob um telhado.**

**IX - a soma do comprimento destes elementos mais a dos oitões secundários não poderá ser superior a 80% do comprimento longitudinal das fachadas secundárias (Anexo VIII – Figura 05B e 05D).**

## **CAPÍTULO VII**

### **INSTALAÇÕES DE HOSPEDAGEM TRANSITÓRIAS**

**Art. 119.** Para a aprovação de instalações de hospedagem transitórias, além das exigências dos requisitos urbanísticos, zoneamento e condições da edificações, deverá enquadrar-se nos requisitos apresentados nos próximos artigos.

**Art. 120.** A taxa de ocupação (TO) sofrerá uma redução de 10% sobre a TO exigida na respectiva zona de uso.

**Art. 121.** Será exigido um aumento de 50% do recuo frontal obrigatório.

**Art. 122.** Para cada 50m<sup>2</sup> de área útil de unidade de hospedagem deverá ser apresentado uma vaga de estacionamento obrigatória, preferencialmente em subsolo. As vagas excedentes descobertas que estiverem no térreo computam 100% na TO e IA.

**Parágrafo Único.** Se as unidades de hospedagem forem matrículas individualizadas será exigida uma vaga de estacionamento para cada unidade.

**Art. 123.** Independente da metragem quadrada para a aprovação de instalações de hospedagem transitórias deverá ser apresentado Projeto de Prevenção Contra Incêndios (PPCI);

**Art. 124.** Caso não exista rede coletora de esgoto, deverá ser instalado uma estação de tratamento de esgoto (ETE), devidamente licenciada pelo órgão competente.

**Art. 125.** Será obrigatório, nas instalações de hospedagens transitórias, a instalação de cisterna para captação das águas pluviais, na proporção de 300 litros por UH, devendo ser observado o disposto no Capítulo VII, desta Lei. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**Art. 126.** Quando o estabelecimento tiver mais de 50 (cinquenta) unidades de hospedagem (UH), também deverá prever uma vaga obrigatoriamente descoberta para transporte coletivo (ônibus), com as dimensões mínimas de 3,50m x 20,00m, 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 poderão se sobrepor as vagas obrigatórias de 2,50 x 5,00m, desde que permitida a acessibilidade e manobra dos mesmos.

**Art. 127.** Para as edificações novas que apresentarem mais de um pavimento deverá, obrigatoriamente, haver um sistema de elevação mecânica (elevadores);

**Art. 128.** Deverá ser previsto um percentual mínimo de 25% de seu

**índice de aproveitamento (IA) utilizado para instalações destinadas a serviços tais como: recepção, restaurantes, café, equipamento de lazer, sala de eventos, piscinas, academias e demais equipamentos que agreguem valor qualitativo ao hoteleiro, funcionários e seus hóspedes.**

**Art. 129. Fica estabelecido o “coeficiente de hospedagem”, sendo este um índice utilizado para determinar a quantidade máxima de unidades de hospedagem (UH, apartamentos) permitidas sobre a área do terreno. . (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§1º O número de unidades de hospedagem será resultado da divisão da área do terreno pelo coeficiente de hospedagem do respectivo zoneamento, conforme estabelecida na tabela abaixo, conforme Tabela de Coeficiente Hoteleiro (Anexo III).**

**§ 2º Para as zonas não citadas no artigo, é vedada a construção de instalações de hospedagem transitórias.**

**§ 3º Somente será permitida a instalação de estabelecimentos de hospedagem transitória nas Zonas Rurais (ZRU1, ZRU2, ZRU3 e ZRU4) com o número de unidades hoteleiras diferentes das previstas na Tabela de Coeficiente Hoteleiro – Anexo III, observando os seguintes critérios:**

**I – apresentar atividades culturais, turísticas e preservacionistas (fauna e flora), devidamente regulamentadas pelo órgão competente, e possuir reconhecimento público, observando o disposto neste artigo.**

**II – estas atividades devem estar em funcionamento por no mínimo 5 (cinco) anos;**

**III – apresentar matrícula ou matrículas com área superior a 20 hectares, na soma, pertencentes ao mesmo proprietário e/ou grupo empresarial;**

**IV – apresentar aval positivo de todos os Conselhos: C-PDDI, COMDEMA, COMDER;**

**§ 4º Para fins de cálculo de unidades hoteleiras será utilizado o coeficiente 1.000, sendo que deverão ser observados os demais requisitos do plano e, em especial, do Capítulo VIII – Instalações de Hospedagem Transitórias e Seção X, das Restrições para Grandes Obras.**

**Art. 130. A área útil mínima de uma unidade de hospedagem (composta de dormitório e um banheiro) será de 22,0m<sup>2</sup> (vinte e dois metros quadrados).**

**Parágrafo único. O segundo banheiro dentro de uma unidade caracterizará uma nova unidade de hospedagem. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**Art. 131. As instalações de hospedagem transitórias que apresentarem mais 30 unidades de hospedagem deverão atender os seguintes requisitos:**

**§1º Apresentar área de embarque e desembarque de passageiros.**

**§2º Apresentar área mínima de carga e descarga de material de 3,00m x 15,00m, esta área não serão computadas na TO e IA.**

**§3º Apresentar estudo de viabilidade urbana (EVU), decorrente do empreendimento, devendo o laudo conter:**

**I - análise da geração e ou aumento de tráfego, delimitando a área de influência com as vias, apresentando, caso necessário, soluções para os problemas que poderão ser gerados;**

**II - adequação aos equipamentos urbanos e comunitários;**

**III - garantia do conforto, tranquilidade, segurança e bem estar da população vizinha;**

**IV - incorporar tratamento paisagístico, com o intuito de harmonizar a obra ao patrimônio natural, cultural e turístico do entorno.**

## **TÍTULO VII**

### **DA GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DOS MECANISMOS DE CONTROLE URBANO**

##### **SEÇÃO I**

##### **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA**

**Art. 132. Buscando evitar os vazios urbanos sem nenhuma função social, meramente especulativos, que acabam gerando crescimento desordenado, confinando a população a locais excessivamente ocupados, o que se torna incompatível com a qualidade de vida e descumpra as diretrizes do PDDI, e ao mesmo tempo, buscando a otimização dos recursos investidos em infraestrutura urbana, o Município poderá aplicar o disposto na Lei Federal no 10.257/2001, denominado parcelamento, edificação ou utilização compulsória.**

**Art. 133. Para fins do disposto no artigo 132, são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória:**

**I - glebas inclusas no perímetro urbano, ou localizadas em núcleos**

urbanos, servidas por infraestrutura urbana, ou seja, pavimentação, redes de energia elétrica e telefone, água e esgoto, com mais de 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados);

II - lotes urbanos, servidos por infraestrutura urbana, com mais de 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos 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.

**Art. 134.** As zonas em que se aplicam o disposto nos artigos 132 e 133 desta lei dependerão de estudo prévio dos órgãos responsáveis do Município, o que justificará a necessidade e será objeto de lei específica.

**Art. 135.** Configurada a não utilização ou subutilização (pouca utilização) de gleba, lote ou edificação, o Município, mediante notificação, concederá o prazo de 01 (um) ano, a contar desta, para que o proprietário apresente projeto de utilização e, a partir daí, 02 (dois) anos para que se iniciem as obras pertinentes.

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

§2º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão 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, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§3º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, com parecer favorável do 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.

**Art. 136.** A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista nesta lei, sem interrupção de quaisquer prazos, aos seus sucessores legais.

## **SEÇÃO II**

### **DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 137.** No caso do não cumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no artigo 135, ou não sendo cumpridas as etapas previstas, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

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

**§2o** Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no Artigo 135.

**§3o** É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

### **SEÇÃO III**

#### **DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS**

**Art. 138.** Quando decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder a 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 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 do IPTU ou resultado de avaliação técnica, necessariamente mediante acordo judicial.

**§3º** Para fins do estabelecimento do valor real, não será computada valoração do imóvel em função de obras realizadas na área pelo Município, após a notificação de que trata o artigo 135 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 o adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de cinco anos, a contar da sua incorporação ao patrimônio público.

