

AUTÓGRAFO 52/2019 AO PLO 004/2019

Institui a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, e dá outras providências.

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º Fica criada a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Poder Executivo Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil e da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com objetivo de alcançar melhorias e transformações urbanísticas estruturais e a valorização ambiental na área descrita no art. 2º desta Lei.

§ 1º A Operação Urbana Consorciada Vila Suíça visa à ampliação da área pública que será destinada ao Parque das Orquídeas, assim como alterações estruturais que possibilitem a sua implantação, contribuindo para o desenvolvimento sustentável do município de Gramado, em consonância com os princípios e diretrizes da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, inclusive com melhorias na infraestrutura urbana das adjacências, implantando-se rede de coleta de esgoto cloacal no Loteamento Vila Suíça.

§ 2º A Operação Urbana Consorciada Vila Suíça terá como instrumentos de avaliação os seguintes estudos e laudos: Estudos e Laudos Ambientais, conforme a legislação ambiental vigente, Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) conforme art. 36, 37 e 38 da Lei Federal 10.257/2001, e laudos de avaliação das áreas envolvidas, a serem adotados a partir da peculiaridade e da proposição apresentada pelos interessados.

Art. 2º Para os fins desta lei, define-se:

Município – Município de Gramado.

Interessados – os proprietários de lotes localizados nas áreas descritas na presente lei.

Empreendedor – pessoa física ou jurídica que se obrigará, junto aos interessados, para a intermediação e/ou execução das obras que integram a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça.

Operação Consorciada – Operação Urbana Consorciada Vila Suíça.

Rede de coleta – Rede de Coleta de Esgoto Cloacal do Loteamento Vila Suíça.

CAPÍTULO II

Da Definição da Área

Art. 3º A área objeto da Operação Consorciada constitui-se de áreas inseridas e adjacentes à poligonal de interesse público que está identificada no Anexo X da Lei Municipal nº 3.296/14 (identificada no mapa de Zoneamento como “Zoneamento de Sobreposição, item 7, Área a ser Desapropriada para Preservação Ambiental), conforme consta no mapa anexo I desta Lei e ao Protocolo de Intenções anexo IV.

CAPÍTULO III

Da formalização e da Adesão à Operação

Art. 4º A presente Lei estabelece as condições gerais para a negociação visando à Operação Consorciada com os interessados.

Parágrafo Único. A Operação Consorciada se aplica aos imóveis que estiverem dentro da área de influência definida no art. 3º desta Lei.

Seção I

Do Chamamento dos Interessados

Art. 5º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder ao chamamento público de interessados para a adesão aos termos da presente Operação Consorciada.

§ 1º Será publicado edital de chamamento público concedendo o prazo de 90 (noventa) dias para manifestação de interesse em participação na Operação Consorciada.

§ 2º Não havendo manifestação de interesse, extingue-se o direito de aderir à Operação Consorciada.

§ 3º Após a manifestação de interesse, serão abertas negociações com o Poder Público para fixar as contrapartidas específicas cabíveis em cada caso concreto.

§ 4º O ajuste resultante das negociações será homologado pelo Conselho do Plano Diretor e pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, e as contrapartidas serão submetidas à Audiência Pública e aprovadas em lei específica.

§ 5º As contrapartidas dos interessados deverão respeitar e contemplar benefícios ambientais, turísticos e econômicos equivalentes aos benefícios aprovados no Capítulo IV desta lei.

CAPÍTULO IV

Do Plano de Operação da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça

Art. 6º Os interessados e o empreendedor deverão transferir ao Município aproximadamente 27.954,60m² referentes aos seguintes terrenos integrantes do Loteamento Vila Suíça: Lotes 9 e 10 da quadra II; Lotes 9 e 10 da quadra B, Gleba 3, Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 da quadra D, Lotes 7, 8 da quadra C, Lotes 8 e 9 da quadra E, Lotes 14 e 15 da quadra F, Lotes 7, 8 e 9 da quadra G.

§1º A Gleba 1, a Gleba 2 e a Gleba 2A permanecerão de propriedade dos INTERESSADOS, totalizando 19.888,04m² de área, participarão da Operação Consorciada, com alteração de requisitos urbanísticos e alteração do potencial construtivo, nos termos desta lei. Ademais, os Lotes 05, 06 e 07 da quadra I e os Lotes 01, 02, 03, 04 da quadra II, totalizando 6.510,41m², participarão da Operação Consorciada, com alteração de requisitos urbanísticos, mas sem a alteração dos seus respectivos potenciais construtivos, nos termos desta lei.

