



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO
GONÇALVES - IPURB
COMPLAN**

IPURB

**ATA DE REUNIÃO
EXTRAORDINÁRIA**

**COMISSÃO REVISÃO
PLANO DIRETOR**

Outubro / 2020

Assunto: Regimento Interno COMPLAN e outros assuntos

| | |
|----------------------|--|
| Data | 02/10/2020, Sexta-feira, 09h30min |
| Local | Sala de Reunião – IPURB |
| Participantes | Conforme lista de assinaturas em anexo. |

| Assuntos | Resumo da apresentação, comentários dos conselheiros e conclusões |
|--------------------------------|---|
| Abertura | A Arquiteta e Presidente do COMPLAN, Melissa Bertoletti Gauer, dá boas vindas aos participantes e inicia a reunião expondo a pauta que tratará sobre a análise de projetos e Lei dos Condomínios. |
| Processo 11428/2020 | A pauta se inicia com a análise do processo nº 11428/2020, Aprovação de projeto/Licenciamento de Construção/Alinhamento requerido por Forma Espaços Imobiliários Ltda. que trata da aprovação de projeto de uma construção destinada de um edifício comercial/serviços com área construída de 24.165,65m ² composta por 4 pavimentos, 3 subsolos, cobertura e terraço. O empreendimento em análise esta inserido na ZGT, a Presidente do COMPLAN apresenta as plantas do projeto, e relata que a altura está excedendo 0,95 cm e os recuos laterais que também excedem. A benfeitoria que o requerente oferece é o espaço gastronômico e os estacionamentos que seria útil para a comunidade. Representante da ASCON sugere pedir a qualidade espacial, no intuito de justificar as benfeitorias que a comunidade ganharia. Representante do CREA questiona que quanto a altura aprovaria, mas em relação aos recuos solicitaria uma readequação do projeto porque é cláusula pétrea, e sugere também a qualidade espacial. Todos os conselheiros aprovam a sugestão e dão andamento do processo analisado, em seguida encaminham ao grande grupo. |
| Processo 11755/2020 | Na sequência, passou-se a análise do processo nº. 11755/20 – Aprovação de projeto/Licenciamento de Construção/Alinhamento |

Elaborado por:

Jessica Souza



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO
GONÇALVES - IPURB
COMPLAN**

IPURB

**ATA DE REUNIÃO
EXTRAORDINÁRIA**

**COMISSÃO REVISÃO
PLANO DIRETOR**

Outubro / 2020

Assunto: Regimento Interno COMPLAN e outros assuntos

requerido por Hangar Empreendimentos Imobiliários Ltda, tendo em vista uma construção de uma edificação de uso comercial/serviço sita a Av. Nelson Carraro, 1414 esq. Rua Edalo Michelin e João Baptista Valduga, edificação de 1 pavimento, com área construída aproximada de 464,00m² a ser licenciada em um terreno composto por duas matrículas a serem unificadas, onde a área resultante confronta com 3 vias. O requerente propõe dois recuos frontais de 4,00m junto a Av. Nelson Carraro e João Baptista e um recuo que varia de 2,00 e 2,91m com a rua Edalo Michelin. A presidente do COMPLAN questiona que não tem previsto na lei as 3 frentes, então fica aprovada a proposta do requerente, considerando assim 2 recuso de frente, e um lateral.

Gilmar Pessuto

Na sequência, passou-se a análise da sugestão do Vereador Gilmar Pessuto, que está solicitando um estudo de viabilidade para alterar o índice de aproveitamento da ZOE1 de 0,8 para 1,5 justificando que a região onde se encontra, há terrenos de alto valor o que está inviabilizando os investimentos. Representante do CREA manifesta que não necessitaria do GI e COMPLAN para viabilizar a alteração, conforme o Art. 174 do Plano Diretor cita:

“Fica instituído o 1º PLANO ESTRATÉGICO TRANSITÓRIO, vigorando até que o mecanismo regular de formulação e implementação de Planos Estratégicos estabelecido nesta Lei esteja operante, contendo os seguintes componentes:

I - Todas as ZEIS do tipo 1 (um) já existentes, com seus respectivos planos de obras, orçamentos e cronogramas, conforme consta no ANEXO 7.1-PE;

II - O mapa de índice de aproveitamento básico, conforme descrito no ANEXO 6-PE;

III - O quadro de valores dos índices de aproveitamento básico, ANEXO 3.1-PE, que poderá ser estabelecido por decreto do Executivo imediatamente após a sanção desta Lei.

