



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria

PROJETO DE LEI Nº028/2016

Institui a Operação Urbana Consorciada Planalto e dá outras providências.

Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituída a Operação Urbana Consorciada Planalto, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando a regularização de edificações localizadas no Bairro Planalto, em consonância com os princípios e diretrizes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e da Lei nº 3246 de 21 de Julho de 2014 e suas alterações, que instituiu o Plano Diretor do Município de Gramado.

Parágrafo único. A Operação Urbana Consorciada Planalto terá como instrumentos de avaliação de impactos o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Laudo de Avaliação de toda construção/terreno.

Capítulo II DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I DA DEFINIÇÃO DA ÁREA

Art. 2º A área objeto de regularização no âmbito da Operação Urbana Consorciada Planalto é delimitada pelo perímetro que compreende: “lado esquerdo da Avenida Borges de Medeiros sentido centro-bairro, em toda extensão do Bairro Planalto naquele ponto, lado direito da Avenida Borges de Medeiros, sentido centro-bairro na quadra formada pela própria Avenida e pelas ruas F.G. Bier, Rua Leopoldo Rosenfeld e Rua Alfredo Schneider”, conforme consta no mapa Anexo I desta Lei.

Projetos de Lei

E-mail: leis@gramado.rs.gov.br



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria

SEÇÃO II

DAS FINALIDADES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PLANALTO

Art. 3º A Operação Urbana Consorciada Planalto tem como finalidade:

I - permitir a regularização de imóveis edificados em desacordo com as normas estabelecidas pelo plano diretor do Município, que não acarretem prejuízos à vizinhança e ao meio ambiente;

II - promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional decorrente da existência de imóveis eventualmente edificados irregularmente;

III - promover a melhoria dos equipamentos públicos existentes na área delimitada, melhorando a qualidade e a vitalidade dos espaços públicos;

IV – promover o desenvolvimento do turismo;

V - desincentivar a edificação em desacordo com as normas estabelecidas pelo plano diretor do Município de Gramado, através do estabelecimento de contrapartidas compatíveis com o valor de mercado dos imóveis edificados.

Parágrafo único. Tratando-se de Operação Urbana Consorciada que visa permitir a regularização de imóveis já edificados, não haverá alteração do programa básico de ocupação da área ou programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação.

SEÇÃO III

DO PLANO DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 4º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder ao chamamento público de interessados para a adesão aos termos da presente Operação Urbana Consorciada, ficando assegurada aos proprietários dos imóveis da região atingida pela operação a opção de regularizar as edificações executadas em desacordo com as normas estabelecidas pelo plano diretor, mediante as condições e contrapartidas definidas na presente Lei.

§ 1º A Operação Urbana Consorciada se aplica para os imóveis que:

I – estiverem dentro da área de influência definida pelo artigo 2º;

II – comprovar, através de arquivo fotográfico ou laudos técnicos com as respectivas ART's, que a obra foi executada até 31 de dezembro de 2015;

III – apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Estudo de Impacto Ambiental (EIA), Laudo de Avaliação do imóvel (edificação e terreno) e levantamento das áreas irregulares existentes subscrito por profissional habilitado, todos com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART's).

Projetos de Lei

E-mail: leis@gramado.rs.gov.br



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria

§ 2º O prazo para adesão à Operação Urbana Consorciada é de 60 (sessenta) dias a contar do edital de publicação do chamamento público previsto no caput.

Capítulo III DAS CONTRAPARTIDAS

Art. 5º As contrapartidas oriundas da regularização de edificação executada em desacordo com as normas estabelecidas pelo plano diretor, além do caráter compensatório à comunidade do Município, visa também o caráter pedagógico para não incentivar que novas edificações sejam executadas em desacordo com as normas estabelecidas pelo plano diretor do Município de Gramado.

§ 1º Por força do disposto no caput, o Plano de Contrapartidas corresponderá ao valor de mercado da parcela da edificação que esteja irregular, nos termos da avaliação do imóvel, conforme seguinte fórmula:

Valor do Plano de Contrapartidas = metragem da área irregular do imóvel x valor de avaliação de mercado do m² do imóvel (considerado edificação e terreno)

§ 2º Havendo torre ou caixa d'água em situação irregular por ausência de área de tombamento, o valor correspondente da contrapartida deve ser calculado com base no valor de avaliação do terreno (desconsiderado valor da edificação).

§ 3º A avaliação do imóvel apresentado pela parte aderente deverá ser objeto de análise concordante por técnico habilitado da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil.

§ 4º Em caso de discordância do laudo do particular, deverá o técnico do município elaborar laudo próprio de avaliação do imóvel, o qual prevalecerá para fins de adesão à Operação Urbana Consorciada.

