



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

LEI COMPLEMENTAR Nº 200, DE 27 DE JULHO DE 2018.

DISPÕE SOBRE A ORDENAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES E SOBRE A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL E DE EXPANSÃO URBANA, APROVA O PLANO DIRETOR MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

GUILHERME RECH PASIN, Prefeito Municipal de Bento Gonçalves,

Faço saber, que a Câmara Municipal de Bento Gonçalves aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

**TÍTULO I
DA ORDENAÇÃO TERRITORIAL E DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO**

**CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS**

Art. 1º A promoção da ordenação e do desenvolvimento territorial do Município de Bento Gonçalves tem como objetivo articular ações públicas e privadas de transformação e agenciamento do território urbano e rural, com vistas ao bem-estar da população, ao desenvolvimento econômico e das funções sociais da cidade, nos termos do que dispõem a Constituição Federal, a Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, o Estatuto da Cidade e a Lei Orgânica do Município, através dos seguintes princípios:

I - Promoção da qualidade de vida da população e da equidade social, pela ampliação progressiva do acesso e justa distribuição dos recursos, serviços de infraestrutura e equipamentos públicos a todos os grupos sociais;

II - Institucionalização de processos democráticos e participativos de planejamento e gestão municipal;

III - Suporte ao enriquecimento cultural e econômico do município, pela promoção da diversificação, atratividade e competitividade;

IV - Busca de eficiência, pela articulação das estratégias de desenvolvimento do município no contexto regional, e integração horizontal entre os diversos órgãos e entidades municipais e destes com o setor privado, através da coordenação de objetivos, metas, planos, programas e projetos;

V - Escolha de meios sustentáveis.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

Art. 2º O planejamento para o desenvolvimento territorial, no Município de Bento Gonçalves, será implementado através dos seguintes instrumentos:

I - SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO (SPG), baseado na ação integrada dos seguintes órgãos:

- a) Órgão Gestor: o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Bento Gonçalves – IPURB, encarregado da gerência do planejamento e gestão urbana;
- b) Órgão Deliberativo: o Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN);
- c) Outras secretarias municipais cuja ação incidam sobre a estruturação do território e a gestão dos recursos públicos.

II - MODELO ESPACIAL (ME), instrumento de planejamento de longo prazo, responsável pela determinação de planos e projetos estruturantes do território municipal;

III - PLANOS ESTRATÉGICOS (PE), instrumentos de ação de médio prazo, responsáveis pela determinação de planos setoriais e locais, programas, políticas e projetos definidos quanto a prazos, recursos e estratégias de implementação;

IV - PLANO REGULADOR (PR), instrumento de coordenação da ocupação e uso do solo.

Art. 3º Nenhuma alteração isolada e parcial poderá ser feita nesta Lei e seus anexos sem prévia verificação de suas repercussões sobre a estrutura e consistência deste texto legal, bem como sobre os instrumentos de planejamento e gestão acima listados.

§1º Toda e qualquer alteração deverá passar pela análise do IPURB que emitirá parecer, o qual será objeto de apreciação pelo COMPLAN.

§2º As sugestões de alterações poderão ser encaminhadas diretamente pelo IPURB, pelo COMPLAN ou por qualquer entidade representativa da comunidade.

TITULO II
DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS

Art. 4º Fica instituído o Sistema de Planejamento e Gestão (SPG) do Município de Bento Gonçalves, cuja estruturação e funcionamento serão regulamentados pelo Prefeito Municipal, observado o disposto na presente Lei.

Art. 5º O SPG terá como objetivo geral criar condições para o exercício dinâmico e sistemático do processo de planejamento e gestão, que articule as políticas da administração municipal com os diversos interesses da sociedade, promovendo e aperfeiçoando instrumentos para o gerenciamento do desenvolvimento urbano e municipal.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

§1º São objetivos específicos do SPG:

I - Formular e coordenar a implementação dos Planos Estratégicos, bem como aplicar e manter atualizados o Modelo Espacial e o Plano Regulador;

II - Promover a integração dos planos, programas e projetos setoriais, tanto no âmbito municipal, quanto com órgãos e entidades de outros níveis governamentais;

III - Assegurar à população efetiva participação no processo de planejamento e gestão municipal, através das legítimas representações comunitárias e dos setores técnicos e produtivos locais;

IV - Atualizar diretrizes, documentar os procedimentos técnicos e produzir indicadores de desenvolvimento que permitam a todos os agentes sociais o conhecimento do processo de desenvolvimento municipal;

V - Instituir um sistema integrado, permanentemente atualizado de informações socioeconômicas, ambientais e cartográficas, para oferecer suporte ao monitoramento e gestão dos Planos Estratégicos (PE) e Plano Regulador (PR) do Município;

VI - Implementar um processo sistematizado de comunicação, divulgando andamento de processos, conteúdos e políticas, bem como normas e critérios relacionados ao desenvolvimento, com caráter informativo e educativo, objetivando adequada compreensão do tema e incentivando a cultura participativa no planejamento e na gestão municipal.

§2º As informações socioeconômicas e cartográficas, e suas atualizações, deverão ser livremente disponíveis à comunidade, através de Banco de Dados.

Art. 6º O SPG será integrado pelas seguintes instâncias institucionais:

I - Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN), de caráter deliberativo e âmbito municipal, formado por representantes diretos da população, de órgãos e entidades públicos e das instituições sociais;

II - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (IPURB), encarregado da gerência do planejamento e da gestão urbana, e órgão técnico, responsável aplicação das determinações dos Planos estratégicos e do Plano Regulador;

III - Secretarias e órgãos setoriais municipais, órgãos de apoio técnico auxiliar e complementar às atividades do SPG, no âmbito das respectivas atribuições e competências;

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



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

governamentais.

Art. 7º Compete ao Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN):

I - Contribuir para o efetivo cumprimento da legislação municipal referente ao planejamento e à gestão territorial;

II - Discutir e deliberar sobre propostas originárias dos órgãos e entidades municipais, instituições de outros níveis governamentais, agentes privados ou setores da sociedade, que envolvam operações consorciadas ou processos de negociação para compensação ou neutralização de impactos e busca de qualidade espacial, no âmbito municipal;

III - Interpretar a legislação municipal referente ao planejamento e gestão territorial, e sugerir sua atualização, em casos de ocorrência de lacunas ou omissões;

IV - Examinar e deliberar toda e qualquer proposta de modificação desta Lei que incida sobre a constituição e efetividade de seus instrumentos de planejamento e gestão;

V - Examinar e deliberar protocolos relacionados à gestão da qualidade espacial;

VI - Examinar e deliberar toda a proposta de agenciamento do território municipal que utilize a flexibilidade do Modelo Espacial.

§1º O funcionamento do COMPLAN, de caráter deliberativo, será disciplinado por Regimento Interno, a ser elaborado pelos seus integrantes, aprovado mediante Decreto Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da aprovação da presente Lei.

§2º As decisões do COMPLAN, quando necessitarem de aprovação da Câmara de Vereadores, serão sempre submetidas ao Prefeito, a quem cabe o poder de homologá-las.

Art. 8º Compete ao Instituto de Planejamento e Pesquisa IPURB, encarregado da gerência do planejamento e gestão urbana:

I - Elaborar ou coordenar a elaboração integrada de diagnósticos, políticas, planos, programas, projetos e indicadores de desempenho necessários à implementação dos Planos Estratégicos;

II - Elaborar estudos de atualização da legislação municipal referente ao planejamento e gestão do desenvolvimento do Município;

III - Promover a viabilização dos programas e projetos de desenvolvimento junto ao processo de execução do orçamento municipal;

IV - Formular e propor ao COMPLAN metodologia de avaliação de impactos e de qualidade espacial, de que trata esta Lei, bem como sua permanente atualização;

V - Conduzir os processos de aprovação de propostas de edificações e atividades,



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

elaborando, quando for o caso, Termos de Adequação de Uso e Ocupação do Solo;

VI - Promover a permanente divulgação e orientação aos usuários e à comunidade sobre toda e qualquer alteração da legislação municipal.

Parágrafo único. As alterações na organização do Governo Municipal, necessárias à implementação do SPG, serão regulamentadas por Decreto.

CAPÍTULO II
DOS COMPONENTES E ESTRUTURA

Art. 9º O Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN) manterá em sua estrutura os seguintes componentes:

I - O Conselho de Representantes, instância máxima decisória;

II - Conselhos Distritais, que replicam as funções e atribuições do COMPLAN nos Distritos;

III - A Secretaria Executiva, responsável pela elaboração do calendário e pautas das reuniões, do registro de todas as atividades e encaminhamento e publicação de suas decisões;

IV - Os Grupos de Instrução são responsáveis pelo exame dos casos que a eles forem submetidos.

Art. 10. O Conselho de Representantes compõe-se de 24 (vinte e quatro) membros titulares e respectivos suplentes, designados através de ato do Executivo Municipal, com a seguinte composição:

I - 08 (oito) representantes de entidades governamentais vinculadas às questões do desenvolvimento territorial, assim distribuídos: Diretor do IPURB, 01 (um) membro do IPURB, 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Gestão e Mobilidade Urbana, 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas, 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, 01 (um) membro da Procuradoria Geral do Município e 01 (um) membro da Secretaria Municipal de Finanças;

II - 08 (oito) representantes de classe setoriais: AEARV, CAU, UCS - Faculdade de Arquitetura, CREA, ASCORI, OAB, CRECI e IAB;

III- 08 (oito) representantes do setor produtivo: CIC, DAER, SINDITRANS, CDL, UACB, ABEPAN, EMBRAPA e ASCON.

§1º O Presidente do COMPLAN, eleito pelos seus representantes, terá voto qualificado de desempate.

§2º Os membros serão indicados pelas suas entidades.

Art. 11. Os Conselhos Distritais, em número de 4 (quatro),



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

compõem-se de até 10 (dez) membros titulares e respectivos suplentes, designados através de ato do Executivo Municipal, com a seguinte composição:

I - 03 (três) representantes do Poder Público Municipal: Subprefeito, IPURB e Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Agricultura;

II - 01 (um) representante técnico (engenheiro civil, arquiteto e/ou engenheiro agrônomo);

III - Até 06 (seis) representantes de associações locais do Distrito.

Parágrafo único. O Conselho Distrital de cada distrito fica autorizado a deliberar sobre a inclusão ou exclusão de associações representativas locais, através de seu regimento interno, regulamentado por Decreto.

Art. 12. Os Grupos de Instrução são compostos por membros do COMPLAN, podendo serem ouvidas as partes interessadas, a comunidade e o Ministério Público, quando necessário.

§1º Sempre que o proponente de um empreendimento não concordar com o parecer do IPURB, seja quanto à interpretação da legislação, a avaliação de impacto, a definição da qualidade espacial, aos ajustes propostos pelo empreendedor, a necessidade de alargamento de vias públicas, estudos de viabilidade urbanística, a restrição de usos, entre outros. O mesmo poderá requerer a manifestação do COMPLAN, o qual deliberará sobre a aprovação, sugestão de alteração, ou concordância com o parecer do IPURB.

§2º O proponente terá o direito de apresentar a sua argumentação diretamente ao IPURB, o qual deverá encaminhar ao COMPLAN, junto com as suas contra argumentações, no máximo em 30 (trinta) dias.

§3º O COMPLAN poderá requerer estudos técnicos especializados, sempre que julgar necessário, antes de deliberar.

§4º A comunidade, através de suas entidades representativas com sede no município, poderá encaminhar ao IPURB manifestação, contrária ou a favor do parecer do Instituto, devendo este encaminhar ao COMPLAN, junto com as suas contra argumentações referidas no §2º.

§5º O COMPLAN, conforme cada caso, poderá criar um Grupo de Instrução, constituído entre seus membros do COMPLAN, que realizará a análise do processo e emitirá parecer, o qual será objeto de apreciação pelo COMPLAN que deliberará.

Art. 13. O IPURB deverá manter na sua estrutura permanente pelo menos as seguintes instâncias técnicas:

I - Informações para o Planejamento - que operará o Banco de Dados e o Sistema formado pela base cartográfica e banco de dados, de forma integrada com as informações produzidas pelas demais unidades componentes do SPG, consolidando e organizando fluxos permanentes de informações essenciais ao gerenciamento do Plano



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

Diretor Municipal;

II - Informação Pública – no site da Prefeitura Municipal, sobre toda proposta de licenciamento de atividade ou edificação, submetida por qualquer agente social público ou privado, que necessitem de Estudo de Impacto de Vizinhança, Qualidade Espacial, Estudo de Impacto Urbano e Distrital;

III - Análise Territorial e Licenciamento – que aplicará o Plano Regulador, no que se refere ao seu Regime Urbanístico, Estudo de Viabilidade Urbanística, Avaliação de Impactos e verificação de Qualidade Espacial;

IV - Estudos Urbanos – que produzirá insumos para a elaboração periódica dos Planos Estratégicos, bem como para a atualização do Modelo Espacial e do Plano Regulador.

**TÍTULO III
DO MODELO ESPACIAL**

Art. 14. O Modelo Espacial tem por finalidade prover adequação do território para o desenvolvimento do município, mediante uma distribuição equilibrada da população, das atividades produtivas, dos equipamentos e serviços públicos, bem como uma rede de circulação viária compatível com as demandas atuais e futuras da cidade.

Art. 15. O Modelo Espacial é composto por 5 (cinco) componentes interdependentes:

I - Mapa do Perímetro Urbano: estabelece os limites da zona urbana, bem como dos distritos, identificado como ANEXO 1-ME desta Lei;

II - Mapa Descritivo de Uso do Solo: divide o território municipal em zonas. O mapa de Uso do Solo, identificado como ANEXO 2-ME desta Lei, abrange a totalidade do território municipal, distinguindo a parte urbana e a rural;

III - Regime Urbanístico: é o conjunto de descrições das características existentes a serem preservadas, e das características e prescrições de uso e ocupação do solo desejado. O Regime Urbanístico está identificado como ANEXO 3-ME desta Lei e abrange descrição dos padrões previstos e prescrições para as zonas urbanas e rurais;

IV - Sistema Viário: é o conjunto de vias do Município, caracterizadas conforme sua função na circulação urbana. O Sistema Viário está identificado como Sistema Viário Urbano (Plano de Mobilidade Urbana) e Sistema Viário Rural ANEXO 4-ME;

V - Patrimônio Histórico e Ambiental: Serão objeto de Lei e identificado como ANEXO 5-ME desta Lei, dividido entre patrimônio histórico e modelo ambiental.

**CAPÍTULO I
DOS COMPONENTES DO MODELO ESPACIAL**

Art. 16. O Mapa de Uso do Solo organiza o território municipal segundo os princípios de eficiência, equidade, qualidade espacial e sustentabilidade,



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

conforme segue:

I - Área Urbana: visa concentrar a maioria da população, dos empregos, atividades produtivas, serviços e equipamentos de apoio, subdividida em zonas, cujas características estão descritas no ANEXO 8-PR (Padrões Espaciais Urbanos) e ANEXO 3-ME (Regime Urbanístico).

Parágrafo único. As áreas urbanas que mantiverem ocupação rural devidamente comprovado por laudo e vistoriadas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Agricultura, quanto ao uso agrícola e agropecuário, poderão continuar pagando o INCRA. O Município só tributará o IPTU quando alterarem a sua destinação.

II - Área Rural: reservada às atividades agrícola, agroindustrial, residencial e complementares, está dividida em:

a) Modelo Espacial Básico (MEB), voltadas ao uso agrícola e agropecuário, integrados ao uso turístico e temático;

b) Aglomerados Multifuncionais e Sedes de Distritos, de uso misto e baixa densidade;

c) Aglomerados Funcionais Turísticos, de uso misto e baixa densidade;

d) Áreas Especiais de Interesse Histórico, Temático e Social (AEITS): Áreas de interesse social ou temático situadas na zona rural, em locais de interesse histórico e paisagístico, passíveis de regularização fundiária e estratégias de promoção econômica e turística, através de regulamentação específica.;

e) Áreas de proteção à paisagem cultural (APPAC), junto às sedes comunitárias e entornos de bens culturais inventariados, voltadas à compatibilização da preservação da paisagem cultural e ambiental com a ocupação tradicional e o desenvolvimento local.

Art. 17. As zonas serão constituídas de todos os lotes com frente para os logradouros públicos nelas incluídos.

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

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

Art. 18. No caso de um lote ter frente para logradouros públicos compreendidos em zonas diferentes, serão adotados os índices urbanísticos mais favoráveis ao lote em questão e os recuos inerentes a cada zona.

Art. 19. No caso de uma das testadas estar voltada para uma via com limitação especial de altura, o prédio deverá ser desenvolvido de modo a que a altura



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

do mesmo não venha ultrapassar os limites previstos em cada zona em até 50% (cinquenta por cento) da profundidade do lote.

