LEI COMPLEMENTAR Nº 032, DE 19/06/2012

DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM, QUE ABRANGE TODO O TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE CANELA, RIO GRANDE DO SUL.

O Prefeito Municipal de Canela, Estado do Rio Grande do Sul.

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

PARTE I - DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL
TÍTULO I - DIRETRIZES

Art. 1º Do Processo do Plano Diretor Municipal - PDM e Objetivos:
I - Corresponder ao que expressa o parágrafo único, artigo 10 da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, que "estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental";
II - Promover a estruturação definitiva de um Sistema de Planejamento e Gestão que permita efetivamente gerir o Plano Diretor Municipal, assegurando a participação comunitária e criando um Sistema de Informações geoprocessadas, econômicas e sociais na órbita do Órgão Municipal de Planejamento;
III - Definir uma política que priorize a adoção de controle eficaz de parcelamento, uso e ocupação do solo em toda a extensão do Município.

Art. 2º Da Qualidade de Vida e Meio Ambiente:
I - Responder necessidades e expectativas da população;
II - Reforçar a imagem do Município como uma área de grande riqueza ambiental e paisagem característica;
III - Preservar, recuperar e proteger o meio ambiente e a paisagem;
IV - Elaborar um PDM que seja de simples aplicação;
V - Criar condições de flexibilidade no plano de forma a propiciar a diversidade sem comprometer a qualidade de vida da população local e o meio ambiente, e que possa se adequar às transformações que se oferecem;
VI - Garantir a revisão permanente do plano diretor atendendo ao § 3º, artigo 40 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2001;
VII - Reconhecer a cidade informal, através de uma política de interesse social.

Art. 3º Do Turismo e Cultura:
I - Incentivar o turismo buscando:
a) Organizar e adequar os espaços de forma a desenvolver e revitalizar as ações e eventos já existentes, tornando-os mais atrativos;
b) Possibilitar novas iniciativas que contribuam para reforçar as características locais.
II - Buscar potenciais turísticos como novos elementos a serem incorporados ao PDM;
III - Estabelecer parâmetros e programas para preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do Município.
IV - Estabelecer parâmetros para criação de um conjunto arquitetônico harmônico e identificado com as características arquitetônicas e materiais predominantes regionalmente e culturalmente.
V - Estabelecer mecanismos que permitam a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico do Município sem inviabilizar ocupação e utilização dos mesmos.

Art. 4º Do Uso e Ocupação do Solo:
I - Definição a estrutura espacial e territorial que corresponda às características ambientais locais, estabelecendo, de acordo com a disponibilidade de infraestrutura, as possibilidades de crescimento dos diferentes setores da organização municipal;
II - Definir de ordenamento territorial que garanta a imagem do Município, sem, no entanto se constituir em obstáculo para transformações, acompanhando tendências e novas possibilidades de ocupação, desde que respeitados os critérios básicos estabelecidos;
III - Assegurar que o PDM preserve a característica dominante que está vinculada a sua paisagem. Isto indica a busca de uma ocupação do território onde a vegetação nativa esteja sempre presente, dominando a paisagem, nunca se sobrepondo a esta.
IV - Planejar a ocupação do solo com vistas à diminuição dos deslocamentos de pessoas e veículos, proporcionando maior dinâmica ao espaço urbano;
V - Buscar a densificação controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de infraestrutura urbana e controle ambiental.
VI - Criar dispositivos que permitam a regularização de edificações.

Art. 5º Do Sistema de Circulação:
I - Definição de eixos e pontos de desenvolvimento turístico, e de áreas de uso dos habitantes locais;
II - Atender às definições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, estabelecendo diretrizes que apontem:
a) Principais rotas turísticas e propostas para seu desenvolvimento e controle;
b) Políticas de uso e ocupação do território prevendo o desenvolvimento, sem prejuízo ou conflito de atividades tanto turísticas quanto locais.
III - Caracterizar os principais fluxos, tanto a nível rural como urbano, indicando soluções para seu pleno funcionamento;
IV - Reestruturar os acessos ao Município, procurando adequar à estrutura de circulação para que os fluxos de turismo passem pela área urbana, oportunizando ao turista conhecer a cidade;

V - Reordenar os fluxos internos da cidade e do Município, procurando disciplinar a circulação de pedestres e veículos (bicicletas, automóveis, ônibus, caminhões e outros);
VI - Promover a Integração Urbana com os acessos aos principais pontos turísticos do Município.

PARTE II - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO
TÍTULO I - DA GESTÃO DO PDM

Art. 6º Fica criado o Sistema de Gestão do PDM - SIGES, objetivando:
I - A criação de canais de participação da sociedade na gestão do PDM;
II - Instituir processo permanente de atualização do PDM.

Art. 7º O Sistema de Gestão do Plano Diretor Municipal - SIGES tem como atribuição:
I - A formulação de estratégias, as políticas e atualização permanente do PDM;
II - O gerenciamento do PDM, formulação e aprovação de projetos para a sua implementação;
III - O monitoramento e controle dos programas e projetos aprovados;
IV - A análise e aprovação de projetos.

TÍTULO II - DOS COMPONENTES DO SISTEMA DE GESTÃO
CAPÍTULO I - DAS ATIVIDADES E COMPONENTES

Art. 8º As atividades do SIGES serão desenvolvidas pelas estruturas administrativas do poder público municipal, representada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Trânsito e Urbanismo ou a que venha substituir, e os integrantes dos Conselhos Municipais do Plano Diretor CMP e COMDEMA, ACIC, que deverão contemplar especialmente as seguintes atividades:
I - Apoio técnico de caráter interdisciplinar, com a finalidade de orientar ou realizar os estudos e pesquisas necessárias à execução da atividade de planejamento;
II - Reunir informações técnicas atinentes ao desenvolvimento do PDM;
III - Planejamento setorial vinculado à Administração Pública Municipal.

Art. 9º É competência do SIGES:
I - Elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;
II - Informar e orientar acerca de toda e qualquer legislação urbanística e ambiental municipal;
III - Estabelecer fluxos permanentes de informação entre as suas unidades componentes, a fim de facilitar o processo de decisão;
IV - Aplicar a legislação do Município atinente ao desenvolvimento urbano ambiental, estabelecendo interpretação uniforme;
V - Monitorar a aplicação do PDM;
VI - Avaliar e atualizar o PDM periodicamente, conforme diretrizes do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMP.

Art. 10. O SIGES é gerido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Trânsito e Urbanismo ou pela Secretaria ou Departamento que, eventualmente, venha a substituí-la, à qual compete:
I - Estabelecer as diretrizes do desenvolvimento urbano ambiental, planejar e ordenar o uso e ocupação do solo do Município, através da elaboração, monitoramento e revisão de planos, programas e projetos, visando a sua permanente atualização;
II - Consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município;
III - Gerenciar a normatização necessária ao planejamento;
IV - 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;
V - Implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de ordenação do solo e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados.

Art. 11. Para dar suporte às decisões técnico-administrativas serão criadas Comissões Técnicas vinculadas à estrutura do SIGES, com características diferenciadas segundo seu objeto:
I - Comissões Específicas, de caráter permanente, integradas por diversos órgãos da Administração Municipal, tendo por atribuições o exame e deliberação de matérias relativas aos empreendimentos objeto de Projetos Especiais;
II - Comissões de Análise Urbanística e Gerenciamento, integradas por órgãos da Administração Municipal e entidades externas, com a atribuição de analisar os Projetos Especiais.
Parágrafo único. Qualquer deliberação das Comissões de que trata o inciso I admite recurso pelo empreendedor ao Conselho Municipal do Plano Diretor.

