



Prefeitura Municipal de Gramado

PROJETO DE LEI Nº ____/2023.

Altera dispositivos da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que Regulamenta a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e dá outras providências.

Art. 1º Altera o art. 1º da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º Ficam estabelecidos os procedimentos de análise e os critérios para aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos estabelecidos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal, nos artigos 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e art. 243 da Lei Complementar nº 17, de 28 de novembro de 2022, Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI vigente." (NR)

Art. 2º Altera o art. 2º da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º Estão sujeitos à elaboração do EIV, para aprovação dos respectivos projetos, conseqüente licenciamento das obras e para o licenciamento das atividades, os seguintes empreendimentos:

I- As atividades de qualquer uso e finalidade, previstas pelo Anexo XI – Tabela de Regime Urbanístico do PDDI, com área superior a 4.000m² (quatro mil metros quadrados).

(...)

II- Todas as atividades previstas no item 26 do Anexo XII – Descrição e Detalhamento de Usos Admitidos e Tolerados do PDDI.

III- Quando a Secretaria do Planejamento, Urbanismo e Publicidade e com base em parecer técnico fundamentado, entender necessário, poderá solicitar o EIV também às seguintes atividades: (...)" (NR)

Art. 3º Cria o artigo 2-A, na Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:



Prefeitura Municipal de Gramado

"Art. 2º-A As atividades inferiores a 4.000 m² e quando não se enquadrem no inciso II do art. 2º, deverão contribuir, a título de contrapartida, para investimentos em moradia popular e/ou de interesse social e suas infraestruturas, conforme estabelecido no ANEXO II.

§ 1º A contrapartida de que trata o *caput* deverá ser destinada com dotação orçamentária específica para a finalidade estabelecida.

§ 2º As atividades de que trata o *caput* não estarão sujeitas à elaboração do EIV e, portanto, não serão passíveis de cobrança de medidas mitigatórias e/ou medidas compensatórias." (NR)

Art. 4º Inclui os incisos XII e XIII no art. 4º, da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º (...)

(...)

XII - Contrapartida: obrigações urbanísticas motivadas pela valorização imobiliária de imóvel ou região urbana e/ou pela necessidade da cidade.

XIII - Área útil: são todas as áreas efetivamente utilizadas para o desenvolvimento das atividades, construídas ou não, sendo que nas atividades industriais incluem-se na área útil processo industrial, depósitos de matérias primas, produtos, resíduos, áreas de tancagem, equipamentos de controle ambiental, lagoas de tratamento, áreas administrativas, refeitórios, almoxarifado, estacionamento, pátio de manobra. Em construções de mais de um pavimento, são considerados todos os pavimentos na área construída." (NR)

Art. 5º Altera o item 3., da alínea a, inciso V, do art. 6º, da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º (...)

(...)

V - (...)

a) (...)



Prefeitura Municipal de Gramado

(...)

3. O projeto deverá prever número de vagas de estacionamento compatível com as instalações, considerando público-alvo, funcionários e visitantes, além de estacionamento para veículos de serviços, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 17, de 28 de novembro de 2022;

(...)" (NR)

Art. 6º Altera o parágrafo único do art. 10 da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 10. (...)

Parágrafo único. Consideram-se medidas mitigadoras as ações, as obras e os serviços, tais como ampliações e adequações de redes de drenagem pluvial, redes de esgotamento cloacal, redes de abastecimento de água potável, ampliações e/ou adequações viárias, entre outros, a serem executados pelo empreendedor para eliminar ou atenuar os impactos negativos gerados pela implantação e/ou funcionamento do empreendimento no terreno." (NR)

Art. 7º Inclui os §§ 1º, 2º e 3º ao art. 12 da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 12. (...)

§ 1º Para os casos enquadrados no art. 3º, que tenham sido aprovados anteriormente à entrada em vigor da presente Lei, o cálculo de Medidas Compensatórias será efetuado levando-se em conta apenas a área efetiva a ser ampliada.

§ 2º Para os casos enquadrados no art. 3º, já na vigência da presente Lei, o cálculo de Medidas Compensatórias será efetuado somando-se a área preexistente e a área efetivamente ampliada.

§ 3º Para empreendimentos que venham de encontro aos objetivos e diretrizes estabelecidas na Lei 3778/2019 – Agenda Estratégica para o Desenvolvimento Sustentável e Mobilidade Urbana para o Município de Gramado e objetivos e diretrizes estabelecidas na Lei Complementar 17/2022 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, a critério do Município e com a aprovação do Conselho da Agenda Estratégica de Desenvolvimento



Prefeitura Municipal de Gramado

Sustentável e do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – CPDDI, poderá ser isenta a aplicação de Medidas Compensatórias." (NR)

Art. 8º Altera o inciso VII e inclui parágrafo único ao art. 13 da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 13. (...)

