



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 109, DE 02 DE ABRIL DE 2007.

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 103, DE 26 DE OUTUBRO DE 2006 QUE "DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES, INSTITUI O NOVO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

ALCINDO GABRIELLI, Prefeito Municipal de Bento Gonçalves,

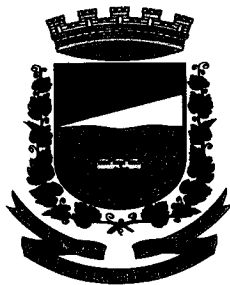
FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

Art. 1º - Os incisos V, VIII, IX e X do art. 24 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006 que "*Dispõe sobre o desenvolvimento urbano e rural do Município de Bento Gonçalves, institui o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Bento Gonçalves e dá outras providências*", com a seguinte redação:

**"V – Zona Residencial 2 - Corredor Gastronômico;
[...]
VIII – Zona Especial de Habitação Unifamiliar – ZEHU;
IX – Zona de Proteção aos Mananciais 1- ZPM1;
X – Zona de Proteção aos Mananciais 2 – ZPM2;"**

Art. 2º - O art. 26 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 26 - Será exigido Laudo de Acessibilidade para prédios comerciais e mistos, bem como outras medidas mitigadoras necessárias. Para o cálculo prévio destas vagas será considerada 01 (uma) vaga para cada 100,00m², observando o



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

2

limite mínimo de 01 (uma) vaga por sala, além das vagas exigidas no Anexo 7 desta lei. Com o objetivo de solicitar número de vagas de estacionamento necessário para os usuários da atividade comercial. Este pavimento será compensado em área construída, mediante estudo do Órgão Gestor (IPURB), respeitando os limites máximos previstos em lei.

Parágrafo único – Todo uso comercial e misto, independente de metragem, será exigido Estudo do Impacto de Vizinhança.”

Art. 3º - O art. 27 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 27 - São índices construtivos permitidos na ZCC:

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

§ 1º - (VETADO).

§ 2º – Nos prédios essencialmente residenciais poderá admitir-se térreo comercial.”

§ 3º - (VETADO).

Art. 4º - Fica excluído o inciso V do art. 28 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

Art. 5º - O “caput” do art. 30 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 30 - Será exigido Laudo de Acessibilidade para prédios comerciais e mistos com o objetivo de solicitar número de vagas de estacionamento necessário para os usuários da atividade comercial, bem como outras medidas mitigadoras necessárias. Para o cálculo prévio destas vagas será considerada 01 (uma) vaga para cada 100,00m², observando o limite mínimo de 01 (uma) vaga por sala, além das vagas exigidas no Anexo 7



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

3

desta lei. Este pavimento será compensado em área construída, mediante estudo do Órgão Gestor (IPURB), respeitando os limites máximos previstos em lei."

Art. 6º - O § 1º do art. 30 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"§ 1º – Todo uso comercial e misto, independente de metragem, será exigido Estudo do Impacto de Vizinhança."

Art. 7º - A alínea "b" do inciso I, do art. 31 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"b) TO (Taxa de Ocupação) - 80%."

Art. 8º - O parágrafo único do art. 31 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Parágrafo único – (VETADO)."

Art. 9º - Ficam excluídos os incisos V e VII do art. 32 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

Art. 10 – O inciso VIII do art. 32 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"VIII – Comércio e serviço geradores de tráfego pesado;"

Art. 11 – O parágrafo único do art. 33 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Parágrafo único – Nas Ruas Sete de Setembro e Florianópolis, na faixa pertencente a Zona de Proteção aos Mananciais, deverá ser aplicado, no



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

4

que se refere ao IA (Índice de Aproveitamento), TO (Taxa de Ocupação) e cota ideal, os mesmos índices da ZPM2.”

Art. 12 – O inciso I do art. 35 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“I – IA (Índice de Aproveitamento) 2.5, podendo adquirir 40% (quarenta por cento) da altura do prédio, contados desde o meio-fio no ponto médio da fachada de solo criado;”

Art. 13 – Fica excluído o inciso IV do art. 36 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

Art. 14 – O inciso VII do art. 36 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“VII – Comércio e serviço geradores de tráfego pesado;”

Art. 15 – Os incisos I e III do art. 38 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

“I - IA 1.5;”

“III – altura de 2 pavimentos e/ou 7,00m.”