**§6º** O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente

pelo Município, ou através de concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório, nos termos da legislação pertinente.

§7º Em qualquer caso, a finalidade para ocupação do imóvel deverá ter parecer favorável do Conselho do Plano Diretor e deverá ser objeto de divulgação e discussão com a comunidade, nos termos da Lei Federal no 10.257, de 2001.

§8º Permanecem mantidas para o adquirente do imóvel, nos termos do § 6º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas no artigo 135 desta lei.

Art. 139. Poderá o Município, em caso de interesse público e necessidade de agilizar o procedimento, substituir a desapropriação da área com títulos da dívida pública, por outros instrumentos legais, previsto no presente Plano.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO**

Art. 140. Mesmo as áreas usucapidas, mediante o instituto de usucapião especial urbano, estão sujeitas às normas do presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 141. Em caso do uso ser inadequado, ou que descaracterize as diretrizes do Município de Gramado, o poder público poderá desapropriar a área usucapida, transferindo os moradores para locais adequados e compatíveis com os interesses locais.

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

Art. 142. Poderá o Município, mediante apresentação de plano especial, urbanizar as referidas áreas de forma adequada e de acordo com o previsto nesta lei.

Art. 143. Terá o poder público municipal, sobre essas áreas adquiridas por usucapião especial urbano, o “direito de preempção” para a aquisição do imóvel.

Parágrafo único. Poderá o Município anuir na venda, desde que o



**comprador apresente projeto de reutilização da área na forma prevista no presente Plano Diretor ou em caso de continuidade de moradia.**

## **SEÇÃO V**

### **DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**Art. 144. Sobre o direito de superfície incidirá todos os tributos municipais pertinentes, na forma prevista no Código Tributário, bem como fica sujeito às normas do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.**

**Art. 145. 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. 146. Pode o Município, de forma definitiva, assegurar o direito a 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 aprovado pelo C-PDDI.**

## **SEÇÃO VI**

### **DO DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 147. 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 de vigência do disposto no “caput” do artigo será de 05 (cinco) anos, renováveis por igual período, a partir de um ano após o decurso de prazo inicial.**

**Art. 148.** O “direito de preempção” será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária ou de qualquer ordem;**
- II - execução de projetos habitacionais de interesse social;**
- III - constituição de reserva fundiária;**
- IV - 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 ou edificações de interesse, histórico, cultural ou paisagístico;**
- IX - preservação de áreas ou edificações de interesse turístico.**

**Art. 149.** As zonas em que se aplicam o disposto nos artigos 147 e 148, com os respectivos lotes urbanos ou áreas, estão expressas na Planta de Zoneamento (Anexo X), e deverão ser fixadas por lei complementar específica, com prazos determinado para o exercício do direito, quando se tratar de regulamentação de dispositivos já previstos no PDDI.

**Art. 150.** Área urbana ou lote incluso no zoneamento estabelecido de acordo com o artigo 147, 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. 151.** 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 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 a hipótese prevista no § 3º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU, ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.**

**Art. 152. Caso o Município discordar do preço constante na proposta, e não ocorra composição amigável entre as partes, poderá requerer o arbitramento judicial do valor, na forma da lei.**

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

**Art. 153. O prazo a que se refere o §1º do Artigo 151, será de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da proposta, mediante protocolo.**

**Art. 154. Poderá o Município terceirizar o pagamento da alienação da área objeto de direito de preferência, licitando projeto específico pelo qual motivou a incidência do referido instituto, assumindo a empresa vencedora o pagamento da área.**

**Art. 155. O Município poderá anuir na venda da área objeto de direito de preferência, desde que o comprador venha, mediante apresentação de projeto, cumprir os objetivos da preempção.**

## **SEÇÃO VII**

### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 156. A outorga onerosa do “direito de construir” poderá ser exercida no limite máximo de 10% (dez por cento) acima dos limites estabelecidos pelo índice de aproveitamento (IA) somente para as seguintes zonas de uso: ZC1, ZC2, ZC3, ZR2, ZR3, ZR4 e ZI, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário e respeitadas às demais previsões desta Lei. (Redação pela Emenda Modificativa nº. 006/2014)**

**Parágrafo único. A soma da outorga onerosa do direito de construir mais a transferência do direito de construir não poderá ultrapassar os 10%.**

**Art. 157. Para atendimento no disposto no artigo 156, fica criada, para todo Município de Gramado, a Área de Terreno Adicional Referencial**

**(ATAR), que se constitui em uma área virtual de terreno, que anexada à área do lote original permite se edificar sobre a mesma, acima dos limites previstos do índice de aproveitamento (IA) na respectiva zona de uso.**

**§ 1º Poderão ser regularizadas as obras e edificações comprovadamente executadas até a data de promulgação da Lei Municipal nº 2.497 de 19 de setembro de 2006, conforme estabelecido pela Lei nº 2.377 de 18 de outubro de 2005 e suas alterações, que cria o Fundo Municipal Para Preservação Ambiental – FUNDO VERDE. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§ 2º As obras e edificações executadas posteriormente a promulgação da Lei Municipal nº 2497/06, poderão ter somente seu índice de aproveitamento (IA) regularizado através da aplicação de ATAR (10%) ou dos (10%) da Transferência do Direito de Construir, os demais requisitos urbanísticos (recuos, taxa de ocupação, altura, coeficiente ideal) não são passíveis de regularização.**

**§ 3º A soma da outorga onerosa do direito de construir mais a transferência do direito de construir não poderá ultrapassar os 10%.**

**Art. 158. O valor por m2 (metro quadrado) da (ATAR) é aquele constante na planta de valores do Município vigente para a respectiva zona.**

**Art. 159. A contrapartida referida no Artigo 156 deste Lei, poderá ser realizada em dinheiro (espécie), ou em imóvel (terreno), desde que esteja livre, desembaraçado e sem construção, por valor equivalente ao da (ATAR) do lote a ser edificado, o qual reverterá ao patrimônio público, em local previamente determinado pelo Município, mediante parecer favorável da CT-C-PDDI e da CT-COMDEMA. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**§ 1º No caso de aquisição de imóvel (terreno), a contrapartida deverá ter parecer favorável do C- PDDI e COMDEMA.**

**§ 2º O pagamento em dinheiro será efetuado em até seis parcelas mensais e sucessivas, corrigidas quando couber, sendo a primeira no ato da liberação da licença para construção.**

**§ 3º Os valores arrecadados com a aplicação do presente artigo deverão financiar obras conforme mencionado no artigo 148, incisos I a IX da presente lei.**

**Art. 160. No caso de aprovação de projetos com a utilização da outorga onerosa do direito de construir a licença de construção estará vinculada a apresentação do comprovante de pagamento dos índices.**

**Art. 161.** Para as regularizações de projetos com a utilização da outorga onerosa do direito de construir, a aprovação estará vinculada a apresentação do comprovante de pagamento dos índices.

## **SEÇÃO VIII**

### **DAS OPERAÇÕES CONSORCIADAS**

**Art. 162.** 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. 163.** 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. 164.** As operações urbanas consorciadas poderão ser realizadas nas áreas em que o Município já exerce o direito de preferência, nas previstas no Artigo 165, bem como em outras a serem determinadas por lei.

**Art. 165.** Poderão ser previstas nas operações consorciadas, entre outras medidas:

**I - modificação do índice de aproveitamento (IA), desde que não ultrapasse em 20% (vinte por cento) ao estabelecido pela zona de uso onde serão implementadas as operações consorciadas;**

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

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

**IV - modificação dos “requisitos urbanísticos”, com exceção dos recuos frontais de ajardinamento e alargamento viário.**

**Art. 166.** Lei específica e individual a cada operação estabelecerá os critérios e procedimentos para as operações consorciadas, contendo, no mínimo:

**I - a definição da área atingida;**

**II - o programa básico de ocupação da área;**

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

**IV - a finalidade da operação;**

**V - o estudo prévio de Impacto de Vizinhança e Impacto Ambiental, se for o caso;**

**VI - a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no artigo 165, incisos I, II e III da presente lei.**

**VII - a forma de controle da operação será obrigatoriamente compartilhada com a sociedade civil organizada, através de parecer favorável da Comissão Técnica 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 2001 (Estatuto da Cidade).