§ 2º As custas e emolumentos envolvidos em tais transferências dos imóveis listados acima para o Poder Público serão de responsabilidade do Município.

§ 3º Eventuais custas e emolumentos envolvidos no recebimento da transferência do direito de construir, bem como ITBI (Imposto de transmissão de Bens Intervivos) serão de responsabilidade de quem se credita dos mesmos.

§ 4º Os imóveis objeto desta lei, transferidos ao município, deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus.

Art. 7º Os interessados e o empreendedor deverão projetar, licenciar, aprovar perante a Companhia Riograndense de Saneamento – CORSAN, e executar, obedecendo às normas técnicas e legislação vigente, a rede de coleta, às suas próprias expensas.

§ 1º Em contrapartida, nas áreas remanescentes integrantes da presente Operação Consorciada será autorizada a efetiva construção de 27.183,67 m² (vinte e sete mil, cento e oitenta e três metros e sessenta e sete decímetros quadrados) computáveis, disposto desta forma:

I – na Gleba 1, a Gleba 2 e a Gleba 2A, as quais possuem 19.888,04 m² (dezenove mil, oitocentos e oitenta e oito metros e quatro decímetros quadrados) de área, será permitida a efetiva construção de 23.921,29 m² (vinte e três mil, novecentos e vinte e um metros e vinte e nove decímetros quadrados) , computáveis, oriundos do seguinte cálculo:

a) 9.944,02 m² (nove mil, novecentos e quarenta e quatro metros e dois decímetros quadrados) computáveis correspondentes ao potencial construtivo original da área;

b) 13.977,27 m² (treze mil, novecentos e setenta e sete metros e vinte e sete decímetros quadrados), computáveis correspondentes ao potencial construtivo das áreas transferidas ao Município, as quais totalizam 27.954,54 m² (vinte e sete mil, novecentos e cinquenta e quatro metros e cinquenta e quatro decímetros quadrados), nos termos do art. 40, § 8º e do art. 171, da Lei Municipal nº 3.296/14.

II – Nos Lotes 05, 06 e 07 da quadra I, as quais possuem 2.568,65m² de área, será permitida a efetiva construção de 1.284,32 m² computáveis, conforme Índice de Aproveitamento original da área (0,5);

III – Nos Lotes 01, 02, 03, 04 da quadra II, as quais possuem 3.956,11m² de área, será permitida a efetiva construção de 1.978,05m² computáveis, conforme Índice de Aproveitamento original da área (0,5).

§ 2º Os índices construtivos referidos na alínea “b”, inciso I, do § 1º, deste artigo, correspondentes ao potencial construtivo das áreas identificadas como APP’s, devem ser utilizados somente nas Glebas 1, 2 e 2A, objeto da operação consorciada Vila Suíça, não sendo passíveis de venda ou transferência a terceiros ou obras diversas, em caso de não utilização integral nos empreendimentos previstos nesta OUC.

§ 3º Após a execução da rede de coleta referida no *caput*, esta deverá ser doada pelo Empreendedor ao Município de Gramado, passando a integrar o patrimônio público municipal.

Art. 8º A ocupação das áreas previstas no §1º do art. 6º desta lei deverá obedecer as previsões constantes do programa básico de ocupação da área, conforme o Anexo II que faz parte integrante desta legislação, para fins de atendimento ao inciso II do art. 33 da Lei 10.257/01.

Art. 9º As contrapartidas e obrigações previstas para os interessados, do Empreendedor, em especial as obras de execução da rede de coleta, somente serão iniciadas após a completa aprovação e a concessão de licença prévia aos projetos pretendidos para as áreas listadas no §1º do Art. 6º desta Lei, garantindo-se a metragem quadrada de área construída computável nas áreas abrangidas pela Operação Consorciada que justifique o seu equilíbrio econômico-financeiro.

§ 1º A licença de instalação e a autorização para começo de obras do interesse do Empreendedor será concedida somente após a entrega da rede de coleta.

§ 2º Além daquelas contrapartidas e obrigações previstas no *caput* deste artigo, o Empreendedor garantirá uma contrapartida de 2% (dois por cento) do valor das obras a serem executadas na OUC, sendo que neste valor garante-se uma contrapartida mínima de R\$

2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), corrigidos pelo IGP-M a contar da data de aprovação desta lei e da emissão das licenças municipais, os quais deverão ser investidos R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) no Parque das Orquídeas e R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) em capacitação da população local e adequações do acesso ao Loteamento, conforme plano de ação a ser desenvolvido pelo Empreendedor e aprovado pelo Município de Gramado.