Art. 16 – Fica excluído o inciso IV do art. 39 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

Art. 17 – O inciso VII do art. 39 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“VII – comércio e serviço geradores de tráfego pesado;”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

5

Art. 18 – Os incisos III e IV, do parágrafo único, do art. 40 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

“III – altura de 2 pavimentos e/ou 7m.”

“IV – usos característicos poderão construir no alinhamento predial, caso contrário será respeitado o recuo da zona.”

Art. 19 – Ficam excluídos os incisos I e V do art. 43 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

Art. 20 – O inciso VII do art. 43 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“VII - comércio e serviço geradores de tráfego pesado;”

Art. 21 – Fica incluído inciso XI ao art. 43 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

“XI – comércio e serviços vinculados a residências.”

Art. 22 - Fica excluído o inciso IV do art. 46 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

Art. 23 – Os incisos VII e X do art. 46 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

“VII – comercio e serviço geradores de tráfego pesado;”

“X – indústria I e indústria II (somente indústria de móveis sem acessórios de metal e indústria metalúrgica básica com fabricação de estruturas, artefatos, recipientes e outros metálicos sem tratamento de superfície);”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

6

Art. 24 – Fica incluído inciso XI ao art. 46 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

“XI – pavilhões para locação.”

Art. 25 – Os artigos 50, 51, 52 e 53 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 50 – A ZPM1 (baixíssima densidade) tem como característica apenas o uso extensivo da terra, com residências unifamiliares, de natureza não agressiva ou prejudicial ao meio ambiente.”

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

I - IA 0.8;

II - TO 50%;

III - QUOTA IDEAL: 450m².”

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

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

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

III - comércio e serviço vinculado à residência.”

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

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

7

Art. 26 – O art. 54 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 54 - A ZPM 2 (baixa densidade) tem como características a predominância de atividades ligadas ao uso residencial de baixa densidade e de natureza não agressiva ao ambiente.”

Art. 27 - O inciso IV do art. 55 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“IV – Altura 2 pavimentos e/ou 7m.”

Art. 28 – Fica incluído o inciso V e o parágrafo único do art. 56 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

“V- Comércio e Serviços Diversificados”.

“Parágrafo único - Todos os imóveis atingidos pela linha conhecida como divisor de águas, indicada no Anexo 3, serão estudados caso a caso conforme o sentido do escoamento da rede cloacal/pluvial.”

Art. 29 – Os arts. 57, 58 e 59 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 57 – São consideradas áreas de proteção ambiental permanente e, como tais, reservadas aquelas referentes às Bacias de Contribuição as Barragens do Moinho e do Arroio Barracão. Ficam abrangidos pela presente lei os cursos d’água e demais recursos hídricos pertencentes a referida Bacia de Contribuição. As áreas de proteção ficam delimitadas como sendo àquelas contidas entre os divisores de água do escoamento superficial contribuinte ao curso d’água em questão. As águas dos recursos hídricos da Bacia de Contribuição ao Barracão e da Barragem do Moinho, no Distrito de São Pedro, dentro do Município de Bento Gonçalves devidamente demarcado pelo art. 172 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, destina-se prioritariamente ao abastecimento público. Os arroios primários considerados como curso d’água contribuinte ao Arroio Barracão, determinado em



todas as suas confluências, tomadas sucessivamente no sentido foz-nascente pelo afluente cuja Bacia representar maior área de drenagem, enumerados de 03, 04, 05, 23, 24 e 25, constituem-se áreas ou faixas de primeira categoria ou de maior restrição, delimitado em uma faixa de 100,00m de largura, medida em projeção horizontal a partir dos limites do álveo em cada uma das margens dos Arroios supra citados, mais o Arroio Barracão.

Parágrafo único – (VETADO)."

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

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

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

9

que a faixa deve possuir, bem como seus respectivos usos, considerando-se tratar de água para abastecimento público, devendo ser obedecido um cronograma com prazo final para apresentação até dezembro de 2008.

Art. 30 - O art. 62 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com nova redação:

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

Art. 31 - Fica excluído o inciso II do parágrafo único do art. 64 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

Art. 32 - Fica excluído o inciso VII do art. 67 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

Art. 33 - Os incisos I e II do art. 75 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

“I – na primeira Banda de 100,00m de largura contados a partir da Rodovia do Vinho, sentido transversal, serão permitidos: residencial unifamiliar, atividades de comércio e serviços vinculados à residência e comércio e serviços voltados ao turismo de maneira especial àqueles voltados à vocação do Vale dos Vinhedos. O lote mínimo será de 1.000,00m²;”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

10

“I – após os 100,00m, além dos usos permitidos na primeira Banda será permitido, também, parcelamento de solo sob forma de sítios de recreio, com cota ideal de 2.500,00m² e condomínios fechados, com cota ideal de 800,00m² por residência unifamiliar, reservando 55% (cinquenta e cinco por cento) de área de uso comum (circulação, áreas livres e preservação permanente).”

