



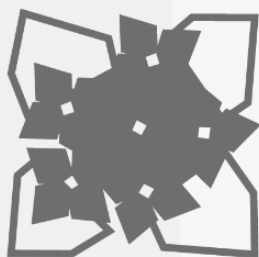
FUNDAÇÃO  
LUIZ ENGLERT

**ntu**

## Entrega Preliminar Minuta da Lei

PLANO DIRETOR  
DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
E AMBIENTAL DO MUNICÍPIO DE

# CANELA





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA**

Prefeito

Gilberto Cezar

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo - SMMAU

Secretário

Carlos José Frozi

FISCAIS DO PROJETO

Elisabeth Scheele Queiroga

Carina Rodolfi Boeira Rizzo

SETEMBRO DE 2025



## **FUNDAÇÃO LUIZ ENGLERT**

Presidente

Prof. Dr. André Zingano

### **EQUIPE TÉCNICA**

#### **NÚCLEO DE TECNOLOGIA URBANA**

Coordenação

Prof. Dr. Benamy Turkienicz,

Arq. Miguel del Río Francos, Gerente Técnico

Arq. Urb. Me. Juliana Lombard Souza

Arq. Urb. Me. Dany Delfim Silbermann

Arq. Urb. Pietro Marcos Rodrigues

Arq. Urb. Fausto Isolan

Acad. Arq. Urb. Júlia Araújo Neis

Acad. Arq. Urb. Luiza Coimbra Alfonso

Acad. Arq. Urb. Mariana Vaccari Batista

Acad. Arq. Urb. Livia Alexia de Souza

Acad. Arq. Urb. Caetano Eduardo Echeverria Baggio

Acad. Arq. Urb. Gabriel Bergamaschi Buratto

Acad. Arq. Urb. Júlia Bulling Magro

Acad. Arq. Urb. Monique Aguiar Lemos

SETEMBRO DE 2025



## **EQUIPE TÉCNICA**

### **CONSULTORIA JURÍDICA E URBANÍSTICA**

Dra. Vanêscia Buzelato Prestes

Arq. Marilu Maraschin

Adv. Esp. Cristiane Bandeira da Silva

### **LABMODEL-RAZ-IGEO-UFRGS**

Profa. Dra. Tatiana Silva

Dr. Iporã Brito Possantti

### **NESH-IPH**

Prof. Dr. Fernando Dornelles

Prof. Dr. Salatiel Wohlmuth da Silva

### **LABCON-UFRGS**

Prof. Dr. Roni Anzolch

### **LASTRAN-UFRGS**

Prof. Dr. Fernando Michel

Eng. Me. Mariana Lovato dos Santos

Eng. Giovana Facchini

### **NITEC-UFRGS**

Prof. Dr. Paulo Antônio Zawislak

Prof. Me. Guilherme Freitas Cambuim

Me. Carla Netto

Dra. Arianne Ávila

Dra. Denise Barbieux

SETEMBRO DE 2025



|                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TÍTULO I</b>                                                                                                   | <b>12</b> |
| <b>DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL, DOS CONCEITOS, OBJETIVOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS</b> | <b>12</b> |
| CAPÍTULO I                                                                                                        | 12        |
| DO PLANO DIRETOR, DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS                                                                  | 12        |
| CAPÍTULO II                                                                                                       | 14        |
| DOS OBJETIVOS                                                                                                     | 14        |
| CAPÍTULO III                                                                                                      | 15        |
| DOS PRINCÍPIOS                                                                                                    | 15        |
| CAPÍTULO IV                                                                                                       | 17        |
| DAS DIRETRIZES                                                                                                    | 17        |
| CAPÍTULO V                                                                                                        | 18        |
| DAS ESTRATÉGIAS                                                                                                   | 18        |
| <b>TÍTULO II.</b>                                                                                                 | <b>19</b> |
| <b>DA ESTRATÉGIA DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL</b>                                                                  | <b>19</b> |
| CAPÍTULO I                                                                                                        | 19        |
| DAS UNIDADES DE ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL                                                                          | 19        |
| Seção I                                                                                                           | 20        |
| Macrozonas                                                                                                        | 20        |
| Subseção I                                                                                                        | 20        |
| Macrozona 1 - Setor Central                                                                                       | 20        |
| Subseção II                                                                                                       | 21        |
| Macrozona 2 - Setor Oeste                                                                                         | 21        |
| Subseção III                                                                                                      | 21        |
| Macrozona 3 - Setor Leste                                                                                         | 21        |
| Subseção IV                                                                                                       | 22        |
| Das Macrozonas Rurais                                                                                             | 22        |
| Caí/Caracol, Caí/Lava Pés e Sinos/Paranhana                                                                       | 22        |
| Seção II                                                                                                          | 23        |
| Unidades de Gestão e Planejamento Ambiental – UGPA                                                                | 23        |
| Seção III                                                                                                         | 24        |
| Unidade de Vizinhança – UV                                                                                        | 24        |
| CAPÍTULO II                                                                                                       | 25        |
| DA ESTRUTURAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO                                                                                 | 25        |
| Seção I                                                                                                           | 26        |
| Das Articulações Viárias Regionais e Municipais                                                                   | 26        |
| Subseção I                                                                                                        | 26        |
| Das Estradas Municipais                                                                                           | 26        |
| Subseção II                                                                                                       | 27        |
| Das Rodovias Estaduais e Federais                                                                                 | 27        |
| CAPÍTULO III                                                                                                      | 27        |
| DA ESTRUTURA AMBIENTAL                                                                                            | 27        |
| CAPÍTULO IV                                                                                                       | 28        |
| DOS EQUIPAMENTOS DE REFERÊNCIA MUNICIPAL OU REGIONAL                                                              | 28        |
| CAPÍTULO V                                                                                                        | 28        |
| DOS TERRITÓRIOS ESTRATÉGICOS                                                                                      | 28        |
| Seção I                                                                                                           | 29        |



|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| Das Áreas Especiais de Interesse (AEI)                             | 29        |
| Subseção I                                                         | 29        |
| Das Áreas Especiais de Interesse Social                            | 29        |
| Subseção II                                                        | 33        |
| Áreas Especiais de Interesse Histórico-Cultural (AEIHC)            | 33        |
| Subseção III                                                       | 36        |
| Áreas Especiais de Interesse Turístico Ambiental (AEITA)           | 36        |
| Seção II                                                           | 38        |
| Áreas de Intervenção Planejada (AIP)                               | 38        |
| Seção III                                                          | 47        |
| Área de Projeto Estratégico (APE)                                  | 47        |
| CAPÍTULO VI                                                        | 49        |
| DAS LIMITAÇÕES ADMINISTRATIVAS E AMBIENTAIS                        | 49        |
| Seção I                                                            | 49        |
| Das Restrições Legais de Infraestrutura                            | 49        |
| Seção II                                                           | 49        |
| Das Restrições Legais Ambientais                                   | 49        |
| CAPÍTULO VII                                                       | 50        |
| DAS ÁREAS DE RISCO, SUJEITAS A INUNDAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES DE MASSA | 50        |
| <b>TÍTULO III</b>                                                  | <b>53</b> |
| <b>DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO, DOS PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS</b>   | <b>53</b> |
| CAPÍTULO I                                                         | 53        |
| DAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO                                            | 53        |
| CAPÍTULO II                                                        | 53        |
| DA DIMENSÃO DA MOBILIDADE                                          | 53        |
| Seção I                                                            | 54        |
| Da Macromalha Viária Municipal                                     | 54        |
| Seção II                                                           | 55        |
| Da Integração e Articulação Regional                               | 55        |
| Seção III                                                          | 56        |
| Da Mobilidade Intra Urbana                                         | 56        |
| Subseção I                                                         | 57        |
| Hierarquia Viária                                                  | 57        |
| Subseção II                                                        | 59        |
| Diretrizes e Gravames Viários                                      | 59        |
| Subseção III                                                       | 60        |
| Mobilidade Suave e Ativa                                           | 60        |
| Subseção IV                                                        | 62        |
| Transporte Coletivo                                                | 62        |
| Subseção V                                                         | 62        |
| Transporte de Carga                                                | 62        |
| Subseção VI                                                        | 63        |
| Pólos Geradores de Tráfego e Estacionamento                        | 63        |
| CAPÍTULO III                                                       | 64        |
| DA DIMENSÃO DO AMBIENTE NATURAL                                    | 64        |
| Seção I                                                            | 65        |
| Preservação dos Serviços Ecológicos                                | 65        |
| Subseção I                                                         | 65        |



|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| Estrutura Ambiental Fundamental                                  | 65        |
| Subseção II                                                      | 67        |
| Estrutura Ambiental Integrada                                    | 67        |
| Seção II                                                         | 69        |
| Infraestrutura para a Preservação do Ambiente Natural            | 69        |
| Subseção I                                                       | 70        |
| Abastecimento de Água                                            | 70        |
| Subseção II                                                      | 71        |
| Esgoto Sanitário                                                 | 71        |
| Subseção III                                                     | 72        |
| Drenagem Pluvial                                                 | 72        |
| Subseção IV                                                      | 73        |
| Manejo de Resíduos                                               | 74        |
| Subseção V                                                       | 75        |
| Eficiência Ambiental                                             | 75        |
| <b>CAPÍTULO IV</b>                                               | <b>76</b> |
| <b>DA DIMENSÃO DO BEM-ESTAR SOCIOECONÔMICO</b>                   | <b>76</b> |
| Seção I                                                          | 77        |
| Da Qualificação do Ambiente Antrópico                            | 77        |
| Subseção I                                                       | 77        |
| Das Áreas Livres de Uso Comum                                    | 77        |
| Subseção II                                                      | 78        |
| Dos Equipamentos Comunitários                                    | 78        |
| Subseção III                                                     | 80        |
| Da Identidade Cultural, Paisagem e Turismo                       | 80        |
| Subseção IV                                                      | 81        |
| Da Habitação de Interesse Social                                 | 81        |
| Seção II                                                         | 82        |
| Do Desenvolvimento Socioeconômico                                | 82        |
| Subseção I                                                       | 83        |
| Da Inovação e da Capacitação Profissional                        | 83        |
| Subseção II                                                      | 84        |
| Da Atratividade Econômica                                        | 84        |
| <b>TÍTULO IV</b>                                                 | <b>86</b> |
| <b>DA ESTRATÉGIA DE GOVERNANÇA E GESTÃO</b>                      | <b>86</b> |
| <b>CAPÍTULO I</b>                                                | <b>86</b> |
| <b>DOS CONCEITOS</b>                                             | <b>86</b> |
| Seção I                                                          | 86        |
| Da Governança Urbana                                             | 86        |
| Seção II                                                         | 88        |
| Do Sistema de Gestão                                             | 88        |
| <b>CAPÍTULO II</b>                                               | <b>89</b> |
| <b>DOS COMPONENTES DA ESTRUTURA DO SISTEMA DE GESTÃO – SIGES</b> | <b>89</b> |
| Seção I                                                          | 90        |
| Do Conselho Estratégico de Governo                               | 90        |
| Seção II                                                         | 92        |
| Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo                | 92        |
| Seção III                                                        | 93        |



|                                                                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Da Gestão Democrática da Cidade e do Conselho Municipal do Plano Diretor                                                 | 93         |
| Seção IV                                                                                                                 | 96         |
| Do Conselho Municipal do Meio Ambiente e do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico | 96         |
| Seção V                                                                                                                  | 97         |
| Da Participação da Comunidade                                                                                            | 97         |
| <b>CAPÍTULO III</b>                                                                                                      | <b>98</b>  |
| <b>INSTRUMENTOS DE SUPORTE DO SISTEMA DE GESTÃO</b>                                                                      | <b>98</b>  |
| Seção I                                                                                                                  | 99         |
| Banco de Dados Municipal                                                                                                 | 99         |
| Seção II                                                                                                                 | 99         |
| Indicadores de Desempenho Urbano Territorial                                                                             | 99         |
| Seção III                                                                                                                | 100        |
| Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM)                                                     | 100        |
| Seção IV                                                                                                                 | 101        |
| Da Plataforma de Consulta e Participação                                                                                 | 101        |
| <b>CAPÍTULO IV</b>                                                                                                       | <b>102</b> |
| <b>DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E DA APROVAÇÃO DE PROJETOS URBANÍSTICOS E DE EDIFICAÇÃO</b>                                | <b>102</b> |
| Seção I                                                                                                                  | 102        |
| Das regras gerais para tramitação do Licenciamento Ambiental e de aprovação de projetos urbanísticos e de edificação     | 102        |
| Seção II                                                                                                                 | 103        |
| Do Estudo de Viabilidade Urbanística- Ambiental (EVU-A)                                                                  | 103        |
| Seção III                                                                                                                | 104        |
| Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)                                                                                     | 104        |
| Subseção I                                                                                                               | 105        |
| Da Função dos Consultores Externos na Elaboração de Laudo de Análise de EIV                                              | 105        |
| <b>CAPÍTULO V</b>                                                                                                        | <b>106</b> |
| <b>DAS FONTES DE CUSTEIO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS VINCULADOS AO PLANO DIRETOR</b>                                    | <b>106</b> |
| Seção I                                                                                                                  | 106        |
| Fundo de Ordenamento Urbano e Rural                                                                                      | 106        |
| Seção II                                                                                                                 | 110        |
| Dos Incentivos Tributários e Ambientais                                                                                  | 110        |
| <b>CAPÍTULO VI</b>                                                                                                       | <b>111</b> |
| <b>DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DA POLÍTICA URBANA</b>                                                                     | <b>111</b> |
| Seção I                                                                                                                  | 111        |
| Direito de Preempção                                                                                                     | 111        |
| Seção II                                                                                                                 | 113        |
| Outorga Onerosa Direito de Construir                                                                                     | 113        |
| Seção III                                                                                                                | 114        |
| Transferência do Direito de Construir                                                                                    | 114        |
| Seção IV                                                                                                                 | 118        |
| Direito de Superfície                                                                                                    | 118        |
| Seção V                                                                                                                  | 119        |
| Operações Urbanas Consorciadas                                                                                           | 119        |
| Seção VI                                                                                                                 | 121        |
| Concessão Urbanística                                                                                                    | 121        |



|                                                                                                                    |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Seção VII                                                                                                          | 122        |
| Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios                                                                 | 122        |
| Subseção I                                                                                                         | 123        |
| Do IPTU progressivo no tempo relativo ao parcelamento e/ou edificação compulsórios                                 | 123        |
| Subseção II                                                                                                        | 123        |
| Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública relativo ao parcelamento e/ou edificação compulsórios | 123        |
| Seção VIII                                                                                                         | 124        |
| Instrumentos de Regularização Fundiária                                                                            | 124        |
| Seção IX                                                                                                           | 125        |
| Dos Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural                                                                | 125        |
| Seção X                                                                                                            | 125        |
| Do Reajuste Fundiário                                                                                              | 125        |
| <b>TÍTULO V</b>                                                                                                    | <b>127</b> |
| <b>DA REGULAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL</b>                                                                        | <b>127</b> |
| CAPÍTULO I                                                                                                         | 127        |
| DAS NORMAS GERAIS APLICADAS AO LOTE E                                                                              | 127        |
| A EDIFICAÇÃO                                                                                                       | 127        |
| CAPÍTULO II                                                                                                        | 130        |
| DAS ÁREAS DE USO DO SOLO                                                                                           | 130        |
| CAPÍTULO III                                                                                                       | 138        |
| DAS ATIVIDADES                                                                                                     | 138        |
| Seção I                                                                                                            | 140        |
| Das Atividades Especiais de Grande Porte                                                                           | 140        |
| Seção II                                                                                                           | 141        |
| Das Atividades Geradoras de Incomodidades                                                                          | 141        |
| CAPÍTULO IV                                                                                                        | 141        |
| DAS REGRAS E PARÂMETROS DO LOTE E DA EDIFICAÇÃO                                                                    | 141        |
| Seção I                                                                                                            | 142        |
| Regras de Conformidade do Lote e da Edificação                                                                     | 142        |
| Subseção I                                                                                                         | 142        |
| Do Gabarito Volumétrico                                                                                            | 142        |
| Subseção II                                                                                                        | 143        |
| Do Índice de Aproveitamento (IA)                                                                                   | 143        |
| Subseção III                                                                                                       | 144        |
| Das Áreas Construídas, Computáveis e Não Computáveis                                                               | 144        |
| Subseção IV                                                                                                        | 144        |
| Da Taxa de Ocupação (TO)                                                                                           | 144        |
| Subseção V                                                                                                         | 145        |
| Da Taxa de Permeabilidade                                                                                          | 145        |
| Subseção VI                                                                                                        | 146        |
| Da Taxa de Vegetação (TV)                                                                                          | 146        |
| Subseção VII                                                                                                       | 147        |
| Da Referência de Nível (RN)                                                                                        | 147        |
| Subseção VIII                                                                                                      | 148        |
| Da Altura das Edificações                                                                                          | 148        |
| Subseção IX                                                                                                        | 150        |