Seção I - Do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMP

Art. 12. O órgão de coordenação do SIGES é o Conselho Municipal do Plano Diretor - CMP, de caráter consultivo e deliberativo nas questões do Planejamento Urbano Territorial, ao qual compete: **(Vide LM 3.902/2017)**
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 PDM;
II - Propor ao SIGES a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes;
III - Dar parecer em Projetos Especiais, bem como indicar alterações que entender necessárias; incluindo neste caso alterações para adequação ao estilo arquitetônico predominante na região e que visem a preservação do patrimônio histórico arquitetônico e paisagístico.
IV - Propor critérios e parâmetros para avaliação de Projetos Especiais.
V - Definir critérios e parâmetros para projetos de interesse social nos zoneamentos constantes no ANEXO 5 incluindo adequação de parcelamento para criação de núcleos de caráter social.
Parágrafo único. Nos casos de Projetos Especiais que estejam em desacordo com a presente Lei, quando houver interesse público, após a consulta do SIGES/CMP e independentemente do parecer favorável ou desfavorável deste, o Poder Executivo poderá propor critérios e parâmetros para avaliação de Projetos Especiais, desde que haja aprovação especial junto ao Poder Legislativo, mediante apresentação de projeto de lei ordinária. **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Complementar nº 065, de 03.11.2017)*

~~**Art. 12.** (...)~~
~~**Parágrafo único.** Projetos Especiais em desacordo com a presente Lei, com Parecer favorável do SIGES/CMP, de interesse da coletividade, deverão sofrer processo de aprovação especial junto ao Poder Legislativo.~~ *(redação original)*

Art. 13. Farão parte deste CMP representantes das seguintes entidades e respectivos suplentes:
I - Prefeitura Municipal de Canela, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Trânsito e Urbanismo (SMMATU), ou a que venha substituí-la, com dois (2) representantes;
II - Associação Comercial e Industrial de Canela (ACIC) com três (3) representantes; (um da área comercial, um da área industrial e um da área de prestação de serviço).
III - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/RS) com dois (2) representantes, indicados pelo escritório de representação local;
IV - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI) com um (1) representante, indicado pelo escritório de representação local (Canela-Gramado);
V - Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) com dois (2) representantes, eleitos entre os profissionais com alvará no município;
VI - Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMDEMA) com dois (2) representantes;
VII - Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (COMDER) com um (1) representante;
VIII - Conselho Gestor do Fundo de Habitação Interesse Social (FHIS) com um (1) representante
IX - União das Associações Comunitárias de Canela (UACC) com um (1) representante;
X - Associação dos Contabilistas da Região das Hortênsias, com sede em Canela com um (1) representante;
XI - Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), um (1) representante indicado pela Subsecção Canela-Gramado.
§ 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 Um conselheiro do CMP poderá ser reconduzido ao conselho, após a sua primeira recondução, desde que seja indicado por outra entidade diversa do que o conduziu anteriormente.
§ 4º O conselheiro só poderá ser indicado por uma entidade.

Art. 14. O Conselho Municipal do Plano Diretor - CMP terá as seguintes finalidades:
a) Promover e gerenciar a transição entre a legislação vigente e as novas legislações;
b) Deliberar, em caráter definitivo, sobre projetos arquitetônicos e urbanísticos novos e pré-existentes, com características não definidas com clareza no Plano Diretor Municipal;
c) Promover estudos, divulgação de conhecimentos urbanísticos e alterações necessárias ao Plano Diretor Municipal e demais leis complementares;
d) Colaborar com a equipe técnica encarregada da aplicação do Plano Diretor Municipal;
e) Deliberar sobre parcelamentos de solo, loteamentos, condomínios e atividades impactantes e Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV em todo o território do Município;
f) Zelar pelo cumprimento estrito do Plano Diretor Municipal, independentemente de qualquer mudança do Governo Municipal;
g) Deliberar sobre a aplicação e definição dos usos condicionados em zoneamentos de acordo com Anexo 3 e 3A;
h) Determinar enquadramento de usos não especificados nos Anexos 3 e 3A;
i) Remeter ao Legislativo proposta de alteração da Lei do Plano, a cada 24 meses, e propostas para aprovação de projeto especial não ordenadas pela legislação, exceto os projetos especiais que forem encaminhados diretamente pelo Poder Executivo; **(NR)** *(redação estabelecida pelo art. 2º da Lei Complementar nº 065, de 03.11.2017)*
j) Regulamentar através de resoluções os assuntos e itens que não constem ou estejam esclarecidos na presente Lei;
k) Deliberar sobre regularização de imóveis edificados em desacordo com a legislação vigente, executados até 31 de dezembro de 2008, com solicitação de habite-se até 31 de julho de 2009, aplicando no que couber a Lei Municipal 2.774, de 04 de agosto de 2008;
l) deliberar sobre usos e regime urbanístico do DINS.

~~**Art. 14.** (...)~~
~~***i)*** Remeter ao Legislativo propostas de alteração da Lei do Plano, a cada 24 meses, e propostas para aprovação de projetos especiais não ordenados pela legislação;~~ *(redação original)*

Art. 15. O Conselho Municipal do Plano Diretor - CMP elaborará seu Regimento Interno e realizará os seus trabalhos segundo este Regimento, observados os seguintes princípios:
a) Realização, de pelo menos, uma reunião mensal;
b) Deliberação por maioria simples com um quorum mínimo de 51%;
c) Registro em atas e arquivos adequados, de todas as deliberações, pareceres, resoluções, votos, plantas e demais trabalhos do Conselho e de seus técnicos;
d) Dar publicidade de seus trabalhos.

Art. 16. Cada entidade escolhera seus representantes (titulares e suplentes), apresentando seus nomes ao Executivo que os acolherá e procederá as formalidades para suas nomeações à função de Conselheiros.

Art. 17. A duração do CMP é ilimitada e não sofrerá solução de continuidade por ocasião de mudança dos Poderes Municipais.

Art. 18. A administração municipal colocará a disposição do CMP instalações e equipamentos adequados, bem como um funcionário técnico da área de arquitetura e urbanismo concursado para organizar as atas e demais documentos que o Conselho produzirá.

PARTE III - DO MODELO ESPACIAL
TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 19. Modelo Espacial é o conjunto das diretrizes de evolução urbano ambiental expresso através de representações espaciais.
§ 1º O Modelo Espacial define todo o território do município, estimulando a ocupação do solo de acordo com a

diversidade de suas partes, com vistas à consideração das relações de complementariedade entre a cidade consolidada de forma mais intensiva e a área rural, de ocupação rarefeita, os eixos de desenvolvimento turístico, áreas especiais e zonas especiais.

§ 2º Constituem princípios básicos do Modelo Espacial proposto:

I - Promover ocupação ordenada através de zoneamento que permita o desenvolvimento sócio econômico de toda a população, respeitando ou corrigindo tendências existentes;

II - Definir áreas de distribuição da população, através de instrumentos de ocupação adequados a cada região do Município, controlando o processo de densificação;

III - Incentivar o desenvolvimento de eixos de comércio e serviços, de apoio à população local e suporte ao turismo no Município;

IV - Identificar áreas especiais, como áreas que devam ter tratamento diferenciado, apropriado ao seu desenvolvimento e/ou preservação sendo objeto de diretrizes e projetos específicos.

CAPÍTULO I - DA ESTRUTURA ESPACIAL

Art. 20. O território do Município divide-se, por seu Modelo Espacial, em Área Urbana e Área Rural.

I - Área Urbana é a área que, conciliada com a proteção do Patrimônio Ambiental, se caracteriza como prioritária para fins de urbanização e abrange a área urbana contínua com os limites definidos em lei. (ANEXO 1).

II - Área Rural é a área com características de baixa densificação, onde será dada predominância a atividades rurais, à proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais, admitindo-se, para a sua perpetuação e sustentabilidade, usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e atividades compatíveis, indústrias com características excepcionais, conforme planta. (ANEXO 1).

