



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

TÍTULO I

DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL, DOS CONCEITOS, OBJETIVOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS

[CAPÍTULO I](#)

[DO PLANO DIRETOR, DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS](#)

[CAPÍTULO II](#)

[DOS OBJETIVOS](#)

[CAPÍTULO III](#)

[DOS PRINCÍPIOS](#)

[CAPÍTULO IV](#)

[DAS DIRETRIZES](#)

[CAPÍTULO V](#)

[DAS ESTRATÉGIAS](#)

TÍTULO II

DA ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

[CAPÍTULO I](#)

[DAS UNIDADES DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL](#)

[Seção I](#)

[Macrozonas](#)

[Subseção I](#)

[Macrozona 1 - Setor Central](#)

[Subseção II](#)

[Macrozona 2 - Setor Oeste](#)

[Subseção III](#)

[Macrozona 3 - Setor Leste](#)

[Subseção IV](#)

[Das Macrozonas Rurais](#)

[Caí/Caracol, Caí/Saiqui e Sinos/Paranhana](#)

[Seção II](#)

[Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental – UGPA](#)

[Seção III](#)

[Unidade de Vizinhança – UV](#)

[CAPÍTULO II](#)

[DA ESTRUTURAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO](#)

[Seção I](#)

[Das Articulações Viárias Regionais e Municipais](#)



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Subseção I

Das Estradas Municipais

Subseção II

Das Rodovias Estaduais

CAPÍTULO III

DA ESTRUTURA AMBIENTAL

CAPÍTULO IV

DOS EQUIPAMENTOS DE REFERÊNCIA MUNICIPAL OU REGIONAL

CAPÍTULO V

DOS TERRITÓRIOS ESTRATÉGICOS

Seção I

Das Áreas Especiais de Interesse (AEI)

Subseção I

Das Áreas Especiais de Interesse Social

Subseção II

Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural (AEIHC)

Subseção III

Áreas Especiais de Interesse Turístico Ambiental (AEITA)

Seção II

Áreas de Intervenção Planejada (AIP)

Seção III

Área de Projeto Estratégico (APE)

CAPÍTULO VI

DAS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS E AMBIENTAIS

Seção I

Das Restrições Legais de Infraestrutura

Seção II

Das Restrições Legais Ambientais

CAPÍTULO VII

DAS ÁREAS DE RISCO, SUJEITAS A INUNDAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES DE MASSA

TÍTULO III

DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO, DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS

CAPÍTULO I

DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

CAPÍTULO II

DA DIMENSÃO DA MOBILIDADE



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Seção I

Da Macromalha Viária Municipal

Seção II

Da Integração e Articulação Regional

Seção III

Da Mobilidade Intra Urbana

Subseção I

Hierarquia Viária

Subseção II

Diretrizes e Gravames Viários

Subseção III

Mobilidade Suave e Ativa

Subseção IV

Transporte Coletivo

Subseção V

Transporte de Carga

Subseção VI

Pólos Geradores de Tráfego e Estacionamento

CAPÍTULO III

DA DIMENSÃO DO AMBIENTE NATURAL

Seção I

Preservação dos Serviços Ecossistêmicos

Subseção I

Estrutura Ambiental Fundamental

Subseção II

Estrutura Ambiental Integrada

Seção II

Infraestrutura para a Preservação do Ambiente Natural

Subseção I

Abastecimento de Água

Subseção II

Esgoto Sanitário

Subseção III

Drenagem Pluvial

Subseção IV

Manejo de Resíduos

Subseção V



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Eficiência Ambiental

CAPÍTULO IV

DA DIMENSÃO DO BEM-ESTAR SOCIOECONÔMICO

Seção I

Da Qualificação do Ambiente Antrópico

Subseção I

Das Áreas Livres de Uso Comum

Subseção II

Dos Equipamentos Comunitários

Subseção III

Da Identidade Cultural, Paisagem e Turismo

Subseção IV

Da Habitação de Interesse Social

Seção II

Do Desenvolvimento Socioeconômico

Subseção I

Da Inovação e da Capacitação Profissional

Subseção II

Da Atratividade Econômica

CAPÍTULO V

DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETO

TÍTULO IV

DA ESTRATÉGIA DE GOVERNANÇA E GESTÃO

CAPÍTULO I

DOS CONCEITOS

Seção I

Da Governança Urbana

Seção II

Do Sistema de Gestão

CAPÍTULO II

DOS COMPONENTES DA ESTRUTURA DO SISTEMA DE GESTÃO – SIGES

Seção I

Do Conselho Estratégico de Governo

Seção II

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

Seção III



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

[Da Gestão Democrática da Cidade e do Conselho Municipal do Plano Diretor](#)

[Seção IV](#)

[Do Conselho Municipal do Meio Ambiente e do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico](#)

[Seção V](#)

[Da Participação da Comunidade](#)

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DE SUPORTE DO SISTEMA DE GESTÃO

[Seção I](#)

[Banco de Dados Municipal](#)

[Seção II](#)

[Indicadores de Desempenho Urbano Territorial](#)

[Seção III](#)

[Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial \(SAM\)](#)

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E DA APROVAÇÃO DE PROJETOS URBANÍSTICOS E DE EDIFICAÇÃO

[Seção II](#)

[Do Estudo de Viabilidade Urbanística e Ambiental \(EVU-A\)](#)

[Seção III](#)

[Estudo de Impacto de Vizinhança \(EIV\)](#)

CAPÍTULO V

DAS FONTES DE CUSTEIO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS VINCULADOS AO PLANO DIRETOR

[Seção I](#)

[Fundo de Ordenamento Urbano e Rural](#)

[Seção II](#)

[Dos Incentivos Tributários e Ambientais](#)

CAPÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

[Seção I](#)

[Direito de Preempção](#)

[Seção II](#)

[Outorga Onerosa Direito de Construir](#)

[Seção III](#)

[Transferência do Direito de Construir](#)

[Seção IV](#)

[Direito de Superfície](#)

[Seção V](#)



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Operações Urbanas Consorciadas

Seção VI

Concessão Urbanística

Seção VII

Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios

Subseção I

Do IPTU progressivo no tempo relativo ao parcelamento e/ou edificação compulsórios

Subseção II

Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública relativo ao parcelamento e/ou edificação compulsórios

Seção VIII

Instrumentos de Regularização Fundiária

Seção IX

Dos Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural

Seção X

Do Reajuste Fundiário

TÍTULO V

DA REGULAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL

CAPÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS APLICADAS AO LOTE E

A EDIFICAÇÃO

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS DE USO DO SOLO

CAPÍTULO III

DAS ATIVIDADES

Seção I

Das Atividades Especiais de Grande Porte

Seção II

Das Atividades Geradoras de Incomodidades

CAPÍTULO IV

DAS REGRAS E PARÂMETROS DO LOTE E DA EDIFICAÇÃO

Seção I

Regras de Conformidade do Lote e da Edificação

Subseção I

Do Gabarito Volumétrico

Subseção II



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

[Do Índice de Aproveitamento \(IA\)](#)

[Subseção III](#)

[Das Áreas Construídas, Computáveis e Não Computáveis](#)

[Subseção IV](#)

[Da Taxa de Ocupação \(TO\)](#)

[Subseção V](#)

[Da Taxa de Permeabilidade](#)

[Subseção VI](#)

[Da Taxa de Vegetação \(TV\)](#)

[Subseção VII](#)

[Da Referência de Nível \(RN\)](#)

[Subseção VIII](#)

[Da Altura das Edificações](#)

[Subseção IX](#)

[Dos Recuos das Edificações](#)

[Subseção X](#)

[Das Dimensões das Edificações](#)

[Seção II](#)

[Das Características Específicas das Edificações](#)

[Subseção I](#)

[Dos Subtelhados](#)

[Subseção II](#)

[Dos Corpos Avançados](#)

[Subseção III](#)

[Dos Terraços](#)

[Subseção IV](#)

[Dos Mezaninos](#)

[Subseção V](#)

[Dos Pergolados](#)

[Subseção VI](#)

[Das Edículas](#)

[Subseção VII](#)

[Dos Reservatórios](#)

[Subseção VIII](#)

[Dos Elementos Singulares da Paisagem Urbana](#)

[Subseção IX](#)

[Dos Equipamentos Turísticos em Altura](#)



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Subseção X

Pórticos, Guaritas e Acessos Cobertos

Subseção XI

Dos Subsolos

Subseção XII

Dos Muros e Fechamentos

Seção III

Das Garagens, Estacionamentos e Circulação de Veículos

CAPÍTULO VI 171

DAS REGRAS E PARÂMETROS DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Definições e Conceitos

Seção II

Do Regramento Urbanístico do Parcelamento do Solo

Subseção I

Da Destinação de Solo Público para Sistema Viário

Subseção II

Da Destinação de Solo Público para Espaços Abertos de Uso Coletivo e Áreas Institucionais

Seção III

Das Modalidades de Parcelamento do Solo

Subseção I

Do Desmembramento e do Desdobro

Subseção II

Do Reparcelamento

Subseção III

Dos Loteamentos

Subseção IV

Do Loteamento de Acesso Controlado

Subseção V

Do Parcelamento de Solo na Área de Ocupação Rarefeita

Seção IV

Das Normas Gerais do Regime Urbanístico Aplicadas ao Parcelamento do Solo

Seção V

Da Inserção do Parcelamento do Solo na Área Urbana

Seção VI

Das Vedações e Restrições



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Subseção I

Da Relação do Parcelamento do Solo com as Áreas de Preservação Permanente

Subseção II

Da Infraestrutura no Parcelamento do Solo

Subseção III

Das dimensões máximas nos Projetos de Parcelamento

Seção VII

Dos Prazos e Condições do Licenciamento

CAPÍTULO VII

DOS CONDOMÍNIOS

Seção I

Das Definições e Conceitos

Seção II

Do Condomínio Urbano Simples

Seção III

Do Condomínio Edifício

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

Seção V

Das Áreas destinadas a Uso Comum dos Condôminos e Solo Público

Seção VI

Dos Prazos e Condições de Licenciamento

Seção V

Dos Áreas Destinadas a Uso Comum

TÍTULO VI

DO CONTROLE DOS IMPACTOS E DO DESEMPENHO URBANO-AMBIENTAL

CAPÍTULO I

DOS IMPACTOS CUMULATIVOS E IMEDIATOS SOBRE O TERRITÓRIO

Seção I

Do Impacto Imediato sobre a Mobilidade Urbana

Seção II

Do Impacto sobre o Ambiente Natural e Serviços Ecossistêmicos

Subseção I

Do Esgotamento Sanitário

Subseção II

Da Infiltração de Águas Pluviais e Drenagem



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Subseção III

Da Compensação da Supressão Vegetal

Seção III

Do Impacto sobre o Bem-Estar Socioeconômico

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS DE DESEMPENHO DO LOTE E DA EDIFICAÇÃO

Seção I

Desempenho e Adequação Volumétrica

Seção II

Da Estrutura Visual da Paisagem

Seção III

Do Desempenho Sustentável da Edificação

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Dos Prazos Gerais para Regulamentação dos Planos, Programas e Projetos

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Seção I

Da Aplicabilidade do PDDUA e suas Alterações, Reavaliações e Complementações aos Processos em Curso

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Seção I

Dos Anexos



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR XXX/2026

DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL

DO MUNICÍPIO DE CANELA

Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Territorial e Ambiental do Município de Canela, instituindo o novo **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental** do território e dá outras providências.

O Prefeito de Canela, no uso de suas atribuições legais, FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

TÍTULO I

DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL, DOS CONCEITOS, OBJETIVOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS

CAPÍTULO I

DO PLANO DIRETOR, DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Canela, instituindo o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Canela, aplicando-se à totalidade do seu território.

Parágrafo único. O Plano Diretor de Canela trata dos seguintes conteúdos, nos Títulos I a VII e anexos, que fazem parte integrante desta Lei:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Título I – Do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, dos Conceitos, Objetivos, Diretrizes e Estratégias;
- II. Título II – Da Estratégia de Estruturação do Território;
- III. Título III – Das Estratégias de Ação, dos Planos, Programas e Projetos;
- IV. Título IV – Da Estratégia de Governança e Gestão;
- V. Título V – Da Regulação Urbanística e Ambiental;
- VI. Título VI – Do Controle dos Impactos e do Desempenho Urbano-Ambiental;
- VII. Título VII – Das Disposições Gerais, Transitórias e Finais.

Art. 2º A presente Lei tem, como base, os fundamentos e objetivos expressos na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade, na Lei Orgânica do Município de Canela, nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável -ODS 11 da ONU – Cidades e Comunidades Sustentáveis e na Agenda Urbana 2030 da Organização das Nações Unidas – ONU.

Art. 3º O Município deverá reconhecer os serviços ecossistêmicos como ativo estratégico para o desenvolvimento social, econômico e territorial sustentável, devendo sua proteção, uso racional e integração orientar todas as políticas de planejamento.

Parágrafo único. A implementação desta política observará os princípios da equidade socioambiental, da função socioambiental da terra e da justiça intergeracional, assegurando o direito das presentes e futuras gerações a um ambiente ecologicamente equilibrado e socialmente justo.

Art. 4º O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual contemplar como prioridades os seus princípios, os objetivos, as diretrizes e os projetos nele contidos.

Art. 5º O Plano Diretor, inclusive seus anexos, somente poderá ser alterado, reavaliado, complementado ou detalhado através de Lei Complementar, fundamentada, ouvidos os Conselhos Municipais, e ainda, cumpridas as determinações estabelecidas na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Parágrafo único. A revisão do Plano Diretor observa um prazo referencial de 10 (dez) anos, podendo ser promovidas alterações que atendam a projetos e planos estratégicos, de interesse público, social ou ambiental, e ainda, ajustes ou correções que se mostrarem justificadamente inaplicáveis ou incompatíveis com as diretrizes gerais desta Lei, mediante pareceres favoráveis dos Conselhos Municipais.

Art. 6º Para fins de interpretação e aplicação desta Lei, os termos técnicos utilizados ao longo do texto estão definidos no Glossário de Termos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, o qual integra esta Lei como Anexos 1.2 e 1.7.2.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS

Art. 7º São objetivos do Novo Plano Diretor de Canela:

- I. Ordenar e distribuir de forma equilibrada a ocupação do solo urbano;
- II. Assegurar o acesso pleno da população a serviços, equipamentos urbanos e comunitários, infraestrutura e moradia digna;
- III. Preservar, recuperar e regenerar o ambiente natural, garantindo sua sustentabilidade;
- IV. Proteger o meio ambiente e a saúde da população, prevenindo e mitigando impactos negativos;
- V. Consolidar a conectividade intraurbana e regional, promovendo a integração dos diferentes modais de mobilidade;
- VI. Estimular e assegurar a participação da comunidade nos processos de decisão relacionados ao desenvolvimento municipal;
- VII. Apoiar e fomentar o desenvolvimento econômico, valorizando o turismo, a inovação e o meio natural;
- VIII. Prevenir riscos ambientais e reduzir vulnerabilidades sociais e territoriais;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- IX. Definir prioridades para o desenvolvimento urbano e territorial, de acordo com critérios de equidade e eficiência;
- X. Organizar e fortalecer o sistema de gestão do desenvolvimento territorial, com base em instrumentos de monitoramento, avaliação e transparência.

CAPÍTULO III
DOS PRINCÍPIOS

Art. 8º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e o Plano Diretor de Canela são:

- I. Função Social da Cidade, compreende o pleno exercício do direito à Cidade, a partir da promoção da justiça social, da melhoria da qualidade de vida e bem-estar do seus habitantes, reduzindo as desigualdades sociais através do desenvolvimento ordenado e garantindo o acesso à habitação, ao trabalho, ao lazer, à educação, à saúde, à segurança, à prestação de serviços públicos, à moradia, ao planejamento, ao saneamento básico, à preservação do patrimônio cultural e natural e a sustentabilidade urbana.
- II. Função Social da Propriedade Urbana, como forma de efetivar o exercício do direito da propriedade mediante as regras do ordenamento territorial de acordo com o previsto nesta Lei;
- III. Função Social da Propriedade Rural como constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV. Equidade e Inclusão Social e Territorial; compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município de Canela;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- V. Direito à Cidade como forma de compreender o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas;
- VI. Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado compreende o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano;
- VII. Gestão Democrática como exercício efetivo da democracia participativa, de forma a se promover e garantir uma ampla participação social no processo de desenvolvimento territorial;
- VIII. O compartilhamento de responsabilidades entre o Poder Público e a iniciativa privada no cumprimento das normas e na gestão urbana;
- IX. A proteção e valorização do Meio Ambiente Natural e da Paisagem Cultural promovendo o enfrentamento das mudanças climáticas e a preservação dos atributos naturais e culturais da cidade;
- X. A aproximação entre os locais de moradia e de trabalho, através da promoção da miscigenação de usos do solo nos bairros, possibilitando o encurtamento de distâncias, o rápido acesso ao comércio e serviços e a geração de novas oportunidades de trabalho e renda.

Parágrafo único. Serão observados na implementação da Política Urbana:

- a) garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- b) urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- c) prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- d) ocupação gradativa de vazios urbanos, evitando a dispersão urbana;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- e) recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;
- f) acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- g) garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

CAPÍTULO IV
DAS DIRETRIZES

Art. 9º São diretrizes gerais da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e o Plano Diretor de Canela:

- I. O uso de parâmetros urbano-ambientais na análise e planejamento municipal abrangendo desde a vizinhança imediata de uma edificação até o Município em seu contexto regional, visando monitorar a evolução do território e subsidiar as tomadas de decisão envolvendo o Orçamento Municipal e a hierarquização das ações vinculadas a Mobilidade Urbana, Ambiente Natural e Bem Estar Socioeconômico.
- II. A compatibilização do planejamento territorial com as bacias e sub bacias hidrográficas do Município;
- III. A redução das desigualdades territoriais entre os Setores Leste e Oeste do Município, equilibrando a distribuição da infraestrutura urbana, serviços e equipamentos urbanos entre os dois setores.
- IV. A integração das exigências urbanísticas, ambientais e administrativas dispostas pelo PDDUA (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental), oferecendo segurança jurídica às regras de aprovação de projetos;
- V. A preservação das áreas de importância ambiental como estratégia para garantir a preservação, geração e regeneração de corredores ecológicos de biodiversidade;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- VI. O desenvolvimento de instrumentos de estímulo e controle para sustentabilidade urbanística e edilícia;
- VII. A utilização de Soluções Baseadas na Natureza (SBN), em especial no que diz respeito à drenagem urbana, de modo a prevenir alagamentos e o aumento da vulnerabilidade geológica.
- VIII. O planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, de modo a otimizar o uso da infraestrutura de mobilidade urbana e aumentar a acessibilidade da população ao comércio, equipamentos e serviços urbanos.
- IX. O incentivo à produção de Habitação de Interesse Social integrada a equipamentos sociais e culturais e ao acesso às áreas verdes;
- X. As contrapartidas dos impactos gerados pela ocupação do solo sobre os serviços ecossistêmicos através do vínculo entre o Direito de Construir e a Valoração dos Serviços Ecossistêmicos baseado em conceitos de Área Equivalente de Biodiversidade e Área Equivalente de Compensação.
- XI. A utilização dos dados e informações do SIGES (Sistema de Gestão) como subsídio para a participação comunitária no processo de planejamento territorial.

CAPÍTULO V
DAS ESTRATÉGIAS

Art. 10 O Plano Diretor de Canela é o instrumento da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental visando garantir que o desenvolvimento socioeconômico de Canela esteja indissoluvelmente articulado com a sustentabilidade ambiental do Município, através de três Estratégias:

- I. Estratégia de Estruturação Territorial;
- II. Estratégia de Governança e Gestão;
- III. Estratégias de Ação.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º A Estratégia de Estruturação Territorial configura e localiza geograficamente, através de um Modelo Espacial, os componentes do espaço municipal considerados como essenciais para o planejamento da dinâmica territorial de Canela como as Unidades de Estruturação Territorial, a Estrutura Viária Municipal básica, a Estrutura Ambiental Fundamental, os Equipamentos de Referência Municipal e Regional e os Territórios Estratégicos, considerados como prioritários para acelerar o desenvolvimento socioeconômico e ambiental do Município

§2º A Estratégia de Governança e de Gestão que, vinculada aos Instrumentos da Política Urbana, articula-se com o Modelo Espacial através do Sistema de Gestão (SIGES).

I. O Sistema de Gestão (SIGES) é a estrutura institucional e procedimental que assegura a execução coordenada, a participação social contínua, o monitoramento dos resultados e a revisão periódica do Plano Diretor, promovendo a governança urbana democrática e o cumprimento dos princípios do Estatuto da Cidade através de suas ferramentas (Banco de Dados Municipal, Indicadores de Desempenho Urbano Territorial, Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial - SAM

§3º As Estratégias de Ação emanam de Objetivos, Princípios, Diretrizes e Metas a serem perseguidas pelo Plano Diretor e são constituídas por um conjunto de iniciativas caracterizadas por Planos, Programas e Projetos pertencentes às dimensões de Mobilidade, de qualificação do Ambiente Natural e de desenvolvimento do Bem Estar Socioeconômico.

TÍTULO II

DA ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DAS UNIDADES DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL

Art. 11 As Unidades de Estruturação Territorial constituem subdivisões territoriais com o objetivo de descrever, de modo multiescalar, características identitárias que subsidiem o planejamento específico de setores do espaço municipal.

Parágrafo único. São Unidades de Estruturação Territorial:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Macrozonas;
- II. Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental – UGPA; e as
- III. Unidade de Vizinhança – UV

Seção I

Macrozonas

Art. 12 O município de Canela é dividido em seis Macrozonas, sendo três urbanas e três rurais, descrito no Anexo 2.1, sendo elas:

- I. Macrozona 1 - Setor Central;
- II. Macrozona 2 - Setor Oeste;
- III. Macrozona 3 - Setor Leste;
- IV. Macrozona 4 – Caí/Caracol;
- V. Macrozona 5 – Caí / Saiqui; e
- VI. Macrozona 6 – Sinos/Paranhana.

Art. 13 As Macrozonas constituem unidades territoriais de grande porte com diferentes características identitárias.

§1º Entre as características identitárias incluem-se vizinhanças a municípios limítrofes, acessos a infraestruturas regionais além de características intra urbanas e rurais (paisagísticas, ambientais, usos do solo) específicas.

§2º As características identitárias de cada Macrozona devem ser correlacionadas a demandas específicas por infraestruturas de mobilidade e saneamento e ações vinculadas à preservação do patrimônio ambiental e cultural bem como interações específicas com municípios vizinhos e infraestruturas regionais.

§3º As Macrozonas Rurais deverão ser objeto de Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico-Rural, a ser desenvolvido e implementado em prazos definidos nas Disposições Finais e Transitórias desta Lei.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Subseção I

Macrozona 1 - Setor Central

Art. 14 A Macrozona 1 – Setor Central compreende a área com maior densidade demográfica, de comércio e de serviços do Município e corresponde ao núcleo urbano histórico que preserva características ambientais e morfológicas originais.

Parágrafo único. Considerando a relevância histórica e funcional do Setor Central, a Macrozona 1 prevê a implementação de medidas que assegurem a qualificação do espaço público, a valorização do patrimônio histórico e a promoção da mobilidade suave e ativa.

Subseção II

Macrozona 2 - Setor Oeste

Art. 15 A Macrozona 2 – Setor Oeste abriga importantes eixos de comércio, serviços e entretenimento vinculados a conexão com Gramado e acesso ao Parque do Caracol, abrangendo áreas com características predominantemente residenciais com baixa densidade de ocupação e grande oferta de áreas verdes concentrando, em conjunto com a Macrozona 1, a população flutuante e a maior parte dos condomínios horizontais por unidades autônomas e loteamentos de acesso controlado do município.

Parágrafo único. Observada a importância dos eixos de conexão com Gramado e com Parque do Caracol, assim como as características ambientais das áreas residenciais, a Macrozona 2 deve concentrar ações voltadas para a qualificação das bordas das conexões rodoviárias e programas de incentivo a urbanidade, a caminhabilidade e a preservação das áreas verdes nas áreas residenciais.

Subseção III

Macrozona 3 - Setor Leste

Art. 16 A Macrozona 3 – Setor Leste abriga importante conexão com São Francisco de Paula e campos de Cima da Serra, o acesso à rodovia que conecta o Município a Caxias do Sul e a maior concentração de população permanente com baixos índices de acesso à infraestrutura de saneamento, baixa oferta de áreas verdes, de equipamentos públicos e serviços básicos.

Parágrafo único. Dadas suas características específicas, a Macrozona 3 deve ser objeto de ações que visem qualificar e facilitar os acessos aos municípios vizinhos, promover a melhoria das infraestruturas básicas de saneamento e mobilidade, estimular a qualificação dos



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

espaços residenciais através do aumento da oferta de comércio e serviços públicos bem como de áreas verdes de fácil acesso comunitário.

Subseção IV

Das Macrozonas Rurais

Caí/Caracol, Caí/Saiqui e Sinos/Paranhana

Art. 17 A Macrozona 4 – Setor Caí/Caracol corresponde ao setor setentrional da área rural do Município, compreendendo a bacia do arroio Caracol e local de vários atrativos turísticos e ainda a APA Corredores da Biodiversidade de Canela configurando uma região com alta pressão para o desenvolvimento turístico e, ao mesmo tempo, ainda desprovida de legislação específica capaz oferecer estratégias adequadas, sob o ponto de vista ambiental e imobiliário, ao ordenamento do território.

Parágrafo único. O território da Macrozona 4 deve levar em consideração as infraestruturas de acesso local e regional aos atrativos turísticos, as características naturais da região e promover, em harmonia com tais características, o desenvolvimento turístico e rural, na forma a ser definida pelo Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico Rural.

Art. 18 A Macrozona 5 – Caí/Saiqui corresponde ao setor setentrional da área rural do Município e compreende a bacia do arroio Saiqui, com predominância de áreas com ocupação antrópica rarefeita e produção agropecuária com prevalência de silvicultura.

Parágrafo único. A Macrozona 5 circunscreve ações de ordenamento territorial que levem em consideração a vocação agropecuária da área e os modos de produção local envolvendo arranjos socioeconômicos, usos do solo, a preservação e regeneração da estrutura ambiental impactada pela silvicultura como reserva estratégica para a compensação de serviços ecossistêmicos e definição de áreas de interesse para o desenvolvimento turístico da região, na forma a ser definida pelo Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico-Rural.

Art. 19 A Macrozona 6 – Sinos/Paranhana corresponde ao setor Sul da área rural do Município, compreendendo a bacia do Paranhana, o Vale do Chapadão e o Vale do Quilombo e seus mirantes, todos dotados de altíssimo valor ambiental cênico, e as conexões aos municípios vizinhos, alternativas à RS 235, nomeadamente Gramado, Três Coroas e São Francisco de Paula.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Parágrafo único. O ordenamento territorial da Macrozona 6 deve levar em consideração o valor ambiental e cenográfico da paisagem, a configuração e qualificação dos principais acessos ao Anel Viário Rural Sul e o potencial de aproveitamento socioeconômico, cultural, histórico e turístico da região, na forma a ser definida pelo Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico-Rural.

Art. 20 Enquanto o Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico-Rural não entrar em vigor, adotam-se as disposições previstas no Art. 281 desta Lei.

Seção II

Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental – UGPA

Art. 21 Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental (UGPA), especializadas no Anexo 2.3 e conforme redação, constituem recortes espaciais criados com referência às divisões hidrográficas originadas em sub-bacias e microbacias, visto a forte correlação entre o sistema hídrico e a gestão e proteção ambiental de uma determinada região.

§1º A divisão territorial em UGPA tem como objetivos principais:

- I. Apoiar a conservação e regeneração dos serviços ecossistêmicos;
- II. Dar suporte a territorialização de políticas, diretrizes e objetivos relacionados ao desenvolvimento ambiental;
- III. Facilitar a fiscalização e o monitoramento do cumprimento das leis ambientais;
- IV. Facilitar a identificação e a implementação de compensações e mitigações devidas por novos empreendimentos na Unidade.

§2º As Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental (UGPA) abrangem a:

- I. Promoção de programas de educação ambiental;
- II. Análise de impactos ambientais decorrentes da transformação do uso e da ocupação do solo;
- III. Gestão de áreas protegidas;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

IV. Resposta da infraestrutura de saneamento às demandas da expansão demográfica, assegurando a preservação dos serviços ecossistêmicos existentes na área delimitada pela Unidade.

§3º As Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental (UGPA) têm um papel estratégico na integração de serviços ecossistêmicos à gestão ambiental e de saneamento, considerando as características específicas de cada Unidade, tais quais:

- I. A formação de corredores ecológicos por matas ciliares ao longo dos cursos d'água em áreas urbanas;
- II. A preservação de encostas situadas nos divisores de bacias hidrográficas;
- III. A restauração da qualidade da água dos corpos hídricos incidentes no município;
- IV. A preservação e regeneração dos serviços ecossistêmicos essenciais.

§4º A revisão do Plano de Saneamento do Município deve considerar as Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental (UGPA) como referência espacial na gestão dos serviços de saneamento, integrando os serviços ecossistêmicos relacionados à água e à biodiversidade, especialmente no que diz respeito ao tratamento do esgoto sanitário e ao gerenciamento da drenagem urbana.

Seção III

Unidade de Vizinhança – UV

Art. 22 As Unidades de Vizinhança (UV), especializadas no Anexo 2.2, são delimitações espaciais intraurbanas, configuradas em módulos constituídos por quadras e vias que compartilham características morfológicas, funcionais, ocupação antrópica e atividades sócio econômicas comuns, podendo assim serem tratadas, a exemplo dos setores censitários, como unidades de análise e intervenção no planejamento e ordenamento territorial em escala local.

Parágrafo único. As Unidades de Vizinhança têm como objetivos:

- I. Identificar demandas e necessidades locais, facilitando o detalhamento de medidas para qualificação do espaço público;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- II. Monitorar, mensurar e comparar, a nível municipal, a demanda local por infraestruturas de saneamento, de mobilidade e de bem estar socioeconômico;
- III. Apoiar, através dos seus dados e informações armazenados pelo Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM), a participação direta dos moradores na formulação de estratégias e implementação de políticas urbanas, adequadas às necessidades locais, avançando em direção a maior autonomia nos processos de tomada de decisão.

CAPÍTULO II
DA ESTRUTURAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 23 O Sistema Viário, parte essencial da infraestrutura para a mobilidade municipal, é constituído por diferentes eixos de comunicação viários (estradas, avenidas, ruas, caminhos, ciclovias entre outros) organizados hierarquicamente e dotados de características técnicas e dimensionais capazes de proporcionar eficiência, segurança e conforto aos usuários dos modais de transporte.

Art. 24 As características principais dos componentes do Sistema Viário, conceitos, objetivos e diretrizes estão descritas na Dimensão de Mobilidade, conforme redação constante no Capítulo II do Título III, desta Lei Complementar.

Art. 25 Os principais eixos de comunicação viária constituem a Macro Malha Viária Municipal e integram o Modelo Espacial, constituindo o suporte físico essencial de articulação da mobilidade urbana em seus diversos modais de transporte.

Art. 26 A representação esquemática da Macro Malha Viária Municipal, está especializada no Anexo 2.7 e conforme redação;

- I. Descreve, espacialmente, os principais elementos constituintes da infraestrutura de mobilidade, considerando os meios de transporte motorizados e os não motorizados;
- II. Orienta as adições e alterações físicas no sistema viário, visando assegurar que os principais elementos constituintes da infraestrutura de mobilidade estejam articulados para garantir a fluidez, conforto e a segurança do tráfego municipal.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

III. Parágrafo único. Os conceitos, objetivos e diretrizes relacionados à Macromalha Viária Municipal estão detalhados na Seção I do Capítulo II do Título III desta Lei Complementar.

Seção I

Das Articulações Viárias Regionais e Municipais

Art. 27 Articulações Viárias Regionais e Municipais visam conectar e integrar áreas urbanas e rurais do Município aos municípios limítrofes e às rodovias estaduais e federais.

Art. 28 As faixas de domínio correspondentes às Articulações Viárias Regionais e Municipais constituem áreas públicas que visam garantir a segurança e conforto de seus usuários, reservar espaços adequados para o apoio operacional a redes de infraestrutura e de equipamentos urbanos, turísticos e ambientais.

Subseção I

Das Estradas Municipais

Art. 29 As Estradas Municipais devem obedecer a parâmetros, seções e perfis definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Mobilidade Urbana (Lei Municipal 4443/2020, ou a que vier a substituí-la) e replicados no Anexo 1.10 desta Lei.

Parágrafo único. É obrigado, na Zona Rural, reservar uma faixa de domínio de 15m (quinze metros) a partir do eixo da via para cada lado da Estrada.

Subseção II

Das Rodovias Estaduais

Art. 30 Os imóveis com frente para as rodovias estaduais devem obedecer ao regramento das faixas de domínio e a reserva de faixa não edificante:

I. A largura mínima da faixa de domínio das estradas estaduais será definida de acordo com o alinhamento estabelecido pela Empresa Gaúcha de Rodovias (EGR) ou pelo órgão estadual competente.

II. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias federais, estaduais e municipais, a reserva de faixa não edificável nos trechos que atravessam os perímetros urbanos, terá limite mínimo de 10,00m (dez metros) de largura, conforme legislação federal, excetuando-se a rodovia ERS-235, que será de 5,00m (cinco metros) de largura.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

III. O recuo frontal, previsto na área urbana através do regime urbanístico, e a reserva de faixa não edificante poderão ser sobrepostos, prevalecendo sempre o mais restritivo.

CAPÍTULO III

DA ESTRUTURA AMBIENTAL

Art. 31 A Estrutura Ambiental, especializada no Anexo 2.13, é composta pelos elementos territoriais e funcionais que sustentam serviços ecossistêmicos essenciais ao equilíbrio ambiental, à preservação da biodiversidade e à promoção da qualidade de vida.

§1º A Estrutura Ambiental que orienta o ordenamento territorial e a ocupação do solo é composta por duas categorias complementares:

- I. Estrutura Ambiental Fundamental, constituída pelos elementos naturais estruturantes (bacias, sub-bacias, Área de Preservação Permanente, Reservas Naturais do território);
- II. Estrutura Ambiental Integrada, formada pelos espaços verdes e recursos hídricos articulados a Estrutura Ambiental Fundamental e incorporados ao tecido urbano e à paisagem rural.

CAPÍTULO IV

DOS EQUIPAMENTOS DE REFERÊNCIA MUNICIPAL OU REGIONAL

Art. 32 Equipamentos de Referência Municipal ou Regional, públicos ou privados, são grandes instalações e espaços de infraestrutura urbana voltados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública e culto, bem como aqueles referentes a serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, transporte público, energia elétrica, cemitério, central de triagem, central de compostagem e entre outros, que apresentam relevância para o funcionamento e para a identidade do Município.

Parágrafo único. Os Equipamentos de Referência Municipal ou Regional estão especializados no Anexo 2.7 desta Lei Complementar.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

CAPÍTULO V
DOS TERRITÓRIOS ESTRATÉGICOS

Art. 33 Territórios Estratégicos constituem recortes espaciais com qualificação jurídica específica, destinados a acelerar a implementação das Estratégias de Ação definidas neste Plano Diretor, por meio de regimes urbanísticos e modelos de uso e ocupação do solo próprios, ajustados às vocações específicas de cada território, observados os objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), compreendendo:

- I. Áreas Especiais de Interesse (AEI);
- II. Áreas de Intervenção Planejada (AIP);
- III. Áreas de Projetos Estratégicos (APE).

Seção I

Das Áreas Especiais de Interesse (AEI)

Art. 34 As Áreas Especiais de Interesse (AEI), especializadas nos Anexos 2.5.1 e 2.5.2, designam territórios do Município que, por suas demandas sociais, culturais, ambientais e turísticas, integram Planos ou Programas transversais de caráter contínuo, voltados à regularização fundiária, preservação do patrimônio ambiental cultural e valorização da paisagem natural.

Art. 35 As AEI classificam-se em:

- I. Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS): voltadas à regularização de assentamentos informais e à destinação de glebas para projetos de Habitação de Interesse Social;
- II. Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural (AEIHC): voltadas à preservação e valorização de edificações, conjuntos urbanos, ambiências e bens patrimoniais materiais e imateriais relevantes para a identidade cultural do Município;
- III. Áreas Especiais de Interesse Turístico-Ambiental (AEITA): voltadas à proteção e ao uso sustentável de paisagens cênicas e atributos naturais associados ao turismo, nos quais as intervenções devem compatibilizar valorização ambiental e desenvolvimento turístico.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Subseção I

Das Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 36 As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) integram a Estratégia de Ação para o Bem-Estar Socioeconômico, devendo ser objeto de Planos, Programas e Projetos voltados à qualificação urbana, regularização fundiária e ampliação da oferta de habitação de interesse social.

Parágrafo Único: As ações relativas às Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) deverão observar as diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), elaborado em 2009, o qual deverá ser atualizado no prazo de 5 (cinco) anos, contado da publicação desta Lei, de modo a adequar seus diagnósticos, dados e propostas à realidade atual do Município, bem como às diretrizes, estratégias, planos, programas e projetos previstos nas Estratégias de Ação deste Plano Diretor.

Art. 37 As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) encontram-se identificadas no Anexo 2.5.1 desta Lei.

§ 1º. São permitidos e incentivados nas AEIS os usos mistos, integrando serviços, comércio e habitação, desde que as áreas tenham passado por regularização urbana e fundiária, quando for o caso, garantindo melhorias sociais e ambientais.

§ 2º. Nas AEIS cuja propriedade do solo for pública poderão ser adotadas parcerias público-privadas, com objetivo de viabilizar a construção de habitações de interesse social, admitindo-se a destinação de parte da área para usos privados, desde que observada a equivalência entre o valor da terra pública, às edificações destinadas ao uso habitacional e os benefícios auferidos pelo parceiro privado.

§ 3º A contrapartida do parceiro privado deverá observar a equivalência econômica entre o valor da área pública disponibilizada, o custo das unidades habitacionais de interesse social e da infraestrutura executada, bem como os benefícios econômicos decorrentes da exploração privada autorizada, assegurada a preservação do interesse público.

Art. 38 Nas Áreas Especiais de Interesse Social, especializadas nos Anexo 2.5.1, haverá concentração de esforços e recursos para ampliar a oferta e qualificação da Habitação de Interesse Social, com normas ajustadas de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes tipologias:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

I. AEIS-1: áreas que demandam regularização de assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas e loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos identificados neste Plano Diretor;

II. AEIS-2: áreas destinadas a projetos de habitação popular, públicos ou privados, visando suprir a demanda populacional do município.

Art. 39 As Áreas Especiais de Interesse Social 1 correspondem aos núcleos urbanos informais existentes e consolidados, identificados pelo Município até o ano de 2021, ocupados predominantemente por população de baixa renda, localizados em áreas urbanas, que apresentem condições de permanência e sejam passíveis de regularização fundiária e qualificação urbanística, ambiental e social.

Parágrafo único. As AEIS 1 a que se refere o caput deverão ser regularizadas como REURB-S ou REURB-E, quando não for possível o enquadramento nas regras previstas neste Plano Diretor, de acordo com os procedimentos previstos na Lei Federal n.º 13.465/17, de 11 de julho de 2017 e em legislação específica.

Art. 40 O regime urbanístico das AEIS 1 deverá considerar as condições da ocupação do solo existentes no local, podendo ser dispensadas, mediante justificativa técnica, as exigências relativas a percentuais e dimensões de áreas destinadas ao uso público, tamanho de lotes, parâmetros edílios e urbanísticos aplicáveis às demais áreas do território municipal, sendo indicados em Decreto.

Parágrafo único. No processo de regularização das AEIS1, deverão ser elaborados estudos técnicos que identifiquem os passivos ambientais e os déficits de bem-estar socioeconômico, com registro no Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM), cujas medidas de mitigação e/ou compensação deverão ser executadas com recursos do orçamento público e/ou mediante contrapartidas nos processos de licenciamento incidentes sobre sua área de abrangência

Art. 41 Compete ao Município implantar a infraestrutura necessária relativa ao sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, pavimentação, rede de energia elétrica domiciliar e pública, soluções de drenagem, equipamentos públicos necessários ao suprimento das necessidades e características da área



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

identificada como AEIS 1 nesta Lei, após sua regularização por meio da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S).

§1º A implantação da infraestrutura a que se refere o caput poderá ser feita paulatinamente, nos termos do que dispõe a Lei Federal 13.465, de 11 julho de 2017, sendo prevista e compatibilizada com a Lei Orçamentária Anual.

§2º Quando identificado o responsável pelo loteamento clandestino, o Município deverá buscar o ressarcimento dos valores aplicados na regularização fundiária e na implantação de infraestruturas a que se refere o caput.

§ 3º Quando, no âmbito de uma mesma AEIS 1, forem identificados imóveis passíveis de regularização pela modalidade de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), seus proprietários ficarão sujeitos ao pagamento da Contribuição de Melhoria, na forma da legislação aplicável, em razão das obras de infraestrutura pública implantadas que lhes proporcionem valorização imobiliária.

Art. 42 O regime de atividades nas AEIS 1 observará as atividades existentes no momento da regularização fundiária, sendo vedado o remembramento de lotes.

Art. 43 Os núcleos urbanos informais de baixa renda devem ser regularizados de acordo com a presente Lei e observados os procedimentos previstos na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 44 As carências de infraestrutura nas AEIS 1, identificadas por este Plano Diretor nas Estratégias de Ação, terão preferência para receber as contrapartidas de outros empreendimentos, bem como áreas públicas destinadas em parcelamentos do solo.

Art. 45 As delimitações de AEIS 2 circunscrevem as glebas públicas ou privadas, localizadas em áreas urbanizadas ou com potencial de integração urbana, destinadas à implantação de projetos habitacionais de interesse social, consideradas urbanística, ambiental e socialmente aptas a receber projetos de construção de moradia popular, visando diminuir o déficit de habitações de interesse social existente.

Parágrafo único. O Poder Executivo promoverá a revisão periódica da delimitação das AEIS-2, bem como, avaliará a necessidade de inclusão de novas áreas, com base na evolução da demanda habitacional, conforme os indicadores do Sistema de Avaliação e Monitoramento do



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Desempenho Territorial (SAM), previsto nesta Lei e obedecendo critérios previstos pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de 2009.

Art. 46 A delimitação de AEIS 2 deverá obedecer aos seguintes critérios gerais:

- I. Localização em áreas com acesso à infraestrutura urbana e transporte coletivo;
- II. Proximidade de equipamentos sociais e serviços públicos;
- III. Ausência de riscos ambientais e geotécnicos;
- IV. Compatibilidade com as diretrizes de uso e ocupação do solo.

Art. 47 Nos projetos de Habitação de Interesse Social (HIS) localizados em AEIS 2, admite-se parcelamento do solo com parâmetros específicos, sendo permitida a formação de lotes unifamiliares com área mínima de 160m² e testada mínima de 8 (oito) metros, desde que o projeto esteja vinculado a um Programa Público Habitacional de Interesse Social.

§1º Os parâmetros de ocupação de parcelamento do solo unifamiliar estão dispostos nos Anexos 1.5.1 e 2.4.1.

§2º Nos empreendimentos de habitação multifamiliar em AEIS-2, deverão ser respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo da área correspondente.

§3º Será admitido o aumento do potencial construtivo por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Transferência do Direito de Construir, desde que:

- I. O índice adicional adquirido seja revertido em ações de bem-estar socioeconômico, tais como implantação ou melhoria de equipamentos públicos, qualificação de espaços públicos, acessibilidade e mobilidade local no entorno do empreendimento receptor do aumento do potencial construtivo;
- II. O projeto esteja integrado a programa habitacional de interesse social devidamente reconhecido pelo Município.
- III. Haja promoção de melhorias relacionadas ao Ambiente Natural na área receptora e na área doadora no caso da Transferência do Direito de Construir, conforme disposto no Art. 223.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

IV. Seja realizada análise com emissão de Parecer favorável pelo SIGES (Sistema de Gestão) e Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, caso tratar-se de tema afim a este Conselho.

Art. 48 Serão admitidos projetos de iniciativa privada identificando e propondo áreas para implantação de AEIS 2, desde que observe os requisitos dos Art. 46 e 47.