|                                                                                                      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Dos Recuos das Edificações                                                                           | 150 |
| Subseção X                                                                                           | 153 |
| Das Dimensões das Edificações                                                                        | 153 |
| Seção II                                                                                             | 153 |
| Das Características Específicas das Edificações                                                      | 153 |
| Subseção I                                                                                           | 154 |
| Dos Subtelhados                                                                                      | 154 |
| Subseção II                                                                                          | 156 |
| Dos Corpos Avançados                                                                                 | 156 |
| Subseção III                                                                                         | 158 |
| Dos Terraços                                                                                         | 158 |
| Subseção IV                                                                                          | 158 |
| Dos Mezaninos                                                                                        | 158 |
| Subseção V                                                                                           | 159 |
| Dos Pergolados                                                                                       | 159 |
| Subseção VI                                                                                          | 160 |
| Das Edículas                                                                                         | 161 |
| Subseção VII                                                                                         | 161 |
| Dos Reservatórios                                                                                    | 161 |
| Subseção VIII                                                                                        | 162 |
| Dos Elementos Singulares da Paisagem Urbana                                                          | 162 |
| Subseção IX                                                                                          | 163 |
| Pórticos, Guaritas E Acessos Cobertos                                                                | 164 |
| Subseção X                                                                                           | 164 |
| Dos Subsolos                                                                                         | 164 |
| Seção III                                                                                            | 166 |
| Das Garagens, Estacionamentos e Circulação de Veículos                                               | 166 |
| CAPÍTULO VI                                                                                          | 171 |
| DAS REGRAS E PARÂMETROS DO PARCELAMENTO DO SOLO                                                      | 171 |
| Seção I                                                                                              | 171 |
| Definições e Conceitos                                                                               | 171 |
| Seção II                                                                                             | 175 |
| Do Regramento Urbanístico do Parcelamento do Solo                                                    | 175 |
| Subseção I                                                                                           | 175 |
| Dos Modelos de Aplicação do Regime Urbanístico                                                       | 175 |
| Subseção II                                                                                          | 176 |
| Da Destinação de Solo Público para Sistema Viário                                                    | 176 |
| Subseção III                                                                                         | 177 |
| Da Destinação de Solo Público para Equipamentos Comunitários Públicos e Espaços Abertos de Uso Comum | 177 |
| Seção III                                                                                            | 179 |
| Das Modalidades de Parcelamento do Solo                                                              | 179 |
| Subseção I                                                                                           | 179 |
| Do Desmembramento                                                                                    | 179 |
| Subseção II                                                                                          | 180 |
| Do Remembramento e Reparcelamento                                                                    | 180 |
| Subseção III                                                                                         | 180 |
| Dos Loteamentos                                                                                      | 180 |



|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| Subseção IV                                                               | 183        |
| Do Loteamento de Acesso Controlado                                        | 183        |
| Subseção V                                                                | 184        |
| Do Condomínio                                                             | 184        |
| Seção III                                                                 | 187        |
| Das Normas Gerais do Regime Urbanístico Aplicadas ao Parcelamento do Solo | 188        |
| Seção IV                                                                  | 188        |
| Da Inserção do Parcelamento do Solo na Área Urbana                        | 188        |
| Seção V                                                                   | 190        |
| Das Vedações e Restrições                                                 | 190        |
| Subseção I                                                                | 191        |
| Da Relação do Parcelamento do Solo com as Áreas de Preservação Permanente | 191        |
| Subseção II                                                               | 193        |
| Da Relação da Infraestrutura Viária com o Parcelamento do Solo            | 193        |
| Subseção III                                                              | 194        |
| Das dimensões máximas nos Projetos de Parcelamento                        | 194        |
| Seção XII                                                                 | 195        |
| Dos Prazos e Condições do Licenciamento                                   | 195        |
| <b>TÍTULO VI</b>                                                          | <b>196</b> |
| <b>DO CONTROLE DOS IMPACTOS E DO DESEMPENHO URBANO-AMBIENTAL</b>          | <b>196</b> |
| CAPÍTULO I                                                                | 196        |
| DOS IMPACTOS CUMULATIVOS E IMEDIATOS SOBRE O TERRITÓRIO                   | 196        |
| Seção I                                                                   | 197        |
| Do Impacto Imediato sobre a Mobilidade Urbana                             | 197        |
| Seção II                                                                  | 198        |
| Do Impacto sobre o Ambiente Natural e Serviços Ecossistêmicos             | 198        |
| Subseção I                                                                | 199        |
| Do Esgotamento Sanitário                                                  | 199        |
| Subseção II                                                               | 201        |
| Da Infiltração de Águas Pluviais e Drenagem                               | 201        |
| Subseção III                                                              | 202        |
| Da Compensação da Supressão Vegetal                                       | 202        |
| Seção III                                                                 | 203        |
| Do Impacto sobre o Bem-Estar Socioeconômico                               | 203        |
| CAPÍTULO II                                                               | 204        |
| DOS PARÂMETROS DE DESEMPENHO DO LOTE E DA EDIFICAÇÃO                      | 204        |
| Seção I                                                                   | 205        |
| Desempenho e Adequação Volumétrica                                        | 205        |
| Seção II                                                                  | 208        |
| Bacias Visuais                                                            | 208        |
| Seção III                                                                 | 209        |
| Do Desempenho Sustentável da Edificação                                   | 209        |
| <b>TÍTULO VII</b>                                                         | <b>210</b> |
| <b>DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, TRANSITÓRIAS E FINAIS</b>                      | <b>210</b> |
| CAPÍTULO I                                                                | 210        |
| DAS DISPOSIÇÕES GERAIS                                                    | 210        |
| Seção I                                                                   | 210        |
| Dos Prazos Gerais para Regulamentação dos Planos, Programas e Projetos    | 211        |



|                                                                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| CAPÍTULO II                                                                                         | 211 |
| DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS                                                                        | 212 |
| Seção I                                                                                             | 212 |
| Da Aplicabilidade do PDDUA e suas Alterações, Reavaliações e Complementações aos Processos em Curso | 212 |
| CAPÍTULO III                                                                                        | 214 |
| DAS DISPOSIÇÕES FINAIS                                                                              | 214 |
| Seção I                                                                                             | 216 |
| Dos Anexos                                                                                          | 216 |



## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR XXX/2025

### 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-RS, 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.1 Esta Lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental do Município de Canela-RS, 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:

Título I – Do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, dos Conceitos, Objetivos, Diretrizes e Estratégias;



Título II – Da Estratégia de Estruturação do Território;

Título III – Das Estratégias de Ação, dos Planos, Programas e Projetos;

Título IV – Da Estratégia de Governança e Gestão;

Título V – Da Regulação Urbanística e Ambiental;

Título VI – Do Controle dos Impactos e do Desempenho Urbano-Ambiental;

Título VII – Das Disposições Gerais, Transitórias e Finais.

Art.2 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, no ODS 11 da ONU – Cidades e Comunidades Sustentáveis e na Agenda Urbana 2030 da ONU.

Art.3 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.4 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.5 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.

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.6 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 Municipal, o qual integra esta Lei como Anexo 1.2, conforme redação do inciso I, alínea “b” do art. 472 desta Lei.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS OBJETIVOS**

Art.7 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;
- 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.8 Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e Ambiental e o Plano Diretor de Canela são:

- XI- 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.
- XII- 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;
- XIII- 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;
- XIV- 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;
- XV- 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;
- XVI- 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;

- XVII- Gestão Democrática como exercício efetivo da democracia participativa, de forma a se promover e garantir uma ampla participação social no processo de desenvolvimento territorial;
- XVIII- O compartilhamento de responsabilidades entre o Poder Público e a iniciativa privada no cumprimento das normas e na gestão urbana;
- XIX- 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;
- XX- 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;
- 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.9 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, 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;
- 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 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 indissolúvelmente 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.

§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-, Plataforma de Consulta e Participação).

§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:

- 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, conforme redação do inciso II, alínea “a” do art. 472 desta Lei, 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 / Lava Pés; 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.

### **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 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/Lava Pés 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 como o SkyGlass, o Parque do Caracol do Vale da Ferradura e da APA do Caracol 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/Lava Pés corresponde ao setor setentrional da área rural do Município e compreende a bacia do arroio Lava Pés, 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, de altíssimo valor ambiental, o Vale do Chapadão e o Vale do Quilombo e seus mirantes dotados de altíssimo valor cênico, e as conexões aos municípios vizinhos, alternativas à RS 235, nomeadamente Gramado, Três Coroas e São Francisco de Paula.

Parágrafo único. O ordenamento territorial da Macrozona 6 deve levar em consideração o valor cenográfico da paisagem, a configuração e qualificação dos principais acessos ao Anel Viário Rural Sul e o potencial de aproveitamento socioeconômico 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. 287 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 da alínea “c”, inciso II, do art. 472 desta Lei, 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 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;



- 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 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 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 e conforme redação da alínea “b”, inciso II, do art. 472 desta Lei, 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;



- 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 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, espacializada no Anexo 2.7 e conforme redação da alínea “g”, inciso II, do art. 472 desta Lei:

- 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.

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.

## **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 Municipal de Mobilidade Urbana (Lei Municipal 4443/2020) 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.

## **Subseção II**

### **Das Rodovias Estaduais e Federais**



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.
- 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, espacializada 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, APP, 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.

§2º Os conceitos, objetivos e diretrizes relacionados à Estrutura Ambiental estão detalhados no Capítulo III, do Título III desta Lei Complementar.



## **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, 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 espacializados no Anexo 2.7 desta Lei Complementar.

## **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 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), espacializadas nos Anexos 2.5, designam territórios do Município que, por suas demandas sociais, culturais, ambientais ou 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.

### **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 AEIS devem aderir ao Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), elaborado em 2009, que deve ser atualizado em



seus dados relativos à realidade presente do Município e propostas (Planos, Projetos e Programas) contidas nas Estratégias de Ação deste Plano Diretor.

Art.37 As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) encontram-se identificadas no Anexo 2.5 desta Lei.

§ 1º. São permitidos e incentivados nas AEIS os usos mistos, integrando serviços, comércio e habitação.

§ 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.

Art.38 Nas Áreas Especiais de Interesse Social, especializadas nos Anexos 2.5, 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:

- I- AEIS-1: áreas que demandam regularização de assentamentos auto produzidos 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 ou de expansão urbana, 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 serão regularizadas como REURB-S, de acordo com os procedimentos previstos na Lei Federal n.º 13.465/17, de 11 de julho de 2017.

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 edilícios 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 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 identificada como AEIS 1 nesta Lei.

§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.

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 na forma do art. 378.

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 -SAM- previsto nesta Lei e obedecendo critérios previstos pelo 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, ou viabilidade de mitigação;
- 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 150m<sup>2</sup> e testada mínima de 6 (seis) metros, desde que o projeto esteja vinculado a Programa Habitacional de Interesse Social.

§1º Os parâmetros de ocupação de parcelamento do solo unifamiliar estão dispostos nos Anexos 1.5 e 2.4, conforme redação do art. 472, inciso I, alínea “d” e inciso II, alínea “e” desta Lei, admitidas as adequações previstas neste artigo.

§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. 234.

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), espacializadas no Anexo 2.5, 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- O 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.



§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 no Anexo 2.19 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:

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

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;

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 legal;
- 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 (dezesete), conforme o Inventário de 2018.

Parágrafo único. O tombamento obedecerá à Lei Municipal específica e à legislação estadual e federal vigente.

Art.54 As intervenções nos bens patrimoniais histórico-culturais identificados nos Anexos 2.19 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;
- 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. 234 e atrelada à preservação do patrimônio histórico-cultural incidente.

### **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 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 – Bacias Visuais, 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;
- 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 no Anexo 2.5, 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 Áreas Especiais de Interesse Turístico e Ambiental (AEITA) poderá ser requisitada em procedimento prévio, devidamente instruído, fundamentado em EIV 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.

§1º As Áreas de Intervenção Planejada demandam alternativas de projeto urbano a serem executadas 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;
- d) APA – FLONA.

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 no anel 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:

- I- Priorizar o fluxo de pedestres por meio da qualificação das calçadas e da implementação de medidas de *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 Avenida Dom Luiz Guanella;
  - b) Reconversão do Centro de Feiras de Canela em Centro 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 à Estação Rodoviária;
  - d) Qualificação da atual Estação Rodoviária, integrando atividades comerciais;



- e) Requalificação da Casa de Pedra, incorporando programa de Museu da História da Cidade;
- 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;
- 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.

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.

§1º. 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;
- 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.

§2º 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. .

§3º As principais ações incluem:

- I- Estruturar a malha viária urbana consolidando tecido viário nos bairros Santa Marta e Maredia 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 no seu interior tanto com sua interface como com a cidade na Av. Jose Luiz Correa Pinto e na RS-235
- IV- Aumentar a acessibilidade viária ao Aeroporto através do Gravame Viário do Anel Perimetral Urbano
- V- integração de equipamentos vinculados ao novo 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 (conforme disposto no art. 120 desta Lei).

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;
- 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 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 Corredores de Biodiversidade de Canela e a Floresta Nacional de Canela (FLONA).
- II- Definir padrões de ocupação para a interface entre o tecido urbano e a FLONA, a partir da delimitação de Zona de Amortecimento da Unidade de Conservação (UC).
- 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.

§1º Quando houver necessidade de parâmetro de referência para definição de índices, limites ou critérios urbanísticos será adotado, de forma subsidiária, aquele que constava atribuído ao imóvel ou gleba no Plano Diretor imediatamente anterior.

§2º A elaboração de Termo de Referência, elaborado 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 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;



- 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;
- III- Casa de 1929 - edificação histórica situada na Rua João Pessoa, nº 185, Centro, cujo valor arquitetônico, patrimonial e a qualidade ambiental do terreno devem ser preservados como parte integrante da identidade urbana de Canela;
- IV- Casa do Governador - imóvel de propriedade estadual de valor histórico e ambiental, localizado 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;
- 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, incluindo a possibilidade de estacionamento subterrâneo, deve incentivar a mobilidade ativa e reforçar a vitalidade do Centro Histórico;
- 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;
- 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;
- 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.

§5º Qualquer projeto de intervenção nas APE deverá ser precedido de estudos técnicos e análises de viabilidade urbano-ambiental, 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.

§6º Em conformidade com o disposto no §1º e §3º deste artigo, o Município encaminhará Projeto de Lei à Câmara de Vereadores para instituir o regime urbanístico específico de cada Área de Projeto Estratégico, fundamentado 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 dutos de drenagem pluvial, faixas não edificantes de dutos de gás, zonas de proteção aérea de aeródromos.

Art.76 As restrições de infraestrutura que constituem 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.

#### **Seção II**

##### **Das Restrições Legais Ambientais**



Art.77 Restrições Legais Ambientais são vedações e/ou condicionantes relativas à ocupação e uso do solo com impacto sobre a Estrutura Ambiental incidente no município, e se referem a demarcações territoriais de proteção do Ambiente Natural como trechos de Mata Nativa, Unidades de Conservação, Áreas de Preservação Permanente, além de áreas de vulnerabilidade ambiental, sujeitas a inundações e movimentações de massa.

Art.78 A espacialização das principais áreas sujeitas a Restrições Legais Ambientais estão dispostas no Anexo 2.15 e 2.16, conforme redação do art. 472, inciso II, alíneas “p” e “q”, desta Lei.

## **CAPÍTULO VII**

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

Art.79 Consideram-se áreas de Vulnerabilidade Ambiental, 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.