CAPÍTULO II - DO ZONEAMENTO

Art. 21. O Zoneamento, ANEXO 2, indica parcelas do território municipal com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

I - Zona Mista - ZM: Caracteriza-se pela presença de diferentes atividades em todo o território, desde que compatíveis com condicionantes paisagísticos, ambientais, infra-estruturais ou com outras atividades instaladas. As Zonas Mistas são ao todo 7 (sete)

a) ZM1 - Constitui-se na área central da cidade;

b) ZM1E - Áreas específicas dentro da ZM1, de densificação e valorização comercial, com a possibilidade de implantação de diferentes atividades sempre em acordo com as características locais e com a preservação do eixo turístico e paisagístico da Catedral de Pedra. Este zoneamento é compreendido pelos seguintes trechos da Cidade:

1 - Av. Júlio de Castilhos; Av. João Pessoa; Av. Osvaldo Aranha;

2 - Rua Dona Carlinda; Rua Danton Corrêa; Rua Prefeito João Alfredo; Rua Batista Luzardo; Rua João Pessoa;

c) ZM2 - Eixo principal de acesso à cidade correspondendo à RS-235, sentido oeste, caracterizando-se por comércio, lazer e turismo;

d) ZM2E - Área especial dentro da ZM2, área de preservação da visual, tanto entre as edificações onde os recuos laterais serão ampliados para manutenção da visual do vale, como acima delas, pois a altura máxima (com a cobertura) esta limitada a 7,00m (sete metros) ou dois pavimentos, em função dos desníveis da RS 235. Esta faixa, com profundidade de 60,00m (sessenta metros), se inicia junto ao km 39700 da RS 235 sentido Canela-Gramado, Zoneamento empregado apenas na lateral direita da rodovia, neste sentido, até a divisa com o Município de Gramado.

e) ZM3 - Eixo principal de acesso à cidade, correspondendo à RS 235, sentido nordeste, caracterizado por atividades comerciais voltadas à população local.

f) ZM4 - Eixo principal de acesso ao Parque do Caracol, correspondendo à Rodovia RS 466, sentido noroeste, onde predominam estruturas de apoio e incentivo ao turismo;

g) ZM5 - Constituem-se nos eixos de acesso aos bairros.

h) ZM6 - Corresponde as áreas do entorno da praça da Igreja Matriz de Nossa Senhora de Lourdes e Rua Felisberto Soares, com objetivo de garantir a visualização e destaque urbanístico da referida igreja.

i) ZM7- Corresponde a Estrada Canela/Caracol (RS 466) em uma faixa de 120,00m (cento e vinte metros) de largura (correspondente a sessenta metros a partir do eixo da estrada para cada lado) que se inicia 150,00m (cento e cinquenta metros) após o cruzamento com a Rua Cel. Theobaldo Fleck, no sentido centro-bairro, até uma distancia de 100,00m (cem metros) após a entrada de acesso ao Parque Floresta Encantada (teleférico).

II - Zona Predominantemente Residencial - ZPR: De ocupação habitacional, onde também são permitidas atividades compatíveis com este uso e com as características sócio-econômicas locais. São 9 (nove) as ZPRs:

a) ZPR1 - Corresponde à área já consolidada que envolve a área central da cidade;

b) ZPR2 - Corresponde às áreas onde se localizam predominantemente residências;

c) ZPR2-ESPECIAIS - Correspondem às áreas onde se localizam predominantemente residências, com a constituição de associação de moradores, regulamento interno e convênio de cooperação técnica com o Município no que tange a aprovação de projetos e fiscalização de obras;

1 - ZPR2-E, restrita ao loteamento Reserva da Serra, neste zoneamento deverá ser respeitado o Registro de Imóveis da Comarca de Canela - Livro nº 02 - registro geral, "R-3-13066 de 25 de setembro de 2003; Protocolo 27723 (03-09-2003)", por este regulamento ser mais restritivo que as determinações do zoneamento ZPR2. Caso ocorra itens em que o "Regulamento do Reserva da Serra usos e construções", não sejam mais restritivos prevalecerá o Plano Diretor Municipal, exceto nas quadras 1 e 17, específicas para construção de casas geminadas.

2 - ZPR2E1, restrita ao Loteamento Parque Residencial Pinheiro Grosso, devendo as respectivas edificações obedecer ao regramento previsto para aquele zoneamento, bem como ao regulamento do próprio loteamento, relativo aos usos e construções, naquilo em que for mais restritivo do que a lei, sendo permitida a construção somente de edificações unifamiliares, sendo uma residência por lote e índice de aproveitamento máximo de 0, 60.

3 - ZPR2E2, restrita ao Loteamento Quinta da Serra (Complexo Turístico Quinta da Serra). Nesse zoneamento deverá ser respeitado, quanto ao uso e construções ali feitas, o Regulamento Interno do Loteamento, devidamente aprovado e registrado, no que for mais restritivo que as determinações do zoneamento. **(Vide DM 1.320/1995)**

d) ZPR3 - Corresponde à área também consolidada, mais afastada do centro e que apresenta um parcelamento em lotes de menores dimensões;

e) ZPR4 - Corresponde às áreas predominantemente residenciais de veraneio e atividade turística hoteleira, com regime urbanístico consolidado. Neste zoneamento:

1 - No lote 27 da quadra 22, lotes 1 a 11 da quadra 23 e em todos os lotes das quadras 3, 4 e 25 serão permitidas edificações de residências multifamiliares.

2 - Nos lotes da quadra 24 somente serão permitidas construções destinadas a comércio e prestação de

serviços. Conforme descrito no Anexo 3, como usos condicionados.

3 - Na área destinada a complexo hoteleiro de finalidade turística serão permitidos somente os usos indicados como condicionado no Anexo 3 para a ZPR 4.

4 - No lote 14 da quadra 20 serão permitidas atividades comerciais e de prestação de serviços de caráter público e coletivo, conforme descrito no Anexo 3 como usos condicionados, devendo ser observadas as Leis Federais nº 6.766 e 4.771.

5 - Na ZPR4 os usos condicionados, conforme descrito no Anexo 3 como usos condicionados, só poderão ser empregados na área do complexo hoteleiro existente.

6 - Os lotes especiais e 1-A, da quadra 01, serão destinados ao Pórtico de entrada e às edificações de áreas de serviço da Associação de Proprietários do Parque Laje de Pedra.

7 - Os lotes não citados nos itens anteriores somente uso unifamiliar.

f) ZPR5 - Corresponde à área já consolidada que envolve as áreas residências intermediárias entre o centro e as áreas periféricas.

III - Zona Especial - ZE: Áreas com características ambientais sensíveis localizadas dentro do perímetro urbano e que devem ser objeto de avaliação permanente pelo CMP. Nestas áreas só será permitida a utilização dos usos institucionais, de interesse coletivo e projetos especiais, tais como parques de lazer, temáticos ou ecoturismo, bem como a execução de residências unifamiliares com no máximo dois pavimentos acima do RN, em qualquer circunstância, para valorização da vegetação.

a) ZEIC - Zona Especial de Interesse Comunitário, corresponde a parte das áreas livres localizadas no polígono formado pelas ruas Fernando Ferrari; Guilherme Dienstemann; São Francisco e João Pessoa

1 - nesta área serão permitidas as ocupações culturais, parques, unifamiliar, multifamiliar, serviços e comércio cotidiano.

2 - o regime urbanístico para a área será proposto pelo CMP/COMDEMA

3 - os projetos ali desenvolvidos serão encarados pelo SIGES como projetos especiais sendo portanto necessária a aprovação pelo SIGES/CMP/COMDEMA e Legislativo Municipal.

4 - Para aprovação de projeto neste zoneamento o proprietário/empreendedor deverá apresentar proposta de compensação ambiental e ocupacional para obtenção das aprovações e licenças necessárias.

