



ANEXO 5.4 – ME
INCENTIVOS À PRESERVAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DE BENS INTEGRANTES
DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL



INCENTIVOS À PRESERVAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DE BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Dispõe sobre os incentivos à preservação e revitalização de bens integrantes do Patrimônio Histórico e Cultural Edificado do Município de Bento Gonçalves, com fins à preservação e revitalização da paisagem e dá outras providências.

Art. 1º. A preservação do patrimônio histórico e cultural edificado urbano e rural é um direito inalienável do cidadão, sendo sua realização responsabilidade de todos, especialmente do Poder Público, das instituições, das pessoas jurídicas e das pessoas físicas que, de qualquer modo e a qualquer tempo, fruam ou acessam esse patrimônio.

Art. 2º. A Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural urbano e rural será incentivada através de operações consorciadas, tendo o objetivo de viabilizar empreendimentos de interesse do Município, com vistas a alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, valorização ambiental, preservação do patrimônio histórico e cultural, bem como transformações urbanísticas para o desenvolvimento do turismo, em parceria com outros órgãos da administração Estadual, Federal e com a iniciativa privada.

Art. 3º. São imóveis objeto de preservação, recuperação e revitalização em virtude de valor cultural, histórico, arquitetônico e paisagístico aptos a receber incentivos através desta lei:

I – Os bens edificados tombados ou integrantes remanescentes do Inventário do Patrimônio Cultural Edificado do Rio Grande do Sul em Bento Gonçalves (IPHAN, IPHAE – 1996);

II – Os bens edificados de interesse patrimonial da zona urbana, caracterizados por edificações ou conjuntos edificados com mais de 50 anos, integrantes das Zonas especiais de proteção ambiental, paisagística, histórica, cultural e turística; das Áreas de Interesse Histórico e Paisagístico urbanas (APPAC) identificados conforme mapa do **ANEXO 5.3-ME**;

III – As edificações de interesse patrimonial da zona rural, localizadas em Roteiros Turísticos, nas Áreas de Proteção Paisagística, Ambiental e ao patrimônio Histórico e Cultural (APPAC) dos distritos, nos Aglomerados Funcionais e Multifuncionais, Áreas Especiais de Interesse Histórico e Paisagístico de Bento Gonçalves e Núcleos de proteção à paisagem cultural (NPPC), que se enquadrem nas características arquitetônicas e históricas, mediante análise técnica do IPURB, alicerçada pelo COMPAHC;

IV – A paisagem cultural formada por vinhedos e seus sistemas de plantio, identificados como paisagem singular através de estudos e inventários.

V – As áreas de proteção da paisagem da ferrovia, identificadas conforme mapa do **ANEXO 5.3-ME**, que deverão ser objeto de inventários;

Parágrafo único. Ficam especialmente consideradas características dos imóveis edificados objetos de preservação, as fachadas públicas e a volumetria dos bens constantes do inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Bento Gonçalves;

Art. 4º. A aprovação de intervenções em Imóveis de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural será antecedida de levantamento cadastral do imóvel, que deverá contar com dados históricos, arquitetônicos e paisagísticos, conforme ficha disponibilizada pelo COMPAHC, elaborado por responsável técnico habilitado, contando com a colaboração do proprietário, o



qual deverá ser avaliado por profissional do IPURB, o qual poderá complementar as informações e indicará a atribuição do nível de preservação, que deverá ser aprovada pelo COMPAHC.

Art. 5º. Aos imóveis edificados objetos de preservação, recuperação e revitalização em virtude de valor cultural, histórico, arquitetônico e paisagístico, de acordo com a avaliação do setor de Patrimônio Histórico do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano, com a aprovação do COMPAHC, será atribuído um dos quatro níveis de preservação, assim definidos:

I - Nível 1: Inclui os imóveis componentes do Patrimônio Cultural que ensejam a preservação das características arquitetônicas, artísticas e decorativas internas e externas, de referência histórica e social para a comunidade local. Os bens enquadrados neste nível não poderão, em hipótese alguma, serem destruídos, descaracterizados ou inutilizados, podendo vir ou não a ser tombados. Sua preservação é de extrema importância para o resgate da memória da cidade.