Art.80 Os setores do Município de Canela representados e classificados como de risco alto na Carta de Risco Geológico de Canela abrangem 16 (dezesesseis) 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.Trezentos e Dez, Rancho Grande;
- IV- Linha Canastra, Granja Pinheiros, nas imediações das coordenadas -29.406427, -50.729131, próximo à igreja;
- 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 dos Piratas;
- 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.81 Os setores do Município de Canela representados na Carta de Risco Geológico de Canela e classificados como de alto risco 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 Hortências, 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;
- VIII- Linha Morro Calçado, próximo à coordenada -29.360290, -50.736946;
- IX- Rodovia Cnl.Trezentos e Dez, Rancho Grande;



- X- Coordenadas geográficas -29.353285, -50.732187;
- XI- Rodovia Cnl.Trezentos e Dez, Linha Bugres;
- XII- Rodovia Cnl.Trezentos e Dez, 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.82 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 2.15, poderá ser vedada a ocupação ou indeferida eventual autorização ou licenciamento.

Art.83 As áreas classificadas como de alta vulnerabilidade 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.84 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.

§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 2.15 ou em outros locais da cidade que vierem a ser suscetíveis a movimentação de massa ou alagamento, à critério da indicação 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.85 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 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.86 A dimensão da Mobilidade Urbana se subdivide em duas: de Integração e Articulação Regional e de Mobilidade Intraurbana que tem, como base de serviço, a Macromalha Viária Municipal.

### Seção I

#### Da Macromalha Viária Municipal

Art.87 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:

- I- Conclusão das conexões do Anel Perimetral Intra-Urbano:
  - a) Ao Norte: entre R. Fernando Ferrari e R. Olímpio Trombini;
  - b) Ao Sul: extensão da R. Uruguaiana;



c) Ao Oeste: conexões entre ERS-235 e ERS-466;

II- Conexões entre o Anel Perimetral Intra-Urbano e o Subcircuito Rural Sul, entre o bairro Dante e a Estrada do Chapadão;

III- 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.88 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.89 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.90 A Integração e Articulação Regional visa 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.

Art.91 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.92 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 Municipal de Mobilidade Urbana.

Art.93 São objetivos específicos da Mobilidade Intra-Urbana:



- 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.94 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 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;

- 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.95 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.

Art.96 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.97 A alteração na classificação ou hierarquização funcional das vias dependerá de avaliação técnica da SMMAU, parecer do CMP e aprovação, por resolução específica, do Poder Executivo.

## **Subseção II**

### **Diretrizes e Gravames Viários**

Art.98 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.99 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.100** São elementos de consolidação das diretrizes viárias os traçados, conexões e áreas reservadas à implantação ou requalificação do sistema viário municipal.

§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.

### **Subseção III**

#### **Mobilidade Suave e Ativa**

**Art.101** 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.



§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.102 O sistema ciclovitário 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 ciclovitária 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 ciclovitário 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 ciclovitária 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.

Art.103 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.104 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.

§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.105** 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, 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.106** 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.107** As rotas de transporte de cargas estão representadas no Anexo 2.10.

## **Subseção VI**

### **Pólos Geradores de Tráfego e Estacionamento**



Art.108 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.109 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;
- 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.110 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 do Plano Diretor (SIGES), sendo utilizado como referência obrigatória na análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e na formulação de medidas de mitigação ou compensação de impactos sobre a mobilidade urbana.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA DIMENSÃO DO AMBIENTE NATURAL**

Art.111 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.112 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.

Art.113 A preservação dos serviços ecossistêmicos será promovida por meio da articulação entre:



- I- A Estrutura Ambiental Fundamental, composta pelos elementos naturais estruturadores do território, responsáveis pela base ecológica e funcional do sistema ambiental municipal;
- II- A Estrutura Ambiental Integrada, conforme art. 120 desta Lei, 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.

Art.116 Integram a Estrutura Ambiental Fundamental do Município de Canela:

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



- V- A Zona de Amortecimento 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 (conforme art.113 desta Lei), 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 e na Seção 2 do Capítulo III do Título IV - Indicadores de Desempenho Urbano e Territorial.

§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);



- III- O Plano de Manejo da Zona de Amortecimento da Floresta Nacional de Canela – FLONA (PL113);
- IV- A elaboração de Plano de Manejo da Área de Preservação Ambiental (APA) Corredores de Biodiversidade de Canela;
- V- 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 edificadas 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:

- 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);
- 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 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.

**Parágrafo único.** A operação do sistema deve considerar a variabilidade sazonal da demanda, com especial atenção aos períodos de alta ocupação turística e aos picos horários de consumo, que superam a capacidade de reservação e distribuição existente.

**Art.127** São diretrizes para o sistema de abastecimento de água:

- I- Compatibilizar o planejamento territorial e o adensamento urbano com a capacidade de oferta e distribuição de água;
- II- Integrar o sistema de abastecimento com a Dimensão do Ambiente Natural, priorizando a conservação dos recursos hídricos e na redução de perdas;
- III- Estimular o reuso de águas cinzas e pluviais para usos não potáveis, inclusive por meio de incentivos urbanísticos e fiscais;
- IV- Monitorar permanentemente o desempenho da rede em termos de distribuição, pressão, perda e qualidade da água, otimizando a eficiência hidráulica e operacional.
- V- Implementar Soluções Baseadas na Natureza (SBN) para melhorar as condições de abastecimento.

**Art.128** 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;
- 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.129 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. A Política Municipal de esgotamento sanitário deve estar alinhada às metas estabelecidas pelo Marco Legal do Saneamento Básico, visando garantir o acesso universal à coleta e ao tratamento de esgoto até o ano de 2033.

Art.130 São objetivos específicos da gestão do Sistema de Esgotamento Sanitário:

- I- Ampliar progressivamente a cobertura da rede coletora e o acesso ao tratamento adequado dos efluentes;
- II- Controlar a contaminação dos corpos hídricos e do solo, especialmente em áreas ambientalmente sensíveis;
- III- Monitorar e fiscalizar o correto funcionamento dos sistemas individuais de tratamento;
- IV- Integrar a expansão do esgotamento sanitário à lógica de adensamento urbano e qualificação territorial;
- V- Estabelecer diretrizes específicas para áreas em processo de regularização fundiária e assentamentos precários.
- VI- Implementar políticas de compensação em empreendimentos de impacto imediato em vista das deficiências do sistema de esgotamento sanitário do Município.
- VII- Promover a implementação de Soluções Baseadas na Natureza(SBN)visando qualificar o tratamento de esgoto sanitário de pequena e média escala e nas áreas rurais do Município através de sistemas de nanofiltração, wetlands construídos, reator anaeróbico compartimentado, valas de infiltração, vermifiltros, círculos de bananeiras.
- VIII- Promover a implementação de Sistema Separador Absoluto de esgotamento.



**Art.131** 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.132** 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.

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.133** São objetivos específicos da gestão da drenagem urbana:

- I- Reduzir o risco de enchentes, alagamentos e processos erosivos nas áreas urbanizadas;
- II- Minimizar a impermeabilização do solo e favorecer a infiltração e o escoamento superficial natural;
- III- Integrar o sistema de drenagem às áreas verdes, parques lineares e corredores ecológicos urbanos;



- IV- Promover a adaptação às mudanças climáticas por meio de soluções baseadas na natureza.
- V- Promover a implementação de Sistema Separador Absoluto de esgotamento
- VI- Promover Soluções Baseadas na Natureza (SBN) para minimizar o impacto antrópico incidente na macrodrenagem, como a implementação de jardins de chuva e biovaletas.

Art.134 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 UGPA em que se localizam.

Art.135 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.136 O manejo dos resíduos sólidos urbanos no Município de Canela deverá seguir Princípios da Não Geração, com ênfase na redução, reutilização, reciclagem e na disposição final ambientalmente adequada, conforme os fundamentos da gestão integrada e da responsabilidade compartilhada.

Parágrafo único. O sistema municipal de manejo de resíduos constitui um serviço ambiental essencial, devendo ser estruturado para minimizar riscos à saúde pública e aos ecossistemas, mediante soluções técnicas, territoriais e participativas adaptadas à realidade local.

Art.137 São objetivos específicos da gestão de resíduos sólidos no Município de Canela:



- I- Reduzir o volume de resíduos gerados e o consumo de recursos naturais através de conscientização - educação ambiental continuada - e otimização de processos produtivos;
- II- Promover a reutilização e a reciclagem dos resíduos, evitando a disposição inadequada;
- III- Garantir o tratamento e a destinação final ambientalmente adequada dos rejeitos;
- IV- Conscientizar e engajar a população e os empreendimentos nas boas práticas de gestão de resíduos;
- V- Cumprir a legislação vigente em todos os níveis federativos;
- VI- Aumentar a eficiência operacional e reduzir custos por meio de planejamento e controle técnico contínuos;
- VII- Garantir abrangência à coleta seletiva através da implementação Pontos de Entrega Voluntárias (PEV) e ecopontos urbanos;
- VIII- Fomentar o estabelecimento de cooperativas de reciclagem.

Art.138 A gestão dos resíduos sólidos deverá considerar a diversidade dos contextos territoriais, sendo os dispositivos de coleta, triagem e destinação compatíveis com as características das Unidades de Gestão do Planejamento Ambiental – UGPA onde estiverem inseridos.

§1º Em áreas turísticas ou com relevante valor paisagístico, deverão ser consideradas soluções específicas como contêineres subterrâneos e ações que apoiem o ordenamento estético-funcional.

§2º A localização de unidades de transbordo, triagem ou tratamento deverá observar critérios técnicos, ambientais e urbanísticos, priorizando a implantação em áreas com infraestrutura adequada e baixa sensibilidade ambiental.

Art.139 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.140** 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.

§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.141** São objetivos específicos da promoção da eficiência ambiental:

- I- Reduzir o consumo de energia e de recursos naturais não renováveis nas edificações e infraestruturas públicas e privadas, tanto na sua construção, quanto no seu uso;
- II- Incentivar a transição energética através da geração distribuída de energia limpa e renovável;
- III- Promover práticas sustentáveis na arborização, iluminação pública e paisagismo urbano;
- IV- Estimular soluções construtivas com eficiência energética, térmica, lumínica e hídrica e considerar o ciclo de vida dos materiais.



**Art.142** 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.143** 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.144** 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.145** São diretrizes gerais Dimensão do Bem-Estar Socioeconômico:

- 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.146 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.147 As ações previstas para a Qualificação do Ambiente Antrópico estão descritas e detalhadas no Anexo 2.17 Gravames de Projetos e no Anexo 1.11 Planos, Programas e Projetos.

## **Subseção I**

### **Das Áreas Livres de Uso Comum**

Art.148 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:

- 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.

§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.149** 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.150** No âmbito da Dimensão do Bem-Estar Socioeconômico, são objetivos relativos aos equipamentos comunitários:

- 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.151** 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), cujas atribuições estão dispostas na Seção 1 do Capítulo II do Título IV - Do Conselho Estratégico de Governo, 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.152** 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 qualificação do ambiente urbano e rural e o fomento ao turismo sustentável, desenvolvimento urbano e turístico.



Art.153 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.154 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.155 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;
- 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.156 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.157 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;
- 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.158 A Habitação de Interesse Social deverá ser implementada prioritariamente nas Áreas Especiais de Interesse Social 2 (AEIS 2), conforme dispostas no Anexo 2.5.1.

Art.159 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.160 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.161 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.162** 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;
- 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.163** 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.164** 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.165** São objetivos específicos para a atratividade econômica:

- I- Diversificar a base produtiva municipal, com incentivo a setores inovadores, sustentáveis e de alto valor agregado;
- II- Fortalecer Centralidades de Bairro e Corredores de Centralidade, através de Uso do Solo Misto Local, disposto no Capítulo II do Título V e no Anexo 1.4.1;
- 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.166** 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.167 Planos, Programas e Projetos compreendem ações vinculadas às Dimensões de Mobilidade, Ambiente Natural e Bem-Estar Socioeconômico, organizadas nas seguintes categorias:

- 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.168 Considera-se Governança Urbana, no contexto desta Lei, o conjunto de processos, instituições, mecanismos e normas que definem como as decisões sobre o desenvolvimento urbano são tomadas, implementadas e monitoradas, com participação dos diversos atores sociais — poder público, iniciativa privada, sociedade civil e comunidade científica.

Art.169 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.170 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), delimitado no inciso I do §2º do art. 10 e na Seção a seguir - Do Sistema de Gestão -, constituído por diversos atores sociais — Poder Público, Iniciativa Privada, Sociedade Civil e Comunidade Científica;
- 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.171 Os princípios de Governança incorporados ao Plano Diretor do Município de Canela, são os seguintes:

- 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.172 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 SIGES e dos instrumentos deste Plano Diretor.



- II- Envolvimento ativo das partes interessadas em processos de aprovação dos projetos, reivindicações e demandas relacionadas às UV, 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.

## Seção II

### Do Sistema de Gestão

Art.173 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.174 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 SIGES será subsidiado por dados e informações provenientes do Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM).

Art.175 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.176 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.

Art.177 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.178 Compete ao SIGES executar o Plano Diretor de Canela por meio dos órgãos, instrumentos e mecanismos previstos nesta Lei.

Art.179 Compete ao SIGES estruturar a Plataforma de Dados do Sistema de Avaliação e Monitoramento (SAM) do Desempenho do Território Municipal.

## CAPÍTULO II

### DOS COMPONENTES DA ESTRUTURA DO SISTEMA DE GESTÃO – SIGES

Art.180 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 (CONDEMA);
- V- Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico (CMPHCNP);



## Seção I

### Do Conselho Estratégico de Governo

Art.181 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 PDDUA.
  - 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- Supervisionar a organização, atualização e uso estratégico de dados territoriais, socioeconômicos e de infraestrutura para subsidiar a tomada de decisão:



- a) organizar e analisar dados sobre o crescimento urbano, tendências econômicas, características demográficas e carências de infraestrutura, com vistas à formulação de políticas públicas baseadas em evidências.
  - b) manter atualizadas informações sobre a cobertura, acessibilidade e desempenho dos equipamentos comunitários e serviços públicos, apoiando a priorização de investimentos e programas.
  - c) atuar como instância de mediação entre o Poder Público e a sociedade, apoiado por plataformas de dados e sistemas de monitoramento territorial que permitam transparência e participação.
- IV- 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.
  - d) contribuir para a estruturação e implementação de planos, programas e projetos vinculados aos Territórios Estratégicos definidos no planejamento municipal.
- V- 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.182 O SIGES será coordenado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU), à qual competirá:

- I- Examinar e aprovar os projetos e empreendimento de impacto cumulativo, com base nas normas de conformidade (adequação do uso e da ocupação do solo à área de implantação) previstas neste Plano Diretor;
- II- Coordenar a tramitação dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), na forma desta lei e regulamento;
- III- Estabelecer diretrizes e instrumentos para o desenvolvimento urbano e ambiental, promovendo o planejamento, o ordenamento do uso e da ocupação do solo e a permanente atualização dos planos, programas e projetos;
- IV- Consolidar e organizar as informações técnicas e territoriais necessárias ao processo de gestão urbana, garantindo sua integração ao SIGES e sua disponibilização pública;
- V- Articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não governamentais, estabelecendo formas de integração entre os participantes do SIGES;
- VI- Aprovar Estudos de Viabilidade Urbano-Ambiental (EVU-A), descritos na Seção V do Capítulo IV do Título IV, após análise técnica do Grupo Técnico e parecer do CMP, respeitando prazos máximos regulamentados em Decreto;
- VII- Estabelecer regras para a participação e credenciamento de empresas e instituições que atuarão na qualidade de consultores externos;
- VIII- Aferir a qualidade técnica dos especialistas arrolados pelas empresas credenciadas, como capazes de realizar a aferição dos indicadores de desempenho previstos neste Plano Diretor e que servirão de base para as propostas de empreendimentos de impacto imediato;
- IX- Aferir a compatibilidade entre o projeto da edificação e as características geoambientais do local onde será construída;
- X- Garantir a preservação e valorização do patrimônio ambiental e cultural;



- XI- Ajustar o empreendimento à estrutura urbana, considerando o sistema viário, os fluxos, os equipamentos públicos e privados de uso comunitário;
- XII- Verificar o cumprimento de normas de proteção ambiental e controle de poluição;
- XIII- Compatibilizar a ocupação com a infraestrutura urbana existente e planejada.