IV - Zona de Preservação - ZP: Áreas destinadas à preservação ambiental. (Nestas áreas, mediante estudos especiais de impacto ao meio ambiente, poderá ser solicitada ao SIGES e ao CMP a análise a possibilidade de ocupação para uso exclusivamente residencial unifamiliar ou de parques).

V - Eixos de Desenvolvimento Turístico - EDT: Constituem-se nos eixos viários que ligam os principais pontos turísticos do Município;

VI - Áreas Especiais - AE: Áreas, localizadas fora do perímetro urbano, com tratamento diferenciado, apropriado ao seu desenvolvimento e preservação. Serão objeto de diretrizes e projetos específicos, com prévia aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMP e ao COMDEMA, respectivamente;

VII - Zona Industrial - ZI: Área destinada à atividade industrial conforme lei especifica e regime urbanístico determinado pelo CMP e COMDEMA.

VIII - Zona Rural - ZR: toda a área situada fora do perímetro urbano, salvo as Áreas Especiais indicadas no ANEXO 2.

§ 1º As zonas deverão obedecer às normas gerais do Regime Urbanístico, sendo que as alterações futuras no zoneamento deverão ser objeto de aprovação pelo CMP. e Legislativo.

§ 2º Quando houver alteração do perímetro urbano por força de lei específica, será função CMP a determinação do zoneamento para a nova área inserida na área urbana.

§ 3º Para aprovação de legislação que altere o perímetro urbano, redefina o zoneamento em áreas existentes ou especifique o zoneamento para áreas incorporadas ao perímetro urbano, será obrigatório a apresentação, de Projeto de Lei, com parecer do SIGES e CMP com suas considerações para definição destes zoneamentos.

§ 4º Na Zona de Proteção do Aeródromo de Canela no que se refere às áreas de ruído, deverá ser respeitado as determinações do órgão aeroviário competente.

PARTE IV - DO PLANO REGULADOR

Art. 22. O Plano Regulador é o instrumento que define os dispositivos que regulam e disciplinam o uso e ocupação do solo, configurando o Regime Urbanístico que deve ser observado no território do Município.

TÍTULO I - DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 23. O Regime Urbanístico é o resultado do conjunto das normas e dispositivos relativos a densificação, atividades, controle das edificações e parcelamento do solo.

§ 1º Em Áreas Especiais o Regime Urbanístico deverá ser definido mediante aplicação de regimes especiais elaborados pelo SIGES e submetidos a aprovação do CMP.

§ 2º Na aplicação das normas relativas ao Regime Urbanístico, este será estabelecido a partir do alinhamento até 60,00m (sessenta metros) de profundidade na Área Urbana.

§ 3º Para profundidades maiores que as estabelecidas no §2º, o Regime Urbanístico poderá ser definido na forma de Projeto Especial, visando a:

I - Obter adequação à estrutura fundiária e ao quarteirão existente;

II - Obter a adequação a ocupação fundiária e urbanística da região em questão.

III - Viabilizar a implantação de equipamentos urbanos.

§ 4º A aplicação do Regime Urbanístico observará os limites e as dimensões das matrículas dos imóveis no Registro Imobiliário para o cálculo do IA. Os demais índices deverão ser compatibilizados com a área real encontrada.

§ 5º Nos empreendimentos sobre terrenos resultantes de remembramento, fica garantida a aplicação do Regime Urbanístico sobre cada matrícula original.

I - Nos desmembramentos deverão ser levados em conta os índices já aprovados ou edificados no lote a ser desmembrado;

§ 6º Nos Eixos de Desenvolvimento Turístico, quando em zona rural, os empreendimentos e construções deverão ser licenciados mediante projeto especial, submetido à aprovação do CMP e segundo os princípios estabelecidos nesta Lei.

§ 7º Na RS 466, em ZM7, sentido Centro-Caracol, será preservada uma faixa de 50,00m (cinqüenta metros) de cada lado do eixo, não edificável, com fins de preservação paisagística ou de implantação de serviços e equipamentos urbanos de uso coletivo (ciclovia, passeios, estacionamentos).

I - Excepcionalmente poderá ser autorizada a ocupação desta faixa com fins de adequação a estrutura de

parcelamento ou a incapacidade de preservação ao direito de uso da propriedade.

§ 8º Ficam definidas as edificações quanto aos usos unifamiliar e multifamiliar como segue:

I - Edificação unifamiliar; Edificações usadas para moradia em unidades autônomas térreas ou assobradadas, isoladas ou não, admitindo-se até duas residências em um mesmo imóvel.

II - Edificação multifamiliar; Edificações destinadas a moradia de mais de uma família em unidades autônomas, que poderão ser em edifícios de apartamentos ou em mais de duas residências térreas ou assobradadas, isoladas ou não por imóvel.

§ 9º Considerando a necessidade de uma revitalização ordenada das edificações comerciais e de serviços, valorizando e fortalecendo a vocação turística do município, define o conceito de identidade visual arquitetônica nas áreas compreendidas como Zonas Mistas Um (ZM-1), Seis (ZM-6) e Zonas Mistas Um Especial (ZM-1E), este conselho resolve:

I - Identidade visual arquitetônica: é o conjunto de edificações em um determinado espaço urbano ou zoneamento, que dada as suas características arquitetônicas, sejam elas por volumetria ou uso de determinados materiais em suas fachadas, formam uma unidade visual própria.

II - Os projetos de obras novas, reformas, com ou sem acréscimo de área, reforma de telhados, pintura de fachadas e colocação de elementos arquitetônicos, tais como: pérgulas; toldos; alegorias; elementos visuais temáticos e mascaras de fachadas, nas zonas mistas ZM-1 e ZM-1E deverão ser encaminhados a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Transito e Ordenamento Urbano, ou a que vier substituí-la, com estudo de viabilidade, contendo projeto arquitetônico completo acompanhado de croquis perspectivos coloridos, em meio digital ou manual onde as "vistas" ou fachadas sejam claramente definidas em sua volumetria, texturas, aplicação de materiais, cores e demais elementos arquitetônicos.

III - Após a analise técnica dos estudos de viabilidade, baseada no Plano diretor e demais Leis pertinentes, estes serão encaminhados para a avaliação, no que diz respeito à qualidade estética, do Conselho Municipal do Plano Diretor - CMP e uma comissão indicada pela Associação Comercial de Canela - ACIC.

IV - Após parecer favorável do CMP e da ACIC, o requerente deverá encaminhar o projeto definitivo para aprovação e licença junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Transito e Ordenamento Urbano, ou a que vier substituí-la.

V - A volumetria das edificações deverá priorizar o uso de telhados com os elementos característicos da região, tais como oitões, gaiutas ou mansardas, com diferentes angulações, obedecendo a um ângulo mínimo de 30º.

VI - Nas fachadas deverão ser previstos preferencialmente materiais como a pedra e madeira e o uso de técnicas construtivas da região serrana.

VII - Para a concessão do Habite-se e/ou alvará de funcionamento, a obra deverá estar executada de acordo com o projeto aprovado.

VIII - Nas edificações com relevantes características históricas, será levado em conta a manutenção dos principais elementos arquitetônicos originais do prédio, sendo também obrigatório o uso de uma gama restrita de cores, constantes em um pantone/catálogo específico.

IX - O não atendimento desta resolução pelos proprietários das obras e/ou reformas, descritas no item 2 acima, fará com que as mesmas sejam enquadradas como obras irregulares, e portanto, passiveis de embargo e multa de acordo com o código de edificações do município.