Art. 20. As zonas do Modelo Espacial Básico terão sua ocupação e usos regrados segundo uma subdivisão genérica da terra em bandas e trechos, com as seguintes características:

I - Bandas são faixas de terra paralelas a uma via pública, em ambos os seus lados, com larguras determinadas, e numeradas segundo sua posição em relação à via pública de referência; a banda imediatamente adjacente à via pública é a de número 1 (um); a banda seguinte a de número 2 (dois), e assim sucessivamente. Bandas serão usadas como base de cálculo de densidades e índices de aproveitamento;

II - Trechos são segmentos de bandas determinados por pontos de início e fim, demarcados sobre a via pública de referência. Trechos serão usados como base para a definição das sedes distritais, aglomerados funcionais e qualquer outra área especial que venha a ser criada.

Art. 21. O Regime Urbanístico contém prescrições para ocupação e uso dos terrenos, segundo os seguintes itens:

I - Descrição: apresenta características de uso da zona;

II - Elementos Protegidos: identifica os componentes da paisagem natural, do tecido urbano, do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico notáveis da zona, que deverão ser protegidos mediante a gestão da qualidade espacial, conforme dita esta Lei;

III - Índice de Aproveitamento: é a medida da relação máxima admitida entre área construída e área do terreno, expressa pela equação: $I.aprov = \frac{A.edif}{A.terr}$. O índice de aproveitamento é resultado da adição de duas partes, o índice de aproveitamento básico e o índice de aproveitamento complementar;

IV - Uso: é o espectro de atividades prescrito para a zona, acrescido de eventuais especificações quanto ao uso dos pavimentos térreos, bem como proporções máximas entre diferentes atividades presentes na zona.

§1º O índice de aproveitamento básico, definido pelo regime urbanístico, pertence ao lote e pode ser utilizado no próprio lote ou transferido para outro, total ou parcialmente.

§2º O índice de aproveitamento complementar é a diferença entre o índice de aproveitamento básico e o índice de aproveitamento total e deve ser obtido da autoridade pública municipal, mediante outorga onerosa, ou adquirido de terceiros. Será calculado respeitando a fórmula:

a) Área a ser adquirida x Valor da planta genérica do local usada para fins do cálculo de ITBI por $m^2 / 2$.

Art. 22. O índice de aproveitamento poderá conter bonificações, na



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

forma de áreas não computáveis, total ou parcial, conforme consta no ANEXO 3-ME (Regime Urbanístico).

§1º Subterrâneo é todo pavimento ou parte do pavimento, 70% (setenta por cento) enterrado, que se localiza abaixo do nível do meio-fio, contados a partir da metade do lote.

§2º Toda obra, assim como toda atividade a ser instalada no território do Município, deverá ser implementada segundo as determinações do Modelo Espacial.

Art. 23. O Índice de Aproveitamento é um indicador de ocupação máxima, podendo sofrer redução decorrente da interferência dos parâmetros utilizados para regularizar a ocupação dos terrenos: taxa de ocupação, altura da edificação, taxa de impermeabilização, recuos e afastamentos.

Art. 24. Todos os terrenos situados no interior do perímetro urbano possuem índice de aproveitamento básico, mesmo aqueles vedados à edificação, na seguinte proporção:

I - Terrenos situados em áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura: índice de aproveitamento básico conforme o ANEXO 6-PE;

II - Glebas não urbanizadas: índice natural igual a ½ (meio).

Parágrafo único. Índice de aproveitamento de áreas vedadas à ocupação podem ser transferidos para outros locais onde são demandados, conforme Lei específica da Transferência do Potencial Construtivo nº 6.042/2016.

Art. 25. O Sistema Viário Urbano é definido de acordo com o Plano de Mobilidade - Lei nº 5.996, de 29 de outubro de 2015, devendo ser observado na íntegra.

Art. 26. O controle urbanístico do sistema viário será feito mediante os seguintes itens:

I - Alargamento Viário: é a medida da distância entre a atual testada do lote e a futura testada, naquelas vias que deverão sofrer alargamentos. As situações consolidadas serão submetidas à deliberação do COMPLAN após o parecer do IPURB;

II - Restrição de Uso: é a eventual redução das alternativas de uso do solo dos terrenos ao longo das vias, para além do que estabelece o uso genérico da zona em que se insere, devido a incompatibilidade com funções de tráfego, observando o Plano de Mobilidade.

Art. 27. Para cada zona estão estabelecidas três categorias de usos:

I - Usos ADEQUADOS: são os usos que, pelas suas características, se adaptam ao contexto urbano da zona;



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

II - Usos INADEQUADOS: são os usos que, pelas suas características, não se adaptam ao contexto urbano da zona, podendo comprometer o desenvolvimento sustentável. O projeto poderá ser aprovado mediante a apresentação de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) onde será demonstrado que os impactos negativos serão neutralizados e/ou mitigados. Nestes casos, a aprovação passará pelo COMPLAN mediante o parecer favorável da maioria dos presentes na reunião;

III - Usos INCENTIVADOS: são os usos que, além de serem adequados, tem características especiais as quais trarão melhores condições para a zona atingir um desenvolvimento sustentável, seja pela falta de alguma atividade importante na zona ou pela necessidade de incremento em atividades existentes. Nos usos incentivados o fator de ajuste se faz automático, tendo em vista a obediência do incentivo, ou seja, não necessita da avaliação do COMPLAN.

**CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DO MODELO ESPACIAL**

Art. 28. O Modelo Espacial será implementado através dos seguintes instrumentos:

I - Planos Estratégicos, estruturados segundo Título IV desta Lei;

II - Plano Regulador, estruturado segundo Título V desta Lei;

III - Declaração de Zona Especial de proteção ambiental, paisagística, histórica ou interesse turístico;

IV - Projetos urbanísticos públicos, de longo prazo;

V - Políticas públicas voltadas a definir padrões de urbanização e coordenação entre agentes.

Art. 29. A declaração de zona especial de proteção ambiental, paisagística, histórica ou interesse turístico permite ao SPG, a qualquer momento, criar áreas de exclusão, nas quais as determinações genéricas do Modelo Espacial e Plano Regulador são suspensas, em benefício da proteção de recursos e qualidades locais, sendo sua ocupação e uso determinados caso-a-caso.

Art. 30. A declaração de zona especial deve conter a identificação e delimitação da área, a justificativa, e as regras especiais de controle de uso e ocupação do solo. Sua institucionalização depende de aprovação do COMPLAN, da Câmara Municipal, na forma de lei ordinária, e homologação do Prefeito.

Art. 31. O Modelo Espacial deverá ser reavaliado e revisto regularmente em intervalos de 10 (dez) anos, ou menores, se justificada e aprovada pelo COMPLAN.

**TÍTULO IV
DA ESTRUTURAÇÃO ESPECÍFICA DO ESPAÇO RURAL**



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

**CAPÍTULO I
DO ZONEAMENTO RURAL**

**SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 32. Constitui-se zona rural o que está fora do perímetro urbano e que tem uso predominantemente agrícola, turístico, agroindustrial e de conservação, podendo sediar outras atividades, tais como: residenciais, artesanais, comerciais e de serviços, desde que associadas às atividades predominantes ou necessárias à população residente, em localizações e escalas compatíveis com a manutenção do caráter da região e do padrão básico da atividade produtiva.

§1º Os aglomerados rurais e as áreas de interesse temático são locais onde o desenvolvimento alterou de alguma forma o padrão genérico preconizado pela área rural.

§2º As áreas urbanas, em especial as áreas de expansão urbana e de transição entre usos urbanos e rurais, que mantiverem ocupação rural devidamente comprovada por laudo e vistorias da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Agricultura, quanto ao uso agrícola e agropecuário, poderão continuar pagando o INCRA, devendo o Município tributar o IPTU na medida em que mudarem a sua destinação ou por interesse público.

§3º A aprovação de edificações dentro de uma área maior somente será aceita em nome do(s) proprietário(s) constante(s) no título de propriedade, não sendo permitida a aprovação sob autorização, salvo em casos de núcleos familiares.

Art. 33. As zonas de uso de que trata o presente capítulo estão graficamente representadas na planta de zoneamento rural, conforme ANEXO 2.2-ME e ANEXO 2.3-ME, passando a fazer parte integrante da presente Lei.

Art. 34. Modelo Espacial Básico – MEB é o conjunto de regulamentos de ocupação e uso do solo na área rural com predominância agrícola, agroindustrial, turística, temática, e de conservação, que tem por objetivo o equilíbrio entre a preservação, a sustentabilidade e o desenvolvimento do modo de vida rural.

§1º O funcionamento MEB está especificado no Título IV, Capítulo II, Seção II, desta Lei.

§2º O inventário do Patrimônio Cultural Edificado do Rio Grande do Sul em Bento Gonçalves (1994-1996), é instrumento básico na identificação e proteção das edificações e sítios históricos.

§3º O Projeto Paisagístico nas Estradas Turísticas de Bento Gonçalves-RS (2013-2015) – ANEXO 7.5-PE, é instrumento básico para identificação e preservação da paisagem cultural nos roteiros turísticos.

§4º Todo o projeto de edificação, ou proposta de nova atividade,



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

mesmo aquelas previstas pelo Modelo Espacial Básico, devem ser precedidos de estudo de viabilidade, apreciado inicialmente pelo IPURB e submetido ao Conselho Distrital para laudo final.

§5º Não há possibilidade de criar perímetros isolados em áreas de MEB.

Art. 35. Para efeito da aplicação desta lei são instituídas as seguintes macrozonas de uso do solo rural:

I - Distrito do Vale dos Vinhedos: Área de Proteção à Paisagem Cultural Vale dos Vinhedos (APPAC VALE);

II - Distrito de São Pedro: Área de Proteção à Paisagem Cultural São Pedro (APPAC São Pedro);

III - Distrito de Tuiuty: Área de Proteção à Paisagem Cultural Tuiuty (APPAC Tuiuty);

IV – Distrito de Faria Lemos: Área de Proteção à Paisagem Cultural Faria Lemos (APPAC Faria Lemos).

SEÇÃO II
DO DISTRITO DO VALE DOS VINHEDOS

Art. 36. Distrito do Vale dos Vinhedos – (APP VALE) tem como vocação natural consolidada, a vitivinicultura e o enoturismo, aliados à agricultura e turismo rural, cujas culturas, ocupação do solo e paisagem rural e vitícola, bem como o patrimônio histórico integrante da paisagem cultural ficam protegidos na forma desta lei.

Art. 37. Ficam estabelecidas como normas de proteção do Vale dos Vinhedos:

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

II - Elementos protegidos: Os vinhedos, a linha do horizonte e as edificações históricas;

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

IV - As áreas de ocupação consolidada junto às Áreas de Preservação Permanente – APPs, faixas de domínio ou não edificáveis, ocupadas por comunidades tradicionais da imigração, serão objeto de estudos para compatibilizar preservação ambiental e cultural.

Art. 38. Serão permitidos usos do solo temporários e simultâneos à cultura principal que é a viticultura.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

Art. 39. A linha do horizonte está protegida de forma que nenhuma edificação poderá seccioná-la, observada desde qualquer ponto da via pública da qual a propriedade tem acesso.

Parágrafo único. No Vale dos Vinhedos, ficam instituídos os aglomerados considerados “Exceções Devidas a Padrão Emergente – EPE”, cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso estão especificados no Título IV, Capítulo I, Seção II, desta Lei e no ANEXO 3.3-ME. Mesmo nestes casos os parâmetros de proteção da paisagem prevalecem, são eles:

- I - Aglomerado Funcional Ceará da Graciema;
- II - Aglomerado Funcional 8 da Graciema;
- III - Aglomerado Multifuncional 15 da Graciema;
- IV - Aglomerado Funcional 40 da Leopoldina;
- V - Aglomerado Funcional da Suvalan;
- VI - Aglomerado Multifuncional 6 da Leopoldina;
- VII - Áreas Especiais de Interesse Temático Paisagístico da Linha Leopoldina e Linha Graciema, de ligação entre os Aglomerados;
- VIII - Área Especial de Interesse Temático Histórico Santa Lúcia;
- IX - Área Especial de Interesse Temático Histórico 40 da Graciema.

SEÇÃO III
DO DISTRITO DE SÃO PEDRO

Art. 40. O Distrito de São Pedro é área de Proteção Paisagística, Ambiental e do Patrimônio Histórico e Cultural (APPAHC) e tem como vocação natural consolidada, a agropecuária, a fruticultura e o turismo rural, aliadas à agroindústria e ao lazer, cujas culturas, ocupação do solo e paisagem rural, bem como o patrimônio histórico material e imaterial integrante da paisagem cultural ficam protegidos na forma desta lei.

Art. 41. Ficam estabelecidas como normas de proteção do Distrito de São Pedro:

- I - Delimitação: A totalidade da área do Distrito de São Pedro;
- II - Elementos Protegidos: Sítios históricos e de interesse turístico e a paisagem natural, rural e cultural;
- III - Condições de Proteção: As edificações, sítios históricos e de interesse turístico, bem como trechos remanescentes da paisagem original da região, distribuídos e dispersos no município, ficam declarados de preservação à paisagem cultural e protegidos pela presente legislação;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

IV - As áreas de ocupação consolidada junto às Áreas de Preservação Permanente – APPs, faixas de domínio ou não edificáveis, ocupadas por comunidades tradicionais da imigração, serão objeto de estudos para compatibilizar preservação ambiental e cultural.

Parágrafo único. O inventário e Projeto Cultural Caminhos de Pedra, aprovado pelo Conselho Estadual de Cultura, é o documento básico do projeto de resgate da herança cultural do Distrito de São Pedro e constitui-se parte integrante da presente Lei, conforme ANEXO 7.4-PE, o qual será observado na preservação, nas novas edificações e reformas.

Art. 42. No Distrito de São Pedro, ficam instituídos aglomerados - Exceções Devidas a Padrão Emergente – EPE – cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso do solo estão especificados no Título IV, Capítulo I, Seção III desta Lei e no ANEXO 3.3-ME. Mesmo nestes casos os parâmetros de proteção da paisagem prevalecem, são eles:

I - Aglomerado Multifuncional de São Pedro - Sede Distrital;

II - Aglomerado Funcional de São Miguel;

III - Área Especial de Interesse Temático Santo Antoninho;

IV - Área Especial de Interesse Temático Moinho e Ferraria;

V - Área Especial de Interesse Temático Santo Antônio.

SEÇÃO IV
DO DISTRITO DE TUIUTY

Art. 43. O Distrito de Tuiuty tem como vocação natural consolidada, a agropecuária, a vitivinicultura e a fruticultura, aliadas à agroindústria, ao turismo e ao lazer vinculado à paisagem natural e cultural do Vale do Rio das Antas, integradas a uma área de expansão urbana e transição entre usos urbanos e rurais, cuja cultura, ocupação do solo e paisagem rural e cultural, bem como o patrimônio histórico e natural ficam protegidos na forma desta lei.

Art. 44. Ficam estabelecidas como normas de proteção do Distrito de Tuiuty:

I - Delimitação: A totalidade da área do Distrito de Tuiuty;

II - Elementos Protegidos: Sítios históricos e de interesse turístico, o patrimônio ferroviário, a paisagem natural e cultural do Vale do Rio das Antas;

III - Condições de Proteção: As edificações, sítio históricos e de interesse turístico, bem como atividades e comunidades tradicionais e trechos remanescentes da paisagem original da região, distribuídos e dispersos no município, ficam declarados de preservação à paisagem cultural e protegidos pela presente legislação;

IV - As áreas de ocupação consolidada junto às Áreas de Preservação Permanente –



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

APPs, faixas de domínio ou não edificáveis, ocupadas por comunidades tradicionais da imigração, serão objeto de estudos para compatibilizar preservação ambiental e cultural;

V - As atividades rurais existentes na área de expansão urbana e de transição entre usos urbanos e rurais poderão ser mantidas, mediante atendimento aos critérios da Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Agricultura e atendimento aos requisitos ambientais e de vizinhança.