### **Seção III**

#### **Da Gestão Democrática da Cidade e do Conselho Municipal do Plano Diretor**

Art.183 A Gestão Democrática da Cidade, articulada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), Audiências Públicas, Plataforma de Consulta e Participação, entre outros instrumentos, tem os seguintes objetivos:

- I- Assegurar a participação da população, mediante representação de entidades, organizações não governamentais e associações, nos conselhos, 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 projetos e programas definidos no Plano de Gestão e Aplicação do recursos vinculados aos Fundos Municipais, sendo vedada a sua aplicação em pagamento de encargos e/ou demandas estranhas à suas finalidades.

Art.184 O Conselho Municipal do Plano Diretor será paritário, sendo os representantes indicados pelas entidades que o integram e/ou do Município pelo do Prefeito.

Art.185 As entidades que integram o CMP são as seguintes:

- 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:

- a) Associação Comercial e Industrial de Canela - ACIC: 3 titulares / 3 suplentes;
- b) Associação dos Contabilistas da Região das Hortênsias - ACRH: 1 titular / 1 suplente;
- c) Conselho dos Arquitetos e Urbanistas do Rio Grande do Sul - CAU-RS: 2 titulares / 2 suplentes;
- d) Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul - CREA-RS: 1 titular / 1 suplente;
- e) Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul - CRECI-RS: 1 titular / 1 suplente;
- f) Ordem dos Advogados do Brasil - Subseção Canela - Gramado - OAB-RS: 1 titular / 1 suplente
- g) Sindicato Rural de Canela - SRC: 1 titular / 1 suplente;

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



§2º O mandato dos membros do 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.

Art.186 O CMP é órgão consultivo 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 ambiental, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do PDDUA;
- II- Propor ao SIGES a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes;
- III- Emitir parecer sobre Projetos que este Plano Diretor preveja, bem como indicar alterações que entender necessárias;
- IV- Manifestar-se previamente aos Projetos de Lei propostos para o Projetos Estratégicos na forma prevista no Título II desta Lei;
- V- Promover estudos, divulgação de conhecimentos urbanísticos e alterações necessárias ao PDDUA e demais leis complementares;
- VI- Colaborar com a equipe técnica encarregada da aplicação do PDDUA;
- VII- Emitir pareceres em temas de loteamentos, condomínios e atividades de impacto urbano-ambiental e Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV, nos casos previstos nesta lei;
- VIII- Zelar pelo cumprimento estrito do Plano Diretor;
- IX- Contribuir com propostas relativas a temas ou itens não previstos ou insuficientemente esclarecidos nesta Lei.

## **Seção IV**

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



Art.187 O Conselho Municipal do Meio Ambiente (CONDEMA) e o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Paisagístico (CMPHCNP) integram o Sistema de Gestão (SIGES), atuando como instâncias consultivas e de assessoramento técnico nas matérias relacionadas às suas atribuições legais específicas.

Art.188 Compete ao Conselho Municipal de Meio Ambiente (CONDEMA), órgão consultivo 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.189 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.

§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.190 A participação popular e comunitária é elemento integrante do 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 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 Plataforma de Consulta e Participação e atuação em defesa de interesses coletivos ou individuais;
- IV- Mobilização em função de fatos ou eventos relevantes e não informados pela Plataforma de Consulta e Participação;
- V- Acesso à informação e direito de petição sobre empreendimento que possa afetar a vida da comunidade nas diferentes unidades territoriais, UV, UGPA, Macrozona, Município.

Art.191 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 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,

Art.192 A SMMAU publicará os pedidos de tramitação de projetos de Impacto Imediato na Plataforma de Consulta e Participação, onde estarão disponíveis para consulta pública por 30 (trinta) dias.

Art.193 O Município apresentará as restrições e sugestões recebidas da Comunidade aos empreendedores para esclarecimentos ou adequações que entenderem pertinentes

Art.194 A decisão é do Gestor, observado o cumprimento dos parâmetros de desempenho das Unidades Territoriais e ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese, cabe ao Gestor ponderar os argumentos apontados pela comunidade e pelo CMP, indicando os motivos pelos quais decidiu pela aprovação ou rejeição do projeto respectivo, analisando os indicadores de desempenho que fundamentam o modelo estabelecido, neste Plano Diretor, a partir dos dados e informações da Plataforma de Consulta e Participação descrita no Capítulo III, Seção IV, art.202, inciso IV.

## CAPÍTULO III

### INSTRUMENTOS DE SUPORTE DO SISTEMA DE GESTÃO

Art.195 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.196** 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.197** 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;
- IV- Morfologia Urbana e Estruturação Territorial;
- V- Qualidade do Ambiente Antrópico e Coesão Social.

**Art.198** 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.199 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.200 Os Planos Setoriais Específicos, em especial, de mobilidade, saneamento, drenagem, interesse social deverão integrar os indicadores de desempenho previstos neste PDDUA para fins de determinar a capacidade de suporte nos seus componentes.

### **Seção III**

#### **Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Territorial (SAM)**

Art.201 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 SAM avalia e monitora atributos do território municipal relacionados a:

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

§2º O 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:

- I- Diagnóstico contínuo do território;



- II- Apoio à aprovação de projetos;
- III- Definição de compensação e mitigação de impactos;
- IV- Definição de prioridades orçamentárias e investimentos.

§4º O 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 SAM será consultado para fins de renovação das licenças ambientais;

§6º A aprovação de empreendimentos que produzem impactos imediatos sobre uma ou mais dimensões estratégicas (Mobilidade, Ambiente Natural e Bem-estar Socioeconômico) previstas nesta Lei fica condicionada à demonstração efetiva do cumprimento de requisitos de desempenho relativos a cada uma das dimensões arroladas e serão aferidos no EIV.

## **Seção IV**

### **Da Plataforma de Consulta e Participação**

Art.202 A Plataforma de Consulta e Participação é um sistema de acesso público aos dados e indicadores do Município de Canela destinado a apoiar a aprovação de projetos e o acompanhamento dos Planos, Programas e Projetos, estejam eles em andamento ou em fase de análise.

§1º A Plataforma deve ser facilmente acessível a toda a população, disponibilizando, intuitivamente, painéis com dados sobre as diferentes Unidades de Vizinhança, UGPA, Macrozonas e Município, mapas e relatórios interativos para consulta pública e institucional.

§2º Constitui um instrumento integrante do SIGES, com as seguintes finalidades:

- I- Consulta de dados por Unidade Territorial;
- II- Apoio técnico à análise e aprovação de projetos;
- III- Submissão de propostas pela população;



- IV- Acompanhamento de indicadores e metas das Estratégias de Ação;
- V- Apoio ao planejamento e à gestão municipal, por meio de diagnóstico territorial permanente.

§3º A Plataforma de Consulta e Participação deve ser alimentada continuamente por dados georreferenciados produzidos pelas secretarias municipais e vinculados aos indicadores de desempenho urbano e ambiental definidos neste PDDUA no Anexo 1.12.

§4º A Plataforma de Consulta e Participação deve ser implementada a partir de um Plano de Desenvolvimento de Sistema de Visualização de Dados (PL106).

## **CAPÍTULO IV**

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

#### **Seção I**

##### **Das regras gerais para tramitação do Licenciamento Ambiental e de aprovação de projetos urbanísticos e de edificação**

Art.203 O procedimento administrativo que regulará licenciamentos ambientais e urbanísticos será regulamentado por decreto, observadas as normas municipais, estaduais e federais em vigor e a Declaração Municipal -DM.

Art.204 A Declaração Municipal – DM é o documento, expedido pela SMMAU, cuja finalidade é dar acesso às informações relacionadas às restrições e potencialidades de uso e ocupação do solo municipal, em conformidade com dados e informações cadastradas pelo Poder Executivo Municipal e presentes na Plataforma de Consulta e Participação.



## Seção II

### Do Estudo de Viabilidade Urbanística- Ambiental (EVU-A)

Art.205 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.206 O Estudo de Viabilidade Urbano-Ambiental (EVU-A) terá como objetivos:

- I- Avaliar a adequação do uso e da ocupação do solo à área de implantação;
- II- Compatibilizar a edificação com as características geoambientais do terreno;
- III- Garantir a preservação e valorização do patrimônio ambiental e cultural;
- IV- 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;
- V- Verificar o cumprimento de normas de proteção ambiental e controle de poluição;
- VI- Identificar os empreendimentos, cujos impactos imediatos deverão ser submetidos a EIV.

§1º O Regime Volumétrico de um lote poderá ser ajustado em situações excepcionais, respeitados os Parâmetros de Desempenho do Lote e da Edificação, descritos no Capítulo II do Título VI, mediante análise técnica fundamentada pela Equipe Técnica da SMMAU, ouvido o CMP e com a aprovação, por resolução específica, do Poder Executivo.

§2º Os Estudos de Viabilidade Urbano-Ambiental (EVU-A) e outras análises previstas neste artigo deverão ser aprovados pelo Poder Executivo após análise técnica da Equipe Técnica da SMMAU e, ocasionalmente, parecer do CMP, respeitando prazos máximos regulamentados em Decreto.



§3º No rito que precede o decreto de aprovação do ajuste volumétrico , deverá ser prevista a manifestação da área ambiental do Município sobre o EVU-A.

### **Seção III**

#### **Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)**

Art.207 O Estudo de Impacto de Vizinhaça (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.208 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 empreendimentos.

Art.209 O EIV será exigido para a avaliação dos projetos que se enquadram como de Impacto Imediato não previstos por Parâmetros de Conformidade do Plano Regulador.

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, na forma do decreto regulamentador.

Art.210 A 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 EIV ;
- II- Variáveis de contaminação hídrica serão estudadas na 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, caso a caso, de acordo com os modais analisados;
- IV- A fonte de consulta para o TR e para os estudos correspondentes serão os dados da Plataforma e do Estudo da Capacidade Viária Municipal;
- V- A Plataforma de Consulta e Participação deverá oferecer dados e informações sobre o estado físico dos componentes das variáveis estudadas e que devem ser objeto de compensação ou mitigação em função do impacto que o empreendimento ou atividade proposta poderá gerar.

**Art.211** 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.

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

§2º Para tanto, deve compatibilizar o projeto apresentado com os dados da Plataforma de Consulta e Participação, bem como com os Planos, Programas e Projetos disponíveis e previstos no PDDUA.

**Art.212** Compensações e/ou Contrapartidas devem observar os Planos, Projetos e Programas previstos pelo PDDUA, como fatores de aprovação e licenciamento da atividade ou do empreendimento, respectivamente.

### **Subseção I**

#### **Da Função dos Consultores Externos na Elaboração de Laudo de Análise de EIV**

**Art.213** O Município poderá recorrer a Consultores Externos para auditar o resultado de EIV produzidos por empresas especializadas, contratadas pelo empreendedor.

**Art.214** Consultores externos são empresas credenciadas pelo Município, a partir de chamamento público, que possuam em seus quadros profissionais aptos a



examinar e interpretar resultados dos modelos de análise previstos pelos TR exarados pelo Município.

Parágrafo único. A atuação das Empresas credenciadas para interpretar resultados dos EIV será monitorada e fiscalizada pelos Conselhos do Plano Diretor e do Meio Ambiente - COMDEMA.

**Art.215** Os consultores externos poderão exercer as seguintes atribuições:

- I- Auditar os resultados dos estudos apresentados no EIV, a partir da avaliação de impactos, referindo-os a indicadores de desempenho, assegurando transparência na recomendação de aprovação ou reprovação de empreendimentos/atividades de impacto imediato;
- II- Nos casos em que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SMMAU entender necessário, na elaboração completa de Termos de Referência para avaliação de impactos imediatos produzidos por empreendimentos.

## **CAPÍTULO V**

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

#### **Seção I**

##### **Fundo de Ordenamento Urbano e Rural**

**Art.216** Adota-se o Fundo de Ordenamento Urbano e Rural - FOUR, criado pela Lei Municipal Nº 2924/09, vinculado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Mobilidade Urbana, 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 .

**Art.217** São fontes de recursos do FOUR



- I- o produto das sanções administrativas por infrações às normas gerais do regime urbanístico e territorial.
- II- dotações do Orçamento Geral do Município;
- III- recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de fins específicos;
- IV- contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- V- receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FPT
- VI- Recursos provenientes de sanções/Termos de Ajustamento de Conduta - TAC, de processos administrativos que geraram alguma forma de impacto de vizinhança.
- VII- empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- VIII- acordos, contratos, consórcios e convênios;
- IX- outorga onerosa e transferência de potencial construtivo;
- X- contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, excetuada aquela proveniente do asfaltamento de vias públicas;
- XI- receitas provenientes de concessão urbanística;
- XII- retornos e resultados de suas aplicações;
- XIII- outros recursos que lhe vierem a ser destinados

§1º Os recursos financeiros previstos neste artigo serão depositados em instituição financeira oficial, em conta denominada "FUNDO DE ORDENAMENTO URBANO E RURAL" (FOUR).

§2º Poderá constar o nome dos beneméritos em ação realizada com valores provenientes do inc. "V" do presente artigo.

Art.218 Os recursos destinados ao FOUR deverão ser recolhidos na sua integralidade em conta específica e serão aplicados em planos, programas e projetos previstos nas Estratégias de Ação podendo ser, a título de exemplo, relativos a:



- I- aquisição de áreas destinadas ao uso público, tais como: alargamento e adequação do sistema viário; áreas destinadas a canteiros, praças, parques ou áreas de caráter paisagístico;
- II- ao planejamento, tais como estudos técnicos e recuperação de bens inventariados por entidade legalmente constituída ou tombados;
- III- aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- IV- produção de lotes urbanizados para fins de Habitação de Interesse Social articulados com o Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- V- urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- VI- implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- VII- aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de edificações de interesse social ou de uso comunitário, equipamentos e infraestrutura para a elaboração dos projetos;
- VIII- aquisição de materiais para adequação do sistema viário; áreas destinadas a canteiros, praças, parques ou áreas de caráter paisagístico;
- IX- recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- X- desapropriação ou aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais;
- XI- outros programas e intervenções na forma aprovada pelos Conselho Consultivo e Deliberativo do FOUR E CMP.

Art.219 O Conselho do Four será composto por:

- I- um representante e respectivo suplente, indicados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Mobilidade Urbana;
- II- um representante e respectivo suplente, indicados pela Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico;



- III- um representante e respectivo suplente, indicados pela Secretaria Municipal de Governança, Planejamento e Gestão;
- IV- um representante e respectivo suplente, indicados pela Secretaria Municipal de Assistência, Desenvolvimento Social, Cidadania e Habitação;
- V- dois representantes e respectivos suplentes, indicados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor - CMP;
- VI- um representante e respectivo suplente, indicados pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente - CONDEMA;
- VII- um representante e respectivo suplente, indicados pelo Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social.

Art.220 Ao CCD/FOUR compete:

- I- aprovar seu regimento interno;
- II- alterar por 2/3 o regimento interno;
- III- fixar critérios para a priorização de linhas de ação;
- IV- estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FOUR;
- V- aprovar orçamentos, metas anuais e plurianuais e planos de aplicação dos recursos do CCD/FOUR;
- VI- Selecionar projetos a ser encaminhado à assembléia, formada pelo CMP e CCD/FOUR, que define a destinação dos recursos do FOUR.
- VII- dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao CCD/FOUR, nas matérias de sua competência;
- VIII- apresentar anualmente a execução do seu orçamento ao Conselho Municipal do Plano Diretor - CMP;
- IX- dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FOUR, nas matérias de sua competência;

Art.221 Os recursos destinados ao FOUR terão sua aplicação definida em assembleia constituída pelos integrantes do CMP e CCD/FOUR, observada à vinculação da destinação aos planos , programas e projetos previstos neste Plano Diretor.



Art.222 Os atos de despesa do FOUR deverão ser regularmente encaminhados à Secretaria Municipal da Fazenda e Desenvolvimento Econômico para fins de contabilização pela Contabilidade Municipal, observado o disposto nos artigos 71 a 74 da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964.

## **Seção II**

### **Dos Incentivos Tributários e Ambientais**

Art.223 São previstos os seguintes incentivos no Município de Canela:

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

Art.224 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.225 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.226 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).