Art. 49 Os empreendimentos em AEIS-2 deverão priorizar a demanda habitacional das faixas da população atendidas por Programa Federal, Estadual ou Municipal, sendo caracterizado pelo o acesso a moradia em condições facilitadas ao cidadão

Parágrafo único. O regime urbanístico especial referido no Art. 47 aplica-se exclusivamente aos projetos vinculados a políticas públicas habitacionais de interesse social, devendo estar associado a instrumentos urbanísticos que garantam a destinação e permanência do interesse social.

Subseção II

Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural (AEIHC)

Art. 50 As Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural (AEIHC), especializadas no Anexo 2.5.2, destinam-se à implementação de estratégias voltadas à preservação e valorização do patrimônio cultural, natural e arqueológico do Município, por meio de medidas que assegurem:

- I. A conservação dos bens materiais e imateriais;
- II. A proteção da ambiência urbana e paisagística; e
- III. O fortalecimento da identidade e da memória coletiva.

§1º As AEIHC abrangem bens patrimoniais isolados, conjuntos urbanos e eixos de relevância histórico-cultural, estejam eles tombados, inventariados ou reconhecidos como de interesse público.

§2º Integram essas áreas edificações, conjuntos, espaços livres, sítios arqueológicos, paisagens culturais e demais bens vinculados à história, cultura, ciência, tecnologia ou modos de vida locais.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§3º A valorização do patrimônio nessas áreas deverá ser promovida também por meio da criação de museus, centros de interpretação e espaços de exposições que favoreçam a educação patrimonial e o turismo cultural.

Art. 51 Com base no Inventário de Bens Históricos e Culturais do Município de Canela (2018) e nas indicações para inclusão de novos bens, o presente Plano Diretor reconhece as AEIHC como Territórios Estratégicos prioritários para a qualificação urbana e cultural, integrando as ações de Bem-Estar Socioeconômico.

§1º As AEIHC estão representadas nos Anexos 2.19 e 2.19.1 desta Lei.

§2º Legislação específica poderá:

- I. Acrescentar novas áreas às AEIHC;
- II. Incluir conjuntos de bens patrimoniais ainda não identificados neste Plano Diretor;
- III. Delimitar novos Eixos de Relevância Histórico-Cultural;
- IV. Reconhecer bens para fins de tombamento, inventário ou classificação como de Interesse Histórico-Cultural.

Art. 52 Os bens patrimoniais Histórico-Culturais, classificados de acordo com a sua materialidade:

I. Bem patrimonial histórico-cultural material:

a) Imóvel: bens antropizados fixos que representam a história e cultura do Município, sendo eles edifícios, monumentos, conjuntos arquitetônicos, sítios arqueológicos;

b) Móvel: obras de arte;

II. Bem patrimonial histórico-cultural imaterial: expressões culturais, tradições, saberes e práticas que são transmitidos de geração em geração, tais quais danças populares, festas e celebrações, lendas, músicas, costumes, festas e eventos, saberes, costumes, modos de fazer, artes cênicas, plásticas e musicais, lugares culturais, culinária local;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Parágrafo único. O registro dos bens imateriais seguirá as normas da legislação municipal, estadual e federal aplicáveis.

Art. 53 Os bens patrimoniais histórico-culturais existentes no Município, considerados para a elaboração desta Lei e classificados conforme o grau de proteção são:

- I. Bens Tombados: 4 (quatro), com tombamento através de Leis e Decretos Municipais;
- II. Bens sugeridos para tombamento: 19 (dezenove), conforme o Inventário de 2018;
- III. Bens Inventariados: 6 (seis), com inventário formalizado por lei;
- IV. Bens sugeridos para inventário: 6 (seis), conforme o Inventário de 2018;
- V. Edificações Relevantes: 17 (dezessete), conforme o Inventário de 2018.

§1º O tombamento obedecerá à Lei Municipal específica e à legislação estadual e federal vigente.

§2º O Poder Público poderá reconhecer o valor histórico, cultural, paisagístico, ambiental ou simbólico de bens materiais e imateriais, independentemente de seu tombamento ou de qualquer outra forma específica de proteção patrimonial, sempre que tais bens representarem referência para a identidade, a memória, a história ou a cultura do Município.

Art. 54 As intervenções nos bens patrimoniais histórico-culturais identificados nos Anexos 2.19 e 2.19.1 desta Lei, classificados nesta Lei, obedecerão às seguintes exigências, conforme o grau de proteção:

§1º Para Bens Tombados, dependerão de consulta e aprovação do órgão municipal competente, com anuência do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico (CMPHCN), as seguintes intervenções:

- I. Parcelamento ou unificação de lotes;
- II. Movimentação de terra (desmonte, terraplenagem, aterro);
- III. Manutenção, reforma, restauração, ampliação e instalação de equipamentos;
- IV. Alteração de fachadas, pintura e comunicação visual;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

V. Supressão ou manejo de vegetação.

§2º Para Bens Inventariados, dependerão de anuência prévia do órgão municipal competente as intervenções de:

- I. Movimentação de terra, alteração de relevo ou paisagem;
- II. Ampliação, alteração de fachadas, pintura e manejo de vegetação.

§3º Para Edificações Relevantes, obras de ampliação ou alteração de fachada e pintura dependerão de consulta ao órgão municipal competente e anuência do Conselho Municipal do Patrimônio.

Art. 55 Um Plano Setorial específico para o Patrimônio Cultural deverá ser elaborado com o objetivo de definir os limites, parâmetros e diretrizes para o uso do solo, a ocupação do território e as intervenções no tecido edificado das Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural

Parágrafo único. O Plano específico para o Patrimônio Cultural deverá contemplar diretrizes para:

- I. A preservação e qualificação das ambiências urbanas associadas a bens patrimoniais materiais e imateriais;
- II. O reconhecimento e o tratamento específico de conjuntos e eixos com relevância histórico-cultural no território municipal;
- III. A análise das intervenções sobre edificações e espaços urbanos com valor cultural, considerando a morfologia, a paisagem, os materiais e os elementos de identidade local;
- IV. A compatibilização entre a proteção patrimonial e os instrumentos de ordenamento urbanístico, prevendo, quando necessário, a regulamentação complementar.

Art. 56 A Transferência de Potencial Construtivo (TPC) de bens patrimoniais será permitida, desde que obedecidas as disposições do Art. 223 e atrelada à preservação do patrimônio histórico-cultural incidente.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Subseção III

Áreas Especiais de Interesse Turístico Ambiental (AEITA)

Art. 57 As Áreas Especiais de Interesse Turístico e Ambiental (AEITA), delimitadas no Anexo 2.5.2 desta Lei, caracterizam-se por paisagens cênicas, atributos naturais notáveis e potencial para o desenvolvimento de atividades turísticas sustentáveis, integradas ao ambiente natural e ao patrimônio paisagístico-cultural do Município de Canela.

§1º As AEITA apresentam condições excepcionais para a promoção do turismo ambiental, ecológico e paisagístico, e estão associadas à presença de bens patrimoniais de interesse histórico, natural ou cultural, reconhecidos no Inventário de Bens Históricos do Município (amparado pela Lei Municipal 3.415/2013) e no Anexo 2.14.

§2º No desenvolvimento dessas áreas, deverão ser promovidas soluções que:

- I. Sejam ambientalmente sustentáveis, respeitando os serviços ecossistêmicos e os processos naturais das áreas envolvidas;
- II. Ampliem a oferta de infraestruturas de apoio ao turismo, como sinalização, serviços públicos, equipamentos turísticos e sistemas de mobilidade conectados aos Eixos de Desenvolvimento Turístico;
- III. Promovam a qualificação do ambiente natural, por meio da gestão da paisagem, da flora e fauna locais, e do fortalecimento das conexões ecológicas e visuais entre as AEITA e a sede do Município.

Art. 58 Os empreendimentos localizados nas AEITA deverão obrigatoriamente observar o Anexo 2.14 - Estrutura Visual da Paisagem, apresentando análise do impacto gerado na paisagem natural e cultural da região.

Parágrafo único. Os projetos inseridos nessas áreas deverão conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- I. Estudo de inserção paisagística considerando a visibilidade a partir dos principais mirantes, eixos cênicos e rotas turísticas;
- II. Avaliação de compatibilidade volumétrica e cromática com a paisagem natural e os bens patrimoniais visuais adjacentes;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

III. Diagnóstico da relação entre o empreendimento e os bens identificados no Inventário dos Bens Históricos de Canela, especialmente os de valor paisagístico-ambiental.

Art. 59 As diretrizes específicas para o desenvolvimento das AEITA deverão ser detalhadas em Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico-Rural, observando os seguintes eixos estratégicos:

- I. Preservação e manejo das áreas naturais envolvidas;
- II. Conectividade, física e visual, com a sede municipal, por meio de Eixos de Desenvolvimento Turístico;
- III. Monitoramento ambiental contínuo, com foco na conservação da biodiversidade e mitigação de impactos das atividades turísticas.

Art. 60 Rotas Ciclo Turísticas, representadas no Anexo 2.5.2, constituem elementos viários conectores entre as AEITA e as Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural (AEIHC), organizando e orientando, na escala municipal, percursos integrados entre atrativos turísticos, naturais e culturais.

Parágrafo único. Esses percursos devem ser tratados como parte de estratégias pertencentes a itinerários turísticos voltadas à valorização do patrimônio cultural e do ambiente natural.

Art. 61 A ampliação ou criação de novas Áreas Especiais de Interesse Turístico e Ambiental (AEITA) poderá ser requisitada em procedimento prévio, devidamente instruído, fundamentado em EIV tecnicamente e observado o disposto nesta Subseção.

Seção II

Áreas de Intervenção Planejada (AIP)

Art. 62 As Áreas de Intervenção Planejada (AIP), especializadas nos Anexos 2.6 e listadas no Anexo 1.11, constituem polígonos de valor estratégico para o desenvolvimento econômico, ambiental, turístico e cultural, que exigem a elaboração de Projetos Urbanísticos Integrados voltados para transformação, a médio e curto prazos, desses territórios.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º As Áreas de Intervenção Planejada demandam alternativas de projeto urbano, podendo ser contratados a partir de licitação pública ou concurso público de projetos, conforme a natureza e a complexidade da intervenção.

§2º São previstas, neste Plano Diretor, Áreas de Intervenção Planejada (AIP) agrupadas, conforme suas características e finalidades, em três tipos:

I - Cultura e Turismo com objetivo de integrar atrativos turísticos e culturais do Município em três setores urbanos:

- a) Ambiência Turística do Acesso Gramado–Canela;
- b) Eixo Turístico-Cultural do Centro da Cidade;
- c) Ambiência Turística- Cultural do Acesso Canela–São Francisco de Paula.

II - Estruturação, Consolidação e Densificação Urbana, visa qualificar áreas urbanas com alto poder de geração de sinergias positivas com o restante do Município através da organização do sistema viário, da ampliação da acessibilidade local, do aumento de áreas verdes e do atendimento à demanda por Habitação de Interesse Social, que compreendem as seguintes AIP:

- a) Consolidação e Densificação – São Lucas;
- b) Consolidação e Densificação – Centro/Sul;
- c) Estruturação do Parque do Palácio e Entorno do Aeroporto.
- d) Estruturação Socioambiental Setor Sul do Distrito Industrial

III - Qualificação do Ambiente Natural, visa articular e integrar ao tecido urbano os elementos ecossistêmicos de biodiversidade presentes em corredores ecológicos, especialmente aqueles relacionados à vegetação nativa e ao sistema hídrico, que compreendem as seguintes AIP:

- a) Corredor Ecológico e Verde-Azul – Arroio Canelinha;
- b) Corredor Ecológico e Verde-Azul – Barragem Vila Luiza;
- c) Corredor Ecológico Norte–Sul;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

d) APA – FLONA.

§ 3º Art. A medida prevista no caput fica condicionada à edição de lei específica, que estabelecerá as condições, critérios, procedimentos e demais requisitos necessários à sua implementação, não produzindo efeitos até a sua respectiva regulamentação legislativa.

Art. 63 A AIP1 de Ambiência Turística no acesso Gramado-Canela tem como objetivos principais:

- I. Estruturar o acesso de Canela via Gramado, pela ERS-235, promovendo melhorias na mobilidade veicular, de ciclistas e de pedestres, envolvendo a segurança e conforto dos usuários, considerando a alta concentração de atividades turísticas e comerciais às margens da rodovia;
- II. Estabelecer diretrizes para o acesso à cidade de Canela, compatibilizando o turismo temático predominante na via de tráfego regional com a ambiência urbana, ordenando a paisagem e estruturando o fluxo de turistas e residentes;
- III. Desenvolver projetos específicos como:
 - a) Estação Turística com Centro de Informações, paradas para linhas de transporte coletivo municipal e regional e linhas de turismo e estacionamentos para turistas;
 - b) Construção de transposições seguras para pedestres na RS-235, conectando de forma acessível e segura os dois lados da rodovia;
 - c) Implementação de gravame de rótula de interseção noanel urbano, conforme gravame “A” do anexo 2.12 desta Lei.

Art. 64 A AIP2 refere-se a um Eixo Turístico-Cultural com início no Parque do Palácio estendendo-se até as ruínas do Cassino Palace Hotel, buscando promover a estruturação, identidade local, requalificação e integração dos espaços de relevância cultural e turística na área central.

Parágrafo único. As principais ações incluem:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Priorizar o fluxo de pedestres por meio da qualificação das calçadas e da implementação de medidas de moderação e controle de tráfego de veículos, tipo “*traffic calming*”, promovendo segurança e conforto aos usuários;
- II. Realizar intervenções no espaço público que valorizem a memória histórica e cultural, destacando elementos simbólicos como o antigo traçado do percurso ferroviário;
- III. Preservar e valorizar o patrimônio arquitetônico, assegurando a compatibilização volumétrica das novas construções com as edificações de relevância histórica e visuais significativas do entorno;
- IV. Estimular atividades e itinerários que fortaleçam a identidade, continuidade e o dinamismo do Eixo Turístico Cultural;
- V. Desenvolver projetos específicos como:
 - a) Integração do Parque do Palácio com a Praça das Nações, Avenida Osvaldo Aranha e Rua José Luiz Corrêa Pinto;
 - b) Revitalização do Centro de Feiras de Canela, incorporando atividades turístico-culturais, comerciais e estacionamento;
 - c) Percurso para pedestres ligando o Centro de Feiras, através da Rua Serafim Dias e Rua Coberta Estação Campos de Canela até a Estação Rodoviária;
 - d) Qualificação da atual Estação Rodoviária, integrando atividades comerciais e culturais;
 - e) Requalificação da Casa de Pedra, incorporando atividades culturais;
 - f) Requalificação e reativação do Teatro Municipal de Canela;
 - g) Pedestrianização da Rua Prefeito João Alfredo;
 - h) Intervenção paisagística no Parque do Lago, criando espaços qualificados para espetáculos, lazer e fruição prolongada;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- i) Requalificação da área do antigo Cassino Palace Hotel, promovendo sua conexão com o eixo turístico-cultural e valorizando sua relevância histórica e arquitetônica.

Art. 65 A AIP3, de Ambiência Turístico-Histórico-Cultural - Acesso Canela-São Francisco de Paula, tem como objetivo consolidar o acesso à cidade de Canela, com origem no município de São Francisco de Paula, levando em consideração as características de transição territorial entre o Centro Urbano de Canela e a Área Rural do Município e, ao mesmo tempo, promovendo o turismo de caráter tradicionalista e religioso, valorizando importantes características culturais, sociais e econômicas existentes nesta região.

Parágrafo único. As principais ações incluem:

- I. Matizar a transição entre a área urbana e a área rural, valorizando a paisagem natural;
- II. Apoiar principalmente o turismo tradicionalista e religioso, dando visibilidade a características culturais, sociais e econômicas da região através dos seguintes projetos específicos:
- a) Implantação de uma Estação Turística vinculada ao Santuário de Caravaggio;
 - b) Criação de um Espaço de Interpretação Arqueológica no Saiqui, dedicado à valorização antropológica e à preservação da História do território;
 - c) Restauração da Casa Oppitz e requalificação de seu entorno, transformando-o em um espaço de cultura e lazer que destaque as origens da indústria madeireira;
 - d) Sinalização e qualificação do percurso destinado à peregrinação dos Caminhos de Caravaggio, garantindo infraestrutura adequada e acessibilidade para os peregrinos;
 - e) Qualificação da área pública no Bairro São Rafael, transformando-a em um espaço aberto de uso público, com equipamentos comunitários e de segurança.

Art. 66 A AIP4 de Consolidação e Densificação - São Lucas objetiva consolidar áreas disponíveis no entorno do Parque São Lucas, promovendo a densificação urbana com ênfase na Habitação de Interesse Social e na integração de equipamentos públicos ao uso privado do solo.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Parágrafo único. As principais ações incluem:

- I. Consolidar a malha viária urbana no entorno do Parque São Lucas, garantindo conectividade e acessibilidade;
- II. Implementar projetos habitacionais destinados à população de baixa renda, ampliando a oferta de moradias na região;
- III. Implantação de equipamento educacional voltado à oferta de cursos técnicos e profissionalizantes;
- IV. Integrar ao uso residencial e comercial privados através de contrapartidas em troca de potencial construtivo adicional, equipamentos públicos de atendimento básico de saúde e segurança voltados para as necessidades do bairro e de seus moradores.

Art. 67 A AIP 5 de Consolidação e Densificação - Centro/Sul visa a compatibilizar a ocupação intensiva e ordenada de lotes e glebas no setor Centro-Sul ainda sem aproveitamento de potencial construtivo , visando consolidar a Área Central de Canela e o setor Sul do perímetro urbano.

Parágrafo único. Os principais objetivos e projetos da AIP 5 incluem:

- I. Estruturação viária e configuração da distribuição do potencial construtivo de lotes e glebas localizados no entorno das ruas Santa Terezinha, Dona Carlinda e Borges de Medeiros;
- II. Definição e configuração dos equipamentos de educação e saúde no entorno das ruas Santa Terezinha, Dona Carlinda e Borges de Medeiros, atendendo às necessidades do bairro Centro;
- III. Estímulo à integração de programas de acesso à moradia a partir de aumento do potencial construtivo originado em transferências de potencial construtivo e outorga onerosa.

Art. 68 A AIP 6 Corredor Ecológico e Verde-Azul - Arroio Canelinha objetiva a preservação e regeneração do ambiente natural e criar espaços abertos de uso público, qualificados como forma de atender ao déficit existente na Macrozona Leste da cidade de Canela.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Parágrafo único. As principais ações da AIP 6 incluem:

- I. Estabelecer um Corredor Ambiental de conexão no sentido noroeste-sudeste, abrangendo áreas públicas e desocupadas ao longo das Áreas de Preservação Permanente (APPs) hidrográficas do Arroio Canelinha;
- II. Integrar dispositivos de drenagem eficientes, visando a contenção de pontos de alagamento e a melhoria da infraestrutura local;
- III. Criar espaços qualificados e acessíveis para fruição local, que integrem lazer, convivência e preservação ambiental, viabilizando a instalação de equipamentos públicos e comunitários;
- IV. Nas glebas não ocupadas ao longo do Corredor Ambiental, estimular a implementação de projetos que qualifiquem sua borda urbana e reforcem a integração com o entorno antropizado.

Art. 69 A AIP7 Estruturação Socioambiental Setor Sul do Distrito Industrial tem como objetivo principal promover a regularização, consolidação e reconfiguração dos usos do solo preexistentes no Setor Sul do Distrito Industrial, fortemente marcado pela presença de Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS-1) bem como abrir caminho para a necessária qualificação dos próprios municipais ali presentes.

§1º – A AIP7 busca compatibilizar a expansão do Distrito Industrial com o desenvolvimento socioambiental, criando condições para a melhoria da qualidade de vida da população residente e assegurando a manutenção e regeneração de serviços ecossistêmicos.

§2º – As principais ações incluem:

- I. Reconfiguração, por meio de Reajuste Fundiário, das áreas públicas e privadas, assegurando maior racionalidade na ocupação do solo e a valorização do ambiente natural
- II. Estruturar o sistema viário e de acessibilidade local, garantindo conectividade entre as AEIS e o Distrito Industrial com a Macromalha Viária Municipal;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

III. Preservar e recuperar áreas públicas não consolidadas de relevância ambiental, integrando-as à Estrutura Ambiental Fundamental e qualificando-as como áreas de lazer e convivência comunitária;

IV. Implantação de programas regularização fundiária e de qualificação urbanística vinculadas ao Bem-estar Socioeconômico, nomeadamente aquelas diretamente relacionadas a Habitação de Interesse Social, priorizando a implantação de infraestrutura básica de saneamento, drenagem e mobilidade;

V. Dotação de equipamentos comunitários e de espaços públicos de uso coletivo, como estímulo à coesão social e a inclusão socioeconômica;

VI. Compatibilização entre as atividades industriais e usos residenciais, mediante diretrizes que favoreçam a manutenção e sustentabilidade da infraestrutura verde, o controle de emissões e implantação de sistemas de drenagem através de Soluções baseadas na Natureza.

Art. 70 A AIP8 do Parque do Palácio e Entorno do Aeroporto tem como objetivo principal reduzir a fragmentação urbana provocada pelo Aeroporto e integrar o Parque do Palácio à dinâmica urbana.

§1º A requalificação do Parque do Palácio visa valorizá-lo como espaço de convivência, lazer e preservação ambiental, garantindo sua integração com o entorno e outros pontos de interesse turístico e cultural da área central do Município.

§2º As principais ações incluem:

I. Estruturar a malha viária urbana consolidando tecido viário no bairro Santa Marta e integrando o anel urbano no tecido dando uma segunda alternativa de acesso ao Aeroporto

II. AEIS-2 como ação de consolidação do bairro Santa Marta e realocação de moradias localizadas em áreas de risco

III. Requalificação do Parque do Palácio e sua interface com a cidade

IV. Aumentar a acessibilidade viária ao Aeroporto através do Gravame Viário do Anel Perimetral Urbano



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

V. Integração de equipamentos vinculados ao Aeroporto, incluindo estacionamento, ponto de ônibus e a Casa do Governador, cuja utilização deverá prever atividades de interesse público ou cultural, voltadas à recepção de visitantes, promoção institucional ou eventos compatíveis com a ambiência do local.

Art. 71 A AIP9, Corredor Ecológico e Verde-Azul - Barragem Vila Luiza objetiva preservar e qualificar a borda urbana da Barragem Vila Luiza, abrangendo os bairros Boeira, Vila Suzana e a Área de Projeto Estratégico (APE) Grande Hotel de Canela.

§1º O polígono do Corredor define o espaço geográfico de integração entre a conservação ecológica, a criação de espaços qualificados de convivência e o fortalecimento de uma relação duradoura entre a população e o Meio Ambiente Natural.

§2º As diretrizes principais incluem:

- I. Projeto de Manejo Ambiental da Barragem Vila Luiza, com foco na gestão do sistema de drenagem da área central da cidade, garantindo a preservação do Ambiente Natural ao redor da barragem;
- II. Criar áreas de lazer e contemplação acessíveis a partir do Centro da cidade, promovendo o uso sustentável do espaço como elemento integrador da comunidade;
- III. Gravame viário de conexão entre a Rua Nagibe G. da Rosa e a Rua Martinho Lutero, estabelecendo via coletora funcional como alternativa de rota de passagem na transposição do Centro da cidade na direção Leste/Oeste, melhorando a mobilidade urbana e integrando o polígono do Corredor ao restante do Município;
- IV. Articulação com a APE Grande Hotel.

Art. 72 A AIP 10 Corredor Ecológico Norte-Sul visa estabelecer um Corredor Verde, estabelecendo continuidades entre maciços vegetais como estratégia para vincular a Estrutura Ambiental Fundamental a Estrutura Ambiental Integrada do Município.

Parágrafo Único. As diretrizes principais incluem:

- I. Adequação no licenciamento para o surgimento de alternativas de ocupação de lotes que possuam maciços vegetais, promovendo soluções sustentáveis que preservem a vegetação existente;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

II. Estímulo à ocupação dos miolos de quarteirão com espaços abertos e vegetados e passagens de pedestres, favorecendo a mobilidade peatonal e a criação de microclima ameno;

III. Fortalecer a continuidade da arborização dos eixos viários, promovendo conexões visuais e funcionais entre diferentes setores do Corredor Ecológico Norte-Sul.

Art. 73 A AIP11/APA–FLONA visa disciplinar a relação entre a Reserva Particular do Patrimônio Natural Bosque de Canela (RPPN), a Área de Proteção Ambiental Corredores de Biodiversidade de Canela (APA) e a Floresta Nacional de Canela (FLONA) com a ocupação urbana regulamentando o uso e a ocupação do solo para ampliar a conectividade ambiental e reduzir a fragmentação dos ecossistemas.

Parágrafo Único: Seus principais objetivos são:

I. Garantir a continuidade ambiental entre o Corredor de Biodiversidade da APA (Área de Proteção Ambiental) Corredores de Biodiversidade de Canela e a Floresta Nacional de Canela (FLONA) a Reserva Particular do Patrimônio Natural Bosque de Canela (RPPN Bosque de Canela).

II. Definir padrões de ocupação para a interface entre o tecido urbano e a FLONA, a partir da delimitação de Faixa de Transição Ambiental.

III. Controlar e conter assentamentos irregulares ao longo das ruas Dr. Rui Viana Rocha e Otaviano Amaral Pires.

IV. Servir de referência para a elaboração de Plano Setorial visando articular os bairros Vila Abreu, São Luiz e Canelinha.

Seção III

Área de Projeto Estratégico (APE)

Art. 74 As Áreas de Projetos Estratégicos (APE) circunscrevem glebas, terrenos ou edificações cujo porte, características e localização justificam a elaboração de programas urbanísticos e arquitetônicos em que o desenvolvimento pretendido por seus proprietários esteja em plena consonância com os legítimos interesses públicos municipais.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º Como parâmetro de referência para definição de índices, limites ou critérios urbanísticos será adotado, de forma subsidiária, aquele que consta nos lotes lindeiros.

§2º A elaboração de Termo de Referência, será realizada pelo Município com a participação dos conselhos municipais competentes, que orientará os estudos técnicos e garantirá a compatibilização entre os interesses privados e os objetivos coletivos da cidade, o qual deverá obrigatoriamente contemplar os seguintes requisitos:

- I. Programa Urbanístico, Arquitetônico e Ambiental do Projeto Estratégico;
- II. Critérios para demonstração de compatibilidade do programa urbanístico e arquitetônico do Projeto Estratégico com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), relacionados a Mobilidade Urbana, Ambiente Natural e Bem-Estar Socioeconômico do Município.

§3º As APE contarão com regimes urbanísticos específicos, definidos com base em estudos técnicos envolvendo análises de viabilidade urbanística e ambiental, seguindo diretrizes específicas pactuadas com o Município que respeitem fundamentos, objetivos e diretrizes gerais das respectivas Áreas de Intervenção Planejada onde estiverem inseridas.

§4º São consideradas, neste Plano Diretor, as seguintes Áreas de Projetos Estratégicos, conforme delimitação constante no Anexo 2.4.2 e especificações abaixo discriminadas:

- I. Glebas situadas nas ERS-235 e ERS-466 - áreas de entrada da cidade, localizadas na Rua Adolfo Seibt, nº 524, Bairro São José, cujo valor ambiental deve ser preservado como elemento estruturador da paisagem urbana, a partir de diretrizes a serem definidas em Plano Setorial específico para os acessos à Zona Urbana pelas referidas rodovias estaduais. Referência para Regime Urbanístico, a EC 1;
- II. Grande Hotel - marco arquitetônico e turístico de Canela, localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 300, Bairro Vila Luiza, cujo valor histórico e ambiental deve ser preservado como referência simbólica e cultural do Município. Referência para Regime Urbanístico, a MC 2 e a PR 2 (para testada junto ao Bairro Vila Suzana);
- III. Casa de 1929 e entorno - edificação histórica situada na Rua João Pessoa, nº 185, Centro, cujo valor arquitetônico, patrimonial e a qualidade ambiental do terreno devem



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

ser preservados como parte integrante da identidade urbana de Canela. Referência para Regime Urbanístico, a ML 1 ;

IV. Casa do Governador (Solar das Hortênsias) e Palácio das Hortênsias - imóveis de propriedade estadual de valor histórico e ambiental, localizados na Avenida José Luiz Corrêa Pinto, nº 915, Bairro São José, em posição estratégica junto ao Parque do Palácio e ao Aeroporto, cujas características arquitetônicas identitárias devem ser preservadas, de modo a agregar valor cultural e institucional à área pública. Referência para Regime Urbanístico, a ML 2;

V. Centro de Feiras - equipamento localizado na Rua Danton Corrêa da Silva, nº 790, Centro, estratégico para a realização de eventos e para a atividade turística, cuja requalificação, deve incentivar a mobilidade ativa e reforçar a vitalidade do Centro Histórico. Referência para Regime Urbanístico, a MC 1;

VI. Ruínas do Cassino - edificação de médio porte localizada na Avenida Palace Hotel (s/nº), Bairro Palace Hotel, que representa um período da evolução do Município e, por integrar a memória coletiva dos canelenses, deve ser preservada como ruína e ter seu espaço de implantação requalificado para usos culturais e recreativos. Referência para Regime Urbanístico, a ML 1;

VII. Hotel Alpes Verdes - edificação localizada na Rua dos Pinheiros (s/nº), Bairro Alpes Verdes, em terreno cuja posição topográfica privilegiada oferece visuais de longo alcance da paisagem natural, constituindo patrimônio da imagem turística de Canela Referência para Regime Urbanístico, a OR 2;

VIII. Parque das Sequoias - patrimônio natural e histórico localizado na Rua Godofredo Raimundo, nº 1747, Bairro Sequoias, cujo valor ambiental e turístico deve ser preservado como referência da identidade ecológica e paisagística do Município. Referência para Regime Urbanístico, a PR 1.

§5º Qualquer projeto de intervenção nas APE deverá ser precedido de estudos técnicos e análises de viabilidade urbano-ambiental e histórica demonstrando a preservação de atributos e características destacados neste artigo, admitindo-se apenas soluções que resultem em valorização e integração sustentável da APE no tecido urbano.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§6º O Sistema de Gestão (SIGES) ratificará o parâmetro urbanístico aplicável, com base nos parâmetros previamente estabelecidos nesta Lei. Em conformidade com o disposto nos §§ 1º e 3º deste artigo, o Município poderá encaminhar Projeto de Lei à Câmara de Vereadores para instituir regime urbanístico específico para as Áreas de Projeto Estratégico, exclusivamente quando houver necessidade de extrapolação dos parâmetros estabelecidos nesta Lei, mediante fundamentação em estudos técnicos, análise de viabilidade urbanístico-ambiental e pactuação entre as partes envolvidas.

§7º A ampliação do rol estabelecido no §4º deste artigo poderá ser realizada por meio de Lei Ordinária proposta pelo Poder Executivo, precedida da realização de audiências públicas e da emissão de pareceres dos conselhos municipais competentes.

CAPÍTULO VI

DAS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS E AMBIENTAIS

Seção I

Das Restrições Legais de Infraestrutura

Art. 75 Restrições de infraestrutura são vedações e/ou condicionantes relativas à ocupação e uso do solo que dizem respeito à incidência de infraestruturas existentes ou previstas no espaço municipal, como estações de tratamento de água e esgoto, reservatórios, subestações de energia e reservas de espaço como faixas de domínio e faixas não edificantes de rodovias e ferrovias, faixas de servidão de linhas de alta tensão, faixas não edificantes de cursos d'água canalizados e tubulados e dutos de drenagem pluvial e cloacal, faixas não edificantes de dutos de gás, zonas de proteção aérea de aeródromos.

Art. 76 As restrições de infraestrutura que constituírem servidões administrativas, estão previstas no Anexo 2.18 desta Lei e devem constar nas Declarações de Uso do Solo correspondente a cada lote ou gleba.

Art. 77 As infraestruturas de rede de esgoto cloacal e pluvial vinculadas a novos parcelamentos de solo e condomínios, deverão ser instaladas em áreas públicas ou áreas de uso comum. Em caso de Condomínios, vedadas sua instalação em lotes particulares.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Seção II

Das Restrições Legais Ambientais

Art. 78 Restrições Legais Ambientais são vedações e/ou condicionantes relativas à ocupação e uso do solo com impacto sobre a riqueza ambiental incidente no município, e se referem a demarcações territoriais de proteção Ambiental como remanescentes de vegetação nativa, Unidades de Conservação, Áreas de Preservação Permanente, Reserva Legal, Servidões Ambientais de Caráter Perpétuo, além de áreas de suscetibilidade, vulnerabilidade e risco hidrológico e/ou geológico.

Art. 79 A espacialização das principais áreas sujeitas a Restrições Legais Ambientais estão dispostas no Anexo 2.16.

CAPÍTULO VII

DAS ÁREAS DE RISCO, SUJEITAS A INUNDAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES DE MASSA

Art. 80 Consideram-se áreas de Risco, sujeitas a inundações e movimentações de massa, aquelas identificadas no Anexo 2.16, delimitadas com base no mapeamento geológico-geotécnico, voltado para prevenção de desastres, elaborado pelo Serviço Geológico do Brasil/CPRM, através da Carta de Risco Geológico publicada em 2024.

Parágrafo único: Deverá ser consultada a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) sobre a identificação de novas áreas de risco.

Art. 81 Os setores do Município de Canela, representados e classificados como de risco alto na Carta de Risco Geológico de Canela abrangem 16 (dezesseis) áreas, abaixo identificadas:

- I. Estrada Amoreiras, próximo ao Rincão dos Corrêa;
- II. Estrada Rota Romântica Canela - Três Coroas, a sul da barragem de Laranjeiras;
- III. Rodovia CNL 310, Rancho Grande;
- IV. Linha Canastra, Granja Pinheiros, nas imediações das coordenadas -29.406427, -50.729131, próximo à igreja;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- V. Linha São Paulo;
- VI. Estrada Santa Rosa, Eugênio Ferreira;
- VII. Rua Gaucholândia. Bairro Dante;
- VIII. Travessa da Igreja. Bairro Santa Marta. Rua da Pedreira - acesso ao antigo lixão, nos arredores das coordenadas -29.370143, -50.843940;
- IX. Rua da República com Rua Grenal;
- X. Beco do Perottos;
- XI. Rua Patrício Zini;
- XII. Rua Loureiro da Silva;
- XIII. Rua Alzemiro Boeira dos Reis, Bairro Vale Verde;
- XIV. Rua 7 de Setembro, Rua Batista Luzardo;
- XV. Vila São José, imediações do Aeroporto.

Art. 82 Os setores do Município de Canela representados na Carta de Risco Geológico de Canela e classificados como de risco muito alto, totalizam 17 (dezesete) áreas, abaixo identificadas:

- I. Estrada Vicinal a sul, em direção ao vale do Rio Paranhana, próximo a Rincão dos Corrêa;
- II. Estrada de acesso à Água Mineral Hortênsias, a sul da barragem de Laranjeiras;
- III. Travessa Stein, Vale do Rio Paranhana, a sul da barragem de Laranjeiras;
- IV. Rodovia Arnaldo Oppitz, situado próximo às coordenadas geográficas -29.365224, -50.783573;
- V. Rodovia Arnaldo Oppitz, nas imediações das coordenadas -29.378426, -50.769945;
- VI. Rodovia Arnaldo Oppitz, Linha São João, nas coordenadas -29.365469, -50.769705;
- VII. Acesso secundário a partir das coordenadas -29.358359, -50.765179;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

VIII. Linha Morro Calçado, próximo à coordenada -29.360290, -50.736946;

IX. Rodovia CNL 310, Rancho Grande;

X. Coordenadas geográficas -29.353285, -50.732187;

XI. Rodovia CNL 310, Linha Bugres;

XII. Rodovia CNL 310, Linha Bugres (coordenadas geográficas -29.352906, -50.716941);

XIII. Linha do Chapadão, coordenadas -29.392738, -50.797640;

XIV. Estrada do Chapadão;

XV. Bairro Santa Marta, Rua da Cascata;

XVI. Bairro Santa Marta. Rua do Campo;

XVII. Rua Rui Viana Rocha.

Art. 83 A delimitação das áreas sujeitas a risco alto ou risco muito alto de enchentes, inundações e movimentações de massa deve ser periodicamente atualizada de acordo com pareceres técnicos emitidos por autoridade competente.

§1º Poderá ser exigido dos empreendimentos localizados nas Áreas de Risco, indicadas neste capítulo, medidas de prevenção e recuperação, como forma de compatibilizar o uso e evitar desastres.

§2º Nos casos de vulnerabilidade, onde as medidas são consideradas tecnicamente insuficientes para segurança conforme expresso no Anexo 2.16, poderá ser vedada a ocupação ou indeferida eventual autorização ou licenciamento. A localização exata deverá ser confirmada através de estudos técnicos específicos.

Art. 84 As áreas classificadas como de alto risco deverão receber investimentos para adaptação às mudanças do clima e para a redução dos riscos de desastres relacionados à ocorrência de eventos climáticos extremos.

Art. 85 As áreas identificadas no Anexo 2.16, constantes neste capítulo, têm prioridade para definição de investimentos em infraestrutura no orçamento anual, visando minimizar os riscos identificados.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º. Para aprovação de empreendimentos nas áreas identificadas no Anexo 2.16 será exigido Laudo Geotécnico, envolvendo avaliação de risco, plano de recuperação de áreas degradadas e/ou estudo hidrológico, de acordo com a necessidade específica e definição técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, a partir da solicitação efetuada.

§2º. Poderão ser exigidos os estudos acima elencados para aprovação dos empreendimentos identificados no Anexo 2.16 ou em outros locais da cidade que vierem a ser suscetíveis a movimentação de massa ou alagamento, a critério da indicação da equipe técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) e /ou da Defesa Civil do Município, e tecnicamente motivado.

TÍTULO III

DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO, DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS

CAPÍTULO I

DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

Art. 86 As Estratégias de Ação vinculam-se a três dimensões funcionais da dinâmica urbana e de sua estrutura territorial:

- I. Dimensão da Mobilidade Urbana, com ações voltadas à integração e articulação regional do Município e à mobilidade urbana de sua Sede, envolvendo a acessibilidade regional de Canela e a qualificação e otimização das infraestruturas referidas aos diferentes modais de transporte
- II. Dimensão do Ambiente Natural, através de ações que buscam preservar, recuperar e ampliar serviços ecossistêmicos existentes no território municipal através da associação e integração dos principais componentes da Estrutura Ambiental, incluindo solos, recursos hídricos, flora e fauna.
- III. Dimensão do Bem-Estar Socioeconômico com ações que promovam a equidade no acesso a equipamentos, infraestruturas e serviços públicos, considerando sua



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

distribuição territorial, os contingentes demográficos envolvidos, as faixas de renda, as demandas específicas por faixa etária e demais condições que influenciam o Bem-Estar e a qualidade de vida da população.

CAPÍTULO II

DA DIMENSÃO DA MOBILIDADE

Art. 87 A Mobilidade Urbana compreende a Integração e Articulação Regional e a Mobilidade Intraurbana, tendo como referência a Macromalha Viária Municipal, observadas as diretrizes do Plano de Mobilidade Urbana, sem prejuízo das diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo PDDUA.

Seção I

Da Macromalha Viária Municipal

Art. 88 A Macromalha Viária Municipal de Canela, estruturada a partir de dois anéis viários intra-urbanos e um anel (Circuito) rural, articulados entre si e com os sistemas viários dos municípios limítrofes e do Estado, deverá ser, progressivamente, qualificada em sua continuidade, conectividade e funcionalidade regional.

§1º Os dois anéis intra-urbanos são:

- I. Anel Central Urbano, contornando o núcleo histórico e comercial de Canela;
- II. Anel Perimetral Urbano, conformando o limite da expansão urbana consolidada, com papel de distribuição interna e conexão com bairros periféricos.

§2º O Anel (Circuito) Rural é composto por dois Subcircuitos:

- I. Circuito Norte: vias de acesso ao Parque Estadual do Caracol e à FLONA de Canela e via de conexão com o Parque dos Pinheiros;
- II. Circuito Sul: Estrada do Chapadão e Rota Panorâmica para Três Coroas, integrando áreas de mirantes e atrativos naturais.

§3º A consolidação da Macromalha Viária inclui:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Conclusão das conexões do Anel Perimetral Intra-Urbano:
- II. Ao Norte: entre R. Fernando Ferrari e R. Olímpio Trombini;
- III. Ao Sul: extensão da R. Uruguaiana;
- IV. Ao Oeste: conexões entre ERS-235 e ERS-466;
- V. Conexões entre o Anel Perimetral Intra-Urbano e o Subcircuito Rural Sul, entre o bairro Dante e a Estrada do Chapadão;
- VI. Conexão entre a R-466 e a Rua Otaviano Amaral Pires.

§4º Os segmentos viários integrantes da Macromalha Viária estão representados no Anexo 2.7, e os gravames viários necessários à sua qualificação no Anexo 2.12.

Art. 89 As rotas do transporte pesado e, principalmente, do transporte de carga, deverão ser progressivamente desviadas da área central de Canela, sendo redirecionadas para o setor norte do Anel Perimetral Urbano

Art. 90 O acesso viário ao Aeroporto de Canela, elemento estratégico da infraestrutura regional, deverá ser objeto de Projeto Específico que garanta a plena integração deste equipamento à Macromalha Viária Municipal.

Parágrafo único. Considerando que a conexão viária regional com o Aeroporto de Canela depende, atualmente, de única via de acesso, são necessárias alternativas que o conectem a malha viária regional, especialmente através do Anel Perimetral Intra-Urbano/ERS-235, na divisa municipal com Gramado, através dos bairros São José e Laje de Pedra até a Rua Uruguaiana.

Seção II

Da Integração e Articulação Regional

Art. 91 A Integração e Articulação Regional visam integrar sistemas de mobilidade regional ao sistema de mobilidade intra urbano do Município de Canela, associando, otimizando e qualificando infraestruturas existentes bem como vislumbrando possíveis associações entre componentes do sistema viário regional e municipal capazes de atrair fluxos de turistas e mercadorias que impactarão, positivamente, o desenvolvimento econômico e social.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 92 São objetivos específicos da Integração e Articulação Regional:

- I. Consolidar a inserção de Canela na malha regional de mobilidade rodoviária através da integração da Macro Malha Viária Municipal (Anexo 2.7) aos principais eixos rodoviários e ferroviários que atravessam o Município ou dele estão próximos e à estrutura viária que dá acesso a sede dos municípios limítrofes;
- II. Fortalecer a articulação com os municípios de Gramado, Três Coroas e São Francisco de Paula, por meio de parcerias, Planos, Programas e Projetos conjuntos de mobilidade, logística e desenvolvimento regional, com destaque para a implantação de um Anel Perimetral Intermunicipal Canela–Gramado, como alternativa estratégica à ERS-235 e elemento de estruturação de um sistema regional de circulação;
- III. Integrar o aeroporto de Canela à rede regional de transporte e logística, assegurando sua função como pólo de conexão aérea da Região das Hortênsias, articulado à infraestrutura viária, urbana e turística do Município;
- IV. Qualificar os acessos e a sinalização de/para os principais atrativos naturais e culturais, ampliando o turismo e a valorização do patrimônio natural;
- V. Qualificar os acessos e a sinalização de/para os Equipamentos de Referência, aproximando estes Equipamentos da maioria da população;
- VI. Estabelecer mecanismos de monitoramento e avaliação contínua do sistema de mobilidade regional, com o objetivo de identificar problemas, propor melhorias e assegurar a eficácia das medidas adotadas.

Seção III

Da Mobilidade Intra Urbana

Art. 93 A Mobilidade Intra-Urbana tem como finalidade estruturar o deslocamento na área urbana, promover a integração entre os modais de transporte, qualificar a infraestrutura viária, aumentar a eficiência da circulação e reduzir impactos ambientais, em conformidade com os princípios da Política Nacional de Mobilidade Urbana, do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Mobilidade Urbana.

Art. 94 São objetivos específicos da Mobilidade Intra-Urbana:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Promover a integração entre bairros, centralidades urbanas locais e os sistemas de transporte municipal e intermunicipal;
- II. Qualificar a estrutura viária e seus componentes, assegurando conectividade, acessibilidade, segurança e fluidez nos deslocamentos urbanos;
- III. Estimular modos sustentáveis de transporte, com prioridade à mobilidade ativa e ao transporte coletivo;
- IV. Reduzir os conflitos de circulação e os impactos gerados por pólos geradores de tráfego, por meio da regulação de estacionamentos, horários de cargas e descargas e da adoção de soluções de circulação eficientes;
- V. Articular o sistema de mobilidade com a estrutura territorial urbana e usos do solo com base na hierarquia viária e nos parâmetros de desempenho dos modais de transporte.