Art. 34 – Fica incluído inciso III ao art. 76 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

“III – quanto aos recuos os mesmos serão fornecidos através do Anexo 12, observando-se a categoria das vias.”

Art. 35 – Fica incluído inciso IV ao art. 84 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

“IV – quanto aos recuos os mesmos serão fornecidos através do Anexo XII, observando-se a categoria das vias.”

Art. 36 - O art. 85 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 85 – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, são áreas destinadas exclusivamente à habitação popular e atividades complementares. São áreas de assentamento habitacional exclusivo para população de baixa renda, em áreas consolidadas ou propostas onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária.”

Art. 37 - O “caput” do parágrafo único do art. 96 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo único – o Município poderá dar incentivos fiscais, a serem regulamentados em lei específica, para incentivar e baratear o custo das habitações populares, como:”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

11

Art. 38 - O art. 97 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 97 - O parcelamento nas Zonas Especiais de Interesse Social, o uso e ocupação do solo serão regulados de forma diferenciada, (na estrutura viária, nos índices construtivos, taxas de ocupação e áreas institucionais) visando baratear o custo do lote. Será elaborado, após a aprovação desta Lei, o detalhamento da questão mencionada.”

Art. 39 - O art. 98 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

Art. 40 - O art. 99 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 99 - A área máxima da gleba para empreendimentos habitacionais horizontais e verticais fechados é de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).”

Art. 41 - O inciso I do art. 105 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

I - Parâmetros para uso residencial unifamiliar;

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



Art. 42 - O art. 106 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 106 - São usos permitidos nas ZEIS 2:

I – residência unifamiliar;

II - comércio e serviços vinculados a residências;

III – Comércio e serviços diversificados;

IV – Recreacional;

V – residências multifamiliares;

VI - outras atividades serão estudadas caso a caso pelo IPURB, Departamento de Habitação e COMPLAN, sempre com o critério de atividades voltadas ao apoio à atividade residencial de interesse social;

VII – indústria I e II.”

Art. 43 – O “caput” do art. 108 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 108 - São parâmetros para residências multifamiliares (alíneas “a” e “b”, do inciso II, do art. 118).”

Art. 44 – O art. 109 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 109 - São parâmetros de loteamentos:

Lote	Área Mínima	Testada Mínima	Área Máxima
Situação interna	125,00m²	5,00m	200,00m²
	140,00m²	7,00m	(VETADO)
	200,00m²	10,00m	(VETADO)
esquina	200,00m²	12,00m	(VETADO)

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

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

Art. 45 - O art. 111 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:



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

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

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

Art. 46 - O inciso I, do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“I - Uso Residencial Unifamiliar (uma economia por lote) – RU, compreendendo:”

Art. 47 - O inciso art. 118 inciso II da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“II - Uso Residencial Multifamiliar (duas ou mais economias por lote) – RM, compreendendo:”

Art. 48 – As alíneas “a” e “b” do inciso II do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

- “a) prédios residenciais verticais;**
- b) condomínios por unidade autônoma, residências unifamiliares agrupadas, geminadas ou em série (cooperativas habitacionais).”**

Art. 49 – O inciso III do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:



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

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

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

Art. 46 - O inciso I, do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“I - Uso Residencial Unifamiliar (uma economia por lote) – RU, compreendendo:”

Art. 47 - O inciso art. 118 inciso II da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“II - Uso Residencial Multifamiliar (duas ou mais economias por lote) – RM, compreendendo:”

Art. 48 – As alíneas “a” e “b” do inciso II do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

- “a) prédios residenciais verticais;**
- b) condomínios por unidade autônoma, residências unifamiliares agrupadas, geminadas ou em série (cooperativas habitacionais).”**

Art. 49 – O inciso III do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:



“III – Comércio e Serviços Geradores de Ruídos – compreende estabelecimentos que utilizem máquinas ou utensílios ruidosos. Para esta categoria de usos é aplicado o artigo 300 desta lei complementar:”