Art. 6º Devido ao fato de que a presente Operação Urbana Consorciada se aplica exclusivamente à regularização de edificações que não tenham significativo impacto de vizinhança, à mobilidade urbana e ao meio ambiente, assim como se restringe a uma pequena parcela do bairro, o valor das contrapartidas deverá ser aplicado como segue:

I – no mínimo 1/3 (um terço) em obras e benfeitorias em favor da área delimitada;

Projetos de Lei

E-mail: leis@gramado.rs.gov.br



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria

II – o restante em pecúnia em favor do Município de Gramado.

§ 1º As obras e benfeitorias previstas no inciso I deverão ser definidas pelo Poder Executivo mediante consulta à população da área delimitada.

§ 2º As obras e benfeitorias previstas no inciso I terão os projetos executivos elaborados pelo Município, servindo os prazos e valores dos projetos como referência para a quitação do Plano de Contrapartidas.

§ 3º As obras e benfeitorias previstas no inciso I deverão ser realizadas pelos proprietários aderentes, sob sua responsabilidade e sob fiscalização dos técnicos da Prefeitura Municipal.

§ 4º Caso entenda oportuno reunir os valores das contrapartidas de mais de um aderente, poderá o Poder Executivo assumir a responsabilidade pela execução das obras, que serão custeadas pelos aderentes.

§ 5º O valor em pecúnia previsto no inciso II:

I – deverá ser pago no prazo de 5 (cinco) dias a contar da emissão do termo de aprovação da adesão à Operação Urbana Consorciada, se resultar em valor inferior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

II – poderá ser parcelado em parcelas mensais e sucessivas, desde que o valor da parcela não seja inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devendo o aderente dar pagamento de entrada em montante não inferior a 8% (oito por cento) do valor total do Plano de Contrapartidas, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da assinatura do Termo de Compromisso previsto no artigo 11.

§ 5º Os valores correspondentes ao Plano de Contrapartidas serão corrigidos pelos mesmos critérios de correção dos tributos do Município de Gramado (art. 244-A do Código Tributário Municipal – Lei nº 2.158/2003).

§ 6º No caso das contrapartidas a serem realizadas em obras, a correção dos valores devidos deverá ser aplicada até a data da elaboração dos projetos executivos a serem realizados pelo Município.

§ 7º Em caso de atraso na entrega de qualquer obrigação do Plano de Contrapartidas aplicar-se-á multa de 0,5 % (meio por cento), por dia de atraso, limitado ao máximo de 20% (vinte por cento), sobre o valor total da obrigação em atraso.

Projetos de Lei

E-mail: leis@gramado.rs.gov.br



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria

Art. 7º Os recursos pecuniários oriundos do Plano de Contrapartidas da presente Operação Urbana Consorciada ingressarão no caixa único do Município, exceto os recursos correspondentes as obras a serem executadas pelo Poder Executivo na forma do § 4º do artigo 6º, que deverão ser depositados em conta vinculada à presente Operação Urbana Consorciada.

Art. 8º As contrapartidas não isentam o aderente de cumprir as demais obrigações previstas em lei, servindo apenas para regularização do imóvel no que diz respeito aos aspectos construtivos do plano diretor do Município, exceto recuos.

Art. 9º Compete à Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil, após a definição do valor nos termos do parágrafo primeiro do artigo 5º, firmar Plano de Contrapartidas juntamente com o interessado para posterior submissão à audiência pública e aos conselhos, nos termos do artigo 10.

Capítulo IV

DA APROVAÇÃO DE ADESÃO À OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PLANALTO

Art. 10 De posse dos documentos que comprovem os requisitos para adesão à presente Operação Urbana Consorciada, assim como do Plano de Contrapartidas, deverá a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil, em conjunto com o interessado, buscar aprovação:

- I - da Comissão Técnica do C-PDDI;
- II - do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (C-PDDI);
- III - do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA);
- IV - em audiência pública a ser realizada com a população da área delimitada.

§ 1º Poderá a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil, por juízo de conveniência, reunir todas as propostas de adesão em uma única reunião de comissão ou conselho, bem como audiência pública.

§ 2º Mediante requisição da maioria simples de qualquer das etapas da aprovação prevista no caput, deverão a Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil e o interessado promover as alterações necessárias no Plano de Contrapartidas.

Art. 11 Obtidas as aprovações previstas no artigo 10º, compete à Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil enviar toda a

Projetos de Lei

E-mail: leis@gramado.rs.gov.br



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria

documentação correspondente à Procuradoria-Geral do Município para a elaboração do Termo de Compromisso, documento que valerá como título executivo em garantia à execução das contrapartidas decorrentes da adesão à Operação Urbana Consorciada Planalto.