Elaborado por:

Jessica Souza



PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO
GONÇALVES - IPURB
COMPLAN

IPURB

ATA DE REUNIÃO
EXTRAORDINÁRIA

COMISSÃO REVISÃO
PLANO DIRETOR

Outubro / 2020

Assunto: Regimento Interno COMPLAN e outros assuntos

Parágrafo único. Todos os componentes do Plano Estratégico Transitório serão passíveis de atualização após 1 (um) ano de sua vigência, caso este venha a ter prazo de duração maior que isso.

Concluindo que todos os índices de aproveitamento complementares e básicos, podem ser alterados. O grupo sugere que a sugestão passe pelo COMPLAN para depois a procuradoria reveja se tem um embasamento e encaminha para o executivo fazer o decreto com o índice básico 1,0.

Lei dos Condomínios

A presidente do COMPLAN, leva em questão a Lei dos Condomínios que já foi analisado pelo Grande Grupo e precisa ser adequada ao Plano Diretor, IPURB sugeriu modificar os zoneamentos. Representante da ASCON opina que o IPURB teria que reler todos os Artigos e atualizar.

Segue as alterações sugeridas pelo IPURB:

Art. 1º. Fica alterada o **Art. 16** do Decreto 7.001 de 09 de novembro de 2009, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 16 - O condomínio horizontal de lotes somente poderá ocorrer em zoneamentos classificados como **ZOI1, ZOI2, ZOE1, ZOE2, ZR, ZER, ZPMP e ZPMB”.**

Justificativa: (antes constava **ZR** e **ZHU**, e no novo Plano Diretor estes zoneamentos foram renomeados).

(Retiramos a ZI Zona Industrial (possui lei própria para Condomínios Industriais), ZC1 Zona Comercial Principal), ZC2 Zona Comercial Secundária, ZGT Zona Gastronômica Turística, ZINST Zona Institucional, ZPA Zona de Proteção Ambiental, ZPAERO, Zona de Proteção ao Aeródromo e ZEH Zona Especial Hospitalar).

Art. 2º. Fica alterado o **Art. 17** do Decreto 7.001 de 09 de novembro de 2009, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17 - O tamanho mínimo do lote será aquele constante na Lei Municipal n 6.514 de 05 de junho de 2019, Art. 1º, no Quadro

Elaborado por:

Jessica Souza



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO
GONÇALVES - IPURB
COMPLAN**

IPURB

**ATA DE REUNIÃO
EXTRAORDINÁRIA**

**COMISSÃO REVISÃO
PLANO DIRETOR**

Outubro / 2020

Assunto: Regimento Interno COMPLAN e outros assuntos

n° 1", que estabelece como mínimo de **240,00 m²** (duzentos e quarenta metros quadrados), com testada mínima de **10,00m** (doze metros) para lotes de situação interna e **12,00m** (dez metros) para lotes de esquina;

Justificativa: (é a área do lote mínimo conforme Lei acima citada, que já foi alterada para se adequar com os zoneamentos do novo Plano Diretor).

Art. 3°. Fica alterado o **Art. 19** do Decreto 7.001 de 09 de novembro de 2009, passando a vigorar com a seguinte redação: "Art. 19 - Os parâmetros de ocupação (Taxa de Ocupação TO, Taxa de Impermeabilização TI e recuos) aplicáveis aos lotes, são os estabelecidos pelo Plano Diretor, consoante à **ZR**, com a seguinte especificidade, no tocante a altura máxima:
I - A altura máxima é de 2 (dois) pavimentos ou 7 m (sete metros) com relação ao meio-fio do passeio existente.