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

## **CAPÍTULO VI**

### **DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DA POLÍTICA URBANA**

#### **Seção I**

##### **Direito de Preempção**

Art.227 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 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.

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

Art.228 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.229 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 disposto nos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Art.230** 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 pelo SIGES através da 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 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.231** 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;
- II- criação e manutenção de áreas verdes e espaços públicos;
- III- requalificação de áreas urbanas degradadas;
- IV- programas habitacionais de interesse social;

Art.232 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.233 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.234 A Transferência do Direito de Construir será admitida para nos seguintes casos:

- I- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



- II- Implantação de sistema viário;
- 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 bacias visuais;

§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 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:
  - a) a extensão da área preservada;
  - b) sua localização em relação a remanescentes de vegetação nativa e áreas de conectividade ambiental;
  - c) a formalização da restrição mediante termo de compromisso e averbação na matrícula do imóvel;
- IV- 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.

Art.235 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.236** 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.237** 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.

**Art.238** 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 (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.239 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.240 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.

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

Art.242 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.243 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.244 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.245 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.



Art.246 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 C-PDDI.
- 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.247 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.248 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.249 Lei específica de iniciativa do Poder Executivo poderá delegar, mediante licitação, à empresa isoladamente ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de 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.250 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.251 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.252 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.253** 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.

**Art.254** 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 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- II- Lotes urbanos servidos por infraestrutura urbana com mais de 1.000 m<sup>2</sup> (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.255** 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.256** 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.

## **Subseção II**

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

Art.257 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.258 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.259 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;
- 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.260 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.261 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.262 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.

## **Seção X**

### **Do Reajuste Fundiário**

Art.263 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.264 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;
- 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.265 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 e parâmetros de desempenho, utilizando o 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.266 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.

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

Art.268 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.

Art.269 Os imóveis com frente para as rodovias estaduais deverão obedecer o 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.270 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.271 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, conforme art. 239.

§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 comissões técnicas municipais designadas pelo Prefeito Municipal, 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.

- 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.272 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.

## CAPÍTULO II

### DAS ÁREAS DE USO DO SOLO



Art.273 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);
- 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 Estrategicos (APE);
- XIV- Rural (R).

Art.274 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.

§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.275 O uso do solo Misto Local (ML) têm 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.276 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.



**Art.277** 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.278** 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.279** 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.

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.280 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, 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 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.

§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 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.

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

- a) Ocupação de, no mínimo, 60% da extensão da faixa frontal dos lotes com profundidade de 15 metros destinada à manutenção ou implantação de vegetação;
- b) 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.281 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.

Art.282 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.283 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.284 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.285 As ALUC fazem parte da Estrutura Ambiental Integrada do território urbano, podendo compreender parques, praças, áreas verdes, jardins e demais espaços de convivência..



Art.286 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 locacionais, integram Territórios Estratégicos e demandam regime urbanístico específico, sujeito à submissão e aprovação, conforme definido no Título II, considerando seus atributos territoriais, a forma de ocupação do solo e os valores ambientais envolvidos.

Art.287 A área rural do Município de Canela compreende as macrozonas 4, 5 e 6, conforme representadas no Anexo 2.1 desta Lei e descritas na Seção I do Capítulo I das Unidades de Estruturação Territorial.

§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;
- 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 de baixo impacto ambiental;
- 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 (quarto) 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:

- 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 São vedados usos que comprometam a integridade ambiental, causem impermeabilização excessiva do solo ou modifiquem significativamente a paisagem natural e as funções ecológicas do território rural.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS ATIVIDADES**

**Art.288** 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 SMMAU:

- I- A atividade será permitida se, mediante EVU-A, 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 SMMAU.
- 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 EVU-A 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.289 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 Urbano-Ambiental (EVU-A), devendo atender aos critérios de compatibilidade urbanística e ambiental da área de uso do solo em que estiverem inseridas.

§2º Quando se tratar de uso condicionado, o licenciamento ambiental deverá seguir os seguintes procedimentos, conforme a complexidade e os impactos identificados:

- I- Para empreendimentos de pequeno porte e impacto reduzido, poderá ser exigida Licença Ambiental Simplificada, observadas as normas do órgão ambiental competente;
- II- Nos casos em que a análise do EVU-A indicar a necessidade de controle mais rigoroso, poderão ser exigidas, quando aplicáveis, as seguintes licenças:
  - a) Licença Prévia (LP),
  - b) Licença de Instalação (LI),
  - c) Licença de Operação (LO), com o atendimento aos respectivos condicionantes técnicos e operacionais.

§3º As atividades industriais classificadas como de impacto imediato também deverão ser submetidas ao EIV, sendo aplicadas as exigências de licenciamento previstas nos parágrafos anteriores, 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.290** Consideram-se Atividades Especiais aquelas que, por suas características excepcionais (como aeroportos, heliportos, rodoviárias, parques turísticos ou temáticos, estádios, arenas esportivas, centros de eventos, cemitérios, crematórios, autódromos, hipódromos, terminais de cargas, entre outras) não são passíveis de enquadramento nas tipologias usuais de uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único.** Os licenciamentos para estes tipos de atividade deverão ser objeto de Estudo de Viabilidade Urbano Ambiental (EVU-A) e, posteriormente, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a serem analisados pelo SIGES através da Equipe Técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, serem submetidos a parecer do CMP e aprovação de resolução específica do Poder Executivo, observando as diretrizes relativas à mobilidade, suporte de infraestrutura, impacto na paisagem e compatibilidade com os usos vizinhos, conforme descrito nesta Lei e com base no Sistema de Avaliação e Monitoramento (SAM), nos termos de regulamentação complementar.

**Art.291** As atividades não listadas nesta Lei Complementar poderão ser enquadradas por similaridade a outras atividades previstas, a critério do Poder Público.

**Art.292** 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.293** 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 Vizinhança, 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.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS REGRAS E PARÂMETROS DO LOTE E DA EDIFICAÇÃO**

Art.294 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.295 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.296 A Taxa de Ocupação, o Índice de Aproveitamento e a Área Construída deverão obedecer às normas estabelecidas nos Anexos 1.5.1 e 1.5.2, desta Lei.

## **Subseção I**

### **Do Gabarito Volumétrico**

Art.297 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.298 O Índice de Aproveitamento (IA) define o potencial construtivo passível de ser erigido no interior do Gabarito Volumétrico do 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 TPC na forma prevista nesta Lei.

§3º 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**

Art.299 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.

Art.300 As áreas construídas são classificadas como computáveis e não computáveis, conforme sua natureza, nos termos do Anexo 1.7 desta Lei.

Art.301 As Áreas Computáveis, para fins de cálculo do Potencial Construtivo, correspondem às partes da edificação vinculadas à densidade de ocupação demográfica e consequente sobrecarga imposta à infraestrutura urbana.



**Art.302** Não são consideradas computáveis as áreas construídas destinadas a funções técnicas, como infraestrutura, equipamentos de apoio à edificação ou sistemas de segurança, além de outras exceções cuja finalidade principal não contribua para carga de infraestrutura urbana.

#### **Subseção IV**

##### **Da Taxa de Ocupação (TO)**

**Art.303** 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.

#### **Subseção V**

##### **Da Taxa de Permeabilidade**

**Art.304** 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 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:  $\text{Área Permeável do Lote} = TP \times \text{Área Total do Lote}$ .

§2º A Área Permeável do Lote 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 o subsolo ou a pavimentação destinada ao acesso de veículos ou à circulação interna 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- Até a elaboração do Plano Diretor de Drenagem Urbana e Manejo de Águas Pluviais, deverá ser adotada a metodologia simplificada apresentada no Anexo 1.09
- II- Consideram-se pavimentos impermeáveis, para fins deste artigo, os pavimentos asfálticos, de concreto moldado, intertravado ou similares, com baixa ou nenhuma capacidade de infiltração

§4º A delimitação das áreas permeáveis deverá ser claramente indicada na planta de implantação ou de localização apresentada no processo de licenciamento.

§5º A porcentagem mínima de área permeável 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.305 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.



§1º A Taxa de Vegetação (TV) corresponde ao percentual do lote que deve ser destinado exclusivamente à vegetação, sendo 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: Área Vegetada do Lote = 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 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 SMMAU poderá exigir a averbação da área de vegetação na matrícula do imóvel, incluindo a descrição das espécies existentes, para assegurar sua preservação.

§6º Em caráter excepcional, visando a preservação ambiental e mediante parecer técnico favorável do Departamento de Meio Ambiente, 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, protegidas por lei ou reconhecidas como de relevância ambiental;

§8º A área vegetada do lote, destinada através da TV, deverá ser claramente identificada na planta de implantação apresentada durante o processo de licenciamento;

§9º Para efeitos de cômputo da Área Vegetada as dimensões mínimas dos polígonos computáveis não poderão ser inferiores a 1,5 metros;

§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.306** A Referência de Nível (RN) é definida como uma linha ao nível do solo 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 da Equipe Técnica da SMMAU e parecer do 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 pelo terreno natural.

§4º Em terrenos em aclave quando o térreo atingir a altura de 3,00 m (três metros) abaixo do PNT, 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 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.

§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.307** Nos terrenos com aclives acentuados, onde cortes expressivos no terreno são necessários, após análise técnica da Secretaria de Meio Ambiente e



Urbanismo (SMMAU) e parecer do CMP, o piso térreo poderá ser autorizado pela SMMAU 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.308 A altura máxima das edificações será medida a partir da RN até o ponto mais alto da cumeeira da cobertura, considerando as normas estabelecidas nesta Subseção.

§1º A altura máxima permitida para edificações nas diferentes áreas de uso do solo está definida nos Anexos 1.5.1 e 1.5.2 desta Lei.

§2º A altura máxima corresponde à soma do número de pavimentos permitidos em cada Área de Uso do Solo, incluindo o sub telhado.

§3º 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 metros e sessenta centímetros), sendo permitido incluir um mezanino nos espaços destinados a comércio, serviços ou residências.



§4º 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.

§5º 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.

§6º Os elementos listados no §5º devem atender às condições especificadas no Anexo 1.6 Subtelhados e Paredes Externas desta Lei.

§7º Os volumes referentes à caixa dos elevadores, casas de máquinas e reservatórios de água poderão ultrapassar a altura máxima da cumeeira principal em até 3,00m (três metros), conforme o ANEXO 1.6.

§8º 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).

§9º Para edificações construídas nas divisas do terreno, as platibandas não poderão exceder a altura de 1,00m (um metro).

Art.309 Nas áreas Misto Central (MC1 e MC2), Misto Local 1 (ML1) e Predominantemente Residencial 1 (PR1), quando a testada do lote for superior a 18 m (dezoito metros), será admitida a construção de até 5 (cinco) pavimentos e até 2 (dois) subtelhados, desde que:

- I- a prumada das paredes externas da fachada, até o início do subtelhado, não ultrapasse a altura máxima de 16 m (dezesesseis metros);



- II- a cumeira não ultrapasse a altura máxima de 25 m (vinte e cinco metros).

## **Subseção IX**

### **Dos Recuos das Edificações**

Art.310 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.311 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;
- III- Nos lotes com duas frentes que não estejam em esquinas, não haverá redução na medida dos recuos frontais.
- IV- Poderá ser analisado impacto, mediante Estudo de Viabilidade Urbano-Ambiental (EVU-A), da 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) No caso “a”, não será permitido ultrapassar a altura da edificação pré-existente.



- 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 externas descobertas abaixo do PNT deverão respeitar o recuo mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às divisas do lote.
- VIII- Não poderão ser edificadas sobre os recuos rampas ou escadas que deem acesso a pavimentos localizados acima do térreo.
- IX- Não será permitida qualquer ocupação do lote nos recuos obrigatórios, salvo para os seguintes elementos:
  - a) Demarcação de vagas de estacionamento descobertas, exceto no recuo frontal, como disposto no art. 354 desta Lei;
  - b) Armários de medição de serviços públicos, com até 1,20 m de largura e 0,45 m de profundidade, podendo ser ampliados proporcionalmente à quantidade de economias em edificações multifamiliares, com justificativa técnica aprovada pela SMMAU e conforme normas das concessionárias. Devem ser instalados preferencialmente junto ao muro lateral, com altura máxima de 1,20 m, limitada a 0,80 m em lotes de esquina.
  - c) Lixeiras com dimensão máxima de 1,50 m de comprimento, 0,60 m de profundidade e 1,20 m de altura, preferencialmente integradas ao fechamento frontal;
  - d) Volumes de chaminés, limitados a três por fachada, com até 2,00 m de comprimento e 0,50 m de profundidade;
  - e) e) Guaritas de acesso, pórticos, acessos cobertos, respeitando o descrito na Subseção IX da Seção II.
- X- Subestações, centrais de gás e lixeiras fixas poderão ocupar os recuos laterais, mas nunca o recuo frontal.
- XI- 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 (SMAU) e, quando necessário, submetidos à deliberação CMP, sem prejuízo da obrigatória aprovação técnica pelo Corpo de Bombeiros Militar, nos termos do Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI).

- XII- Será permitida a construção de Projeções Volumétricas sobre os recuos obrigatórios, desde que respeitem as condições descritas na Subseção II, da Seção II do Capítulo III - Corpos Avançados.

Art.312 A ocupação do afastamento entre edificações se dará mediante as regras abaixo:

- I- a distância entre edificações, independente do uso, será de, no mínimo:
  - a) 3,00 m (três metros) em edificações até dois pavimentos e com até 10,00 m (dez metros) de altura até a cumeeira mais alta;
  - b) 6,00 m (seis metros) em edificações com três pavimentos e acima de 10,00 m (dez metros) de altura.
- 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.313 As edificações 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.314 Sobre os recuos obrigatórios, serão permitidos acessos cobertos para pedestres, desde que atendam ao art. 345.

## **Subseção X**

### **Das Dimensões das Edificações**



Art.315 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 V somente poderão ter dimensão superior a 40,00 metros mediante a realização de Estudo de Viabilidade Urbano-Ambiental (EVU-A), sendo sua aprovação condicionada à análise da Equipe Técnica da SMMAU, ao parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP), além do atendimento aos demais requisitos técnicos e urbanísticos previstos na legislação.

§2º Para as demais edificações, o comprimento poderá ser ampliado em até 10% (máximo de 44,00 m), mediante parecer do CMP e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (SMMAU).

§3º Edificações que excedam os limites fixados deverão ser seccionadas em blocos independentes.

§4º As conexões entre blocos serão admitidas apenas nos pavimentos térreo e subsolo com espaços de permanência transitória.

## **Seção II**

### **Das Características Específicas das Edificações**

#### **Subseção I**

##### **Dos Subtelhados**



**Art.316** Subtelhados ou sótãos são áreas internas aproveitáveis, cobertas por tetos inclinados compostos por oitões e 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 ser vinculado à unidade do primeiro, sem parada própria de elevador.

**Art.317** Os subtelhados estão delimitados volumetricamente por um Gabarito conforme disposto no infográfico “Sub-Telhado 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 Sub-Telhado.

§6º Os pavimentos contidos pelo Sub-Telhado não serão considerados para efeitos da aplicação dos recuos laterais obrigatórios.

**Art.318** 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 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, medida a partir da laje do último pavimento completo.

Art.319 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 clarabóias devem seguir as mesmas regras aplicáveis às gaiutas.

Art.320 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.

Art.321 Tipologias de Sub-Telhado não previstas nesta Lei deverão atender aos parâmetros de desempenho estabelecidos no Título VI nas Seções I e II do Capítulo II, sendo sua aprovação condicionada à análise da Equipe Técnica da SMMAU, emissão de



parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMP) e aprovação, através de resolução específica, do Poder Executivo.

## Subseção II

### Dos Corpos Avançados

Art.322 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.323 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- Nas fachadas laterais, poderão ser permitidos avanços até o limite máximo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) a partir da divisa com o lote vizinho, não podendo ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) da extensão linear da respectiva fachada;
- III- Na fachada frontal e posterior, poderão ser permitidos avanços até o limite máximo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) a partir da testada do lote, podendo ocupar a totalidade da fachada, desde que respeitem os demais parâmetros de recuo e balanço;



- 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;
- VI- Quando estiverem sobre o recuo não poderão ser utilizadas para fins de circulação entre as unidades.