II - Nível 2: Inclui os imóveis componentes do Patrimônio Cultural que ensejam a preservação de suas características arquitetônicas, artísticas e decorativas externas, ou seja, a preservação integral de sua(s) fachada(s) pública(s) e volumetria, as quais possibilitam a leitura tipológica do prédio. Poderão sofrer intervenções internas, desde que mantidas e respeitadas suas características estruturais e externas. Sua preservação é de extrema importância para o resgate da memória da cidade.

III - Nível 3: Inclui os imóveis componentes do Patrimônio Cultural que ensejam sua preservação devido às características de acompanhamento e complementaridade de imóveis classificados como de nível 1 (um) ou 2 (dois). Poderão sofrer intervenções internas e externas para qualificar e melhorar sua composição arquitetônica e urbana, acrescentando ou não novos elementos, desde que não descaracterizando sua volumetria e ambiência, já configuradas e de extrema importância para o contexto urbano da cidade.

IV - Nível 4: Inclui os imóveis componentes do Patrimônio Cultural cujas características arquitetônicas, artísticas e decorativas não apresentam caráter de excepcionalidade, acompanhamento e complementaridade arquitetônica ou, tendo este caráter, encontram-se em tal grau de descaracterização que podem vir a ser modificadas sem acarretar maiores perdas ao patrimônio histórico e cultural da cidade. Assim, os bens enquadrados neste nível poderão sofrer alterações internas e externas, acrescentando ou não novos elementos e demolições parciais.

§1º. Os bens edificados integrantes do inventário vigente, referentes ao inciso I do artigo 3, deverão ser enquadrados nos níveis 1 ou 2, salvo quando tenham sido objeto de demolição parcial anterior a esta lei.

§2º. Os bens imóveis referentes aos incisos II e III do artigo 3 poderão ser enquadrados em um dos quatro níveis, de acordo com os valores identificados na ficha cadastral.

§3º. A preservação volumétrica prevista nos níveis 1, 2 e 3 será conceituada como a conservação dos elementos arquitetônicos originais referente à volumetria da edificação, caracterizada pelo aspecto tridimensional do edifício, composto pelas paredes externas, fachadas e cobertura, em suas formas, dimensões e materialidade originais. As demolições



parciais – preservação de fachada – somente serão permitidas no nível 4 de preservação, em casos excepcionais.

Art. 6º. Poderão ser realizados, nos imóveis objetos de preservação, recuperação e revitalização em virtude de valor cultural, histórico, arquitetônico ou paisagístico, os seguintes tipos de intervenção:

I - conservação: a intervenção, de natureza preventiva que consiste na manutenção do estado preservado do bem cultural;

II - reparação: a intervenção, de natureza corretiva, que consiste na substituição, modificação ou eliminação dos elementos integrantes visando à permanência de sua integridade, ou estabelecer a sua conformidade com o conjunto;

III - restauração: a intervenção, de natureza corretiva, que consiste na reconstituição de sua feição original, mediante a recuperação da estrutura afetada e dos elementos destruídos, danificados ou descaracterizados, ou do expurgo de elementos estranhos;

IV - consolidação: a intervenção de natureza corretiva que consiste na obtenção de estabilidade estrutural de bem cultural;

V - reciclagem: a intervenção que consiste no reaproveitamento do bem cultural, adaptando-o para usos compatíveis com sua tipologia formal e características ambientais, sem prejuízo de sua linguagem ou natureza, mediante atitudes de conservação, reparação e restauração acrescentando ou não novos elementos necessários à nova utilização.

Art. 7º. As intervenções junto a imóveis objetos de preservação, recuperação e revitalização em virtude de valor cultural, histórico, arquitetônico ou paisagístico, poderão ser incentivadas através das seguintes medidas:

I – concessão de transferência do direito de construir e de majoração de até 50% (cinquenta por cento) na indenização por solo criado, conforme artigo 2 parágrafo 5 da Lei Municipal nº 6.153, de 08 de novembro de 2016, proporcional à área preservada, de acordo com o nível de preservação atribuído;

II – alteração das características de uso e ocupação do solo (altura e recuos), bem como alterações nas normas de edificação, considerado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto de Inovações (EII), delas decorrentes;

III – a emissão de Certidão de Patrimônio Histórico para fins de regularização de edificações objetos de preservação junto ao Registro de Imóveis, quando estas não estiverem averbadas;

IV – a concessão de desconto no IPTU do imóvel, num percentual máximo de 30% (trinta por cento), como contrapartida pela conservação preventiva anual dos imóveis, e de isenção de IPTU como contrapartida durante obras de restauro em bens enquadrados no nível 1 e 2 de preservação;