Justificativa: (a mudança na redação referente a altura máxima se dá devido à nova análise proposta pelo Plano Diretor, e quando o pavimento estiver abaixo do meio-fio de referência é automaticamente considerado subsolo e não computa na altura da construção). (o padrão **ZR** equivale aos parâmetros equivalentes a Zona Residencial).

Art. 4°. Esta alteração entra em vigor na data de sua publicação. (Fica revogado o Decreto 7.482 de 14 de dezembro de 2010).

(este Decreto que passa a distância mínima entre condomínios para **50,00m**).

Elaborado por:


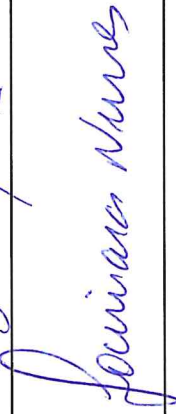
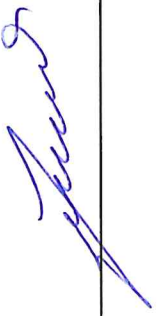
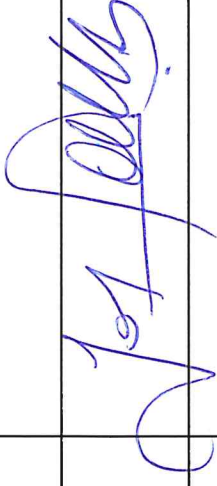
Jessica Souza

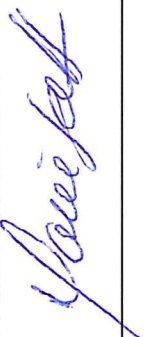
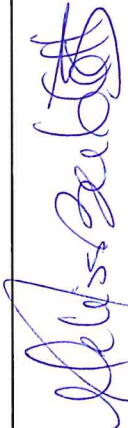

Reunião do COMPLAN _ Comissão Plano Diretor

Data 2/10/2020

Horário 09:30 horas

Local Sala de Reuniões do IPURB

| Entidades | Representante Titular | Assinatura | Representante Suplente | Assinatura |
|---|--------------------------------|---|---------------------------|--|
| AEARV - Associação dos Engenheiros e Arquitetos da Região dos Vinhedos | Matheus Cenci Vanni | | Roberson Da Fré | |
| ABEPAN - Associação Bento Gonçalves de Proteção ao Ambiente Natural | Ademar Franco de Castria | | Emerton Augusto Silvestre | |
| ASCON - Associação das Empresas das Construções Civil em Bento Gonçalves | Milton Milan |  | Valdir Ferrari | |
| ASCORI - Associação dos Corretores de Imóveis e Imobiliárias da Região Nordeste | Jocimara Nunes |  | Vinicius Lima Saturnino | |
| CIC - Centro da Indústria e Comercio de Bento Gonçalves | Adriano De Bacco |  | Gabriel Schuarts | |
| CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia | Rodrigo Cavallet | | Jaime Dall'Agnese |  |
| CRECI - RS- Conselho Regional de Corretores de Imóveis 3º Região - RS | Ramon Morbini | | | |
| IAB RS - Instituto de Arquitetos do Brasil - Núcleo Vinhedos da Serra Gaúcha | Márcio de Mendonça Lima Arioli | | Maikel Négri | |

| | | | | |
|---|--------------------|---|---------------------------|---|
| IPURB - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano | Vanderlei Mesquita | | Maira Zatt |  |
| IPURB - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano | Melissa Bertoletti |  | Roberto O. Souza | |
| OAB - Ordem dos Advogados do Brasil | Jaime Romagna |  | Cinara Marques dos Santos | |
| UCS/CARVI - Campus Universitário da Região dos Vinhedos | André Melati | | Eliza Bergamaschi | |