Parágrafo Único. Os corpos avançados habitáveis fechados, como "*bay windows*" e sacadas fechadas, em se tratando das áreas computáveis, seguirão os parâmetros dispostos no Anexo 1.7 desta Lei.

Art.324       Corpos avançados compositivos, decorativos, técnicos ou destinadas 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.325       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 dimensão 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;



Parágrafo único. Elementos de proteção contra incêndio, como abas corta-fogo, parapeitos, escadas e plataformas devem ser projetados de acordo com as normas vigentes e conforme os parâmetros de recuo, sem comprometer a funcionalidade ou segurança da edificação.

### **Subseção III**

#### **Dos Terraços**

Art.326 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.

§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.

### **Subseção IV**

#### **Dos Mezaninos**

Art.327 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.328 Nos Usos do Solo MC e ML, 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, 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.329 Os pergolados são estruturas compostas por pilares verticais e vigas horizontais, podendo ser cobertos ou descobertos.

Art.330 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;
  - 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.331 Os pergolados cobertos e descobertos, são definidos em relação à computabilidade no Anexo 1.7 desta Lei.

Art.332 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 Mista Central e deverão atender às condicionantes incidentes no inciso II do art. 330.

Art.333 Quando localizados no recuo frontal, os pergolados cobertos e descobertos receberão o alvará de licença para construir, considerando-os como edificação efêmera.

Art.334 Quando localizados no recuo frontal, os pergolados cobertos deverão ter seus pilares afastados, no mínimo, 0,50 m (cinquenta centímetros) do alinhamento do terreno com o passeio público, e sua estrutura superior não poderá avançar sobre a faixa do passeio.

## **Subseção VI**

### **Das Edículas**

Art.335 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.



Parágrafo único. A computabilidade de edículas quanto ao Índice de Aproveitamento, à Taxa de Ocupação e a Taxa de Permeabilidade está disposta no Anexo 1.7 desta Lei.

Art.336 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.

## **Subseção VII**

### **Dos Reservatórios**

Art.337 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.

Art.338 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.339 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 área construída para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação ou índice de permeabilidade.

§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.340 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.341** Os parâmetros urbanísticos para esses elementos obedecem às seguintes regras:

**I- Recuos:**

- a) Devem respeitar os recuos mínimos da área de uso do solo, do lote onde estiverem localizados, conforme Anexo 1.5.
- b) Estátuas e obras artísticas de pequeno porte podem ser instaladas junto ao passeio público, desde que não comprometam a circulação ou acessibilidade;
- c) Torres e caixas d'água tipo torre podem seguir recuos diferenciados mediante justificativa técnica da concessionária e aprovação no SIGES.

**II- Altura:**

- a) Elementos simbólicos ou escultóricos podem ultrapassar a altura máxima da edificação principal, mediante análise do SIGES;
- b) Não interfiram nos cones de aproximação ou áreas de proteção de operações aéreas, conforme regulamentação específica da autoridade aeronáutica;
- c) 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 Pedra;
- d) Torres técnicas devem observar a legislação específica e apresentar estudo de impacto visual, quando aplicável;

### **Subseção IX**

#### **Pórticos, Guaritas E Acessos Cobertos**

**Art.342** Os Pórticos de acesso a loteamentos e condomínios por unidade autônoma de terrenos poderão ocupar as áreas de recuo obrigatório desde que não ultrapassem a área de projeção de cobertura de 16,00 m<sup>2</sup>(dezesseis metros quadrados).



Art.343 Guarita de loteamentos, condomínios por unidades autônomas de terrenos e edificações industriais poderão ocupar as áreas de recuo obrigatório desde que não ultrapassem a área de projeção de cobertura de 6,00 m<sup>2</sup>(seis metros quadrados).

Art.344 Guarita de edifícios poderão ocupar as áreas de recuo obrigatório desde que não ultrapassem a área de projeção de cobertura de 4,00 m<sup>2</sup>(quatro metros quadrados).

Art.345 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:

- 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.346 Para edificações cujos usos e dimensões não foram previstos nos artigos desta subseção, a proposição será objeto de análise através de estudo de viabilidade.

## **Subseção X**

### **Dos Subsolos**

Art.347 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.348 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.349 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;
- III- seja comprovado e justificado que a medida resultará em melhoria ambiental, especialmente por meio da preservação da vegetação existente, do incremento da permeabilidade do solo ou de outras ações qualificadoras do ambiente natural, sendo essa justificativa sujeita à validação pelo CONDEMA.
- IV- sejam respeitados os percentuais mínimos da Taxa de Vegetação e, nos casos em que a ocupação do subsolo resultar em redução da Taxa de Permeabilidade, deverá ser observado o disposto no §3º do art. 304, com a adoção de medidas de mitigação por meio da instalação de dispositivos de reservação e infiltração, conforme o Anexo 1.9 – Níveis de Impacto referente à Drenagem;
- V- a área ocupada pelo subsolo nos recuos for utilizada exclusivamente para estacionamentos, acessos e circulações;

Parágrafo único. Na ausência do laudo técnico a que se refere os incisos acima, o subsolo deverá manter distância mínima de 1,50 metros em relação à divisa com lotes edificadas, como forma de garantir a integridade estrutural das construções lindeiras.

Art.350 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.

### 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.

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 ou fração, sendo obrigatória no mínimo uma vaga por empreendimento.

Art.353 É vedada a ocupação de vagas de estacionamento sobre os recuos frontais 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:
  - a) sejam demarcadas e possuam cobertura leve, como telheiro ou pergolado;
  - b) estejam justificadas pelas características específicas do lote;
  - c) sejam aprovadas mediante análise técnica do SIGES.
- II- A exigência de vagas poderá ser total ou parcialmente isenta:
  - a) Quando o lote possuir área inferior a 360,00 m<sup>2</sup> 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.
  - c) quando as condições geológicas, topográficas ou ambientais inviabilizam a implantação das vagas, devendo a redução ser justificada em laudo técnico específico.



Art.355 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. Quando a residência exceder mais de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de área total, deverá possuir uma segunda vaga de estacionamento.
- II- As edificações com fins residenciais multifamiliares verticais e apart hotel deverão ter 1 (uma) vaga de estacionamento, por unidade habitacional. Quando a área privativa exceder 120,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados), deverá possuir uma segunda vaga de estacionamento;
- III- As edificações com fins residenciais multifamiliares horizontais (geminadas) cujas unidades possuam mais de 135,00 m<sup>2</sup> (cento e trinta e cinco metros quadrados) de área total privativa, cada unidade deverá possuir uma segunda vaga de estacionamento;
- IV- As edificações com fins residenciais multifamiliares de casas isoladas cujas unidades possuam mais de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área total privativa, cada unidade deverá possuir uma segunda vaga de estacionamento;

§2º Alojamentos e hospedagem:

- I- Atividades destinadas a alojamentos, tais como hotéis, pousadas ou similares, deverão prever, no mínimo, uma vaga a cada duas unidades de alojamento.
- II- Edificações para alojamentos com mais de 50 unidades deverão prever uma vaga para ônibus, a qual não poderá ser sobreposta às vagas destinadas a veículos leves.
- III- Edificações para alojamentos com mais de 30 unidades deverão possuir acesso do tipo “porte cochère” (coberto ou descoberto) para embarque e desembarque de ônibus.

§3º Comércio, serviços, lazer e cultura:



- I- Comércio varejista e serviços de pequeno e médio porte (até 750 m<sup>2</sup>): no mínimo 1 (uma) vaga por estabelecimento ou 1 (uma) vaga a cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ou fração.
- II- Edifícios de escritórios: no mínimo 1 (uma) vaga por unidade autônoma ou 1 (uma) vaga a cada 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) ou fração.
- III- Galerias comerciais, centros comerciais, comércio e serviços, feiras e exposições de grande porte (acima de 750 m<sup>2</sup>): 1 (uma) vaga por unidade comercial individual ou a cada 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída ou fração.
- IV- Supermercado: 1 (uma) vaga por 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área de atendimento ao público;
- V- Restaurantes, bares e similares: 1(uma) vaga a cada 15,00 m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) de área de atendimento ao público;
- VI- Parques, clubes e estruturas de lazer em geral:
  - a) Para parques e clubes indoor (estruturas fechadas e construídas):
    - 1 (uma) vaga a cada 50,00 m<sup>2</sup> de área construída;
    - 1 (uma) vaga de ônibus a cada 2.500,00 m<sup>2</sup> de área construída.
  - b) Para parques abertos e áreas de lazer ao ar livre:
    - 1 (uma) vaga a cada 500,00 m<sup>2</sup> de área útil destinada ao público,
    - podendo ser desconsideradas do cálculo as áreas classificadas como APP (Área de Preservação Permanente) ou áreas inacessíveis ao público, sujeita à aprovação do SIGES;
    - 1 (uma) vaga de ônibus a cada 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área útil acessível.
- VII- Museus: 1 (uma) vaga de veículos a cada 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área com acesso ao público.
- VIII- 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 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) quando não houver poltronas fixas.
- IX- Academias: deverá possuir 1 (uma) vaga de estacionamento a cada 25 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) de área construída.



#### §4º Indústria:

- I- Edificações destinadas a uso industrial deverão prever 1 (uma) vaga para veículos pesados a cada 500,00 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) de área construída, observadas as dimensões mínimas de 3,50 m de largura por 12,00 m de comprimento, com área de manobra compatível com o raio de giro mínimo de 12,5 m.
- II- Edificações industriais deverão prever 1 (uma) vaga para veículos leves a cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) ou fração.

#### §5º Instituições de ensino:

- I- Instituições de ensino, à exceção daquelas destinadas ao ensino infantil que contenham menos de 5 (cinco) salas de aula, deverão prever, no mínimo, 1 (uma) vaga a cada 70,00m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados) de área construída.
- II- As instituições, 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.

#### §6º Para as obras de regularização:

- 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 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.356 Nos edifícios multifamiliares e comerciais situados nas áreas de Uso do Solo MC1 e MC2, 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, podendo ocupar até 100% da área da garagem inferior, 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.

Art.357 As vagas de estacionamento descobertas nas edificações multifamiliares e comerciais poderão ser individualizadas nas matrículas de registro de imóveis.

Art.358 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.

Art.359 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.360 Para estacionamentos oblíquos utilizando passeio público ou recuo frontal, aplicar a Lei Municipal 2967/2010 ou a que vier a substituí-la.

Art.361 As vagas de estacionamento obrigatórias não poderão ser cumulativas, ou seja, deverão possuir acesso independente.

Art.362 Serão permitidas vagas cumulativas (uma atrás da outra) unicamente para residências unifamiliares.

Art.363 Quando o cálculo do número de vagas for baseado na área total construída, deverá ser descontada a área da garagem.

Art.364 O uso compartilhado ou rotativo de garagens e estacionamentos poderá ser adotado, desde que observadas as seguintes condições:



§1º Permitido em edificações de uso misto (comercial ou institucional), ou com funcionamentos em horários distintos (diurno, noturno ou fins de semana), mediante comprovação de viabilidade técnica.

§2º Devem ser observadas as seguintes condições:

- I- A quantidade mínima de vagas prevista nesta legislação deve ser respeitada;
- II- Estudos de circulação e gestão de uso das vagas devem comprovar funcionalidade e segurança;
- III- As vagas compartilhadas devem ser sinalizadas e regulamentadas;
- IV- Quando aplicável, a operação deverá dispor de sistema de controle eletrônico ou equivalente.

## **CAPÍTULO VI**

### **DAS REGRAS E PARÂMETROS DO PARCELAMENTO DO SOLO**

#### **Seção I**

##### **Definições e Conceitos**

**Art.365** Parcelamento do Solo é a divisão de propriedades imóveis de terra em unidades juridicamente independentes, podendo ser constituído na forma de Loteamento, Desmembramento ou Condomínio, mediante aprovação do Poder Público Municipal.

Parágrafo único. O parcelamento do solo deverá atender aos critérios de desempenho dispostos nesta Lei.

**Art.366** Parcelamento do Solo Urbano é a divisão de terras localizadas na Zona Urbana para fins urbanos, em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

**Art.367** 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 deste Capítulo.

Art.368 Adotam-se as seguintes definições para fins de parcelamento do solo:

- I- Gleba: imóvel com área superior a 1,5 ha (um hectare e meio) ou 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados);
- II- Lote: imóvel juridicamente independente, resultante de parcelamento do solo nas modalidades de loteamento ou desmembramento e que tenha destinada áreas públicas para sistema viário e/ou equipamentos comunitários servido de infraestrutura básica;
- III- 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.
- IV- 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 Coletivo: parques, praças e calçadas (passeios com largura superior a 5 metros), voltados ao lazer, convivência e recreação;
  - c) Equipamentos Institucionais: áreas para implantação de equipamentos públicos, como escolas, unidades de saúde e segurança;
  - d) Equipamentos 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.
- V- 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 definida por vias em todos os seus lados não devendo ter área superior a 1,5ha (um hectare e meio) ou 15.000,00m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), com testada máxima limitada a 200 (duzentos) metros.
- VI- Quarteirão Estruturador Urbano: polígono resultante da Malha viária formada por vias coletoras existentes ou projetadas estabelecendo assim um *Super Quarteirão Estruturador Urbano* com o máximo de 6,25 ha (seis hectares e dois mil e quinhentos metros quadrados) de área, limitada a arestas 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.
- VII- Área Efetiva de Ocupação (AEO): Área da gleba remanescente após as deduções obrigatórias, compreendendo exclusivamente as porções



passíveis de urbanização, 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.

VIII- 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.

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 (CIU): expresso em unidades por hectare (unid/ha);
- b) coeficiente Ideal Multifamiliar (CIM): expresso em metros quadrados de solo por unidade habitacional (m<sup>2</sup>/unid);
- c) coeficiente Ideal Hoteleiro (CIH): expresso em metros quadrados de solo por unidade de hospedagem (m<sup>2</sup>/unid).

X- Unidade Autônoma: unidade imobiliária estabelecida por fração ideal do terreno (calculado sobre o 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.

XI- 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.

XII- Fachada Ativa: exigência de percentuais de comunicação direta ou passagem entre o logradouro e o interior de imóveis residenciais ou não residenciais, a fim de evitar a configuração de grandes planos fechados na interface das construções/empreendimentos com o espaço público de



circulação peatonal além de estimular a oferta de comércio e serviços, promovendo a animação e o controle social dos passeios e vias públicas.

## **Seção II**

### **Do Regramento Urbanístico do Parcelamento do Solo**

#### **Subseção I**

##### **Dos Modelos de Aplicação do Regime Urbanístico**

Art.369 Glebas, lotes e terrenos sujeitos a parcelamento do solo poderão adotar dois modelos de aplicação do Regime Urbanístico:

§1º Modelo 1: O Regime Urbanístico aplicado sobre a totalidade da área constante na matrícula do imóvel.

§2º Modelo 2: O Regime Urbanístico aplicado considerando apenas a Área Efetiva de Ocupação (AEO), desde que:

- I- a destinação de Solo Público para Equipamentos Comunitários Públicos e Espaços Abertos de Uso Comum seja calculada com base na Área Efetiva de Ocupação (AEO).
- II- as áreas deduzidas para definição da Área Efetiva de Ocupação (AEO) não sejam consideradas para fins de cálculo de densidade, de definição de lotes edificáveis ou de transferência de potencial construtivo, uma vez que não devem contribuir para o adensamento urbano.
- III- haja registro das áreas deduzidas para definição de Área Efetiva de Ocupação (AEO) na matrícula do imóvel, com as devidas restrições e/ou gravames.

Art.370 O fracionamento de glebas, ainda que não caracterize parcelamento do solo, não exige o proprietário da obrigação de destinar áreas para uso público quando a gleba original ultrapassar os limites estabelecidos no art. 374.



§1º O fracionamento deverá ser registrado como produto da divisão de uma gleba maior, devendo cada nova área manter proporcionalmente as mesmas obrigações urbanísticas da gleba de origem, inclusive quanto à destinação de solo público, infraestrutura e padrões urbanísticos.

§2º A obrigação referida no §1º deverá ser averbada na matrícula das áreas resultantes do fracionamento, de modo a assegurar seu cumprimento em eventuais parcelamentos ou novos desdobros.