**Art. 167.** Serão consideradas Operações Urbanas Consorciadas 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, a serem definidas em Lei específica.

**Art. 168.** Lei Municipal específica baseada no Plano Diretor poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

**Art. 169.** Todas as edificações existentes poderão se enquadrar nas denominadas Operações Consorciadas e poderão beneficiar-se do previsto no Artigo 167, Parágrafo único, quando seus projetos seguirem o “estilo arquitetônico predominante” no Município, com vistas à transformação urbanística estrutural.

**Parágrafo único.** Terão prioridade na análise e aprovação dos projetos as construções que respeitarem “o estilo arquitetônico predominante”.

**Art. 170.** A CT-C-PDDI é o órgão responsável para julgar se as edificações se enquadram no “estilo arquitetônico predominante”.

## **SEÇÃO IX**

### **DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 171.** Fica o poder público municipal autorizado através de lei, a conceder a transferência do direito de construir, mediante Escritura Pública, ao proprietário de imóvel urbano ou rural, a título de indenização. (Redação pela Emenda Modificativa nº. 006/2014)

**§ 1º** O indenizado 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, que deverá ocorrer num prazo máximo de quatro anos, ultrapassando este prazo, fica extinto o direito de construir utilizando moeda de indenização. (Redação pela Emenda Aditiva nº. 004/2014).

**§ 3º** A situação descrita, no caput deste artigo, poderá ser autorizada quando: (Renumerado pela Emenda Aditiva nº. 004/2014).

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- e ainda quando for para preservar ou adquirir as áreas:

a) Áreas de Interesse Público .....  
(AIP);

b) Áreas com finalidades ambientais

c) Áreas de Interesse Urbanístico .....  
(AIU);

d) Áreas de Interesse Ambiental e Paisagístico .....  
(AIAP);

e) Áreas de Interesse Turístico .....  
(AIT);

f) Áreas de Mata Atlântica .....  
(AMA);

g) Áreas Não-Edificáveis .....  
(ANE).

**§ 4º 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 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. (Renumerado pela Emenda Aditiva nº. 004/2014).**

**§ 5º A quantificação da área de construção indenizada, a qual se refere o § 4º, será calculada utilizando a proporcionalidade entre o valor venal e valor do laudo de avaliação, conforme demonstrado no anexo VII. (Redação pela Emenda Aditiva nº. 004/2014).**

**§ 6º Excepcionalmente nos casos de lotes ou área objeto de parcelamento do solo regular (aprovado pelo Município e registrado no Cartório de Imóveis) que em seu zoneamento não apresente Índice Construtivo (IA), deverá ser adotado IA da zona a que o mesmo faz divisa. (Renumerado pela Emenda Aditiva nº. 004/2014).**

**§ 7º A transferência do “direito de construir” poderá ser exercida somente para as seguintes zonas de uso: ZC1, ZC2, ZC3, ZR1, ZR2, ZR2E, ZR3, ZR4 e ZI, respeitando-se o limite máximo de até 10% (dez por cento) já somado a Outorga Onerosa do Direito de Construir, do estabelecido para os mesmos, sempre aplicado sobre a área real (total) da matrícula do imóvel que receberá os índices. (Renumerado pela Emenda Aditiva nº. 004/2014).**

**§ 8º Respeitando os limites estabelecidos no §4º e §5º de transferência para uma área, a “transferência do direito de construir” deverá ser utilizada em outro lote, e assim sucessivamente, até a transferência total (Anexo VII). (Redação pela Emenda Aditiva nº. 004/2014).**

**§ 9º Quando a transferência do direito de construir for exercida em zonas de usos diferentes daquela em que foi cerceado o referido direito, com índice de aproveitamento (IA) e valores diferentes, deverá ser estabelecida uma equivalência de acordo com a planta de valores do município e laudo de avaliação conforme § 5º, sempre adotando os valores vigentes à época da negociação, devendo constar na respectiva escritura pública os critérios adotados na transação. (Redação pela Emenda Aditiva nº. 004/2014).**

**§ 10º A aquisição de índices através de ATAR ou Transferência do Direito de Construir, se tratam de áreas computáveis e a soma não poderá ultrapassar os 10%. . (Renumerado pela Emenda Aditiva nº. 004/2014).**

**Art. 172. O Município poderá regulamentar, através de decreto, procedimentos não previstos nesta Lei e necessários para a transferência do direito de construir em outro local, quando os imóveis se enquadrarem nos incisos de I a V do § 2º, do Artigo 171.**

**§ 1º A transferência do (IA), previsto nesta Seção, deverá ser em**



metros quadrados de edificação de um imóvel para o outro, respeitando o limite aqui estabelecido.

§ 2º No caso de alienação deste índice a terceiros, o valor por metro quadrado é de inteira responsabilidade do seu proprietário.

**Art. 173.** Para aprovação de projetos com a utilização da “transferência do direito de construir” o alvará de licença de construção estará vinculada a apresentação da escritura que comprove a transferência de índices para a prefeitura, referente ao projeto em questão.

**Art. 174.** Para as regularizações com a utilização da “transferência do direito de construir, a aprovação estará vinculada a apresentação da escritura que comprove a transferência de índices para a prefeitura, referente ao projeto em questão.

## **SEÇÃO X**

### **DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

**Art. 175.** Fica instituído o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com o objetivo de estabelecer, previamente, os efeitos positivos e negativos resultantes de empreendimentos, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, de conformidade com os Artigos 36 a 38 da Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

**Art. 176.** Esta lei determina a necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em consonância com o Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único.** Estão sujeitos à elaboração do EIV, para aprovação dos respectivos projetos e o consequente licenciamento das obras, os seguintes empreendimentos e atividades:

I- a construção de prédios, públicos ou privados, de qualquer uso e finalidade previstas pelo anexo I, com área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), ou projetos onde os usos são divergentes dos usos característicos predominantes, ou/e mais de 150UH's (Unidades Habitacionais):

a) para fins de cálculo da área para exigência do EIV, poderão ser desconsideradas as áreas destinadas a estacionamentos rotativos, como forma de estimular a implantação de novas vagas.

II- aeroportos, ferrovias e rodovias expressas ou de características diversas das previstas na legislação municipal;

III- terminais rodoviários e postos de abastecimento;

IV- instalações industriais em que sejam fabricados produtos

químicos que possam afetar a saúde, a segurança da população e o meio ambiente, com qualquer área;

**V - Quando a CT-C-PDDI entender necessário poderá solicitar o EIV também às seguintes atividades: (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

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

**b) parques de lazer e recreação, locais públicos, casas noturnas (boates, casa de shows, bares e assemelhados) com qualquer área;**

**c) indústrias do tipo II, com qualquer área e em qualquer zona de uso;**

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

**Art. 177. O EIV analisará os efeitos positivos e negativos do novo empreendimento ou atividade, quanto à “qualidade de vida da população” e a diretriz fundamental.**

**§ 1º O EIV levará em consideração os seguintes aspectos:**

**I- conforto, tranquilidade, segurança e bem - estar da população;**

**II- valorização ou desvalorização imobiliária;**

**III- adensamento populacional;**

**IV- uso e ocupação do solo;**

**V- geração e ou aumento de tráfego;**

**VI- demanda por transporte público;**

**VII- equipamentos urbanos e comunitários;**

**VIII- ventilação e iluminação, no entorno, e níveis sonoros;**

**IX- paisagem urbana, patrimônio natural, cultural e turístico;**

**X- outros elementos que, por ventura, venham interferir no entorno do empreendimento, por definição da CT-C-PDDI.**

**§ 2º Aos documentos constantes no EIV, após a análise e apreciação da CT-C-PDDI, será disponibilizado para consulta no órgão responsável da Prefeitura Municipal, pelo prazo de 30 (trinta) dias.**

**§ 3º O EIV tem a finalidade de assegurar o cumprimento dos princípios e diretrizes deste plano e não substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), exigido pela legislação ambiental vigente.**

**Art. 178.** No caso do (EIV) demonstrar carência ou interferência negativa de qualquer um dos itens previstos no artigo 177, incisos I a X, o Município indeferirá o projeto e/ou a licença pretendida, até que sejam sanados os problemas, sempre sob responsabilidade do interessado, sem qualquer tipo de indenização por parte do Município.