Art. 45. No Distrito de Tuiuty, ficam instituídos os aglomerados considerados “Exceções Devidas a Padrão Emergente – EPE”, cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso estão especificados no Título IV, Capítulo I, Seção IV, desta Lei e no ANEXO 3.3-ME:

I - Da Sede Distrital, que se encontra no interior da zona urbana e pauta-se pelas suas regras gerais, caracterizado como local de concentração de atividades e equipamentos diversificados que agreguem valor turístico, com ênfase cultural, a Festa da Colheita e roteiros turísticos, de preservação do Parque Temático da Vinícola Salton, agregada a Rota Turística do Vale do Rio das Antas;

II - Aglomerado Funcional Passo Velho, com característica residencial, complementar turística e de lazer, vinculado à preservação e revitalização do patrimônio histórico, do patrimônio ferroviário e do patrimônio natural do Vale do Rio das Antas;

III - Área Especial de Interesse Temático Paisagístico do Vale do Rio das Antas;

IV - Área Especial de Interesse Histórico e Social “KM2”, com característica residencial de baixa renda e temática, vinculada à preservação do patrimônio histórico ferroviário e revitalização social;

V – Áreas Especiais de Interesse Histórico e Social das vilas ferroviárias de São Luiz, Jaboticaba e Verissimo de Matos, com característica residencial de baixa renda e temática, vinculada à preservação do patrimônio histórico ferroviário e revitalização social;

VI – Área Especial de Interesse Temático Rosário, tendo como característica do uso do solo residencial temático e sítios de recreio.

SEÇÃO V
DO DISTRITO DE FARIA LEMOS

Art. 46. O Distrito de Faria Lemos tem como vocação natural consolidada a vitivinicultura, associada à agroindústria e indústrias artesanais e de pequeno porte, integradas à paisagem natural e cultural da Rota das Cantinas Históricas e do Roteiro Encantos da Eulália, cuja cultura, ocupação do solo e paisagem rural e cultural, bem como o patrimônio histórico ficam protegidos na forma desta Lei.

Art. 47. Ficam estabelecidas como normas de proteção do Distrito de Faria Lemos:

I - Delimitação: A totalidade da área do Distrito de Faria Lemos;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

II - Elementos Protegidos: Sítios históricos e de interesse turístico, o patrimônio ferroviário, a paisagem natural e cultural;

III - Condições de Proteção: As edificações, sítios históricos e de interesse turístico, bem como atividades e comunidades tradicionais e trechos remanescentes da paisagem original da região, distribuídos e dispersos no município, ficam declarados de preservação à paisagem cultural e protegidos pela presente legislação;

IV - As áreas de ocupação consolidada junto às Áreas de Preservação Permanente – APPs, faixas de domínio ou não edificáveis, ocupadas por comunidades tradicionais da imigração, serão objeto de estudos para compatibilizar preservação ambiental e cultural.

Art. 48. No Distrito de Faria Lemos, ficam instituídos os aglomerados considerados “Exceções Devidas a Padrão Emergente – EPE”, cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso estão especificados no Título IV, Capítulo I, Seção V, desta Lei e no ANEXO 3.3-ME:

I - Aglomerado Funcional Paulina de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, que tem como diretriz a preservação das características de um núcleo rural, onde as edificações antigas e a pavimentação retratam a origem e história do mesmo, objeto de inventário, com fins de preservação e com vistas à exploração do turismo, como elemento de auto sustentabilidade;

II - Aglomerado Multifuncional Faria Lemos – Sede Distrital – tendo como característica o uso do solo temático e multifuncional aliados à preservação do patrimônio histórico e à paisagem, como locais de concentração de atividades e equipamentos diversificados;

III - Aglomerado Funcional Alcântara, tendo como característica do uso do solo, residencial, temático e sítios de recreio;

IV - Área Especial de Interesse Temático Sítios da Alcântara, tendo como característica o uso do solo através de sítios de lazer e recreio consolidados a serem regularizados;

V - Aglomerado Funcional Eulália Alta, tendo como característica o uso temático, turístico, residencial e complementar, aliados à preservação do patrimônio histórico e da paisagem;

VI - Área Especial de Interesse Temático da Linha Faria Lemos, entre os Aglomerados Paulina e Faria Lemos, tendo como característica o uso do solo distribuído ao longo da linha da rodovia.

CAPITULO II
NORMAS QUE COMPÕEM AS ZONAS RURAIS

SEÇÃO I
DAS NORMAS GERAIS DA ESTRUTURA RURAL

Art. 49. A Zona Rural, dividida em distritos e Zonas de Controle Especial, estabelecidos no Título IV, Capítulo I, reger-se-á pelas seguintes normas e estruturas:



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

I - Modelo Espacial Básico – MEB;

II - Exceções devidas a Restrições Ambientais – ERA;

III - Exceções devidas a Padrão Emergente – EPE;

IV - Exceções devidas a Inovações propostas pelos Agentes Sociais – EIS.

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

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

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

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

Art. 50. As exceções devidas a Restrições Ambientais, na forma de restrições ao uso e ocupação do solo específico, se somam aos dispositivos de controle do Modelo Espacial Básico incidentes sobre a área em questão, prevalecendo sobre estes se forem mais restritivas.

Art. 51. As exceções devidas a Padrão Emergente, na forma de dispositivos e parâmetros de controle específicos, substituem as prescrições do Modelo Espacial Básico, e se somam às restrições ambientais, subordinando-se a estas em caso de conflito.

Art. 52. As exceções devidas a inovações, na forma de especificações particulares válidas apenas para cada caso, substituem as prescrições do MEB e das EPEs eventualmente incidentes sobre o local, e se somam às restrições ambientais.

**SEÇÃO II
DO MODELO ESPACIAL BÁSICO**

Art. 53. O Modelo Espacial engloba o conjunto de características gerais preconizadas para as diferentes frações que compõem a área rural do município, com respeito à morfologia e aos usos do solo sem prejuízo de flexibilidade.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

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

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

Art. 54. Os dispositivos de controle da ocupação e uso do solo são:

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

SEÇÃO III
DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 55. A Divisão Territorial da área rural do Município é um sistema de bandas e trechos definidos a partir do sistema viário, considerando uma hierarquia de vias.

Art. 56. A hierarquia do sistema viário admite as seguintes categorias:

I - Categoria Um (1): rodovias federais intermunicipais de importância regional e suas respectivas faixas de domínio;

II - Categoria Dois (2): rodovias estaduais intermunicipais e interdistritais de importância regional e suas respectivas faixas de domínio;

III - Categoria Três (3): rodovias estaduais intermunicipais e interdistritais de importância municipal e suas respectivas faixas de domínio;

IV - Categoria Quatro (4) - interdistrital: vias que dão acesso às sedes distritais e suas respectivas faixas de domínio;

V - Categoria Cinco (5): vias locais e suas respectivas faixas de domínio.

Parágrafo único. A especificação do sistema viário municipal segundo sua hierarquia está contida no Plano de Mobilidade.

Art. 57. O sistema de bandas e trechos constitui uma divisão genérica do território, assim caracterizado:

- I - Toda via pública é geratriz de um sistema de bandas, com



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

quantidade e larguras estabelecidas em função de sua hierarquia;

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

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

IV - Uma ilustração do sistema de bandas e trechos com suas dimensões estão registradas no ANEXO 2.3-ME, do Modelo Espacial Básico, que faz parte integrante desta Lei.

**SEÇÃO IV
DO CONTROLE DO USO DO SOLO**

Art. 58. O Controle do Uso do Solo é feito a partir de um conjunto de determinações que limitam e orientam a distribuição de padrões de atividades na área rural, e tem por objetivo promover a sua implementação.

Art. 59. A Área Rural tem uso predominantemente agrícola, agropecuária, turística, agro-industrial e de conservação, podendo sediar outras atividades, tais como residenciais, artesanais, comerciais e de serviços, desde que associadas às atividades predominantes, ou necessárias à população residente, em localizações e escalas compatíveis com a manutenção do caráter da região e do padrão básico da atividade produtiva.

§1º A atividade agrícola ou agropecuária a que se refere o caput deste artigo é aquela hoje verificada e predominante em cada distrito, ou que venha a ser substituída por decisão de Plano Estratégico da Secretaria e Conselho competentes.

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

§3º O Conselho Distrital, junto com o IPURB, é competente para definir os parâmetros de compatibilidade da localização e escala de qualquer atividade proposta para essas áreas.

Art. 60. As determinações contidas no artigo 59, asseguram que qualquer proposta de desenvolvimento, consoante com as características gerais da unidade espacial em que se insere seja aprovada através de simples verificação de sua adequação às mesmas, resguardadas as exceções definidas nesta lei complementar.

**SEÇÃO V
CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 61. O Controle de Ocupação do Solo é feito através do conjunto de regulamentos que presidem os padrões de porte e disposição das edificações em



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

relação às demais edificações vizinhas, aos lotes e aos espaços públicos adjacentes, através dos seguintes instrumentos:

I - Envelope;

II - Distribuição;

III - Recuo Viário.

Art. 62. Os envelopes são destinados a controlar o volume das edificações, assegurando um padrão de ocupação do solo compatível com a paisagem rural; os parâmetros reguladores dos envelopes estão expressos em planilha própria: ANEXO 3.2-ME e ANEXO 3.3-ME.

Art. 63. A distribuição das edificações é controlada com vistas a evitar uma dispersão excessiva de prédios na paisagem; os parâmetros reguladores da distribuição estão expressos em planilha própria: ANEXO 3.2-ME e ANEXO 3.3-ME.

Art. 64. Os recuos viários serão sempre medidos a partir do limite da faixa de domínio da via a que se referir, conforme gabaritos expressos no ANEXO 4-ME e poderão conter valores mínimos e máximos.

Parágrafo único. As áreas de ocupação consolidada junto às rodovias serão objeto de estudos técnicos e acordo com os órgãos competentes para sua qualificação.

Art. 65. Os instrumentos de controle de ocupação do solo incidem sobre a totalidade do território rural do Município, ajustados a diferentes bandas e trechos através de parâmetros numéricos e geométricos.

Art. 66. As determinações contidas nos artigos 61 a 64, asseguram que qualquer proposta de desenvolvimento, consoante com as características gerais da unidade espacial em que se insere seja aprovada através de simples verificação direta de sua adequação às mesmas.

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

SEÇÃO VI
CONTROLE DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 67. O Controle do Parcelamento do Solo se dá pelo conjunto de regulamentos que orientam as ações de parcelamento da terra em unidades juridicamente independentes, que podem ser realizadas nas formas de loteamento, desmembramento e remembramento, sempre mediante aprovação municipal, observadas as disposições da legislação federal e estadual pertinentes, em especial da legislação agrária.

Parágrafo único. As disposições da presente lei aplicam-se também



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

aos loteamentos, desmembramentos e remembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para extinção da comunhão e sucessão 'causa mortis'.

Art. 68. Todo parcelamento do solo rural deverá ser submetido à aprovação do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Bento Gonçalves - IPURB, respeitadas as competências expressas nesta lei.

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

Art. 69. Será permitido o parcelamento do solo rural para fins previstos no artigo 59, devendo respeitar o dimensionamento definido pelo Ministério da Agricultura para o Módulo Regional, sempre sujeito às anuências do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e do IPURB.

Parágrafo único. Para os casos de desmembramento previstos no Decreto nº 62.504, de 08 de abril de 1968, as dimensões mínimas para os lotes decorrentes nunca será menor do que 10% (dez por cento) do Módulo Regional para qualquer outra situação, garantindo a acessibilidade do imóvel.

Art. 70. Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério dos Conselhos Distritais, poderá exigir procedimentos de avaliação de impacto ambiental e de inovações, levando em conta as repercussões sobre a paisagem, o tráfego, o acesso aos serviços de saneamento e a equipamentos sociais, as condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

Art. 71. O Município poderá exigir a reserva de área não edificável destinada a equipamentos públicos vinculados aos serviços de sua competência, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

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

SEÇÃO VII
DOS PARCELAMENTOS

Art. 72. Independentemente de outras disposições legais, os projetos e empreendimentos de parcelamentos, deverão respeitar, como diretrizes, os seguintes requisitos, que serão rigorosamente considerados pelo IPURB, com a anuência do Conselho Distrital, quando da análise dos projetos e do licenciamento:

I - acessibilidade [29];

II - áreas não loteáveis [30];

III - articulação viária [31];

IV - infra-estrutura [32].



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

Art. 73. Os parcelamentos, inclusive os destinados a sítios de recreio, deverão prever, além das áreas destinadas ao sistema viário, a reserva de 50% (cinquenta por cento) da área a ser parcelada, destinada a equipamentos públicos de lazer, educação, saúde, segurança, atividades produtivas típicas da região, manutenção do ambiente natural ou outros usos institucionais, avaliadas as demandas locais.

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

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

§3º A reserva de áreas institucionais nos aglomerados e áreas adjacentes a estes, será de 30% (trinta por cento) da área a ser parcelada.

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

I - as destinadas à rede viária que excederem os gabaritos das vias;

II - as áreas destinadas a equipamentos comunitários que excederem o limite estabelecido;

III - as áreas destinadas à implantação de equipamentos de abastecimento de água e serviços de esgoto cloacal.

Art. 74. Os loteamentos observarão os padrões locacionais das unidades espaciais que configuram o Modelo Espacial Básico, conforme consta do Título IV, Capítulo II Seção II e os padrões do ANEXO 3.3-ME, quando forem em Áreas de EPE.

Art. 75. Para regularização de loteamentos e desmembramentos existentes de forma irregular na data de aprovação desta lei deve ser apresentado para fornecimento de diretrizes: levantamento topográfico da situação real, com as edificações existentes; matrícula atualizada da gleba e indicação da infraestrutura existente.

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

SEÇÃO VIII
DO PARCELAMENTO PARA SÍTIOS DE RECREIO E EM CONDOMINIO

Art. 76. Os parcelamentos para Sítios de recreio somente poderão ocorrer em áreas definidas conforme zoneamento rural.

Art. 77. Os parcelamentos para sítios de recreio obedecerão aos mesmos requisitos exigidos:

I - O lote mínimo permitido é 2.500,00m²;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

II - O uso do solo é restrito a moradias com área construída total não superior a 15% (quinze por cento) da área do lote, conforme parâmetros do zoneamento;

III - As reservas e doações conforme artigo 54, da presente Lei.

Art. 78. Serão admitidos condomínios vitivinícolas no Vale dos Vinhedos, entendidos como exceções devidas a inovações propostas pelos Agentes Sociais – EIS, devendo atender aos critérios mínimos:

I - Conceitua-se o condomínio vitivinícola para os fins dessa lei, como o fracionamento de uma área de terras destinado à vitivinicultura, com vinificação conjunta entre os associados;

II - Deverá ser observada a área não edificável de no mínimo 55% (cinquenta e cinco por cento) do total registrado, podendo computar as reservas de áreas de preservação ambientais permanentes, de núcleos de preservação da paisagem referentes a vinhedos e sítios históricos e o sistema viário;

III - O sistema viário proposto deve acompanhar as curvas de nível numa largura máxima de 6,00m de pista, priorizando-se a utilização de estradas, taipas e caminhos existentes;

IV - As frações deverão respeitar a cota ideal mínima de 1.500,00m², reservando-se no mínimo 60% (sessenta por cento) da área do lote para vinhedos, utilizando-se como parâmetro construtivo os padrões de distribuição do zoneamento;

V - Os condomínios vitivinícolas deverão prever soluções de sustentabilidade, através de Estudo de Impacto de Inovações, de forma a garantir a compatibilidade com a infraestrutura, meio ambiente, paisagem natural, cultural, rural e vitícola.

Art. 79. Será admitida a instituição de condomínios edilícios rurais, geralmente denominados como condomínios horizontais por unidades autônomas, na forma do Código Civil - Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dos artigos 8º e 68 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será também procedida na forma desta Lei, observando-se as seguintes condições:

I - Deverá ser observada a área não edificável de no mínimo 55% (cinquenta e cinco por cento) do total registrado, podendo computar as reservas de áreas de preservação ambientais, de núcleos de preservação da paisagem e o sistema viário;

II - No distrito de Vale dos Vinhedos, segundo a diretriz fundamental do local, onde existirem parreirais estes deverão ser mantidos, podendo fazer parte da área não edificável ou serem integrados nos lotes;

III - Os lotes deverão respeitar a cota ideal mínima de 800,00m², ou conforme definição do Aglomerado, reservando-se no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área do lote para arborização, pomares ou parreirais;

IV - A instituição de condomínios edilícios somente será permitida na segunda banda dos



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

aglomerados que permitirem a atividade, conforme ANEXO 3.3-ME;

V - O sistema viário proposto deve acompanhar as curvas de nível numa largura máxima de 6,00m de pista priorizando-se a utilização de estradas, taipas e caminhos existentes;

VI - Os condomínios edilícios deverão prever soluções de sustentabilidade, através de Estudo de Impacto de Inovações, de forma a garantir a compatibilidade com a infraestrutura, meio ambiente, paisagem natural, cultural, rural e vitícola.

Art. 80. Será admitida a regularização fundiária de interesse social e específico de lotes existentes até 2016, nos aglomerados funcionais e multifuncionais, bem como nas áreas especiais de interesse histórico, social e temático, cujo instrumento será objeto de regulamentação a partir da nova lei de parcelamento do solo, devendo prever soluções de sustentabilidade, através de Estudo de Impacto de Inovações, de forma a garantir a compatibilidade com a infra-estrutura, meio ambiente, paisagem natural, cultural, rural e vitícola.