§ 3º As adequações às ruas de acesso ao loteamento, deverão obedecer as normas municipais, e concluídas na sua totalidade até a emissão do habite-se do Empreendimento.

§ 4º Os interessados e o empreendedor, juntamente com o Executivo Municipal, deverão prestar contas à Câmara de Vereadores das contrapartidas investidas.

§ 5º Juntamente com os projetos dos empreendimentos, compete ao Empreendedor também apresentar uma proposta de Projeto para o Parque das Orquídeas, o qual deverá ser submetido a Audiência Pública e aprovado pelo Legislativo Municipal.

§ 6º As intervenções no Parque das Orquídeas que sejam de responsabilidade do empreendedor deverão ser concluídas até a inauguração do empreendimento hoteleiro.

CAPÍTULO V

Do Controle

Art. 10. Fica criada a Comissão de Controle de Desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, com as seguintes atribuições:

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

II – propor ao Chefe do Poder Executivo Municipal alterações na presente lei, quando necessário.

III - participar e opinar na elaboração dos Planos de Contrapartidas decorrentes da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça;

IV - acompanhar e fiscalizar a implementação da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça.

Art. 11. A Comissão de Controle de Desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, com coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo, Publicidade e Defesa Civil e da Secretaria de Meio Ambiente, terá a seguinte composição:

- I – um membro representante da Secretaria de Planejamento;
- II – um membro representante da Secretaria de Meio Ambiente;
- III - dois representantes da área afetada, sendo um representante eleito dentre os proprietários que possuam residência construída na data da aprovação desta lei e um representante eleito dentre os proprietários que estão impedidos de construir na data da aprovação desta lei, sendo ambos escolhidos em reunião do Conselho do Plano Diretor, previamente divulgada, sendo assegurado um voto por lote;
- IV – um membro do COMDEMA;
- V – um membro do C-PDDI;

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

CAPÍTULO VI

Disposições Finais e Transitórias

Art. 12. Em razão de sua especificidade, as disposições desta Lei prevalecem sobre quaisquer outras normas municipais que regulamentem o uso e ocupação do solo, incluindo alterações no Plano Diretor e Decretos Municipais.

Parágrafo único. Em razão da especificidade desta lei, fica definida a impossibilidade de venda dos imóveis a serem construídos no âmbito da OUC Vila Suíça pelo regime de cotas imobiliárias, time sharing ou propriedade multifracionada, seja em relação às

Unidades de Hospedagem, seja em relação aos apartamentos.

Art. 13. Fica homologado e aprovado, em todos os seus termos, o Protocolo de Intenções firmado entre o Município, George Cláudio Hauser Brody, Marcelo Julio Hauser Brody, Jaqueline Pinzon e Incorporadora Lara José Ltda., em 23 de outubro de 2017, cuja cópia faz parte integrante da presente lei e com os termos desta, deve manter conformidade.

Parágrafo único. Ficam também homologados os Protocolos de Intenções já firmados por proprietários, conforme disposto no *caput*.

Art. 14. O Poder Executivo Municipal exercerá a fiscalização sobre os atos de comercialização dos índices que trata esta Lei.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gramado, 09 de setembro de 2019.

João Alfredo de Castilhos Bertolucci
Prefeito de Gramado

ANEXO I



Mapa da área objeto da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça

 Limite da área de abrangência

ANEXO II

Programa Básico de Ocupação da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça

1. Equipamentos e atividades propostas, conforme previsto no art. 165 do Plano Diretor nas áreas listadas no §1º do Art. 7º da presente Lei:

3.1. Inst. Residencial unifamiliares;

3.2. Inst. Residencial plurifamiliares;

4. Escritórios e Gabinetes;

9. Instalações Culturais e Sociais (exceto 9.2; 9.4; 9.5; 9.7; 9.12; 9.13)

10. Instalações de Hospedagem Transitória e atividades complementares à atividade hoteleira.

Taxa de ocupação será 40%. Coeficiente ideal será 80m².

O número máximo de apartamentos nos plurifamiliares será 120.

Altura máxima será de 14,00m (4,25 + 3,25 + 3,25 + 3,25), observado o disposto na cláusula 3.2.2.11 do Protocolo de Intenções firmado em 23 de outubro de 2018.