§ 10. A fim de incentivar a renovação urbana no centro da cidade, as edificações a serem reformadas ou demolidas, localizadas nas ZM-1, ZM-1E e ZM-6, quando construídas no alinhamento ou sobre o recuo frontal determinado para o zoneamento, terão direito a uma compensação, se liberarem a área do recuo frontal, compensação esta que poderá ser em índice de aproveitamento (IA) e na taxa de ocupação (TO) e isenção de recuos nos seguintes moldes.

I - IA ampliado em 10% do previsto no ANEXO 4.

II - TO ampliada em 10% do previsto no ANEXO 4.

III - Isenção total ou parcial do recuo de fundos a ser definido pelo CMP.

IV - Isenção total ou parcial das vagas obrigatórias a ser definido pelo CMP.

Art. 24. Os traçados viários, não revogados por esta Lei, integram o PDM.

Art. 25. Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo, definidas por legislação específica.

§ 1º O Município poderá estabelecer condições para edificação na forma de limitação administrativa (ex: servidões administrativas), após parecer do CMP.

§ 2º As áreas identificadas pelo SIGES como não edificáveis, poderão ser passíveis de ocupação, exceto edificações, mediante cumprimento de condições específicas determinadas pelo CMP, e serão indicadas nos projetos como áreas com limitação administrativa.

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

I - Deverá ser observada a Lei Federal nº 6.766 nas áreas urbanas já consolidadas até 2008, para as questões das faixas marginais em torno das nascentes e olhos d'água, bem como ao longo dos cursos d'água.

§ 4º Os critérios para destinação das faixas marginais serão regulamentados pelo Poder Executivo, observados os termos indicados pelos órgãos competentes e a compatibilidade com as legislações federal, estadual e municipal competentes.

I - Deverá ser observada a Lei Federal nº 6.766 nas áreas urbanas já consolidadas até 2008.

Art. 26. A Zona Rural compreende as áreas fora do perímetro urbano, de uso agropecuário, de preservação do ecossistema e Áreas Especiais, cujo parcelamento e ocupação serão objeto de estudo de viabilidade para aprovação e ou licenciamento prévio pelo CMP, SIGES e COMDEMA.

Art. 27. O ANEXO 3 e 3A - Quadro de Usos - define os grupamentos de atividades, sua classificação e as restrições em cada Zona de Uso.

§ 1º Os usos indicados como condicionados serão analisados a partir de parecer do CMP que analisará os pedidos caso a caso.

§ 2º Os usos não constantes no Anexo 3 e 3 A serão enquadrados pelo CMP.

Art. 28. Nos locais identificadas como problemáticos quanto à drenagem urbana, a critério do órgão técnico competente, deverão ser construídos, nos lotes com edificações ou não, reservatórios de retenção de águas pluviais.

Parágrafo único. Nestes locais, as dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidos por Decreto do Poder Executivo após consulta e emissão de parecer do SIGES, CMP e COMDEMA.

Art. 29. A densificação urbana é expressa pelos parâmetros estabelecidos nesta Lei, sendo controlada através de Índices de Aproveitamento, nos termos do ANEXO 4.

Art. 30. As áreas Especiais e os equipamentos urbanos e comunitários previstos nas leis e regulamentos até esta data, pelo Município, e que não forem revogados, integram o PDM.

Art. 31. O parcelamento do solo, os condomínios por unidades autônomas e as edificações destinadas a funções de indústria, comércio e serviços, quando localizadas fora do perímetro urbano, deverão ser tratadas como Áreas Especiais, devendo ser apresentados na forma de estudo de viabilidade para licenciamento da atividade, obedecendo ao regime urbanístico deste plano, e ser aprovado pelo CMP.

CAPÍTULO I - DAS ATIVIDADES

Art. 32. As atividades serão classificadas em Permitida (P), Não Permitida (NP) e Condicionada (C) , conforme Quadro de Usos descrito no ANEXO 3 e 3A.

§ 1º Permitida, é a permissão da atividade compatível com a destinação do zoneamento.

§ 2º Condicionada é a vedação de atividade por ser incompatível com a destinação do zoneamento, podendo ser permitida por aprovação 3/4 dos presentes á reunião do CMP, mediante atendimento das determinações deliberadas.

I - O sujeito passivo que se instalar em zonas em que a atividade seja condicionada, a qualquer momento, sob pena de cassação de alvará e multa de 10 URM, deverá atender as deliberações do CMP.

II - Em havendo alteração de sócios ou sucessão comercial, em zoneamento onde esteja instalada atividade Condicionada, deve o sujeito passivo efetuar requerimento de novo alvará de localização sob pena de cassação de alvará e multa de 10 URM.

III - A permissão de instalação Comercial em zona Condicionada não gera direito adquirido nem a indenização a qualquer título.

IV - Para implantação de usos Condicionados deverá haver estudo de viabilidade prévio.

VI - Em respeito ao dispositivo constitucional que assegura a liberdade a culto religioso, existirão alguns quesitos mínimos para a implantação de igrejas, tempos ou assemelhados, estes quesitos deverão ser cumpridos para a a aprovação de projeto e liberação do alvará de funcionamento, a saber:

a) a edificação deverá ter projeto de isolamento acústico que assegure o direito de vizinhança ao silêncio e sossego;

b) a edificação deverá atender a legislação municipal de acessibilidade;

c) a edificação deverá dispor de instalações sanitárias para ambos os sexos na proporção estabelecida por norma específica;

d) a edificação deverá possuir alvará expedido pelo Corpo de Bombeiros compatível para a atividade e dimensões.

§ 3º Não Permitida, é a vedação de atividade no zoneamento.

§ 4º Após a promulgação desta Lei , quando da renovação de alvarás de funcionamento, os usos que estiverem incompatíveis com os permitidos, para o zoneamento onde esteja localizado, deverão promover adequações que propiciem a continuidade de seu funcionamento.

§ 5º Após o "encerramento" "cancelamento" de um alvará o proprietário deste não terá direito a sua reativação caso o uso não seja mais compatível com o previsto para o zoneamento onde originalmente estava localizado.

§ 6º Nos zoneamentos onde o comércio de combustível for condicionado as unidades individuais autônomas deverão manter um afastamento mínimo de 500,00m (quinhentos metros) entre si.

§ 7º Ficam isentos de análise e parecer do CMP os processos de pedido de alvará para profissionais autônomos em locais onde o uso seja condicionado, conforme o Anexo 3 desta Lei, quando a atividade for comprovada, sendo somente como endereço jurídico, ficando o controle destes processos a cargo da Fiscalização de Obras e Posturas do Município que exigirá as respectivas declarações ou comprovações, com firma reconhecida do requerente.

Art. 33. Os usos industriais deverão observar:

§ 1º Em relação ao licenciamento de atividades de impacto local, analisados pelo SIGES e atendidas as normas ditadas por este plano e legislação vigente, o estudo de viabilidade, o licenciamento prévio, de instalação e operação, respectivamente LP, LI e LO, serão aprovados quando atendida as condicionantes pertinentes.

§ 2º As indústrias de porte pequeno e médio, já localizadas fora da zona 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 de acordo com parecer do SIGES, devendo nesta oportunidade se ater ao determinado pela presente Lei. Caso neste prazo não sejam procedidas as alterações será iniciado processo para suspensão do alvará de Localização e de Funcionamento.

§ 3º Novas indústrias que pretendam localizar-se fora da área industrial, devem solicitar avaliação prévia do SIGES, através de Estudo de Viabilidade com informações de impacto ambiental, de vizinhança, turístico e visual.

Art. 34. Os empreendimentos localizados fora do perímetro urbano serão submetidos à avaliação prévia do SIGES, CMP e COMDEMA, através de Estudo de Viabilidade, com informações ambientais e impactos do projeto.

Parágrafo único. Os usos que estejam em desacordo com a legislação vigente terão um prazo de 5 (cinco) anos para se adequarem ou transferirem-se para outra área de acordo com parecer do SIGES, devendo nesta oportunidade se ater ao determinado pela presente Lei. Findo este prazo se iniciara processo de suspensão alvará de Localização e Funcionamento.