**Parágrafo único.** Neste caso, cabe ao interessado interpor recurso, num prazo de 30 (trinta) dias, que deverá ser apreciado pela CT-C-PDDI.

**Art. 179.** Se ficar constatado, pela autoridade municipal, que houve omissão ou manipulação de informações na elaboração do (EIV) da obra a qual o mesmo se refere, esta ficará suspensa automaticamente pelo prazo de 12 meses (doze) meses, a título de penalidade.

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

**§ 2o** O (EIV) terá validade apenas para a atividade a que se pretenda implantar num determinado imóvel ou área e vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses; após esse período, deverá ser feito novo estudo.

## **TÍTULO VIII**

### **DOS EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DO ESGOTO SANITÁRIO, PLUVIAL E OUTROS**

**Art. 180.** Todas as edificações, localizadas em qualquer zona de uso urbana ou rural, deverão apresentar o projeto de tratamento de efluentes cloacais e pluviais e outro que por ventura houver, com os devidos cálculos previstos em normas, bem como definida a destinação final para os resíduos, sob pena da não aprovação do respectivo projeto de construção.

**§ 1º** Para atendimento do disposto no presente artigo, deverá ser observado o que determina as NBR 7.229/93, NBR 13.969/97, NBR 8.160/96, e demais legislações pertinentes ao assunto e, ainda, os projetos das redes públicas de esgotamento sanitário e pluvial do Município.

I - a obrigatoriedade de apresentação dos projetos de captação e reutilização das águas pluviais, através da criação de cisternas que deverão obedecer os requisitos a serem elaborados por Decreto, em prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação desta lei, bem como obedecer as normas NBR 10.884/08 e NBR 15.527/07. (Redação pela Emenda Modificativa nº. 005/2014)

**II- o executivo municipal concederá incentivo fiscal, a ser definido em lei específica, àqueles que atenderem as exigências das normas NBR 10.884/08 e NBR 15.527/07.**

**§ 2º Nos lotes situados em logradouros ou vias de circulação que ainda não estão servidos por rede pública de esgoto cloacal, os interessados em construir deverão apresentar uma solução definitiva para o destino final dos efluentes, podendo usar temporariamente um sistema formado por caixa de gordura, fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, conforme determina as NBR 7.229/93, 13.969/97 e 8.160/99.**

**§ 3º Quando o tratamento de esgoto sanitário for feito sobre o lote, conforme o § 2º, será obrigatória a vistoria dos equipamentos antes do fechamento dos mesmos, bem como o registro fotográfico dos sistemas de esgoto cloacal e pluvial, sendo que o documento de vistoria deverá ser apresentado por ocasião da solicitação do HABITE-SE do prédio.**

**§ 4º O registro fotográfico deverá ser impresso e anexado ao projeto arquivado na Secretaria de Planejamento.**

**§ 5º Nos lotes situados em logradouros ou vias de circulação que ainda não estão servidos pela rede pública de esgoto pluvial, os proprietários ou interessados deverão solicitar ao órgão responsável do Município a execução da mesma ou poderão executá-la por conta própria, observando as determinações do órgão responsável da Prefeitura.**

**§ 6º O proprietário ainda deverá demonstrar a viabilidade de tratamento e lançamento dos efluentes dentro do próprio terreno, através de memória de cálculo e laudo apresentado por profissional habilitado.**

**§ 7º O não cumprimento do exposto no presente artigo pelo proprietário, ou pelo responsável técnico da obra caracterizará em infração, devendo ser lavrado o respectivo auto.**

**§ 8º Após 30 (trinta) dias do auto de embargo e não havendo cumprimento do presente artigo, o infrator incorrerá no pagamento de 2% (dois por cento) do valor total da obra na data da autuação (valor calculado com base no CUB).**

**Art. 181. Para atividades que gerem resíduos como óleos e derivados, será obrigatório além dos equipamentos exposto no §2º do artigo 180, um sistema de separação água -óleo, conforme NBR 14063/1998 e NBR14605/2000.**

**Art. 182. Para regularizações e alterações de uso, o sistema de esgoto, mesmo que aprovado anteriormente, deverá se adequar as exigências do §2º do artigo 180**

**Parágrafo único. Será obrigatório o exposto caput, mesmo que a regularização ou alteração de uso não o apresente instalações**

hidrossanitárias.

**Art. 183.** Em obras que apresentarem cálculo de volume no dimensionamento da fossa séptica superior a 10.000 litros/dia, será obrigatório a implantação de Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) devidamente licenciada pelo órgão competente.

**Art. 184.** Nos locais onde existirem redes públicas de esgoto cloacal, separado ou misto, com sistema de tratamento, ficam todas as edificações obrigadas a ligarem os “ramais prediais” as mesmas.

**§ 1º** Para o cumprimento do que determina o presente artigo, os proprietários ou responsáveis pela edificação deverão ligar os “ramais prediais”, diretamente à “Caixa de Ligação Domiciliar” existente junto ao passeio público e em caso de não existir, deverá ser solicitado junto à concessionária a execução da mesma.

**§ 2º** No atendimento do disposto no “caput” do presente artigo, os proprietários ou responsáveis deverão executar os “ramais prediais” até a “Caixa de Ligação Domiciliar” e solicitar ao órgão encarregado do tratamento de esgoto municipal, concessionária do Município, a ligação de que trata o § 1º deste.

**§ 3º** Fica condicionado o Habite-se, o Alvará de Funcionamento e demais documentos públicos da edificação ao cumprimento do exposto no presente artigo, mediante comprovante fornecida pelo órgão encarregado do tratamento de esgoto municipal.

**§ 4º** O órgão encarregado do tratamento de esgoto municipal poderá executar os “ramais prediais” e fazer a respectiva ligação à rede pública, conforme disposto, em caso de não ser ligado pelo proprietário, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da disponibilização do serviço de rede de esgoto.

**§ 5º** Os custos decorrentes do cumprimento do disposto no § 4º do presente artigo deverão ser suportados pelos proprietários ou responsáveis pelas edificações e deverá ser lançado para cobrança em 12 (doze) parcelas, junto com a cobrança da taxa de água e esgoto, relativo ao prédio em questão.

**§ 6º** O Município se reserva o direito de exigir dos interessados em construir obras de grande porte a execução da infraestrutura necessária ao funcionamento do prédio no que tange ao esgotamento sanitário, pluvial e outros, bem como o de rejeitar os projetos que não apresentem uma solução definitiva e satisfatória.

**§ 7º** Para cumprimento do acima exposto, serão levados em consideração os pareceres da CT-C-PDDI e do CT-COMDEMA, bem como o tipo de empreendimento.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS OBRAS ESPECIAIS**

**Art. 185.** São consideradas obras especiais aquelas não previstas na presente lei e que possuem caráter técnico, histórico e cultural ou que são indispensáveis ao cumprimento da diretriz fundamental.

**§ 1º.** As obras a que se refere o presente artigo, necessariamente deverão ter 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. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**§ 2º** Estas obras podem ser feitas em todas as zonas de uso, desde que atendam o disposto na presente lei. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**§3º** Não são consideradas obras especiais, entre outras, as “guaritas de segurança”, que poderão ser edificadas nos acessos dos loteamentos fechados e condomínios em lotes por unidades autônomas, conforme previsto na lei do parcelamento do solo. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**§4º** Dependendo da utilização, as guaritas de segurança, deverão atender os seguintes requisitos: (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

I- em Zonas Comerciais e Residências cuja utilização seja residencial pluri familiar ou loteamentos poderá ser executada com limite máximo de 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados).

II- em Zonas Industriais ou em outro zoneamento em que a atividade seja industrial ou de depósitos de grande porte, poderá ser executado com área maior.

III - esta área sera estabelecida de acordo com a atividade, número de funcionários e legislação trabalhistas a ser aprovada pela CT-C-PDDI.