Art. 81. Quando a gleba do condomínio não for servida pelas redes públicas de abastecimento de água e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo os projetos técnicos para sua implantação ser, previamente, submetidos e aprovados pelas empresas concessionárias de serviço público.

**SEÇÃO IX
DOS DESMEMBRAMENTOS**

Art. 82. Os lotes criados por desmembramentos deverão ter frente para vias existentes, dimensão mínima de 20% (vinte por cento) do Módulo Regional, e profundidade igual à banda em que estiver inserido.

§1º Os lotes resultantes de desmembramentos em aglomerados funcionais, sedes de distritos, poderão ter área mínima igual a 10% (dez por cento) do Módulo Regional.

§2º A reserva de área pública (área verde) para desmembramento será de 10 % (dez por cento) a 15% (quinze por cento) do total da gleba, que dependerá de análise do Conselho Distrital, conforme necessidade da comunidade do aglomerado.

Art. 83. Os lotes criados por desmembramento deverão ser destinados, exclusivamente, a usos previstos pelo artigo 59, observadas as restrições impostas às áreas de Exceção por Interesse Ambientais e Paisagísticas, às áreas de Exceção por Padrão Emergente e às áreas de Exceção por Inovação.

**SEÇÃO X
DA TRAMITAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO**

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o empreendedor deverá certificar-se de sua viabilidade técnica, solicitando ao IPURB que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, do patrimônio



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

histórico cultural a ser preservado, das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e de uso institucional, solicitando para tanto um exame de viabilidade de parcelamento.

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

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

Art. 85. O IPURB indicará em planta, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal, o seguinte:

I - as ruas ou rodovias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município, a serem respeitadas;

II - a indicação dos regulamentos previstos pelo PRR;

III - as áreas não edificáveis;

IV - a localização dos terrenos para a implantação de áreas destinadas a equipamentos comunitários, reservas ambientais ou paisagísticas, quando for o caso;

V - as edificações e outros elementos do ambiente a serem preservados.

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

SEÇÃO XI
DAS EXCEÇÕES DEVIDAS A RESTRIÇÕES AMBIENTAIS – ERA

Art. 86. As Exceções devidas a Restrições Ambientais englobam o conjunto de determinações preconizadas para proteção da paisagem e do meio-ambiente, expressas na forma de áreas de proteção delimitadas por perímetros específicos e classificadas por tipos.

Art. 87. A instituição de Áreas de Proteção tem por objetivo caracterizar unidades espaciais, ou parcelas destas, que, em função de suas peculiaridades locais, forma de ocupação do solo e valores ambientais, exigem controle específico, com vista a compatibilizar o desenvolvimento social e econômico com a preservação do meio ambiente e o equilíbrio ecológico, bem como propiciar a articulação das iniciativas ambientais municipais com ações federais, estaduais, regionais e intermunicipais.

Art. 88. Outras Áreas de Proteção não constantes nesta lei poderão ser estabelecidas através de Lei específica que definirá suas características, seu padrão de uso e manejo e as condições de aplicação dos instrumentos institucionais destinados a promover o cumprimento de suas funções na estruturação do Modelo Espacial.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

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

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

Art. 89. Será priorizada a instituição das seguintes Áreas de Proteção, sem prejuízo de que, no futuro, venham a ser estudadas e propostas outras, com características diversas:

- I - Áreas de Preservação Permanente (APP);
- II - Unidades de Conservação (UC);
- III - Áreas de Proteção à Paisagem Cultural (APPAC);
- IV - Unidades de Recuperação Ambiental (URA);
- V - Áreas de Controle Especial (ACE).

Art. 90. Nas Áreas de Proteção à Paisagem Cultural (APPAC), identificadas no ANEXO 5.3-ME, os elementos sob proteção podem ser do terreno natural e seu relevo, da cobertura vegetal nativa ou resultante da atividade agrícola, de vinhedos ou plantações históricas, das características da ocupação territorial, dos itinerários culturais, do patrimônio histórico, das edificações e das combinações destes; em que as condições de sua proteção podem ser referidas a gestão, conservação, manejo, substituição, reforma ou justaposição, com o objetivo de compatibilização da preservação da paisagem cultural e ambiental com a ocupação tradicional e o desenvolvimento local, as quais deverão ser aprovadas pelo COMPAHC, cuja chancela deverá ser acordada através de normatização específica.

§1º É considerada Paisagem Cultural a porção do território representativa do processo de interação do homem com o meio natural em que vive, onde a ocupação por comunidades tradicionais imprimiu marcas ou atribuiu valores através de suas ações e formas de expressão, passíveis de leituras espaciais e temporais.

§2º É considerado Itinerário Cultural, o patrimônio e a paisagem cultural disposta ao longo das ferrovias e das estradas tradicionais reconhecidas como linhas, identificadas conforme ANEXO 5.3-ME e ANEXO 5.4-ME conforme Projeto Paisagístico das Estradas Turísticas de Bento Gonçalves – RS ANEXO 7.5-PE, cujo perímetro de preservação deverá ser definido mediante inventário.

§3º É considerado patrimônio histórico e cultural edificado os imóveis integrantes do inventário do Patrimônio Cultural Edificado do Rio Grande do Sul (1994-1996) e os conjuntos formados pelas sedes comunitárias e edificações com mais



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

de 50 anos no entorno de bens culturais inventariados.

Art. 91. Nas Unidades de Recuperação Ambiental, os elementos sob proteção podem ser do terreno natural, do ecossistema, dos mananciais e combinações destes; as condições de sua recuperação podem ser referidas a conservação, manejo, ou ações específicas de recuperação.

Art. 92. A determinação de áreas classificadas como UPP e URA, bem como dos elementos e condições específicos de proteção e recuperação serão revisados sempre que for necessária como parte da atualização sistemática do Plano Diretor, ou a qualquer momento, através do planejamento estratégico.

Art. 93. Fica criada uma área de Controle Especialíssimo, adjacente ao lago da Barragem São Miguel de aproximadamente 60 ha (sessenta hectares), que será objeto de desapropriação, com vistas à preservação sustentável do manancial hídrico de abastecimento de Bento Gonçalves.

Parágrafo único. Na área referida no caput deste artigo, conforme ANEXO 5.2-ME, ficam proibidos todo e qualquer uso.

Art. 94. A área inserida no ANEXO 5.2-ME é destinada à proteção ambiental, com vistas a implantação de um Jardim Botânico, tem a finalidade de proteger cientificamente as coleções de plantas.

Art. 95. Fica criada uma Zona de Preservação Ambiental de Contribuição à Bacia Hidrográfica à Barragem do Moinho e do Arroio Barracão, com vistas o abastecimento de água.

§1º Para efeito deste artigo ficam declaradas áreas de Preservação Ambiental Permanente, uma faixa de 30m de largura, medida em projeção horizontal a partir dos limites do álveo, dos rios que compõem as bacias de contribuição das Barragens do Moinho, e do Arroio Barracão, Rio Burati, Arroio Alencastro e dos arroios primários enumerados de 62, 28, 26, 69 e 70 que contribuem ao Rio Burati e Barracão.

§2º São consideradas também áreas de Proteção Ambiental Permanente, os arroios secundários enumerados 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67 e 68, delimitados em uma faixa de 30m de largura, medida em projeção horizontal a partir dos limites do álveo.

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

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

§5º As áreas de ocupação consolidada junto às Áreas de Preservação Permanente – APPs, serão objeto de estudos para compatibilizar



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

preservação ambiental e cultural.

Art. 96. Ficam estabelecidas as seguintes delimitações, da Área de Preservação Ambiental, visando à proteção das margens do Rio das Antas:

I - Localização: Extremidades norte e noroeste do Município;

II - Delimitação: Rio das Antas ao norte e noroeste, as rodovias que margeiam o rio em vários trechos, uma linha paralela à margem do rio, distante 300m, nos trechos em que não há rodovias;

III - Tipo: Área de proteção ambiental;

IV - Condições de Proteção: Somente usos agrícolas, residenciais e de turismo restrito ao Plano de Manejo, conforme ANEXO 5.2-ME;

V - As áreas de ocupação consolidada junto às Áreas de Preservação Permanente – APPs, serão objeto de estudos para compatibilizar preservação ambiental e cultural.

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

Art. 97. Ficam estabelecidas as seguintes Áreas de Controle Especial – ACE, destinadas à mineração, delimitadas por linhas poligonais conforme ANEXO 5.2-ME, para a qual o IPURB, junto com a SMMAM, segundo dados do DNPM – Departamento Nacional de Produção Mineral – deverá realizar atualização e controle, considerando as seguintes características:

I - Delimitação: as linhas poligonais conforme ANEXO 5.2-ME, para a qual o IPURB, junto com a SMMAM, terá o prazo de 01 (um) ano para definição das coordenadas geográficas:

- a) ACE 1 - São Pedro;
- b) ACE 2 - Pradel;
- c) ACE 3 - Tuiuty;
- d) ACE 4 - Faria Lemos;
- e) ACE 5 - 42 da Leopoldina.

II - Tipo: Área de controle especial, conforme ANEXO 5.2-ME;

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

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

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



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO
SEÇÃO XII
DAS EXCEÇÕES DEVIDAS A PADRÃO EMERGENTE – EPE

Art. 98. As Exceções devidas a Padrão Emergente englobam o conjunto de dispositivos e parâmetros de gerenciamento de áreas cujo desenvolvimento progresso alterou de alguma forma o padrão genérico preconizado para a área pelo Modelo Espacial Básico, ou onde se pretende um desenvolvimento diferenciado deste.

Art. 99. As áreas sujeitas a dispositivos de controle excepcional devido a padrão emergente são as seguintes:

- I - áreas sedes de distritos;
- II - aglomerados funcionais e multifuncionais;
- III - áreas especiais de interesse histórico, social ou temático.

Art. 100. Ficam criadas as Áreas de Padrão Emergentes, abaixo relacionados, mencionadas anteriormente no artigo 49, cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso estão especificados no ANEXO 3.3-ME desta Lei:

- I - Aglomerado Funcional Ceará da Graciema;
- II - Aglomerado Funcional 8 da Graciema;
- III - Aglomerado Multifuncional 15 da Graciema;
- IV- Aglomerado Funcional 40 da Leopoldina;
- V - Aglomerado Funcional da Suvalan;
- VI - Aglomerado Multifuncional 6 da Leopoldina - Sede Distrital;
- VII - Áreas Especiais de Interesse Temático das Linhas Leopoldina e Graciema;
- VIII - Área Especial de Interesse Temático Santa Lúcia;
- IX - Área Especial de Interesse Temático 40 da Graciema;
- X - Aglomerado Multifuncional de São Pedro - Sede Distrital;
- XI - Aglomerado Funcional de São Miguel;
- XII - Área Especial de Interesse Temático Santo Antoninho;
- XIII - Área Especial de Interesse Temático Moinho Bertarello;
- XIV - Área Especial de Interesse Temático Santo Antônio;
- XV - Aglomerado Funcional Passo Velho;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

- XVI - Área Especial de Interesse Temático Paisagístico do Vale do Rio das Antas;
- XVII - Área Especial de Interesse Histórico e Social “KM2”;
- XVIII - Áreas Especiais de Interesse Histórico e Social das vilas ferroviárias de São Luiz, Jaboticaba e Veríssimo de Matos;
- XIX - Área Especial de Interesse Temático Rosário;
- XX - Aglomerado Funcional Paulina de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural;
- XXI - Aglomerado Multifuncional de Faria Lemos - Sede Distrital;
- XXII - Aglomerado Funcional Alcântara;
- XXIII - Aglomerado Funcional Eulália Alta;
- XXIV - Área Especial de Interesse Temático Sítios da Alcântara;
- XXV - Área Especial de Interesse Temático da Linha Faria Lemos.

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

Art. 101. As prescrições de uso do solo para áreas suscetíveis de EPE, incidem sobre bandas e trechos especificados, e podem ser dos seguintes tipos:

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

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

Art. 102. As prescrições para parcelamento do solo nas áreas suscetíveis de EPE, incidem sobre as bandas e trechos especificados e são regidos pelos parâmetros impostos por esta Lei.

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

Art. 103. As prescrições de ocupação do solo nas áreas suscetíveis de EPE, baseiam-se nos mesmos dispositivos de gerenciamento indicados pelo Modelo Espacial Básico, com parâmetros numéricos e geométricos particulares.

Art. 104. A definição de áreas de aplicação de EPE, bem como os



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

parâmetros aplicáveis a cada uma, estão contidos no ANEXO 3.3-ME desta Lei, e serão revisados como parte do procedimento de atualização sistemática do Plano Diretor.

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

Art. 105. As Exceções devidas a Inovações propostas pelos Agentes Sociais englobam o conjunto de medidas destinadas a adequar iniciativas inovadoras de desenvolvimento, propostas por qualquer agente social público ou privado, aos requerimentos das diretrizes exaradas pelo Fórum de Políticas Públicas, bem como da preservação da qualidade ambiental; essas medidas constituem o Estudo do Impacto de Inovações – EII.

Art. 106. Nenhuma atividade ou edificação que cause impactos negativos será aprovada sem que aqueles impactos considerados relevantes para o caso, sejam neutralizados, ou minimizados e ao mesmo tempo compensados através dos mecanismos indicados nesta Lei.

Parágrafo único. O Conselho Distrital, mediante relatório prévio do IPURB, é competente para determinar a relevância dos impactos a serem considerados em cada caso.

Art. 107. O Estudo de Impacto de Inovações Rural (EII) é um conjunto de mecanismos destinados a:

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

**SEÇÃO XIV
DA AVALIAÇÃO DE IMPACTOS**

Art. 108. A avaliação de impactos decorrentes da implantação de projetos de desenvolvimento rural compreende 04 (quatro) instâncias de avaliação, como especificado abaixo, e será procedida através de indicadores qualitativos e quantitativos:

- I - impacto na paisagem;
- II - impacto no ambiente;
- III - impacto na estrutura funcional;
- IV - impacto no desenvolvimento econômico e turístico.

Art. 109. Todo e qualquer indicador de avaliação de impacto



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

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

Art. 110. A avaliação da inserção na paisagem baseia-se nos princípios de conservação do padrão rural da paisagem, da manutenção dos elementos fundamentais de sua definição, particularmente a topografia e a cobertura vegetal, e do estímulo e evolução da cultura arquitetônica própria da região; a inserção na paisagem será avaliada através dos indicadores de visibilidade, tipologia e composição.

Art. 111. A avaliação da inserção no ambiente baseia-se nos princípios de conservação do meio-ambiente, e será efetuada através dos indicadores de produção de ruídos, produção de gases, emissão de poluentes e consumo de recursos naturais.

Art. 112. A avaliação da inserção funcional baseia-se nos princípios de busca de eficiência e equidade dos sistemas sócio espaciais, e será efetuada através dos indicadores: de polarização, consumo de infra-estrutura e demanda social.

Art. 113. A avaliação da promoção econômica e turística baseia-se nos princípios de criação e consolidação de cadeias produtivas, uso econômico da terra, agregação de valor e diversificação, e será efetuada através dos indicadores: de valor agregado, sinergia e valor de oportunidade.

Art. 114. A identificação dos indicadores apropriados e a metodologia de aferição dos mesmos, a serem adotados nos procedimentos de avaliação de impacto, são estabelecidas no ANEXO 9.2-PR desta Lei.

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

Art. 115. Do relatório de avaliação de impactos resultará a indicação de inadequações de qualquer proposta de desenvolvimento, em relação a qualquer dos elementos de avaliação, que deverão ser neutralizadas, ou, na impossibilidade, ser minimizadas e compensadas, conforme indicações do Órgão Gestor Técnico (IPURB) e deliberação dos Conselhos Distritais.

Art. 116. Constituem medidas de neutralização, ou minimização/compensação de impactos, válidas para efeitos de aprovação de propostas de inovações: modificações de projeto, complementação de infraestrutura, implantação de regimes operacionais especiais, pagamento de taxas de implantação e de manutenção, empréstimos compulsórios e subsídios.

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

Art. 117. Toda proposta de inovação deverá ser identificada como tal



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

no momento de seu ingresso no sistema, bem como vir acompanhada do devido estudo de impacto, elaborado por técnicos credenciados, conforme metodologia estabelecida pelo IPURB.

Art. 118. O IPURB examinará a proposta e seu respectivo estudo de impacto, e atestará a adequação deste, caso o considere satisfatório, ou demandará modificações ou complementações caso o considere insatisfatório, num prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 119. O IPURB indicará, com base no estudo de impacto, quais aspectos da proposta devem ser modificados para absorver os impactos esperados, bem como as alternativas possíveis para sua consecução, e encaminhará o dossiê ao Conselho Distrital para sua deliberação.