TÍTULO II - DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES

Art. 35. A edificação, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

I - Índice de Aproveitamento (IA);
II - Regime Volumétrico;
III - Taxa de Permeabilidade;
IV - Área de Preservação Ambiental;
V - Garagens e estacionamentos.

CAPÍTULO I - DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)

Art. 36. Índice de Aproveitamento é o fator que, multiplicado pela área do terreno, determina a área de construção permitida.
§ 1º Os índices de Aproveitamento adotados encontram-se descriminados no ANEXO 4:
§ 2º O Índice de Aproveitamento refere-se sempre à área de construção computável.

Art. 37. Somente as áreas destinadas a subtelhados (sótão) e garagens de veículos e suas respectivas circulações, casas de máquina de elevadores, subestação, caldeiras, quadro de medições, não computarão no Índice de Aproveitamento. Para obter esta vantagem deverão cumprir os seguintes dispositivos:
I - Em caráter excepcional, mediante aprovação do SIGES, CMP e CONDEMA poderá ser liberado mais de um subsolo, que também não computará no índice de aproveitamento quando utilizado como estacionamento.
II - quando houver áreas diferentes das de garagens de veículos no subsolo, estas deverão estar demonstradas em planta específica com o respectivo cálculo de proporcionalidade de cada uso.
III - quando a(s) vaga(S) de estacionamento obrigatórias estiver (em) demarcada(s) sobre o lote, esta(s) não poderá (ao) estar sobre os recuos.
a) Em caráter excepcional, poderão ser isentas as vagas de estacionamento em função da dimensão do lote (lotes inferiores a 360m²) ou seu formato, poderá ser requerida a isenção da vaga obrigatória.
b) As vagas de estacionamento não edificadas e dispostas sobre o lote, fora das áreas de recuo, não serão computadas no IA somente para residências unifamiliares.
IV - edificações consolidadas de uso comercial, nas ZM's com aprovação anterior ao ano 2001, poderão requer ao CMP isenção de vagas de estacionamento.

Art. 38. As áreas das escadas e rampas no último pavimento não serão computadas, bem como os dutos de ventilação e de elevadores não serão computados em nenhum pavimento.

Art. 39. Será permitida a utilização dos subtelhados e/ou sótãos por unidades individuais autônomas.

Art. 40. As áreas eventualmente ocupadas nos subtelhados e/ou sótãos não serão computadas no I.A. e deverão atender ao Código de Edificações e adequar-se aos itens a seguir:
I - Nenhuma parede, gaiuta, abertura, água furtada, oitão secundário ou peitoril de terraço que não faça parte dos oitões principais poderá estar executados a uma distância inferior a 1, 50m (um metro e cinquenta centímetros) da prumada das paredes externas. (GRÁFICO 5)
II - Os subtelhados e/ou sótãos poderão ter parada própria de elevador e serão permitidas unidades autônomas.
III - uma edificação poderá ter no máximo 4 oitões principais , que deverão respeitar a altura limite para o zoneamento onde a edificação se localizar.
IV - A área a ser ocupada pelo uso dos subtelhados e/ou sótãos não poderá ser superior a 60% da área do pavimento anterior a cobertura.
V - Serão permitidos terraços no último pavimento, desde que seja possível inserir em sua área um círculo de no mínimo 4,00m (quatro metros) de diâmetro e que não ocupem mais de 60% de qualquer fachada, sendo que sua implantação e peitoril limite, deverão estar no mínimo a 1, 50m (um metro e cinquenta centímetros) da prumada das paredes externas da edificação.

Art. 41. Os pergolados são estruturas compostas por pilares verticais e vigas horizontais planas, executados em "madeira de lei" ou tratada (não poderão ser de outro material) poderão ser cobertos ou descobertos e os projetos deverão ser submetidos ao CMP/COMDEMA.
a) Se cobertos deverão ser transparentes e translúcidos com vidro laminado ou policarbonato.
b) Poderá ter no máximo 10% da área total do lote.
c) Se descoberto Poderá ocupar 50% da área dos recuos inclusive frontais.
d) Não computará na TO e no IA.
e) Se coberto não poderá ser em recuos laterais inferiores a 6,00m e não poderá caracterizar a vaga obrigatórios devendo para tanto respeitar os recuos e ser computada na TO.
f) Não existem pergolados com fechamentos laterais (com exceção das paredes da obra e dos muros de divisa - no máximo 2 lados.
g) Se diferente disso será considerado gazebo ou solarium, os quais não poderão estar sobre recuos e serão computados na TO e IA.
h) Não será permitido, para a sua implantação, a supressão vegetal de espécies nativas ou exóticas de significativa importância paisagística, conforme avaliação e deliberação do COMDEMA,

CAPÍTULO II - DO REGIME VOLUMÉTRICO

Art. 42. A volumetria das edificações constitui-se no conjunto de especificações que estabelecem a referência de nível (RN), os limites de taxas de ocupação, da altura e dos recuos que a edificação deve respeitar:
I - Referência de Nível (RN) - Nível adotado em projeto para determinação da volumetria máxima da edificação ou trecho da mesma;
II - Altura da Edificação - Distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível da cumeeira mais elevada;
III - Taxa de Ocupação (TO) - Relação entre as projeções máximas das construções e a área de terreno sobre a qual ascendem.
IV - Recuo de frente, lateral e de fundos - Afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

Seção I - Da Referência de Nível (RN)

Art. 43. A referência de nível (RN) é definida no perfil natural do terreno (PNT) por uma linha média projetada no lote iniciando-se no alinhamento da via pública até a divisa de fundos, conforme o (GRÁFICO 1).
§ 1º A distância vertical entre a RN e o PNT, no limite externo das edificações, não poderá, em qualquer ponto ser superior a 3,00m (três metros). (GRÁFICO 2)
§ 2º Em aclives ou declives acentuados, depois de estabelecida a diferença de nível de 3, 00 (três metros), as edificações deverão sofrer uma descontinuidade vertical (GRAFICO 2)
§ 3º Em lotes de esquina, as testadas serão consideradas como uma única frente (serão somadas) para determinação do RN.

Seção II - Da Altura

Art. 44. Alturas:

I - A altura máxima de qualquer construção será de 17,00m (dezessete metros) em zoneamentos residenciais (exceto ZPR-2 e ZPR-4) e 18,00m (dezoito metros) em zoneamentos mistos (ZM), medidos a partir do piso térreo até o ponto da cumeeira mais alta da cobertura, considerando que os pavimentos tenham um pé direito mínimo de 2, 60m (dois metros e sessenta centímetros); (GRÁFICOS 3 e 4).

II - A altura máxima deverá corresponder ao máximo de quatro pavimentos (térreo mais três e a cobertura).