**§5º** As “guaritas de segurança” também poderão ser edificadas junto aos logradouros ou vias de circulação, respeitando § 4º desde que não interfiram no trânsito de veículos e pedestres, assegurando o “direito de ir e vir” em qualquer bairro da cidade e, em ambos os casos, deverão ter a aprovação do órgão responsável do Município. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**§ 6º** Também são consideradas obras especiais aquelas complementares ao canteiro de obras, cuja regulamentação consta no Anexo V desta lei. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

## **CAPÍTULO III**

### **DAS TORRES E ASSEMELHADOS**

**Art. 186.** Edificação vertical, de forma variada (retangular, quadrada, cilíndrica, triangular e outras), cuja altura é no mínimo igual a dez vezes o raio formado pelo perímetro da base (1/10), e está submetida às diretrizes urbanísticas do Município de Gramado.

**§ 1º** As torres poderão ser de perfis de aço, ferro, concreto, alvenarias de pedra e tijolos, madeira e outros elementos, vazadas, parcialmente ou totalmente.

**§ 2º** A execução das torres de Estação de Rádio Base – ERB, serão permitidas em todas as zonas de usos da cidade, desde que:

**I** - tenham o parecer favorável da CT-C-PDDI e do CT-COMDEMA e, a devida fiscalização da Secretaria competente do executivo municipal;

**II** - sua altura máxima seja igual ou menor do que a menor distância entre a divisa do terreno, onde se pretende edificar a mesma, até o alinhamento externo da sua base;

**III** - tomando-se a altura máxima da torre como raio e a partir do eixo formado pela base seja possível traçar uma circunferência, sem que esta ultrapasse os limites do terreno, onde se pretenda edificar a mesma;

**IV** - sejam providas de para-raios;

**V** - tenham identificação luminosa permanente;

**VI** - atendam à legislação estadual e federal pertinentes;

**VII** - todos os projetos e execução de torres deverão ter um responsável técnico;

**VIII** - fica proibida sua utilização para fins habitacionais de qualquer natureza;

**IX** - tenham formas e estilos que embelezem o visual da cidade e assegurem o cumprimento da diretriz fundamental.

**Art. 187.** As torres de Estação Rádio Base – ERB, Microcélulas de Telefonia Celular e equipamentos afins, para obter a Licença Prévia de Zoneamento Permitido para a instalação, deverão protocolar, através de requerimento padrão, o pedido de Declaração Municipal – DM, para este fim, junto ao órgão competente do Município, contendo os seguintes documentos:

**I** - comprovante de propriedade e ou locação de espaço destinado à instalação da Estação de Rádio Base ou Microcélulas de Telefonia Celular para reprodução de sinal ou equipamentos afins;

**II** - negativa de quitação do IPTU;

**III - duas vias da planta da situação do terreno.**

**Parágrafo único. O licenciamento das torres de Estação Rádio Base - ERB, Microcélulas de Telefonia Celular e equipamentos afins, conforme prevê o “caput”, somente será licenciada após a comprovação da não viabilidade do compartilhamento, e ainda, da impossibilidade do uso de equipamento compacto sobre os prédios.**

**Art. 188. Após a emissão da Licença Prévia de Zoneamento Permitido, o interessado deverá encaminhar projeto para exame de Estudo de Viabilidade junto aos órgãos competentes do Município, através de requerimento padrão, contendo a seguinte documentação:**

**I - anotação de Responsabilidade Técnica de Estudo de Viabilidade;**

**II - planta de situação, localização, cortes, elevações e demais dados técnicos;**

**III - indicação e projeto de tratamento paisagístico a ser feito;**

**IV - memorial descritivo técnico;**

**V - laudo técnico assinado por engenheiro da área de radiação, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica, atestando que o equipamento atende à legislação da ANATEL ou aos órgãos competentes, dependendo do tipo de equipamento.**

**Art. 189. As torres de Estação Rádio Base – ERB, Microcélulas de Telefonia Celular e equipamentos afins, estão sujeitas ao licenciamento ambiental, que deverá ser requerido à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, por meio de requerimento padrão e pagamento de taxa especial de Licença Ambiental.**

**§ 1º Para o licenciamento ambiental deverá ser apresentado inicialmente o “estudo de viabilidade”, o laudo técnico teórico elaborado por engenheiro especializado na área de radiação não ionizante, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica.**

**§ 2º Para a obtenção e renovação da licença anual de operação, a Secretaria de Meio Ambiente exigirá laudo radiométrico assinado por engenheiro especializado na área de radiação não ionizante, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica.**

**§ 3º As licenças ambientais serão emitidas para o endereço requerido, mediante apresentação de documento de autorização da ANATEL (Agência Nacional de Telecomunicação), bem com deverão ser identificadas as coordenadas georreferenciadas no Município.**

**Art. 190. Respeitadas as determinações impostas neste Capítulo, as torres de Estações de Rádio Base, Microcélulas de Telefonia Celular e equipamentos afins, por se tratar de Equipamentos de Infraestrutura Urbana,**



ficam isentos dos “requisitos urbanísticos” previstos nesta lei.

**§ 1º** As Estações de Rádio Base, Microcélulas de Telefonia Celular e equipamentos afins poderão ser instalados em topo de edificação, mediante apresentação de comprovante da autorização do proprietário do prédio ou do condomínio, quando se tratar de prédio de uso coletivo e, em qualquer caso, acompanhada de laudo técnico elaborado por profissional habilitado com vistas à segurança dos moradores.

**§ 2º** As Estações de Rádio Base, Microcélulas de Telefonia Celular e equipamentos afins, em qualquer caso, inclusive aquelas já existentes, independente ou não do licenciamento ter sua data expirada, deverão propor uma forma arquitetônica que seja harmônica com a natureza, evitando o impacto visual, conforme norma a ser regulamentada pela Secretaria de Planejamento do Município.

**Art. 191.** Após a aprovação do estudo de viabilidade, deverá ser protocolizado requerimento padrão de licenciamento de construção junto à Secretaria Municipal de Planejamento do Município, contendo a seguinte documentação:

**I** - planta de situação e localização conforme prevê as Normas de Encaminhamento de Projetos;

**II** - ART de projeto e execução;

**III** - elevação, cortes e croquis, com perfil natural do terreno relacionado ao passeio;

**IV** - contrato de seguro contra terceiros.

**Art. 192.** O interessado deverá solicitar ao setor de fiscalização da Secretaria do Planejamento, por ocasião da conclusão da instalação da torre de Estação de Rádio Base ou Microcélulas, para verificar se estão em conformidade com o licenciamento e o conseqüente fornecimento da Carta de Conformidade.

**Art. 193.** Nos casos de licenciamento deferido pela municipalidade ser cancelado, a empresa responsável deverá suspender o funcionamento da ERB em 24 (vinte e quatro) horas.

**Art. 194.** As situações peculiares para instalação das Estações de Rádio Base, Microcélulas de Telefonia Celular e equipamentos afins, que não se enquadrem na presente lei, serão avaliadas e enquadradas caso a caso, ouvido o C-PDDI. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**Art. 195.** As Estações de Rádio Base, Microcélulas de Telefonia Celular e equipamentos afins estarão sujeitas ao pagamento anual de taxa de

fiscalização, conforme Código Tributário do Município.

§ 1º O previsto no “caput” se aplicará às Estações de Rádio Base, Microcélulas de Telefonia Celular e equipamentos afins já instaladas no Município.

§ 2º O inadimplemento implicará na suspensão automática da autorização, sem qualquer tipo de indenização por parte do Município.

§ 3º Na vigência da presente lei, as torres ou Estação de Rádio Base existentes, cuja licença já expirou, têm prazo de 180 (cento e oitenta) dias, para encaminharem a renovação de suas licenças, adequando-se às normas da presente lei, sob pena de cancelamento do alvará de funcionamento e demais sanções previstas no Código de Posturas do Município.

§ 4º O prazo previsto poderá ser prorrogado por igual período, desde que seja apresentada justificativa técnica, aprovada pelo CT-C-PDDI e CT-COMDEMA.