Subseção I

Hierarquia Viária

Art. 95 A hierarquia viária do Município está organizada com base nas funções urbanas atribuídas às vias e sua articulação com a estrutura territorial e usos do solo, assegurando fluidez, segurança e integração entre os diferentes modais de transporte.

Parágrafo único. A hierarquia viária compreende as seguintes categorias:

- I. Rodovias: vias sob gestão estadual ou federal que tangenciam ou atravessam o perímetro urbano, com função de integração regional, alta fluidez, reduzida interface com o uso do solo adjacente e boa articulação com a Macromalha Viária Municipal (MMVM) através de vias arteriais e coletoras;
- II. Vias Arteriais: integram a Macromalha Viária Municipal (MMVM), conectando rodovias, centralidades municipais e municípios vizinhos; apresentam alta fluidez, exercem forte influência sobre os usos do solo existentes nos bordos dos eixos, possuem restrições ao estacionamento e são apropriadas ao transporte coletivo intermunicipal e à circulação de cargas pesadas;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- III. Vias Coletoras: conectam Vias Locais às Vias Arteriais e organizam os fluxos entre bairros e a área central, com fluidez média e ótima interface com os usos do solo nos bordos dos eixos; adequadas ao transporte coletivo municipal e cargas fracionadas;
 - IV. Estradas Vicinais: vias rurais ou periféricas de padrão secundário que conectam áreas de valor ambiental, turístico, produtivas ou de baixa densidade demográfica ao Sistema de Mobilidade Municipal;
 - V. Vias Locais: distribuem o tráfego interno dos bairros, com baixa fluidez, alta integração com o entorno e acesso direto a imóveis, destinadas ao tráfego de veículos individuais e de prestação de pequenos serviços;
 - VI. Vias Peatonais: espaços exclusivos para circulação de pedestres e modos suaves de transporte não motorizados.
 - VII. Ciclovias: espaços exclusivos para modais suaves e ativos de transporte como bicicletas, patinetes ou similares com forte articulação com usos do solo ao longo dos seus eixos de circulação.

Art. 96 Os perfis viários das distintas categorias de vias devem ser definidos com base na hierarquia funcional e na integração com usos e ocupação do solo, assegurando a compatibilidade entre circulação, segurança, acessibilidade e qualificação dos espaços públicos.

§1º Os perfis do sistema viário devem integrar todos os modais a eles relacionados, prevendo dimensões adequadas para leito carroçável, calçadas, faixas de estacionamento, ciclovias, sinalização e mobiliário urbano, conforme diretrizes específicas.

§2º Em áreas centrais e de alta circulação de pedestres, deverão ser adotadas soluções que priorizem a mobilidade ativa e a acessibilidade universal, com calçadas amplas e travessias seguras.

§3º Os parâmetros de perfis viários estão descritos no Anexo 1.10 desta Lei, em conformidade com o disposto no Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Canela (Lei Municipal 4443/2020), e poderão ser ajustados conforme as condições topográficas, geotécnicas e ambientais locais, desde que respeitados os princípios da mobilidade sustentável e do desenho urbano inclusivo.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 97 As características funcionais, geométricas, infra estruturais e paisagísticas das vias integrantes da estrutura viária deverão observar os padrões estabelecidos nos Anexos 2.8 (Hierarquia Viária) e 1.10 (Perfis Viários).

Art. 98 A alteração na classificação ou hierarquização funcional das vias dependerá de avaliação técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU), parecer do Sistema de Gestão (SIGES) e aprovação, por resolução específica, do Poder Executivo.

Subseção II

Diretrizes e Gravames Viários

Art. 99 As Diretrizes e os Gravames Viários têm por objetivo completar, ampliar e qualificar a malha urbana, qualificar os acessos e reduzir a fragmentação do território, promovendo maior eficiência no Sistema de Mobilidade do Município.

Art. 100 São diretrizes viárias:

- I. Implantação de anéis viários que permitam a circulação periférica e a distribuição do tráfego sem necessidade de travessia da Área Central;
- II. Estruturação da Macromalha Viária Municipal, com criação de conexões que criem alternativas ao deslocamento exclusivo através do Centro;
- III. Estabelecimento de binários de tráfego com vistas à eficiência da circulação na Área Central;
- IV. Promoção de infraestrutura adequada a modais alternativos de deslocamento suave, como ciclovias, vias peatonais e rotas de mobilidade ativa;
- V. Expansão das linhas de transporte coletivo e qualificação das vias de passagem destas linhas, visando reduzir a dependência do transporte motorizado individual aumentar os níveis de acessibilidade da totalidade da população de Canela aos grandes equipamentos urbanos.

Art. 101 São elementos de consolidação das diretrizes viárias os traçados, conexões e áreas reservadas à implantação ou requalificação do sistema viário municipal.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º Gravames correspondentes às diretrizes viárias estão definidos no Anexo 2.12 (Gravames Viários), devendo ser observados nos processos de parcelamento, edificação e regularização fundiária.

§2º Gravames viários se sobrepõem a áreas não edificáveis, traçados sobre terrenos públicos ou privados e, neste último caso, podem ser indenizados por Transferência do Direito de Construir, observadas as prioridades do Município no uso do instrumento.

§3º As diretrizes viárias destinadas à circulação de pedestres, quando previamente gravadas, poderão ter seu traçado ajustado ou relocadas para outra passagem dentro da mesma quadra, desde que se observe a dimensão máxima de quarteirão estabelecida neste Plano Diretor e se assegure a permeabilidade da malha urbana.

§ 4º Os gravames viários e peatonais indicados no Anexo 1.12 constituem diretrizes de planejamento, não implicando, por si só, a imediata instituição de via pública ou a transferência da propriedade privada, ficando sua implantação condicionada à realização de estudos técnicos, à compatibilização com o Plano de Mobilidade Urbana e à observância da legislação específica aplicável.

Subseção III

Mobilidade Suave e Ativa

Art. 102 O princípio da Mobilidade Suave e Ativa tem como objetivo a sustentabilidade ambiental e a saúde da Comunidade e compreende o estímulo a circulação de pedestres, ciclistas e diferentes modos de mobilidade suave - como patinetes, skates e similares, devendo ser promovida como forma prioritária de deslocamento urbano no Município por meio da implementação de políticas e projetos voltados à valorização do transporte sustentável e à qualificação do espaço público, com foco na segurança dos usuários, acessibilidade e valorização da paisagem urbana e do ambiente natural.

§1º Será incentivada a criação de Ruas Compartilhadas, especialmente na Macrozona Central, com prioridade para pedestres, controle de velocidade e integração com os espaços públicos e comunitários.

§2º As intervenções voltadas para a Mobilidade Suave e Ativa deverão observar os princípios do desenho urbano inclusivo, da acessibilidade universal e da segurança viária, devendo incluir paisagismo, iluminação, mobiliário urbano e pavimentação diferenciada.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§3º Ações e intervenções de mobilidade suave e ativa estarão vinculadas aos seguintes programas, conforme Anexo 1.11 – Planos, Programas e Projetos e Capítulo V - Dos Planos Programas e Projetos.

- I. Programa de Mobilidade Suave e Ativa (PG310): voltado à ampliação e requalificação de calçadas, passeios, ciclovias e percursos acessíveis;
- II. Programa de Estímulo à Criação de Ruas Locais Compartilhadas (PG311): destinado à adaptação de vias locais com prioridade para pedestres, especialmente crianças, e uso comunitário do espaço público.

Art. 103 O sistema cicloviário deverá ser estruturado por rede integrada de ciclovias, ciclofaixas e rotas ciclo turísticas, conectando bairros, atrativos turísticos, equipamentos públicos e áreas verdes, conforme traçado previsto no Anexo 2.9.

§1º A implantação da rede cicloviária deverá considerar:

- I. As condições topográficas, o uso do solo e a hierarquia funcional das vias;
- II. A adoção de ciclovias segregadas, ciclofaixas e rotas compartilhadas;
- III. A instalação de bicicletários, sinalização adequada e faixas de proteção aos ciclistas.

§2º A articulação do sistema cicloviário com os demais modos de transporte, especialmente o transporte coletivo e os circuitos turísticos, deverá ser assegurada em pontos estratégicos.

§3º A implantação e manutenção da infraestrutura cicloviária poderá integrar medidas compensatórias decorrentes de impactos sobre o sistema de mobilidade. O Município poderá firmar parcerias com a iniciativa privada para viabilizar essas ações, inclusive em áreas de expansão urbana e polos de atração turística.

§4º As ações previstas neste artigo integram os Programas Turísticos de Articulação com Gramado e com a Área Rural, por meio de rotas que conectam a área urbana de Canela, conforme os Programas PG202 e PG203 do Anexo 1.11 – Planos, Programas e Projetos.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 104 O sistema de circulação de pedestres deverá assegurar a caminhabilidade urbana por meio de infraestruturas acessíveis, seguras, conectadas e qualificadas, compatíveis com os padrões da Mobilidade Ativa e Suave e valorização do espaço público.

§1º As calçadas deverão obedecer a padrões mínimos de largura, pavimentação, sinalização e desobstrução, observando as três faixas funcionais: faixa de serviço, faixa livre e faixa de acesso.

§2º A malha de pedestres deverá ser complementada por vias exclusivas para pedestres e ciclistas, conexões com equipamentos públicos e rotas de turismo e lazer, conforme circuitos definidos nos Programas e Projetos constantes nos Anexos 2.7, 2.8, 2.9 e 2.12.

§3º Na Área Central, poderão ser instituídos gravames viários peatonais com o objetivo de ampliar a permeabilidade urbana oferecendo percursos alternativos e promovendo a Mobilidade Ativa e a qualificação do espaço público.

§4º Na Área Central serão incentivadas medidas de moderação de tráfego e dispositivos de travessia segura, como lombo-faixas, sinalização acessível, iluminação adequada e rebaixamento de guias.

§5º As ações previstas neste artigo deverão estar articuladas a Área de Intervenção Planejada – Eixo Turístico Central e ao Plano de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, AIP2 e PL107 do Anexo 1.11 – Planos (PL), Programas (PG) e Projetos(PJ).

Subseção IV

Transporte Coletivo

Art. 105 O transporte coletivo no Município deverá ser estruturado como serviço essencial à mobilidade urbana, garantindo cobertura territorial, regularidade, conforto, segurança e integração com os demais modais.

§1º O planejamento e a operação dos serviços deverão considerar as demandas das áreas de maior densidade populacional, bem como as necessidades de conexão com áreas de expansão urbana, polos turísticos e equipamentos públicos estratégicos.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§2º O Município deverá promover licitação para concessão dos serviços de transporte coletivo, nos termos da legislação vigente, visando garantir a qualidade, eficiência e sustentabilidade operacional do sistema.

Art. 106 Como parte das ações de integração entre o transporte coletivo municipal e o transporte intermunicipal, o Plano Diretor prevê a implantação de Projetos Específicos, conforme Capítulo V do Título III, voltados à qualificação dos pontos de conexão entre modais.

Parágrafo único. Integram ações referentes ao transporte coletivo, os seguintes projetos, conforme definidos no Anexo 1.11 – Planos, Programas e Projetos:

- I. Projeto de Reestruturação da Estação Rodoviária Intermunicipal (PJ523);
- II. Projeto das Estações Turísticas – Acesso de Canela e Caravaggio (PJ521 e PJ522).

Subseção V

Transporte de Carga

Art. 107 O transporte de cargas no território urbano de Canela deverá ser compatibilizado com a estrutura viária municipal, buscando minimizar os impactos sobre a mobilidade urbana, o patrimônio histórico e os espaços de valor cultural.

§1º O tráfego de veículos de carga deverá ser redirecionado para rotas alternativas à Área Central, priorizando vias arteriais e coletoras e o Anel Perimetral Intra-Urbano, conforme diretrizes do Plano de Mobilidade.

§2º As vias destinadas à circulação de veículos de carga deverão ser avaliadas quanto à capacidade estrutural e às condições de pavimentação, podendo receber intervenções específicas para garantir a segurança viária e a durabilidade da infraestrutura.

§3º Deverão ser implantadas medidas de controle e sinalização para restringir o tráfego de veículos pesados em trechos com edificações históricas ou com baixa capacidade viária, especialmente na Macrozona Central.

Art. 108 As rotas de transporte de cargas estão representadas no Anexo 2.10.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Subseção VI

Pólos Geradores de Tráfego e Estacionamento

Art. 109 O planejamento de áreas de estacionamento e a regulação de Pólos Geradores de Tráfego deverão considerar impactos sobre a infraestrutura viária, a segurança no trânsito e a sustentabilidade e resiliência da mobilidade urbana.

§1º Na Área Central e nos principais corredores de mobilidade urbana deverá ser previsto a ampliação e requalificação dos estacionamentos públicos e privados, em especial por meio da utilização de subsolos, edifícios garagem, envolvendo soluções arquitetônicas que preservem a ambiência urbana.

§2º Deverão ser priorizadas medidas de organização da oferta de vagas em áreas de grande circulação, tais como zonas de estacionamento rotativo, estacionamentos compartilhados em empreendimentos privados, bolsões de apoio ao comércio e serviços, áreas verdes e equipamentos públicos.

§3º Deverá ser incentivada a implantação de estacionamentos vinculados a equipamentos turísticos e culturais, bem como a utilização de bicicletários e modais de mobilidade suave nos acessos aos principais atrativos urbanos.

Art. 110 As soluções de estacionamento vinculadas a Pólos Geradores de Tráfego deverão ser integradas a Projetos Urbanísticos e Programas Estratégicos que promovam a qualificação da mobilidade e do espaço público.

§1º No Projeto de Reativação do Centro de Feiras (PJ 502), constante no Anexo 1.11 – Planos, Programas e Projetos, está prevista a implantação de estacionamento subterrâneo, com função ampliada para atender demanda da Área Central de Canela.

§2º O Plano Diretor contempla os seguintes Programas Específicos para a organização e gestão do estacionamento urbano:

- I. Programa de Áreas Destinadas para Estacionamentos Públicos e Privados (PG312): voltado à identificação, destinação e regulação de áreas de estacionamento conforme a demanda gerada por atividades urbanas e turísticas;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- II. Programa de Gestão e Cobrança das Áreas de Estacionamento em Área Pública (PG313): destinado à organização do uso de vagas públicas, com mecanismos de controle, rotatividade e, quando aplicável, cobrança.

Art. 111 O Município deverá elaborar e manter atualizado Estudo da Capacidade Viária Municipal para estabelecer os níveis de serviço das vias coletoras e arteriais, com o objetivo de subsidiar a análise de impacto de empreendimentos classificados como polos geradores de tráfego bem como antecipar a saturação dos níveis de serviço destas vias.

Parágrafo único. O estudo mencionado no caput deverá integrar o Sistema de Gestão (SIGES), sendo utilizado como referência obrigatória na análise dos Estudos de Impacto de Vizinhaça (EIV) e na formulação de medidas de mitigação ou compensação de impactos sobre a mobilidade urbana.

CAPÍTULO III

DA DIMENSÃO DO AMBIENTE NATURAL

Art. 112 A Dimensão do Ambiente Natural refere-se a um conjunto de ações que buscam preservar, recuperar e ampliar serviços ecossistêmicos prestados pela Estrutura Ambiental do Município.

Seção I

Preservação dos Serviços Ecossistêmicos

Art. 113 A preservação dos serviços ecossistêmicos consiste no conjunto de ações, normas e diretrizes destinadas a manter, recuperar e potencializar os processos ecológicos essenciais ao equilíbrio ambiental e à qualidade de vida no Município de Canela.

Parágrafo único. São considerados serviços ecossistêmicos os benefícios proporcionados pelos ecossistemas naturais e antrópicos, que contribuem para a regulação do clima, o ciclo da água, a fertilidade do solo, a purificação do ar e da água, a proteção da biodiversidade e a fruição estética e cultural da paisagem.

- I. A preservação dos serviços ecossistêmicos será promovida por meio da articulação entre:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- II. A Estrutura Ambiental Fundamental, composta pelos elementos naturais estruturadores do território, responsáveis pela base ecológica e funcional do sistema ambiental municipal;
- III. A Estrutura Ambiental Integrada, conforme Art. 120 desta Lei Complementar, composta por espaços verdes planejados e incorporados ao tecido urbano, que reforçam a conectividade ecológica e o desempenho ambiental da cidade.

Art. 114 As ações de preservação dos serviços ecossistêmicos deverão estar integradas às políticas de uso e ocupação do solo, de proteção dos recursos hídricos, de prevenção de riscos ambientais, de infraestrutura urbana e de promoção da qualidade ambiental.

Subseção I

Estrutura Ambiental Fundamental

Art. 115 A Estrutura Ambiental Fundamental compreende o conjunto de elementos naturais estruturadores do território municipal, responsáveis por sustentar os serviços ecossistêmicos essenciais ao equilíbrio ambiental, à proteção da biodiversidade e à regulação climática e hídrica.

Parágrafo único. A Estrutura Ambiental Fundamental constitui a base ecológica do Município e deve orientar o ordenamento territorial, a ocupação do solo e a implantação de infraestruturas urbanas.

- I. **Art. 116** Integram a Estrutura Ambiental Fundamental do Município de Canela:
- II. Os corredores verdes, formados por formações vegetais contínuas, incluindo fragmentos remanescentes de Mata Atlântica;
- III. Os corredores azuis, compostos por cursos d'água e corpos hídricos pertencentes às bacias do Rio Caí e do Rio dos Sinos;
- IV. As Unidades de Conservação, públicas ou privadas, a Floresta Nacional de Canela (FLONA de Canela), a APA Corredores de Biodiversidade de Canela e a Reserva Particular do Patrimônio Natural Bosque de Canela (RPPN Bosque de Canela);
- V. As encostas abruptas e áreas de relevante valor paisagístico e ambiental.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

VI. A Faixa de Transição Ambiental da FLONA, reconhecida como área de transição ambiental estratégica para proteção dos ecossistemas da Unidade de Conservação.

Art. 117 São objetivos específicos da preservação da Estrutura Ambiental Fundamental:

- I. Garantir o monitoramento permanente da integridade dos ecossistemas naturais;
- II. Integrar a Estrutura Ambiental Fundamental à Estrutura Ambiental Integrada, potencializando os serviços ecossistêmicos;
- III. Proteger os habitats naturais, promover a conectividade ecológica e conservar a biodiversidade local;
- IV. Controlar os riscos relacionados a movimentos de massa, processos erosivos e inundações;
- V. Contribuir para a segurança hídrica, a produção de energia e a qualidade ambiental do Município.

Art. 118 A implantação de Políticas, Planos, Programas e Projetos nas áreas caracterizadas como pertencentes a Estrutura Ambiental Fundamental deverá ser precedida de avaliação do desempenho ambiental, com base nos Indicadores de Desempenho Ambiental do Município, dispostos no Anexo 1.12.

§1º O Monitoramento Ambiental e os Indicadores de Desempenho Ambiental deverão fazer parte do Sistema de Gestão (SIGES) de Canela.

§2º A alteração ou supressão de partes de áreas integrantes da Estrutura Ambiental Fundamental somente poderá ocorrer em caráter excepcional, mediante justificativa técnica e aprovação dos órgãos competentes, nos termos da legislação ambiental vigente.

Art. 119 São ações vinculadas para a preservação e valorização da Estrutura Ambiental Fundamental:

- I. O Programa de Preservação da Estrutura Ecológica Municipal (PG315);
- II. O Programa de Proteção e Valorização dos Mirantes (PG316);



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- III. A elaboração de Plano de Manejo da Área de Preservação Ambiental (APA) Corredores de Biodiversidade de Canela;
- IV. Outros Programas e Projetos constantes do Anexo 1.11 desta Lei, vinculados à proteção da estrutura ecológica e à ampliação dos serviços ecossistêmicos.

Subseção II

Estrutura Ambiental Integrada

Art. 120 A Estrutura Ambiental Integrada corresponde ao conjunto de espaços verdes e recursos hídricos, elementos da infraestrutura verde e azul planejados e incorporados ao tecido urbano e rural, cuja função é ampliar a conectividade ecológica, melhorar a qualidade ambiental urbana e fortalecer os serviços ecossistêmicos no território do Município.

§1º A Estrutura Ambiental Integrada deve ser articulada à Estrutura Ambiental Fundamental, com vistas à continuidade dos ambientes naturais, à proteção da biodiversidade e à valorização paisagística.

§2º A implantação e manutenção da Estrutura Ambiental Integrada deve observar os princípios do desenvolvimento sustentável e da equidade no acesso à natureza urbana.

Art. 121 Integram a Estrutura Ambiental Integrada:

- I. Espaços verdes públicos, como praças, parques, alamedas, áreas de lazer e quadras esportivas;
- II. Espaços verdes privados, incluindo jardins em áreas residenciais, áreas comuns em condomínios e áreas permeáveis com vegetação;
- III. Espaços não edificados com cobertura vegetal, utilizados para lazer, recreação ou produção agrícola;
- IV. Espaços verdes de produção, como hortas urbanas, hortos medicinais e viveiros;
- V. Eixos e corredores verdes, compostos por vias públicas arborizadas, canteiros centrais com vegetação, biovaletas, jardins de chuva e outros elementos da infraestrutura verde e azul.

Art. 122 São objetivos específicos da Estrutura Ambiental Integrada:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Promover a continuidade ecológica entre áreas verdes urbanas e rurais;
- II. Estimular a regeneração e uso de vegetação nativa em espaços públicos e privados;
- III. Reduzir os impactos da impermeabilização do solo por meio de soluções de drenagem sustentável;
- IV. Integrar os elementos do patrimônio natural e paisagístico ao ambiente construído, promovendo sua fruição pela população;
- V. Qualificar a paisagem urbana e mitigar os efeitos das ilhas de calor, da poluição atmosférica e do escoamento superficial.

Art. 123 As diretrizes para a implantação e gestão da Estrutura Ambiental Integrada incluem:

- I. A criação de continuidades ambientais no sentido Norte-Sul do Município, conectando setores urbanos e rurais por meio de eixos vegetados;
- II. A articulação dos espaços públicos abertos por meio de corredores verdes e azuis;
- III. A incorporação de técnicas de infraestrutura verde e Soluções Baseadas na Natureza (SBN) como base para o planejamento e para a avaliação de projetos urbanos;
- IV. A priorização de áreas com baixa cobertura vegetal e maior vulnerabilidade social para implantação de novos espaços verdes;
- V. A integração de estratégias de arborização urbana e de manejo de vegetação com os objetivos específicos da Estrutura Ambiental Fundamental e Integrada, dispostos nos art. 117 e 122.

Art. 124 São ações vinculadas à Estrutura Ambiental Integrada:

- I. O Programa de Estrutura Ambiental Integrada (PG317);
- II. O Programa de Vegetação e Arborização Urbana (PG204);
- III. A AIP Corredor Ecológico e Verde-Azul Arroio Canelinha (AIP8);
- IV. A AIP Corredor Ecológico Norte-Sul (AIP10);



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- V. Outros programas e projetos definidos no Anexo 1.11 desta Lei.

Parágrafo único. Os programas referidos neste artigo devem ser monitorados com base nos indicadores de desempenho dos serviços ecossistêmicos e orientados por critérios técnicos definidos nos Indicadores de Desempenho Ambiental e no Sistema de Gestão (SIGES).

Seção II

Infraestrutura para a Preservação do Ambiente Natural

Art. 125 A Infraestrutura para a Preservação do Ambiente Natural compreende o conjunto de sistemas, serviços e dispositivos relacionados ao saneamento básico, à gestão eficiente dos recursos e à redução dos impactos negativos da urbanização sobre os ecossistemas, com vistas à sustentabilidade ambiental e à melhoria da qualidade de vida.

Parágrafo único. A infraestrutura para a Preservação do Ambiente Natural se divide nos seguintes componentes:

- I. Abastecimento de Água;
- II. Esgoto Sanitário;
- III. Drenagem Pluvial;
- IV. Manejo de Resíduos;
- V. Eficiência Ambiental.

Subseção I

Abastecimento de Água

Art. 126 O sistema de abastecimento de água do Município deve ser planejado e operado com base na eficiência do uso e proteção dos recursos dos corpos hídricos, de acordo com o Marco Legal do Saneamento Básico e o Plano Municipal de Saneamento Básico.

Art. 127 São ações vinculadas à qualificação e sustentabilidade do sistema de abastecimento de água:

- I. Investimentos em modernização/ampliação de Estações de Tratamento de Água (ETA), Estações de Bombeamento (EB), reservatórios e redes;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- II. Implantação de macromedição para monitoramento da distribuição e das perdas de água (PG 305);
- III. Programa de Reaproveitamento de Água da Chuva (PG 306).

Subseção II

Esgoto Sanitário

Art. 128 O sistema de esgotamento sanitário do Município de Canela é infraestrutura fundamental para a proteção da saúde pública, da qualidade ambiental e da conservação dos recursos hídricos cuja implantação e expansão deve ser integrada ao crescimento urbano e à dinâmica dos cursos hídricos.

Parágrafo único. O sistema de esgotamento sanitário deve estar alinhado às metas estabelecidas pelo Marco Legal do Saneamento Básico e ao Plano Municipal de Saneamento Básico, visando garantir o acesso universal à coleta e ao tratamento de esgoto até o ano de 2033.

Art. 129 São ações vinculadas à ampliação e qualificação do sistema de esgoto sanitário:

- I. Programa de Fiscalização e Monitoramento do Sistema de Esgotamento Sanitário (PG301);
- II. Programa de Fiscalização e Manutenção das Fossas Sépticas (PG302);
- III. Programa Municipal de Avaliação da Capacidade de Suporte Hidroambiental (PG325);
- IV. Outros programas e projetos previstos no Anexo 1.11 desta Lei, relacionados à infraestrutura sanitária, ao uso sustentável do solo e à preservação da saúde ambiental.

Subseção III

Drenagem Pluvial

Art. 130 O sistema de drenagem pluvial do Município de Canela deve constituir infraestrutura ambientalmente integrada, incorporando soluções técnicas e naturais voltadas à retenção, detenção, infiltração e condução das águas pluviais, com o objetivo de reduzir os riscos de alagamentos, processos erosivos e a contaminação dos recursos hídricos.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Parágrafo único. A gestão das águas pluviais deverá seguir princípios de baixo impacto, priorizando soluções que preservem ou restaurem a dinâmica natural da drenagem.

Art. 131 Os projetos urbanísticos e empreendimentos deverão prever dispositivos adequados de controle de águas pluviais, compatíveis com a capacidade de absorção do solo e com as características ambientais da Unidade de Gestão e Planejamento Ambiental (UGPA) em que se localizam.

Art. 132 São ações vinculadas à gestão sustentável da drenagem urbana:

- I. Programa de Drenagem Urbana com Sistemas de Baixo Impacto Ambiental (PG303);
- II. Plano de Macrodrenagem Urbana (PL101);
- III. Outros programas e projetos previstos no Anexo 1.11 desta Lei, com foco na infraestrutura verde e azul e na mitigação dos impactos hidrológicos da urbanização.

Subseção IV

Manejo de Resíduos

Art. 133 O manejo dos resíduos sólidos urbanos no Município de Canela deverá seguir a Política Nacional de Resíduos Sólidos, Plano Municipal de Saneamento Básico e demais legislações federais, estaduais e municipais vigentes.

Art. 134 São ações vinculadas à implementação da Política Municipal de Manejo de Resíduos Sólidos (Lei Municipal 3.379/2013):

- I. Implantação da Planta Municipal de Triagem (PJ610);
- II. Programa Educação Ambiental e Participação Social (PG326);
- III. Outros programas previstos no Anexo 1.11, com foco na sustentabilidade da cadeia de resíduos e na redução da poluição difusa.

Subseção V

Eficiência Ambiental

Art. 135 A eficiência ambiental nas infraestruturas e edificações do Município de Canela será promovida por meio de soluções que reduzam o consumo de insumos naturais, aumentem a resiliência climática e valorizem a qualidade ambiental dos espaços urbanos.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º A Dimensão do Ambiente Natural deverá integrar, no âmbito da eficiência ambiental, os princípios de inovação tecnológica, produção energética limpa e conforto ambiental às estratégias de desenvolvimento urbano.

§2º A promoção da eficiência ambiental será estimulada por instrumentos de incentivo, tais como o IPTU Verde e o Selo Verde, dispostos na Seção II do Capítulo V do Título IV desta Lei.

Art. 136 Serão incentivadas Soluções Baseadas na Natureza (SBN) como telhados verdes, fachadas vegetadas, microgeração fotovoltaica, reuso de água e iluminação eficiente, com possibilidade de acesso a incentivos fiscais e/ou urbanísticos.

Art. 137 São ações vinculadas à promoção da eficiência ambiental:

- I. Programa de Incentivo à Produção de Energia Individual e Autoconsumo Remoto (PG307);
- II. Programa de Auto Suficiência Energética para Iluminação Pública (PG308);
- III. Programa de Vegetação e Arborização Urbana (PG304);
- IV. Programa de Fazendas Solares em Áreas Industriais e Rurais (PG201);
- V. Outros programas e projetos constantes do Anexo 1.11, vinculados à otimização dos recursos ambientais, à inovação ambiental e à valorização da Natureza no espaço urbano.

CAPÍTULO IV

DA DIMENSÃO DO BEM-ESTAR SOCIOECONÔMICO

Art. 138 A Dimensão do Bem-Estar Socioeconômico visa garantir, de forma abrangente, a provisão equitativa de espaços, equipamentos, infraestruturas e serviços públicos bem como acesso público ao patrimônio cultural no Município de Canela.

Art. 139 São diretrizes gerais Dimensão do Bem-Estar Socioeconômico:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Promover a inclusão social e a equidade territorial no acesso a equipamentos e serviços urbanos e comunitários;
- II. Qualificar o espaço público como ambiente de convivência, segurança e diversidade cultural;
- III. Preservar bens e paisagens de valor histórico e cultural;
- IV. Garantir o direito à moradia digna, ao emprego e à renda;
- V. Fomentar o desenvolvimento socioeconômico, a inovação e a capacitação profissional;
- VI. Articular a gestão do território às necessidades sociais e à sustentabilidade do desenvolvimento socioeconômico local.

Seção I

Da Qualificação do Ambiente Antrópico

Art. 140 A Qualificação do Ambiente Antrópico deve apoiar a coesão e inclusão social por meio da valorização dos espaços públicos e da distribuição equitativa de equipamentos urbanos e comunitários no território urbano e rural com especial atenção para as áreas de Habitação de Interesse Social.

Art. 141 As ações previstas para a Qualificação do Ambiente Antrópico estão descritas e detalhadas no Anexo 2.17.1 Gravames de Projetos e no Anexo 1.11 Planos, Programas e Projetos.

Subseção I

Das Áreas Livres de Uso Comum

Art. 142 Consideram-se Áreas Livres de Uso Comum os espaços públicos não edificados, destinados ao livre acesso e permanência da população, voltados à convivência comunitária, lazer, recreação e qualificação ambiental do território.

§1º As Áreas Livres de Uso Comum deverão atender a demandas territoriais aferidas por meio dos Indicadores de Desempenho Urbano definidos neste Plano Diretor, conforme Anexo 1.12, assegurando:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. A proximidade entre o local de residência da população e os espaços públicos de lazer, recreação e convivência, respeitando-se os limites máximos de distância estabelecidos por escala de atendimento;
- II. A oferta da área disponível por habitante, garantindo-se os parâmetros mínimos de área verde e de lazer por Unidade de Vizinhança, conforme projeções populacionais atuais e futuras;
- III. A distribuição equitativa no território municipal, com atenção especial às áreas com maior vulnerabilidade social ou adensamento populacional;
- IV. A qualidade ambiental e urbanística das áreas livres, assegurando-se condições de acessibilidade universal, conforto térmico, infraestrutura básica, multifuncionalidade e segurança;
- V. A integração funcional com o sistema de mobilidade ativa e os equipamentos urbanos e comunitários.

§2º As demandas por Áreas Livres de Uso Comum identificadas, quantitativa e qualitativamente, a partir de indicadores de desempenho urbano, deverão orientar medidas compensatórias vinculadas ao licenciamento urbanístico, podendo incluir a implantação, ampliação ou qualificação de espaços públicos, conforme critérios técnicos do SIGES (Sistema de Gestão).

§3º A aferição do desempenho dos diferentes territórios urbanos será realizada por meio do Sistema de Avaliação e Monitoramento do Plano Diretor, com base em metodologia e critérios estabelecidos em regulamento específico.

Subseção II

Dos Equipamentos Comunitários

Art. 143 A provisão de equipamentos comunitários deverá atender a Indicadores de Desempenho Urbano, garantindo sua distribuição equitativa no território municipal e sua adequação às demandas atuais e projetadas da população residente e flutuante.

Art. 144 No âmbito da Dimensão do Bem-Estar Socioeconômico, são objetivos relativos aos equipamentos comunitários:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- I. Assegurar o direito de acesso universal a serviços de saúde, educação, cultura, lazer, segurança e assistência social;
 - II. Assegurar a proximidade entre os equipamentos e os locais de moradia da população, respeitando os critérios de alcance territorial definidos para cada tipo de serviço;
 - III. Garantir a oferta adequada de equipamentos por faixa etária e densidade populacional;
 - IV. Prever a disponibilidade de terrenos públicos ou áreas reservadas para a implantação, expansão ou requalificação de equipamentos;
 - V. Garantir a acessibilidade física e funcional aos equipamentos, com integração ao sistema viário e de transporte coletivo.
 - VI. Prever a manutenção, reabilitação e revitalização de equipamentos degradados, ociosos e/ou datados.

Art. 145 Os equipamentos comunitários deverão ser planejados para atender às demandas das Unidades de Vizinhança e das Macrozonas, de forma compatível com seu porte e alcance territorial, conforme os parâmetros definidos pelos indicadores de desempenho urbano.

§1º As demandas por novos equipamentos, bem como a necessidade de qualificação dos equipamentos existentes, identificadas por meio do monitoramento de desempenho urbano, deverão orientar o licenciamento urbanístico e a alocação de investimentos públicos, assegurando a cobertura adequada por faixa populacional e por área de atendimento.

§2º O Conselho Estratégico de Governo (CEG), será responsável por manter atualizados os dados relativos à cobertura, acessibilidade e desempenho dos equipamentos comunitários, subsidiando a formulação e a priorização de políticas, planos e projetos.

Subseção III

Da Identidade Cultural, Paisagem e Turismo

Art. 146 A preservação da paisagem e do patrimônio cultural, tangível e intangível, do Município de Canela constitui diretriz estratégica para a preservação da memória coletiva, a



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

qualificação do ambiente urbano e rural e o fomento ao turismo sustentável, desenvolvimento urbano e turístico.

Art. 147 São objetivos para a preservação da identidade cultural e paisagística:

- I. Proteger e valorizar o patrimônio histórico-cultural, natural e paisagístico do Município;
- II. Promover o uso qualificado das edificações e espaços públicos de valor simbólico ou histórico;
- III. Integrar as estratégias de desenvolvimento territorial às vocações turísticas, culturais e ambientais das diferentes macrozonas do Município;
- IV. Estimular a participação da comunidade na preservação e valorização dos bens culturais e das paisagens locais;
- V. Identificar, proteger e qualificar as ambiências, bacias, eixos e marcos visuais que compõem a identidade da paisagem urbana e rural, natural ou construída, e corredores paisagísticos;
- VI. Articular ações de preservação a programas de turismo cultural, religioso, histórico e paisagístico.

Art. 148 As Áreas Especiais de Interesse Turístico e Ambiental, definidas no Título II desta Lei, integram a estratégia de preservação da identidade cultural e paisagística do Município, devendo ser objeto prioritário das ações previstas nesta subseção.

Art. 149 São ações estratégicas relacionadas à Identidade Cultural, Paisagem e Turismo constantes do Anexo 1.11 – Planos, Programas e Projetos:

- I. O Programa Turístico de Articulação entre a Área Urbana e Rural de Canela (PG203), destinado a promover a conexão entre os setores rurais Norte e Sul por meio dos Eixos de Desenvolvimento Ambiental e Turístico;
- II. O Plano de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural (PG107), com diretrizes para a proteção do patrimônio tangível e intangível, em áreas urbanas e rurais, incluindo as Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- III. Os Planos de Desenvolvimento Ambiental e Turístico (PL102 e PL103), atrelados ao Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico-Rural (PL104), voltados à regulação do uso e ocupação do solo e à consolidação das vocações territoriais dos setores Norte e Sul, integrando turismo, meio ambiente, paisagem e mobilidade;
- IV. A AIP2, Eixo Turístico-Cultural Central, com foco na valorização da ambiência histórica e dos atrativos urbanos localizados na Macrozona Centro;
- V. A AIP3, Ambiência Turístico-Histórico-Cultural do Acesso Canela–São Francisco de Paula, voltada à valorização histórica, cultural e religiosa da Macrozona Leste.

Subseção IV

Da Habitação de Interesse Social

Art. 150 A Política Municipal de Habitação de Interesse Social – HIS, no âmbito da Dimensão do Bem-Estar Socioeconômico, tem como fundamento o direito à moradia digna, à inclusão territorial e à sustentabilidade urbana, por meio da promoção, regularização e qualificação de áreas residenciais ocupadas por população de baixa renda.

Art. 151 São objetivos específicos da Habitação de Interesse Social:

- I. Ampliar a oferta habitacional para famílias de baixa renda em áreas com infraestrutura urbana adequada;
- II. Fomentar a produção habitacional por entes públicos, privados e organizações da sociedade civil;
- III. Promover a regularização fundiária, urbanística, ambiental e social de assentamentos precários;
- IV. Integrar projetos Habitacionais de Interesse Social a sistemas municipais de saneamento, mobilidade, espaços públicos e equipamentos comunitários;
- V. Prevenir remoções forçadas, garantindo o direito à moradia;
- VI. Priorizar o aproveitamento de vazios urbanos, representados através de Áreas de Consolidação do Tecido Urbano, que estão representadas no Anexo 2.21, evitando a expansão da ocupação antrópica sobre áreas de risco ou de proteção ambiental;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

VII. Promover a acessibilidade universal e sustentabilidade ambiental e dos espaços públicos nas Áreas de Interesse Social;

VIII. Prevenir a segregação socioespacial em projetos de Habitação de Interesse Social.

Art. 152 A Habitação de Interesse Social – HIS será implementada prioritariamente nas Áreas Especiais de Interesse Social 2 – AEIS 2, conforme o Anexo 2.5.1, podendo o Plano Diretor identificar e mapear outras áreas, inclusive particulares, como prioritárias para sua produção, observada a legislação específica e os instrumentos de política urbana aplicáveis.

Art. 153 São ações vinculadas à Política Municipal de Habitação de Interesse Social, conforme o Anexo 1.11 – Planos, Programas e Projetos:

- I. Programa de Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários (PG319);
- II. Programa de Provisão Habitacional (PG320);
- III. Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS (PL111).

Seção II

Do Desenvolvimento Socioeconômico

Art. 154 O Desenvolvimento Socioeconômico visa o fortalecimento da base econômica do Município de Canela através da ampliação das oportunidades de geração de emprego e renda, incentivo à inovação tecnológica e social, a sustentabilidade, a transição energética, o empreendedorismo social, a inclusão produtiva, os Arranjos Produtivos Locais, as economias, circular e criativa, e da equidade territorial.

Subseção I

Da Inovação e da Capacitação Profissional

Art. 155 O Município deverá fomentar o desenvolvimento de competências profissionais, a modernização tecnológica e a qualificação das atividades econômicas, por meio da articulação entre políticas de educação, desenvolvimento econômico, inovação e sustentabilidade.

Art. 156 São objetivos específicos para a inovação e capacitação profissional:

- I. Implementar programas de qualificação voltados às vocações locais e às novas demandas do mercado de trabalho;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- II. Apoiar o desenvolvimento e a difusão de tecnologias limpas nos setores produtivos;
- III. Fomentar a economia verde com neutralidade de carbono e a transição energética para fontes renováveis;
- IV. Fomentar parcerias entre o poder público, instituições de ensino, setor produtivo e sociedade civil;
- V. Estimular o empreendedorismo, com atenção especial à inclusão de jovens, mulheres e grupos vulneráveis;
- VI. Integrar a formação técnica às políticas urbanísticas, habitacionais e ambientais do Município;
- VII. Estimular a implementação de convênios e Parcerias Público-Privadas.

Art. 157 São ações vinculadas ao desenvolvimento da inovação e capacitação, conforme previsto no Anexo 1.11 – Planos, Programas e Projetos:

- I. Programa para Implementação de Escolas Técnicas (PG207): voltado à formação de mão de obra especializada para setores estratégicos como turismo, marcenaria, gastronomia, tecnologia e serviços;
- II. Projeto de Equipamento de Ensino Técnico e Profissionalizante no Bairro São Lucas (PJ520) com foco na inclusão social e na capacitação de jovens da região;
- III. Ações voltadas à criação de ecossistemas de inovação e tecnologia, associadas à matriz econômica de Canela.

Subseção II

Da Atratividade Econômica

Art. 158 O Município deverá promover políticas públicas voltadas à atração de investimentos sustentáveis, ao fortalecimento das centralidades urbanas e à dinamização das atividades econômicas compatíveis com as vocações locais.

Art. 159 São objetivos específicos para a atratividade econômica:

- I. Diversificar a base produtiva municipal, com incentivo a setores inovadores, sustentáveis e de alto valor agregado;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- II. Fortalecer Centralidades de Bairro e Corredores de Centralidade, através de Uso do Solo Misto Local;
 - III. Estimular a ocupação qualificada de vazios urbanos, representados através de Áreas de Consolidação do Tecido Urbano, que estão representadas no Anexo 2.21, promovendo a integração entre moradia, comércio e serviços;
 - IV. Qualificar os espaços públicos, os equipamentos e a infraestrutura urbana como elementos de competitividade econômica;
 - V. Articular as estratégias de desenvolvimento econômico à proteção ambiental, à cultura local e ao bem-estar social;
 - VI. Incentivar a implementação de convênios, Parcerias Público-Privadas, Arranjos Produtivos Locais (APL).

Art. 160 São ações vinculadas à promoção da atratividade econômica, conforme o Anexo 1.11 – Planos, Programas e Projetos:

- I. Plano de Desenvolvimento Socioeconômico (PL105), com diretrizes para captação de investimentos sustentáveis, qualificação da infraestrutura urbana e geração de empregos;
- II. Plano de Desenvolvimento Rural (PL104), voltado ao fortalecimento da agricultura familiar, segurança alimentar e inclusão produtiva no meio rural;
- III. Programa de Apoio ao Comércio e Serviços Sazonais (PG211), com foco na qualificação da experiência turística ao longo do ano;

CAPÍTULO V

DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS

Art. 161 Planos, Programas e Projetos compreendem ações vinculadas às Dimensões de Mobilidade, Ambiente Natural e Bem-Estar Socioeconômico, organizadas nas seguintes categorias:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- I. Planos: instrumentos estratégicos de planejamento que definem diretrizes, objetivos, metas e ações de médio e longo prazo, voltados à implementação das Dimensões mencionadas no *caput*;
 - II. Programas: conjuntos organizados de ações continuadas, articuladas entre si, destinados à execução coordenada de políticas públicas e ao alcance de objetivos específicos das Dimensões mencionadas no *caput*;
 - III. Projetos: ações pontuais, estruturadas e executáveis, com escopo, prazo, metas e recursos definidos, voltadas à materialização de diretrizes previstas nos Planos e Programas relacionados às Dimensões mencionadas no *caput*.

§1º Serão considerados Planos, Programas e Projetos Transversais quando envolverem, simultaneamente, mais de uma Estratégia de Ação ou uma Estratégia de Ação em vários territórios municipais,

§2º Serão considerados Planos, Programas e Projetos Específicos quando envolverem Planos, Projetos ou Programas de uma ou mais Estratégias de Ação em território específico.

§3º Os Planos, Programas e Projetos Transversais e Específicos estão descritos no Anexo 1.11 desta Lei Complementar.