(...)

VII - Projeto e execução de loteamentos ou unidades habitacionais populares e/ou de interesse social e regularizações fundiárias;

(...)

Parágrafo único. Obrigatoriamente, 10% do valor das medidas compensatórias deverão ser destinadas para a finalidade descrita no inciso VII deste artigo." (NR)

Art. 9º Institui a Seção IV - Das Contrapartidas no Capítulo III - Das Medidas Mitigadoras e Compensatórias, e cria o artigo 13-A, na Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Seção IV

Das Contrapartidas

"Art. 13-A. As contrapartidas serão exigidas, com parâmetros ou valores fixados de modo proporcional ao grau do impacto provocado pela implantação do empreendimento, conforme Anexo II desta Lei, sendo que o destino das contrapartidas fica estabelecido conforme o art. 2-A desta lei." (NR)

Art. 10. Altera o inciso II, do art. 14 da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 14. (...)

(...)

II - Após a conferência da documentação, a Secretaria de Planejamento Urbanismo e Publicidade deverá comunicar ao empreendedor a necessidade da realização de Audiência Pública quando o projeto enquadrar-se no Item 26 do Anexo XII – Descrição e Detalhamento de Usos Admitidos e Tolerados do



Prefeitura Municipal de Gramado

Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado vigente." (NR)

Art. 11. Altera o *caput* do art. 27 da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 27. Quando o projeto se enquadrar no Item 26 do Anexo XII – Descrição e Detalhamento de Usos Admitidos e Tolerados, da Lei Municipal do Plano Diretor, a Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Publicidade deverá providenciar o Edital de Convocação de audiência pública, sendo este instrumento de participação popular fundamental no processo de avaliação de Impacto de Vizinhança cuja realização se dará para fins de esclarecer dúvidas e receber considerações da população sobre a implementação da atividade ou empreendimento proposto, conforme previsto no Estatuto da Cidade. (...)" (NR)

Art. 12. Altera o ANEXO I da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar conforme ANEXO I desta Lei.

Art. 13. Inclui o ANEXO II a Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que passa a vigorar conforme ANEXO II desta Lei.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gramado, 07 de março de 2023.

Nestor Tissot
Prefeito de Gramado

Ciente.

Mariana Melara Reis
Procuradora-Geral do Município

Juliana Fisch
Secretária Municipal de Administração



Prefeitura Municipal de Gramado

ANEXO I

VALOR DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS – ÁREA CONSTRUÍDA

Fórmula: $C = VC \times GI$

Onde: C= Valor de Compensação;

VC= Valor de Área Construída (conforme padrão do CUB /RS – R8A / Sinduscon RS);

GI = Grau de Impacto do Empreendimento.

1. Baixo impacto: 1,30%
2. Médio impacto: 2,60%
3. Alto Impacto: 3,90%

VALOR DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS – ÁREA ÚTIL

Fórmula: $C = VC \times GI$

Onde: C= Valor de Compensação;

VC= Valor de Área Construída (conforme padrão do CUB /RS – R8A / Sinduscon RS);

VAA= Valor de Área Auxiliar (Informado pelo empreendedor)

GI = Grau de Impacto do Empreendimento.

1. Baixo impacto: 1,30%
2. Médio impacto: 2,60%
3. Alto Impacto: 3,90%

VALOR DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS – LOTEAMENTOS

Fórmula: $C = VU \times GI$

Onde: C= Valor de Compensação;



Prefeitura Municipal de Gramado

VU= Valor de Urbanização (Informado pelo empreendedor);

GI = Grau de Impacto do Empreendimento.