## **TÍTULO IX**

### **DA AUTORIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DO HABITE-SE**

**Art. 196.** O certificado de regularidade de uma obra é a “Carta de Habite-se” que será exigida para todo o tipo de edificações executadas 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 do prédio tem validade apenas para a finalidade a que se destina e de conformidade com o projeto aprovado, havendo mudança de atividade, deverá ser aprovado um novo projeto e, conseqüentemente, fornecido um novo “Habite-se”, inclusive para edificações existentes.

**Art. 197.** A liberação do “Habite-se” 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, ou do comprovante de ligação à rede pública, fornecido pelo órgão encarregado do tratamento de esgoto municipal, quando o lote for servido pela mesma. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**II - apresentação do comprovante de vistoria do sistema de captação das águas pluviais e criação de cisternas. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**III - apresentação da quitação dos tributos municipais, relativamente ao imóvel, eventuais multas, entre outros que incidirem sobre o imóvel objeto do Habite-se. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**IV - execução dos passeios públicos conforme projeto aprovado pela Prefeitura e rebaixamento de meio-fio na entrada de garagem, colocação de lixeiras para o prédio e na via pública, plantio de árvores e demais equipamentos urbanos, constantes na DM (Declaração Municipal), conforme a legislação municipal (Figura 9 - Anexo VIII). (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**V - apresentação de demais licenças cabíveis. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**Art. 198. A solicitação e o consequente 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.**

**Art. 199. Em se tratando de obra que teve parte regularizada conforme capítulo VI, da 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. 200. O uso de qualquer unidade, habitacional, comercial, industrial e outras previstas nesta lei, sem que tenha sido fornecido o Habite-se por parte da administração municipal, incorrerá ao proprietário desta, independente de ter sido locado para terceiros, o pagamento de multa conforme previsto no Código de Posturas, por unidade habitada, sem prejuízo às demais sanções prevista em lei.**

**§ 1º Ocorrendo o previsto no “caput” do presente artigo, o proprietário ou o responsável pelo prédio, será notificado para que, no prazo de 30 (trinta) dias, providencie a obtenção do Habite-se e, isso não ocorrendo, será aplicada a penalidade prevista no mesmo artigo, bem como será fechado o estabelecimento até a sua regularização.**

**§ 2º O pagamento da multa não isenta o proprietário ou o responsável do cumprimento da presente lei, bem como outras pertinentes.**

## **CAPÍTULO II**

## **ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO**

**Art. 201.** Todas as atividades para poder funcionar regularmente no Município de Gramado deverão possuir “Alvará de Localização e Funcionamento”, como forma de controle dos princípios e diretrizes estabelecidas no presente Plano Diretor, Código de Posturas, Código Tributário e demais leis municipais.

**§ 1º** O “Alvará de Localização e Funcionamento” é o documento legal que autoriza a instalação de uma determinada atividade em um determinado local (zoneamento), e num determinado prédio onde será instalada.

**§ 2º** Também estão sujeitas ao “Alvará de Localização de Funcionamento” as torres de Rádio Base, Microcélulas de Telefonia Celular e equipamentos afins, conforme previsto nesta lei.

**Art. 202.** Todas as atividades, para funcionarem, deverão localizar-se em uma zona de uso compatível, conforme Anexo I da presente lei, bem como o prédio, onde se pretende desempenhar a mesma, deverá ter o projeto e o Habite-se destinados à mesma finalidade.

**§ 1º** Quando o projeto for aprovado para determinada atividade a ser instalada em um prédio, compatível com a zona de uso, será fornecido “Habite-se” para atividade específica, mas se o interessado pretender exercer atividade distinta daquela aprovada, deverá ser apresentado novo projeto e ser requerido um novo “Habite-se” para atividade afim, independentemente da data em que o projeto original foi aprovado, ou o tempo de construção do prédio.

**§ 2º** Quando a atividade pretendida for instalada em um prédio de uso coletivo, loteamentos fechados ou condomínio de lotes por unidade autônoma, fica sujeita às normas administrativas e à autorização da convenção condominial.

**§ 3º** 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. 203.** O “Alvará de Localização e Funcionamento” terá validade, observado a compatibilidade temporal da atividade com a respectiva zona de uso, conforme Anexo I desta lei, como também, verificada a adequação do prédio à finalidade à qual se destina.

**Parágrafo único.** Todas as atividades, em qualquer zona de uso, com “Alvará de Localização e Funcionamento”, estarão sujeitas a vistorias anuais por parte dos órgãos responsáveis do Município.

**Art. 204.** 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 Artigo 30 desta lei.

**Parágrafo único.** Com o objetivo de facilitar o deslocamento das atividades incompatíveis com a zona de uso para um local adequado, o Município poderá se valer do que prevê o artigo 206, § 1º, incisos de I a IX, da presente lei.

**Art. 205.** O funcionamento de qualquer atividade, sem o “Alvará de Localização e Funcionamento”, implicará no fechamento do estabelecimento, bem como na aplicação de multa prevista no Código de Posturas do Município e Código Tributário Municipal.

**Parágrafo único.** Também estão sujeitos à suspensão do “Alvará de Localização e Funcionamento”, e aplicação da multa prevista no “caput” do presente artigo, os prédios onde for constatado que houve alteração do projeto aprovado, sem o conhecimento e o consentimento do Município, quando esta implicar em incompatibilidade com a zona de uso e demais legislações pertinentes.

## **TÍTULO X**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

#### **CAPÍTULO I**

#### **DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS E TRIBUTÁRIAS**

**Art. 206.** O Município deverá ter suas normas administrativas e tributárias com vistas à criação de mecanismos para a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) e inibir os usos incompatíveis com as diretrizes e proposições aprovadas nesta lei.

**Parágrafo único.** Para efeito do disposto no “caput” deste artigo, e com a intenção da promoção e adequação dos investimentos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano ordenado, poderão ser empregados os seguintes instrumentos jurídicos e tributários, além de outros previstos em legislação federal, estadual ou municipal pertinentes:

**I - imposto predial e territorial progressivo;**

**II - contribuição de melhorias;**

**III - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;**

- IV - direito de preempção;**
- V - direito de superfície;**
- VI - incentivos fiscais;**
- VII - desapropriação;**
- VIII - transferência do direito de construir;**
- IX - outorga onerosa do direito de construir.**

**Art. 207. A política fiscal no Município de Gramado deverá ser compatibilizada com os princípios e diretrizes do presente Plano Diretor.**

**Art. 208. O Município, como órgão gerenciador e responsável pela aplicação da presente lei (o PDDI), também estará sujeito ao que determina a mesma, assim como os demais órgãos da administração, estadual e federal.**

**Art. 209. O Município contemplará nas Leis Orçamentárias, obrigatoriamente, recursos para o incremento das diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.**

## **CAPÍTULO II**

### **DAS NORMAS PARA ENCAMINHAMENTO DOS PROCESSOS**

**Art. 210. Através do Anexo VI, fica regulamentado o trâmite dos processos para aprovação de projetos de edificações e de parcelamento do solo, junto aos órgãos da administração municipal.**

**§ 1º Também estão fixados no Anexo VI os prazos para análise, pareceres e outros “despachos” por parte da administração pública;**

**§ 2º Para facilitar o “trâmite”, bem como estabelecer a “interação” entre os órgãos da administração pública, as solicitações de análise de processos de licenciamento de construções, parcelamento do solo e outros, previsto nesta lei, deverão ser encaminhados simultaneamente aos órgãos competentes.**

**Art. 211. O poder público, sempre que necessário, dará a devida publicidade aos processos em “trâmite”, conforme determina a Lei Federal 10.257, de 2001, Estatuto da Cidade, e ainda colocará à disposição dos interessados (proprietários e/ou responsáveis), em seu “site” oficial, a rotina da tramitação dos processos junto aos órgãos da administração.**

**Art. 212.** Cada processo terá um único protocolo, que servirá para controle em todos os órgãos da administração pública e se constitui de estudo de viabilidade, projeto executivo, projetos complementares e outros relacionados ao mesmo objetivo.