§4º Planos, Programas e Projetos devem ser hierarquizados em Plano Municipal de Prioridades que elencará as ações prioritárias a serem financiadas e executadas no território municipal num dado período de tempo.

TÍTULO IV

DA ESTRATÉGIA DE GOVERNANÇA E GESTÃO

CAPÍTULO I

DOS CONCEITOS

Seção I

Da Governança Urbana

Art. 162 Considera-se Governança Urbana, no contexto desta Lei, o conjunto de processos, instituições, mecanismos e normas que definem como as decisões sobre o



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

desenvolvimento urbano são tomadas, implementadas e monitoradas, com participação dos diversos atores sociais — poder público, iniciativa privada, sociedade civil e comunidade científica.

Art. 163 Governança no Plano Diretor, tem como finalidade:

- I. Assegurar que o planejamento urbano reflita os interesses coletivos, especialmente os direitos à moradia, à mobilidade e ao meio ambiente equilibrado;
- II. Prevenir a captura do processo de planejamento e licenciamento urbano por interesses particulares, promovendo equidade e justiça territorial;
- III. Viabilizar a efetiva aplicação das diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), como função social da propriedade, direito à cidade e ordenamento territorial participativo.

Art. 164 São objetivos da Governança:

- I. Avaliar o desempenho atual do ambiente antrópico e natural, seus cenários de desenvolvimento e orientar decisões adequadas para qualificar o território municipal no presente e no futuro através de um Sistema de Gestão (SIGES);
- II. Direcionar e orientar a preparação, a articulação e a coordenação de Políticas, Planos, Programas e Projetos, alinhando as funções organizacionais às necessidades das partes interessadas (usuários dos serviços, cidadãos e sociedade em geral) e assegurando o alcance dos objetivos estabelecidos;
- III. Criar bases jurídicas e técnicas para monitorar os resultados, o desempenho e o cumprimento de Políticas, Planos, Programas e Projetos.

Parágrafo único. A governança provê direcionamento e cria mecanismos de monitoramento, supervisionamento e avaliação da atuação da gestão, com vistas ao atendimento das necessidades e expectativas dos cidadãos e demais partes interessadas.

Art. 165 Os princípios de Governança incorporados ao Plano Diretor do Município de Canela, são os seguintes:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Transparência: Divulgação clara e precisa das informações relevantes para todas as partes interessadas, permitindo que acompanhem e compreendam as decisões;
- II. Responsabilidade: Definição clara das responsabilidades e atribuições de cada órgão, garantindo que todos saibam suas obrigações e prestem contas de suas ações;
- III. Prestação de Contas: Promoção de mecanismos que assegurem que as ações e decisões dos gestores sejam monitoradas e avaliadas e que respondam pelas consequências de suas ações;
- IV. Equidade: Tratamento justo e igualitário de todos os atores, assegurando que seus direitos e interesses sejam respeitados e protegidos, de acordo com princípio da impessoalidade;
- V. Eficiência: Utilização adequada dos recursos disponíveis para atingir os objetivos estabelecidos, evitando desperdícios e maximizando os resultados;
- VI. Instauração de processos decisórios fundamentados em evidências.

Art. 166 A implementação dos princípios de Governança, citados no artigo anterior, envolvem as seguintes práticas:

- I. Criação de diretrizes claras que orientem a tomada de decisões, na forma de artigos de Lei que definem as atribuições dos integrantes do Sistema de Gestão (SIGES) e dos instrumentos deste Plano Diretor.
- II. Envolvimento ativo das partes interessadas em processos de aprovação dos projetos, reivindicações e demandas relacionadas às Unidades de Vizinhança (UV), Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental (UGPA), Macrozonas e Município como um todo.
- III. A articulação entre os Conselhos Municipais de Meio Ambiente e do Plano Diretor, quando necessário, envolvendo a implementação de mecanismos de acompanhamento e avaliação contínua das suas práticas, permitindo ajustes e melhorias contínuas.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Seção II

Do Sistema de Gestão

Art. 167 A Gestão é inerente e integrada aos processos organizacionais, sendo responsável pelo planejamento, execução, controle, ação, manejo dos recursos e poderes colocados à disposição de órgãos e entidades para a consecução de seus objetivos.

Art. 168 O Sistema de Gestão (SIGES) deverá aferir se os serviços ecossistêmicos providos pelo ambiente natural, a disponibilidade de equipamentos e infraestruturas básicas, bem como o uso do espaço público, apresentam desempenho equilibrado nos diferentes territórios urbanos do Município.

Parágrafo único O funcionamento do Sistema de Gestão (SIGES) será subsidiado por dados e informações provenientes do Sistema de Avaliação e Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM).

Art. 169 São funções de Gestão:

- I. Implementar Planos, Programas e Projetos;
- II. Garantir a conformidade dos processos de licenciamento com as regulamentações urbanísticas e territoriais;
- III. Revisar e reportar o progresso das Estratégias de Ação;
- IV. Garantir a eficiência administrativa através da distribuição equilibrada de atribuições entre diferentes agentes do SIGES;
- V. Manter a comunicação entre as partes interessadas em processos de licenciamento, demandas comunitárias e demais ações relativas ao desenvolvimento municipal em suas várias unidades espaciais de planejamento;
- VI. Avaliar o desempenho dos diferentes agentes do SIGES.

Art. 170 O Sistema de Gestão Municipal (SIGES) estrutura um conjunto de órgãos, formas de participação da população e instrumentos de gestão de forma integrada e interdependente, sendo responsável pela gestão da Política Urbana de Canela que tem no Plano Diretor seu instrumento central.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 171 O Sistema de Gestão (SIGES) tem por finalidade assegurar a aplicação vinculante dos parâmetros de desempenho à aprovação de empreendimentos e atividades, a redução da discricionariedade administrativa e a transparência na avaliação dos impactos territoriais, imediatos e cumulativos.

Art. 172 Compete ao SIGES executar o Plano Diretor de Canela por meio dos órgãos, instrumentos e mecanismos previstos nesta Lei e estruturar a Plataforma de Dados do Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM).

CAPÍTULO II

DOS COMPONENTES DA ESTRUTURA DO SISTEMA DE GESTÃO – SIGES

Art. 173 Integram a estrutura do SIGES:

- I. Conselho Estratégico de Governo (CEG);
- II. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU);
- III. Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP);
- IV. Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMDEMA);
- V. Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico (CMPHCNP);

Seção I

Do Conselho Estratégico de Governo

Art. 174 Compete ao Conselho Estratégico de Governo no âmbito do SIGES:

- I. Coordenação do Planejamento Territorial e Estratégico do Município:
 - a) definir diretrizes de desenvolvimento urbano e territorial sustentável, conforme os princípios do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PDDUA.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- b) acompanhar a formulação e execução das estratégias do PDDUA, promovendo sua integração ao orçamento e aos programas de governo.
- c) estabelecer critérios, prazos e parâmetros para a execução integrada das ações dos instrumentos de planejamento urbano e territorial.
- d) integrar o SIGES como instância de assessoramento superior ao Prefeito nos temas relacionados à política urbana, planejamento estratégico e coordenação intersetorial.

II. Gerenciar e supervisionar a articulação institucional com outras esferas de governo e a captação de recursos para ações estruturantes no território municipal:

- a) estabelecer interlocução com os governos estadual e federal para a celebração, acompanhamento e prestação de contas de convênios, programas e projetos intergovernamentais de interesse urbano.
- b) apoiar a captação de recursos por meio da prospecção de editais, da orientação à elaboração de propostas e da articulação com órgãos e instituições financiadoras.

III. Definir prioridades e acompanhar a execução de projetos estruturantes e ações nos Territórios Estratégicos:

- a) propor a priorização e a hierarquização de projetos e obras públicas, assegurando a compatibilidade com o PDDUA e os planos setoriais de desenvolvimento e infraestrutura.
- b) monitorar a execução das ações territoriais estratégicas, promovendo o alinhamento entre planejamento urbano, gestão orçamentária e programas de obras públicas.
- c) apoiar a elaboração de projetos de urbanismo, arquitetura e infraestrutura urbana de iniciativa do Poder Executivo, garantindo sua integração às estratégias territoriais.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

d) contribuir para a estruturação e implementação de planos, programas e projetos vinculados aos Territórios Estratégicos definidos no planejamento municipal.

IV. Garantir a articulação entre Secretarias e órgãos municipais, promovendo ações intersetoriais integradas, com base nos objetivos e metas do planejamento territorial.

Parágrafo único. O Conselho Estratégico de Governo (CEG) será designado por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Seção II

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo

Art. 175 Competirá à Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Urbanismo:

- I. O Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM).
- II. Examinar e aprovar os projetos, com base nas normas de conformidade (adequação do uso e da ocupação do solo à área de implantação) previstas neste Plano Diretor;
- III. Coordenar a tramitação dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), na forma desta lei e regulamentação específica;
- IV. Consolidar e organizar as informações técnicas e territoriais necessárias ao processo de gestão urbana, garantindo sua integração ao Sistema de Gestão (SIGES) e sua disponibilização pública, através do Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM);
- V. Aprovar Estudos de Viabilidade Urbano-Ambiental (EVU-A), após análise técnica do Grupo Técnico e parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), respeitando prazos máximos regulamentados em Decreto;
- VI. Compatibilizar a ocupação com a infraestrutura urbana existente e planejada.

Seção III

Do Conselho Municipal do Plano Diretor

Art. 176 O Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), tem os seguintes objetivos:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Assegurar a participação da população, mediante representação de entidades, organizações não governamentais e associações, em grupos de trabalho e comissões, permanentes ou temporárias;
- II. Promover de forma cooperada, com as Secretarias Municipais, as quais são vinculados, a execução da Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Canela, por intermédio deste Plano Diretor;
- III. Contribuir com a elaboração, planejamento, execução e fiscalização dos Planos, Programas e projetos definidos no Plano de Gestão e Aplicação do recursos vinculados aos Fundos Municipais.
- IV. Receber, analisar e encaminhar propostas apresentadas pela sociedade civil relacionadas ao planejamento urbano, à infraestrutura, à mobilidade, à habitação, ao meio ambiente e à qualidade de vida no Município;
- V. Acompanhar e avaliar a implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e o cumprimento de suas diretrizes e objetivos, propondo medidas, estudos e ajustes necessários à sua efetividade;
- VI. Colaborar com a equipe técnica responsável pela aplicação e implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental;
- VII. Acompanhar a elaboração e a execução de planos, programas e projetos setoriais que tenham repercussão sobre o ordenamento territorial e as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental;
- VIII. Acompanhar os resultados da política de desenvolvimento urbano e ambiental, propondo indicadores, estudos e mecanismos de monitoramento e avaliação;
- IX. Deliberar, nos casos e limites estabelecidos nesta Lei, sobre projetos arquitetônicos e urbanísticos, novos ou preexistentes, cujas características, parâmetros ou enquadramento não estejam claramente definidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, Código de Obras e Edificações ou na legislação urbanística aplicável;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- X. Zelar pela observância e aplicação das disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, assegurando sua continuidade como instrumento de planejamento e ordenamento territorial, independentemente de alterações na Administração Municipal;
- XI. Propor ao Poder Legislativo, observado o procedimento legal, alterações e aperfeiçoamentos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e em sua legislação complementar, inclusive mediante avaliação periódica de sua aplicação;
- XII. Propor e analisar projetos estratégicos e intervenções urbanísticas não disciplinados pela legislação vigente, observadas as diretrizes e os princípios estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental;
- XIII. Expedir resoluções para disciplinar matérias de sua competência e estabelecer procedimentos e critérios complementares necessários à aplicação desta Lei, desde que não implique inovação ou alteração da legislação municipal;
- XIV. Acompanhar e avaliar a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta Lei, propondo medidas para assegurar sua efetividade;
- XV. Promover a integração entre os órgãos e entidades da Administração Pública, o setor privado e a sociedade civil na formulação, implementação e acompanhamento das políticas de desenvolvimento urbano e ambiental;
- XVI. Instituir, quando necessário, câmaras técnicas, grupos de trabalho e comissões, permanentes ou temporárias, para subsidiar o exercício de suas atribuições;
- XVII. Elaborar e aprovar seu Regimento Interno, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único. O exercício das competências deliberativas do Conselho Municipal do Plano Diretor observará os limites estabelecidos nesta Lei e na legislação específica, não abrangendo atribuições administrativas, executivas ou de fiscalização próprias dos órgãos da Administração Pública Municipal.

Art. 177 O Conselho Municipal do Plano Diretor será paritário, sendo os representantes indicados pelas entidades que o integram e/ou do Município pelo Prefeito.

Art. 178 As entidades que integram o Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP) são as seguintes:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

I. Entes públicos:

- a) Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo: 3 titulares / 3 suplentes;
- b) Secretaria Municipal de Obras, Serviços Urbanos e Agricultura: 1 titular / 1 suplente;
- c) Secretaria Municipal Trânsito, Transportes e Fiscalização: 1 titular / 1 suplente;
- d) Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Cidadania e Habitação: 1 titular / 1 suplente;
- e) Secretaria Municipal de Turismo e Cultura: 1 titular / 1 suplente;
- f) Secretaria Municipal Geral de Governo: 1 titular / 1 suplente;
- g) Secretaria Municipal de Educação, Esporte e Lazer: 1 titular / 1 suplente;
- h) Secretaria Municipal de Fazenda e Desenvolvimento Econômico: 1 titular / 1 suplente;

II. Entes Privados:

- i) Associação Comercial e Industrial de Canela - ACIC: 3 titulares / 3 suplentes;
- j) Associação dos Contabilistas da Região das Hortênsias - ACRH: 1 titular / 1 suplente;
- k) Conselho dos Arquitetos e Urbanistas do Rio Grande do Sul - CAU-RS: 2 titulares / 2 suplentes;
- l) Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul - CREA-RS: 1 titular / 1 suplente;
- m) Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul - CRECI-RS: 1 titular / 1 suplente;
- n) Ordem dos Advogados do Brasil - Subseção Canela - Gramado - OAB-RS: 1 titular / 1 suplente
- o) Sindicato Rural de Canela e Gramado - SRC: 1 titular / 1 suplente;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º O Conselho elegerá dentre seus membros, um (1) Coordenador e um (1) Vice Coordenador.

§2º O mandato dos membros do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), terá caráter cívico não remunerado e de relevante serviço e será exercido por 2 (dois) anos, sendo permitida recondução.

§3º O conselheiro só poderá ser indicado por uma entidade.

§4º O Conselho será regido por Regimento Interno próprio a ser aprovado pelos seus membros.

Art. 179 O Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP) é órgão consultivo, deliberativo, normativo e de assessoramento integrante do SIGES e tem por atribuições as previstas neste Plano Diretor, na forma que segue:

- I. Zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano, rural e ambiental, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA);
- II. Propor ao Sistema de Gestão (SIGES) a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes;
- III. Emitir parecer sobre Projetos que este Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) preveja, bem como indicar alterações que entender necessárias;
- IV. Manifestar-se previamente aos Projetos de Lei propostos para o as Áreas de Projetos Estratégicos na forma prevista no Título II desta Lei;
- V. Promover estudos, divulgação de conhecimentos urbanísticos e alterações necessárias ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA) e demais leis complementares;
- VI. Colaborar com a equipe técnica encarregada da aplicação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA);



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- VII. Zelar pelo cumprimento estrito do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA);
- VIII. Contribuir com propostas relativas a temas ou itens não previstos ou insuficientemente esclarecidos nesta Lei, através da emissão de Pareceres e Resoluções.
- IX. Deliberar sobre a aplicação e o enquadramento dos usos condicionados previstos para os diferentes Áreas de Uso do Solo, observados os parâmetros e critérios estabelecidos nos Anexos 3 e 3A desta Lei;
- X. Definir o enquadramento urbanístico de usos e atividades não especificados nos Anexos 3 e 3A, observadas as diretrizes, os objetivos e os princípios estabelecidos nesta Lei;
- XI. Deliberar sobre projetos de parcelamento do solo, loteamentos, condomínios, empreendimentos ou atividades de impacto e respectivos Estudos de Impacto de Vizinhaça – EIV, nos termos desta Lei e da legislação específica;
- XII. Deliberar, em conjunto com o SIGES, sobre os usos e o regime urbanístico aplicáveis nas Áreas de Uso do Solo AEIS (Área Especial de Interesse Social), AEU (Área de Equipamentos Urbanos), APUNC (Área Pública de Usos Não Consolidados), APE (Área de Projeto Estratégicos), AIP (Área de Intervenção Planejada) e ALUC (Área Livre e Uso Comum), observadas as disposições desta Lei e da legislação específica;
- XIII. Deliberar sobre a regularização de imóveis edificados em desacordo com a legislação urbanística vigente, quando enquadrados nas hipóteses e condições previstas na legislação municipal específica;

Seção IV

Do Conselho Municipal do Meio Ambiente e do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico

Art. 180 O Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMDEMA) e o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico (CMPHCNP) integram o Sistema de Gestão (SIGES), atuando como instâncias consultivas, deliberativas e de assessoramento técnico nas matérias relacionadas às suas atribuições legais específicas.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 181 Compete ao Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMDEMA), órgão consultivo, deliberativo, normativo e de assessoramento vinculado ao órgão municipal de meio ambiente:

- I. Exercer as funções previstas na Lei Municipal nº 4.453, de 16 de julho de 2020;
- II. Analisar e emitir pareceres sobre planos, programas e projetos de caráter ambiental com repercussão no território municipal;
- III. Acompanhar a implementação das políticas públicas ambientais previstas no Plano Diretor e propor diretrizes complementares;
- IV. Opinar, em caráter consultivo, sobre ações de preservação e recuperação ambiental, infraestrutura verde e azul, drenagem urbana e manejo de resíduos sólidos;
- V. Promover a articulação das políticas ambientais com os demais instrumentos do SIGES, assegurando a integração das dimensões ecológicas ao desenvolvimento urbano.

Art. 182 O Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico (CMPHCNP) integra o SIGES como instância consultiva e de assessoramento técnico especializada na preservação, valorização e promoção dos valores históricos, culturais, naturais e paisagísticos do Município de Canela.

§1º São atribuições específicas do CMPHCNP no âmbito do SIGES:

- I. Emitir pareceres sobre propostas de intervenção em bens tombados, inventariados, ou localizados em áreas de valor histórico, cultural, natural ou paisagístico;
- II. Propor, revisar e atualizar diretrizes normativas e parâmetros de intervenção em bens e conjuntos patrimoniais, incluindo os constantes no Inventário Municipal de Bens Culturais, nas Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural (AEIHC) e em Áreas de Valor Paisagístico;
- III. Promover a integração entre políticas de preservação patrimonial, turismo sustentável e ordenamento territorial, em articulação com os demais órgãos e conselhos do Município.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§2º O CMPHCNP deverá articular-se de forma permanente com os demais conselhos e instâncias colegiadas integrantes do SIGES, garantindo a transversalidade das políticas de preservação cultural, natural e paisagística no processo de desenvolvimento urbano e territorial.

Seção V

Da Participação da Comunidade

Art. 183 A participação popular e comunitária é elemento integrante do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) e das diretrizes gerais de ocupação do território, bem como da elaboração, implementação e controle do acompanhamento e execução dos Planos, Programas e Projetos que eles sejam concernentes, sendo que se expressam nas seguintes formas:

- I. Audiências públicas para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental PDDUA, assim como suas alterações, revisões e complementações;
- II. Audiências públicas, consultas populares e pesquisa de opinião nos processos sujeitos a EIV, na forma prevista em regulamento;
- III. Acesso à informação e direito de petição sobre empreendimento que possa afetar a vida da comunidade nas diferentes unidades territoriais, Unidades de Vizinhança (UV), Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental (UGPA), Macrozona, Município.

Art. 184 A Participação Comunitária pode se expressar por meio de:

- I. Proposição ao Município para realização de investimentos, por intermédio de demandas ao orçamento público;
- II. Apresentação de projetos de fruição e uso comunitário com abrangência local, que estejam de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), a serem executados com recursos privados ou através de medidas compensatórias definidas pelo SIGES de outros empreendimentos.
- III. Participação direta nas audiências públicas de EIV e/ou EIA-RIMA, para empreendimentos de Alto Impacto.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DE SUPORTE DO SISTEMA DE GESTÃO

Art. 185 São instrumentos do SIGES:

- I. Banco de Dados Municipal;
- II. Indicadores de Desempenho Urbano Territorial;
- III. Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial;
- IV. Plataforma de Consulta e Participação.

Seção I

Banco de Dados Municipal

Art. 186 O Banco de Dados Municipal é o repositório oficial e centralizado das informações territoriais, urbanas, socioeconômicas e ambientais do Município de Canela, constituindo-se em instrumento imprescindível do SIGES para a análise de pedidos de licenciamento de novos empreendimentos.

§1º O Banco de Dados Municipal deverá ser continuamente atualizado por todas as secretarias municipais, em especial as vinculadas às áreas de planejamento, habitação, educação, saúde, meio ambiente, infraestrutura e mobilidade urbana.

§2º Os dados serão estruturados com referência às divisões territoriais definidas neste Plano Diretor (UV, UGPA, Macrozonas), de modo a permitir a análise comparativa entre distintas partes do território e destas com a média ponderada do Município.

Seção II

Indicadores de Desempenho Urbano Territorial

Art. 187 Os Indicadores de Desempenho Territorial, expostos no Anexo 1.12 desta Lei, serão utilizados para avaliar a capacidade de suporte do território em cinco componentes:

- I. Mobilidade Urbana;
- II. Preservação dos Serviços Ecossistêmicos;
- III. Infraestrutura para Preservação e Eficiência Ambiental;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

IV. Morfologia Urbana e Estruturação Territorial;

V. Qualidade do Ambiente Antrópico e Coesão Social.

Art. 188 Os indicadores deverão orientar o monitoramento da implementação do Plano Diretor e a identificação de necessidades específicas nas diferentes Unidades Territoriais, subsidiando a definição de prioridades, ações e investimentos públicos e privados.

Art. 189 Os indicadores e critérios de avaliação territorial encontram-se descritos no Anexo 1.12 desta Lei, devendo ser atualizados periodicamente, com base nas demandas identificadas no âmbito das Estratégias de Ação, bem como na evolução da dinâmica territorial.

Art. 190 Os Planos Setoriais Específicos, em especial, de mobilidade, saneamento, drenagem, interesse social, deverão integrar os indicadores de desempenho previstos neste Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) para fins de determinar a capacidade de suporte nos seus componentes.

Seção III

Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM)

Art. 191 O Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM) tem por finalidade avaliar continuamente o desempenho urbano e ambiental do Município, subsidiando a tomada de decisão pública e orientando as iniciativas do setor privado.

§1º O Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM) avalia e monitora atributos do território municipal relacionados a:

- I. Mobilidade Urbana;
- II. Ambiente Natural;
- III. Bem-Estar Socioeconômico.

§2º O Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM) conterá parâmetros de desempenho relativos às diferentes dimensões estratégicas, subsidiando decisões técnicas e administrativas, especialmente na mensuração do impacto de novas atividades e edificações;

§3º A avaliação territorial deve ser atualizada periodicamente, tendo como objetivo:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Diagnóstico contínuo do território;
- II. Apoio à aprovação de projetos;
- III. Subsídio de informações para Definição de compensação e mitigação de impactos;
- IV. Subsídio de informações para Definição de prioridades orçamentárias e investimentos.

§4º O Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM) indicará limiares de tolerância dos serviços ecossistêmicos e de infraestrutura urbana, vinculados às estratégias de ação, através do monitoramento do desenvolvimento urbano nas Unidades de Vizinhança (UV) e nas Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental (UGPA);

§5º O Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM) será consultado para fins de renovação das licenças ambientais;

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E DA APROVAÇÃO DE PROJETOS URBANÍSTICOS E DE EDIFICAÇÃO

Seção I

Do Estudo de Viabilidade Urbanística e Ambiental (EVU e LP)

Art. 192 Para efeitos desta Lei, o Estudo de Viabilidade Urbanística- Ambiental, EVU-A, é o documento através do qual os empreendedores descrevem proposta de implantação de empreendimento e/ou atividade, relacionando-o com a capacidade do Meio Ambiente Natural e Antrópico de suportar os impactos do empreendimento pretendido, em determinada área do Município.

Art. 193 A viabilidade ambiental é obtida através da Licença Prévia (LP), sendo este documento obrigatório para apresentação de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), quando aplicável.

Art. 194 O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) terá como objetivos:

- I. Avaliar a adequação do uso e da ocupação do solo à área de implantação;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- II. Demonstrar a compatibilização do empreendimento com a estrutura e infraestrutura urbana existente e planejada, considerando o sistema viário, os fluxos, os equipamentos públicos e privados de uso comunitário;
- III. Identificar os empreendimentos, a partir da análise do Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM), que deverão ser submetidos a Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§2º Os Estudos de Viabilidade Urbano (EVU) e outras análises previstas neste artigo deverão ser aprovados pelo Poder Executivo após análise técnica da Equipe Técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) e parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP).

§3º A análise O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) e o parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP) deverão observar exclusivamente os parâmetros, critérios e objetivos estabelecidos nesta Lei e na regulamentação vigente, sendo vedada a criação, para o caso concreto, de novos parâmetros urbanísticos, restrições ou obrigações não previstos na legislação aplicável.

Seção II

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 195 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é instrumento previsto pelo Estatuto da Cidade para avaliar os impactos positivos e negativos de empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida da população residente na área específica de implementação e em sua proximidade, mensurando a relação do Município com o empreendimento e vice-versa.

Art. 196 A partir dos resultados do EIV serão definidas, sob responsabilidade do Poder Público Municipal condições, medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas necessárias para a obtenção de licenças ou autorizações de parcelamento do solo, construção, ampliação ou operação de atividades e empreendimento.

Art. 197 Estão sujeitos à elaboração do EIV, todo o Empreendimento previsto no Plano Diretor, especialmente:

- I - Construção de prédios, públicos ou privados, de qualquer uso e finalidade, com área construída superior a 8.000,00 m² (oito mil metros quadrados);



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

II - Aeroportos, ferrovias e rodovias expressas ou de características diversas das previstas na legislação municipal;

III - Terminais rodoviários, postos de abastecimento, postos de serviços com qualquer área;

IV - Instalações industriais em que sejam fabricados produtos químicos que possam afetar a saúde, a segurança da população e o meio ambiente, com qualquer área;

V - outros empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto à qualidade de vida da população residente na área e nas suas proximidades;

VI - Parques de lazer e recreação, locais públicos, casas noturnas (boates, casa de shows, bares e assemelhados) com qualquer área;

VII - As indústrias com potencial poluidor médio e alto, localizadas fora da Área de Uso do Solo Industrial - I, com qualquer área, a critério da Comissão Especial de Impacto de Vizinhança (CEIV);

VIII - Parcelamentos do solo na forma de loteamentos (abertos ou fechados) e condomínio de lotes por unidades autônomas, com mais de 50 unidades.

IX - Projetos que se enquadram como de Impacto Imediato não previstos por Parâmetros de Conformidade do Plano Regulador.

X – Empreendimentos que se enquadrem na necessidade de EIV através do Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM) ou demais métodos descritos neste Plano Diretor.

Parágrafo único. Deverá ser elaborado Termo de Referência para discriminar os aspectos referentes à Mobilidade Urbana, Ambiente Natural e Bem Estar Socioeconômico, especificando as variáveis a serem estudadas no EIV na forma prevista neste PDDUA.

Art. 198 a Comissão Especial de Impacto de Vizinhança (CEIV) poderá exigir o Estudo de impacto de Vizinhança (EIV), com parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), para empreendimentos ou atividades não previstos nesta Lei, sempre que gerar efeitos negativos sobre a qualidade de vida da população residente na área ou em seu entorno, entre eles:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

I - Empreendimentos, ainda que já tenham elaborado ou estejam sujeitos à elaboração de EIV, que venham a promover ampliação superior a 20% (vinte por cento) da área total existente;

II - Reformas de empreendimentos cuja soma da área útil total existente com a área a ser ampliada ultrapasse 8.000,00 m² (oito mil metros quadrados);

III - Empreendimentos cuja atividade seja alterada ou ampliada, e que, embora originalmente não tenham elaborado Estudo de impacto de Vizinhança (EIV), passem, em razão da modificação, a se enquadrar nas hipóteses que o exigem;

IV - Os empreendimentos que venham a incorporar novas atrações, estruturas não convencionais e/ou esbeltas ou funcionalidades consideradas potencialmente causadoras de impactos ambientais e de vizinhança.

Art. 199 Os conceitos e procedimentos de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), bem como a composição e as competências da Comissão Especial de Impacto de Vizinhança (CEIV) serão regulamentados via Decreto.

Art. 200 A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) deverá emitir Termo de Referência (TR), considerando os seguintes princípios em sua elaboração:

- I. A amplitude e tipologia do impacto gerado pelo empreendimento deve determinar os conteúdos a serem estudados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II. As variáveis de contaminação hídrica serão estudadas na Unidade de Gestão e Planejamento Ambiental (UGPA) do empreendimento e, dependendo do grau do impacto, nas escalas Municipal e Regional;
- III. As variáveis de Impacto do empreendimento sobre a Mobilidade serão dirimidas, individualmente, de acordo com os modais analisados;
- IV. A fonte de consulta para o Termo de Referência (TR) e para os estudos correspondentes serão os dados do Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM) e do Estudo da Capacidade Viária Municipal.

Art. 201 A avaliação de impactos potencialmente gerados pela proposta urbanística deve resultar na indicação de soluções, a partir da descrição das condições preexistentes da área objeto da implantação pretendida, considerando seu estado físico do momento da apresentação do projeto.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º O EIV deve indicar como o projeto vai afetar o estado físico preexistente, bem como propor medidas mitigadoras e compensatórias

Art. 202 Compensações e/ou Contrapartidas devem observar os Planos, Programas e Projetos previstos no Anexo 1.11 desta Lei, como fatores de aprovação e licenciamento da atividade ou do empreendimento, respectivamente.

Art. 203 Quando houver exigência de dimensionamento de infraestrutura em padrão superior ao necessário para atender exclusivamente o loteamento, com vistas a redução do impacto causado pelo empreendimento na vizinhança, deverá haver a formalização de contrapartida financeira, no valor estipulado pelo empreendedor e validado pela CEIV, conforme critérios definidos em regulamentação específica.

Art. 204 O EIV analisará os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população, levando em consideração obrigatoriamente os seguintes aspectos:

- I – Conforto, tranquilidade, segurança e bem-estar da população;
- II – Valorização ou desvalorização imobiliária;
- III – Adensamento populacional;
- IV – Uso e ocupação da terra;
- V – Geração e ou aumento de tráfego;
- VI – Demanda por transporte público;
- VII – Equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII – Ventilação, iluminação e níveis de ruído;
- IX – Paisagem urbana, patrimônio natural, cultural e turístico;
- X – Estudo de Consulta Pública no raio do empreendimento;
- XI – Outros elementos que, por ventura, venham interferir no entorno do empreendimento e serão solicitados no Termo de Referência.

Art. 205 Além das medidas compensatórias e mitigadoras, poderá ser requerida a adequação do projeto arquitetônico ou urbanístico com o objetivo de ajustar o empreendimento ao ambiente urbano em que será inserido.

Subseção I

Das Medidas Compensatórias e Mitigatórias



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 206 No Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, o empreendimento poderá ser considerado viável mediante condicionantes de adequação, devido aos possíveis impactos causados pelo projeto, sendo impostas medidas compensatórias e mitigadoras, com fundamento nos seguintes princípios:

- I. Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- II. Melhoria da qualidade de vida da população e redução das desigualdades socioespaciais;
- III. Garantia de implantação e funcionamento de infraestrutura urbana e equipamentos públicos comunitários adequados às necessidades da população.

Parágrafo único. Poderá ser exigido do empreendimento tanto medidas mitigadoras, quanto compensatórias, ou somente uma delas, observado o caso concreto.

Art. 207 Medidas mitigadoras são ações, obras, serviços, a serem executados pelo empreendedor para eliminar ou atenuar os impactos negativos gerados pela implantação e/ou funcionamento do empreendimento no terreno.

Art. 208 As medidas mitigadoras estarão diretamente ligadas aos impactos gerados pelo empreendimento.

§1º O valor calculado para as medidas mitigadoras (execução de obras) e compensatórias (aqui apenas cálculo de valores) constitui apenas o limite máximo a ser aportado pelo empreendedor para sua implementação. A aplicação integral desse montante não é exigida, devendo ser utilizado somente o quantum necessário à adequada mitigação e compensação dos impactos efetivamente constatados no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§2º Havendo impacto que sua mitigação necessita ultrapassar o valor estipulado no cálculo, poderá ser exigido do empreendedor sua aplicação independentemente do valor, desde que seja demonstrado com dados e/ou estudos a relação direta do impacto e da medida mitigadora proposta. Sem interferir nas demais medidas solicitadas. Não podendo este inciso ser utilizado para medidas compensatórias.

Art. 209 As medidas compensatórias serão exigidas, com parâmetros ou valores fixados de modo proporcional ao grau do impacto provocado pela implantação do empreendimento, sendo definido suas porcentagens por regramento próprio.

§1º O grau de impacto dos empreendimentos localizados, total ou parcialmente, em vias ou avenidas indicadas com as diretrizes viárias, conforme o Plano de Mobilidade Urbana do Município de Canela, subirão um grau na tabela que determina os graus de impacto.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§2º Todos os empreendimentos que não se enquadrem na tabela serão considerados Baixo Impacto, a menos que estejam em uma das diretrizes viárias citadas no §1º deste artigo.

Art. 210 As medidas compensatórias e mitigatórias podem contemplar, de forma cumulativa ou não:

- I – Implantação de paisagismo em área pública;
- II – Preservação de bens de interesse paisagístico, histórico, artístico, cultural ou turístico, bem como a recuperação ambiental de área;
- III – Qualificação, revitalização ou renovação de áreas em processo de decadência ou degradação;
- IV – Implantação, urbanização e requalificação de área pública;
- V – Implantação e manutenção de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – Implantação e manutenção de mobiliário urbano;
- VII – Projeto e execução de loteamentos ou unidades habitacionais populares e/ou de interesse social e regularizações fundiárias;
- VIII – Projeto e execução de espaços públicos, parques e áreas de lazer;
- IX – Criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- X – Projetos, estudos, obras ou serviços para facilitar a mobilidade e acessibilidade da população em geral e promover a sustentabilidade do município.
- XII – Obras de infraestrutura urbana, pavimentações de vias públicas, recuperação e a construção de passeios públicos.

Parágrafo único. As medidas compensatórias definidas no Termo de Compromisso não poderão ser convertidas em compensação pecuniária e serão executadas sob responsabilidade do empreendedor.

CAPÍTULO V

**DAS FONTES DE CUSTEIO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS VINCULADOS AO PLANO
DIRETOR**

Seção I

Fundo de Ordenamento Urbano e Rural

Art. 211 Adota-se o Fundo de Ordenamento Urbano e Rural - FOUR, criado pela Lei Municipal Nº 2924/09, ou a que vier a substituí-la, vinculado à Secretaria Municipal de Meio



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Ambiente e Urbanismo, de natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para planos, projetos ou programas destinados a implementar políticas de desenvolvimento urbano e rural.

Seção II

Dos Incentivos Tributários e Ambientais

Art. 212 São estabelecidos os seguintes incentivos no Município de Canela:

- I. IPTU Verde;
- II. Selo Verde.

Art. 213 Institui-se o Programa IPTU Verde, cujo objetivo é fomentar medidas que preservem, protejam e recuperem o meio ambiente mediante a concessão de benefício tributário ao contribuinte.

§1º. O benefício tributário de que trata o caput deste artigo consiste na redução do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU - como forma de incentivo a todos os proprietários de imóveis, residenciais e não residenciais, que adotarem medidas de preservação, proteção e recuperação do Meio Ambiente.

§2º O IPTU Verde será proposto por meio de lei de iniciativa do Executivo Municipal, compatível com a Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 214 O IPTU Verde só poderá ser concedido aos contribuintes que estiverem obrigatoriamente em dia com suas obrigações tributárias para com o Município de Canela.

Art. 215 Compete ao Poder Executivo instituir Selo Verde para edificações, categorizado conforme os níveis de sustentabilidade atendidos pela construção, sendo que a avaliação deverá considerar os critérios adotados desde a fase de projeto, passando pela implantação, até a operação do empreendimento.

§1º A atribuição do “Selo Verde” garantirá incentivos progressivos ao empreendimento, de acordo com a classificação atingida, podendo incluir:

- I. Restituição parcial de valores pagos em taxas de análise;
- II. Descontos no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§2º Os benefícios acima previstos serão aplicáveis conforme o cumprimento dos requisitos de sustentabilidade estabelecidos.

Art. 216 Os incentivos tributários tratados nesta Secção serão regrados por meio de Lei de iniciativa do Executivo Municipal, compatível com a lei de responsabilidade fiscal.

CAPÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Direito de Preempção

Art. 217 O Poder Público poderá exercer o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares nos termos dos arts. 25 a 27 da Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§1º O direito de preempção a que se refere o caput será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§2º As áreas prioritárias nas quais incidirá o direito de preempção são aquelas situadas em áreas de influência das Áreas de Especial Interesse Social, Unidades de Conservação da



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Natureza e entorno de Bens Tombados, e enquadradas em uma ou mais das finalidades enumeradas no § 1º deste artigo, fixando o prazo de vigência não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial.

§3º Poderão ser definidas por leis específicas outras áreas prioritárias para a incidência do direito de preempção.

§4º As Áreas de Preempção estão delimitadas no Anexo 2.20 – Áreas de Preempção

Art. 218 Quando for sua intenção alienar o imóvel, o proprietário deverá notificar o Município para que, no prazo máximo de trinta dias, este manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§1º O Município fará publicar, em órgão oficial e em, pelo menos, um jornal local de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§3º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§4º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§5º Ocorrida a hipótese prevista no §4.º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção II

Outorga Onerosa Direito de Construir

Art. 219 A Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) constitui instrumento de política urbana destinado a ordenar e financiar o processo de adensamento e qualificação urbana, mediante contrapartida financeira ao Município pela utilização do potencial construtivo adicional ao coeficiente de aproveitamento básico definido nesta Lei, observado o



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

disposto nos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 220 A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) deverá ser regulamentada em conjunto com a Transferência do Direito de Construir (TDC), orientando-se pela estratégia de densificação e qualificação urbana do Município.

§1º A ODC poderá ser instituída nos seguintes contextos:

- I. Em Áreas de Intervenção Planejada (AIP);
- II. Em Áreas de Projetos Estratégicos (APE);
- III. Em lotes localizados nas áreas de uso Misto Central (MC), Misto Local (ML) e Predominantemente Residencial 1 (PR1).

§2º Nos casos previstos no inciso III, a aplicação da ODC dependerá do resultado de Estudo de Viabilidade Urbano-Ambiental (EVU-A), analisado pela Equipe Técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, submetidas a parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), evidenciando o alinhamento da proposta às estratégias do Plano Diretor e, principalmente, no que diz respeito a harmonia da ambiência urbana.

§3º O aumento do potencial construtivo concedido por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) deverá, sempre, observar as diretrizes urbanísticas e ambientais aplicáveis ao contexto, priorizando sua sustentabilidade, a mitigação de impactos e a qualificação do espaço público.

§4º A utilização do potencial construtivo adicional deverá combinar, de forma complementar, instrumentos de Transferência do Direito de Construir (TDC) e de Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC), conforme critérios e proporções a serem definidos em regulamentação específica, de modo a assegurar o equilíbrio entre a preservação ambiental e patrimonial e a geração de recursos para qualificação urbana.

Art. 221 Os recursos arrecadados por meio da OUC deverão ser vinculados ao custeio e execução de Planos, Programas e Projetos atribuídos às Estratégias de Ação deste Plano Diretor pertencentes ao contexto de sua aplicação, compreendendo, entre outros:

- I. Obras de mobilidade urbana, drenagem e saneamento básico;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- II. Criação e manutenção de áreas verdes e espaços públicos;
- III. Requalificação de áreas urbanas degradadas;
- IV. Programas habitacionais de interesse social.

Art. 222 O cálculo do valor financeiro da OUC será definido em lei ou regulamento específico, devendo considerar parâmetros locacionais, ambientais e de impacto urbano.

Seção III

Transferência do Direito de Construir

Art. 223 A Transferência do Direito de Construir - TDC é o instrumento que permite ao proprietário de imóvel urbano privado transferir o potencial construtivo não utilizado no imóvel, nos termos desta Lei Complementar e da Lei Federal n.º 10.257/2001- Estatuto da Cidade.

§1º. O potencial construtivo não utilizado no imóvel, referido no caput do artigo, poderá ser alienado ou exercido em outro local, mediante autorização da Prefeitura e anuência do proprietário de imóvel.

§2º A permissão para utilização da Transferência do Direito de Construir será:

- I. Outorgada ao proprietário do imóvel, no livre gozo e disposição da propriedade, que deverá comprovar essa qualidade mediante a apresentação dos documentos e declarações pertinentes.
- II. Formalizada por meio da emissão de certidões de transferência de potencial construtivo aos proprietários dos imóveis cedente e receptor, pelo órgão municipal responsável pelo controle e fiscalização das operações de Transferência do Direito de Construir.

Art. 224 A Transferência do Direito de Construir será admitida para nos seguintes casos:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Implantação de sistema viário;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- III. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- IV. Programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- V. Implantação de Corredores Ecológicos;
- VI. Preservação de cones e a Estrutura Visual da Paisagem.

§1º Os instrumentos mencionados no caput deste artigo delimitarão as áreas doadoras e receptoras do potencial, considerando a equivalência de valores, bem como as condições para utilização do potencial transferido e para o imóvel cedente.

§2º No caso de Transferência do Direito de Construir com a finalidade de interesse ambiental ou do patrimônio cultural, o potencial construtivo terá como referência o Índice de Aproveitamento Básico, disposto para o local.

§3º Havendo interesse do Município em incorporar imóvel ao patrimônio público, a indenização do imóvel poderá se dar mediante a emissão, pelo órgão municipal responsável pelo controle e fiscalização das operações de Transferência do Direito de Construir, de Certificado de Permissão de Transferência do Direito de Construir até o limite do I.A. nos termos desta Lei Complementar.

§4º A Transferência do Direito de Construir referente a imóvel de interesse ambiental, fica condicionada à preservação ou recuperação de serviços ecossistêmicos existentes no imóvel, atestada por meio de laudo técnico emitido pelo órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente.

§5º Nos casos de Transferência do Direito de Construir decorrente da preservação de áreas destinadas à proteção ambiental, será admitido o reconhecimento de potencial construtivo transferível, conforme critérios a serem definidos em regulamentação específica, desde que:

- I. A área doadora esteja vinculada a instrumento de restrição permanente à edificabilidade e seja reconhecida como relevante para a estrutura ambiental do



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

território, conforme diretrizes e critérios técnicos estabelecidos pelo órgão ambiental municipal;

- II. A área doadora esteja situada em porção do território que contribua para a continuidade da Estrutura Ambiental Fundamental e Integrada, conforme representação no Anexo 2.13;
- III. A valoração do potencial construtivo transferível considere:
- IV. A extensão da área preservada;
- V. Sua localização em relação a remanescentes de vegetação nativa e áreas de conectividade ambiental;
- VI. A formalização da restrição mediante termo de compromisso e averbação na matrícula do imóvel;
- VII. A transferência somente será admitida mediante Laudo Técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, que comprove a relevância ambiental da área preservada.

§6º Nos casos de Transferência do Direito de Construir decorrente da preservação de imóvel de interesse histórico, cultural ou arquitetônico, o reconhecimento do potencial construtivo transferível fica condicionado à apresentação de Plano de Conservação, Restauração e Manutenção do imóvel, devidamente aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) e sometido a parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico (CMPHCNP), bem como ao atendimento das seguintes condições:

- I. o imóvel doador deverá estar protegido por tombamento, inventário ou outro instrumento de reconhecimento oficial de valor histórico-cultural;
- II. o potencial construtivo transferível terá como referência o Índice de Aproveitamento Básico do local, observado o disposto nesta Lei;
- III. a restrição e os compromissos de preservação, conservação, restauração e manutenção deverão ser averbados na matrícula do imóvel.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 225 A permissão para utilização da Transferência do Direito de Construir será outorgada ao proprietário do imóvel receptor, no livre gozo e disposição da propriedade, que deverá comprovar essa qualidade mediante a apresentação dos documentos e declarações pertinentes;

Art. 226 O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pelo Município, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

§1º Os documentos referentes à transferência e à alienação do direito de construir serão averbados no registro imobiliário, junto à matrícula do imóvel cedente e do receptor, quando aplicável.