§1º. O incentivo citado no inciso I deve ser aplicado para fins de viabilização e financiamento de obras de restauro e conservação da edificação inventariada incluindo seu conjunto, podendo de forma complementar apresentar projeto de desenvolvimento, como ampliações e infra-estrutura, delimitando outros critérios que permitam sustentabilidade econômica à preservação do bem, para o qual deve apresentar projeto de restauro acompanhado de



cronograma físico-financeiro da obra, mediante o qual será liberado o valor necessário para a obra;

§2º. O incentivo citado no inciso I poderá também ser aplicado na forma de proteção da paisagem da ferrovia, devendo nesse caso, ser mantido recuo livre de novas construções, preservando as edificações integrantes do patrimônio ferroviário e executando projeto de qualificação paisagística;

§3º. O incentivo citado no inciso II (relação altura e recuos) somente poderá ser concedido mediante neutralização do impacto da inovação junto ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto de Inovações (EII), como forma de compensação a renúncia de outro dispositivo do mesmo tipo com fins à preservação do imóvel e à qualificação da paisagem urbana.

§4º. O incentivo citado no inciso II referente à altura somente poderá ser concedido nas Áreas de Interesse Histórico e Paisagístico (APPAC), mediante estudo de qualidade espacial e mitigação dos impactos na paisagem, como compensação à preservação de um bem inventariado de níveis 1 e 2, com fins à preservação do imóvel e qualificação da paisagem urbana.

§5º. O incentivo de desconto e isenção de IPTU somente será concedido mediante aprovação do COMPAHC, proporcionalmente ao nível de preservação, renovado anualmente, com base na comprovação das obras realizadas, que deverão ser previamente aprovadas no IPURB e executadas por responsável técnico habilitado.

§6º. O Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural – COMPAHC – emitirá resolução definindo os critérios para concessão dos benefícios citados, no prazo de 60 após a aprovação desta lei.

Art. 8º. Os projetos de intervenções junto a imóveis objetos de preservação, recuperação e revitalização em virtude de valor cultural, histórico, arquitetônico ou paisagístico, submetidos à apreciação do IPURB e aprovação do COMPAHC, deverão apresentar, no estudo de viabilidade, os seguintes documentos:

- I – Definição da área de intervenção e das áreas de influência do empreendimento;
- II – Histórico da edificação e sua relação com o entorno, através do preenchimento da ficha de descrição do imóvel (disponibilizada pelo COMPAHC);
- III – Conceito, justificativa e finalidade da intervenção;
- IV – Programa de ocupação da área;
- V – Anteprojeto da proposta com croquis e perspectivas;
- VI – Estudo prévio de impacto de vizinhança ou estudo de impacto de inovações quando for o caso;
- VII – Estimativa de custo das obras a serem realizadas ou cronograma físico financeiro, quando for o caso;
- VII – Solicitação da contrapartida referente à utilização dos incentivos previstos no artigo 7º da presente Lei.

Art. 9º. Em caso de realização de obra em imóvel objeto de preservação conforme artigo 3 deste anexo, sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, sejam



pessoas físicas ou jurídicas, serão aplicadas as penalidades previstas no Capítulo III da Lei Complementar nº 06, de 15 de julho de 1996.

§1º. Sem prejuízo de outras penalidades, em caso de início de obra sem autorização do Município, será exigida sua paralisação imediata até que o projeto obtenha aprovação, de forma a evitar prejuízos à preservação do imóvel;

§2º. Na hipótese de destruição, inutilização, descaracterização ou alteração de imóvel previsto no artigo 3 deste anexo, ficará sujeito a imposição de penalidade, constante no título com acréscimo de 80%, sem prejuízo de comunicação do fato ao MP, para fins de responsabilização;

§3º. Havendo mais de um responsável pelas agressões referidas, será solidária a responsabilidade pelo pagamento referente à penalidade;

§4º. Em caso de descumprimento da proposta de preservação acordada com o COMPAHC, que resulte em destruição ou descaracterização do imóvel, mesmo que parcial, os benefícios concedidos serão sustados.

Art. 10º. O proprietário ou usuário a qualquer título, de imóvel que utilizar dos incentivos citados, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado, atendendo à legislação vigente e ao direito social da propriedade.