Art. 50 – O inciso V do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

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

Art. 51 – O “caput” do inciso VI do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“VI – Comércio e Serviços Perigosos. Para esta categoria de usos é aplicado o art. 300 desta lei complementar. Compreende, notadamente:”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

15

Art. 52 – O “caput” do inciso VIII e a alínea “a” do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

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

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

Art. 53 – O “caput” do inciso IX do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“IX – Recreacional – RT. Para esta categoria de usos é aplicado o art. 300 desta lei complementar. Compreende, notadamente:”

Art. 54 – O “caput” do inciso X e as alíneas “b” e “s” do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

“X – Uso Especial, observado o art. 300 desta lei complementar, compreendem atividades que requerem Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), observados o art. 300 desta lei complementar:”

“b) cemitérios, crematórios, capelas mortuárias e serviços funerários (capelas mortuárias e serviços funerários deverão observar a legislação vigente que dispõe acerca da matéria;”

“s) templo, igreja e local de culto em geral;”

Art. 55 – Ficam incluídas as alíneas “u”, “v” e “x” ao inciso X do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

“u) indústria de jóias;”

“v) clínicas veterinárias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres, pet shop;”



"x) implementos agrícolas com depósito de agrotóxico."

Art. 56 – O "caput" do inciso XI do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"XI - indústrias diversas, observado o art. 300 desta lei complementar:"

Art. 57 – O inciso XII do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"XII – indústria II: compreende as indústrias classificadas como médio potencial poluidor e alto potencial poluidor, conforme tabela da classificação de atividades constante na Resolução Estadual CONSEMA nº 102, de 24 de maio de 2005, observado o art. 300 desta lei complementar."

Art. 58 – O inciso XIII do art. 118 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"XIII – pavilhão para locação, observado o art. 300 desta lei complementar."

Art. 59 - O art. 122 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 122 - Nas edificações de uso proibido, existente na data de publicação desta Lei Municipal, não serão permitidas ampliações, admitindo-se apenas reformas e reparos essenciais à segurança das edificações, instalações e equipamentos. E as edificações antigas (construídas a mais de 20 (vinte) anos detectados através de documentos e ou análise técnica), que não fazem parte do Inventário e que necessitem reformas, reparos para novas atividades, e que estejam invadindo o alinhamento serão analisadas caso a caso e submetidas à apreciação do COMPLAN."



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

17

Art. 60 - Fica excluído o parágrafo único do art. 123 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

Art. 61 – O inciso XI do art. 124 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“XI – ATAR: Área do Terreno Adicional Referencial é o limite do potencia construtivo adicional, definido para zonas, áreas de operação urbana ou de projetos estratégicos ou seus setores, passível de ser adquirido mediante outorga onerosa ou por operações urbanas consorciadas ou por transferência do direito de construir;”

Art. 62 – O § 1º do art. 141-A da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 1º - Será permitido ultrapassar o limite de 10 pavimentos ou 31,00m apenas nos casos previstos nesta lei, como nas situações de solo criado e incentivo a edifícios garagens, ficando como limite máximo de 14 pavimentos ou 43,00m, quando a zona assim o permitir.”

Art. 63 – O § 3º do art. 141-A da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 3º - Exclusivamente para ZCC e ZC1 não serão computados como pavimentos àqueles destinados a garagens, respeitando a altura máxima de 14 pavimentos ou 43,00m e os recuos definidos no Anexo 4 - DOS RECUOS.”

Art. 64 – O “caput” do parágrafo único do art. 167 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

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



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

18

Art. 65 – O “caput” do art. 170 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 170 - No Distrito de São Pedro, ficam instituídos aglomerados - Exceções Devidas a Padrão Emergente – EPE – cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso do solo estão especificados no Título IV, Capítulo II, Seção XII desta lei e no Anexo 13 (tabelas). Mesmo nestes casos os parâmetros de proteção da paisagem prevalecem. São eles:”

Art. 66 – Fica incluído § 5º ao art. 172 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006:

“§ 5º - A faixa de primeira categoria ou de maior restrição, constitui-se de 100,00m, sendo que nos 30,00m iniciais é considerada Área de Preservação Permanente, devendo obedecer um cronograma, iniciando em março de 2009, que indique a aprovação de um Projeto de Recuperação das margens dos Arroios supra citados, tipos de espécies de essências nativas, reflorestamento da mata ciliar existente, quantidades, épocas de plantio, replantio das mortas, adubação, controle de formiga, etc,. A Secretaria Municipal do Meio Ambiente, será responsável pela aprovação, acompanhamento e vistoria final do Projeto de Recuperação. Nos 70,00m finais, contratar-se-á um estudo técnico referente aos metros necessários que a faixa deve possuir, bem como seus respectivos usos, considerando-se tratar de água para abastecimento público, devendo ser obedecido um cronograma com prazo final para apresentação até dezembro de 2009.