§2º Exercido o direito de transferência, o potencial transferido não poderá, em nenhuma hipótese, ser novamente imputado ao imóvel cedente ou à parte dele, salvo mediante pagamento de outorga onerosa do direito de construir, na hipótese de revogação da restrição anteriormente incidente sobre o imóvel.

§3º Consumada a TDC em relação ao imóvel receptor por meio da emissão da respectiva certidão de potencial construtivo transferido, fica o potencial construtivo transferido vinculado a esse, garantindo-se a sua utilização nas condições de uso e ocupação expressamente reguladas pela respectiva legislação que autorizou a TDC, vedada nova transferência para a mesma área receptora.

§4º O Poder Executivo deve manter registro das Transferências do Direito de Construir ocorridas, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Art. 227 A Transferência do Direito de Construir - TDC, não poderá ser utilizada nos seguintes casos:

- I. Imóveis que, em sua origem, tenham sido alienados pelo Município, pelo Estado ou pela União de forma não onerosa; e
- II. Cômputo de áreas consideradas *non aedificandi* pelas normas urbanísticas e ambientais.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 228 A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC) e a aplicação da Transferência do Direito de Construir (TDC) deverão ser permanentemente monitoradas pelo Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM), de forma a assegurar a transparência, a rastreabilidade e a efetividade dos resultados urbanísticos, ambientais e socioeconômicos decorrentes de sua utilização.

§1º O Município manterá registro público e atualizado das operações realizadas, contendo, a identificação dos imóveis envolvidos, o potencial construtivo utilizado, as contrapartidas financeiras, as compensações e mitigações ambientais e socioculturais bem como a descrição dos Planos, Programas e Projetos vinculados.

§2º As informações referidas no § 1º deverão subsidiar o processo de avaliação periódica do Plano Diretor, orientando a revisão de parâmetros urbanísticos, a adequação das estratégias de desenvolvimento urbano e ambiental e a redefinição de prioridades de investimento do Município.

Seção IV

Direito de Superfície

Art. 229 Fica regulada a aplicação do Direito de Superfície no Município de Canela, conforme previsto na Seção VII do Capítulo II do Estatuto da Cidade e na Lei Federal n.º10.406, de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil, para fins de interesse público com as seguintes finalidades:

- I. Utilização do solo, subsolo e espaço aéreo de áreas públicas;
- II. Criação de áreas de uso público de convivência em terrenos privados;
- III. Incentivo à ocupação de terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados em áreas dotadas de infraestrutura.

Art. 230 O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, atendida a legislação urbanística, bem como a legislação ambiental e de posturas.

§1º Entende-se por concedente do Direito de Superfície o proprietário de terreno urbano que outorgue o direito de uso do solo, subsolo ou espaço aéreo de seu terreno, parcialmente ou em sua totalidade.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§2º Entende-se por superficiário o titular do Direito de Superfície consistente no uso do solo, subsolo ou espaço aéreo de terreno urbano a ele outorgado por meio de contrato, devidamente registrado no cartório do registro de imóveis.

§3º O Poder Público Municipal será considerado o concedente quando a aplicação do Direito de Superfície ocorrer em áreas integrantes do patrimônio público municipal.

Art. 231 A aplicação do Direito de Superfície poderá ocorrer de maneira associada a outros instrumentos da Política Urbana previstos nesta Lei Complementar.

Art. 232 Os titulares do Direito de Superfície poderão requerer o licenciamento de obras de construção, reconstrução total ou parcial, transformação de uso ou acréscimos e parcelamento do solo quando apresentada escritura pública devidamente registrada no Registro Geral de Imóveis.

Art. 233 A construção no subsolo de logradouros públicos deverá respeitar o conjunto de programas e projetos para os territórios estratégicos previstos neste Plano Diretor.

Parágrafo único. Constituem exemplos de utilização prevista, neste Plano Diretor, o subsolo do Centro de Feiras, áreas no interior ou próximas do Centro Histórico, Parque do Palácio, Casa do Governador e Aeroporto.

Seção V

Operações Urbanas Consorciadas

Art. 234 Serão consideradas Operações Urbanas Consorciadas o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas, estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Art. 235 Com o objetivo de viabilizar empreendimentos de interesse do município e com vistas a alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, valorização ambiental, preservação do patrimônio histórico e cultura, bem como transformações urbanísticas para o desenvolvimento do turismo, o Município poderá envolver, no curso das Operações Urbanas Consorciadas órgãos da administração estadual, federal e agentes da iniciativa privada, diferentes do Consórcio original.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 236 A lei específica de cada operação estabelecerá os critérios e procedimentos para as Operações Urbanas Consorciadas, contendo, no mínimo:

- I. A definição da área atingida;
- II. O programa básico de ocupação da área;
- III. O programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. A finalidade da operação;
- V. O estudo prévio de Impacto de Vizinhança e Licenciamento Ambiental Prévio, se for o caso;
- VI. A contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados.
- VII. A forma de controle da operação será obrigatoriamente compartilhada com a sociedade civil organizada, através de parecer favorável do CMP;
- VIII. Plano de negócios que demonstre a viabilidade da Operação.

Parágrafo único. A Lei específica de que trata o caput deste artigo deverá respeitar o disposto na Lei Federal n.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 237 Consultores externos podem elaborar estudos sobre as Operações Urbanas Consorciadas propostas, indicando a compatibilidade destas com os indicadores de desempenho previstos no sistema deste Plano Diretor.

Seção VI

Concessão Urbanística

Art. 238 A Concessão Urbanística é instrumento por meio do qual o Poder Executivo pode delegar à iniciativa privada a realização de intervenções urbanísticas em regiões determinadas do Município, mediante regras expressas em Lei específica, com o objetivo de implementar Planos, Programas e Projetos previstos neste Plano Diretor.

Art. 239 Lei específica de iniciativa do Poder Executivo poderá delegar, mediante licitação, à empresa isoladamente ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

obras de urbanização ou de reurbanização, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações quando necessários à implementação de diretrizes desta Lei Complementar pela aplicação da Concessão Urbanística.

Art. 240 A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração:

- I. Dos terrenos;
- II. Do potencial construtivo a ser utilizado na implantação de edificações compreendidas no escopo dos Planos, Programas e Projetos e Áreas de Intervenção Planejada;
- III. Das edificações destinadas a usos privados que resultarem da obra realizada;
- IV. Da renda derivada da exploração de espaços públicos;
- V. Das receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

Art. 241 A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á pelas disposições da Lei Federal n.º 8.987/1995, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente, e no que couber, pelo disposto nas legislações específicas que regem a matéria no Município de Canela.

Art. 242 O Poder Executivo divulgará de forma ampla as informações sobre as concessões urbanísticas e emitirá parecer técnico constando:

- I. a identificação das regiões envolvidas; e
- II. os objetivos da concessão.

Parágrafo único. Deverá ser realizada Audiência Pública para debate sobre as respectivas concessões.

Seção VII

Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios

Art. 243 Para evitar vazios urbanos prejudiciais ao desenvolvimento social e econômico do território, o Município poderá determinar o parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme o disposto no Estatuto da Cidade.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 244 Para fins do disposto no artigo anterior, são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios:

- I. Glebas inclusas no perímetro urbano servidas por infraestruturas urbanas, ou seja, pavimentação, redes de energia elétrica e/ou telefone, água e/ou esgoto, com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) ;
- II. Lotes urbanos servidos por infraestrutura urbana com mais de 1.000 m² (mil metros quadrados) ;
- III. Edificações que, a critério do Município, através de estudo fundamentado e de consulta ao Conselho do Plano Diretor, não estejam cumprindo sua função social.

Art. 245 Somente será admitida a edificação, de qualquer tipo e em qualquer área de uso, em lotes resultantes de parcelamento do solo regular, ou quando se tratar de lotes individualizados e registrados no Cartório do Registro de Imóveis, anteriormente à aprovação desta Lei, e que tenham realizado o prévio resguardo de áreas proporcionais de uso público.

Subseção I

Do IPTU progressivo no tempo relativo ao parcelamento e/ou edificação compulsórios

Art. 246 No caso do não cumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento e/ou edificação compulsórios, ou não sendo cumpridas as etapas previstas, o Município poderá proceder à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, conforme prevê o Estatuto da Cidade.

§1º A alíquota a ser aplicada de acordo com o caput deste artigo, a cada ano, será de duas vezes o valor da alíquota aplicada no ano anterior, ressalvado o teto de 5% (cinco por cento) sobre o valor venal do imóvel.

§2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa.

§3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Subseção II

Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública relativo ao parcelamento e/ou edificação compulsórios

Art. 247 Após 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, na forma e procedimento estabelecidos pelo Estatuto da Cidade.

Art. 248 Poderá o Município, em caso de interesse público e necessidade de agilizar o procedimento, substituir a desapropriação da área com títulos da dívida pública ou por outros instrumentos legais, previstos neste Plano Diretor.

Parágrafo único. Não são passíveis de indenização os imóveis localizados em áreas públicas ou áreas de proteção ambiental.

Seção VIII

Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 249 O Executivo com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição da República, na Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade - e na Lei Federal n.º 13.465/2017, deverá incorporar os assentamentos precários e loteamentos irregulares, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:

- I. A criação de Áreas Especiais de Interesse Social;
- II. A concessão do direito real de uso;
- III. A concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV. A usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo;
- V. Legitimação fundiária;
- VI. A legitimação de posse;
- VII. A assistência técnica urbanística, jurídica e social, gratuita, prevista na Lei Federal n.º 11.888/2008;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

VIII. O direito de preempção.

Parágrafo único. A regularização fundiária no município deverá ser regida pela Lei Federal n.º 13.465/2017 ou outra que vier a substituí-la.

Art. 250 O Executivo deverá articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do, dos Governos Estaduais e Municipais, bem como dos grupos sociais envolvidos visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 251 As áreas ocupadas e que serão objeto de regularização fundiária de interesse social no Município de Canela, na forma da REURB-S prevista na Lei Federal n.º 13.465/2017, estão identificadas no Anexo 2.5.1, desta Lei.

Seção IX

Dos Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural

Art. 252 Os instrumentos de identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural visam à integração de áreas, imóveis, edificações e lugares de valor cultural e social aos objetivos e diretrizes do Plano Diretor, e correspondem aos seguintes instrumentos legais:

- I. Tombamento;
- II. Inventário do patrimônio cultural;
- III. Registro do patrimônio imaterial;
- IV. Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município.

§1.º O tombamento obedecerá ao disposto na Lei Municipal específica, assim como às legislações estadual e federal que regulam esse instrumento, no que couber.

§2.º O registro de bens imateriais obedecerá ao disposto em Lei Municipal específica, assim como às legislações estadual e federal que regulam esse instrumento, baseado na Constituição Federal.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Seção X

Do Reajuste Fundiário

Art. 253 O reajuste de terrenos constitui instrumento de redesenho de porções do território municipal com vistas à sua qualificação urbanística, a ser efetivada a partir da unificação de registros imobiliários para posterior parcelamento.

Art. 254 Constituem objetivos associados ao reajuste de terrenos:

- I. Proporcionar um melhor aproveitamento do solo urbano;
- II. Promover o compartilhamento do financiamento da infraestrutura; e
- III. Dotar o espaço urbano de um desenho compatível com novas formas de parcelamento, ocupação e uso do solo das áreas de abrangência do instrumento.

§1º O reajuste de terrenos deverá ser desenvolvido a partir de um plano de intervenções de qualificação do espaço urbano a ser aprovado pelo Município, em especial nos territórios estratégicos.

§2º Nos processos de reajuste de terrenos, a divisão de benefícios urbanísticos será feita com os lotes resultantes, *pro rata* das contribuições entre os proprietários dos imóveis e demais partícipes e deverá ser proporcional ao valor de seus respectivos bens ou dos recursos destinados a viabilizar a implementação dos projetos de qualificação.

§3º Nas áreas objeto de reajuste de terrenos, deverão ser estabelecidas diretrizes relativas ao parcelamento, à ocupação e ao uso do solo, bem como às intervenções de qualificação do espaço urbano, observados os objetivos da operação urbana.

§4º A utilização do reajuste de terrenos dependerá de:

- I. Adesão de, pelo menos, cinquenta e um por cento dos proprietários de terrenos afetados com base no número de partícipes, na quantidade de imóveis ou na extensão dos terrenos ou glebas, que será condição para implementação do reajuste de terrenos;
- II. Definição dos mecanismos de execução e de gestão específicos do reajuste de terrenos;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- III. Definição das formas de financiamento das intervenções urbanísticas;
- IV. Dimensionamento das contrapartidas a serem exigidas de forma equitativa de todos os partícipes do reajuste de terrenos, as quais serão proporcionais:
 - a) ao valor do bem ou do financiamento que dispuseram para viabilizar a implementação de melhorias;
 - b) aos benefícios urbanísticos que recebam.
- V. indicação dos lotes livres e o novo loteamento, de acordo com o projeto de urbanização;
- VI descrição dos reembolsos das contribuições em novos lotes, indicando o seu valor e a correspondência com o imóvel fornecido.

TÍTULO V

DA REGULAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL

Art. 255 O Uso e Ocupação do Solo, consagrado no Regime Urbanístico do Plano Diretor, tem como objetivo comprometer as transformações do território, decorrentes de novas edificações e parcelamentos do solo, com Diretrizes, Objetivos e Princípios presentes nas Estratégias de Ação do Plano Diretor.

Parágrafo único. O Uso e Ocupação do Solo, descrito no caput deste artigo, será orientado por regras de conformidade, de imediato, e parâmetros de desempenho, após regulamentação específica, utilizando o Sistema de Gestão (SIGES) como instrumento central para a Avaliação, Monitoramento e revisão periódica das Estratégias de Ação, assegurando sua efetiva adaptação às dinâmicas do território, de acordo com o Título III desta Lei.

Art. 256 O Regime Urbanístico é o conjunto de normas que regula o uso e a ocupação do solo urbano, considerando a disponibilidade de infraestrutura, a densidade, a compatibilidade de usos, o impacto das edificações sobre o espaço público, a necessidade de controle da expansão urbana e a preservação do ambiente natural.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Parágrafo único. O Regime Urbanístico é definido para cada área do Município, considerando as Diretrizes do Plano Diretor, as condições locais e a compatibilidade com as legislações federal, estadual e municipal.

CAPÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS APLICADAS AO LOTE E A EDIFICAÇÃO

Art. 257 Lotes e Edificações deverão obedecer ao Regime Urbanístico em conformidade com as regras definidas para as Áreas de Uso do Solo.

Art. 258 Em terrenos abrangidos por mais de uma Área de Uso do Solo com regimes urbanísticos distintos, os coeficientes urbanísticos serão aplicados da seguinte forma:

- I. O Índice de Aproveitamento (IA) e a Taxa de Ocupação (TO) deverão ser calculados separadamente para cada faixa do terreno, de acordo com os parâmetros do regime urbanístico correspondente e com base na área de incidência de cada faixa;
- II. Os valores resultantes do cálculo poderão ser distribuídos de forma unificada no projeto, sobre a totalidade do terreno.
- III. A atividade e a altura poderão, mediante análise do SIGES, ser estendidas para todo o terreno, desde que:
 - a) haja compatibilidade com a ambiência urbana e a tipologia predominante do entorno;
 - b) não causem prejuízos aos imóveis lindeiros, especialmente quanto à ventilação e à insolação;
 - c) não incluam usos não permitidos em nenhuma das faixas de uso do solo do terreno.

Parágrafo único - A aplicação do Regime Urbanístico sobre o solo observará os limites e as dimensões das matrículas dos imóveis no Registro Imobiliário para o cálculo dos parâmetros, como Índices de Aproveitamento e Taxa de Ocupação, referentes ao Regime Urbanístico do terreno.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 259 Os imóveis com frente para as rodovias estaduais deverão obedecer ao regramento das faixas de domínio e não edificante expressos no Art. 30.

- I. Cabe ao requerente apresentar o levantamento topográfico indicando a faixa de domínio e não edificante.
- II. O recuo frontal previsto no regime urbanístico do uso do solo e a faixa não edificante poderão ser sobrepostos, prevalecendo sempre o mais restritivo.

Art. 260 Somente serão admitidas as edificações e os parcelamentos do solo em imóveis registrados no RI - Registro de Imóveis, que tenham frente/aceso para via integrante da malha viária oficial do Município.

Parágrafo único. Os imóveis aprovados e registrados previamente no competente Registro de Imóveis que não atendam aos padrões do parcelamento do solo estabelecidos por esta Lei serão considerados edificáveis, desde que tenham frente para via integrante da malha viária oficial.

Art. 261 Na aprovação e licenciamento de novos projetos de edificação e parcelamento do solo serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo.

§1º O Município poderá estabelecer restrições para edificação na forma de limitação administrativa tais como: servidões administrativas para passagem de redes de drenagem, alta-tensão, passagem de fauna, entre outros.

§2º Áreas identificadas pelo Poder Público como não-edificáveis, tais como acessos viários e peatonais ou similares, poderão ser passíveis de ocupação, mediante cumprimento de condições específicas determinadas por análise técnica específica e serão indicadas nos projetos como “ *áreas com limitação administrativa sujeitas ao cumprimento de condições específicas*” .

§3º O Município exigirá a preservação de árvores imunes ao corte, conforme Lei específica, e a reserva de faixas marginais ao longo dos cursos d'água e em torno das nascentes e olhos d' água.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. As faixas marginais de proteção, constituem APPs de águas superficiais, destinadas à manutenção do manancial hídrico;
- II. As faixas não-edificáveis, são destinadas a implantação e manutenção de redes e equipamentos de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário;
- III. Os critérios para destinação das faixas marginais serão indicados e regulamentados pelo Poder Executivo, conforme os parâmetros técnicos definidos pelos órgãos competentes e em conformidade com as legislações federal, estadual e municipal.

§4º A delimitação das faixas não edificantes ao longo de redes de drenagem pluvial canalizadas ou cursos d'água tubulados deverá observar as diretrizes da Lei Federal nº 14.285/2021, devendo ser estabelecida no Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana, conforme as especificidades de cada trecho e a necessidade de acesso para manutenção, segurança da infraestrutura e controle de inundações.

§5º Nas áreas sob influência do Aeroporto, quanto às restrições relativas ao ruído, à altura das edificações e ao uso do solo, deverão ser observadas as normas federais vigentes aplicáveis à segurança aeroportuária, bem como normas específicas emitidas pela Infraero ou por outros órgãos competentes, que vierem a substituí-las ou atualizá-las.

Art. 262 Nas áreas suscetíveis a alagamentos devido a deficiências do sistema de drenagem urbana, a critério do órgão técnico competente, deverão ser construídos dispositivos de drenagem. A localização e critérios de dimensionamento de tais dispositivos, em áreas públicas e/ou privadas, deverão ser objeto de estudo e normativa específica no âmbito municipal de um Plano Setorial de Drenagem Urbana.

Art. 263 Considerando a vocação turística do município e a necessidade de uma revitalização do espaço urbano ordenado das edificações, criando uma identidade visual arquitetônica harmônica, as edificações deverão seguir os seguintes conceitos e parâmetros:

- I. Entende-se por identidade visual arquitetônica o conjunto de edificações em um determinado espaço urbano ou zoneamento, que dada as suas características arquitetônicas, sejam elas por volumetria ou uso de determinados materiais em suas fachadas, formam uma unidade visual própria.
- II. Nas áreas de uso do solo MCE, MC1, MC2, EC1 e EC2 os projetos de obras novas e reformas, alteração de telhados, pintura de fachadas e colocação de elementos



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

arquitetônicos, tais como: pérgolas; toldos; alegorias; elementos visuais temáticos e máscaras de fachadas, deverão ser encaminhados a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU), ou a que vier substituí-la.

III. Após a análise técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU), ou a que vier a substituí-la, será encaminhado para análise e parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP).

IV. A volumetria das edificações deverá priorizar o uso de telhados com os elementos característicos da região, tais como oitões, gaiutas ou mansardas, com diferentes angulações.

V. Nas fachadas deverão ser previstos preferencialmente materiais como pedra, madeira e materiais similares.

VI. Nas edificações tombadas, inventariadas com relevantes características históricas, após análise e parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), deverão ser encaminhadas ao CMPHCNP (Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico) para análise e parecer.

Art. 264 A fim de incentivar a renovação urbana no centro da cidade, as edificações a serem demolidas, localizadas na MCE, MC 1 e MC 2, quando construídas sobre o recuo frontal determinado para o zoneamento, terão direito a uma compensação, que poderá ser em índice de aproveitamento (IA), taxa de ocupação (TO) e isenção de recuo de fundos nos seguintes parâmetros:

I. IA ampliado em até 10% do previsto no Anexo 1.5.1.

II. TO ampliada em até 10% do previsto no Anexo 1.5.1.

Art. 265 Os postos de comércio de combustíveis deverão manter um afastamento mínimo de 500 m (quinhentos metros) entre si.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS DE USO DO SOLO

Art. 266 O Anexo 1.4, parte integrante desta Lei, espacializa os diferentes usos do solo, tipos de ocupação e atividades, assim classificados:

I. Misto Central (MC);



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- II. Misto Local (ML);
- III. Predominantemente Residencial 1 (PR1);
- IV. Predominantemente Residencial 2 (PR2);
- V. Residencial Especial (RE);
- VI. Residencial Condicionado (RC);
- VII. Ocupação Rarefeita (OR);
- VIII. Entretenimento e Comércio (EC);
- IX. Industrial (I);
- X. Áreas de Equipamentos Urbanos (AEU);
- XI. Áreas Públicas de Uso Não Consolidado (APUNC);
- XII. Áreas Livres de Uso Comum (ALUC);
- XIII. Áreas de Projetos Estratégicos (APE);
- XIV. Rural (R).

Art. 267 O uso do solo Misto Central (MC) corresponde à área de maior densidade construtiva, demográfica e comercial da cidade e está subdividida em três áreas:

§1º Misto Central 1 (MC-1) abrange os eixos de maior concentração comercial e de serviços, localizados ao longo da Avenida Osvaldo Aranha, Avenida Júlio de Castilhos, Rua João Pessoa, Rua Dona Carlinda e Rua Batista Luzardo.

§2º Misto Central 2 (MC-2) compreende as quadras adjacentes aos principais eixos que caracterizam o centro da cidade, funcionando como áreas de transição e suporte entre a área de maior intensidade e os bairros ao redor.

§3º Misto Central Especial (MC-E) inclui os lotes situados ao redor da Catedral e ao longo da Rua Felisberto Soares, devendo ser considerados, em qualquer intervenção, a preservação da ambiência urbana e dos eixos visuais da Catedral.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§4º Os empreendimentos localizados no Setor Misto Central devem levar em consideração a preservação dos eixos visuais da Catedral de Pedra, conforme estabelecido no Anexo 2.14.1 – Referências Visuais da AEIHC – Centro.

Art. 268 O uso do solo Misto Local (ML) tem como finalidade promover a integração entre atividades residenciais, comerciais e de serviços em áreas urbanas com diferentes níveis de intensidade de uso, sendo subdividido em três categorias, conforme a localização, tipologia de uso do solo e sua função territorial:

§1º O uso Misto Local 1 refere-se aos eixos de acesso aos bairros de densidade de ocupação intermediária, classificados como Predominantemente Residencial 1, localizados nos eixos principais dos bairros da Macrozona 3 da cidade, compreendendo: Rua Santa Terezinha e Rua Borges de Medeiros no bairro Santa Terezinha, Rua Fernando Ferrari e Rua São Francisco no bairro Boeira, Rua Godofredo Raymundo nos bairros Eugênio Ferreira, Palace Hotel e SESI, Rua Adalberto Wortmann no bairro São Lucas, Avenida Juscelino Kubitschek no bairro São Rafael, Rua Presidente João Goulart no bairro Canelinha.

§2º Misto Local 2 refere-se aos eixos constituídos por baixa densidade de ocupação, associados na maior parte a bairros da Macrozona 2 da cidade, caracterizados pelo Uso Predominantemente Residencial 2, compreendendo o acesso ao bairro Vila Suzana pela Rua Tenente Manoel Corrêa e aos loteamentos Laje de Pedra e Reserva da Serra pela Avenida José Luiz Correa Pinto.

§3º Misto Local 3 (ML 3) proporciona a coexistência de atividades residenciais com usos industriais, comerciais e de serviços, com ênfase em pequenas indústrias de baixo impacto, aplicando-se assim à área de transição entre o Distrito Industrial Sócio-Integrado (DINS) e o Bairro São Rafael.

Art. 269 Predominantemente Residencial 1 (PR1) visa estimular o surgimento de residências multifamiliares em altura, localizadas principalmente na Macrozona 3 (Leste), em bairros compreendendo Santa Marta, Maredial, Dante, São José, Santa Terezinha, Maggi, Leodoro de Azevedo, Sesi, Palace Hotel, Eugenio Ferreira, Boeira, Bom Jesus, Canelinha, Celulose, São Luiz, Ulisses de Abreu, São Rafael, Jardim Mariana, São Lucas, Saiqui, Jardim das Fontes, Alpes Verdes e Sequoias, áreas predominantemente residenciais.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 270 Predominantemente Residencial 2 (PR2) destina-se a bairros de baixa densidade, predominantemente ocupados com edificações residenciais unifamiliares ou multifamiliares geminadas, como os bairros Bairro Luiza, Vila Suzana, Sequoias, Santa Terezinha, Laje de Pedra, Hortênsias, Luiza Correa, Ulisses de Abreu, Jardim Mariana, Rancho Jane, Caracol, Alpes Verdes.

Art. 271 Residencial Especial (RE) destina-se a bairros de baixa densidade, predominantemente unifamiliares correspondendo aos condomínios e loteamentos de acesso controlado situados no perímetro urbano do município, localizados principalmente na Macrozona 2.

§1º Áreas sob o regime Residencial Especial, especializadas no Anexo 2.4.3, correspondem a conjuntos urbanos organizados a partir da constituição de associação de moradores, regulamento interno e convênio de cooperação técnica com o Município através de decretos e leis, especialmente no que se refere à aprovação de projetos e à fiscalização de obras.

§2º O regime urbanístico das áreas sob o regime Residencial Especial é descrito no Anexo 1.5.2 desta Lei.

Art. 272 Ocupação Rarefeita (OR) são áreas ainda não urbanizadas dentro do perímetro urbano, ambientalmente sensíveis, na qual a densidade de ocupação será controlada através de Coeficientes Ideais, permitindo apenas atividades compatíveis com a conservação dos recursos naturais e da paisagem.

§1º Este tipo de ocupação admite os usos:

I. Residencial:

- a) Unifamiliar e Multifamiliar com controle de densidade, a partir de Coeficientes Ideais, descritos no Inciso IX do art. 367 desta Lei.

II. Turismo e Lazer:

- a) Infraestruturas de hospedagem e serviços turísticos de baixo impacto, compreendendo pousadas, chalés e turismo ecológico;
- b) Atividades recreativas ao ar livre, respeitando a preservação ambiental.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

III. Atividades Econômicas Sustentáveis:

- a) Práticas agrícolas, agroflorestais e silviculturas de baixo impacto ambiental;
- b) Atividades baseadas no manejo sustentável de recursos naturais e na valorização da paisagem.

§2º São diretrizes específicas para as áreas de Ocupação Rarefeita:

- I. Minimizar a impermeabilização do solo e preservar serviços ecossistêmicos, como regulação hídrica e conservação da biodiversidade;
- II. Garantir equilíbrio entre ocupação humana e conservação ambiental;
- III. Fomentar práticas sustentáveis e soluções arquitetônicas que valorizem os atributos naturais do território.

§3º São vedados usos do solo que:

- I. Comprometam a integridade ambiental ou a biodiversidade local;
- II. Causem alterações significativas à paisagem natural identitária da região ou às suas funções ambientais primárias.

§4º O parcelamento, o uso e a ocupação do solo nas áreas de Ocupação Rarefeita deverão observar os seguintes critérios:

- I. A tipologia da edificação, distinguindo entre usos unifamiliares e multifamiliares;
- II. As restrições ambientais incidentes, que determinarão a dimensão mínima do lote e a taxa máxima de ocupação;
- III. O tipo de via de acesso ao imóvel, considerado como elemento condicionante da intensidade de ocupação;
- IV. O controle da densidade de ocupação, conforme os coeficientes ideais definidos no Inciso IX do art. 367 desta Lei.

Art. 273 A OR (Ocupação Rarefeita) é subdividida em três áreas:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- I. OR 1 (Ocupação Rarefeita 1): caracterizada por áreas urbanas, pouco urbanizadas, ambientalmente sensíveis, com topografia mais plana, permitindo mais altura para as edificações;
 - II. OR 2 (Ocupação Rarefeita 2): caracterizada por áreas urbanas, pouco urbanizadas, extremamente sensíveis quanto às questões ambientais, com topografia mais acentuada, permitindo menor altura para as edificações;
 - III. OR 3 (Ocupação Rarefeita 3): compreende somente a área do Aeroporto de Canela.

Art. 274 Entretenimento e Comércio (EC) refere-se às rodovias e eixos de acesso ao município, localizados no perímetro urbano, caracterizados por atividades vinculadas ao turismo e a serviços de médio e grande porte, segmentados em:

§1º Entretenimento e Comércio 1 refere-se ao acesso através da RS-235, tanto no sentido Gramado quanto no sentido São Francisco de Paula, com grande intensidade de ocupação comercial e turística e que abrangem:

- I. Trecho Sudoeste, localizado entre o limite municipal com Gramado e o entroncamento com a RS-466, consolidado como um corredor de atrações temáticas. Este trecho é caracterizado pela diversidade e originalidade de tipologias arquitetônicas aspecto que reforça sua identidade espacial com forte impacto sobre a atividade turística;
- II. Trecho Nordeste que se estende desde o Distrito Industrial Saiqui até a Avenida João Pessoa ao longo da Avenida Cônego João Marchesi, sendo a principal ligação com a rodovia que conecta Canela com São Francisco de Paula, caracterizado atualmente por atividades de comércio e logística.
- III. Dado o desenvolvimento turístico de São Francisco de Paula, acesso aos Campos de Cima da Serra e acesso ao novo aeroporto de Vila Oliva, apresenta forte potencial para abrigar empreendimentos turísticos de escala regional e internacional.
- IV. no setor nordeste, ao longo da RS-235, desde o final do Distrito Industrial até o limite do perímetro urbano em direção a São Francisco de Paula, área com forte valor cultural vinculado à cultura gaúcha, como os rodeios e eventos religiosos, destacando-se a procissão de Nossa Senhora do Caravaggio.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§2º O uso Entretenimento e Comércio 2 (EC2) corresponde aos eixos viários localizados:

- I. ao longo da RS-466 e sua continuação como estrada municipal até o limite urbano Parque Caracol no setor noroeste, caracterizado por alto valor paisagístico;
- II. no setor sudeste, ao longo da Rodovia Arnaldo Oppitz, com elevado valor paisagístico;
- III. no setor nordeste, ao longo da RS-235, desde o final do Distrito Industrial até o limite do perímetro urbano em direção a São Francisco de Paula, área com forte valor cultural vinculado à cultura gaúcha, como os rodeios e eventos religiosos, destacando-se a procissão de Nossa Senhora do Caravaggio. Poderá ser trajeto de uma das ligações previstas para o futuro Aeroporto de Vila Oliva em Caxias do Sul.

§3º Considerando o caráter paisagístico e cultural dos eixos descritos no §2º, deverão ser adotadas as seguintes medidas de preservação:

- I. Ocupação de, no mínimo, 60% da extensão da faixa frontal dos lotes com profundidade de 15 metros destinada à manutenção ou implantação de vegetação;
- II. Controle das características espaciais, arquitetônicas e de mídia externa, de forma a assegurar a continuidade da percepção da paisagem natural na área frontal às rodovias.

Art. 275 Industrial (I) é destinado à implantação de médias e grandes indústrias, sendo delimitado em duas áreas específicas:

- I. Nos setores Noroeste e Sudeste do atual Distrito Industrial Sócio-Integrado -DINS (conforme disposto pela Lei 1932/2002), de ambos os lados da rodovia RS 235, com vocação para indústrias de portes médio e grande, articulado a uma Área Especial de Interesse Histórico-Cultural, devendo assegurar a complementaridade e compatibilidade entre atividades industriais, preservação dos valores históricos e culturais, e o desenvolvimento de atividades turísticas e comerciais;
- II. No limite norte do Município, com vocação para indústrias de médio e grande porte, favorecida pela localização estratégica junto à RS-235, oferecendo excepcionais condições logísticas e de acessibilidade regional.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 276 Áreas de Equipamentos Urbanos (AEU) correspondem às áreas destinadas a usos institucionais ou à implantação de infraestruturas específicas de serviços públicos, existentes ou previstas no planejamento municipal.

Parágrafo único. O regime urbanístico aplicável às Áreas de Equipamentos Urbanos deverá ser compatibilizado com os usos do solo dos lotes lindeiros, observando-se o princípio da integração com o tecido urbano circundante.

Art. 277 Áreas Públicas de Uso não Consolidado (APUNC) correspondem às áreas reservadas para usos institucionais ou à implantação de infraestruturas de serviços públicos ainda não especificados, funcionando como de reserva para futura alocação de equipamentos conforme as necessidades do Município e da unidade territorial na qual se inserem.

Art. 278 Áreas Livres de Uso Comum (ALUC) correspondem a espaços destinados à vegetação e ao uso vinculado ao lazer e à recreação, acessíveis:

- I. À coletividade em caráter público (ALUC-A);
- II. Sob controle de acesso, conforme sua natureza jurídica e regime de uso (ALUC-B).

Art. 279 As ALUC fazem parte da Estrutura Ambiental Integrada do território urbano, podendo compreender parques, praças, áreas verdes, jardins e demais espaços de convivência.

Art. 280 Áreas de Projetos Estratégicos (APE), dispostas no Anexo 2.4.2, correspondem a lotes ou glebas que, em razão de suas características ambientais, históricas, culturais ou locais, integram Territórios Estratégicos e demandam regime urbanístico específico, sujeito à submissão e aprovação, conforme definido no Capítulo VI do Título II, considerando seus atributos territoriais, a forma de ocupação do solo e os valores ambientais envolvidos.

Art. 281 A área rural do Município de Canela compreende as macrozonas 4, 5 e 6, conforme representadas no Anexo 2.1 desta

§1º O uso e ocupação do solo da área rural tem por objetivos:

- I. Promover o uso sustentável do solo rural, respeitando suas características ecológicas e produtivas, os ecossistemas naturais e os modos de vida tradicionais;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- II. Controlar a expansão de usos urbanos não compatíveis com a função produtiva, paisagística, turística e ambiental da área rural, tais como indústrias, empreendimentos turísticos, hoteleiros e residenciais com padrão urbano;
 - III. Orientar o desenvolvimento de atividades turísticas, de lazer e econômicas de forma compatível com a capacidade de suporte do território, os valores naturais e a infraestrutura rural existente.

§2º O regime de uso e ocupação do solo nas macrozonas rurais deverá ser definido pelo Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico-Rural (PL104 do Anexo 1.11), a ser elaborado pelo Município.

§3º Aplicam-se às áreas rurais as seguintes diretrizes:

- I. Preservar os serviços ecossistêmicos, como a regulação hídrica, a conservação da biodiversidade;
- II. Garantir o equilíbrio entre ocupação humana e conservação ambiental;
- III. Fomentar práticas produtivas sustentáveis e soluções construtivas de baixo impacto, que se integrem à paisagem rural e valorizem seus atributos naturais.

§4º São usos e capacidades permitidos:

- I. Residência unifamiliar, limitada a 1 (uma) unidade residencial por hectare, vinculada à atividade rural;
- II. Atividades agropecuárias, agroflorestais e silviculturais, conforme legislação ambiental aplicável
- III. Manejo sustentável dos recursos naturais e recuperação ambiental;
- IV. Turismo rural, ecoturismo e hospedagem familiar de pequena escala, limitada a 1 (uma) unidade de hospedagem (quartos) por hectare;
- V. Atividades culturais e de educação ambiental voltadas à valorização do patrimônio rural e da paisagem.

§5º São usos e capacidades condicionados à aprovação específica:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Instalações turísticas com capacidade até 3 (três) unidades de hospedagem (quartos) por hectare;
- II. Parques temáticos.

§6º Os usos e capacidades mencionados nos §4 e §5 estão sujeitos a EIV, devendo comprovar a compatibilidade com a paisagem rural e a infraestrutura local, podendo ser alterados a partir de premissas e condicionantes definidas por Plano de Desenvolvimento Turístico-Rural consagrado em Lei vinculada a este Plano Diretor.

§7º Os usos que comprometam a integridade ambiental, causem impermeabilização excessiva do solo ou modifiquem significativamente a paisagem natural e as funções ecológicas do território rural, poderão ser vedados, partir de premissas e condicionantes definidas por Plano de Desenvolvimento Turístico-Rural

CAPÍTULO III
DAS ATIVIDADES

Art. 282 As atividades em cada Área de Uso do Solo serão classificadas em: Permitida (P) Não Permitida (NP) ou condicionada (C), conforme Quadro de Atividades descrito no Anexo 1.4.

§1º Atividade Permitida (P) é a que tem conformidade com as características do Uso do Solo na qual estiver inserida.

§2º Atividade Condicionada (C) é aquela cujo potencial de causar impacto negativo na área na qual estiver inserida pode ser permitida ou não, mediante avaliação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU):

- I. A atividade será permitida se, mediante Estudo de Viabilidade de Uso, a avaliação do seu potencial de causar impacto negativo no uso do solo no qual estiver inserida, resultar passível de mitigação através de medidas definidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU).



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- II. Para a atividade, que após avaliação pela Equipe Técnica da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) for considerada causadora de impactos negativos que não sejam passíveis de serem mitigados, o Estudo de Viabilidade de Uso será indeferido.
- III. As atividades condicionadas estarão sujeitas a monitoramento contínuo, podendo ser reavaliadas a qualquer momento, especialmente diante da constatação de prejuízos à população local ou aos agentes econômicos com atuação na área.
- a) A autorização para funcionamento poderá ser revogada caso se verifique que os impactos gerados pela atividade superam aqueles estimados no momento de sua aprovação.
- b) Os alvarás de funcionamento estarão sujeitos à renovação periódica, podendo ser suspensos ou revogados mediante reclamações ou queixas fundamentadas de moradores ou usuários e/ou constatações técnicas por parte dos setores competentes da Prefeitura quanto à incompatibilidade da atividade com a vizinhança ou o contexto urbano.

§3º A atividade Não Permitida (NP) é aquela causadora de impactos negativos que não são passíveis de serem mitigados e/ou que não tem conformidade quanto às estratégias de ação do Plano Diretor.

§4º As atividades preexistentes classificadas como Não Permitidas, por estarem em desacordo com o uso do solo vigente, poderão permanecer no local por até 5 (cinco) anos, contados da data de publicação desta Lei, período no qual deverão se adequar à legislação vigente ou ser transferidas para área compatível.

Art. 283 As atividades industriais no Município deverão observar as seguintes premissas para fins de instalação, funcionamento e regularização urbanístico-ambiental:

§1º As atividades classificadas como de impacto cumulativo serão analisadas pelo Poder Público na apresentação, pelo empreendedor, do Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), devendo atender aos critérios de compatibilidade urbanística e ambiental da área de uso do solo em que estiverem inseridas.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§3º As atividades industriais classificadas como de impacto imediato deverão ser submetidas ao EIV, sendo aplicadas as exigências de licenciamento previstas na legislação ambiental vigente, conforme a natureza e a intensidade do impacto identificado.

§4º As indústrias já localizadas fora da Área de Uso do Solo Industrial e que estejam em desacordo com a legislação vigente, terão um prazo de 5 (cinco) anos para se adequarem ou transferirem-se para outra área, devendo nesta oportunidade se ater ao determinado pela presente Lei.

§5º Caso no prazo indicado no parágrafo anterior, não sejam procedidas as alterações será iniciado processo para suspensão do alvará de localização e de funcionamento.

Seção I

Das Atividades Especiais de Grande Porte

Art. 284 Consideram-se Atividades Especiais aquelas que, em razão de sua natureza, porte, características ou impactos urbanísticos, ambientais e de mobilidade, não se enquadram nas tipologias usuais de uso e ocupação do solo, tais como aeroportos, heliportos, rodoviárias, parques turísticos ou temáticos, estádios, arenas esportivas, centros de eventos, cemitérios, crematórios, autódromos, hipódromos, terminais de cargas, hospitais, estabelecimentos prisionais, entre outras.

§ 1º As Atividades Especiais serão objeto de regulamentação por lei específica, somente nos casos da impossibilidade de não atendimento a algum parâmetro de conformidade. Neste caso, a Lei estabelecerá as condições, os parâmetros e os requisitos aplicáveis à sua implantação e funcionamento, observadas as diretrizes do Plano Diretor e a legislação urbanística, ambiental e demais normas pertinentes.

§2º O licenciamento das Atividades Especiais previstas neste artigo dependerá, conforme a natureza, o porte e os impactos da atividade, da elaboração e análise de Estudo de Viabilidade Urbano-Ambiental (EVU-A) e, posteriormente, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a serem submetidos à análise da Equipe Técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo. Concluídas as análises técnicas, os estudos serão submetidos à apreciação e parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP) ou do SIGES e, quando exigido pela legislação aplicável, à aprovação mediante lei específica.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 285 As atividades não listadas nesta Lei Complementar poderão ser enquadradas por similaridade às atividades acima listadas.

Art. 286 Poderão ser aprovados projetos com espaços destinados à instalação de atividades econômicas em aeroportos, rodoviárias, centro de eventos, lojas de departamentos, shopping centers, complexos turísticos e hoteleiros, mesmo que estes espaços (lojas, salas, etc) não constituam unidades juridicamente independentes.

Seção II

Das Atividades Geradoras de Incomodidades

Art. 287 Para fins de determinação dos Graus de Incomodidade, deverão ser analisados os seguintes fatores: poluição sonora, poluição atmosférica, poluição hídrica, geração de resíduos sólidos e vibração, conforme disposto no Anexo 1.8.

Parágrafo único. A análise dos Graus de Incomodidade deverá ser levada a efeito nos pedidos de licenciamento de atividades condicionadas e, na aprovação de projetos, deverá ser utilizado o resultado do Estudo de Impacto de Vizinhaça, conforme Anexo 1.9, considerando:

- I. Poluição Sonora: geração de impacto no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto fechado;
- II. Poluição Atmosférica: lançamento de material particulado inerte na atmosfera acima do admissível;
- III. Poluição Hídrica: geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos, e/ou poluição do lençol freático;
- IV. Geração de Resíduos Sólidos: produção, manipulação e/ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V. Vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensível além dos limites da propriedade.

Art. 288 A exigência de medidas mitigatórias quanto às incomodidades relacionadas no Anexo 1.9 será objeto de regulamentação específica, tanto para atividades permitidas como condicionadas.



CAPÍTULO IV

DAS REGRAS E PARÂMETROS DO LOTE E DA EDIFICAÇÃO

Art. 289 A ocupação do lote e a edificação nele implantada serão reguladas por Regras de Conformidade e Parâmetros de Desempenho, com os seguintes objetivos:

- I. Garantir que os impactos sobre o sistema viário, o meio ambiente natural e a infraestrutura urbana se manifestem de forma controlada e sustentável;
- II. Assegurar que a ocupação e o uso do solo sejam realizados em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor.

§1º. As normas previstas neste capítulo são instrumentos fundamentais para a gestão territorial, promovendo a compatibilidade entre ocupação e desempenho, de forma a assegurar o equilíbrio urbano e ambiental.

§2º As regras previstas neste Capítulo deverão ser revisadas ou atualizadas, através de Lei Complementar, sempre que os impactos acumulados da ocupação do solo indicarem a necessidade de novos critérios para licenciamento, respeitando os princípios de ordenamento territorial.

Seção I

Regras de Conformidade do Lote e da Edificação

Art. 290 As Regras de Conformidade do Lote e da Edificação constituem critérios técnicos e normativos para a ocupação e o uso do solo, compreendendo os elementos de regulação do Gabarito Volumétrico.

Art. 291 O Regime Urbanístico deverá obedecer às normas estabelecidas nos Anexos 1.5.1 e 1.5.2, desta Lei.