1. Baixo impacto: 1,30%
2. Médio impacto: 2,60%
3. Alto Impacto: 3,90%



Prefeitura Municipal de Gramado

USO/ATIVIDADE	UNIDADE	PORTE	GI
Todos os usos admitidos previstos no Anexo XI do PDDI	m ² de área construída	Entre 4.001 e 10.000m ²	Baixo
		Entre 10.001 e 20.000m ²	Médio
		Acima de 20.000m ²	Alto
Todos os usos tolerados previstos no Anexo XI do PDDI, considerando o artigo 86 do mesmo	m ² de área construída	Entre 4.001 e 10.000 m ²	Médio
		Acima de 10.000 m ²	Alto
Cemitérios e crematórios	m ² de área útil	Entre 4.001 e 15.000 m ²	Baixo
		Entre 15.001 e 30.000 m ²	Médio
		Acima de 30.000 m ²	Alto
Alojamento de animais, hospitais veterinários, clínicas veterinárias, zootecnia e similares (todas com alojamento)	m ² de área construída	Entre 4.001 e 10.000 m ²	Médio
		Acima de 10.000 m ²	Alto
Instalações de Recreação e Lazer de Grande Porte	m ² de área útil	Entre 4.001 e 10.000 m ²	Médio
		Acima de 10.000 m ²	Alto
Aeroportos, heliportos e similares			Alto
Autódromos, cartódromos e similares			Alto
Presídios			Alto
Torres de serviços de telecomunicações com alt. superiores a 22 m			Médio
Exploração de recursos minerais			Alto
Aterros, centros de triagem e transbordo de resíduos e outras atividades afins			Alto
Discoteca, danceterias, salões de dança e similares e casas de festas e eventos e casas de shows			Alto
Indústrias do tipo II			Alto



Prefeitura Municipal de Gramado

Condomínios de lotes por fração ideal e loteamentos	Nº frações/lotes	Até 50 unidades	Baixo
		Entre 51 e 150 unidades	Médio
		Acima de 150 unidades	Alto

* Para empreendimentos enquadrados em mais de um Grau de Impacto deverá ser considerado para o cálculo do valor das medidas compensatórias o maior deles.



Prefeitura Municipal de Gramado

ANEXO II

VALOR DAS CONTRAPARTIDAS

Fórmula: $C = VE \times GI$

Onde:

C= Valor de Compensação;

VE= Valor do Empreendimento (conforme padrão do CUB /RS – R8A / Sinduscon RS);

GI = Grau de Impacto do Empreendimento. Padrão: 0,75%

USO/ATIVIDADE	UNIDADE	PORTE
Restaurantes, Bares e Congêneres	m ² de área construída	Entre 250 e 4.000m ²
Indústria II	m ² de área útil	Entre 500 e 4.000m ²
Instalações de Recreação e Lazer de Pequeno Porte ou de Grande Porte	m ² de área útil	Entre 750 e 4.000m ²
Demais usos admitidos previstos no Anexo XI do PDDI	m ² de área construída	Entre 1.000 e 4.000m ²
Demais usos tolerados previstos no Anexo XI do PDDI, considerando o artigo 86 do mesmo	m ² de área construída	Entre 1.000 e 4.000m ²



Prefeitura Municipal de Gramado

JUSTIFICATIVA I

NESTOR TISSOT, Prefeito de Gramado, no uso de suas atribuições legais, vem respeitosamente à presença dos Nobres Edis, apresentar o PROJETO DE LEI:

Altera dispositivos da Lei nº 3.984, de 29 de novembro de 2021, que Regulamenta a análise do Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV e dá outras providências.

Após quase três anos de aplicação dos instrumentos que regulamentaram o Estudo de Impacto de Vizinhaça no município de Gramado, em um primeiro momento a partir do Decreto nº 104 de 11 maio de 2020 e posteriormente com a Lei nº 3984 de 29 de novembro de 2021, percebeu-se a necessidade de alterações no instrumento legal que rege a matéria.

O presente projeto visa alterar a Lei nº 3984/2021 diante das necessidades encontradas neste processo de aplicação do instrumento, visando abranger conceitos e temas que não estavam contemplados, esclarecer questões, omissões, adequar aos termos da Lei Complementar 17/2022 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, aprovado recentemente, bem como regulamentar os artigos 111 e 112 do PDDI, que versam sobre as contrapartidas destinadas a habitação social e popular.

De forma objetiva, esta proposta de alteração visa:

- Adequar a Lei ao Novo Plano Diretor;
- Regulamentar os artigos 111 e 112 da Lei Complementar 17/2022 – PDDI;
- Incluir o conceito de CONTRAPARTIDAS para atividades de menor potencial de impacto, com destino exclusivo para habitação popular/social;
- Definir uma parte das Medidas Compensatórias para destino exclusivo para habitação popular/social;
- Ampliar o rol de empreendimentos que devem realizar EIV, incluindo as atividades potencialmente impactantes, em qualquer fase de instalação e não apenas na fase de aprovação de projeto de construção;
- Adequar as fórmulas de cálculo das Medidas Compensatórias, visando maior clareza nos cálculos;



Prefeitura Municipal de Gramado

- Estabelecer, em lei ordinária específica, a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, para aprimorar este importante instrumento de avaliação de projetos arquitetônicos no Município de Gramado, nos termos do §4º, do artigo 182, da Constituição Federal, c/c os artigos 5º a 8º e artigos 36 a 38, todos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

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

Gramado, 07 de março de 2023.

Nestor Tissot
Prefeito de Gramado