Art. 67 – O inciso II do art. 176 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“II – Aglomerado Funcional Passo Velho, com característica residencial e complementar. Estes aglomerados são considerados “Exceções devidas a Padrões Emergentes – EPE”, cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento do solo e usos estão especificados no Título IV, Capítulo II, Seção XII, desta lei e no Anexo 13 (tabelas).”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

19

Art. 68 – O parágrafo único do art. 184 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo único - Estes aglomerados são considerados “Exceções Devidas a Padrão Emergente – EPE” cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso estão especificados no Título IV, Capítulo II, Seção XII desta Lei e no Anexo 13 (tabelas).”

Art. 69 – O parágrafo único do art. 188 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo único - Estes aglomerados são considerados “Exceções Devidas a Padrão Emergente – EPE” cujas delimitações, padrões de ocupação, parcelamento e uso estão especificados no Título IV, Capítulo II, Seção XII desta Lei e no Anexo 13 (tabelas).”

Art. 70 – O “caput” do art. 190 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 190 – Fica a Área de Controle Especial – ACE – PROAMB, delimitada por um raio de 3.000,00m (três mil metros) no entorno da Central de Disposição de Resíduos da Fundação Bentogonçalvense Pró-Ambiente – PROAMB, hoje existente, conforme mapa, Anexo 9.”

Art. 71 - Fica incluído o inciso V ao art. 201 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

“V – Via Interdistrital (5) – vias que dão acesso às sedes distritais.”

Art. 72 – O art. 205 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 205 – As determinações contidas no art. 204 asseguram que qualquer proposta de desenvolvimento consoante com as características gerais da unidade espacial em que se insere seja aprovada através de simples verificação de sua adequação às mesmas, resguardadas as exceções definidas nesta lei complementar.”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

20

Art. 73 – O “caput” do art. 211 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 211 - As determinações contidas nos arts. 206 a 209 asseguram que qualquer proposta de desenvolvimento consoante com as características gerais da unidade espacial em que se insere seja aprovada através de simples verificação direta de sua adequação às mesmas.”

Art. 74 – O art. 214 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 214 – Será permitido o parcelamento do solo rural para fins previstos no art. 204, devendo respeitar o dimensionamento definido pelo Ministério da Agricultura para o Módulo Regional, sempre sujeito às anuências do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e do IPURB.”

Art. 75 – Fica incluído o parágrafo único ao art. 214 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

“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. 76 – O art. 225 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

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



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

Art. 77 – O art. 226 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 226 – Os lotes criados por desmembramento deverão ser destinados exclusivamente a usos previstos pelo art. 204, observadas as restrições impostas às áreas de Exceção por Interesse Ambiental e Paisagístico (Título IV, Capítulo II, Seção XI), às áreas de Exceção por Padrão Emergente (Título IV, Capítulo II, Seção XII) e às áreas de Exceção por Inovação (Título IV, Capítulo II, Seção XIII).”

Art. 78 - Fica excluído o inciso XI do art. 238 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

Art. 79 – O § 2º do art. 266 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º - O valor real da indenização será estabelecido tomando-se como base de cálculo o valor da avaliação para pagamento do ITBI ou resultado de avaliação técnica, necessariamente, mediante acordo judicial.”

Art. 80 – O § 4º do art. 279 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 4º - Ocorrida a hipótese prevista no § 3º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da avaliação para pagamento do ITBI, ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.”

Art. 81 – O art. 286 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

1/27



“Art. 286 - O valor por m² (metro quadrado) da (ATAR), é aquele constante na estimativa fiscal para o pagamento do ITBI, considerando para a comercialização 50% (cinquenta por cento) do valor total (m² de ATAR X m² ITBI X 50%).”

Art. 82 – O § 2º do art. 297 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º - O “direito de construir” será transferido para outro local, mediante a transferência do Índice de aproveitamento (IA), do lote ou área, que foi cerceado o “direito de construir” e para fins de apuração deste índice deverá ser considerada a zona a que o imóvel pertença. (Área do lote, em igual percentual, multiplicado pelo índice da(s) zona(s) a que o mesmo faz divisa).”