Subseção I

Do Gabarito Volumétrico



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 292 Gabarito Volumétrico do lote corresponde ao conjunto de parâmetros urbanísticos que estabelecem limites e condições para a ocupação do lote por edificações, de forma a evitar impactos negativos sobre os lotes vizinhos e o espaço público.

Parágrafo único. O gabarito é definido pela relação entre o lote e as edificações nele construídas, considerando os seguintes elementos:

- I. Índice de Aproveitamento (IA);
- II. Taxa de Ocupação (TO);
- III. Taxa de Permeabilidade (TP);
- IV. Taxa de Vegetação (TV);
- V. Referência de Nível (RN);
- VI. Altura;
- VII. Recuos.

Subseção II

Do Índice de Aproveitamento (IA)

Art. 293 O Índice de Aproveitamento (IA) define o potencial construtivo passível de ser edificado no lote.

§1º O Índice de Aproveitamento é o fator que, multiplicado pela área do terreno, determina a área máxima computável de construção permitida. Área Máxima Computável = Índice de Aproveitamento (IA) x Área do Terreno.

§2º Quando a área do lote for atingida por traçado viário ou destinada à instalação de equipamentos comunitários públicos, pode-se aplicar Transferência de Potencial Construtivo (TPC) na forma prevista nesta Lei. Os Índices de Aproveitamento estão discriminados nos Anexos 1.5.1 e 1.5.2 desta Lei.

Subseção III

Das Áreas Construídas, Computáveis e Não Computáveis



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 294 Considera-se Área Construída o espaço compreendido por áreas cobertas da edificação, bem como das áreas descobertas que, por sua natureza ou função, sejam consideradas parte da edificação conforme disposto no Anexo 1.7 desta Lei Complementar.

Art. 295 As Áreas Computáveis, para fins de cálculo do Potencial Construtivo (IA), correspondem às partes da edificação vinculadas à densidade de ocupação demográfica e consequente sobrecarga imposta à infraestrutura urbana.

Art. 296 Não são consideradas computáveis as áreas construídas destinadas a funções técnicas, relacionadas no Anexo 1.7 desta Lei Complementar.

Subseção IV

Da Taxa de Ocupação (TO)

Art. 297 A Taxa de Ocupação (TO) define o percentual máximo da superfície do lote que pode ser ocupada pela projeção do Gabarito Volumétrico sobre esta superfície.

§1º A Ocupação do lote, será calculada pela relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área total do lote, utilizando a seguinte fórmula: $TO = (\text{Área da Projeção Horizontal da Edificação} / \text{Área Total do Lote}) \times 100$.

§2º O percentual máximo permitido para a Taxa de Ocupação em cada área de Uso do Solo está discriminado nos Anexos 1.5.1 e 1.5.2 desta Lei.

§3º A Taxa de Ocupação tem como objetivo principal garantir espaços livres para ventilação, insolação e permeabilidade do solo, promovendo o equilíbrio entre construção e áreas livres no lote.

§4º Áreas classificadas como computáveis e não computáveis para efeito de cálculo da Ocupação, conforme sua natureza, estão descritas no Anexo 1.7 desta Lei.

§5º As áreas construídas no subsolo deverão respeitar a Taxa de Permeabilidade, e a Taxa de Vegetação e Taxa de Ocupação.

Subseção V

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 298 A Taxa de Permeabilidade (TP) tem como objetivo promover a qualidade da drenagem urbana, contribuindo para a infiltração e retenção de água no solo e a recarga do



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

lençol freático, além de minimizar o impacto de alagamentos e preservar o equilíbrio ambiental.

§1º A Área Permeável do Lote será calculada pela relação entre a Taxa de Permeabilidade e a Área Total do Lote, conforme a fórmula: Taxa de Permeabilidade = TP x Área Total do Lote.

§2º A Taxa de Permeabilidade corresponde ao percentual do lote que deve permanecer sem edificação ou pavimentação impermeável, permitindo a infiltração das águas pluviais no solo e sua passagem ao lençol freático.

§3º Caso a pavimentação destinada ao acesso e circulação interna de veículos reduza a área mínima exigida para infiltração, deverá ser calculado o volume de água correspondente à infiltração suprimida, com vistas à implantação de dispositivos de retenção e/ou infiltração, observando-se:

- I. Consideram-se pavimentos impermeáveis, para fins deste artigo, por exemplo, os pavimentos asfálticos, pedras naturais ou artificiais, cerâmica, de concreto moldado, intertravado ou similares, com baixa ou nenhuma capacidade de infiltração
- II. Considera-se pavimentação permeável apenas aqueles revestimentos com permeabilidade comprovada, conforme especificação técnica do fabricante. Esse tipo de material poderá ser utilizado até no máximo 50% (cinquenta por cento).

§4º A delimitação das áreas permeáveis deverá ser claramente indicada na planta de implantação ou de localização apresentada no processo de licenciamento arquitetônico da edificação.

§5º A porcentagem mínima de Taxa de Permeabilidade exigida para cada uso do solo está definida nos Anexos 1.5.1 e 1.5.2 desta Lei.

Subseção VI

Da Taxa de Vegetação (TV)

Art. 299 A Taxa de Vegetação (TV) tem como objetivo a preservação das áreas vegetadas existentes ou a criação de áreas verdes permanentes dentro do lote, por meio do plantio, regeneração ou da manutenção de vegetação, promovendo a sustentabilidade ambiental e o equilíbrio ecológico.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º A Taxa de Vegetação (TV) corresponde ao percentual do lote que deve ser destinado exclusivamente à vegetação, podendo ser parte integrante da Taxa de Permeabilidade (TP);

§2º A Área Vegetada do Lote será calculada pela relação entre a Taxa de Vegetação (TV) e a área total do lote, conforme a fórmula: Taxa de Vegetação = TV x Área Total do Lote;

§3º A área destinada à vegetação, pela TV, deverá ser contínua, não podendo ser fragmentada por edificações, calçadas, passeios, redes de infraestrutura ou outras intervenções físicas no lote;

§4º As redes de drenagem, esgoto ou outras infraestruturas técnicas não poderão passar pela área destinada pela TV;

§5º A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) poderá exigir averbação da área que corresponde a Taxa de Vegetação (TV) na matrícula do imóvel, incluindo a descrição das espécies existentes, para assegurar sua preservação.

§6º Visando a preservação ambiental e mediante parecer técnico favorável do Departamento de Meio Ambiente e do Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMDEMA), a área vegetada definida pela TV poderá ser subdividida em até duas parcelas;

§7º Sempre que possível, o percentual de área vegetada do lote destinado pela TV deverá incluir espécies vegetais nativas de porte arbustivo ou arbóreo, prioritariamente às ameaçadas de extinção, protegidas por lei ou reconhecidas como de relevância ambiental;

§8º A área vegetada do lote, destinada através da TV, deverá ser identificada na planta de implantação apresentada durante o processo de licenciamento arquitetônico da edificação.

§9º Para efeitos de cômputo da Taxa de Vegetação as dimensões mínimas dos polígonos computáveis não poderão ser inferiores a 1,5 metros;

§9º Quando houver Áreas de Preservação Permanente, Áreas Verdes ou Servidões Ambientais de Caráter Perpétuo lindeiras ao lote, a Taxa de Vegetação deverá ser demarcada de forma contígua a estas.

§9º A Taxa de Vegetação calculada poderá estar sobreposta a Áreas de Preservação Permanente e/ou Servidões Ambientais de Caráter Perpétuo existentes dentro do lote.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§10º Os percentuais mínimos de Taxa de Vegetação (TV) exigidos para cada área de uso e ocupação encontram-se definidos nos Anexos 1.5.1 e 1.5.2 desta Lei.

Subseção VII

Da Referência de Nível (RN)

Art. 300 A Referência de Nível (RN) é definida sobre uma linha ao nível do perfil natural do terreno (PNT) que passa perpendicularmente pelo ponto médio da fachada frontal da edificação, sendo o ponto de interseção desta linha com a parede da fachada frontal adotado como RN, conforme descrito no gráfico “Referência de Nível” do Anexo 1.6.

§1º A RN será definida individualmente para cada edificação, considerando a topografia do terreno natural.

§2º Em terrenos em declive, quando o subsolo atingir uma altura de 3,00 metros acima do perfil natural do terreno, deverá ser definida uma nova RN nesse ponto, a partir do qual o pavimento será considerado térreo, conforme descrito no gráfico “Referência de Nível - Perfil Longitudinal” do Anexo 1.6. Para ajustes de projeto, a linha de escalonamento da edificação poderá ser deslocada em até 5,00 metros, desde que haja avaliação técnica por parte do técnico analista da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) e parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP).

§3º Nos terrenos em declive no sentido da profundidade, a RN será definida no nível da calçada quando a construção estiver junto ao recuo frontal mínimo obrigatório, conforme descrito no gráfico “Referência de Nível - Perfil Longitudinal em Declive” do Anexo 1.6; nos demais casos, será definida, conforme descrito no caput deste artigo.

§4º Em terrenos em aclave quando o térreo atingir a altura de 3,00 m (três metros) abaixo do PNT (perfil natural do terreno), deverá ser definida uma nova RN nesse ponto, a partir do qual o pavimento será considerado subsolo, conforme descrito no gráfico “Referência de Nível - Perfil Longitudinal em Aclave” do Anexo 1.6.

§5º Nos terrenos de esquina, a RN será calculada como a média das RNs obtidas em cada fachada, conforme descrito no gráfico “Referência de Nível” do Anexo 1.6 e quando a diferença entre as RNs for igual ou superior a 3,00 metros, a edificação deverá ser descontinuada, dividindo o pavimento térreo em partes com níveis diferentes, conforme descrito no gráfico “Referência de Nível - Perfil Longitudinal” do Anexo 1.6.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§6º Nos terrenos com duas frentes (exceto esquinas), serão definidas duas RNs, uma para cada fachada, conforme descrito no gráfico “Referência de Nível - Lote com Duas Frentes” do Anexo 1.6. A elevação máxima permitida do pavimento térreo em relação às duas RNs será de 80 cm; em caso de uma única edificação, poderá ser necessário descontinuar-la para atender a esta exigência.

Art. 301 Nos terrenos com aclives acentuados (a partir de 30% de inclinação), onde cortes expressivos no terreno são necessários, após análise técnica da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) e parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), o piso térreo poderá ser autorizado com cota superior a 80 cm (oitenta centímetros) da RN, desde que:

- I. A altura total da edificação, medida a partir da RN, não ultrapasse a altura máxima permitida para a área de uso do solo acrescida de 80 cm (oitenta centímetros);
- II. Taludes sejam executados para ocultar as paredes do subsolo aparentes;
- III. O pavimento térreo esteja situado a, no máximo, 2,00 (dois) metros acima da RN.

§1º As intervenções no terreno, como cortes e aterros, devem ser limitadas à área de construção e acessos previstos no projeto aprovado.

§2º Alterações não autorizadas na topografia do terreno poderão levar ao embargo da obra e à revisão da RN adotada no projeto, considerando o perfil modificado aprovado.

Subseção VIII

Da Altura das Edificações

Art. 302 A altura máxima das edificações será medida a partir do piso acabado do Térreo até o ponto mais alto da cumeeira da cobertura, considerando as normas estabelecidas nesta Subseção.

§1º A altura máxima permitida para edificações, assim como número máximo de pavimentos permitidos, nas diferentes áreas de uso do solo está definida nos Anexos 1.5.1 e 1.5.2 desta Lei.

§2º Nas áreas Misto Central (MC1, MC2) Misto Local (ML1, ML2) e Entretenimento e Comércio (EC1, EC2), o pavimento térreo poderá ter um pé-direito máximo de 5,60m (cinco



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

metros e sessenta centímetros), sendo permitido incluir um mezanino nos espaços destinados a comércio, serviços ou residências. Nas demais Áreas de Uso do Solo, o mezanino será considerado como um pavimento para efeito da aplicação dos recuos obrigatórios.

§3º Será admitida uma elevação de até 80cm (oitenta centímetros) acima da Referência de Nível (RN) para determinar o nível do piso do pavimento térreo, conforme o ANEXO 1.6 desta Lei.

§4º Não serão permitidas paredes externas acima da última laje, exceto para os seguintes elementos:

- I. Paredes dos oitões principais;
- II. Fechamento de caixas de elevadores;
- III. Reservatórios de água;
- IV. Casas de máquinas;
- V. Guarda-corpos de sacadas;
- VI. Platibandas, com altura máxima de 1,00m (um metro);
- VII. Chaminés.

§5º Os elementos listados no §5º devem atender às condições especificadas no Anexo 1.6 Subtelhados e Paredes Externas desta Lei.

§6º Os volumes referentes à caixa dos elevadores, casas de máquinas, reservatórios de água e chaminés poderão ultrapassar a altura máxima da cumeeira principal em até 3,00m (três metros), conforme o ANEXO 1.6.

§7º Edificações com pé-direito superior a 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) no pavimento térreo serão consideradas como possuindo 2 (dois) pavimentos para efeitos de cálculo de recuos, exceto no caso de residências unifamiliares construídas junto ao recuo lateral, em que o pé-direito máximo permitido será de 3,00m (três metros).

§8º Para edificações construídas nas divisas do terreno, as platibandas não poderão exceder a altura de 1,00m (um metro).



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Subseção IX

Dos Recuos das Edificações

Art. 303 Recuo de frente, lateral e de fundos constituem a menor distância obrigatória entre os planos de fachada da edificação e as divisas do lote, medidos perpendicularmente às divisas em linha reta.

Art. 304 Os projetos das edificações devem observar as seguintes regras de aplicação de recuos:

- I. Os recuos serão variáveis, conforme detalhamento apresentado no Anexo 1.5.1 e 1.5.2.
- II. Nos lotes situados em esquina, poderá ser admitida a redução de até 25%:
 - a) Quando houver diferença na hierarquia das vias que configuram a esquina, conforme expresso no Anexo 2.8, a redução do recuo frontal situar-se-á na via de menor hierarquia;
 - b) Quando não houver diferença na hierarquia das vias que configuram a esquina, a localização da redução do recuo frontal será opcional, conforme projeto;
 - c) Havendo comprovação, por parte do proprietário do lote, que a hierarquia viária modificou ao longo dos anos, poderá ser solicitada análise ao Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), para reconsideração.
- III. Nos lotes com duas frentes que não estejam em esquinas, não haverá redução na medida dos recuos frontais.
- IV. Poderá ser proposta implantação de edificação junto às divisas de terrenos lindeiros que apresentem construções pré-existentes nas condições abaixo:
 - a) Será admitida apenas quando a extensão da nova edificação coincidir com parede lindeira existente;
 - b) Não será permitido ultrapassar a altura da edificação pré-existente.
 - c) Será permutado apenas o recuo de uma das divisas.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

d) A metragem quadrada ocupada pelo uso do recuo obrigatório deverá ser compensada dentro da área edificável, consequentemente, será necessária a ampliação de um ou mais recuos, a escolha do proprietário.

e) A nova medida de recuo obrigatório, deverá ser averbada na Matrícula do Registro de Imóveis.

V. Rampas e escadas em recuos obrigatórios destinadas a acessos poderão elevar-se, no máximo, 0,80m (oitenta centímetros) acima do PNT.

VI. A ocupação do subsolo sob a área dos recuos será permitida, desde que atendidas as condições descritas no art. 349 desta Lei.

VII. Escadas ou rampas externas descobertas, que são enquadradas como áreas construídas, conforme Anexo 1.7 deverão respeitar o recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas do lote.

VIII. Não será permitida qualquer ocupação do lote nos recuos obrigatórios, salvo para os seguintes elementos:

a) Demarcação de vagas de estacionamento descobertas, para uso unifamiliar exceto no recuo frontal, como disposto no Art. 354 desta Lei Complementar;

b) Armários de medição de serviços públicos, com até 1,20 m de largura e 0,60m de profundidade, podendo ser ampliados proporcionalmente à quantidade de economias em edificações multifamiliares, com justificativa técnica aprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) Devem ser instalados preferencialmente junto ao muro lateral, com altura máxima de 1,20 m,

c) Dimensões máximas de lixeiras junto à recuos serão definidas em legislação específica;

d) Volumes de chaminés, limitados a três por fachada, com até 2,00 m de comprimento e 0,50 m de profundidade;

e) Guaritas de acesso, pórticos, acessos cobertos, respeitando o descrito nos Art. 337 a 341 desta Lei Complementar.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

IX. Subestações, centrais de gás e lixeiras fixas, (em multifamiliares/comerciais/industriais acima de 6 unidades) poderão ocupar os recuos laterais, mas nunca o recuo frontal.

X. Em prédios existentes, ajustes de recuos destinados ao atendimento da legislação de segurança contra incêndio deverão ser avaliados pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) e, quando necessário, submetidos à deliberação Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), sem prejuízo da obrigatória aprovação técnica pelo Corpo de Bombeiros Militar, nos termos do Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI).

XI. Será permitida a construção de Projeções Volumétricas sobre os recuos obrigatórios, desde que respeitem as condições descritas nos Art. 315 a 318 desta Lei Complementar;

XII. Com o objetivo de preservação ambiental, o Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP) e o Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMDEMA), e mediante concordância dos lindeiros, poderão promover a permuta dos recuos laterais e fundos. Neste caso, deverá ser exigida a averbação em matrícula de APP's ou de espécies vegetais significativas que estiverem nas áreas permutadas. Em nenhum dos casos o recuo frontal poderá ser reduzido.

Art. 305. A ocupação do afastamento entre edificações se dará mediante as regras abaixo:

- I. a distância entre edificações, independente do uso, no mesmo lote, será de, no mínimo:
 - a) 3,00 m (três metros) em edificações unifamiliares até dois pavimentos, exceto subsolos e subtelhado, e com até 10,00 m (dez metros) de altura até a cumeeira mais alta;
 - b) 6,00 m (seis metros) em edificações multifamiliares e comerciais, até dois pavimentos, exceto subsolos e subtelhado, e com até 10,00 m (dez metros) de altura até a cumeeira mais alta. Poderá ser reduzido para afastamento de 3,00 m (três metros), caso não haja aberturas voltadas para as fachadas paralelas aos blocos;
 - c) 6,00 m (seis metros) em edificações com três pavimentos, exceto subsolos e subtelhado, e acima de 10,00 m (dez metros) de altura.
 - d) 8,00 m (oito metros) em edificações a partir de quatro pavimentos, exceto subsolos e subtelhado.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

e) 8,00 m (oito metros) para afastamento entre blocos unidos por uma mesma base.

II. O afastamento entre edificações localizadas na Área Industrial deverá possuir no mínimo 5,00 m (cinco metros).

III. As vagas de estacionamento descobertas poderão estar sobre o afastamento.

Art. 306. As edificações, no lote, quando construídas em madeira ou com outros materiais não resistentes ao fogo devem observar os seguintes recuos:

- I. Nunca inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer divisa do terreno;
- II. Nunca inferior a 3,00 m (três metros) de outra edificação construída com madeira ou material similar.

Art. 307 Sobre os recuos obrigatórios, serão permitidos acessos cobertos para pedestres, desde que atendam ao Art. 340.

Subseção X

Das Dimensões das Edificações

Art. 308. As edificações terão sua dimensão transversal e/ou longitudinal limitada a 40,00m (quarenta metros), exceto nos seguintes casos, desde que atendam aos critérios técnico-urbanísticos previstos nesta Lei e na legislação específica aplicável:

- I. Pavilhões industriais localizados na Área de Uso do Solo Industrial;
- II. Pavilhões situados na zona rural;
- III. Pavilhões esportivos;
- IV. Parques Temáticos Indoor, Museus, Centros Comerciais, de Convenções e outros usos similares, edificações institucionais públicas ou privadas (escolas, hospitais, ginásios);

§1º As edificações enquadradas nos incisos I a IV somente poderão ter dimensão superior a 40,00 m (quarenta metros), sendo sua aprovação condicionada à análise da Equipe Técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU), ao parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), além do atendimento aos demais requisitos técnicos e urbanísticos previstos na legislação.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§2º Deverá ser apresentada justificativa para a impossibilidade de fracionar a edificação em mais de um bloco. Não havendo esta possibilidade, o projeto deverá prever soluções para reduzir o impacto visual decorrente da dimensão da fachada.

§3º Para as demais edificações, o comprimento poderá ser ampliado em até 10% (máximo de 44,00 m), mediante a justificativa, sendo sua aprovação condicionada à análise da Equipe Técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU), ao parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP).

§4º Edificações que excedam os limites fixados deverão ser seccionadas em blocos independentes.

§5º As conexões entre blocos serão admitidas apenas nos pavimentos térreo e subsolo. No pavimento Térreo deverão ser adotadas soluções construtivas que reduzam o impacto visual, causando impressão de descontinuidade e permitindo a permeabilidade visual.

Seção II

Das Características Específicas das Edificações

Subseção I

Dos Subtelhados

Art. 309. Subtelhados ou sótãos são áreas internas aproveitáveis, cobertas por tetos inclinados compostos por oitões e geralmente gaiutas, localizadas entre a laje de cobertura do último pavimento ou do pavimento térreo e o telhado de uma edificação.

§1º O subtelhado será computado no Índice de Aproveitamento (IA), integrando-se à área construída total permitida na edificação;

§2º A ocupação do subtelhado será permitida, inclusive por unidades autônomas, desde que respeite os parâmetros de habitabilidade definidos no Código de Obras e Edificações (LC 74/2018 ou norma que vier a substituí-la);

§3º Nas áreas de Uso do Solo MC1, MC2, ML1 e PR1, admite-se até dois pavimentos no subtelhado, desde que atendidos os parâmetros volumétricos e as condições de habitabilidade, devendo o segundo pavimento de subtelhado ser vinculado à unidade do primeiro, sem parada própria de elevador.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 310 Os subtelhados estão delimitados volumetricamente por um Gabarito conforme disposto no infográfico “Subtelhado e Paredes Externas” do Anexo 1.6:

§1º A inclinação da cobertura que configura o subtelhado não pode ser inferior a 30 graus, nem superior a 60 graus.

§2º Será permitida uma elevação de até 0,40 m (quarenta centímetros) acima da laje do último pavimento para a prumada das paredes externas.

§3º Nenhuma parede, gaiuta ou abertura poderá ser executada a uma distância inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da prumada das paredes externas.

§4º Somente serão admitidas sacadas no Subtelhado quando forem descobertas, localizadas nos oitões, e atenderem às normas gerais aplicáveis dispostas na Subseção II, Dos Corpos Avançados.

§5º Será permitida a instalação de elevadores com paradas nos pavimentos do Subtelhado.

§6º Os pavimentos contidos pelo Subtelhado não serão considerados para efeitos da aplicação dos recuos laterais obrigatórios.

Art. 311 Oitão é a parede situada na prumada da fachada de uma edificação, usualmente em formato triangular, configurada pela interseção de duas águas de telhado.

§1º Um único oitão poderá ocupar até 100% da largura da fachada, desde que respeite:

- I. Inclinação mínima de 30° (trinta graus) e máxima de 60° (sessenta graus);
- II. A altura máxima permitida pelo regime volumétrico da edificação.

§2º Poderão existir mais de um oitão por fachada, desde que:

- I. Cada um respeite os parâmetros definidos no §1º;
- II. Seja mantida uma distância mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) entre eles.

§3º O volume do oitão poderá ser configurado de forma parcial, desde que esteja integralmente contido dentro de um prisma virtual derivado do oitão completo e da prumada



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

da parede externa da edificação, respeitando as inclinações e alturas máximas previstas no §1º, conforme ilustrado no Anexo 1.6, desta Lei.

§4º Nos oitões parciais, a projeção das águas de telhado em relação às prumadas laterais da edificação deverá respeitar os limites de inclinação e a altura máxima, prevista no §1º.

§ 5º. Quando o oitão do subtelhado estiver na divisa do terreno a altura total da edificação não poderá ultrapassar 7,00 metros.

Art. 312 Mansarda ou gaiuta é a janela disposta sobre o telhado para iluminar e ventilar o subtelhado, podendo ser utilizada como cômodo habitável.

§1º As gaiutas não poderão estar a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da prumada das paredes externas.

§2º As gaiutas não poderão ultrapassar 5m (cinco metros) de extensão.

§3º As gaiutas deverão conter espaçamento mínimo de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) entre elas.

§4º Aberturas reentrantes e claraboias devem seguir as mesmas regras aplicáveis às gaiutas.

Art. 313 Serão permitidos, nas fachadas das edificações, elementos como oitões, gaiutas, terraços, solários, pergolados e paredes destinadas à circulação vertical ou à instalação de reservatórios, desde que a soma de suas extensões lineares não ultrapasse dois terços (2/3) do comprimento total da fachada. A extensão linear será medida no comprimento total da fachada (paredes externas).

Art. 314 As tipologias de subtelhado não previstas nesta Lei deverão ser submetidas à análise da Equipe Técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU), mediante emissão de parecer técnico, e posteriormente à apreciação e aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP) e Sistema de Gestão (SIGES).



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Subseção II

Dos Corpos Avançados

Art. 315 Corpos Avançados são elementos construtivos que se projetam para além do alinhamento das fachadas de uma edificação, podendo invadir áreas de recuo ou áreas livres, desde que respeitem as condições estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo único. Os corpos avançados classificam-se em:

- I. Habitáveis: Elementos destinados a proporcionar espaços adicionais utilizáveis pelos ocupantes, tais como sacadas, balcões, “bay windows” ou quaisquer outros elementos vinculados à ocupação de espaço habitável;
- II. Compositivos, Decorativos ou Técnicos: Elementos destinados à composição estética, proteção ou funcionalidade técnica da edificação, tais como brises, molduras, frisos, beirais, platibandas, lajes técnicas para equipamentos de ar-condicionado, e outros elementos similares.

Art. 316 Os corpos avançados habitáveis devem atender aos seguintes critérios:

- I. Respeitar os limites de projeção sobre o solo definidos no Anexo 1.6 e na redação desta Lei;
- II. Em todas as fachadas, poderão ser permitidos avanços até o limite máximo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) contados a partir da divisa com o lote vizinho, não podendo ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) da extensão linear da respectiva fachada;
- III. Em todas as fachadas, quando os recuos forem de 6,00m ou mais, poderão ser permitidos avanços até o limite máximo de 4,00 m (quatro metros) contados a partir da divisa com o lote vizinho, não podendo ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) da extensão linear da respectiva fachada;
- IV. Os corpos avançados devem possuir altura livre mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) entre sua face inferior e a superfície imediatamente abaixo;
- V. Churrasqueiras ou estruturas similares poderão se projetar em até 0,50m (cinquenta centímetros) sobre os recuos obrigatórios;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

VI. Quando estiverem sobre o recuo não poderão ser utilizadas para fins de circulação entre as unidades.

Art. 317 Corpos avançados compositivos, decorativos, técnicos ou destinados à proteção devem atender aos seguintes critérios:

- I. Podem avançar até 0,50 m (cinquenta centímetros) sobre os recuos obrigatórios, desde que:
 - a) Não interfiram na circulação, iluminação ou ventilação de áreas públicas ou privadas;
 - b) Respeitem as condições de uso e ocupação estabelecidas para a área em questão;
 - c) Incluam elementos de segurança, como proteções obrigatórias contra incêndio, respeitando as normas técnicas aplicáveis.

Art. 318 Os beirais, marquises e abas poderão avançar sobre os recuos nas seguintes situações:

- I. Quando possuírem largura de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- II. Quando possuírem largura correspondente a um máximo de 50% da largura do recuo frontal, desde que a edificação contenha uso comercial e que sejam construídos em estrutura leve (madeira ou metálica) e com cobertura translúcida (vidro temperado, policarbonato, etc).
- III. Quando destinadas a lajes técnicas cujas áreas devem ser demarcadas em projeto e utilizadas exclusivamente para instalação de equipamentos, como sistemas de ar-condicionado ou similares, poderão estar sob os recuos obrigatórios na largura máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

Subseção III

Dos Terraços

Art. 319 Terraços são áreas abertas e descobertas, integrantes da edificação, localizados sobre o nível do térreo ou sobre a cobertura de um pavimento, não estando projetados para além do plano vertical da fachada.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º Os terraços deverão respeitar os recuos do uso do solo onde estiverem inseridos, sendo estes de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas.

§2º Os terraços localizados no último pavimento na área Misto Central (MC) e que não façam parte de subtelhados não poderão ser implementados na fachada frontal.

§3º Os terraços, para efeito do descrito no parágrafo §3º, deverão estar afastados, no mínimo, 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) da prumada da fachada frontal.

Subseção IV

Dos Mezaninos

Art. 320 Mezanino constitui-se em piso intermediário entre o pavimento térreo e o pavimento superior de uma edificação, com acesso apenas pelo seu interior e com, pelo menos, uma face aberta para o compartimento principal.

Parágrafo único. Quando o piso intermediário não estiver sobre térreo não será considerado um Mezanino, computando no número máximo de pavimentos permitidos.

Art. 321 Nos Usos do Solo MC e EC, o pavimento térreo poderá ter no máximo 5,60 m (cinco metros e sessenta centímetros) de pé direito, sendo admitido um Mezanino nos espaços construídos destinados a comércio e serviços.

§1º Nos demais Usos do Solo e nos usos não comerciais, o pavimento intermediário não será considerado como um mezanino, computando no número máximo de pavimentos permitidos.

§2º Os mezaninos, de acordo com a atividade, computam no IA e poderão ocupar no máximo 40% (quarenta por cento) da área do pavimento inferior e o pé direito deverá atender a altura estabelecida pelo código de edificações, conforme o uso do compartimento, sendo de, no mínimo, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), conforme descrito no Anexo 1.6, desta Lei.

Subseção V

Dos Pergolados

Art. 322 Os pergolados são estruturas compostas por pilares verticais e vigas horizontais, construídos em material leve, de fácil remoção, caso necessário, podendo ser cobertos ou descobertos.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 323 Os pergolados deverão satisfazer às seguintes condições:

- I. Quando estiverem fora dos recuos, poderão ter no máximo, fechamentos laterais em duas faces, sem restrições de materiais compositivos;
- II. Quando localizados sobre os recuos obrigatórios deverão atender o que segue:
 - a) ser executados em madeira ou materiais leves, como estrutura metálica ou similiar;
 - b) ocupar no máximo 10% da área total do lote e deverão;
 - c) ocupar no máximo 50% da área do recuo;
 - d) ocupar no máximo 50% da metragem linear da testada do imóvel;
 - e) nos lotes de esquina a porcentagem de 50% será aplicada para cada frente;
 - f) não poderão ser apoiados sobre os muros de divisa.;
 - g) deverão possuir todas as faces abertas, ou seja, sem fechamentos laterais com qualquer tipo de material, com exceção de uma face junto a parede da edificação.

Art. 324 Os pergolados cobertos e descobertos, são definidos em relação à computabilidade no Anexo 1.7 desta Lei.

Art. 325 Quando cobertos, os pergolados deverão atender o que segue:

- I. Deverão ser cobertos com materiais transparentes e/ou translúcidos, tais como vidro laminado ou policarbonato;
- II. Os pergolados cobertos nos recuos frontais somente serão permitidos para as áreas MC1, MC2, MCE e ML1 e deverão atender as condicionantes incidentes no inciso II do Art. 323.

Art. 326 Quando localizados no recuo frontal, os pergolados cobertos e descobertos receberão o alvará de licença para construir, considerando-os como edificação efêmera.

Art. 327 Quando localizados no recuo frontal, os pergolados cobertos deverão ter seus pilares afastados, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento do



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

terreno com o passeio público, e sua estrutura superior não poderá avançar sobre a faixa do passeio.

Subseção VI

Das Edículas

Art. 328 Edícula é uma edificação térrea sobre o recuo de fundos e ocasionalmente laterais, sem ligação com a edificação principal, podendo ou não se caracterizar como uma unidade autônoma habitacional.

Art. 329 Serão permitidas edículas junto ao recuo de fundos e laterais desde que obedecidas as seguintes determinações:

- I. Possuam no máximo 6,00 m (seis metros) de profundidade no sentido fundo - frente do lote;
- II. Tenham altura máxima contada a partir do piso acabado até a cumeeira de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) considerando a parede mais o telhado, localizada junto à divisa de fundos, com caimento da cobertura junto às divisas laterais;
- III. Mantenham um afastamento mínimo de 6,00m (seis metros) entre a edificação principal e a edícula.
- IV. Ampliem o recuo frontal em 50% (cinquenta por cento) do determinado no Anexo 4 para cada zoneamento e para o número de pavimentos da edificação principal.

Subseção VII

Dos Reservatórios

Art. 330 Os reservatórios de água, quando se apresentarem como estruturas independentes da edificação principal, deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos:

§1º Recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas, em qualquer situação;

§2º Para reservatórios com altura igual ou superior a 3,00 m (três metros), deverão ser respeitados os recuos previstos na área de uso do solo em que estiverem inseridos, conforme os parâmetros urbanísticos aplicáveis.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 331 Para fins de cálculo da Taxa de Ocupação (TO), do Índice de Aproveitamento (IA) e da Área Construída, os reservatórios deverão obedecer às regras estabelecidas no Anexo 1.7.

Subseção VIII

Dos Elementos Singulares da Paisagem Urbana

Art. 332 Esta subseção regula a instalação de elementos singulares da paisagem urbana, entendidos como estruturas simbólicas, artísticas, funcionais ou técnicas que integram a imagem e a infraestrutura do Município, mas que não são considerados para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento-

§1º São considerados elementos singulares da paisagem urbana, entre outros:

- I. Estátuas, monumentos e esculturas;
- II. Pórticos, arcos e portais de acesso;
- III. Torres de telecomunicação e rádio base;
- IV. Caixas d'água tipo torre de concessionárias prestadoras de serviços públicos;
- V. Totens, relógios urbanos, obras de arte pública e marcos simbólicos;
- VI. Estruturas verticais de sinalização urbana, quando previstas em legislação específica.

§2º A instalação desses elementos está sujeita à aprovação do SIGES, conforme os parâmetros definidos nesta Lei e em regulamentos complementares.

Art. 333 São diretrizes para a implantação dos elementos singulares da paisagem urbana:

- I. Evitar interferência em áreas de interesse histórico, ambiental ou paisagístico, conforme definido no Título II desta Lei;
- II. Integrar-se de forma qualificada ao espaço público e ao mobiliário urbano existente;
- III. Preservar as condições de acessibilidade, visibilidade e segurança no entorno imediato.

Art. 334 Os parâmetros urbanísticos para esses elementos obedecem às seguintes regras:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

I. Recuos:

- a) Devem respeitar os recuos mínimos da área de uso do solo, do lote onde estiverem localizados, conforme Anexo 1.5.
- b) Caixas d'água tipo torre, podem seguir recuos diferenciados mediante justificativa técnica da concessionária e aprovação no SIGES.

II. Altura:

- I. Elementos simbólicos ou escultóricos podem ultrapassar a altura máxima da edificação principal, mediante análise do SIGES;
- II. Não interfiram nos cones de aproximação ou áreas de proteção de operações aéreas, conforme regulamentação específica da autoridade aeronáutica;
- III. Apresentem estudo de impacto visual, quando localizados em áreas de influência de bens culturais ou monumentos de valor simbólico e histórico, como a Catedral de Pedras;
- IV. Torres técnicas devem observar a legislação específica e apresentar estudo de impacto visual, quando aplicável.

Subseção IX

Dos Equipamentos Turísticos em Altura

Art. 335 Considera-se Equipamento Turístico em Altura, em seu aspecto formal, a edificação composta pelos seguintes elementos:

- I. Base: edificação com a altura de pavimentos máxima prevista para a Área de uso do Solo;
- II. Corpo: formado apenas pelas alternativas de circulação vertical e as lajes de emergência, não sendo permitidos qualquer outro uso;
- III. Plataforma de Topo: edificação composta por no máximo dois pavimentos para o uso principal do equipamento e serviços auxiliares.

Art. 336 Para implantação de Equipamento Turístico em Altura, deverão ser obedecidas as seguintes condicionantes:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- I. serão permitidas nas Área de Uso do Solo Entretenimento e Comércio 1 e Entretenimento e Comércio 2;
 - II. estejam inseridos em lotes que possuam, no mínimo, 1ha (10.000 m²) de área;
 - III. os recuos obrigatórios (entre divisas dos lotes e entre edificações) sejam aplicados em dobro, em relação aos mínimos exigidos para a Área de uso do Solo;
 - IV. além das vagas obrigatórias relativas ao uso principal do equipamento, serão exigidas um acréscimo de 50%;
 - V. altura máxima a ser permitida será de 52,00 m (cinquenta e dois metros) ou a informada como limite pelo COMAER (Comando da Aeronáutica), tendo em vista as restrições para o Aeroporto de Canela, incluindo a casa de máquinas dos elevadores;
 - VI. apresentação de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) obrigatoriamente, com foco no impacto visual ao entorno.

Subseção X

Pórticos, Guaritas e Acessos Cobertos

Art. 337 Os Pórticos de acesso a loteamentos e condomínios por unidade autônoma de terrenos poderão ocupar as áreas de recuo obrigatório e vias públicas, desde que não ultrapassem a área de projeção de cobertura de 100,00m² (cem metros quadrados) e 10,00 m (dez metros) de altura. As atividades diversas ao uso de controle de acesso e recepção não poderão ser construídas na área pública.

Art. 338 Os Pórticos de acesso à conjunto de blocos de apartamentos poderão ocupar as áreas de recuo obrigatório, desde que não ultrapassem a área de projeção de cobertura de 20,00m² (vinte metros quadrados) e 6,00 m (seis metros) de altura.

Art. 339 Guarita de loteamentos, condomínios por unidades autônomas de terrenos, edificações industriais e edificações multifamiliares poderão ocupar as áreas de recuo obrigatório desde que não ultrapassem a área de projeção de cobertura de 6,00 m²(seis metros quadrados).

Art. 340 Acessos cobertos são elementos de proteção situados entre o passeio público e a edificação principal.

Parágrafo único. Serão permitidos acessos cobertos sobre os recuos obrigatórios desde que atendam os seguintes parâmetros:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. Sejam do tipo toldo, pergolado e/ou cobertura leve;
- II. Não possuam fechamentos laterais;
- III. Possuir largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 341 Para edificações cujos usos e dimensões não foram previstos nos artigos desta subseção, a proposição será objeto de análise através de estudo de viabilidade urbanística – EVU, com consulta ao SIGES.

Subseção XI

Dos Subsolos

Art. 342 O subsolo é o pavimento ou conjunto de pavimentos de uma edificação situados abaixo do nível natural do terreno ou da Referência de Nível (RN), conforme definido no art. 306 desta Lei.

Art. 343 Em caráter excepcional, mediante aprovação do SIGES, poderá ser liberado mais de um subsolo, que também não computará no índice de aproveitamento quando utilizado como estacionamento.

Art. 344 Os usos diferentes de circulação de veículos, estacionamentos e áreas técnicas (entendidas como espaços sem permanência humana, destinados à instalação de equipamentos e infraestrutura), serão computados no índice de aproveitamento.

Parágrafo único. As áreas construídas no subsolo serão computadas no Índice de Aproveitamento (IA), dependendo do tipo de atividade nelas desenvolvidas, conforme detalhado no Anexo 1.7 desta Lei.

Art. 345 A ocupação dos recuos no subsolo será permitida, desde que atendidas as seguintes condições:

- I.—A ocupação não ocorrer no recuo frontal;
- II.—O empreendimento apresente laudo técnico que assegure a inexistência de riscos às fundações e à estabilidade das edificações vizinhas, assumindo integral responsabilidade por eventuais impactos;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

III.—Não esteja na projeção da área correspondente a Taxa de Vegetação e Taxa de Permeabilidade;

IV.—A área ocupada pelo subsolo nos recuos for utilizada exclusivamente para estacionamentos, acessos e circulações e áreas técnicas;

V.—Seguir o disposto em regulamentação específica quando ao uso do Subsolo junto aos recuos.

Art. 346 As condições de uso do subsolo deverão respeitar as normas técnicas de segurança das divisas, ventilação, iluminação e acessibilidade, conforme estabelecido no Código de Obras e Edificações ou norma equivalente.

Art. 347 É vedada a implantação de Subsolo em áreas suscetíveis a alagamentos e áreas de riscos geológicos e hidrológicos, conforme mapeamento existente e novas áreas identificadas.

Subseção XII

Dos Muros e Fechamentos

Art. 348 Os muros frontais e laterais até a linha de recuo frontal obrigatório terão altura máxima de 80 cm (oitenta centímetros), inclusive em terrenos em declive. Esta altura poderá ser completada até o máximo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) com materiais que permitam a continuidade visual (grades, telas e similares).

Art. 349 Os muros laterais após a linha de recuo frontal e muro de fundos poderão ter uma altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) contados do perfil do terreno.

Art. 350 Os muros executados sobre os recuos obrigatórios devem obedecer às mesmas regras daqueles executados nos limites do terreno.

Seção III

Das Garagens, Estacionamentos e Circulação de Veículos

Art. 351 Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos.

Parágrafo único. As dimensões mínimas das vagas, acessos e áreas de manobra deverão obedecer aos parâmetros definidos no Código de Obras e Edificações, instituído pela Lei Complementar nº 74/2018, ou o que vier a substituí-la.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 352 Em edificações de uso coletivo ou público, deverão ser previstas vagas reservadas e sinalizadas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, localizadas próximas aos acessos principais e dimensionadas conforme a ABNT NBR 9050 ou norma que a venha substituir.

Parágrafo único. A proporção mínima será de 1 vaga a cada 20 vagas, sendo obrigatória no mínimo uma vaga por empreendimento.

Art. 353 É vedada a ocupação de vagas de estacionamento sobre os recuos frontais obrigatórios dos lotes, permitindo-se nesses recuos apenas os acessos aos estacionamentos internos

Art. 354 Excepcionalmente, poderão ser adotadas soluções alternativas às exigências de vagas de estacionamento, conforme segue:

I. Poderá ser permitida a alocação de vagas no recuo lateral do terreno, desde que atenda a todas as condições abaixo:

- a) o uso da edificação seja unifamiliar;
- b) sejam demarcadas sem fechamentos laterais, com exceção da parede da edificação, podendo possuir cobertura leve, como telheiro ou pergolado;
- c) o lote possua testada máxima de 12,00 m (doze metros).
- d) sejam aprovadas mediante análise técnica do da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo

II. A exigência de vagas poderá ser total ou parcialmente isenta, mediante aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), nos seguintes casos:

- a) quando o lote possuir área inferior a 360,00 m² ou apresentar formato irregular que inviabilize a demarcação técnica das vagas;
- b) quando se tratar de edificação consolidada de uso comercial situada em Área Mista Central, com aprovação anterior a 2001.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

c) quando as condições geológicas, topográficas ou ambientais inviabilizam a implantação das vagas, devendo a redução ser justificada em laudo técnico específico.

Art. 355 Na Área Mista Central, para usos comerciais, será permitida a ocupação do recuo lateral, junto ao pavimento Térreo, para a demarcação de vagas de automóveis descobertas.

Art. 356 Na Área Residencial Especial 6, no Loteamento Morada do Sol, as edificações residenciais unifamiliares térreas possuem isenção de vaga de estacionamento. No caso de edificações residenciais unifamiliares com dois pavimentos, a vaga de estacionamento passa a ser obrigatória.

Art. 357 As construções deverão atender ao número mínimo de vagas de estacionamento para veículos leves e pesados, conforme os critérios abaixo:

§1º Residenciais:

- I. As edificações com fins residenciais unifamiliares deverão ter 1 (uma) vaga de estacionamento. Caso a edificação unifamiliar seja composta por duas unidades habitacionais, unidas ou separadas, deve ser demarcada uma vaga para cada uma delas.
- II. As edificações com fins residenciais multifamiliares e apart hotel deverão ter 1 (uma) vaga de estacionamento, por unidade habitacional.