Estilo arquitetônico Predominante: exigido.

O coeficiente hoteleiro será 80.

A quantidade máxima de unidades de hospedagem permitidas sobre as Glebas 1, Gleba 2 e Gleba 2A, consideradas conjuntamente, será de 80. Nos demais lotes não será permitida a construção e/ou operação de unidades de hospedagem.

Os recuos obedecerão a seguinte tabela, observado, contudo, o disposto na cláusulas 3.2.2.12 e 3.2.2.13, do Protocolo de Intenções firmado em 23 de outubro de 2018.

Recuos	Frontal		Fundos	LAT.1	LAT.2
	M. Quadra	Esquina			
Térreo	6	4	4	4	4
1	8	6	4	4	4
2	8	6	4	4	4
3	8	6	4	4	4

Subsolo será permitido somente quando o perfil natural do terreno permitir, neste caso deve obedecer aos mesmos recuos do pavimento térreo. As vagas em pilotis não serão computadas no Índice de Aproveitamento,

Ficarão isentos somente os artigos 120 e 171 da Lei nº 3296, de 21 de julho de 2014 (PDDI) ou outra legislação que vier a substituir.

Em relação ao art. 92 do Plano Diretor, que trata dos recuos, caso os blocos ultrapassem 4000 m² (quatro mil metros quadrados) de área construída, os recuos mínimos serão mantidos e os acréscimos serão analisados pelos Conselhos do PDDI e Meio Ambiente, que deliberarão sobre a viabilidade do projeto.

Em relação ao art. 95 da Lei do Plano Diretor, que trata das dimensões longitudinais e transversais, poderão ser flexibilizados mediante deliberação dos Conselhos do PDDI e Meio Ambiente, observando o interesse público.

Em relação ao Art. 118, inciso II, do Plano Diretor, poderá ser computado o aproveitamento do subtelhado como área construída, desde que seja contabilizado no montante do índice permitido para a obra.

Será autorizada a unificação de lotes lindeiros.

ANEXO III

TERMO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

1. DAS PARTES

MUNICÍPIO DE GRAMADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 88.847.082/0001-55, com sede à Avenida das Hortênsias, nº 2029, bairro Centro, na cidade de Gramado/RS, CEP; 95.670-000, neste ato representado por seu Prefeito Municipal Sr. João Alfredo de Castilhos Bertolucci, doravante simplesmente denominado **MUNICÍPIO**.

_____, pessoa física/pessoa jurídica, inscrita no CPF/CNPJ sob o nº _____, residente e domiciliado/com sede _____, neste ato representado por _____, doravante simplesmente denominado **ADERENTE**.

2. DOS CONSIDERANDOS

Considerando que compete ao Município de Gramado promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, nos termos do art. 30, inc. VIII da Constituição Federal;

Considerando que o Município de Gramado deverá atuar no sentido de assegurar a todos os cidadãos o direito ao meio ambiente ecologicamente saudável e equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à qualidade de vida, nos termos do art. 146 da Lei Orgânica do Município de Gramado;

Considerando o interesse público na constituição de parque público denominado Parque das Orquídeas, motivo pelo qual firmam o presente Termo de Manifestação de Interesse.

3. DO OBJETO

O presente instrumento tem por objeto a conjunção de esforços entre as partes ratificada pela declaração de vontade do ADERENTE participar da Operação Urbana Consorciada Vila Suíça.

O ADERENTE por ocasião da sua adesão à Operação Urbana Consorciada Vila Suíça, está ciente de que deverá apresentar, em trinta dias, para a abertura de negociação, plano de contrapartidas equivalente aos benefícios ambientais, turísticos e econômicos previstos na Lei Municipal que a instituiu.

4. DAS CONDIÇÕES GERAIS

As partes firmam o presente instrumento para fins de abertura da negociação, a qual será conduzida pela Secretaria Municipal de Planejamento, ouvida a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, para, posteriormente, ser homologada pelos respectivos conselhos e aprovada em lei específica, nos termos da legislação que instituiu a Operação Urbana Consorciada.

O presente instrumento terá vigência a partir de sua assinatura e extingue-se mediante a perfectibilização e concretização do objeto ora entabulado.

Por estarem justas e acertadas, as partes firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas.

Gramado, _____ de _____ de _____.

João Alfredo de Castilhos Bertolucci
Prefeito de Gramado

ADERENTE _____