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

§2º O Conselho Distrital deverá apresentar sua deliberação ao IPURB/proponente em prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 120. O IPURB encaminhará processo de negociação com o proponente, visando definir as condições de aprovação da proposta. No caso de haver acordo entre proponente e Poder Público quanto a medidas de neutralização, ou minimização e compensação de impactos, será firmado contrato específico entre as partes acordadas que contemple:

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

**CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS NA ÁREA RURAL**

Art. 121. As atividades e edificações existentes que excedam ou contrariem os padrões estabelecidos nesta Lei para os respectivos locais de ocorrências são consideradas incidentes em exceções ambientais – ERA, padrão emergente – EPE ou de inovação – EIS, submetidas à avaliação de impacto e prescrição de medidas de neutralização, minimização ou compensação dos mesmos; considerando a sua condição de preexistência, o SPG deverá estabelecer prazos e etapas especiais para o cumprimento das medidas preconizadas.

Parágrafo único. O ANEXO 9.2-PR, indica a Metodologia de Avaliação de Impactos de Inovações.



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO
TÍTULO V
DOS PLANOS ESTRATÉGICOS

Art. 122. Os Planos Estratégicos - PE têm por finalidade definir objetivos e metas de desenvolvimento municipal de médio prazo, bem como criar mecanismos de implementação e articulação de agentes públicos e privados em ações coordenadas e limitadas no tempo e no espaço.

Art. 123. Um Plano Estratégico é composto por um conjunto de diretrizes, instrumentos e procedimentos fixos, definidos por esta Lei, e um conjunto de objetivos, políticas, programas, projetos e respectivos orçamentos variáveis, definidos especificamente o período de vigência de cada plano. Os Planos Estratégicos terão duração igual ao de uma legislatura municipal, iniciando sempre no seu segundo ano e serão aprovados pelo Legislativo Municipal na forma de projeto de lei ordinária.

CAPÍTULO I
DAS DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO

Art. 124. Os Planos Estratégicos têm seus dispositivos orientados para implementação articulada das seguintes diretrizes:

- I - Diretriz de Estruturação Urbana;
- II - Diretriz de Qualificação Espacial;
- III - Diretriz de Promoção Econômica.

Art. 125. A Diretriz de Estruturação Urbana está voltada à organização territorial e melhoria das condições de vida na cidade, mediante a promoção e o controle de usos e ocupação adequados do solo urbano e rural, implantação de infraestrutura, equipamentos e serviços.

Parágrafo único. A implementação desta diretriz dar-se-á através de projetos e programas setoriais, multi-setoriais e locais, assim conceituados:

- I - Programas e projetos setoriais são aqueles que se concentram em um dos componentes do sistema territorial urbano, como sistema viário, transportes, saneamento, habitação, etc.;
- II - Programas multi-setoriais são organizados a partir de mais de um componente do sistema territorial urbano;
- III - Programas e Projetos Locais são aqueles que se concentram em uma área perfeitamente delimitada e buscam abranger vários componentes relevantes do sistema urbano simultaneamente.

Art. 126. A Diretriz de Qualificação Espacial está voltada à conservação e melhoria da qualidade ambiental do Município, em especial pela valorização do Patrimônio Cultural, Histórico, Arquitetônico e Urbano, Artístico e Ambiental, promovendo suas potencialidades e sua proteção, bem como gerenciando



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

conflitos entre usos e ocupação do solo, dos quais possa resultar degradação.

Parágrafo único. A implementação desta diretriz dar-se-á através de programas e projetos setoriais específicos, bem como da inserção de objetivos de qualificação ambiental em planos locais.

Art. 127. A Diretriz de Promoção Econômica visa estimular o crescimento e dinamização da economia do Município, através de ações diretas com a comunidade, os setores produtivos e outros níveis governamentais.

Parágrafo único. Esta diretriz será implementada através de políticas públicas de facilitação e estímulo ao crescimento e desenvolvimento de atividades produtivas, coordenação dos agentes econômicos e sociais e ações de liderança.

CAPÍTULO II
DOS INSTRUMENTOS DOS PLANOS ESTRATÉGICOS

Art. 128. Os instrumentos de promoção das diretrizes estratégicas são os seguintes:

I - Mapa de Índice de Aproveitamento Básico: mapa que estabelece zonas prioritárias para uso dos índices de aproveitamento básicos e complementares. Este mapa será sempre identificado como o ANEXO 6-PE do Plano Estratégico, e terá validade apenas para o período de vigência do PE respectivo;

II - Quadro de Valores de Índices de Aproveitamento Básicos: planilha que estabelece as condições e fatores de aquisição dos índices de aproveitamento complementares, identificada como ANEXO 3.1-ME;

III - Declaração de setor prioritário para fins de programas e projetos setoriais; declarado prioritário, o respectivo setor fica habilitado a operar com os instrumentos especiais de implementação, descritos a seguir, identificada como ANEXO 7-PE;

IV - Declaração de área prioritária para fins de planos locais; declarada área prioritária, a respectiva fração do território urbano ou rural fica habilitada a operar com os instrumentos especiais de implementação, descritos a seguir, a ser identificado através de Regulamentação Específica.

Parágrafo único. Os valores da outorga onerosa de índices de aproveitamento complementares poderão variar de 0 (zero) até o valor unitário de terreno praticado pelo mercado na área de aplicação, conforme o grau de prioridade da zona. Os preços dos referidos índices fora das zonas apontadas pelo mapa de alocação poderão ter seus preços acrescidos de contrapartidas definidas pela autoridade pública competente.

Art. 129. As áreas prioritárias atenderão às demandas por melhorias urbanas ou rurais e poderão ser dos seguintes tipos:

I - Zonas e Áreas Especiais de Interesse Social, para fins de regularização fundiária,



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

saneamento básico e habitação de interesse social;

II - Área de Redesenvolvimento Urbano, para fins de melhorias, complementação de infraestrutura, adensamento populacional, e implantação de equipamentos e serviços de forma intensiva e coordenada em áreas já urbanizadas;

III - Área de Urbanização Preferencial, para fins de ocupação, adensamento e otimização do uso de infraestrutura e serviços de forma coordenada;

IV - Área de Promoção Turística, Paisagística e Ambiental, para fins de proteção, recuperação e melhorias de áreas turísticas, histórico-culturais e ambientais.

Art. 130. Zonas e áreas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de habitação de baixa renda, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo:

I - ZEIS 1: áreas já ocupadas por população de baixa renda, com carência de infraestrutura básica e equipamentos públicos, e ainda incidência significativa de edificações precárias, degradadas ou destinadas originalmente a outras atividades, passíveis de regularização fundiária e urbanística através de regulamentação específica;

II - ZEIS 2: áreas ou glebas desocupadas, cujas características e localização favoreçam, comprovadamente, através de estudos promovidos pelo SPG, a implantação de empreendimentos habitacionais destinados a enfrentar o déficit habitacional de baixa renda;

III - AEIS: áreas já ocupadas por parcelamento que necessite de regularização fundiária de interesse específico, passíveis de regularização fundiária e urbanística através de regulamentação específica;

IV - AEIHS - Aglomerados de Interesse Histórico e Social: Áreas de interesse social situadas na zona rural em aglomerados de interesse histórico e paisagístico, passíveis de regularização fundiária e estratégias de promoção econômica e turística, através de regulamentação específica.

§1º ZEIS 1 serão propostas pelo SPG, e instituídas por lei ordinária, considerando a incidência de assentamentos irregulares de baixa renda em áreas públicas ou privadas, loteamentos privados irregulares ou clandestinos cujas condições de habitabilidade quanto a padrão de infra-estrutura, equipamentos comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança permitam a regularização.

§2º ZEIS 2 serão instituídas pelo SPG, mediante decreto do Executivo, considerando o déficit anual da demanda habitacional, permitida a promoção de parcerias, incentivos ou outras formas de atuação para a consecução dos objetivos.

Art. 131. Os setores prioritários atenderão às demandas por melhorias estratégicas e poderão ser dos seguintes tipos:

I - Setor de Infraestrutura, para fins de melhoria no saneamento, sistema viário e iluminação pública;



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

II - Setor de Equipamentos, Comércio e Serviços;

III - Setor de Fomento à Agricultura, Indústria e Turismo.

Art. 132. Constituem instrumentos específicos de implementação de planos setoriais os seguintes:

I - Projeto, orçamento e cronograma de implantação: das obras e serviços a serem realizados;

II - Dotação Orçamentária: todo setor declarado prioritário deverá receber, durante o período de vigência do respectivo PE, dotação orçamentária superior à média praticada no período anterior; a medida de acréscimo de orçamento será proposta junto com a declaração de prioridade, consideradas as especificações da LDO e orçamento plurianual;

III - Transferência do Direito de Construir: mecanismo que permite a proprietários transferir para a parte remanescente do terreno ou outros locais, previamente especificados pelo Plano Estratégico, os índices de aproveitamento de terrenos doados à Prefeitura para fins de instalação de infraestrutura ou em imóveis de interesse cultural, histórico e ambiental. Este instrumento está regulamentado pela Lei Municipal nº 6.042/2016.

§1º Cada PE deverá estabelecer limites para a aplicação dos instrumentos listados acima.

§2º Além dos instrumentos listados, os setores prioritários terão preferência na implantação de operações integradas entre agentes públicos e privados, sob a forma de operações consorciadas e parcerias público-privadas.

Art. 133. Os instrumentos específicos de implementação de planos locais são os seguintes:

I - Projeto Urbanístico: documento que define o conjunto de obras, serviços, operações de manejo e outras iniciativas necessárias para consubstanciar o plano local, bem como indica agentes intervenientes, fontes de recursos e prazos de implementação;

II - Dotação Orçamentária: todas as áreas de território municipal delimitada para planos locais deverão receber dotação orçamentária, durante o período de vigência do PE, nas rubricas correspondentes às obras e serviços definidos no Projeto Urbanístico respectivo, consideradas as especificações da LDO e orçamento plurianual;

III - Fundo de desenvolvimento imobiliário: mecanismo que permite aos proprietários de imóveis na área do Projeto Urbanístico, assim como outros investidores, aderir ao Plano Local específico, visando a produção de melhorias urbanas e retorno financeiro;

IV - Distribuição de serviços: mecanismo que permite ao SPG interferir na localização de atividades comerciais e de serviço, oferecendo incentivos à localização de atividades



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

demandadas pela população e consideradas necessárias, recusando licença de instalação para localização de atividades consideradas indesejáveis, ou saturadas, e ainda protegendo atividades tradicionais do local;

V - Equipamento composto: mecanismo que permite ao SPG incorporar a empreendimentos privados equipamentos demandados pela população, considerados necessários à cidade, mediante acréscimo de índice de aproveitamento;

VI - Transferência do direito de construir: mecanismo que permite a proprietários transferir para a parte remanescente do terreno ou outros locais, previamente especificados pelo Plano Estratégico, os índices de aproveitamento de terrenos doados à Prefeitura para fins de instalação de equipamentos ou conservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural. Este instrumento está regulamentado através da Lei Complementar nº 6.042/2016;

VII - Redução ou Isenção do IPTU: instrumento que permite ao SPG usar esse tributo como incentivo e remuneração aos proprietários de edificações tombadas ou inventariadas, áreas de proteção ambiental e outros elementos de interesse do Município;

VIII - Parcelamento, reparcelamento e edificação coordenados: mecanismo que permite ao SPG, mediante proposição de lei específica, indicar glebas para parcelamento, definir reparcelamento de áreas já urbanizadas e parcelas para edificação e usos públicos, de forma compulsória ou acordada, e outros instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/01.

§1º Além dos instrumentos listados, as áreas prioritárias terão preferência na implantação de operações integradas entre agentes públicos e privados, sob a forma de operações consorciadas e parcerias público-privadas.

§2º O Projeto Urbanístico é de responsabilidade do IPURB, que providenciará sua elaboração com base em demandas sociais, econômicas e técnicas, e o submeterá à aprovação do COMPLAN. O Projeto Urbanístico é pré-requisito obrigatório para a aplicação de qualquer outro instrumento de implementação de planos locais.

§3º Fundos de Desenvolvimento Imobiliário serão específicos e regulamentados para cada plano local, aos quais proprietários e demais investidores podem aderir, preferencialmente com imóveis localizados na área do plano local e indicados para remanejamento pelo projeto urbanístico.

Art. 134. Setores e Áreas Prioritárias ainda contarão com os seguintes instrumentos disponibilizados pelo Estatuto da Cidade e ser regulamentado:

I - Direito de Preempção: instrumento que confere ao Poder Público Municipal a preferência na compra de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares;

II - IPTU Progressivo: instrumento que permite a elevação gradual da alíquota do IPTU em áreas consideradas subutilizadas cuja indicação para urbanização compulsória não tenha sido atendida;

III - Desapropriação: aquisição compulsória por interesse público, para a qual o Município



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

poderá usar pagamento em títulos da dívida pública;

IV - Usucapião Especial Urbano: aquisição de domínio sobre imóveis até 250 m²;

V - Direito de Superfície;

VI - Operações Consorciadas.

**CAPÍTULO III
DA ELABORAÇÃO DOS PLANOS ESTRATÉGICOS**

Art. 135. O Plano Estratégico terá seus objetivos, metas, programas e projetos estabelecidos sempre no primeiro ano de cada legislatura, e, se necessário, ajustado após pelo menos um ano de implementação.

Art. 136. A formulação dos Planos Estratégicos cabe ao IPURB, que reunirá as demandas sociais, econômicas, técnicas e políticas e elaborará uma proposta a ser aprovada pelo COMPLAN e pela Câmara Municipal, como lei ordinária.

Art. 137. A proposta do Plano Estratégico deverá conter pelo menos os seguintes elementos:

I - Objetivos e metas estabelecidos para o período;

II - Mapa de Alocação e Quadro de Valores dos índices de aproveitamento complementares;

III - Programas Setoriais e Planos Locais a serem implementados, com suas respectivas abrangências e áreas de incidência;

IV - Instrumentos recomendados para implementação;

V - Parâmetros e regulamentações adotados para cada instrumento de implementação, particularmente medidas orçamentárias e fundos de desenvolvimento imobiliário.

Art. 138. Se o Plano Estratégico contiver áreas especiais de interesse social (EIS) ou áreas de urbanização compulsória, estas deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - Identificação e delimitação da área;

II - Estudos urbanísticos e econômicos que demonstrem sua necessidade, sua viabilidade, bem como capacidade operacional do Município;

III - Projeto completo, orçamento e identificação das fontes dos recursos;

IV - Prazos e condições de implementação.

**TÍTULO VI
DO PLANO REGULADOR**



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

**CAPÍTULO I
DOS COMPONENTES E ESTRUTURA**

Art. 139. O Plano Regulador se destina a coordenar a ocupação e uso do solo urbano e rural do Município, através do manejo articulado dos seguintes elementos:

I - Padrões Espaciais, que prescrevem limites para os indicadores de controle da ocupação dos lotes urbanos e rurais, contidos no ANEXO 8-PR;

II - Dispositivo de Controle da Qualidade Espacial, que coordena as ações de transformação do tecido urbano dos agentes individuais, mediante ajustes dos padrões urbanísticos, com vistas à melhoria da qualidade de vida urbana, contidos no ANEXO 9.3-PR;

III - Dispositivo de Avaliação de Impacto de Vizinhança e Urbano, que se destina a antecipar e neutralizar efeitos danosos ao tecido urbano e à cidade, ou o distrito se ocorrer fora do perímetro urbano, decorrentes de ações dos agentes sociais, contidos no ANEXO 9.1-PR;

IV - Dispositivo de Controle do Parcelamento do Solo, que se destina definir parâmetros de qualidade para a expansão urbana e desenvolvimento das áreas rurais.

§1º Todos os dispositivos do Plano Regulador são subordinados ao Modelo Espacial, no que se refere ao Mapa de Uso do Solo, ao Regime Urbanístico e ao Sistema Viário.

§2º Os limites dos itens de controle da ocupação dos lotes são indicadores do padrão espacial preconizado para cada zona, e podem variar para mais e para menos, nos termos desta Lei, conforme recomendações da avaliação de qualidade espacial. Somente projetos que precisarem de ajustes devem ser deliberados pelo COMPLAN.