§2º Meios de hospedagem:

- I. Edificações destinadas a meios de hospedagem, tais como hotéis, pousadas ou similares, deverão prever, no mínimo, uma vaga a cada duas unidades de alojamento.
- II. Edificações para meios de hospedagem com mais de 30 unidades deverão prever uma vaga para ônibus, a qual não poderá ser sobreposta às vagas destinadas a veículos leves.
- III. Edificações para meios de hospedagem com mais de 30 unidades deverão possuir acesso do tipo “*porte cochère*” (coberto ou descoberto) para embarque e desembarque de ônibus.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§3º Comércio, serviços, lazer e cultura:

- I. Comércio varejista e serviços de pequeno e médio porte (até 750 m²): no mínimo 1 (uma) vaga por estabelecimento e/ou 1 (uma) vaga a cada 100,00m² (cem metros quadrados) ou fração.
- II. Edifícios de escritórios: no mínimo 1 (uma) vaga por unidade autônoma e/ou 1 (uma) vaga a cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) ou fração.
- III. Galerias comerciais, centros comerciais, comércio e serviços, feiras e exposições de grande porte (acima de 750 m²): 1 (uma) vaga por unidade comercial individual e/ou a cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área construída ou fração.
- IV. Supermercado: 1 (uma) vaga por 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados) de área de atendimento ao público;
- V. Restaurantes, bares e similares: 1(uma) vaga a cada 15,00 m² (quinze metros quadrados) de área de atendimento ao público;
- VI. Parques, museus e clubes e estruturas de lazer em geral:
 - a) Para parques e clubes indoor (estruturas fechadas e construídas):
 - 1 - 1 (uma) vaga a cada 50,00 m² ou fração de área de atendimento ao público;
 - 2 - 1 (uma) vaga de ônibus a cada 1.000,00m² de área de atendimento ao público;
 - 3 - poderão ser solicitadas vagas adicionais, tendo em vista população atendida indicada no PPCI (Plano de Proteção Contra Incêndio).
 - b) Para parques abertos e áreas de lazer ao ar livre:
 - 1 - 1 (uma) vaga a cada 500,00 m² de área útil destinada ao público,
 - 2 - podendo ser desconsideradas do cálculo as áreas classificadas como APP (Área de Preservação Permanente) ou áreas inacessíveis ao público, sujeita à aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP);
 - 3 - 1 (uma) vaga de ônibus a cada 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) de área útil acessível;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

4 - poderão ser solicitadas vagas adicionais, relativas a usos específicos das atrações do parque e ou das edificações com uso de restaurantes, lancherias e cafés;

V. Auditórios, centro de convenções, cinemas, teatros e similares: 1 (uma) vaga de veículos a cada 5 (cinco) lugares e/ou 1 (uma) vaga a cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) quando não houver poltronas fixas.

VI. Academia: deverá possuir 1 (uma) vaga de estacionamento a cada 25 m² (vinte e cinco metros quadrados), ou fração, de área construída.

§4º Indústria:

- I. Edificações destinadas a uso industrial deverão prever 1 (uma) vaga para veículos pesados a cada 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída, ou fração, observadas as dimensões mínimas no Código de Obras e Edificações.
- II. Edificações industriais deverão prever 1 (uma) vaga para veículos leves a cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída ou fração.

§5º Instituições de ensino:

- I. Instituições destinadas a ensino infantil, fundamental e médio, deverão prever, no mínimo, 1 (uma) vaga a cada 70,00m² (setenta metros quadrados) de área construída.
- II. As instituições de ensino, à exceção daquelas destinadas ao ensino infantil que contenham menos de 5 (cinco) salas de aula, deverão possuir acesso do tipo “porte cochère” (coberto ou descoberto) para embarque e desembarque de veículos escolares.
- III. Instituições de ensino superior deverão prever, no mínimo, 1 (uma) vaga a cada 35,00 m² (trinta e cinco metros quadrados) de área construída.

§6º Edificações Religiosas: 1 (uma) vaga de veículos a cada 35,00 m² (trinta e cinco metros quadrados) de área construída.

§7º Para as obras de regularização:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- I. A edificação será analisada conforme as exigências previstas na legislação urbanística vigente na data do protocolo do pedido de regularização, salvo disposição em contrário prevista em norma específica.
 - II. Em ampliações, reformas ou alteração de uso, de edificações pré-existentes que não possuam espaço físico para demarcação das vagas obrigatórias, o SIGES Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP) poderá isentar parcial ou totalmente a exigência de vagas, mediante análise técnica fundamentada, com base nos seguintes critérios:
 - a) inviabilidade física do lote ou da edificação;
 - b) localização em área de centralidade consolidada com oferta de transporte público e mobilidade ativa;
 - c) presença de edificação com valor histórico, cultural ou arquitetônico;
 - d) baixo impacto de tráfego decorrente da atividade proposta.

Art. 358 Nos edifícios multifamiliares e comerciais situados nas áreas de Uso do Solo MC1, e MC2, ML1, EC1 e EC2, será permitida a implantação de vagas para automóveis no pavimento térreo com a inclusão de um pavimento intermediário, conforme definido no Gráfico “Mezaninos” do Anexo 1.6.

- I. O pavimento intermediário será considerado equivalente a um mezanino, desde que localizado na parte posterior da edificação e limitado a no máximo 50% da área total do pavimento térreo;
- II. A área destinada à garagem não será computada no cálculo do Índice de Aproveitamento, no Térreo e Mezanino.

Art. 359 As vagas de estacionamento descobertas nas edificações multifamiliares e comerciais poderão ser individualizadas nas matrículas de registro de imóveis.

Art. 360 A faixa de rolamento das vias internas dos condomínios multifamiliares com mais de 30 (trinta) unidades deverão possuir largura mínima de 6,00 (seis) metros.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 361 As vagas de veículos nunca poderão obstruir os acessos de pedestres às edificações, devendo respeitar a distância mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para áreas de uso comum e 0,90 m (noventa centímetros) para áreas de uso privativo.

Art. 362 Para estacionamentos oblíquos utilizando passeio público ou recuo frontal, aplicar a Lei Municipal 2967/2010 ou a que vier a substituí-la.

Art. 363 As vagas de estacionamento obrigatórias não poderão ser cumulativas, ou seja, deverão possuir acesso independente.

Art. 364 Serão permitidas vagas cumulativas (uma atrás da outra) unicamente para residências unifamiliares.

Art. 365 Quando o cálculo do número de vagas for baseado na área total construída, deverá ser descontada a área do compartimento exclusivamente destinado a garagem.

Art. 366 Condomínios residenciais com mais de 30 (trinta) unidades habitacionais, deverão prever 1 (uma) vaga para veículos leves, destinada a visitantes, a cada 10 (dez) vagas.

Art. 367 O uso compartilhado ou rotativo de garagens e estacionamentos poderá ser adotado, respeitando regulamentação específica.

CAPÍTULO VI

DAS REGRAS E PARÂMETROS DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Definições e Conceitos

Art. 368 Parcelamento do Solo é a divisão de propriedades imóveis de terra em unidades juridicamente independentes, podendo ser constituído na forma de Loteamento ou Desmembramento, destinadas ao exercício de função urbanística, mediante aprovação do Poder Público Municipal.

§1º O parcelamento do solo poderá atender aos critérios de desempenho dispostos nesta Lei, após regulamentação.

§2º As principais características das modalidades de Parcelamento de solo, estão relacionadas no Quadro Resumo do Anexo 1.3.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 369 O Parcelamento do Solo na Zona Urbana e a consequente criação de novos lotes aptos para construção e ocupação tem como principal objetivo a densificação demográfica, observando os seguintes condicionantes:

- I. Integração à Malha Urbana Existente: o parcelamento deverá promover a continuidade da malha viária e a articulação com as áreas urbanizadas adjacentes, por meio de múltiplos acessos e conexões que favoreçam a mobilidade, a acessibilidade e a eficiência da circulação.
- II. Preservação de Serviços Ecológicos: o parcelamento deverá assegurar a continuidade da Estrutura Ambiental Fundamental por meio de sua integração à Estrutura Ambiental Integrada, adotando soluções de infraestrutura verde e azul relacionadas à recarga hídrica, à conectividade ecológica e à cobertura vegetal.
- III. Aproveitamento da Infraestrutura: O parcelamento deverá promover o uso eficiente da infraestrutura existente, dos equipamentos e dos serviços públicos disponíveis na área, sendo exigida sua complementação ou implantação, sob responsabilidade do proponente, quando ainda não instalada ou insuficiente.
- IV. Destinação de Solo Público: Os projetos de parcelamento deverão prever a adequada destinação de áreas públicas para a implantação de equipamentos, infraestruturas e áreas verdes, de forma a garantir o atendimento coletivo e qualificar o espaço urbano resultante, conforme os parâmetros definidos na Subseção II e III da Seção I deste Capítulo.

Art. 370 Adotam-se as seguintes definições para fins de parcelamento do solo:

- I. Remembramento ou Unificação: Considera-se remembramento o reagrupamento de dois ou mais lotes contíguos, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis, com a finalidade de formar um único lote, sem alteração do sistema viário ou das áreas públicas.
- II. Gleba: imóvel com área superior a 1,5 ha (um hectare e meio) ou 15.000m² (quinze mil metros quadrados);
- III. Lote: imóvel juridicamente independente, resultante de parcelamento do solo nas modalidades de loteamento ou desmembramento e que tenha destinadas áreas



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

públicas para sistema viário e/ou equipamentos comunitários servido de infraestrutura básica;

IV. Terreno: imóvel juridicamente independente, não oriundo de parcelamento do solo com destinação de Solo Público para Equipamentos Comunitários Públicos e Espaços Abertos de Uso Comum e Sistema Viário.

V. Solo Público: áreas de terreno de propriedade pública, destinadas a atender funções de interesse coletivo, como infraestrutura, equipamentos urbanos, espaços abertos de uso público e proteção ambiental incluindo-se, nessa categoria:

a) Vias Públicas: áreas destinadas à circulação, como ruas, avenidas, calçadas e ciclovias;

b) Espaços Abertos de Uso Público: áreas para parques, praças e calçadões, voltados ao lazer, convivência e recreação;

c) Equipamentos Comunitários Institucionais: áreas para implantação de equipamentos públicos, como escolas, unidades de saúde e segurança;

d) Equipamentos Urbano de Infraestrutura: áreas destinadas à implantação de serviços de infraestrutura, como estações de tratamento de água ou esgoto, dispositivos de drenagem, subestações de energia, linhas de transmissão e infraestrutura verde.

VI. Quadra Urbana ou Quarteirão Urbano: principal unidade espacial de desagregação urbana utilizada no Plano Diretor para ordenar diferentes usos do solo, configurar diferentes padrões de mobilidade urbana, bem como servir de base territorial para diferentes estudos demográficos, ambientais e socioeconômicos.

a) Quadra Urbana é uma unidade espacial urbana, geralmente definida por vias em todos os seus lados não devendo ter área superior a 1,5ha (um hectare e meio) ou 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), com testada máxima limitada a 200 (duzentos) metros.

VII. Quarteirão Estruturador Urbano: polígono resultante da Malha viária formada por vias coletoras existentes ou projetadas estabelecendo assim um *Super Quarteirão Estruturador*



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Urbano com o máximo de 6,25 ha (seis hectares e dois mil e quinhentos metros quadrados) de área, limitada a testadas de 250 (duzentos e cinquenta) metros.

- a) o interior do polígono do *Super Quarteirão Estruturador Urbano* será constituído por Quadras Urbanas, devendo a malha viária de coletoras ser ajustada à cidade existente em cujas testadas localizar-se-ão preferencialmente os equipamentos comunitários.

VIII. Área Efetiva de Ocupação (AEO): Área da gleba remanescente após as deduções obrigatórias, compreendendo exclusivamente as porções passíveis de urbanização. São consideradas como deduções obrigatórias para o cálculo da AEO:

- a) áreas de Preservação Permanente (APP);
- b) áreas classificadas como “de risco”;
- c) outras restrições legais que inviabilizam, do ponto de vista ambiental, a urbanização do solo.

IX. Coeficiente Ideal: parâmetro de controle da densidade de ocupação demográfica nas Áreas de Ocupação Rarefeita, expresso conforme a tipologia de uso, que relaciona a área do solo à quantidade máxima de unidades permitidas, classificados nas seguintes modalidades:

- a) coeficiente Ideal Unifamiliar (CIUNI): expresso em unidades por hectare (unid/ha);
- b) coeficiente Ideal Multifamiliar (CIMU): expresso em metros quadrados de solo por unidade habitacional (m²/unid);
- c) coeficiente Ideal Hoteleiro (CIH): expresso em metros quadrados de solo por unidade de hospedagem (m²/unid).

X. Fachada Ativa: integração entre o espaço privado e o espaço público, possibilitando a integração do Condomínio com a cidade formal. Essa abordagem incentiva a qualidade dos espaços e promove o comércio local.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 371 O quadro resumo com as principais características das modalidades de Parcelamento de solo, estão descritas no Anexo 1.3.

Seção II

Do Regramento Urbanístico do Parcelamento do Solo

Subseção I

Da Destinação de Solo Público para Sistema Viário

Art. 372 Haverá destinação de Solo Público para composição do sistema viário, de acordo com o elencado no Anexo 1.3 desta Lei, conforme o cumprimento das dimensões máximas de quadra urbana e/ou quarteirão estruturador urbano, o atendimento à previsão de gravames viários para garantia de conectividade com o traçado circundante e o atendimento aos padrões viários estabelecidos pelo Plano Diretor, conforme estabelecido nos Anexos 1.10, 1.11 e 2.12 desta Lei.

Parágrafo único. A execução de vias públicas realizadas diretamente pelo Município com a finalidade de dar continuidade à malha viária conforme prioridades estabelecidas pelo Sistema de Gestão (SIGES) e os gravames definidos no Plano Diretor não se enquadram enquanto destinação de Solo Público para Sistema Viário.

Art. 373 A destinação de Solo Público para composição do sistema viário em projetos de parcelamento do solo objetiva a implementação vias de articulação de novos projetos de urbanização com a malha consolidada da cidade, além de garantir suporte e acesso a Macromalha Viária Municipal.

Art. 374 As iniciativas de parcelamento do solo devem atender aos preceitos dispostos no Capítulo III -Da Dimensão da Mobilidade do Título III desta Lei.

Subseção II

Da Destinação de Solo Público para Espaços Abertos de Uso Coletivo e Áreas Institucionais

Art. 375 Para fins de aplicação das regras relativas à destinação de solo público em parcelamento do solo para, Espaços Abertos de Uso Público, Equipamentos Comunitários Institucionais e Equipamentos Urbano de Infraestrutura os imóveis serão enquadrados nas seguintes faixas, considerando percentuais de área a ser destinada, referente a AEO:

- I. Até 4.000 m² (quatro mil metros quadrados): isento de destinação de solo público;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- II. De 4.001 m² (quatro mil e um metros quadrados) a 4.999 m² (quatro mil novecentos e noventa e nove metros quadrados): destinação obrigatória de 10% (dez por cento);
- III. De 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) a 5.999 m² (cinco mil novecentos e noventa e nove metros quadrados): destinação obrigatória de 15% (quinze por cento);
- IV. 6.000 m² (seis mil metros quadrados) a 6.999 m² (seis mil novecentos e noventa e nove metros quadrados): destinação obrigatória de 19% (dezenove por cento);
- V. 7.000 m² (sete mil metros quadrados) a 14.999 m² (quatorze mil novecentos e noventa e nove metros quadrados): destinação obrigatória de 23% (vinte e três por cento);
- VI. Igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados): destinação obrigatória de 25% para equipamentos comunitários, além da área necessária ao sistema viário, conforme padrões e gravames estabelecidos nos Anexos 1.10, 1.11 e 2.12 desta Lei.

§1º A modalidade de aplicação do regime urbanístico adotada, seja pela Área Efetiva de Ocupação (AEO) ou área total do imóvel, determinará o enquadramento em uma das faixas deste artigo para fins de aplicação das regras de parcelamento do solo.

§2º Operações de parcelamento do solo em lotes ou terrenos que já tenham destinado, comprovadamente, solo público ficam isentas da obrigatoriedade prevista neste artigo, após comprovação pelo empreendedor e que esta área permanece atendendo a função pública.

§3º A destinação de solo público a que se refere este artigo deve ocorrer nos loteamentos, desmembramentos, loteamentos de acesso controlado, se dará no ato registrário dos empreendimentos no Registro de Imóveis.

Art. 376 As destinações de Solo Público deverão preferencialmente atender às demandas geradas pelo empreendimento e às necessidades previamente identificadas na Unidade de Vizinhança ou Macrozona correspondente, conforme avaliação por Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU-A e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 377 O Solo Público destinado a Equipamentos Comunitários Públicos e deve ter acesso público garantido e matrícula individualizada e ser transferido ao Município no momento da aprovação do parcelamento e da abertura das matrículas dos lotes.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 378 O Solo Público destinado a Equipamentos Comunitários Públicos e deve ser entregue pelo proponente da iniciativa de parcelamento do solo com terraplenagem executada, a critério do Poder Público, limpo e com acesso a redes de infraestruturas.

Art. 379 Será admitida a possibilidade de transferência, total ou parcial, de Solo Público para Equipamentos Comunitários Públicos e em outro local, observando os seguintes requisitos:

- I. Equivalência do valor da terra na área parcelada e na área de destinação de Solo Público;
- II. Prioridade para identificação da área de transferência de destinação a partir dos parâmetros de desempenho, após regulamentação, observada a Macrozona de maior carência da cidade.

§1º Se a destinação de Solo Público para Equipamentos Comunitários Públicos não atingir os percentuais estabelecidos pelo Plano Diretor ou se as áreas forem inadequadas à finalidade pública prevista, o interessado poderá urbanizar áreas de lazer, construir, ampliar ou reformar prédios destinados a equipamentos públicos comunitários, em locais definidos pelo Sistema de Gestão (SIGES), de acordo com interesse público, a serem executados de acordo com projeto arquitetônico devidamente aprovado, na forma definida pelo Município.

§2º A critério do Poder Público, após análise e aprovação pelo Sistema de Gestão (SIGES), a doação de Solo Público, poderá ser convertida em recursos financeiros a serem destinados ao FOUR (Fundo de Ordenamento Urbano e Rural). A base de cálculo para conversão será o valor venal do terreno do empreendimento.

Seção III

Das Modalidades de Parcelamento do Solo

Subseção I

Do Desmembramento e do Desdobro

Art. 380 Considera-se desmembramento a subdivisão de uma gleba, e terreno que não foram parcelados anteriormente, em lotes destinados à urbanização, aproveitando o sistema viário existente, sem implicar a abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, desde que:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- I. não implique prejuízo à estrutura viária existente ou à continuidade do sistema de circulação local;
- II. atenda os parâmetros mínimos de parcelamento do solo para o uso do solo em questão;
- III. as edificações existentes atendam aos recuos mínimos e Taxa de Ocupação vigentes para a área de uso do solo em questão.

Art. 381 É vedado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento em imóveis cuja testada ou dimensões ultrapassem os padrões da quadra urbana.

Art. 382 O desmembramento de imóveis pertencentes a instituições, como escolas, conventos, asilos ou clubes, com o objetivo de destacar parte de seu terreno para aproveitamento privado, será submetido à apreciação por Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU, devendo a exigência de doação de áreas públicas ser proporcional à área a ser destacada, conforme faixas previstas no Art. 374.

Art. 383 Nos casos de desmembramentos com abertura de vias, que estejam previstas nos Gravames Viários deste Lei, ou definidos como prioridade pelo Sistema de Gestão (SIGES), não será exigida destinação de solo público. Quando as áreas remanescentes forem objeto de novo desmembramento ou loteamento, deverão atender ao previsto neste Lei.

Art. 384 Considera-se Desdobro a subdivisão de terrenos ou lotes, sem a necessidade de doação de áreas públicas, pois já o fizeram no parcelamento anterior, aproveitando o sistema viário existente, sem implicar na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Subseção II

Do Reparcelamento

Art. 385 Considera-se reparcelamento a reconfiguração de área já parcelada, sem abertura ou continuação de vias, mas com possibilidade de alteração do sistema viário (largura das vias) ou das áreas públicas existentes, com a finalidade de adequar a ocupação do solo às necessidades urbanas, originando nova conformação das unidades ou áreas dos lotes de um ou mais proprietários.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º A abertura de vias somente poderá ocorrer nos casos de áreas de interesse público, através de Operação Urbana Consorciada,

§2º O reparcelamento realizado através de Operação Urbana Consorciada, será regrado por Lei específica.

Subseção III

Dos Loteamentos

Art. 386 Considera-se loteamento a subdivisão de gleba ou terreno em lotes destinados à edificação, com abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias ou logradouros públicos, desde que não se tratem de obras realizadas diretamente pelo Município, no caso de empreendimentos privados, conforme prioridades estabelecidas pelos gravames definidos no Plano Diretor e pelo Sistema de Gestão (SIGES), nos termos das legislações vigentes.

Parágrafo único. Quando as Matrículas de terrenos possuírem área superior a 1,5ha (um hectare e meio) ou 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), deverão submeter-se ao regramento aplicável ao parcelamento do solo na forma de loteamento.

Art. 387 A elaboração e execução dos projetos de infraestrutura básica, de caráter complementar e de equipamentos comunitários de lazer, quando exigidos, serão de responsabilidade do loteador, conforme especificado nos estudos de impacto e nas normas técnicas dos órgãos competentes.

§1º As exigências referidas neste artigo deverão considerar o porte do empreendimento e poderão ser estabelecidas como medidas mitigatórias ou compensatórias no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando aplicável, ou conforme diretrizes técnicas emitidas Sistema de Gestão (SIGES), com apoio do Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM).

§2º As redes de infraestrutura básica do loteamento deverão ser interligadas às redes oficiais existentes ou, quando isso não for possível, o loteador deverá implantar soluções próprias de provisão dos serviços básicos, em conformidade com as diretrizes técnicas dos órgãos competentes.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 388 A execução das obras de urbanização do Loteamento será objeto de garantia por parte do loteador.

§1º. Na modalidade de caução o mínimo será equivalente a 30 % (trinta por cento) dos lotes do loteamento.

§2º A liberação dos lotes caucionados será realizada de modo proporcional ao andamento da execução das obras do loteamento, sendo que a liberação integral somente será autorizada mediante a emissão do Termo de Recebimento Oficial do empreendimento pelo Município, com a devida comprovação da conclusão integral das obras.

§3º Esta caução deverá garantir a execução da urbanização do empreendimento;

§4º Não poderão ser dadas em garantia os lotes destinados às áreas de destinação públicas constantes do projeto de loteamento.

§5º Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos de responsabilidade do Município.

§6º A caução deverá ser averbada nas matrículas dos lotes como gravame de garantia de execução de serviços.

Art. 389 O Alvará de Loteamento será emitido pelo Executivo Municipal com base no cronograma de execução apresentado pelo requerente, após a aprovação do projeto e o cumprimento das exigências previstas nesta Lei.

§1º Após a emissão do Alvará, o loteador terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para efetuar o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, conforme a legislação federal vigente. Passado esse prazo, o respectivo Alvará perderá sua validade, podendo ser renovado uma única vez, por igual período, mediante apresentação de justificativa a ser avaliada pelo Sistema de Gestão (SIGES).

§2º A partir do registro do loteamento, o loteador deverá iniciar as obras de urbanização e concluí-las no prazo máximo de 05 (cinco) anos, conforme cronograma aprovado.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§3º O prazo de execução das obras poderá ser prorrogado por no máximo 5 anos, desde que apresentada justificativa técnica e administrativa dentro do prazo de validade, podendo ser ouvido o Sistema de Gestão (SIGES) para fins consultivos.

Art. 390 Verificada a inexistência de licenciamento ou a execução do loteamento em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador para regularização.

§1º Desatendida a notificação, o Município poderá promover a regularização do loteamento com vistas à preservação da ordenação urbana e à proteção dos direitos dos adquirentes de lotes, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, e suas alterações, assegurado o ressarcimento das despesas ao Município, inclusive por via judicial.

§2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, por meio dos seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos responsáveis, loteamentos executados em desacordo com o traçado, o regime urbanístico ou a previsão de equipamentos urbanos definidos na legislação vigente.

Subseção IV

Do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 391 Considera-se loteamento de acesso controlado a modalidade de parcelamento do solo na qual é permitida a implantação de controle de acesso, vedado o impedimento de acesso a pedestres ou condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 392 Também são pré-requisitos para os Loteamentos de Acesso Controlado, a inexistência de barreiras (cancelas e similares) ao acesso a outros bairros, loteamentos ou equipamentos públicos, bem como a garantia da continuidade da malha viária.

Art. 393 A implantação de acesso controlado poderá ser admitida em loteamentos novos, desde que restrita a vias locais e observada a manutenção/promoção dos seguintes requisitos:

- I. Integração à malha viária, sem prejuízo à continuidade do sistema viário urbano nem à prestação de serviços públicos, no que se refere as vias coletoras e arteriais, tanto existentes quanto projetadas;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- II. Implantação do controle de acesso sob responsabilidade da associação de proprietários legalmente constituída e registrada no Município;
- III. Destinação de Solo Público para Espaços Abertos de Uso Público, Equipamentos Comunitários Institucionais e Equipamentos Urbano de Infraestrutura se dê nos limites do loteamento, com acesso irrestrito à malha urbana existente ou em locais externos à gleba.

Art. 394 O Poder Executivo regulamentará, por decreto, as condições técnicas, operacionais, urbanísticas e jurídicas para implantação, funcionamento e fiscalização de novos loteamentos com acesso controlado, incluindo os casos de descumprimento das disposições desta.

Art. 395 Os loteamentos com acesso controlado existentes deverão ser objeto de regulamento específico.

Seção IV

Das Normas Gerais do Regime Urbanístico Aplicadas ao Parcelamento do Solo

Art. 396 O parcelamento do solo deverá observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos nesta Lei, legislação federal e estadual pertinentes, as exigências específicas conforme a modalidade adotada, e as determinações constantes das licenças ambientais pertinentes ao empreendimento.

§1º As solicitações de aprovação e licença de Loteamentos e Loteamentos de Acesso Controlado deverão ser precedidas de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) e Licença Prévia (LP).

§2º As solicitações de aprovação e licença de Desmembramento e Reparcelamento com mais de 15.000m² (1,5ha), ou quando localizada em áreas ambientalmente e/ou socialmente sensíveis, deverão ser precedidas de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) e Licença Prévia (LP).

§3º Conforme a complexidade e os impactos do empreendimento, o Município exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou outros instrumentos, nos termos desta legislação e de decreto regulamentador próprio.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§4º O teor e a profundidade dos estudos técnicos referidos neste artigo serão definidos pelo Município por meio de Termo de Referência (TR), a ser elaborado para cada caso, com base em critérios técnicos, urbanísticos e ambientais.

§5º Para glebas com área superior a 50ha (cinquenta hectares), o licenciamento ambiental será realizado pela Fundação Estadual de Proteção Ambiental – FEPAM, órgão competente para o licenciamento.

§6º A área informada no parágrafo anterior poderá sofrer alteração de acordo com o Convênio entre o Município de Canela e a Fundação Estadual de Proteção Ambiental – FEPAM.

Seção V

Parcelamento de Solo na Área de Ocupação Rarefeita

Art. 397 As áreas não urbanizadas inseridas na zona urbana classificam-se, para fins de parcelamento do solo, em duas categorias principais:

- I. Áreas de Consolidação do Tecido Urbano: áreas não urbanizadas localizadas no interior ou em continuidade imediata à malha urbana existente,
- II. Áreas de Ocupação Rarefeita: espaços situados entre a mancha urbana e a zona rural, caracterizados por baixa densidade de ocupação e infraestrutura, conforme definidos nos Anexos 2.4 e 2.21 desta Lei.

Art. 398 O parcelamento do solo nas Áreas de Consolidação do Tecido Urbano poderá priorizar a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS), especialmente nas glebas próximas à infraestrutura urbana e aos equipamentos públicos existentes.

Art. 399 Nas Áreas de Ocupação Rarefeita, o parcelamento do solo deverá observar os critérios definidos nesta Lei, os parâmetros de parcelamento e densidade estabelecidos no Anexo 1.3, e os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos no Anexo 1.5, conforme a tipologia do uso e as características da gleba.

§1º A densidade de ocupação será regulada com base nos seguintes coeficientes:

- I. Coeficiente Ideal Unifamiliar (CIUNI): número máximo de unidades unifamiliares por hectare (unid/ha), calculado por: $\text{área média mínima de lote (m}^2\text{)} = \text{Área do solo privado (m}^2\text{)} / (\text{Área da gleba (ha)} \times \text{CIUNI})$.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- II. Coeficiente Ideal Multifamiliar (CIMU): número máximo de unidades habitacionais em lotes multifamiliares, calculado por: número máximo de unidades = Área do lote (m²) / CIMU
- III. Coeficiente Ideal Hoteleiro (CIH): número máximo de unidades de hospedagem em empreendimentos hoteleiros, calculado por: número máximo de unidades = Área do lote (m²) / CIH

§2º Admite-se a aplicação de diferentes tipologias de uso e ocupação, desde que compatíveis com as características urbano-ambientais da gleba, assegurando coerência entre parcelamento, morfologia urbana e preservação dos atributos naturais do território.

§3º Nas glebas com restrições ambientais relevantes, admite-se a utilização das tipologias previstas no Anexo 1.5.1 que autorizam maior altura, de modo a concentrar a edificação e viabilizar a preservação da vegetação e da permeabilidade do solo, devendo a área preservada ser averbada na matrícula, nos termos do §6º, em área nunca inferior ao percentual definido para a Taxa de Vegetação.

§4º As porções do lote ou gleba preservadas por exigência ambiental deverão ser averbadas na matrícula, assegurando sua destinação à proteção permanente.

§5º O Coeficiente Ideal Unifamiliar (CIUNI) tem por objetivo controlar a densidade bruta nas Áreas de Ocupação Rarefeita, sendo sua aplicação regida pelos seguintes critérios:

- I. A dimensão dos lotes unifamiliares poderá variar, respeitada a área mínima estabelecida nesta Lei, desde que o número total de unidades implantadas na gleba não ultrapasse o limite estabelecido pelo Coeficiente Ideal Unifamiliar (CIUNI);
- II. Para o dimensionamento da densidade unifamiliar, será considerada a proporção da gleba destinada a essa tipologia, sendo as áreas não edificáveis, incluídas aquelas voltadas à mobilidade, equipamentos, infraestrutura, áreas livres uso comum e preservação ambiental, distribuídas proporcionalmente entre as tipologias.

§6º O uso misto (residencial/comercial) adotará o mesmo coeficiente do uso multifamiliar (CIMU).



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§7º Os usos não previstos (comercial, serviços, industrial, institucional) não possuem limitação quanto a densidade.

Seção VI

Das Vedações e Restrições

Art. 400 Fica vedado o Parcelamento do Solo:

- I. Nos casos previstos no art. 3º da Lei Federal nº 6.766 1979, ou a que vier a substituí-la.
- II. Em áreas definidas como Áreas de Preservação Permanente (APP), conforme a Lei Federal nº 12.651/2012 e o Código Ambiental Estadual, instituído pela Lei Estadual 15.434/2020;
- III. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos essenciais, tais como redes públicas de abastecimento de água potável e energia elétrica, exceto nos casos em que o projeto contemple a implantação integral da infraestrutura pelo empreendedor, com aprovação dos órgãos competentes e conforme as normas técnicas vigentes; e
- IV. Em imóveis que não possuem frente para logradouros públicos oficiais.

Subseção I

Da Relação do Parcelamento do Solo com as Áreas de Preservação Permanente

Art. 401 Consideram-se Áreas de Preservação Permanente – APP, em zonas rurais ou urbanas, para efeitos desta Lei, aquelas normatizadas. Pelo Código Florestal, através da Lei Federal nº12.651/2012 e o Código Ambiental Estadual, instituído pela Lei Estadual nº 15.434/2020 e demais legislações vigentes.

Art. 402 Poderá ser solicitada a intervenção em APP para implantação de cruzamento do sistema viário, em caso de inexistência de alternativa locacional.

Art. 403 O Parcelamento do Solo deverá observar o disposto na Lei da Mata Atlântica, que regulamenta os percentuais de uso permitido da Mata Nativa segundo seu estágio sucessional, observando o período em que o dito imóvel passou a integrar a Zona Urbana.

Art. 404 Admitir-se-á a intervenção ou supressão da vegetação de APP nos casos especificados no Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012 ou a que vier substituí-la).



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 405 O Parcelamento do Solo deverá assegurar a manutenção e/ou o aprimoramento das condições hidrológicas de retenção e vazão superficial, originais da Unidade de Gestão de Planejamento Ambiental (UGPA) onde se situa, adotando soluções que promovam o amortecimento da intensidade de escoamento pluvial, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Plano Setorial de Drenagem Urbana.

Parágrafo único. Não poderá ser feita qualquer intervenção em cursos d'água e suas APPs, como aterramento, canalização, tubulação, retificação, sem prévia autorização do órgão competente.

Subseção II

Da Infraestrutura no Parcelamento do Solo

Art. 406 O Parcelamento do Solo urbano deverá contemplar a infraestrutura básica necessária ao adequado uso das áreas parceladas, em conformidade com os requisitos técnicos e normativos aplicáveis.

§1º O Poder Executivo poderá exigir reserva de “faixa não edificante” destinada às redes que compõem os sistemas dos equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência.

§2º As dimensões da "faixa não-edificante" serão definidas pelo Poder Executivo, através de regulamentação específica, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 407 Parcelamentos do solo junto a rodovias federais, estaduais ou linhas férreas deverão atender ao regramento específico do órgão competente, caso a caso, através de documento emitido pelo mesmo, solicitado pelo empreendedor.

Art. 408 No intuito de garantir a continuidade da Macromalha Viária Municipal prevista no Plano Diretor e no Plano de Mobilidade, o Parcelamento do Solo deverá promover a integração e continuidade do traçado viário com as áreas urbanizadas lindeiras, garantir a conectividade, a funcionalidade e planejamento integrado do sistema viário urbano, devendo o Executivo:

§1º Definir a largura, o perfil transversal, a inclinação máxima e as demais características técnicas do sistema viário referido neste artigo.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§2º Quando não houver condições técnicas para a continuidade de via projetada do loteamento, deverá ser projetada e executada Praça de Retorno (Cul-de-Sac) apenas em vias locais, que permita a inscrição, na faixa de rolamento, de um círculo com diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros) para vias com largura inferior a 15,00m (quinze metros).

§3º As vias coletoras e arteriais não poderão possuir Praça de Retorno (Cul-de-Sac), devendo ser contínuas e integradas a malha viária existente e ou proposta.

Art. 409 Na hipótese de incidirem gravames de Vias Arteriais ou Coletoras que ultrapassem 20% da área total da gleba, caberá ao proponente do parcelamento do solo a execução das obras de urbanização, exceto a pavimentação que será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do gabarito da(s) via(s) referida(s) neste artigo.

Subseção III

Das dimensões máximas nos Projetos de Parcelamento

Art. 410 As dimensões máximas das faces da quadra urbana, admitidas para cada uso do solo, serão definidas conforme parâmetros e critérios descritos no Anexo 1.3 desta lei.

Art. 411 Parágrafo Único. Os limites máximos previstos em Lei de face e área dos quarteirões, poderão ser alterados, desde que justificados através de estudos e análises realizados através de Termo de Referência elaborado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo e Sistema de Gestão (SIGES), nos seguintes casos:

- I. Quando houver necessidade de edificação de equipamentos públicos ou privados que exijam dimensões superiores às previstas nesta Lei;
- II. Quando a preservação do patrimônio ambiental ou a previsão de redes de infraestrutura tornar desaconselhável a abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias.

Seção VII

Dos Prazos e Condições do Licenciamento

Art. 412 Aprovado o Projeto Urbanístico de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário em um prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 413 Parcelamento do Solo em área rural é juridicamente possível, com destinação exclusivamente rural, desde que sejam rigorosamente observados os requisitos da legislação agrária, especialmente o respeito à fração mínima de parcelamento fixada pelo INCRA (Instituto de Colonização e Reforma Agrária) e a manutenção da finalidade produtiva da terra, nos termos do Art. 4º, inciso I do Estatuto da Terra, Lei Federal nº 4.504/1964, ou que vier a substituí-la.

Parágrafo único: nessas condições é possível a abertura de estradas rurais de acesso indispensáveis à circulação e ao escoamento da produção, desde que não se configurem como infraestrutura urbana típica (ruas), nem impliquem em urbanização da área.

Art. 414 A Área Rural deverá possuir regramento específico quanto a ocupação do solo, junto ao Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico Rural.

CAPÍTULO VII
DOS CONDOMÍNIOS

Seção I
Definições e Conceitos

Art. 415 Considera-se Condomínio a forma de organização da propriedade destinada a abrigar conjunto de unidades autônomas e espaços de uso comum caracterizados como bens em condomínio em lote uno e indivisível, observado o disposto na Lei Federal nº 4.591/1964, no Código Civil e nesta Lei.

Parágrafo único: As principais características das modalidades de Condomínios por unidades autônomas estão relacionadas no Quadro Resumo do Anexo 1.3.

Art. 416 Havendo 03 (três) ou mais unidades autônomas, independente do uso, em um mesmo terreno, será considerado Condomínio por Unidades Autônomas, devendo obedecer à Lei Federal nº 4.591/1964, e suas atualizações.

Para os efeitos desta Lei, os condomínios subdividem-se em:

- I. Condomínio Urbano Simples;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

II. Condomínio Edifício; e

III. Condomínio de Lotes.

Art. 417 Adotam-se as seguintes definições para fins de Condomínios:

- I. Unidade Autônoma de lote em Condomínio: é a unidade imobiliária estabelecida por fração ideal do terreno (calculado sobre a matrícula do terreno) para fins de edificação, dividida em um direito real exclusivo para construção, e uma fração ideal das partes de uso comum, construídas e descobertas.
- II. Fração Ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas de uso privativo e de uso comum dos condomínios de lotes, expresso de forma decimal, ordinária ou percentual.
- III. Unidade Autônoma de lote em Condomínio: unidade imobiliária estabelecida por fração ideal do terreno (calculado sobre a matrícula do terreno) para fins de edificação, dividida em um direito real exclusivo para construção, e uma fração ideal das partes de uso comum, construídas e descobertas.
- IV. Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: áreas referentes ao sistema de acessos interno e às demais áreas integrantes do condomínio não caracterizadas como unidades autônomas.
- V. Fachada Ativa: integração entre o espaço privado e o espaço público, possibilitando a integração do Condomínio com a cidade formal. Essa abordagem incentiva a qualidade dos espaços e promove o comércio local.
- VI. Preservação de Serviços Ecossistêmicos: o condomínio deverá assegurar a continuidade da Estrutura Ambiental Fundamental por meio de sua integração à Estrutura Ambiental Integrada, adotando soluções de infraestrutura verde e azul relacionadas à recarga hídrica, à conectividade ecológica e à cobertura vegetal.
- VII. Destinação de Solo Público: Os projetos de condomínio deverão prever a adequada destinação de áreas públicas para a implantação de equipamentos, infraestruturas e áreas verdes, de forma a garantir o atendimento coletivo e qualificar o espaço urbano resultante.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

VIII. Área Efetiva de Ocupação (AEO): Área da gleba remanescente após as deduções obrigatórias, compreendendo exclusivamente as porções passíveis de urbanização. São consideradas como deduções obrigatórias para o cálculo da AEO:

- a) áreas de Preservação Permanente (APP);
- b) áreas classificadas como “de risco”; e
- c) outras restrições legais que inviabilizam, do ponto de vista ambiental, a urbanização do solo.

IX - Coeficiente Ideal: parâmetro de controle da densidade de ocupação demográfica nas Áreas de Ocupação Rarefeita, expresso conforme a tipologia de uso, que relaciona a área do solo à quantidade máxima de unidades permitidas, classificados nas seguintes modalidades:

- a) coeficiente Ideal Unifamiliar (CIUNI): expresso em unidades por hectare (unid/ha);
- b) coeficiente Ideal Multifamiliar (CIMU): expresso em metros quadrados de solo por unidade habitacional (m²/unid);
- c) coeficiente Ideal Hoteleiro (CIH): expresso em metros quadrados de solo por unidade de hospedagem (m²/unid).

Seção II

Do Condomínio Urbano Simples

Art. 418 Quando um mesmo imóvel contiver mais de uma edificação, poderá ser instituído condomínio urbano simples, sendo discriminadas na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

§ 1º. O condomínio urbano simples deve atender a Lei nº 13.465/2017, ou a que vier a substituí-la, bem como o disposto no Código Civil ([arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#)), ou o que vier a substituí-lo.

§ 2º. Quando não for instituído para fins de REURB, o Condomínio Urbano Simples poderá ser aplicado em lotes com área até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 419 A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

Art. 420 Para instituição do Condomínio Urbano Simples as edificações existentes devem possuir Habite-se.

Art. 421 As novas construções ou ampliações das existentes, localizadas em Condomínios Urbanos Simples, devem atender ao regime urbanístico previsto neste Plano Diretor, o qual será aplicado no terreno como um todo.

Parágrafo único: as divisas internas entre as unidades autônomas de terreno do condomínio não são consideradas para a aplicação de recuos mínimos, exceto quanto à distância mínima prevista entre edificações em madeira (1,50 m).

Art. 422 Para instituição do Condomínio Urbano Simples, as unidades autônomas de terreno definidas em matrículas próprias, não necessitam atender dimensões e testadas mínimas.

Seção III

Do Condomínio Edilício

Art. 423 Condomínio Edilício é o regime de propriedade em que coexistem unidades autônomas e áreas comuns em uma mesma edificação ou conjunto de edificações, não configurando parcelamento do solo.

§1º Nos casos em que o Condomínio Edilício for instituído em gleba não objeto de parcelamento anterior, deverá ser assegurada a destinação de áreas públicas para equipamentos comunitários, na forma prevista nesta Lei, proporcionalmente à área total do terreno ou a AEO (área efetiva de ocupação).



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§2º Quando a gleba já tiver cumprido a obrigação de destinação de solo público em parcelamento anterior, não se aplicará nova exigência.

§3º O Condomínio Edilício constitui-se por meio de registro da incorporação imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis e está sujeito às normas de uso e ocupação do solo incidentes sobre o terreno ou gleba em que se localiza.

§4º São elementos essenciais do Condomínio Edilício:

- I. A existência de unidades autônomas, com matrícula individualizada, destinadas a uso residencial, comercial, institucional, de serviços, industrial ou misto;
- II. A destinação de áreas comuns, tais como circulação, escadas, garagens, áreas de lazer, hall de entrada, telhados, jardins e demais infraestruturas compartilhadas;
- III. A fixação da fração ideal do terreno e das partes comuns, proporcional a cada unidade autônoma;
- IV. A obrigatoriedade de convenção condominial registrada, que discipline o uso, gestão e manutenção das partes comuns.

Art. 424 A largura das vias internas para os Condomínios Edilícios deve seguir os seguintes parâmetros:

- I. Para Condomínios com até 30 unidades habitacionais deverá possuir, no mínimo, 3,00m (três metros);
- II. Para Condomínios acima de 30 unidades habitacionais deverá possuir, no mínimo, 6,00m (seis metros). No caso de demarcação de vagas de estacionamento descobertas no lote, os Condomínios deverão prever passagens peatonais com, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e passagem livre e exclusiva de pedestres até o acesso aos Blocos.

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

Art. 425 Considera-se Condomínio de Lotes o conjunto constituído por frações ideais de solo privativo e de uso comum, destinadas à edificação, acessos e áreas de lazer, sobre o



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Terreno ou Lote do Condomínio que assim permanece uno e indivisível, compreendendo as frações ideais preestabelecidas na aprovação do Projeto Urbanístico do Empreendimento, em regramento determinado na Convenção de Condomínio e levado ao Registro de Imóveis com o empreendimento, considerando os parâmetros urbanísticos presentes nos Anexos 1.3 e 1.5.

Art. 426 Os Condomínios de Lotes deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos pela malha viária existente ou projetada, às áreas máximas do Quarteirão Estruturador Urbano, bem como às densidades máximas definidas por meio dos Coeficientes Ideais nas Áreas de Ocupação Rarefeita, e às áreas máximas da Quadra Urbana nos usos do solo situados no interior da mancha urbana e nas Áreas de Consolidação do Tecido Urbano.

Art. 427 A implantação de Condomínios de Lotes deverá observar as limitações à dimensão máxima da quadra urbana definida no Anexo 1.3 desta Lei, assegurando integração à malha urbana existente, garantindo a continuidade do sistema de circulação e a conectividade com as vias estruturadoras do território.