**Parágrafo único.** A análise, independente da sua aprovação ou não, de qualquer processo, deverá ser precedida do pagamento de taxa, conforme estabelecida no Código Tributário do Município.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO LICENCIAMENTO DOS PROCESSOS**

**Art. 213.** Os processos de licenciamento de obras e de parcelamento do solo serão licenciados mediante a apresentação do projeto definitivo (projeto executivo) e somente se concretiza com a autorização para o início das obras, ou o devido Licenciamento Ambiental do empreendimento.

**§ 1º** Não poderão ser analisados projetos de obras nos parcelamentos do solo que não dispuserem da Licença de Operação (LO) do empreendimento.

**§ 2º** Para os projetos de obras passíveis de licenciamento ambiental, a aprovação final destes fica condicionada à Licença de Instalação (LI) do empreendimento.

**§ 3º** A supressão da vegetação é vinculada ao Licenciamento Ambiental.

**§ 4º** São etapas do licenciamento:

**I - ESTUDO DE VIABILIDADE** - análise preliminar da intenção do proprietário ou interessado em edificar ou parcelar imóvel de sua propriedade ou de terceiros, desde que com anuência dos mesmos, com referência ao cumprimento da legislação, ocasião em que será expedida a relação de documentos e dos requisitos necessários para apresentação do projeto executivo, observado o prazo previsto no Artigo 8º, inciso I, desta Lei.

a) Nesta fase serão apresentados os documentos citados no Anexo VI, não indicando, porém, direito adquirido, nem autorização para início de obra ou qualquer outra ação, que se constitua em viabilizar o empreendimento pretendido.

**II - PROJETO EXECUTIVO** - análise dos documentos e das diretrizes acima citados, observando-se as exigências contidas nesta lei e outras pertinentes a cada caso, estando os documentos sujeitos a aprovação e consequente expedição da licença para início das obras e sua validade, para se constituir em direito adquirido, devendo atender o estabelecido no artigo 8º, inciso II e IV, desta lei.

a) Nesta fase serão apresentados os documentos citados no Anexo VI.

**III – LICENCIAMENTO AMBIENTAL –** procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e a operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso. (Resolução CONAMA 237/97).

**IV - PROJETOS COMPLEMENTARES -** análise dos documentos relativos aos projetos complementares, como elétrico, sanitário, hidráulico, estrutural, PPCI, e outros, observando-se as exigências contidas nesta lei e em outras pertinentes.

§ 5º O Município reserva-se o direito de analisar os processos em tramitação, junto aos órgãos da administração pública, que não tenham apresentado a documentação completa e definitiva, com base na presente legislação, visando alcançar a diretriz principal do Município, devendo prevalecer o interesse público sobre os demais.

**Art. 214.** Se for de interesse do Município, as obras dos empreendimentos poderão ser licenciadas em etapas, desde que cada uma delas seja analisada de acordo com a legislação vigente, respeitando-se os prazos de validade das aprovações.

**Parágrafo único.** Os prazos para análise e a consequente emissão de pareceres por partes dos órgãos da administração pública, constam no Anexo VI, desta lei.

**Art. 215.** Os processos deverão ser encaminhados junto aos órgãos da administração pública, obedecendo às normas previstas no Anexo VI da presente lei.

**Parágrafo único.** O órgão competente do Município poderá, mediante decreto, alterar o Anexo VI, a fim de facilitar o trâmite dos processos junto aos órgãos da administração municipal, desde que esta alteração, não seja a alteração incompatível com as diretrizes e normas do presente Plano Diretor.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS DISPOSIÇÕES PENAIS**

**Art. 216.** 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. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**Art. 217. 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. São requisitos básicos indispensáveis para o início da obra:**

**I - aprovação do projeto;**

**II - demonstração da viabilidade de tratamento e lançamento dos efluentes dentro do próprio terreno;**

**III - alvará de licença para construção.**

## **SEÇÃO I**

### **MULTAS**

**Art. 218. As multas, independentemente de outras penalidades previstas pela legislação em geral e as do presente plano, serão aplicadas quando constatado pela fiscalização a irregularidade quanto a documentação e ou processo de construção.**

**Art. 219. A multa será aplicada pela Secretaria de Planejamento, à vista do auto de embargo e de acordo com os valores previstos no artigo 224 da presente Lei.**

**Art. 220. O auto de embargo será lavrado em 3 (três) vias, assinadas pelo autuado, proprietário e/ou responsável técnico, sendo a segunda e terceira vias retidas pelo autuante e a primeira via entregue ao autuado.**

**Parágrafo único. Quando o autuado não se encontrar no local da infração ou se recusar a assinar o auto de embargo respectivo, o autuante certificará esse fato na notificação.**

**Art. 221. O auto de embargo deve conter:**

**I - designação do dia e lugar em que se deu a infração, ou em que foi constatada pelo autuante;**

**II - fato ou ato que constitui a infração;**

**III - nome e assinatura do infrator, ou denominação que o identifique, residência ou sede; e**

**IV - nome e assinatura do autuante e sua categoria funcional.**

**Art. 222. Lavrado o auto de embargo, o infrator terá até 15 (quinze) dias úteis para sanar os motivos da infração ou apresentar defesa, por escrito à Secretaria de Planejamento, sendo imposta uma multa inicial.**

**Parágrafo único. Findo o prazo e não tendo sido eliminada a causa motivante, o infrator será considerado reincidente e será multado novamente de acordo com o art. 224 do presente plano.**

**Art. 223. Desacolhida a defesa, a Secretaria de Planejamento imporá a multa que será estabelecida, do que será dado conhecimento ao infrator, mediante a entrega da primeira via.**

**§ 1º A partir da data da imposição da multa terá o infrator o prazo de 15 (quinze) dias úteis para efetuar o pagamento.**

**§ 2º Decorrido o prazo, a multa não paga se tornará efetiva e será cobrada por via executiva (dívida ativa).**

**Art. 224. As multas serão estabelecidas da seguinte forma:**

**I - nas edificações residenciais unifamiliares:**

**a) no Auto de Embargo será aplicada uma multa no valor igual a 1 (um) salário-mínimo nacional para o proprietário da obra;**

**b) no caso de descumprimento do Embargo, será aplicada multa diária no valor igual a 50% (cinquenta por cento) do salário-mínimo nacional para o proprietário da obra, tendo com referência a data do Auto de Embargo;**

**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;**

**d) em caso de uma segunda notificação, a Secretaria de Planejamento irá comunicar a Secretaria de Fazenda, solicitando o cancelamento do Alvará de Funcionamento da empresa responsável pela obra.**

**II - nas demais edificações (comerciais, industriais, hospedagem, etc.):**

**a) no Auto de Embargo será aplicada uma multa no valor igual a 2**

**(dois) salários-mínimos nacionais para o proprietário da obra;**

**b) no caso de descumprimento do Embargo, será aplicada multa diária no valor igual a 2 (dois) salários-mínimos nacionais para o proprietário da obra, tendo com referência a data do Auto de Embargo;**

**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;**

**d) em caso de uma segunda notificação, a Secretaria de Planejamento irá comunicar a Secretaria de Fazenda, solicitando o cancelamento do Alvará de Funcionamento da empresa responsável pela obra.**

**Art. 225. As multas previstas no artigo 224 poderão ser aumentadas, persistindo o autor da infração no ilícito administrativo, em até 200% (duzentos por cento), tendo em vista a gravidade da infração.**

**Art. 226. As multas não poderão ser impostas simplesmente em razão de uma requisição ou informação de terceiros.**

**Art. 227. Para parcelamento irregular do solo em zonas rurais (ZRU1, ZRU2, ZRU3 e ZRU4), sendo estes feitos a revelia da legislação vigente e que não tenha sido observado o disposto no Capítulo II, Seção VII da Zona Rural, será aplicada multa ao(s) proprietário(s) sobre a área total do terreno constante na matrícula do Registro, nos seguintes termos:**

**I - será aplicada uma multa no valor igual a 10 (dez) salários-mínimos nacionais para o proprietário da obra.**

**II - no caso de continuidade do parcelamento irregular do solo, será aplicada a multa do inciso anterior multiplicado por 5 (cinco);**