**CAPÍTULO II
DO PADRÃO ESPACIAL**

Art. 140. Entende-se por Padrão Espacial o seguinte conjunto de controles da ocupação do solo, cujos parâmetros serão especificados para todas as zonas, como consta no ANEXO 8-PR:

I - Altura das edificações: computada como o indicador mais restritivo de número de pavimentos e altura;

II - Taxa de ocupação: definida como a relação entre área total do lote e sua fração ocupada pela projeção horizontal da edificação, é controlada com a finalidade de prover área livre dentro do lote, e dada pela equação: $T_{ocup} = A_{proj\ edif} / A_{terr}$

III - Taxa de impermeabilização: definida como a relação entre área total do terreno e sua fração impermeabilizada por edificações e pavimentos, inclusive as partes subterrâneas



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

da edificação;

IV - Posição das edificações no lote e em relação às vizinhas: definida como o conjunto de medidas métricas tomadas perpendicularmente dos limites do lote e das edificações lindeiras, até as respectivas fachadas da edificação.

§1º Na aplicação do Índice de Aproveitamento e Taxa de Ocupação não serão computadas garagens, rampas de acesso às garagens e terraços.

§2º O cômputo do número de pavimentos exclui os subterrâneos e o de casa de máquinas. O cômputo da altura considera o pé-esquerdo de três (3) metros e trinta (30) centímetros, ao qual se acresce um (1) metro e 50 (cinquenta) centímetros de cobertura e dois (2) metros no pé-esquerdo do térreo, caso este seja comercial.

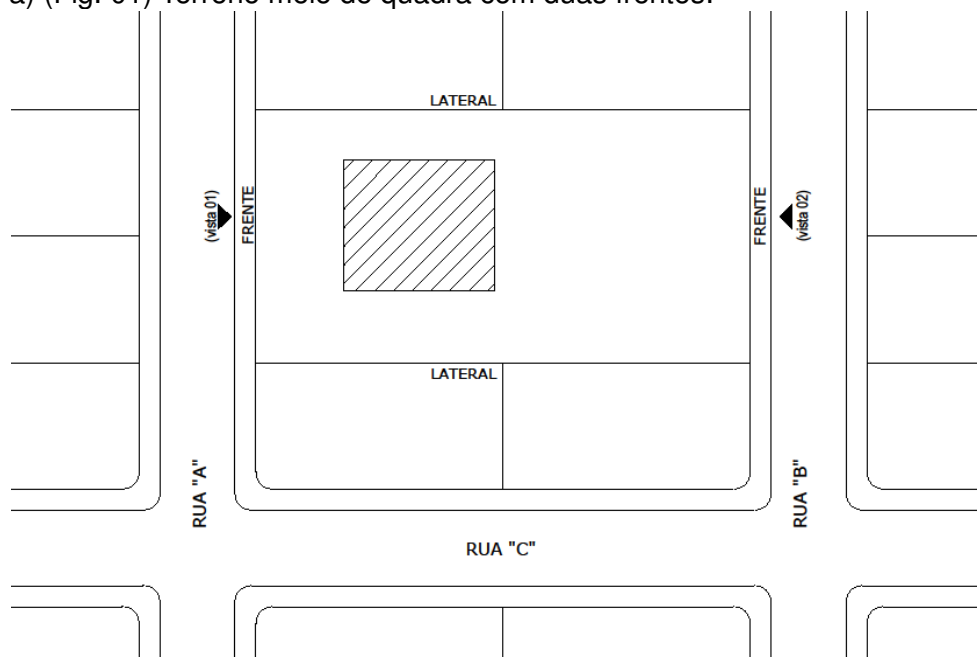
§3º O cômputo da altura será feito a partir da cota média da testada dos lotes urbanos e pelo número de pavimentos nas zonas rurais.

§4º A posição das edificações será aferida pelos recuos de frente e de fundos, e dos afastamentos laterais. Nas zonas urbanas a posição será sempre referida aos limites do respectivo lote, enquanto nas zonas rurais pela medida da menor perpendicular, da edificação em questão até as edificações vizinhas.

§5º Para cálculo de altura e recuos deverá ser observado as figuras abaixo:

I - Terreno Meio de Quadra com frente para duas vias públicas (os recuos laterais serão definidos pelo proponente):

a) (Fig. 01) Terreno meio de quadra com duas frentes:

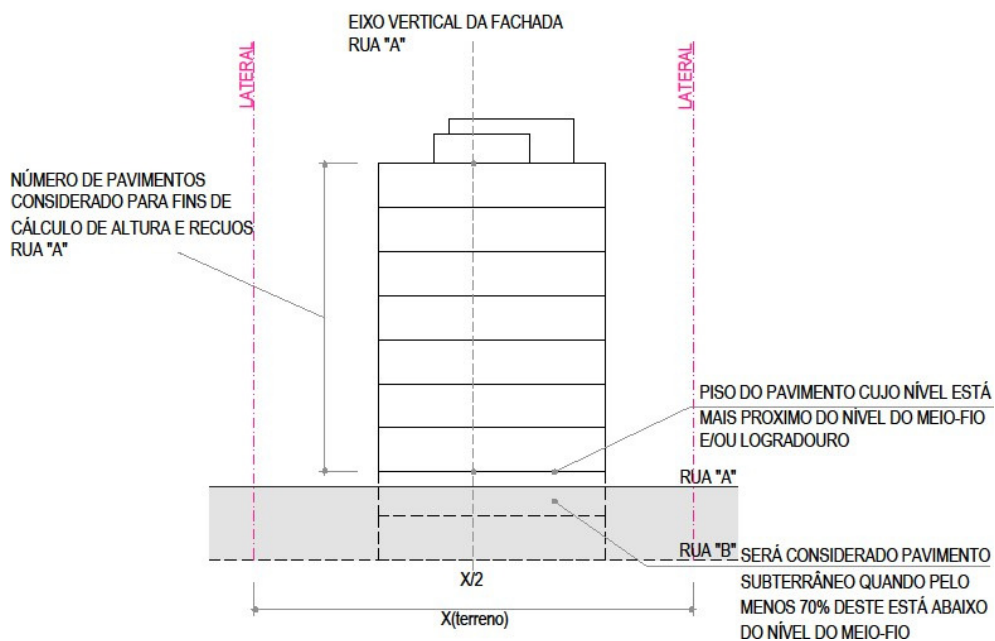




**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

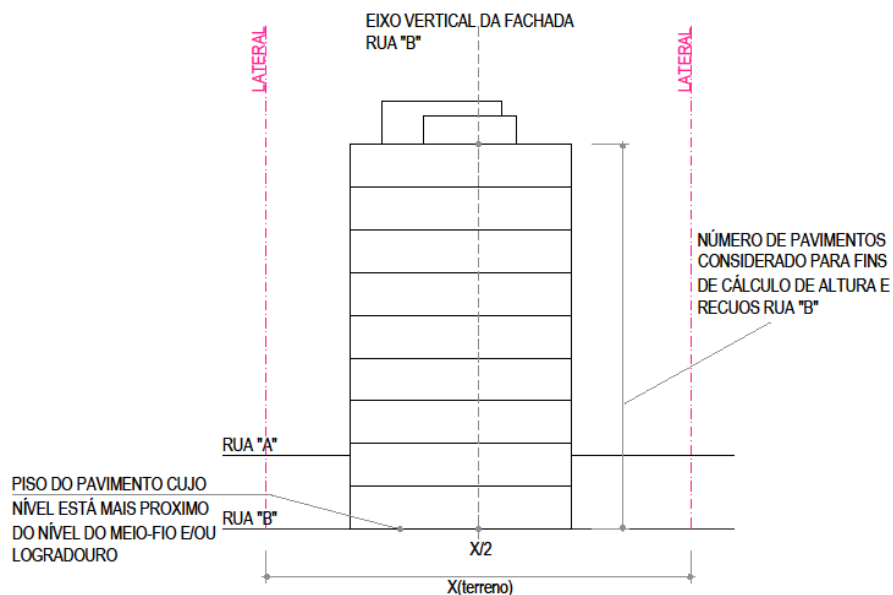
b) (Fig. 02) Vista 01:

Cálculo de Altura e Recuos



c) (Fig. 03) Vista 02:

Cálculo de Altura e Recuos

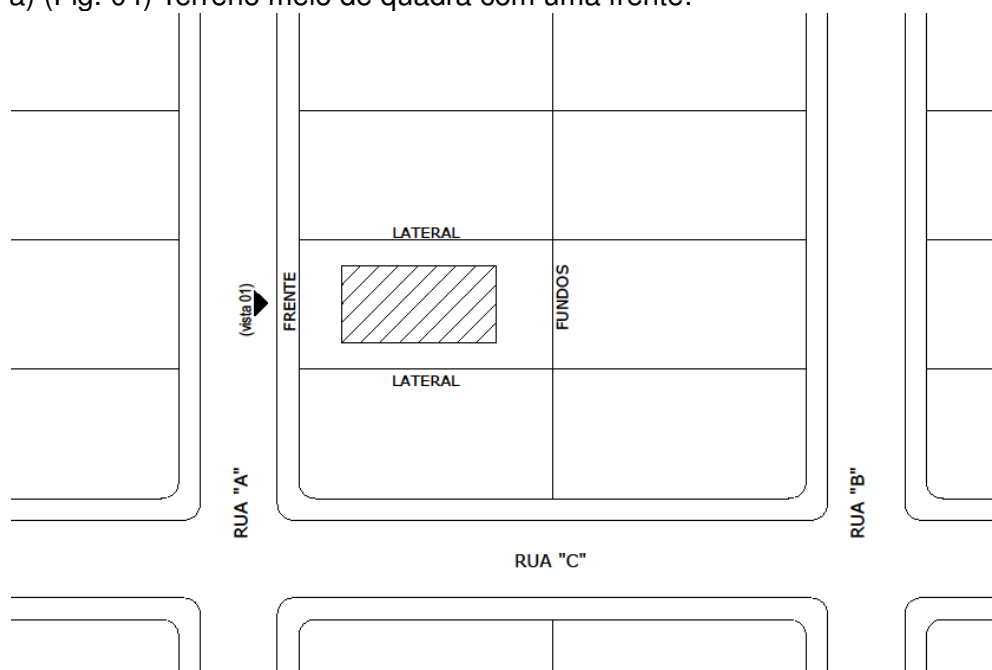




**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

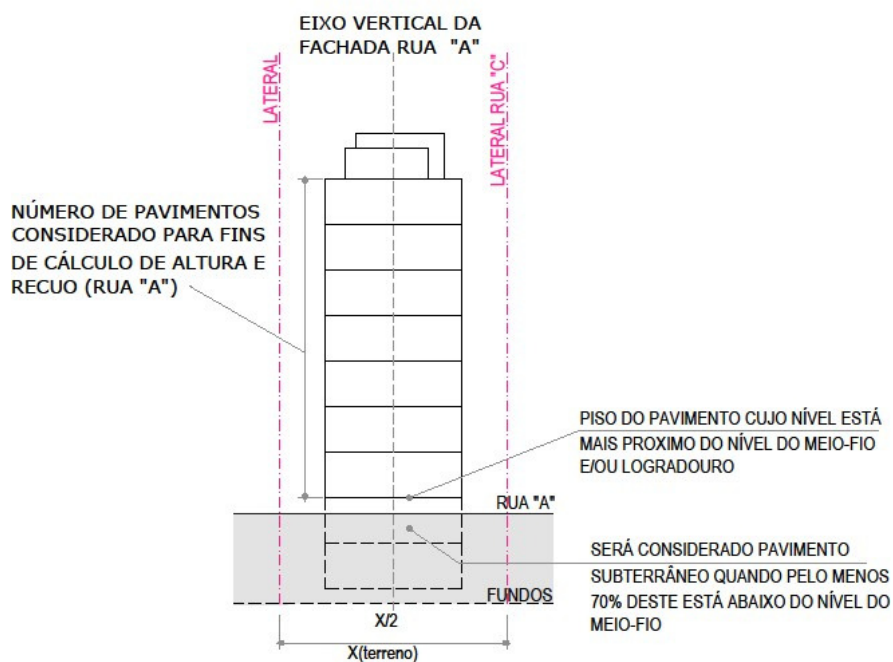
II - Terreno Meio de Quadra com frente para uma via pública:

a) (Fig. 04) Terreno meio de quadra com uma frente:



b) (Fig. 05) Vista 01:

Cálculo de Altura e Recuos

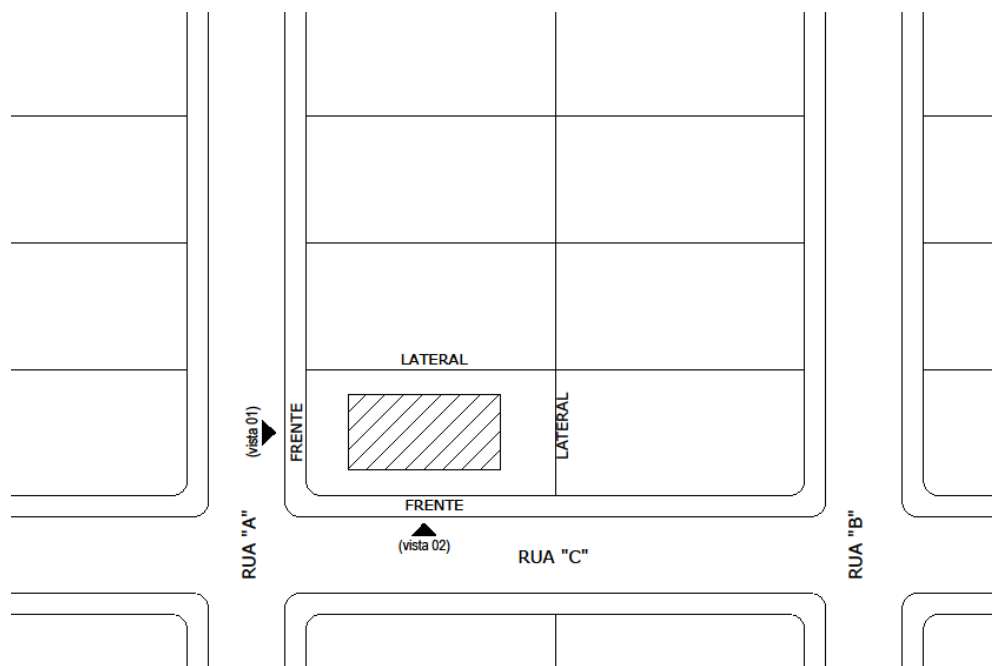




Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

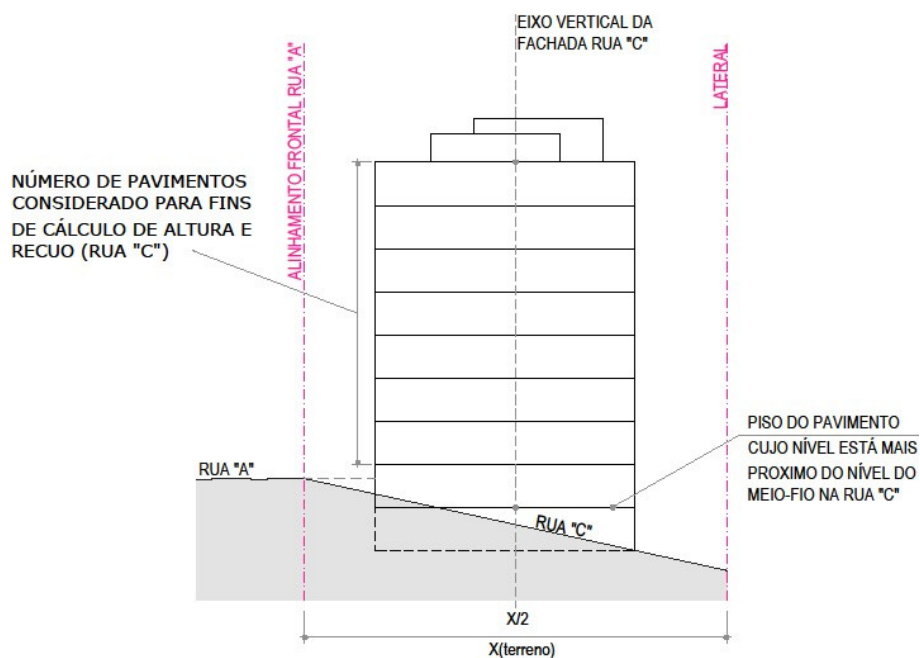
III - Terreno de Esquina:

a) (Fig. 06) Terreno de Esquina:



b) (Fig. 07) Vista 01:

Cálculo de Altura e Recuos

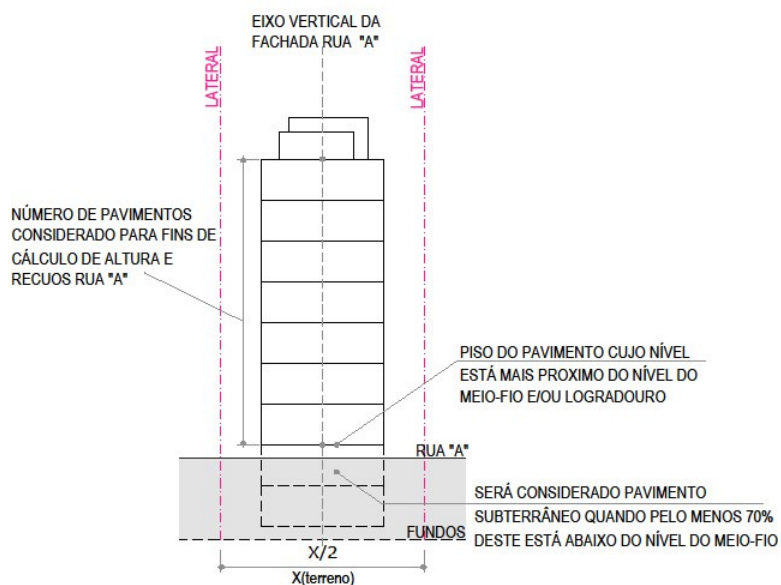




Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

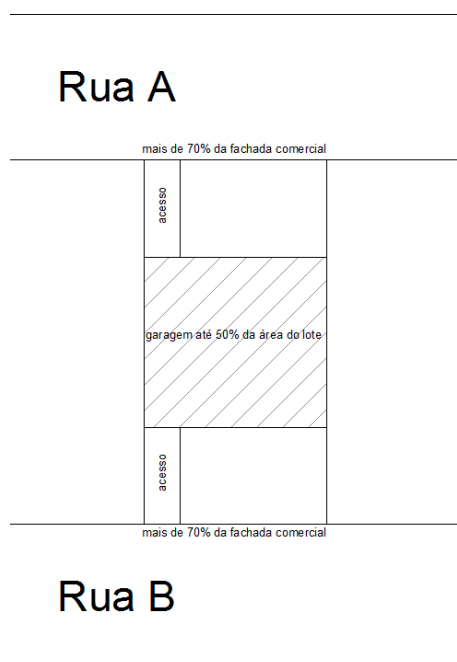
c) (Fig. 08) Vista 02:

Cálculo de Altura e Recuos



§6º Nas ZC1 e ZC2 as garagens não serão computadas desde que sigam as figuras abaixo:

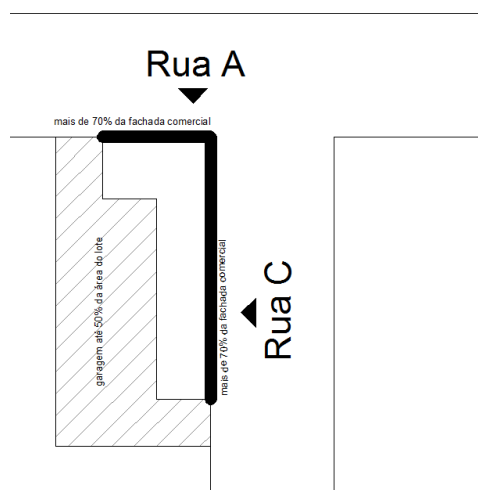
a) (Fig. 09) Lote Meio de Quadra com frente para duas vias publicas:





**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

b) (Fig. 10) Lote de Esquina:



Art. 141. Os balanços das sacadas não poderão exceder 2 (dois) metros e deverão respeitar o mínimo de 2 (dois) metros em relação à divisa do terreno.

**CAPÍTULO III
DO DISPOSITIVO DE CONTROLE DA QUALIDADE ESPACIAL**

Art. 142. Entende-se por Qualidade Espacial a componente física da qualidade de vida, dependente da ação conjunta de inúmeros agentes sociais autônomos na produção da cidade. A busca da qualidade espacial envolve a coordenação dessas ações, visando maximizar os efeitos positivos e minimizar os negativos.

Art. 143. Para efeito desta Lei considera-se os seguintes princípios de qualidade espacial:

I - Condições externas da moradia: abrange acesso à iluminação e ventilação natural ao interior das residências e ao espaço público, privacidade e oferta de lugares públicos mais amplos, confortáveis e seguros;

II - Suporte urbano: oferta adequada de infraestrutura, serviços, oportunidades de consumo, trabalho e entretenimento;

III - Experiência do lugar: oferta de boa paisagem urbana e, conforme o caso, natural combinadas, bem como animação, boa legibilidade e orientação espacial.

Art. 144. A promoção da qualidade espacial será feita mediante o manejo dos seguintes itens de controle da ocupação dos lotes:

I - Proteção dos componentes da identidade local: identificação e proteção dos elementos pré-existentes que contribuem para a qualidade do lugar público no qual a proposta de edificação se insere;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

II - Ajustes da Altura, Taxa de Ocupação, Taxa de Impermeabilização, Recuos de Frente, Recuos de Fundos e Afastamentos Laterais;

III - Complementos da edificação e do espaço público: muros, grades e portões, garagens, quantidade e posições de acessos veiculares, tratamento dos passeios, arborização e eventual mobiliário urbano;

IV - Características de forma e uso dos pavimentos térreos: avaliará a relação do pavimento térreo das edificações com a rua, no que diz respeito a acesso, vedações e uso.

Art. 145. A proteção dos componentes da identidade e diversidade local será feita mediante a identificação e preservação dos seguintes elementos que contribuam para a qualidade espacial:

I - Edificações e lugares públicos de valor paisagístico, histórico, arquitetônico e urbanístico;

II - Edificações existentes que contribuam para a diversidade de paisagem e atividades urbanas na região;

III - Elementos da paisagem natural;

IV - Vistas a partir de pontos, bem como percursos, que deem acesso aos elementos citados acima;

V - Testemunhos arqueológicos, antropológicos e ambientais.

Parágrafo único. A identificação dos elementos de identidade e diversidade local será feita mediante consulta a pesquisas e inventários mantidos pelo SPG e já aprovados pelo COMPLAN ou COMPHAC, dentro de suas competências.

Art. 146. A busca de qualidade espacial, através da proteção dos componentes da identidade e diversidade locais, será efetuada pelo uso dos instrumentos de controle do padrão urbanístico acima descritos e ainda:

I - Aquisição ou transferência de índices de aproveitamento desaproveitados em lotes cujas edificações devam ser preservadas, ou que tenham alguma restrição à ocupação;

II - Manutenção dos usos existentes mediante parcerias público-privadas, benefícios fiscais ou contrapartidas ligadas ao empreendimento.

Art. 147. O ajuste da altura das edificações, definidas pelo fator de ajuste, computada como um acréscimo percentual à altura máxima estabelecida para o lote, poderá ser feito com o propósito de uso em situações excepcionais.

Parágrafo único. As situações excepcionais são aquelas que melhoram a paisagem, a legibilidade ou a orientação espacial, a oferta de espaço público adicional, ou a preservação de elementos do patrimônio ambiental, histórico, cultural ou urbanístico. Os ajustes também podem ser usados para melhorar o aproveitamento de



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

lotes com severas restrições topográficas ou com lotes com mais de uma testada.

Art. 148. O ajuste das taxas de ocupação e de impermeabilização, definidas pelo fator de ajuste, computadas como decréscimos percentuais aos parâmetros máximos estabelecidos para o lote, poderá ser feito visando precisar a volumetria das edificações e sua inserção no tecido urbano.

Parágrafo único. A taxa de impermeabilização somente poderá ser excedida mediante a implantação de dispositivos de controle de vazão das águas pluviais.

Art. 149. O ajuste dos recuos de frente e de fundos, definidas pelo fator de ajuste, computados como decréscimos percentuais aos parâmetros estabelecidos para o lote, poderão ser feitos com vistas a manter alinhamentos frontais, absorver irregularidades topográficas e melhorar as condições do espaço público.

Art. 150. O ajuste dos recuos laterais, definidas pelo fator de ajuste, poderá ser feito segundo as seguintes condições:

I - Toda edificação estará isenta de recuos laterais até o limite de 2 (dois) pavimentos;

II - Poderá ser requerida a construção sem recuo quando a edificação vizinha estiver sobre a divisa do lote, em posição simétrica e proporcional;

III - Serão requeridos recuos laterais a partir do terceiro pavimento sempre que as edificações vizinhas estiverem afastadas;

IV - Os recuos laterais, quando requeridos, não serão menores que 3 (três) e 4 (quatro) metros, conforme os compartimentos localizados nessa fachada sejam de serviço ou de uso prolongado, respectivamente.

§1º A medida métrica do recuo de frente e fundo, bem como recuo lateral, será sempre tomado a partir da prumada externa mais próxima a divisa.

§2º A isenção de afastamento lateral não cancela a obrigatoriedade de manter taxa de impermeabilização do terreno dentro dos limites preconizados.

Art. 151. Os complementos da edificação e do espaço público serão aferidos quanto à qualidade espacial segundo os seguintes critérios:

I - Menor quantidade e melhor posição possíveis dos acessos veiculares aos lotes, com vistas à segurança e conforto de pedestres;

II - Oferta de vagas de estacionamento compatíveis com a área privativa total e uso da edificação, e com a zona em que se insere;

III - Minimização do uso de muros, grades, bem como de qualquer elemento que obstrua os passeios públicos;

IV - Garantia de continuidade na pavimentação, e acessibilidade de calçadas e edificações;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

V - Incentivo ao uso de dispositivos que melhorem o conforto do espaço público.

Art. 152. Os pavimentos térreos das edificações serão aferidos quanto à qualidade espacial de acordo com os seguintes critérios:

I - Uso dos pavimentos térreos para atividades públicas ou coletivas condominiais;

II - Interação entre os pavimentos térreos e a rua, na forma de acessos diretos e uso público/coletivo dos recuos frontais.

Art. 153. As zonas especiais margens das rodovias (ZER) se regerão pelos critérios de qualidade espacial estabelecidos nesta Lei, mas não terão seus indicadores especificados previamente. A definição da forma, posição e características das edificações será feita caso-a-caso.

CAPÍTULO IV
DA AVALIAÇÃO DA QUALIDADE ESPACIAL

Art. 154. Quando o projeto não atender aos requisitos já estabelecidos nesta Lei, o proponente poderá requerer que seja avaliada a qualidade espacial do projeto proposto, sendo que o mesmo será avaliado com base nos itens descritos no capítulo anterior e na planilha seguinte, devendo sempre ter escore positivo:

ITEM	SUB-ITEM	CRITÉRIO	ESCORE					
1	Inserção	Proteção do lugar	Paisagem natural	-1	-2	0		
2			Edificações e esp. públicos	-1	-2	0	1	2
3			Vistas e percursos	-1	-2	0	1	2
4			Patrimônio	-1	-2	0		
5			Mix de edificações e usos	-1	-2	0	1	2
6	Volumetria	Altura	Harmonia	-1	-2	0	1	2
7			Sombreamento	-1	-2	0		
8		Ocupação do lote	Área livre	-1	-2	0	1	2
9			Privacidade	-1	-2	0	1	2
10	Posição	Recuo frente	Alinhamento	-1	-2	0	1	2
11			Relação com a rua			0	1	2
12		Recuo fundos	Sol ventilação	-1	-2	0	1	2
13			Privacidade	-1	-2	0	1	2
14		Afast. Laterais	Continuidade fachadas			0	1	2
15			Continuidade térreo			0	1	2
16	Complementos	Estacionamentos	Quantidade e posição	-1	-2	0		
17		Acessos veiculares	Menor quantidade	-1	-2	0		
18			Melhor posição	-1	-2	0		



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

19	Muros e grades	Menor uso	-1	-2	0	1	2
20		Obstrução e incômodo	-1	-2	0	1	2
21	Itens de conforto	Marquises, arborização			0	1	2
22	Passeios	Incorporação de área			0	1	2
23		Continuidade	-1	-2	0		
24		Acessibilidade	-1	-2	0		
25 Pav. térreos	Uso	Ativ. públicas / coletivas				1	2
26	Relação com a rua	Livre acesso				1	2
27	Vedações	Privacidade	-1	-2	0	1	2
ESCORE TOTAL	27 Escore total = \sum escore 1						

Parágrafo único. Os ajustes dos parâmetros de qualidade espacial não poderão exceder os limites-padrão definidos no ANEXO 8-PR.

Art. 155. Todos os projetos que requeiram uso de qualidade espacial, através dos fatores de ajustes, serão submetidos a análise do IPURB e posteriormente ao COMPLAN.

**CAPÍTULO V
DO DISPOSITIVO DE AVALIAÇÃO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA URBANO**

Art. 156. Toda solicitação de aprovação e/ou licenciamento de edificação e/ou atividade no município, suscetível de causar impacto, deverá ser submetida à avaliação de impacto de vizinhança de acordo com o ANEXO 9.1-PR, com vistas a:

- I - Identificar e estimar impactos decorrentes de sua implantação;
- II - Identificar possibilidades de neutralização ou minimização, seguida de compensação, de impactos que comprometam a qualidade de vida urbana;
- III - Elaborar propostas de adequação de ocupação e uso do solo.

Parágrafo único. Impacto, para efeito desta Lei, significa modificação qualitativa e quantitativa de padrão morfológico e funcional da vizinhança de sua implantação, ou da cidade, que afete a eficiência do sistema urbano, a sanidade ambiental ou a qualidade de vida da população.

Art. 157. Propostas de licenciamento de edificações e atividades suscetíveis de causar impactos de vizinhança ou urbano serão avaliados segundo os seguintes itens:

- I - Impactos sobre a Estrutura Urbana ou Distrital: são efeitos capazes de modificar a configuração espacial da cidade ou do distrito, e podem ser dos seguintes tipos:



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

- a) Acessibilidade: modificações da rede viária capazes de alterar hierarquia viária e distâncias relativas;
- b) Centralidade: criação ou modificação na posição e tamanho das áreas de concentração de comércio, serviços e empregos urbanos;
- c) Polarização: criação de pontos de atração de viagens, alterando padrões de circulação;
- d) Ambiente: ocupação de áreas vulneráveis ou sensíveis ecologicamente.

II - Impactos sobre a Infraestrutura: são efeitos capazes de desequilibrar a demanda e oferta de infraestrutura e serviços públicos, e envolvem os seguintes tipos:

- a) Saneamento: altera demanda por água, esgoto e drenagem;
- b) Transporte: altera a demanda por transporte público;
- c) Serviços: cria demanda por serviços de educação, saúde, lazer e segurança;
- d) Estacionamento: gera demanda por vagas de estacionamento.

III - Impactos sobre a Vida Pública: são aqueles que tratam da compatibilidade entre diferentes atividades, ou entre atividades e ambiente, implicando a avaliação de:

- a) Convivência: produz ruído, carga/descarga, movimento em horários incompatíveis;
- b) Segurança: produz riscos por emissões, armazenagem e manipulação de equipamentos e produtos potencialmente perigosos.

IV - Impactos sobre a Demanda Social: são aqueles que afetam os valores sociais, tais como:

- a) Valor imobiliário: altera valores de propriedades do entorno;
- b) Oportunidade: introduz inovação, altera emprego, renda, e perfil fiscal da zona;
- c) Tradição: altera o modo de vida, os valores culturais, o patrimônio público.

V - Impactos sobre a Qualidade Espacial: são os que tratam da inserção de edificações nos lugares públicos, conforme o Título VII, Capítulo II, desta Lei.

Art. 158. Impactos serão avaliados segundo os seguintes princípios:

I - Acessibilidade: deverá se orientar pela busca de maior distributividade e permeabilidade da rede viária, e a redução da segregação espacial;

II - Centralidade e Polarização: deverão se orientar pela formação de centros de serviço e comércio multifuncionais, pelo controle dos efeitos sobre o sistema viário e tráfego, e pelo controle dos efeitos sobre outras atividades já existentes na vizinhança;

III - Ambiente: serão observados os princípios de proteção dos recursos naturais, controle dos efeitos sobre o ambiente e melhoria da qualidade de vida;

IV - Saneamento: os princípios a serem observados aqui são os de busca de eficiência e otimização de redes existentes, e a ampliação dos serviços;

V - Transporte: impactos sobre o transporte público serão definidos em função da otimização dos serviços já existentes e pela viabilização da ampliação da rede;

VI - Serviços Públicos: os princípios são os de busca de eficiência e otimização dos



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

serviços existentes e viabilização de sua ampliação;

VII - Convivência: efeitos negativos refletem perda de qualidade de vida da vizinhança, associados a:

- a) ruído;
- b) emissão de fumaça, pó ou outros poluentes;
- c) operações de carga e descarga;
- d) funcionamento em horários incompatíveis; e,
- e) operação de atividades estranhas ao local, que causem desconforto.