Art. 428 Nos Condomínios de Lotes, a ocupação do solo deverá observar os parâmetros urbanísticos definidos para o uso do solo em que se inserem, devendo o dimensionamento das frações privativas e das áreas comuns ser compatível com os limites de uso e ocupação estabelecidos pela legislação vigente.

Art. 429 Os Condomínios de Lotes deverão observar os seguintes requisitos urbanísticos e paisagísticos:

- I. Os fechamentos do perímetro dos empreendimentos, junto aos logradouros públicos, deverão garantir permeabilidade visual do exterior para o interior do condomínio;
- II. O revestimento das vias internas (leito carroçável, faixa de estacionamento e passeio) deverão ser executados em materiais compatíveis com os padrões de drenagem da área e ou com o padrão exigido pelo Município.

Art. 430 Para instituição de Condomínio o limite máximo de área será de 60.000,00m² (sessenta mil metros quadrados e testada para logradouro público não superior a 200,00m (duzentos metros). A exceção, serão os Condomínios a serem implantados em zonas já estruturadas urbanisticamente onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testadas e áreas máximas, caso em que essas dimensões máximas deverão ser reduzidas,



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

conforme análise e aprovação pelo Sistema de Gestão (SIGES), através de definição de diretrizes específicas para o projeto.

Art. 431 A largura das vias internas para os Condomínios de Lotes deve seguir os seguintes parâmetros:

- I. Para Condomínios até 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) deverá seguir o perfil viário VI1 (Via Interna 01), conforme Anexo 1.10;
- II. Para Condomínios a partir de 10.000,01m² (dez mil metros quadrados e um décimo metro quadrado) deverá seguir o perfil viário, conforme Anexo 1.10, mais adequado ao número de unidades propostas.

Seção V

Das Áreas Destinadas a Uso Comum dos Condôminos e Solo Público

Art. 432 Para fins de aplicação das regras relativas à destinação de áreas de uso comum dos condôminos e Solo Público, para os Condomínios de Lotes, os imóveis serão enquadrados nas seguintes faixas, considerando os percentuais de áreas referente a AEO:

- I. Até 10.000 m² (dez mil metros quadrados): isento de destinação de solo público;
- II. De 10.001 m² (dez mil e um metros quadrados) a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados): destinação obrigatória de 10% (dez por cento) para Solo Público.
- III. Igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados): destinação obrigatória de 10% (dez por cento) para Solo Público e 25% (vinte e cinco por cento) para áreas de uso comum dos Condôminos.

§1º A modalidade de aplicação do regime urbanístico adotada, seja pela Área Efetiva de Ocupação (AEO) ou área total do imóvel, determinará o enquadramento em uma das faixas deste artigo para fins de aplicação das regras acima.

§2º Operações de parcelamento do solo em lotes ou terrenos que já tenham destinado, comprovadamente, solo público ficam isentas da obrigatoriedade prevista neste artigo, após comprovação pelo empreendedor de que esta área permanece atendendo a função pública.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§3º. A destinação de solo público a que se refere este artigo deve ocorrer nos condomínios, e se dará no ato registrário dos empreendimentos no Registro de Imóveis.

Art. 433 Para fins de aplicação das regras relativas à destinação de áreas de uso comum dos condôminos, para os Condomínios Edilícios, os imóveis serão enquadrados nas seguintes faixas, considerando os percentuais de áreas referente a AEO:

- I. Até 10.000 m² (dez mil metros quadrados): isento de áreas de uso comum dos Condôminos.
- II. Superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados): destinação obrigatória de 25% (vinte e cinco por cento) para áreas de uso comum dos Condôminos.

§1º A modalidade de aplicação do regime urbanístico adotada, seja pela Área Efetiva de Ocupação (AEO) ou área total do imóvel, determinará o enquadramento em uma das faixas deste artigo para fins de aplicação das regras acima.

Art. 434 As destinações de Solo Público deverão preferencialmente atender às demandas geradas pelo empreendimento e às necessidades previamente identificadas na Unidade de Vizinhança ou Macrozona correspondente, conforme avaliação por Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 435 O Solo Público deve ter acesso irrestrito à malha urbana existente e à população em geral, matrícula individualizada e deve ser transferido ao Município no momento do registro do empreendimento no Registro de Imóveis.

Art. 436 O Solo Público destinado a Equipamentos Comunitários Públicos, a critério do Poder Público, deverá ser entregue com terraplenagem executada, limpo e com acesso a redes de infraestruturas.

Art. 437 Será admitida a possibilidade de transferência, total ou parcial, de Solo Público para Equipamentos Comunitários Públicos em outro local, observando os seguintes requisitos:

- I. Equivalência do valor da terra na área parcelada e na área de destinação de Solo Público;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- II. Prioridade para identificação da área de transferência de destinação a partir dos parâmetros de desempenho, após regulamentação, observada a Macrozona de maior carência da cidade;
- III. Área a ser doada deverá ser de interesse público, com parecer favorável do Sistema de Gestão (SIGES);
- IV. Área a ser doada não poderá ser total, ou parcialmente, em APP (Área de Preservação Permanente).

Parágrafo único. A critério do Poder Público o percentual de Solo Público para Equipamentos Comunitários Públicos poderá ser permutado por urbanização de áreas de lazer, construção, ampliação ou reforma de prédios destinados a equipamentos públicos comunitários, em locais definidos pelo Sistema de Gestão (SIGES), a serem executados de acordo com projeto arquitetônico devidamente aprovado, na forma definida pelo Poder Público.

Seção VI

Dos Prazos e Condições do Licenciamento

Art. 438 Aprovado o Projeto Urbanístico do Condomínio, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário em um prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

§1º. A partir da data de registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as Áreas de destinação pública, nos casos em que as mesmas são obrigatórias e fazem parte da gleba,

§2º. Nos casos em que Áreas de destinação pública são doadas fora da gleba do empreendimento, o empreendedor deverá providenciar a transferência da área doada para o município em até 180 dias após a aprovação do projeto,

§3º. Após a abertura das matrículas, o empreendedor deverá apresentá-las ao Cadastro Imobiliário do Município no prazo máximo de 30 dias;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Seção VII

Regras Gerais

Art. 439 Os Condomínios deverão observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos nesta Lei, na legislação federal e estadual pertinentes, as exigências específicas conforme a modalidade adotada, e as determinações constantes das licenças ambientais pertinentes ao empreendimento.

§1º As solicitações de aprovação e licença de Condomínios de Lotes deverão ser precedidas de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) e Licença Prévia (LP) ambiental.

§2º As solicitações de aprovação e licença de Condomínios Edifícios com mais de 15.000 m² (1,5 ha), ou quando localizados em áreas ambientalmente e/ou socialmente sensíveis, deverão ser precedidas de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) e Licença Prévia (LP) ambiental.

§3º Conforme a complexidade e os impactos do empreendimento, o Município exigirá Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou outros instrumentos, nos termos desta legislação e de decreto regulamentador próprio.

§4º O teor e a profundidade dos estudos técnicos referidos neste artigo serão definidos pelo Município por meio de Termo de Referência (TR), a ser elaborado para cada caso, com base em critérios técnicos, urbanísticos e ambientais.

§5º Para glebas com área superior a 50ha (cinquenta hectares), o licenciamento ambiental será realizado pela Fundação Estadual de Proteção Ambiental – FEPAM, órgão competente para o licenciamento.

§6º A área informada no parágrafo anterior poderá sofrer alteração de acordo com o Convênio entre o Município de Canela e a Fundação Estadual de Proteção Ambiental – FEPAM.

§7º O regime urbanístico a ser adotado nos condomínios deverá ser no mínimo igual a esta lei, podendo ser mais restritivo, se previsto no regulamento interno dos mesmos.

Art. 440 O projeto de Condomínio deverá localizar as edificações condominiais e representar os perímetros edificáveis junto aos terrenos.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Parágrafo único: perímetro edificável consiste na projeção das áreas passíveis de receberem edificações dentro de uma unidade autônoma de terreno, levando em consideração os recuos obrigatórios exigidos.

Art. 441 Os projetos arquitetônicos das edificações privativas, deverão ser aprovadas após a emissão dos respectivos documentos de propriedade e conclusão do empreendimento.

Art. 442 Os projetos arquitetônicos das edificações de uso comum deverão ser aprovados após a emissão dos respectivos documentos de propriedade, e poderão ser executados antes da conclusão do empreendimento, desde que previstos no cronograma da obra.

Art. 443 Será permitida a constituição de mais de uma unidade residencial na mesma unidade autônoma, desde que permitido pelo Regimento interno do Condomínio.

Art. 444 Será obrigatória a implantação de fachadas ativas em, no mínimo, 30% (trinta por cento) da extensão total da testada, quando voltada para via pública, conforme os seguintes parâmetros:

- I. Será isento de implantar lotes com acesso para a via pública, o Condomínio que possuir dimensão da testada igual ou inferior a 50,00m (cinquenta metros). O acesso ao Condomínio atenderá a obrigatoriedade de fachada ativa;
- II. Nos casos de Condomínios com testadas maiores que 50,00m (cinquenta metros), será exigida fachada ativa que não poderá estar concentrada num único trecho. O espaçamento entre as fachadas ativas, deverá ser de, no máximo, 50,00m (cinquenta metros);
- III. A guarita e a área institucional (com acesso para a via pública) serão consideradas no cálculo da fachada ativa.

Art. 445 Fica sob a responsabilidade dos Condomínios assegurar a passagem de infraestrutura pública, quando necessária, bem como garantir o acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos condomínios para a realização de vistorias, fiscalizações, e para o cumprimento de suas atribuições relativas à operação, manutenção e controle das infraestruturas públicas existentes ou projetadas.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 446 A unidade autônoma de terreno deverá possuir e área privativa correspondente a no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do previsto para os lotes na área de uso do solo em que está inserida, exceto na OR (Ocupação Rarefeita) que possui regramento próprio.

Art. 447 A manutenção do sistema de acessos internos, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, da infraestrutura interna e da coleta interna de resíduos sólidos, nos condomínios de lotes e edifícios é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 485 Fica vedado o Condomínio:

- I. Nos casos previstos no art. 3º da Lei Federal 6766 1979, ou a que vier a substituí-la.
- II. Em áreas definidas como Áreas de Preservação Permanente (APP), conforme a Lei Federal nº 12.651/2012 e o Código Ambiental Estadual, instituído pela Lei Estadual 15.434/2020;
- III. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos essenciais, tais como redes públicas de abastecimento de água potável e energia elétrica, exceto nos casos em que o projeto contemple a implantação integral da infraestrutura pelo empreendedor, com aprovação dos órgãos competentes e conforme as normas técnicas vigentes.
- IV. Em imóveis que não possuem frente para logradouros públicos oficiais.

Art. 449 Os condomínios em Áreas de Ocupação Rarefeita (OR) deverão atender ao mesmo regramento previsto para o parcelamento do solo.

Art. 450 Os condomínios deverão atender ao mesmo regramento previsto para o parcelamento do solo, no que se refere às Áreas de Proteção Ambiental (APPs).

Art. 451 A critério do Poder Público, após análise e aprovação pelo Sistema de Gestão (SIGES), a doação de Solo Público, poderá ser convertida em recursos financeiros a serem destinados ao FOUR (Fundo de Ordenamento Urbano e Rural). A base de cálculo para conversão será o valor venal do terreno do empreendimento.

Art. 452 Para os Condomínios de Lotes e Edifícios deverão ser previstas vagas de estacionamento descobertas para visitantes, prestadores de serviços e funcionários,



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

equivalentes a, no mínimo, 10% (dez por cento) ou fração, do número de Unidades Habitacionais projetadas. As vagas poderão estar dispostas nas vias, desde a largura prevista das mesmas seja ampliada.

TÍTULO VI

DO CONTROLE DOS IMPACTOS E DO DESEMPENHO URBANO-AMBIENTAL

CAPÍTULO I

DOS IMPACTOS CUMULATIVOS E IMEDIATOS SOBRE O TERRITÓRIO

Art. 453 O ordenamento territorial da ocupação e uso do solo urbano visa organizar compatibilidades e incompatibilidades entre atividades, considerando os impactos gerados entre elas e sobre os sistemas que estruturam o desempenho do território urbano.

Art. 454 Os impactos decorrentes da ocupação do solo classificam-se em:

- I. Impacto Cumulativo: refere-se a projetos cuja implantação esteja prevista no planejamento da respectiva Unidade Territorial, e que, considerando densidade construtiva, projeção demográfica e tipologia de uso, se mantenham dentro da capacidade de suporte das infraestruturas e dos serviços ecossistêmicos existentes.

Parágrafo único. O impacto cumulativo resultante do licenciamento de projetos que atendem às normas de conformidade estabelecidas no Título V deverá ser monitorado pelo Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM), com base em indicadores de desempenho urbano e ambiental.

- II. Impacto Imediato: refere-se a projetos que provoquem efeitos imediatos, diretos e significativos, aferidos nas diferentes Unidades Territoriais, através de EIA/RIMA, EIV entre outros estudos, nos termos desta Lei ou norma e regulamento em específico.

Parágrafo único. Os resultados das análises contidas nos EIA/RIMA e EIV entre outros estudos, poderão exigir ações de mitigação ou compensação a incidir sobre a Mobilidade Urbana, Ambiente Natural e o Bem-Estar Socioeconômico.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 455 Os parâmetros de referência que servirão de base para aferição dos tipos de impacto na Mobilidade Urbana, no Ambiente Natural e no Bem-Estar Socioeconômico estão definidos no Anexo 1.9, desta Lei e devem ser observados no EIV.

Seção I

Do Impacto Imediato sobre a Mobilidade Urbana

Art. 456 Considera-se Impacto Imediato sobre a Mobilidade Urbana o empreendimento que, em razão de sua natureza, localização ou escala, gere aumento significativo na circulação de pessoas e veículos, implicando sobrecarga da infraestrutura e diminuição abrupta dos níveis de serviço do sistema viário existente e, assim, exija ações mitigadoras ou compensatórias.

Art. 457 Para subsidiar a análise dos impactos de novos empreendimentos sobre a mobilidade urbana de Canela, o Poder Executivo deverá elaborar e manter atualizado Estudo da Capacidade Viária Municipal (ECVM), em complemento ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Mobilidade Urbana (Lei Municipal 4.443/2020)

§1º Os resultados do Estudo da Capacidade Viária Municipal (ECVM) servirão de referência técnica para:

Avaliar a capacidade de serviço das vias;

Subsidiar os Estudos de Impacto de Trânsito (EIT);

§2º O Estudo da Capacidade Viária Municipal (ECVM) deverá considerar, entre outros, os seguintes elementos:

- I. A hierarquia viária do município;
- II. A densidade e os padrões de ocupação do solo;
- III. A oferta e a capacidade dos modais de transporte existentes;
- IV. As condições das interseções críticas e seus níveis de serviço;
- V. Os gravames viários definidos pelo Plano Diretor e Plano de Mobilidade;
- VI. Os padrões de deslocamento da população;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

VII. A integração entre modais e a infraestrutura para mobilidade ativa.

§3º Até a conclusão, aprovação e divulgação dos resultados do Estudo da Capacidade Viária Municipal (ECVM), aplicar-se-ão os critérios transitórios estabelecidos no Anexo 1.9.

§4º O Anexo 1.9 poderá ser atualizado periodicamente com base em dados locais, obtidos por meio de monitoramento do tráfego urbano, estudos de origem e destino e evolução da demanda por mobilidade.

§5º Os resultados do Estudo da Capacidade Viária Municipal (ECVM) deverão ser revisados em intervalos regulares não superior a cinco anos, ou sempre que houver significativas mudanças na estrutura viária ou na dinâmica urbana.

Art. 458 As medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes do Impacto Imediato sobre a Mobilidade Urbana deverão ser proporcionais aos efeitos gerados, podendo incluir requalificação viária, ajustes de sinalização, modificação de sentidos de fluxo, criação ou ampliação de vias, entre outras e considerados os gravames viários estabelecidos no PDDUA e no Plano de Mobilidade Urbana, fatores estes a serem incluídos no Estudo de Impacto de Trânsito (EIT), na forma da Lei e regulamento próprio.

§1º Para os efeitos do disposto no caput, considera-se medidas de mitigação aquelas direcionadas à minimização dos impactos gerados pela construção, atividade ou empreendimento aprovado, decorrentes dos estudos respectivos e compensação as medidas cabíveis para os impactos que não podem ser evitados ou mitigados de forma tolerável, além das características inerentes ao usuário pagador de serviços ecossistêmicos, observada a proporcionalidade entre o dano e uso causado, com a equivalência da compensação exigida

§2º Os Estudos de Impacto de Trânsito (EIT) devem ter como referência base o Estudo de Capacidade Viária Municipal (ECVM).

Seção II

Do Impacto sobre o Ambiente Natural e Serviços Ecossistêmicos

Art. 459 Nos processos de Licenciamento Ambiental, deverão ser observados de forma complementar os impactos dos empreendimentos sobre o ambiente natural e serviços ecossistêmicos e o planejamento urbano, estipulados neste Plano.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Parágrafo único. Medidas de mitigação e compensação deverão ser dimensionadas de maneira a garantir a equivalência ambiental, especialmente nos seguintes aspectos:

- I. Infiltração de Águas Pluviais e Drenagem: preservar ou restaurar a capacidade de infiltração do solo em áreas impactadas, assegurando o funcionamento dos ciclos hídricos naturais e prevenindo enchentes;
- II. Supressão Vegetal: promover a regeneração da vegetação, garantindo a continuidade dos serviços ecológicos associados, como regulação térmica, sequestro de carbono e manutenção da biodiversidade;
- III. Densidade Máxima de Ocupação e Tratamento do Esgoto: regular a ocupação do solo e as demandas sobre a infraestrutura de esgotamento sanitário, considerando a capacidade máxima de absorção do solo e a capacidade do sistema de saneamento.

Subseção I

Do Esgotamento Sanitário

Art. 460 O Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM) atestará a compatibilidade entre a densidade de ocupação proposta em intervenções urbanísticas e:

- I. A capacidade de atendimento da infraestrutura de esgotamento sanitário nos setores já cobertos ou com cobertura prevista;
- II. A capacidade de suporte ambiental do solo e dos corpos hídricos nos setores ainda não atendidos pela rede pública, considerando infiltração, saturação do lençol freático e risco de contaminação.
- III. Parágrafo único. O Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM) será utilizado como base técnica para a decisão de aprovação, devendo indicar:
- IV. Limites de densidade;
- V. Necessidade de adequação ou ampliação da infraestrutura;
- VI. Medidas mitigadoras ou compensatórias exigíveis para viabilizar a implantação do projeto.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Art. 461 A aprovação de projetos em áreas não atendidas por rede coletora de esgoto será definida a partir da relação entre a densidade de ocupação proposta e a tolerância dos serviços ecossistêmicos oferecidos pelo solo disponível, bem como da adoção de sistemas adequados de tratamento de efluentes.

Parágrafo único. A exigência de soluções individuais ou coletivas para o tratamento de esgoto, bem como a necessidade de conexão à rede pública, quando existente, será definida conforme os parâmetros orientativos estabelecidos no Anexo 1.9 deste Plano Diretor e do tipo de solo do local.

Art. 462 O Município de Canela atuará em cooperação com a concessionária de serviços de esgotamento sanitário para garantir o cumprimento das metas de universalização previstas no Marco Legal do Saneamento (Lei Federal nº 11.445/2007 e suas alterações) e no Plano Municipal de Saneamento Básico, incluindo a adoção de contribuição ambiental por parte dos empreendimentos urbanos, proporcional ao impacto gerado sobre o sistema público.

§1º A contribuição ambiental será regulamentada por decreto do Poder Executivo, com base na densidade demográfica gerada e no impacto estimado sobre o sistema público de esgotamento sanitário.

§2º As ações e investimentos deverão priorizar as Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental (UGPA) com maior concentração populacional e maior déficit de atendimento.

Art. 463 O Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM) deverá monitorar continuamente a relação entre densidade populacional (permanente e flutuante) e a capacidade instalada e projetada da infraestrutura de esgotamento sanitário, com os seguintes objetivos:

- I. Regular a distribuição de densidades nas UGPA, evitando sobrecarga dos sistemas existentes ou planejados;
- II. Controlar a intensificação de ocupação nas Unidades de Vizinhança (UV), observando o equilíbrio entre crescimento e capacidade de atendimento;
- III. Subsidiar o planejamento territorial, a priorização de investimentos públicos e a definição de contrapartidas exigidas dos empreendimentos.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º Em setores com capacidade comprometida, o Poder Público deverá condicionar a aprovação de novos projetos à implantação de infraestrutura sanitária proporcional à demanda adicional gerada.

§2º Os parâmetros e indicadores de monitoramento deverão ser revisados periodicamente, em articulação com o Plano Municipal de Saneamento Básico.

§3º As exigências e condicionantes previstas nesta subseção deverão integrar os instrumentos de licenciamento urbanístico e ambiental.

Subseção II

Da Infiltração de Águas Pluviais e Drenagem

Art. 464 Os empreendimentos urbanos deverão prever medidas adequadas para a infiltração e o manejo das águas pluviais, de forma a reduzir o escoamento superficial, promover a recarga do solo e evitar a sobrecarga das redes públicas de drenagem.

§1º As exigências técnicas e as soluções indicadas para infiltração e retenção de águas pluviais serão graduadas conforme o tipo de impacto gerado pelo empreendimento, nos termos do Anexo 1.9 desta Lei Complementar, do Plano Municipal de Saneamento Básico e do Plano Diretor de Drenagem Urbana e Manejo de Águas Pluviais Urbanas.

§2º O Anexo 1.9 estabelece a metodologia de cálculo e os critérios de pré-dimensionamento dos dispositivos de drenagem, os quais deverão ser observados de forma orientativa até a elaboração do Plano Diretor de Drenagem Urbana e Manejo de Águas Pluviais Urbanas (PL101 do Anexo 1.11), que regulamentará de forma definitiva os parâmetros, procedimentos e exigências aplicáveis.

Art. 465 O Município deverá instituir políticas de incentivo à adoção de soluções sustentáveis de infiltração e retenção de águas pluviais, especialmente em empreendimentos de menor escala, em complementação à Lei Municipal 2256/2005, ou que vier a substituí-la.

Art. 466 Os empreendimentos sujeitos à mitigação e/ou compensação ambiental por impacto na drenagem urbana serão incentivados, através de regulamentação específica, a apresentar soluções baseadas na natureza (SBN) integradas ao projeto urbanístico e ambiental, que favoreçam a infiltração no próprio lote ou em espaços públicos adjacentes.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º O valor da contribuição será estabelecido por decreto do Poder Executivo, com base no impacto estimado do empreendimento e nos custos médios de implantação, ampliação ou qualificação da infraestrutura pública de drenagem.

§2º A contribuição poderá ser substituída, total ou parcialmente, por ações diretas de mitigação realizadas pelo empreendedor, desde que previamente aprovadas pelo Município e executadas em áreas previamente designadas para tal fim.

§3º As contribuições e ações compensatórias previstas nesta subseção deverão estar compatíveis com o Plano Diretor de Drenagem Urbana e Manejo de Águas Pluviais Urbanas e com seus instrumentos de regulamentação técnica.

Subseção III

Da Compensação da Supressão Vegetal

Art. 467 A compensação pela supressão de vegetação deverá ser realizada conforme as exigências estabelecidas no processo de licenciamento ambiental do empreendimento, leis ambientais vigentes e observadas as diretrizes complementares desta Lei.

§1º A análise dos impactos decorrentes da supressão vegetal será subsidiada por indicadores produzidos pelo Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM), de acordo com a escala territorial pertinente:

- I. Nas áreas urbanas consolidadas, utilizar-se-ão indicadores relacionados à capacidade de resfriamento urbano, avaliados na escala de Unidade de Vizinhança (UV);
- II. Nas áreas rurais ou urbanas ainda não urbanizadas, a análise será realizada na escala da Unidade de Gestão e Planejamento Ambiental (UGPA), com base em indicadores de qualidade do habitat, conectividade ecológica e valor de conservação.

§2º Esses indicadores complementam, sem se sobrepor, às exigências da legislação ambiental federal, e estadual e municipal vigentes, e deverão orientar as decisões sobre a compensação.

§3º Os resultados obtidos subsidiarão a definição das medidas de mitigação e/ou compensação ambiental a serem exigidas do empreendimento.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§4º As compensações deverão ser implementadas prioritariamente por meio de:

- I. Projetos de regeneração vegetal em regiões degradadas, observada a unidade territorial de inserção;
- II. Projetos de arborização urbana planejada, visando à ampliação da cobertura vegetal e dos corredores verdes urbanos.

§5º A localização das compensações deverá ocorrer, preferencialmente, na Unidade Territorial (UV ou UGPA) onde estiver inserido o empreendimento. Excepcionalmente, poderão ser definidas áreas alternativas pelo Poder Público, mediante justificativa técnica.

Seção III

Do Impacto sobre o Bem-Estar Socioeconômico

Art. 468 Os empreendimentos enquadrados no Anexo 1.9, na seção de Bem-Estar Socioeconômico, deverão elaborar uma análise de projeção demográfica e/ou da dinâmica econômica e do mercado de trabalho, relacionando-a aos dados da Unidade de Vizinhança (UV) ou da Macrozona (MZ) em que estiverem localizados, ou à qual estejam funcionalmente vinculados.

§1º A análise deverá identificar eventuais demandas adicionais por equipamentos comunitários, tais como escolas, unidades de saúde e espaços de lazer, bem como a necessidade de qualificação das Áreas Livres de Uso Comum, a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) ou os impactos decorrentes do aumento da densidade populacional.

§2º – As medidas mitigadoras, compensatórias e eventuais contrapartidas definidas no âmbito do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverão observar, prioritariamente, as ações vinculadas à Dimensão do Bem-Estar Socioeconômico, conforme estabelecido no Anexo 1.11 – Planos, Programas e Projetos. Sempre que possível, essas ações deverão prevalecer sobre outras medidas identificadas nas análises dos estudos.

§3º A definição das medidas mencionadas no §2º deverá considerar os dados produzidos pelo Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM), aplicados nas escalas da Unidade de Vizinhança (UV) e da Macrozona (MZ).

Art. 469 Os Indicadores de Desempenho relacionados aos Equipamentos Urbanos devem considerar os seguintes aspectos:



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- I. Capacidade de Atendimento: Avaliação da densidade populacional em relação à capacidade existente dos Equipamentos Públicos;
 - II. Proximidade e Acessibilidade: Distância e facilidade de acesso entre a população e os serviços, considerando transporte público, rotas de pedestres e a cobertura adequada dos equipamentos;
 - III. Condições Físicas e Qualidade: Avaliação da manutenção e funcionalidade dos equipamentos de uso público, com base no monitoramento periódico e em consultas públicas.

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS DE DESEMPENHO DO LOTE E DA EDIFICAÇÃO

Art. 470 Os Parâmetros de Desempenho, aplicáveis aos lotes e edificações que não atendam integralmente às Regras de Conformidade, consistem em critérios mensuráveis destinados a avaliar e garantir o cumprimento de requisitos específicos relacionados à sustentabilidade e resiliência do meio antrópico e natural, podendo ser utilizados como alternativos às Regras de Conformidade aplicadas, com os mesmos objetivos, aos lotes e as edificações em situação ordinária.

§1º Os Parâmetros de Desempenho estão vinculados aos seguintes aspectos e fatores:

- I. O impacto da volumetria da edificação em relação a sua vizinhança imediata, considerando aspectos como sombreamento, iluminância e fatores que influenciam a ambiência urbana como visibilidade e oclusão.
- II. Impactos gerados pela implantação de edificações sobre o terreno natural, incluindo:
 - a) a preservação de vegetação nativa e maciços vegetais;
 - b) preservação visuais significativas sob o ponto de vista do Patrimônio Cultural da paisagem natural e construída;
 - c) mitigação de impactos sobre serviços ecossistêmicos pela implementação de tecnologias sustentáveis, tais como sistemas de captação de água da chuva e uso de fontes de energia renovável.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§2º Projetos submetidos a licenciamento através de Parâmetros de Desempenho deverão apresentar:

- I. O cumprimento de requisitos específicos relacionados à sustentabilidade e resiliência do Meio Antrópico e Natural, a serem especificados em Termo de Referência exarado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) ou por consultores externos baseado em dados e informações do SIGES;
- II. Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) que comprovem a mitigação de impactos relacionados aos incisos I e II do parágrafo 1º, a serem especificados em Termo de Referência exarado pela Secretaria.

§3º A Avaliação do Desempenho de projeto submetido à aprovação terá como referência comparativa o resultado do impacto gerado, no mesmo lote, por edificações que seriam aprovadas por Regras de Conformidade,

§4º Os impactos negativos identificados nos quesitos especificados pelo Termo de Referência do EIV devem ser menores do que aqueles estimados para edificações que seriam aprovadas pelas Regras de Conformidade.

§5º A aprovação de projetos pelas regras de desempenho, de que trata as Seções seguintes, não produzirá efeitos para fins de aprovação ou licenciamento enquanto não estiverem integralmente implantados o SAM e a regulamentação específica editada pelo Município, com a criação de regras claras para o novo modelo.

Seção I

Desempenho e Adequação Volumétrica

Art. 471 A edificação poderá ter limites volumétricos diferentes dos previstos pelas Regras de Conformidade quando a proposta atender a um ou mais dos seguintes critérios de benefício socioambiental:

- I. Preservação de vegetação existente no lote ou na área de influência direta do projeto, conforme critérios e diretrizes estabelecidos pelo Departamento de Meio Ambiente;
- II. Aumento da área de preservação de vegetação no solo do lote, mediante modificação da implantação da edificação para favorecer a infiltração e o microclima;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- III. Preservação de visuais relevantes do patrimônio histórico, cultural, paisagístico ou ambiental, ou adaptação à forma irregular ou à topografia excepcional do terreno, condicionada, quando couber, à manifestação favorável do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural;
- IV. Quando a proposta contribuir para o atendimento dos objetivos estratégicos do PDDUA ou se destinar a atividades de interesse público ou do Município, desde que observada a compatibilidade com os critérios de benefício socioambiental estabelecidos neste artigo;
- V. Existência, no lote ou em imóveis lindeiros, de edificações inventariadas ou tombadas, cuja preservação justifique a adequação do gabarito volumétrico permitido.

Art. 472 Para os fins desta seção, considera-se Adequação Volumétrica a modificação dos limites de altura, ocupação ou projeção da edificação tomada em relação às Regras de Conformidade vigentes, desde que acompanhada de estudos técnicos específicos que comprovem:

- I. A mitigação dos impactos gerados pela alteração proposta;
- II. A compatibilidade da volumetria com o entorno imediato, respeitando os critérios de desempenho e conformidade estabelecidos nesta seção.

Art. 473 A Adequação Volumétrica de edificações deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

§1º O sombreamento gerado pela alteração volumétrica não poderá exceder o impacto causado pelo Gabarito Volumétrico definido como padrão para o lote pelas Regras de Conformidade.

§2º O impacto da alteração volumétrica sobre os lotes vizinhos deverá ser avaliado considerando os seguintes critérios:

- I. As edificações existentes e sua volumetria atual;
- II. O Gabarito Volumétrico permitido pelas Regras de Conformidade aplicáveis ao lote vizinho;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- III. O não comprometimento da viabilidade de implantação do Gabarito Volumétrico permitido nos lotes vizinhos.

§3º O sombreamento sobre as edificações vizinhas, não poderá ser superior ao que seria provocado pela volumetria da edificação projetada pelas regras de conformidade vigentes nesta Lei.

§4º A comprovação da equivalência de sombreamento deverá ser apresentada por meio de estudo técnico, com base em simulações tridimensionais específicas, realizadas por softwares adequados à análise da trajetória solar, devidamente acompanhadas de memória descritiva e representações gráficas comparativas entre a proposta e a volumetria prevista nas regras de conformidade.

§5º A Adequação Volumétrica deverá respeitar os seguintes Limites de Conformidade:

- I. A soma da caixa viária e dos recuos frontais das edificações deve ser igual ou superior a 23m (vinte e três metros);
- II. A altura máxima da cumeeira das edificações não poderá exceder 28m (vinte e oito metros);
- III. O volume da edificação deverá ser contido entre planos inclinados a 55 (cinquenta e cinco) graus, conforme Gráfico “Inclinação da Fachada Frontal” do Anexo 1.6 e conforme segue:
 - a) Na fachada voltada para a via pública, o plano deverá ser traçado a partir do eixo da via, com altura máxima de 16 (dezesseis) metros;
 - b) Na fachada posterior, o plano deverá ser traçado a partir do limite do recuo de fundos, considerando-se a mesma inclinação.
- IV. A fachada posterior deverá respeitar, no mínimo, um o recuo de fundos correspondente a seu uso do solo, conforme disposto no Anexo 1.5;

§6º A Adequação Volumétrica somente poderá ser aplicada nas Áreas de Uso do Solo classificadas como MC (Mista Central) e ML (Mista Local).



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Seção II

Da Estrutura Visual da Paisagem

Art. 474 A preservação da Paisagem Natural deverá considerar a minimização de interferências físicas (como construções, infraestruturas e/ou material de publicidade) que diminuam o valor natural, cultural e turístico das Estrutura Visual da Paisagem e/ou vistas panorâmicas.

§1º A Estrutura Visual da Paisagem e as Vistas Panorâmicas deverão ser analisadas e configuradas a partir de pontos de observação estratégicos, identificados como locais de interesse paisagístico, cultural ou turístico, tais como:

- I. Mirantes, parques ou áreas públicas onde a paisagem natural seja o principal atrativo;
- II. Áreas próximas a patrimônio histórico, cultural ou natural reconhecidos como relevantes;
- III. Áreas de relevância turística associadas à preservação da paisagem.

§2º A delimitação da estrutura visual da paisagem, consideram uma abrangência de até 1 km (um quilômetro) a partir dos pontos de observação, podendo ser ajustado com base em estudos técnicos específicos que avaliem a extensão dos eixos visuais e sua interação com a paisagem.

§3º O impacto visual de objetos, construções, infraestruturas e/ou materiais de publicidade será avaliado considerando a relação de proporção entre massa construída (volume total) das estruturas propostas e a paisagem circundante;

§4º A aprovação de empreendimentos localizados em áreas de preservação de estrutura visual da paisagem é condicionada ao parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU) e do Sistema de Gestão (SIGES) e aprovação do Executivo Municipal perante a apresentação de Estudo de Impacto Visual, contendo:

- I. Simulações que descrevam, gráfica e numericamente, a proporção da massa das construções propostas com a paisagem observada a partir dos pontos estratégicos;
- II. Justificativa técnica para a escolha da localização, altura e volumetria das edificações;
- III. Alternativas de projeto que reduzam ou eliminem interferências visuais significativas.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- IV. Na hipótese de impossibilidade de atingir o aproveitamento estabelecido pelos índices urbanísticos, será admitida a utilização da Transferência do Direito de Construir.

§5º O poder público poderá, por meio de instrumentos normativos, incluir novos pontos de interesse visual ou de referência paisagística, visando à proteção de visuais significativos e ao controle da ocupação em áreas sensíveis.

§6º os parâmetros definidos nesta Lei deverão ser detalhados:

- I. No Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico Rural, para áreas rurais;
- II. No Plano de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, Natural e Paisagístico, para áreas urbanas.

§7º Os pontos de observação estratégicos e os elementos de referência visual estão localizados no Anexo 2.14 – Patrimônio Histórico-Ambiental, Estrutura Visual da Paisagem e Elementos Relevantes, e detalhados no Anexo 2.14.1:

- I. Referências Visuais – AEIHC Centro.
- II. Pontos de Observação – AEITA Setor Sul;
- III. Pontos de Observação – AEITA Setor Norte.

Seção III

Do Desempenho Sustentável da Edificação

Art. 475 O desempenho sustentável e resiliente das edificações deverá contribuir para a integração de sistemas e soluções que melhorem a eficiência da cidade no consumo de recursos naturais e estimulem a transição para um modelo urbano cada vez mais sustentável.

§1º Fatores que contribuem para o desempenho sustentável das edificações podem abranger:

- I. Geração e Consumo de Energia;
- II. Consumo de Água;
- III. Gestão de Resíduos;
- IV. Gerenciamento da Água de Drenagem;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

V. Isolamento Térmico;

VI. Uso de Materiais Sustentáveis na Construção.

§2º A adoção de medidas de desempenho sustentável poderá ser incentivada por meio de:

- I. Incentivos fiscais: redução de tributos como IPTU para edificações que comprovem a implementação de sistemas sustentáveis.
- II. Incentivos construtivos: aumento do Índice de Aproveitamento ou adequação de parâmetros construtivos em projetos que excedam os padrões mínimos de sustentabilidade.

§3º O poder público deverá regulamentar a aplicação dos incentivos mencionados nesta seção, estabelecendo:

- I. Critérios técnicos para a avaliação e certificação das edificações sustentáveis;
- II. Indicadores de desempenho para monitorar a eficácia das medidas adotadas e seus impactos no ambiente urbano.

TÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Dos Prazos Gerais para Regulamentação dos Planos, Programas e Projetos

Art. 476 Ficam definidos os seguintes prazos para a elaboração de projetos, planos setoriais e regulamentações, a partir da publicação desta Lei Complementar:

- I. 12 (doze) meses, prorrogáveis por igual período, para a elaboração de Plano Municipal de Prioridades, previsto no art.161,§4º deste Plano Diretor;



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

-
- II. Até 6 (seis) meses, prorrogáveis por igual período, para contratação do Plano de Manejo da APA Corredores de Biodiversidade de Canela, previsto no art. 119, inciso III deste Plano Diretor;
 - III. Até 12 (doze), prorrogáveis por igual período, meses para contratação ao Plano de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, previsto no art. 104, 149 e 474 deste Plano Diretor;
 - IV. Até 12 (doze), prorrogáveis por igual período, para contratação do Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico-Rural, previsto no parágrafo 3 do art. 13 e no parágrafo 6 do art.287 deste Plano Diretor.
 - V. Até 6 (seis) meses, prorrogáveis por igual período, para contratação do Plano Diretor de Drenagem Urbana e Manejo de Águas Pluviais, com base em legislação específica, previsto no art. 464, §2º deste Plano Diretor.
 - VI. Até 2 (dois) anos, prorrogáveis por igual período, para elaboração do Estudo de Capacidade Viária Municipal, previsto no §2º do art. 458 deste Plano Diretor.
 - VII. Até 2 (dois) anos, prorrogáveis por igual período, para instituição do IPTU Verde, previsto no art.213 deste Plano Diretor.
 - VIII. Até 2 (dois) anos, prorrogáveis por igual período, para a instituição do Selo Verde, previsto no art. 215 deste Plano Diretor.
 - IX. Até 12 (doze meses), prorrogáveis por igual período, para regulamentação das Áreas de Interesse Turístico Ambiental (AEITA) e as Áreas de Intervenção Planejadas (AIP).

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 477 O Poder Executivo implantará as ferramentas de suporte do Sistema de Gestão, previstas nas Seções do Capítulo III, do Título IV, para apoio às políticas públicas estabelecidas nesta Lei Complementar no prazo de 24 meses (vinte e quatro) meses, prorrogáveis por igual período, a partir da promulgação desta Lei Complementar.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Parágrafo único: Até a implementação das ferramentas de suporte do Sistema de Gestão (SIGES), o Município fará o licenciamento de projetos e obras utilizando os critérios de conformidade previstos nesta Lei.

Art. 478 O Município, no prazo de até 180 (cento e oitenta), dias, prorrogáveis por igual período, contados da data da entrada em vigor desta Lei Complementar, através de decreto, regulamentará os procedimentos referentes à regularização de loteamentos e assentamentos clandestinos.

Seção I

Da Aplicabilidade do PDDUA e dos Processos em Curso

Art. 479 As regras previstas neste PDDUA não serão aplicadas aos processos administrativos em curso no Município.

Parágrafo único. Entende-se por "processos administrativos em curso" aqueles protocolados junto aos órgãos da administração municipal em data anterior à promulgação desta Lei.

Salvo dispositivo legal em contrário, os processos relativos a aprovação de projetos e parcelamento de solo, protocolados anteriormente a promulgação desta Lei, terão validade e serão examinados de acordo com o disposto no Plano Diretor Revogado (Lei Municipal Complementar 32/12 e suas alterações), observando-se o que segue:

- I. Para Alvarás de Licença emitidos, deverá observar o prazo máximo de conclusão das fundações de 2 (dois) anos, conforme consta na LC 74/2018, Código de Obras e Edificações. Passando esse prazo o Alvará perderá a validade, devendo ser protocolado novo processo que será analisado conforme esta Lei.
- II. Projetos aprovados, mas sem Licença para Construção concedida, terão um prazo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data da promulgação desta Lei, para solicitarem a mesma, salvo nos casos em que houverem processos ambientais (manejo mineral, manejo vegetal e licenciamentos) em tramitação.
- III. Os projetos cujos Alvarás perderam sua validade, conforme o regramento previsto nesta Lei e na LC 74/2018, Código de Obras e Edificações, ou a que vier a substituí-la, deverão ser arquivados e, caso os requerentes tiverem interesse de dar continuidade, deverá ser aberto novo processo que será analisado de acordo com esta Lei.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

§1º Os processos relativos a aprovação de projetos e parcelamento de solo que não cumprirem os prazos previstos nos incisos I e II, terão sua aprovação e a respectiva Licença para Construção cancelada.

§2º Ocorrendo o previsto no parágrafo anterior, não haverá nenhum tipo de indenização ou devolução de taxas.

Art. 480 Para efeitos desta Lei Complementar, consideram-se os prazos e demais requisitos constantes no Código de Obras e Edificações, instituído pela Lei Complementar 74/2018, ou a que vier a substituí-la.

Art. 481 Não caberá ao Poder Público qualquer responsabilidade por eventuais diferenças de área de lotes ou quarteirões ou glebas resultantes de processos de parcelamento do solo, qualquer que seja a forma destes, ou mesmo eventuais defeitos apresentados por qualquer das obras executadas, mesmo depois de sua entrega oficial.

Seção II

Regularização das Edificações

Art. 482 A regularização das edificações deverá seguir o regramento e procedimentos previstos na Lei Municipal nº 2924 2009 e suas alterações ou a que vier a substituí-la.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 483 Ficam revogados:

- I. Lei Complementar Municipal n.º 32, de 2012 e suas alterações;
- II. Os dispositivos referentes à forma de análise do impacto imediato incidentes no Capítulo I do Título VI entram em vigor após 1 (um) ano, prorrogável por igual período, da publicação desta Lei.



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

Seção I

Dos Anexos

Art. 484 Integram o PDDUA os seguintes Anexos:

I. Os seguintes Gráficos e Tabelas:

- a) 1.1. Índice de anexos
- b) 1.2 Glossário
- c) 1.3 Parcelamento do solo;
- d) 1.4 Usos do solo (atividades);
- e) 1.5 Regime urbanístico;
- f) 1.6 Características Específicas da Edificação;
- g) 1.7 Áreas computáveis e não computáveis;
- h) 1.8 Métricas para aferição das incomodidades;
- i) 1.9 Níveis de impacto;
- j) 1.10 Perfis viários;
- k) 1.11 Plano, Programas e Projetos
- l) 1.12 Indicadores de Desempenho.

II. Os seguintes Mapas:

- a) 2.1 Divisões territoriais – Macrozonas;
- b) 2.2 Divisões territoriais – UV;
- c) 2.3 Divisões territoriais – UGPA;
- d) 2.4 Usos do solo;
- e) 2.5 Áreas Especiais de Interesse;
- f) 2.6 Áreas de Intervenção Planejada



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE CANELA

- g) 2.7 Macromalha viária;
- h) 2.8 Hierarquia viária;
- i) 2.9 Transporte cicloviário;
- j) 2.10 Transporte de carga;
- k) 2.11 Transporte coletivo;
- l) 2.12 Gravames viários;
- m) 2.13 Estrutura ambiental;
- n) 2.14 Patrimônio Histórico-Ambiental e Estrutura Visual da Paisagem
- o) 2.16 Restrições CPRM;
- p) 2.17 Gravames de Projetos;
- q) 2.18 Restrições de Infraestrutura;
- r) 2.19 Patrimônio Histórico-Cultural;
- s) 2.20 Áreas de preempção;
- t) 2.21 Áreas de Consolidação do Tecido Urbano.

Art. 485 Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

CANELA, xx de xxxxx de 2026.

GILBERTO DA CONCEIÇÃO CEZAR

PREFEITO