III - A altura máxima das construções nas ZPR2 e ZPR4 será de 10,00m (dez metros) contados do piso térreo até o ponto da cumeeira mais alta da cobertura e deverá corresponder ao máximo dois pavimentos para usos unifamiliares (térreo mais um) e de dois pavimentos para usos multifamiliares (térreo mais dois). (GRÁFICO 3.1)

IV - Nas ZM's - Zonas Mistas, o pavimento térreo poderá ter no máximo 5,00m(cinco metros) de pé direito, sendo admitido um mezanino, nos espaços construídos destinados a comércio e serviços. Estes mezaninos computam no IA e poderão ocupar no máximo 50% (cinquenta por cento) da área e com altura entre pisos de, no mínimo, 2, 40m (dois metros e quarenta centímetros); (GRÁFICO 4)

V - Será admitida elevação de até 80 cm (oitenta centímetros) acima do RN para contar o nível do piso do pavimento térreo, conforme o GRÁFICO 3.1;

VI - Não serão permitidas paredes externas acima da última laje com exceção das paredes dos oitões principais e fechamento de caixas dos elevadores, reservatórios de água, casas de máquinas, guarda-corpos de sacadas e chaminés, conforme o GRÁFICOS 3 e 4;

VII - Os subtelhados, quando construídos, serão considerados a partir da confluência da última laje com a parede externa da edificação, sendo permitidos detalhes para apoio das estruturas com o máximo de 40cm (quarenta centímetros) de altura nesta intercessão; (GRÁFICO 3.1)

VIII - A acessibilidade às edificações e respectivos pavimentos, com exceção das residências unifamiliares, será garantida conforme Lei de Acessibilidade;

IX - Os volumes referentes à caixa dos elevadores com respectiva casa de máquinas e reservatórios de água poderão ultrapassar a altura máxima da cumeeira principal em até 3,00m (três metros); (GRÁFICOS 3, 3.1, 4 e 5);

X - Em caso de projetos especiais poderão, em caráter especial, ser liberadas alturas superiores àquelas previstas para o zoneamento, com a aprovação da CMP e SIGES.

XI - A altura máxima das construções na ZE será 10,00m (dez metros) contados do RN, a cumeeira mais altura da cobertura e o uso será somente unifamiliar.

XII - As edificações térreas que possuem pé direito superior a 5,00m no térreo terão seus recuos laterais e/ou frontais ampliados conforme casos especiais e consulta ao CMP.

Seção III - Da Taxa de Ocupação (TO)

Art. 45. A Taxa de Ocupação encontra-se especificada no ANEXO 4.

§ 1º As áreas construídas, localizadas abaixo da Referência de Nível, deverão obedecer à taxa de ocupação e recuos estabelecidos para o terreno.

I - em caráter excepcional poderá ser liberada a ocupação dos recuos em subsolo quando atendidas as seguintes características:

a) a ocupação não ocorrer no recuo frontal

b) forem respeitados os percentuais de permeabilidade e APP's

c) o subsolo for utilizado apenas para estacionamentos e acessos

d) o subsolo poderá ser apenas 80cm visível em todo o seu perímetro externo

e) deverá ser proposta uma compensação ambiental ao COMDEMA/CMP ou uma permuta de recuos

§ 2º As vagas de estacionamento obrigatórias que estiverem demarcadas sobre o lote deverão ser computadas na taxa de ocupação (TO);

I - Em caráter excepcional, poderão ser isentas as vagas de estacionamento em função da dimensão do lote (lotes inferiores a 360m²) ou seu formato, poderá ser requerida a isenção da vaga obrigatória.

II - As vagas de estacionamento não edificadas e dispostas sobre o lote, fora das áreas de recuo, não serão computadas no IA somente para residências unifamiliares.

§ 3º Os beirais, marquises e abas, somente para os usos comerciais, poderão balancear no máximo em 50% sobre os recuos de frente, desde que atendam às condições previstas neste plano e no Código de Edificações do Município;

I - Beirais, nos usos residenciais, cuja projeção for superior a 1, 20m (um metro e vinte centímetros) terão a área excedente considerada como projeção da edificação, sendo, portanto computadas na T.O. e no I.A.

II - As projeções de sacadas contam integralmente na TO.

§ 4º As edificações terão seu comprimento transversal e/ou longitudinal restritos a 40,00m (quarenta metros), exceto para Projetos Especiais, tais como pavilhões esportivos, de exposições industriais e rurais, que deverão ser encaminhados para na análise do CMP;

I - Este comprimento poderá ser ampliado em até 10% para ajuste de unidades e preservação da vegetação, mas somente após parecer favorável do CMP e CONDEMA.

§ 5º Toda edificação que atingir ou necessitar de comprimento acima do estipulado deverá ser desmembrada em novo bloco de construção. Entre duas edificações ou blocos, dentro da mesma área, deverá haver um afastamento (entre os blocos) com o dobro da distância do maior recuo lateral da implantação da edificação, conforme o número de pavimentos projetados.

I - Excepcionalmente, a critério do CMP/COMDEMA esses recuos poderão ser isentados, formando assim um bloco único no sentido da profundidade do lote:

II - Esta isenção não poderá ser aplicada em fachada(s) quando voltada(s) para as via(s) pública(s);

§ 6º Só serão permitidas ligações entre os blocos da mesma edificação pelo pavimento do térreo e subsolo;

§ 7º As áreas térreas que ficarem entre os blocos deverão ser de uso exclusivo de circulação de pedestres e jardins, cobertos e/ou abertos. Sempre nestas situações o estudo de viabilidade deverá ser remetido ao CMP para análise prévia.

Seção IV - Dos Recuos

Art. 46. Recuos:

I - Os projetos das edificações devem observar as seguintes regras de aplicação de recuos:

a) Os recuos laterais e de fundos serão variáveis, conforme detalhamento apresentado no ANEXO 4;

b) Com o objetivo de preservação ambiental, o CMP e o COMDEMA, e mediante concordância dos lindeiros, poderão promover a permuta dos recuos laterais e fundos, (o recuo frontal jamais poderá ser permutado). Neste caso o CMP e o COMDEMA poderão exigir a averbação em matrícula de APP's ou de espécies vegetais significativas que estiverem nas áreas permutadas.

c) Nos lotes de esquina, a frente para a rua secundária poderá ter seu recuo reduzido em 25% (vinte e cinco por cento). Em caso de dúvida de qual a via secundária, esta será dirimida pelo CMP;

d) Nas construções pré-existentes, inseridas no zoneamento deste plano, será admitida sua reforma ou adequação, sem alteração das áreas e alturas existentes, e com acréscimo de, no máximo, 5% (cinco por cento) de área em relação à área total existente, para ajustes de projeto. No caso de acréscimo de cobertura com aproveitamento dos desvãos do telhado, o regramento dar-se-á conforme Artigos 39 e 41 e seus incisos específicos;

e) Em todas as zonas poderá ser estudada a viabilidade de permuta de recuos, no caso de terrenos lindeiros com a pré-existência de construções nas divisas. Não sendo permitido neste caso ultrapassar a altura pré-existente, e devendo ser observado a soma dos recuos no lado oposto a divisa ocupada;

f) Nas Áreas Especiais e Projetos Especiais, será feito Estudo de Viabilidade a ser submetido à avaliação do CMP, ou se for o caso, atendida regulamentação específica para a área;

g) Nas residências unifamiliares de um pavimento, com terrenos até 12,00m (doze metros) de testada, será permitido edificar em um dos recuos laterais, a partir do recuo frontal, desde que este recuo seja ampliado em 50% (cinquenta por cento).

h) O uso dos recuos obrigatórios para acessos, tais como rampas e escadas, deverá ter como nível (altura) máximo o RN adotado na edificação.

i) Não poderão ser edificadas sobre os recuos qualquer rampa ou escada externa que dêem acesso a pavimento localizado acima do pavimento térreo.

j) O afastamento, em qualquer ponto, entre duas ou mais edificações distintas em um mesmo lote, será de no mínimo de 3,00m em edificações unifamiliar (no máximo duas edificações no lote), devendo ser adotado para multifamiliar como recuo entre edificações o dobro do maior recuo lateral para o zoneamento onde o lote estiver inserido e em acordo com o número de pavimentos projetados;

k) Conjuntos residenciais geminados deverão ter seus recuos frontais ampliados em 50%, exceto nas quadras 1 e 17 do Loteamento Reserva da Serra.

l) Não será permitida qualquer ocupação construtiva nos recuos, em particular demarcação de vagas para estacionamento, com exceção do descrito no artigo 46 e armários destinados a medição de serviços públicos (medidores), casas de gás, centrais de gás (respeitada a legislação de incêndio), lixeiras volume de chaminés (até 3 por edificação) com dimensões máxima de 2,00m de comprimento e profundidade máxima (em direção as divisas) de 0, 50m.

m) em prédios existentes, para adequação de leis de incêndio encaminhar ao CMP para avaliar a possibilidade de isenção de recuos.

n) O constante da letra "h" não poderá ser aplicado no Complexo Residencial Quinta da Serra.

o) Será permitida a edificação de edículas junto ao recuo de fundos e laterais desde que obedecidas as seguintes determinações:

1 - Possuam no máximo 6,00m (seis metros) de profundidade no sentido fundo-frente do lote.