§3º Para fins deste artigo, considera-se fracionamento qualquer divisão de gleba que, direta ou indiretamente, resulte na multiplicação de unidades fundiárias com finalidade urbanística.

## **Subseção II**

### **Da Destinação de Solo Público para Sistema Viário**

**Art.371** 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 SIGES e os gravames definidos no Plano Diretor não se enquadram enquanto destinação de Solo Público para Sistema Viário.

**Art.372** 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.373** As iniciativas de parcelamento do solo devem atender aos preceitos dispostos no Capítulo III -Da Dimensão da Mobilidade do Título III desta Lei.



### Subseção III

#### **Da Destinação de Solo Público para Equipamentos Comunitários Públicos e Espaços Abertos de Uso Comum**

Art.374 Para fins de aplicação das regras relativas à destinação de solo público em parcelamento do solo para Equipamentos Comunitários Públicos e Espaços Abertos de Uso Comum, os imóveis serão enquadrados nas seguintes faixas, considerando percentuais de área a ser destinada conforme um dos modelos elencados no art. 369:

- I- Até 4.000 m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados): isento de destinação de solo público;
- II- De 4.001 m<sup>2</sup> (quatro mil e um metros quadrados) a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados): destinação obrigatória de 10%(dez por cento);
- III- De 5.001 m<sup>2</sup> (cinco mil e um metros quadrados) a 5.999 m<sup>2</sup> (cinco mil novecentos e noventa e nove metros quadrados): destinação obrigatória de 15%(quinze por cento);
- IV- De 6.000 m<sup>2</sup> (seis mil metros quadrados) a 6.999 m<sup>2</sup> (seis mil novecentos e noventa e nove metros quadrados): destinação obrigatória de 19%(dezenove por cento);
- V- De 7.000 m<sup>2</sup> (sete mil metros quadrados) a 14.999 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados): destinação obrigatória de 25% para equipamentos comunitários e espaços abertos de uso comum, 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, nos termos do art. 369, 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.

§3º. A destinação de solo público a que se refere este artigo deve ocorrer nos loteamentos, desmembramentos, loteamentos de acesso controlado, condomínios de lotes e edifícios, se dará ao o ato registrário dos empreendimentos no Registro de Imóveis, não necessitando de doação, em cumprimento ao princípio do concurso voluntário.

Art.375 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.376 O Solo Público destinado a Equipamentos Comunitários Públicos e Espaços Abertos de Uso Comum 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.

Art.377 O Solo Público destinado a Equipamentos Comunitários Públicos e Espaços Abertos de Uso Comum deve ser entregue pelo proponente da iniciativa de parcelamento do solo com terraplenagem executada, limpo e com acesso a redes de infraestruturas.

Art.378 Será admitida a possibilidade de transferência, total ou parcial, de Solo Público para Equipamentos Comunitários Públicos e Espaços Abertos de Uso Comum em outro local, observando os seguinte 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, observada a Macrozona de maior carência da cidade.

Parágrafo único. Se a destinação de Solo Público para Equipamentos Comunitários Públicos e Espaços Abertos de Uso Comum 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, construção, ampliar ou reformar prédios destinados a equipamentos públicos comunitários, em locais definidos pela SMMAU, a serem



executados de acordo com projeto arquitetônico devidamente aprovado, na forma definida pela SMMAU.

**Art.379** No Solo Público destinado para Equipamentos Comunitários Públicos como Praças, Escolas, Postos de Saúde, podem ser implantados outros tipos de Equipamentos Públicos Comunitários, ouvida a opinião da comunidade local e considerando o parecer do SIGES, desde que não acarretem ônus ao loteador e que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica.

**Art.380** As iniciativas de parcelamento do solo devem atender aos preceitos dispostos no Capítulo IV do Título III desta Lei.

### **Seção III**

#### **Das Modalidades de Parcelamento do Solo**

##### **Subseção I**

##### **Do Desmembramento**

**Art.381** Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas, terrenos ou lotes em lotes destinados à edificação, aproveitando o sistema viário existente, sem implicar na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, desde que a operação:

- I- não implique prejuízo à estrutura viária existente ou à continuidade do sistema de circulação local;
- II- não altere o regime urbanístico vigente da área e atenda os parâmetros mínimos de parcelamento do solo para o uso do solo em questão;

**Art.382** É vedado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento em imóveis cuja testada ou dimensões ultrapassem os padrões da quadra urbana.

**Art.383** 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-A, devendo a exigência de doação de áreas públicas ser proporcional à área a ser destacada.



## **Subseção II**

### **Do Remembramento e Reparcelamento**

**Art.384** 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, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos da zona em que se inserem.

**Art.385** Considera-se reparcelamento a reconfiguração de área parcelada, com ou sem alteração do sistema viário ou das áreas públicas, com a finalidade de adequar a ocupação do solo às necessidades urbanas, podendo envolver redistribuição de lotes, criação de novas vias ou equipamentos públicos, e implantação de infraestrutura complementar, nos termos desta Lei.

§1º O reparcelamento poderá ser realizado como operação isolada ou por meio de instrumentos urbanísticos específicos, como a Operação Urbana Consorciada, nos termos do art. 32 da Lei Federal nº 10.257/ 2001 - Estatuto da Cidade.

§2º Em todos os casos, o reparcelamento dependerá de aprovação do Município, mediante projeto técnico e EVU-A com os parâmetros urbanísticos e ambientais aplicáveis.

## **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 conforme prioridades estabelecidas pelos gravames definidos no Plano Diretor e pelo SIGES, nos termos das legislações vigentes.

Parágrafo único. Matrículas de terrenos com área superior a 1,5ha (um hectare e meio) ou 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) que não sejam objeto de parcelamento do solo na modalidade de desmembramento deverão, obrigatoriamente, submeter-se ao regramento aplicável ao parcelamento do solo na forma de loteamento.

Art.387 Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura uma Declaração Municipal (DM) que confirme as diretrizes urbanísticas já definidas na legislação, incluindo a hierarquia viária e a localização de áreas destinadas a equipamentos públicos.

Art.388 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 pela SMMAU, com apoio do Sistema de Avaliação e Monitoramento (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.

§3º Quando houver exigência de dimensionamento de infraestrutura em padrão superior ao necessário para atender exclusivamente o loteamento, com vistas ao atendimento futuro de glebas vizinhas, deverá haver a formalização de contrapartida financeira ou ressarcimento ao empreendedor, conforme critérios definidos em regulamentação específica ou previstos no EIV.

§4º A execução das obras de implantação do Loteamento não deve gerar degradação e poluição ambiental, assim como prejuízos à drenagem urbana, devido à erosão oriunda da decapagem do solo.

Art.389 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 primária do empreendimento;

§4º Não poderão ser dadas em garantia os lotes destinados às áreas de destinação pública 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.390 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.

§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.

§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 CMP para fins consultivos.

Art.391 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 do art. 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766/1979, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 9.785/1999, assegurado o ressarcimento das despesas ao responsável, 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.392** 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.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 plena à malha viária da Unidade de Vizinhaça, sem prejuízo à continuidade do sistema viário urbano nem à prestação de serviços públicos;
- II- Implantação do controle de acesso sob responsabilidade da associação de proprietários legalmente constituída e registrada no Município;
- III- Destinação de Solo Público para Equipamentos Comunitários Públicos e Espaços Abertos de Uso Comum se dê no exterior do loteamento ou em locais externos à gleba conforme definido no art. 378.

**Art.394** A solicitação será formalizada por meio de requerimento protocolado junto ao Executivo Municipal, subscrito pela associação de proprietários dos lotes, devidamente constituída e registrada, acompanhada de documentação comprobatória da



concordância expressa de 100% (cem por cento) dos proprietários de lotes regularmente matriculados no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art.395** O protocolo do requerimento mencionado no artigo anterior deverá conter:

- I- Estatuto da entidade jurídica instituída para gerenciar o funcionamento do loteamento de acesso controlado;
- II- Planta detalhada do sistema de controle de acesso, incluindo localização da portaria, equipamentos e eventuais elementos de fechamento;

§1º A aprovação dependerá da inexistência de barreiras ao acesso a outros bairros, loteamentos ou equipamentos públicos, bem como da garantia da continuidade da malha viária.

§2º O Poder Executivo regulamentará, por decreto, as condições técnicas, operacionais, urbanísticas e jurídicas para implantação, funcionamento e fiscalização de loteamentos com acesso controlado, incluindo os casos de descumprimento das disposições desta.

**Art.396** Os loteamentos com acesso controlado existentes deverão ser objeto de regulamento específico.

## **Subseção V**

### **Do Condomínio**

**Art.397** 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.

**Art.398** Havendo 03 (três) ou mais unidades autônomas de residências unifamiliares em um mesmo terreno, considerar-se-á Condomínio por Unidades Autônomas, devendo obedecer à Lei Federal nº 4.591/1964, e suas atualizações.

**Art.399** Para os efeitos desta Lei, os condomínios subdividem-se em:

- I- Condomínio Edilício;



## II- Condomínio de Lotes.

**Art.400** 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.

§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 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.

§5º 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.

**Art.401** 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 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 mínimos dispostos para o uso do solo Residencial Especial presentes nos Anexos 1.3 e 1.5.

**Art.402** 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.403** O projeto de Condomínio deverá especificar a localização das edificações condominiais e as regras de construção das edificações privativas (regime urbanístico, gabarito volumétrico, características específicas da edificação).

**Art.404** A instituição de condomínios de lotes poderá ser autorizada, a critério do Poder Executivo, ainda que não contenham os projetos relativos às edificações privativas, desde que as futuras construções respeitem integralmente as normas urbanísticas básicas aplicáveis aos usos do solo correspondentes.

**Art.405** A implantação de Condomínios de Lotes deverá observar as seguintes limitações, conforme a categoria territorial de localização:

- I- Na Área de Consolidação do Tecido Urbano, os condomínios serão limitados à dimensão máxima da quadra urbana definida no Anexo 1.3 desta Lei, assegurando integração à malha urbana existente;
- II- Na Área de Ocupação Rarefeita, os condomínios serão limitados pela malha viária coletora existente ou projetada, devendo garantir a continuidade do sistema de circulação e a conectividade com as vias estruturadoras do território.

**Art.406** Os 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.407** Não será permitida a constituição de mais de uma unidade residencial na mesma unidade autônoma.

**Art.408** Os Condomínios com área superior a 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados) de AEO deverão destinar área para equipamentos comunitários conforme



estabelecido no art. 374 e , desta Lei, exceto aqueles com origem em parcelamento do solo que já tenha contribuído com estas áreas.

Parágrafo Único. A área de destinação pública, deverá ser em local voltado para fora do condomínio, com acesso público, ou em área definida pelo Município, conforme previsto no art. 378.

Art.409 Os Condomínios de Lotes deverão observar os seguintes requisitos urbanísticos e paisagísticos:

- I- Os fechamentos do perímetro dos empreendimentos deverão garantir permeabilidade visual do exterior para o interior do condomínio;
- II- O revestimento das vias internas deverão ser materiais permeáveis, compatíveis com os padrões de drenagem da área;
- III- O empreendedor ou o condomínio será responsável pela manutenção da infraestrutura básica e complementar dos acessos internos, conforme termo de compromisso firmado com o Município.

Art.410 Será obrigatória a implantação de fachadas ativas em, no mínimo, 30% (trinta por cento) da extensão total da testada, distribuídas ao longo de sua continuidade e não concentradas em um único trecho, devendo abrigar, no conjunto, pelo menos três diferentes atividades, cada uma com acesso independente diretamente voltado para o logradouro.

Art.411 A manutenção do sistema de acessos internos, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, da infraestrutura interna e da coleta de resíduos sólidos, nos condomínios de lotes é de responsabilidade dos condôminos, podendo ser realizada pelo Poder Público ou seus concessionários, de forma onerosa, mediante contrato prévio com o condomínio.

Art.412 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.

### Seção III



## **Das Normas Gerais do Regime Urbanístico Aplicadas ao Parcelamento do Solo**

**Art.413** O parcelamento do solo deverá observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos nesta Lei, as exigências específicas conforme a modalidade adotada, e as determinações constantes das licenças ambientais pertinentes ao empreendimento.

§1º A solicitação de parcelamento do solo nas modalidades de loteamento ou desmembramento com mais de 15.000m<sup>2</sup> (1,5ha), ou quando localizada em áreas ambientalmente e/ou socialmente sensíveis, deverá ser acompanhada de Estudo de Viabilidade Urbano-Ambiental (EVU-A).

§2º Conforme a complexidade e os impactos do empreendimento, o Município poderá exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou outros instrumentos, nos termos desta legislação e de decreto regulamentador próprio.

§3º 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.

§4º Para glebas com área superior a 50ha (cinquenta hectares), o licenciamento ambiental deverá observar a legislação estadual vigente, podendo ser exigida a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental com Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (EIA/RIMA), de acordo com avaliação da Fundação Estadual de Proteção Ambiental – FEPAM, órgão competente para o licenciamento.

§5º O Município poderá encaminhar o Termo de Referência para elaboração do EIA/RIMA à oitiva do SIGES, do CMP e do CONDEMA, com finalidade consultiva, visando à emissão de parecer técnico ou manifestação sobre a compatibilidade do empreendimento com o planejamento urbano e ambiental municipal, sem caráter vinculante.

**Art.414** Os projetos de parcelamento do solo devem abranger a totalidade do imóvel titulado, inclusive as áreas com restrições legais.

### **Seção IV**

#### **Da Inserção do Parcelamento do Solo na Área Urbana**



Art.415 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: interstícios não urbanizados localizados no interior ou em continuidade imediata à malha urbana existente, conforme definidos no Anexo 2.21 desta Lei.
- 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.416 O parcelamento do solo nas Áreas de Consolidação do Tecido Urbano deverá priorizar a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS), especialmente nas glebas próximas à infraestrutura urbana e aos equipamentos públicos existentes.

Art.417 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 O projeto de parcelamento deverá respeitar os limites máximos do Quarteirão Estruturador Urbano e os condicionantes urbanos e ambientais aplicáveis.

§2º A densidade de ocupação será regulada com base nos seguintes coeficientes:

- I- Coeficiente Ideal Unifamiliar (CIU): número máximo de unidades unifamiliares por hectare (unid/ha), calculado por:

$$\text{Área média mínima de lote (m}^2\text{)} = \text{Área do solo privado (m}^2\text{)} / (\text{Área da gleba (ha)} \times \text{CIU}).$$

- II- Coeficiente Ideal Multifamiliar (CIM): número máximo de unidades habitacionais em lotes multifamiliares, calculado por:

$$\text{Número máximo de unidades} = \text{Área do lote (m}^2\text{)} / \text{CIM}.$$

- III- Coeficiente Ideal Hoteleiro (CIH): número máximo de unidades de hospedagem em empreendimentos hoteleiros, calculado por:

$$\text{Número máximo de unidades} = \text{Área do lote (m}^2\text{)} / \text{CIH}$$



§3º 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.

§4º Nos lotes voltados para vias coletoras ou arteriais, é vedado o uso exclusivamente residencial, sendo obrigatória a destinação do térreo a atividades não residenciais compatíveis.

§5º Nas glebas com restrições ambientais relevantes, admite-se a utilização das tipologias previstas no Anexo 1.3 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 extensão nunca inferior ao percentual definido para a Taxa de Vegetação.

§6º As porções do lote ou gleba preservadas por exigência ambiental deverão ser averbadas na matrícula, assegurando sua destinação à proteção permanente.

§7º O Coeficiente Ideal Unifamiliar (CIU) 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 (CIU);
- 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.

## Seção V

### Das Vedações e Restrições

Art.418 Fica vedado o Parcelamento do Solo:



- I- Em áreas alagadiças, sem que antes tenham sido realizadas as obras necessárias para escoamento das águas do alagamento ou do seu represamento e decorrente transformação em lagos, com a garantia de escoamento de forma controlada e sem apresentar riscos às atividades a jusante;
- II- Em áreas com águas estagnadas ou aterradas com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenham sido antecipadamente saneadas e aprovadas para uso urbano pelas autoridades municipais, estaduais e federais competentes;
- III- Em áreas onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação, devidamente comprovadas por estudo técnico realizado por profissional habilitado;
- IV- Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se adotadas medidas de contenção ou estabilização do terreno, sendo vedado em declividades superiores a 100%, classificadas como Áreas de Preservação Permanente (APP);
- V- 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;
- VI- Em áreas de preservação ecológica e naquelas onde a contaminação dos recursos hídricos ou do solo comprometa a saúde pública ou o equilíbrio ambiental, conforme constatação técnica do órgão competente, até a sua devida correção.
- VII- 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.
- VIII- 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.419 Consideram-se Áreas de Preservação Permanente – APP, em zonas rurais ou urbanas, para efeitos desta Lei, aquelas normatizadas por legislações federais e estaduais.