VIII - Segurança: serão observados os princípios de segurança pessoal e patrimonial tanto da atividade proposta quanto nos procedimentos de sua construção ou instalação;

IX - Valor patrimonial: será pautado pelo princípio de proteção dos valores imobiliários e das atividades produtivas existentes;

X - Oportunidade: será pautada pela busca de diversidade de serviços ofertados, aumento de empregos, e inovação;

XI - Tradição: os princípios a serem observados são os de proteção do patrimônio material e imaterial da área e da população locais.

Art. 159. Para a determinação da suscetibilidade de impactos, serão considerados os seguintes parâmetros:

I - Acessibilidade: serão suscetíveis de gerar impacto:

- a) toda proposta de criação de nova via;
- b) modificação de traçado de via existente;
- c) proposta de edificação ou atividade potencialmente capaz de modificar o padrão de tráfego local, particularmente o transporte público, na forma de congestionamento.

II - Centralidade e Polarização: será suscetível de causar impacto toda proposta de edificação ou atividade que:

- a) tenha potencial de gerar tráfego acima da média da vizinhança;
- b) tenha potencial para gerar congestionamento;
- c) concentre um tipo de atividade; ou,
- d) tenha potencial para afetar o desempenho de atividades já existentes na vizinhança.

III - Densidade: é um item simples de ser aferido, pois toda zona urbana tem, ou deveria ter, um horizonte de densidade projetado, a partir do qual qualquer proposta residencial pode ser aferida. Um intervalo deveria ser definido, algo como + e - 20% em torno da densidade estabelecida pelo Modelo Espacial;

IV - Saneamento: a suscetibilidade de impacto será caracterizada quando:

- a) houver necessidade de expansão da rede existente; e,
- b) houver sobrecarga da rede existente acima da média indicada pela densidade



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

estabelecida pelo Modelo Espacial.

V - Transporte: serão suscetíveis de impacto as propostas de edificação ou atividade que:

- a) aumentem a demanda por serviços existentes acima da média; e,
- b) gerem demanda por novos serviços.

VI - Serviços Públicos: haverá suscetibilidade de impacto quando uma proposta de edificação ou atividade:

- a) aumente a demanda por serviços públicos acima da média verificada na vizinhança; e,
- b) gere demanda por novos serviços ou equipamentos.

VII - Convivência: serão suscetíveis de impacto as edificações ou atividades que:

- a) tenham potencial de causar ruídos;
- b) tenham potencial de gerar emissões, tais como odores ou fumaça;
- c) operem carga e descarga regular e frequente;
- d) operem em horários inapropriados à vizinhança; e,
- e) desenvolvam atividades que possam causar desconforto à vizinhança.

VIII - Valor Patrimonial: a presunção de impacto será estabelecida com base no potencial de edificações e atividades para:

- a) degradar o padrão de uso e ocupação do solo da vizinhança, gerando expectativa de desvalorização dos imóveis; e,
- b) afetar o desempenho de atividades produtivas já instaladas na vizinhança.

IX - Oportunidade: impactos de oportunidades serão presumidos a partir do potencial de propostas de edificações e atividades para:

- a) aumentar a diversidade da oferta de produtos imobiliários e serviços urbanos;
- b) aumentar a oferta de empregos; e,
- c) contribuir para gerar inovação.

X - Tradição: propostas serão suscetíveis de causar efeitos quando:

- a) afetem o modo de vida da comunidade;
- b) degradem o patrimônio histórico, urbanístico, cultural e turístico; e,
- c) agridam os costumes e tradições considerados caros à comunidade.

**CAPÍTULO VI
DA AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA URBANO**

Art. 160. Todo projeto de edificação ou licenciamento de atividades suscetíveis de causar impactos serão aferidos com base nos itens e critérios acima descritos e no ANEXO 9.1-PR, denominada Metodologia de Avaliação de Impacto de Vizinhança Urbano.

Art. 161. Cabe ao IPURB, com aval do COMPLAN, regular a avaliação de impactos no que se refere a:



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

I - Presumir, justificadamente, sobre a suscetibilidade de impactos, determinando a realização de avaliação correspondente;

II - Natureza da avaliação, admitindo impactos de vizinhança, ou locais, e urbanos ou distritais, mais amplos;

III - Metodologia de aferição quantitativa ou qualitativa dos itens de avaliação.

Art. 162. Nas divergências entre requerente e IPURB no que se refere a análise do EIV/U as partes poderão requerer a análise do COMPLAN para deliberação.

Parágrafo único. Todos os programas, projetos ou propostas de desenvolvimento, qualquer que seja sua origem, serão objeto de análise e receberão parecer técnico do IPURB.

Art. 163. A área especial Margens das Rodovias RS 444 e Barracão (acesso a Pinto Bandeira) não admitirá nenhum impacto negativo nos itens ambiente, saneamento, segurança e convivência.

TÍTULO VII
DOS PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE E APROVAÇÃO

CAPÍTULO I
DOS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS BÁSICOS

Art. 164. O gerenciamento do SPG obedecerá à seguinte estrutura de procedimentos operacionais, regulamentada por Decreto:

I - Os agentes sociais, públicos ou privados, individuais ou institucionais, são livres para propor ações de parcelamento, ocupação e uso do solo, que ingressam no SPG sempre através do IPURB, mediante requerimento de Declaração Municipal;

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

III - Todos os programas, projetos ou propostas de desenvolvimento, qualquer que seja sua origem, serão objeto de análise e receberão parecer técnico do Órgão Gestor.

Art. 165. O IPURB tornará pública toda proposta de agenciamento do solo municipal, pública ou privada, mediante divulgação em portal da internet especialmente mantido para tal fim, registrando:

I - Nome do interessado e endereço da intervenção proposta;

II - Descrição sucinta da proposta, incluindo área a ser construída e atividades previstas;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

III - Encaminhamento proposto, incluindo aferição da qualidade espacial e viabilidade urbanística devido a parcelamento do solo ou avaliação de impacto;

IV - Diagrama volumétrico ou maquete eletrônica.

Art. 166. O exame técnico de qualquer proposta de atividade, ou parcelamento, ocupação e uso do solo implicará as seguintes fases:

I - Expedição de Declaração Municipal, onde constará as condições impostas pelo Modelo Espacial, Plano Estratégico e Plano Regulador ao agenciamento do lote ou gleba em questão;

II - Análise de rotina, aplicável a toda e qualquer proposta de desenvolvimento, envolvendo licenciamento de atividade. Estando de acordo com o Regime Urbanístico e prioridades do Plano Estratégico, e não produzindo impacto de vizinhança ou urbano, a atividade será licenciada;

III - Análise de rotina, aplicável a toda e qualquer proposta de desenvolvimento, envolvendo licenciamento de edificação. Sendo compatível com o Regime Urbanístico e parâmetros de ocupação da área em que se insere, e com as prioridades do Plano Estratégico, a proposta de edificação será licenciada.

IV - Exame de Qualidade Espacial, aplicável a todo projeto de edificação que requisitar o fator de ajuste;

CAPÍTULO II
DO EXAME DA QUALIDADE ESPACIAL

Art. 167. De posse da Declaração Municipal, os agentes proponentes de novas edificações, ou de reformas de edificações existentes, produzirão um estudo volumétrico inicial e descrição do empreendimento, preencherão o formulário QE e os submeterão ao IPURB, que os analisará e emitirá parecer específico.

Art. 168. O teor do parecer sobre qualidade espacial deverá ser encaminhado ao COMPLAN para deliberação, mediante parecer do IPURB.

CAPÍTULO III
DA AVALIAÇÃO DE IMPACTOS DE VIZINHANÇA E URBANO

Art. 169. De posse da Declaração Municipal, os agentes proponentes de novas edificações, ou de reformas de edificações existentes, e ainda os que solicitam alvarás de funcionamento de atividades, produzirão um estudo volumétrico inicial e/ou uma descrição pormenorizada das atividades a serem licenciadas e os submeterão ao IPURB, que os analisará e emitirá parecer específico, definindo a presunção de impacto e, em caso positivo, o enquadramento da proposta e os itens a serem avaliados.

Parágrafo único. Este artigo não se aplica aos casos de empreendimentos que não necessitem de avaliação de impacto, se restringindo apenas aos casos estabelecidos no ANEXO 9-PR.

Art. 170. O teor do parecer sobre enquadramento de avaliação de



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

impacto poderá ter os seguintes encaminhamentos, justificados tecnicamente:

I - Liberação para o seguimento do processo, em caso de não haver presunção de impacto;

II - Enquadramento em EIV, para fins de avaliação de impacto de vizinhança.

Parágrafo único. No caso de a proposta ser considerada suscetível de produzir impactos e enquadrada em uma das duas alternativas possíveis, o IPURB indicará quais itens do formulário AIV/U deverão ser avaliados.

Art. 171. Os proponentes procederão à avaliação de impacto solicitada, seguindo critérios estabelecidos no ANEXO 9.1-PR (Urbano) e ANEXO 9.2-PR (Rural).

Art. 172. O IPURB aprovará o relatório, com ou sem modificações, e sugerirá uma ou mais das seguintes medidas de neutralização de impactos ou minimização, seguida de compensação:

I - Modificação de projeto, visando adequar escala, volumetria, uso, posição, materiais, técnicas construtivas ou outras particularidades da edificação;

II - Modificação do regime de funcionamento, envolvendo horários, tipos de veículos e outros aspectos da operação das atividades propostas;

III - Complementação da infraestrutura local, envolvendo rede viária, saneamento e drenagem, serviços e equipamentos na vizinhança do empreendimento proposto;

IV - Complementação da infraestrutura global, destinada a neutralizar efeitos remotos do empreendimento proposto;

V - Compensações e contrapartidas, dadas como ressarcimento pelo uso de recursos já implantados ou como contribuição a investimentos públicos futuros conforme ANEXO 9.1-PR.

Art. 173. O relatório de impacto, juntamente com as indicações do IPURB serão submetidos ao COMPLAN, que por sua vez, formará um Grupo de Instrução, que decidirá pelas medidas necessárias e pelas condições de sua implementação.

Parágrafo único. As medidas de implementação serão objeto de um contrato, a ser firmado entre o proponente e a Prefeitura Municipal, contendo pelo menos os seguintes itens:

I - Descrição pormenorizada de todas as medidas a serem implementadas;

II - Cronograma de realização de modificações de projeto, de implementação de obras e de desembolsos financeiros;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

III - Garantias, penalidades e outras obrigações contratuais a serem observadas.

TÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 174. Fica instituído o 1º PLANO ESTRATÉGICO TRANSITÓRIO, vigorando até que o mecanismo regular de formulação e implementação de Planos Estratégicos estabelecido nesta Lei esteja operante, contendo os seguintes componentes:

I - Todas as ZEIS do tipo 1 (um) já existentes, com seus respectivos planos de obras, orçamentos e cronogramas, conforme consta no ANEXO 7.1-PE;

II - O mapa de índice de aproveitamento básico, conforme descrito no ANEXO 6-PE;

III - O quadro de valores dos índices de aproveitamento básico, ANEXO 3.1-PE, que poderá ser estabelecido por decreto do Executivo imediatamente após a sanção desta Lei.

Parágrafo único. Todos os componentes do Plano Estratégico Transitório serão passíveis de atualização após 1 (um) ano de sua vigência, caso este venha a ter prazo de duração maior que isso.

Art. 175. Salvo disposição em contrário, serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época de seu requerimento, os processos administrativos de:

I - Licenciamento de construção de edificações, que ainda não haja sido concedido, desde que no prazo de 36 (trinta e seis) meses seja licenciada a construção e iniciada a obra;

II - Licenciamento de construção de edificações já concedido, desde que no prazo de 6 (seis) meses seja iniciada a obra.

Art. 176. Obra iniciada é aquela cuja a movimentação de terra tenha sido iniciada, desde que lançadas de forma tecnicamente adequada ao tipo de construção projetada.

Art. 177. As obras, cujo licenciamento de construção haja sido concedido anteriormente à data de vigência desta Lei Complementar, deverão ser iniciadas no prazo de validade do licenciamento, sob pena de caducidade, vedada a revalidação do licenciamento de construção ou de aprovação do projeto.

Art. 178. Esta Lei Complementar aplica-se aos processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, observando o disposto no artigo 179.

Art. 179. Serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente anteriormente a esta Lei Complementar, desde que seus requerimentos hajam sido protocolados, na Prefeitura Municipal, antes da vigência da lei, os processos administrativos de:



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

I - Aprovação de projeto ou de suas modificações, ainda não concedida, desde que, no prazo de 36 (trinta e seis) meses, seja licenciada a construção e iniciada a obra;

II - Licenciamento de construção ou de suas modificações, ainda não concedido, relativo a projeto já aprovado, desde que, no prazo de 12 (doze) meses, seja iniciada a obra;

III - Aprovação de estudo de viabilidade, equiparados a projetos, para os efeitos desta Lei Complementar, desde que no prazo de 6 (seis) meses, seja também requerida a aprovação do projeto que lhe corresponder.

§1º Não será concedida revalidação da aprovação de projetos e do licenciamento de construção, referidos neste artigo, quando requerida na vigência desta Lei Complementar.

§2º As obras cujo início ficar, comprovadamente, na dependência de ação judicial para retomada do imóvel ou para a sua regularização jurídica, desde que propostas nos prazos dentro do qual deveriam ser iniciadas as mesmas obras, não se aplica o disposto no § 1º, podendo ser revalidado o licenciamento de construção tantas vezes quantas forem necessárias, desde que não ocorra uma alteração substancial do regime urbanístico no local.

Art. 180. Aplica-se o disposto no artigo 179 aos processos administrativos de modificação do projeto ou de construção, cujos requerimentos hajam sido protocolados, na Prefeitura Municipal, antes da vigência desta Lei Complementar, os quais são equiparados aos processos administrativos de aprovação de projetos ou de licenciamento de construções, respectivamente.

Art. 181. Os processos administrativos de modificação de projetos ou de construções, com aprovação ou licenciamento já concedidos, respectivamente, serão examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época em que houver sido protocolado, na Prefeitura Municipal, o requerimento da modificação, observado o disposto nos artigos 182 e 183.

Art. 182. Os processos administrativos de modificação de projetos ou de construções, cujos requerimentos hajam sido protocolados, na Prefeitura Municipal, na vigência desta Lei Complementar, relativos a processos administrativos em curso nos órgãos técnicos municipais, poderão ser examinados de acordo com o regime urbanístico vigente à época do requerimento de aprovação de projeto.

Parágrafo único. Exclui-se do disposto neste artigo, para o efeito de ser aplicado o regime urbanístico estabelecido por esta Lei Complementar, as modificações pretendidas que impliquem em agravamento das condições constantes do regime urbanístico estabelecido por esta Lei, ainda que com base em legislação vigente à época da aprovação de projeto e licenciamento de construção, nomeadamente os que se originem de:

I - adequação do projeto ao traçado e ao regime dos equipamentos urbanos, existentes ou previstos à época do requerimento de aprovação de projeto;

II - adequação do projeto às dimensões das glebas ou lotes de terreno, sobre o qual



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO

devam aceder as edificações projetadas.

Art. 183. Para os efeitos do artigo 181, serão também consideradas modificações de projeto as que decorram do exame detalhado dos seus elementos pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 184. Ficam revogadas as disposições em contrário, e em especial as seguintes Leis, com suas alterações:

- I - Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006;
- II - Lei Complementar nº 109, de 02 de abril de 2007;
- III - Lei Complementar nº 109, de 03 de maio de 2007;
- IV - Lei Complementar nº 113, de 17 de agosto de 2007;
- V - Lei Complementar nº 142, de 02 de outubro de 2009;
- VI - Lei Complementar nº 158, de 13 de setembro de 2010;
- VII - Lei Complementar nº 159, de 13 de setembro de 2010;
- VIII - Lei Complementar nº 160, de 13 de setembro de 2010;
- IX - Lei Complementar nº 161, de 13 de setembro de 2010;
- X - Lei Complementar nº 163, de 22 de setembro de 2010;
- XI - Lei Complementar nº 166, de 17 de maio de 2011;
- XII - Lei Complementar nº 167, de 05 de julho de 2011;
- XIII - Lei Complementar nº 171, de 04 de outubro de 2011;
- XIV - Lei Complementar nº 172, de 14 de outubro de 2011;
- XV - Lei Complementar nº 173, de 01 de novembro de 2011;
- XVI - Lei Complementar nº 175, de 22 de dezembro de 2011;
- XVII - Lei Complementar nº 176, de 22 de dezembro de 2011;
- XVIII - Lei Complementar nº 156, de 31 de agosto de 2010.

Art. 185. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



**Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
PODER EXECUTIVO**

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BENTO
GONÇALVES, aos vinte e sete dias do mês de julho de dois mil e dezoito.

GUILHERME RECH PASIN
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.

Sidgrei A. Machado Spassini
Procurador-Geral do Município

Gustavo Baldasso Schramm
Subprocurador-Geral do Município