Art. 83 – O § 3º do art. 297 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 3º - Quando a transferência do “direito de construir” for exercida em zonas de usos diferentes daquela em que foi cerceado o referido direito, com Índice de Aproveitamento (IA) e valores diferentes, deverá ser estabelecida uma equivalência de acordo com o valor da avaliação para fins de ITBI vigente a época da negociação, devendo constar na respectiva Escritura Pública a forma de negociação.”

Art. 84- O art. 300 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

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

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



III – instalações industriais de baixo, médio e alto potencial poluidor ou em que sejam fabricados produtos químicos que possam afetar a saúde, a segurança da população e o meio ambiente;
IV – parques de lazer e recreação, locais públicos, casas noturnas (boates, casa de shows, bares e assemelhadas jogos eletrônicos, boliche, bilhar), com qualquer área;
V - parcelamentos do solo na forma de loteamentos (abertos ou fechados) e condomínio de lotes por unidades autônomas, com mais de 50 (cinquenta) unidades.
VI – comércio e serviços geradores de tráfego pesado;
VII – salas comerciais na ZCC e ZC1;
VIII – todas as atividades de uso especial, previstos no art. 118, inciso X da presente Lei;
IX - comércio e serviços geradores de ruídos;
X - comércio e serviços diversificados;
XI - recreacional;
XII - comércio e serviços perigosos;
XIII - estabelecimentos de recreação, lazer e turístico;
XIV - comércios e serviços vinculados a residência;
XV – outros empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto “a qualidade de vida da população residente na área e nas suas proximidades”, bem como descumprir a diretriz fundamental;”

Art. 85 - O inciso X do art. 301 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“X – outros elementos que venham a interferir no entorno do empreendimento, por definição do IPURB.”

Art. 86 - Fica excluído o inciso XI do art. 301 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

Art. 87 - O art. 333 da Lei Complementar nº 103 de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

27



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

24

“Art. 333 - O Município realizará o inventário e/ou cadastro vitivinícola através de parcerias com a EMBRAPA, EMATER, IBRAVIN, Universidades e outros. Realizará, também, a atualização do Inventário de Patrimônio Histórico e Cultural de Bento Gonçalves, (IPHAN – 1996), urbano e rural, buscando elemento de gestão para o presente plano.”

Art. 88 - Fica incluído art. 336-A da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006.

“Art. 336-A – No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o PLANO DIRETOR deverá ser reavaliado pela Câmara Municipal de Vereadores.”

Art. 89 - O parágrafo único do art. 342 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo único – Todas as solicitações de projetos e/ou de licenciamento de construções protocoladas até a aprovação desta lei complementar serão analisadas sob a luz da legislação vigente naquela data. As renovações de alvarás de construção serão analisadas se a obra estiver em andamento prevalece a lei anterior, se não houve início de obra, será analisado pelo novo Plano Diretor.”

Art. 90 – Os Anexos 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 12, 13 e 17 da Lei Complementar nº 103, de 26 de outubro de 2006 passam a vigorar de acordo com as alterações procedidas por esta lei complementar, os quais seguem em anexo.

Parágrafo único – (VETADO).

Art. 90-A – (VETADO).



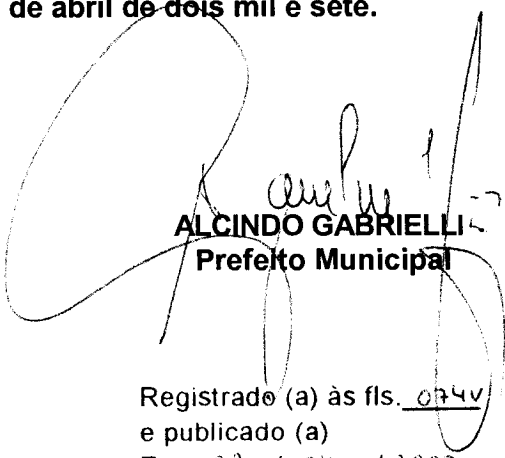
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES
GABINETE DO PREFEITO

25

Art. 91 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 92 – Revogam-se as disposições em contrário e, em especial, a Lei Complementar nº 103, de 27 de novembro de 2006 e a Lei Municipal nº 2.622, de 31 de março de 1997.

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


ALCINDO GABRIELLI
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se



Patrícia Brun Perizzolo
Procuradora-Geral do Município

Registrado (a) às fls. 024v
e publicado (a)

Em 02 / 04 / 2007