Art.420 É permitido o cruzamento do sistema viário sobre APPs, desde que utilizados dispositivos de cruzamento aprovados pelo órgão ambiental responsável e que garantam a preservação da flora, fauna e geomorfologia local.

Art.421 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.422 Admitir-se-á a intervenção ou supressão da vegetação de APP em casos excepcionais de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, devidamente comprovados por estudos técnicos, e mediante autorização do órgão ambiental competente, em conformidade com as demais legislações e nas situações abaixo:

- I- Para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APP) poderão ser utilizadas, no contexto do parcelamento do solo, como espaços livres de uso público ou comum, destinados à implantação de infraestrutura leve, não edificada, voltada ao esporte, lazer, educação e atividades culturais ao ar livre, desde que:
  - a) a vegetação nativa existente seja preservada e, quando ausente ou degradada, devidamente recomposta;
  - b) a utilização da área não gere degradação ambiental nem comprometa a função ecológica da APP;
  - c) fique assegurada a manutenção ou o aprimoramento das condições de infiltração e retenção das águas pluviais oferecidas pelo solo em seu estado original.
- II- A supressão vegetal deverá ser compensada em áreas preferencialmente contíguas e/ou vizinhas e, obrigatoriamente, pertencentes à mesma UGPA.
- III- Em Parcelamento de Solo urbano, as APP podem se localizar no interior de lote ou de unidade autônoma, utilizadas como espaços livres, desde que:



- a) a vegetação seja preservada ou recomposta;
- b) a utilização da área não gere degradação ambiental;
- c) seja assegurada a equivalência ou aprimoramento das condições de retenção pluvial oferecidas pelo solo original;
- d) a metragem mínima da área exigida para o Lote ou Unidade Autônoma seja complementar à área de APP incidente no lote.

Parágrafo Único. Nas APP utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum na forma do caput, fica vedada a movimentação de terra, a menos que se destine ao controle de cheias, à regularização de vazão, à proteção dos mananciais ou a estabilização de encostas, com autorização prévia do órgão ambiental competente.

Art.423 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 Relação da Infraestrutura Viária com o Parcelamento do Solo**

Art.424 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, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Art.425 Parcelamentos do solo junto a rodovias federais, estaduais ou linhas férreas deverão prever, quando necessário e com aprovação do órgão competente, vias marginais ou paralelas às faixas de domínio, com largura mínima de 15 metros, visando à segurança viária e ao acesso adequado.

Parágrafo único. Quando a implantação da via marginal não for tecnicamente viável, deverá ser reservada uma faixa não edificável contígua à faixa de domínio, com largura mínima conforme exigência legal, respeitado o mínimo de 5 metros, sendo vedado o acesso direto de lotes a essa faixa.

Art.426 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, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, o Plano de Mobilidade e normas aplicáveis.

§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) 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 (vinte metros), e 40,00m (quarenta metros) para as demais.

Art.427 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.428** 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.

**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, 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.
- III- Quando localizados em áreas onde a rede viária existente, ou projetada, torne desnecessária a restrição.

## **Seção XII**

### **Dos Prazos e Condições do Licenciamento**

**Art.429** Aprovado o Projeto Urbanístico de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário em um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

§1º Desde a data de registro do Parcelamento do Solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

§2º Desde a aprovação do Parcelamento do Solo, as áreas referidas no caput deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nos casos de:

- I- Caducidade do ato de aprovação;
- II- Cancelamento do registro de loteamento;



- III- Alteração do loteamento registrado, na forma prevista na Lei Federal 6766/79.

§3º Situações não previstas poderão ser analisadas mediante EVU-A, pelo Poder Público e CMP.

## **TÍTULO VI**

### **DO CONTROLE DOS IMPACTOS E DO DESEMPENHO URBANO-AMBIENTAL**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DOS IMPACTOS CUMULATIVOS E IMEDIATOS SOBRE O TERRITÓRIO**

Art.430 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.431 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 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.

Art.432 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.

Art.433 Enquanto não for implantado o Sistema de Avaliação e Monitoramento (SAM), o licenciamento dos projetos de Impacto Imediato deverá ser precedido por EIV.

## **Seção I**

### **Do Impacto Imediato sobre a Mobilidade Urbana**

Art.434 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.435 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 Municipal de Mobilidade Urbana (Lei Municipal 4.443/2020)

§1º Os resultados do ECVM servirão de referência técnica para:

- I- Avaliar a capacidade de serviço das vias;
- II- Subsidiar os Estudos de Impacto de Trânsito (EIT);

§2º O 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;
- VII- A integração entre modais e a infraestrutura para mobilidade ativa.

§3º Até a conclusão, aprovação e divulgação dos resultados do 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 ECVM deverão ser revisados em intervalos regulares não superiores a cinco anos, ou sempre que houver significativas mudanças na estrutura viária ou na dinâmica urbana.

**Art.436** 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.437** Nos processos de Licenciamento Ambiental, deverão ser observados os impactos dos empreendimentos sobre o ambiente natural e serviços ecossistêmicos e o planejamento urbano, na forma estipulada neste Plano.

**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.438** O Sistema de Avaliação e Monitoramento (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.

**Parágrafo único.** O SAM será utilizado como base técnica para a decisão de aprovação, podendo indicar:



- a) Limites de densidade;
- b) Necessidade de adequação ou ampliação da infraestrutura;
- c) Medidas mitigadoras ou compensatórias exigíveis para viabilizar a implantação do projeto.

Art.439 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.

Art.440 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.441 O Sistema de Avaliação e Monitoramento (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 Vizinhaça (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.

§1º Em setores com capacidade comprometida, o Poder Público poderá 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.442 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.

§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.443 O Município poderá 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.

Art.444 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.

**Art.445** A contribuição ambiental proporcional à impermeabilização da área poderá ser exigida para empreendimentos com área superior a 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), com vistas à ampliação e qualificação da infraestrutura pública de drenagem urbana.

§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.446** A compensação pela supressão de vegetação deverá ser realizada conforme as exigências estabelecidas no processo de licenciamento ambiental do empreendimento, 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 (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 Vizinhaça (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 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.

§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.447 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 exigidas deverão ser definidas no âmbito do EIV, observando-se as ações prioritárias vinculadas à Dimensão do Bem-Estar Socioeconômico, conforme listado no Anexo 1.11 dos Planos, Programas e Projetos.

§3º A definição das medidas mencionadas no §2º deverá considerar os dados produzidos pelo Sistema de Avaliação e Monitoramento (SAM), aplicados nas escalas da Unidade de Vizinhança (UV) e da Macrozona (MZ).

Art.448 Os Indicadores de Desempenho relacionados aos Equipamentos Urbanos devem considerar os seguintes aspectos:

- 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.449 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.

§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 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.

## Seção I

### Desempenho e Adequação Volumétrica



Art.450 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;
- 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.451 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.452 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;
- 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 (dezesesseis) 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).

## **Seção II**

### **Bacias Visuais**

Art.453 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 bacias visuais e/ou vistas panorâmicas.

§1º As Bacias Visuais e 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 das bacias visuais considera uma abrangência de até 5 km 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, infra estruturas 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 bacias visuais é condicionada ao parecer da SMMAU e do CMP 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.
- IV- Na hipótese de impossibilidade de atingir o aproveitamento estabelecido pelos índices urbanísticos, será admitida a utilização da Transferência do Direito de Construir, nos termos da Seção III do Capítulo VI do Título IV.

§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:

- a) no Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico Rural, para áreas rurais;
- b) 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, Bacias Visuais e Elementos Relevantes, e detalhados no Anexo 2.14.1, nas páginas:

- a) referências Visuais – AEIHC Centro.
- b) pontos de Observação – AEITA Setor Sul;
- c) pontos de Observação – AEITA Setor Norte;

### **Seção III**

#### **Do Desempenho Sustentável da Edificação**



Art.454 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;
- 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.455 Ficam definidos os seguintes prazos para a elaboração de projetos, planos setoriais e regulamentações, a partir da publicação desta Lei Complementar:

- I- até 3 (três) meses para a elaboração de Plano Municipal de Prioridades, previsto no art.167,§4º deste Plano Diretor;
- II- até 6 (seis) meses para contratação do Plano de Manejo da APA Corredores de Biodiversidade de Canela, previsto no art. 119, inciso IV deste Plano Diretor;
- III- até 6 (seis) meses para a Configuração e elaboração Plano de Manejo da Zona de Amortecimento da Floresta Nacional de Canela – FLONA, previsto no art. 119, inciso III deste Plano Diretor;
- IV- até 12 (doze) meses para contratação ao Plano de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, previsto no art. 103, 154 e 454 deste Plano Diretor;
- V- até 6 (seis) meses 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.
- VI- até 6 (seis) meses para contratação do Plano Diretor de Drenagem Urbana e Manejo de Águas Pluviais, com base em legislação específica, previsto no art. 442, §2º deste Plano Diretor.
- VII- até 2 (dois) anos para elaboração do Estudo de Capacidade Viária Municipal, previsto no §2º do art. 435 deste Plano Diretor.
- VIII- até 2 (dois) anos para elaboração do Plano de Desenvolvimento de Sistema de Visualização de Dados, previsto no art. 202 deste Plano Diretor.



- IX- até 2 (dois) anos para instituição do IPTU Verde, previsto no art.224 deste Plano Diretor.
- X- até 2 (dois) anos para a instituição do Selo Verde, previsto no art. 226 deste Plano Diretor.

## CAPÍTULO II

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art.456 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 12 (doze) meses, a partir da promulgação desta Lei Complementar.

§1º A plataforma de consulta e participação, uma das ferramentas referidas no caput deste artigo, será de responsabilidade do órgão responsável pelo planejamento urbano e ambiental do Município e será publicado na rede internacional de computadores, com acesso livre.

§2º 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.457 O Município, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias 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 suas Alterações, Reavaliações e Complementações aos Processos em Curso**

Art.458 As alterações, reavaliações e complementações do 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.

Art.459 Salvo dispositivo legal em contrário, os projetos de obras e edificações terão validade e serão examinados de acordo com o disposto no Plano Diretor Revogado (Lei Municipal Complementar 32/12), acrescido do disposto na Lei Municipal Complementar 74/2018 (Código de Obras e Edificações), observando-se o que segue:

- I- Licença para Construção já concedida, desde que tenha suas fundações totalmente concluídas em no máximo um ano, contados a partir da data da promulgação desta Lei, ou a partir da data da Licença para Construção se posterior, podendo este prazo ser prorrogado por no máximo 180 (cento e oitenta) dias, quando já tenham sido executadas mais de 50% (cinquenta por cento) das mesmas;
- II- Projetos aprovados, mas sem Licença para Construção concedida, terão um prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da promulgação desta Lei, para protocolarem o pedido de Licença para Construção, nos casos que não seguem o rito ordinário de Licenciamento Ambiental (LP, LI e LO) e um prazo de 30 (trinta) dias após a emissão da Licença de Instalação (LI) para os casos que seguem o rito ordinário de Licenciamento Ambiental (LP, LI e LO).

§1º Os projetos de edificações 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.

§3º Projetos aprovados e/ou com Licença para Construção concedida de acordo com o Plano Diretor Revogado, e que pretendam se adequar a esta Lei, necessariamente deverão ingressar com novo protocolo junto aos órgãos do Município, adequando-se integralmente a legislação vigente.

§4º Os projetos de parcelamento do solo em fase tramitação ou aprovados e que



não tenham iniciado as obras, poderão se adequar ao novo plano sem a necessidade de ingresso de novo licenciamento ambiental, para tanto, deverão requerer a aprovação da planta urbanística e ingressar com a solicitação de alteração da LI.

**Art.460** 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.

**Art.461** 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.

**Art.462** Todos os laudos, projetos e obras referidos nesta lei, ou que sejam exigidos complementarmente, deverão ser elaborados por profissionais habilitados na forma da lei e serão exigidas as competentes ART - Anotações de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica.

**Art.463** Os responsáveis técnicos pela execução das diversas obras do empreendimento são, nos projetos que lhes disserem respeito, solidariamente responsáveis com o proprietário pelo cumprimento das exigências técnicas contidas nos projetos aprovados pelo Município, bem como pela fiel execução destes.

## **Seção II**

### **Regularização das Edificações**

**Art.464** Sem prejuízo da revogação da Lei Municipal Nº 2924/09, prevista no art. 470 deste Plano Diretor, os artigos 1º a 5º desta Lei permanecem em vigor, a título transitório e pelo prazo improrrogável de 01 ano, a contar da publicação desta Lei.

**Art.465** A manutenção da vigência prevista no artigo anterior objetiva que os imóveis que pretendam sua regularização o façam no prazo e condições acima previstos.

**Art.466** Terminado o prazo para que os particulares procedam a regularização a que faculta a Lei Municipal N 2924/09, o Município deverá adotar as medidas judiciais cabíveis, incluindo ações demolitórias.



Art.467 Aplica-se o disposto nesta Seção II às situações aprovadas e/ou licenciadas com base no Plano Diretor revogado (Lei Municipal Complementar Nº 32/12), não se aplicando às aprovações a serem efetuadas com base na presente lei.

### CAPÍTULO III

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.468 Dá nova redação aos incisos XXIII, XLIX, LII, LXXVIII, LXXXII do art. 3º e ao parágrafo único do art. 113- da Lei Complementar Municipal 74/2018:

“XXIII - 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 no Plano Diretor.”

“XLIX - Lote é o imóvel juridicamente independente, resultante de parcelamento do solo nas modalidades de loteamento ou desmembramento e que tenha destinada áreas públicas para sistema viário e/ou equipamentos comunitários servido de infraestrutura básica”

“Art. 3º LII - Mezanino é o piso intermediário entre o 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.”

“Art. 3º LXXVIII - 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 Plano Diretor.”

“Art. 3º LXXXII - Terraços são áreas abertas e descobertas, integrantes da edificação, localizados sobre o nível do térreo ou sobre a cobertura de um pavimento, não estando em balanço.”

“Art. 113 Parágrafo único. Os corpos em balanço, exceto os descritos no inciso ‘I’, deverão respeitar a distância mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas do terreno.”

Art.469 Acrescenta dispositivo 185-A à Lei Complementar Municipal 74/2018:



“A elaboração de projeto na construção civil, no uso e na manutenção das edificações, além do disposto nesta Lei Complementar, deve observar os Arts. 329 a 377 do Plano Diretor Municipal”

Art.470 Ficam revogados:

- I- Lei Complementar Municipal n.º 32, de 2012 e suas alterações;
- II- Lei Complementar Municipal n.º 65, de 2017.
- III- Lei Complementar Municipal nº 2.924, de 2009.

Art.471 Os dispositivos referentes à forma de análise do impacto imediato incidentes no Capítulo I do Título VI entram em vigor após 1 (um) ano da publicação desta Lei.

## **Seção I**

### **Dos Anexos**

Art.472 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) 1.12 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
- 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 - bacias visuais e elementos relevantes;
- o) 2.15 Restrições Ambientais;
- p) 2.16 Restrições CPRM;
- q) 2.17 Gravames de Projetos;
- r) 2.18 Restrições de Infraestrutura;
- s) 2.19 Patrimônio Histórico-Cultural;
- t) 2.20 Áreas de preempção;
- u) 2.21 Áreas de Consolidação do Tecido Urbano.

Art.473 Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.



Parágrafo único. Os dispositivos desta Lei Complementar relativos aos procedimentos de aprovação e licenciamento ambiental entrarão em vigor 06 (seis) meses após a sua data de publicação, de modo a permitir a adaptação de procedimentos dos órgãos municipais responsáveis.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CANELA/RS, xx de xxxxx de 2025.

GILBERTO CEZAR, PREFEITO