Parágrafo único. O interessado terá o prazo de 15 (quinze) dias para assinar o Termo de Compromisso, sob pena de caducidade dos atos realizados.

Capítulo V DA FORMA DE CONTROLE

Art. 12 Fica instituída a Comissão de Controle de Desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada Planalto, com as seguintes atribuições:

I – acompanhar e fiscalizar todo o trâmite de adesão dos interessados;

II – participar e opinar na elaboração dos Planos de Contrapartidas decorrentes da Operação Urbana Consorciada Planalto;

III – acompanhar e fiscalizar a implementação dos Planos de Contrapartidas;

IV – propor ao Prefeito Municipal alterações na presente lei, quando necessário.

Art. 13 A Comissão de Controle de Desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada Planalto, com coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil, terá a seguinte composição:

I – um membro representante do Poder Executivo;

II – um membro da comunidade da área delimitada; e

III – um membro da sociedade civil organizada.

Parágrafo único. Os membros da Comissão de Controle de Desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada Planalto serão nomeados através de Portaria emitida pelo Prefeito Municipal, na forma do art. 85, inc. II, alínea “c”, da Lei Orgânica de Gramado.

Projetos de Lei

E-mail: leis@gramado.rs.gov.br



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria

Capítulo VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 A emissão de habite-se do imóvel do aderente ocorrerá somente após a quitação integral do Plano de Contrapartidas.

Parágrafo único. Enquanto não concluído o Plano de Contrapartidas, o Município poderá emitir alvará de localização provisório em favor do interessado, caso cumpridos requisitos da legislação em vigor.

Art. 15 Ficam ratificados os trâmites realizados pela Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil em relação ao empreendimento Gramado Master Palace Hotel, de propriedade de Isdralit Indústria e Comércio Ltda – Grupo Isdra, para adesão à presente Operação Urbana Consorciada, conforme cópias anexas.

Art. 16 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gramado, 08 de novembro de 2016.

NESTOR TISSOT
Prefeito Municipal de Gramado

PRO-REG-006

Projetos de Lei

E-mail: leis@gramado.rs.gov.br



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria

Senhor Presidente:

Senhores Vereadores:

NESTOR TISSOT, Prefeito Municipal de Gramado, no uso de suas atribuições legais, vem respeitosamente à presença dos Nobres Edis, apresentar o seguinte projeto de lei:

Institui a Operação Urbana Consorciada Planalto e dá outras providências.

Através do presente projeto de lei, o Executivo Municipal vem solicitar a esta Egrégia Casa Legislativa, autorização para instituir Operação Urbana Consorciada Planalto.

Na verdade Nobre Edis, justifica-se tal projeto levando em consideração a necessidade de regularização de imóveis edificados em desacordo com as normas estabelecidas pelo plano diretor do Município, que impedem a emissão de carta de habitação do prédio, e por conseguinte impede a emissão de alvará de localização e das demais licenças que o poder público exige, exceto o Alvará de Plano de Prevenção e Combate a Incêndios, o qual já fora devidamente obtido.

Em especial, tem-se o empreendimento Hotel Gramado Master Palace, de propriedade da empresa Isdralit Industria e Comércio Ltda, que já se encontra concluído.

Atualmente, seria moroso e complicado obter ordem judicial para demolir as parcelas das edificações que foram construídas em desacordo com as normas do plano diretor do município, razão pela qual se propõe a realização da Operação Urbana Consorciada Planalto, que, além do caráter compensatório à comunidade do MUNICÍPIO, visa também o caráter pedagógico para não incentivar que novos empreendimentos sejam construídos em desacordo com as normas estabelecidas pelo plano diretor do Município de Gramado.

Junto ao Projeto de Lei segue estudo prévio de Impacto de Vizinhança e Impacto Ambiental, Ata da reunião do C-PDDI e do COMDEMA, Ata da audiência pública realizada e plano de contra partida.

Contando com a apreciação e conseqüente aprovação do presente projeto de lei, aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos de elevada estima e distinta consideração.

Gramado, 08 de novembro de 2016.

NESTOR TISSOT
Prefeito Municipal de Gramado

Projetos de Lei

E-mail: leis@gramado.rs.gov.br



Prefeitura Municipal de Gramado

Procuradoria

Juliana Henrique Cardoso
Secretária Municipal de Planejamento, Urbanismo,
Publicidade e Defesa Civil

Ciente e de Acordo:

Christiane Balzaretto Bordin
Secretária Municipal da Administração

Marcos Caleffi Pons
Procurador-Geral do Município

Débora Brantes
Procuradora Adjunta

Projetos de Lei

E-mail: leis@gramado.rs.gov.br