**III - o Auto de Embargo poderá ser o mecanismo utilizado para comprovar a continuidade do parcelamento irregular.**

**Art. 228. Toda ocupação irregular dos recuos obrigatórios, em locais que sejam exercidas atividades comerciais ou de serviços (lojas, bares, restaurantes ou qualquer atividade similar), gera uma multa que será cobrada da seguinte forma:**

**I - na notificação entregue ao estabelecimento, solicitando a regularização, será aplicada multa de 2 salários-mínimos para o mesmo, e concedido prazo de 15 dias para apresentação de projeto de regularização ao executivo:**

**a) caso o Poder Executivo apresente parecer contrário a**

**regularização ou o proprietário não apresentar o projeto de regularização no prazo definido no inciso I, será encaminhada solicitação a Procuradoria Municipal, para ajuizar o processo de ação demolitória.**

**b) a partir do vencimento do prazo de regularização será aplicada uma multa diária ao estabelecimento, fixada em 5 salários mínimos ao dia.**

**c) o alvará do estabelecimento deverá ser caçado, ao término de 60 dias decorridos da notificação inicial.**

**Art. 229. A execução de rebaixo de meio-fio ou passeio publico em desacordo com o PDDI implicara multa diário no valor de 20% (vinte por cento) do salário mínimo, a partir da notificação por parte de fiscal da prefeitura, ate a correção do mesmo.**

## **SEÇÃO II**

### **EMBARGOS**

**Art. 230. Obras em andamento, sejam elas de reparos, reconstrução, construção, demolição ou reforma, serão embargadas e multadas, quando:**

**I - estiverem sendo executadas sem o alvará de licenciamento, nos casos em que ele for necessário;**

**II - estiverem em desacordo com o respectivo projeto aprovado;**

**III - não forem observadas as indicações de recuos e ou altura fornecidos pelo órgão competente (Declaração Municipal);**

**IV - estiverem sendo executadas sem responsável técnico;**

**V - o profissional responsável sofrer suspensão ou cassação de carteira pelo respectivo Conselho Regional de Classe;**

**VI - estiver em risco sua estabilidade, com perigo para o público ou para o pessoal que as execute.**

**VII – qualquer outra situação de descumprimento da legislação cabível.**

**Art. 231. O agente fiscal lavrará, na hipótese de ocorrência citada no artigo 230, o auto de embargo da obra, dando ciência ao proprietário ou responsável técnico das providências exigíveis para prosseguimento da obra.**

**Art. 232. O embargo só será levantado após o cumprimento de todas as exigências consignadas no respectivo auto e emitido o auto de desembargo.**

**Art. 233. Na execução do embargo será automaticamente gerada multa inicial conforme artigo 224.**

**Art. 234. Em casos de parcelamento irregular em Zona Rural, toda e qualquer atividade deverá ser suspensa, e no caso de desrespeito ao embargo será aplicada multa de acordo com o artigo 227. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

### **SEÇÃO III**

#### **INTERDIÇÃO DE PRÉDIOS OU DEPENDÊNCIAS**

**Art. 235. Um prédio, ou qualquer de suas dependências, poderá ser interditado em qualquer tempo, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo de caráter público.**

**Art. 236. A interdição prevista no art. 235 será imposta por escrito, pelo órgão competente.**

**Parágrafo único. Não atendida a interdição e não interposto recurso, ou indeferido este, tomará o Município as providências cabíveis.**

### **SEÇÃO IV**

#### **DEMOLIÇÕES**

**Art. 237. A demolição total ou parcial de prédio ou dependência será imposta nos seguintes casos: (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)**

**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;**

**III- quando vencido o prazo da notificação dos fiscais de obra solicitando a regularização da obra.**

**Parágrafo único. O prazo de que trata este inciso será de 30 dias corridos.**

## **CAPÍTULO V**

### **INCENTIVOS AMBIENTAIS (Redação pela Emenda Aditiva nº 002/2014)**

**Art. 238.** 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.

**§ 1.º** 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.

**§ 2.º** O "IPTU VERDE", só poderá ser concedido aos contribuintes que estiverem obrigatoriamente em dia com suas obrigações tributárias, para com o Município de Gramado.

**§ 3.º** Os requisitos e procedimentos para obtenção do IPTU VERDE serão regulamentados por lei específica, ou complementar a ser instituída pelo executivo municipal.

**Art. 239.** Estão incluídos neste programa quaisquer projetos que comprovem medidas de sustentabilidade no Município de Gramado.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Renumerados pela Emenda Aditiva nº. 002/2014)**

**Art. 240.** O Município de Gramado buscará adequar todas as demais leis municipais ao presente Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, constituindo-as em instrumento de concretização das diretrizes aqui propostas.

**Art. 241.** São políticas de longo prazo, consolidadas pela comunidade de Gramado, no decurso de sua história, os princípios e diretrizes, constantes no Título IV, artigos 10, 11 e 12, não podendo ser alteradas, sem consulta popular a todos os seguimentos da comunidade, com ampla publicidade e devidamente documentada, as quais fazem parte integrante do projeto de lei de mudança.

**Parágrafo único.** A diretriz fundamental só poderá ser alterada mediante Plebiscito, convocado para essa finalidade pelo Poder Executivo, por decisão de 50% (cinquenta por cento) mais um dos eleitores votantes no último pleito do Município de Gramado.

**Art. 242.** O Município também criará instrumentos de gestão democrática, na forma do artigo 2º, item II do Estatuto da Cidade, buscando assegurar a participação popular e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na alteração da presente lei, na formulação, execução e acompanhamento dos planos e projetos que visam concretizar as diretrizes aqui propostas, evitando alterações eleitoreiras ou interesses que não dizem respeito à comunidade como um todo.

**Art. 243.** 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, criando amor e responsabilidade coletiva na sua execução.

**Art. 244.** As hortênsias e as azáleas são consideradas espécies de preservação permanente ao longo de estradas e acessos à cidade de Gramado, devendo lei específica regulamentar o seu plantio, conservação e preservação em todo o Município, inclusive prevendo multas na não observância destes, buscando o embelezamento da paisagem, com vistas a consolidar a diretriz fundamental.

**Art. 245.** 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.

**Art. 246.** A Lei Municipal nº 1.880 de 30 de novembro de 2001 e suas alterações, definirá e regulamentará a forma de preservar, utilizar, promover e recuperar o patrimônio natural, cultural, material e imaterial, como elementos fundamentais da identidade histórica e cultural do Município e instrumentos de cumprimento da diretriz fundamental. (Redação pela Mensagem Retificativa nº. 001/2014)

**Art. 247.** Todas as demais leis municipais deverão ser instrumentos de concretização das diretrizes aqui propostas, tendo sempre presente o respeito ao cidadão e ao meio ambiente.

**Art. 248.** Ficam revogadas as seguintes Leis Municipais:

- Lei nº 2.497/2006;

- Lei nº 2707/2008;
- Lei nº 2808/2009;
- Lei nº 2986/2011.

**Art. 249.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

## **ÍNDICE DE ANEXOS**

**ANEXO I – Planilha de “Requisitos Urbanísticos” de cada zona de uso, especificamente em relação a ZC1, ZC2, ZC3, ZR1, ZR1-E, ZR2, ZR2-E, ZR3, ZR4, ZR5, ZRU1, ZRU2, ZRU3, ZRU4, ZI, ZTU, ZTR, ZPA, AIAP, AMA, ACEU, NU-1, NU-2, NU-3, NU-4, NU-5, NU-6;**

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

**ANEXO III – Tabela de Coeficiente Hoteleiro.**

**ANEXO IV – Termo de Convênio de Controle das Edificações.**

**ANEXO V – Obras especiais – Canteiro de obras.**

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

**ANEXO VII – Formulário para a Transferência do Direito de Construir.**

**ANEXO VIII – Desenhos Ilustrativos, referenciados pelos seus artigos correspondentes.**

**ANEXO IX – Planta do Sistema Viário – Gabaritos Viários.**

**ANEXO X – Planta de Zoneamento Urbano e Rural.**

**ANEXO XI – Mapas de Bairros.**

Gramado, 14 de Julho de 2014.

---

Nestor Tissot  
**Prefeito Municipal**