2 - Tenham altura máxima de 3, 50m (três metros e oitenta centímetros) parede mais telhado, junto à divisa de fundos e sejam inclinadas junto às divisas laterais.

3 - Respeitem espécimes vegetais que estejam protegidas por lei.

4 - Ampliem o recuo frontal em 50% (cinquenta por cento) do determinado no Anexo 4 para cada zoneamento e para o número de pavimentos da edificação principal;

5 - Mantenham um afastamento mínimo de 6,00m (seis metros) entre a edificação principal e a edícula;

6 - A edícula não poderá ser a edificação principal.

p) Nas zonas ZM1 e ZM1E os recuos laterais não poderão ser escalonados, sendo, neste caso, aplicados acima do pavimento térreo (2º pavimento). No térreo poderá sempre ser mantido um recuo junto a uma divisa e o outro prédio, de 3,00m (três metros);

§ 1º Será permitida a construção de balcões e "bay windows" sobre os recuos, em todas as zonas, quando este for igual ou superior a 2,00m (dois metros), e a construção de sacadas quando o recuo for igual ou superior a 3,00m (três metros).

I - Sacada é a área aberta ou fechada com esquadrias, contígua aos compartimentos internos de uma edificação.

a) Em recuos menores a 4, 00 (quatro metros) as sacadas poderão ter um balanço máximo de 1, 20m (um metro e vinte centímetros) sobre os estes.

b) Em recuos maiores ou iguais a 4, 00 (quatro metros) as sacadas poderão balancear no máximo 1, 50m (um metro e cinquenta centímetros) sobre estes.

II - Balcão é a área aberta com peitoril de até 1, 00 metro de altura e com avanço de no máximo 50cm (cinquenta centímetros) sobre os recuos.

III - "Bay window" é a área fechada com esquadrias ou parte alvenaria parte esquadria, com altura igual, no máximo, ao pé direito do pavimento e com avanço de no máximo 50 cm (cinquenta centímetros) sobre os recuos.

IV - Uma sacada, individualmente, não poderá ocupar linearmente mais de 30% da testada da fachada onde se localizar.

V - o conjunto das sacadas de uma edificação não poderá ocupar mais de 50% de cada fachada da edificação.

VI - As "bay windows" e os balcões não poderão possuir mais de 2, 50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de comprimento e o conjunto destes elementos não poderá ocupar mais de 50% (cinqüenta por cento) de uma fachada ou 40% (quarenta por cento) de todo o perímetro da edificação no pavimento onde se situarem.

VII - Quando as sacadas não invadirem as áreas de recuo poderão ter suas dimensões determinadas pelo projeto.

VIII - O somatório das medidas lineares das sacadas e varandas não poderá ultrapassar a 40% (quarenta por cento) do perímetro do pavimento correspondente da edificação, e nem a 50% (cinqüenta por cento) de cada face do prédio;

§ 2º Para os imóveis provenientes de parcelamentos anteriores a 31 de dezembro de 2004, com testadas maiores que 12,00m (doze metros) até 20,00m (vinte metros), localizados em ZPR-2, a título de compensação, deverão ter os seguintes recuos de construção:

I - frontal de 8,00m (oito metros).

II - laterais para térreo e dois pavimentos serão de 3,00m (três metros) de um lado e mais outro recuo lateral na proporção de 12, 5cm (doze centímetros e meio) por metro linear de testada.

§ 3º poderá ser proposta a ocupação de recuos em subsolo através de compensação ambiental ou permuta de recuo para ocupação conforme Art.46 parágrafo 1º.

Art. 47. Os muros frontais e laterais até a linha de recuo frontal obrigatório terão altura máxima de 80 cm (oitenta centímetros). Esta altura poderá ser completada até o máximo de 2, 10m com materiais que permitam a continuidade visual (grades, telas e similares) Nos terrenos com passeio em desnível, nos muros frontais e acessos, será permitido que aflore, no máximo, 80 cm (oitenta centímetros) em relação ao nível do passeio. Não computados os muros de arrimo no perfil natural do terreno, os muros laterais após a linha de recuo frontal e muro de fundos poderão ter uma altura máxima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) contados do RN adotado.

Parágrafo único. Os muros de arrimo não poderão, quando somados aos muros de divisa lateral e de fundos, ultrapassar a altura total de 3,00m (três metros).

Seção V - Da Taxa de Permeabilidade

Art. 48. Fica criada a Taxa de Permeabilidade, cujo objetivo é garantir melhor qualidade de drenagem no meio urbano.

I - A Taxa de Permeabilidade representa um percentual da área livre do terreno, decorrente da aplicação integral da Taxa de Ocupação (TO).

II - São consideradas permeáveis as áreas não edificadas e não pavimentadas ou com pavimentação permeável.

III - As áreas permeáveis deverão estar demonstradas em planta de implantação para conferência no momento da concessão de habite-se.

IV - A Taxa de Permeabilidade encontra-se definida no ANEXO 4.

Seção VI - Da Área de Preservação Permanenteambiental - APA

Art. 49. É obrigatória a destinação de Área de Preservação Ambiental (APA) nas áreas livres dos terrenos a manutenção ou plantio de vegetação de forma a criar uma área de reserva natural ou área verde permanente dentro do lote.

I - O percentual de APA's a ser cultivada ou preservada pode estar contido na Taxa de Permeabilidade;

II - A APA deverá ser contínua, ou seja, não estar subdividida por nenhum elemento físico (edificações, passeios, etc).

a) em caráter excepcional, visando a preservação ambiental e mediante parecer favorável do CMP e CONDEMA a APA poderá ser subdividida em mais duas parcelas. Neste caso o CMP e o CONDEMA poderão exigir averbação em matrícula desta área bem como das espécies nela existentes.

III - Nas APAs deverão estar, sempre que possível, as espécimes vegetais protegidas por lei.

IV - A APA deverá estar demonstrada em planta de implantação para conferência no momento da concessão de Habite-se.

V - Os percentuais de APAs previstos por zona encontram-se no ANEXO 4.

VI - A APA representa um percentual da área livre do terreno, decorrente da aplicação integral da Taxa de Ocupação. (TO).

CAPÍTULO III - DAS GARAGENS E ESTACIONAMENTOS

Art. 50. Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos.

I - As vagas deverão Ter no mínimo 2, 40m x 5,00m (dois metros e quarenta centímetros por cinco metros) de área livre;

II - As áreas de circulação deverão ter no mínimo 3,00m (três metros) de largura.

III - As áreas de manobra deverão ter 5,00m (cinco metros no mínimo) de largura.

IV - para estacionamentos oblíquos, apresentar estudo de viabilidade ao CMP.

Art. 51. Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

Art. 52. Em todos os prédios, todas as garagens e estacionamentos de utilização transitória, uso comercial, deverão ser previstos espaços com localização privilegiada para veículos automotores de portadores de necessidades especiais.

Parágrafo único. A Administração Municipal deverá demarcar estacionamentos para portadores de necessidades especiais, quando considerar necessário.

Art. 53. As construções com uma ou mais economias deverão ter área de estacionamento correspondendo, no mínimo, a uma (1) vaga por unidade autônoma ou economia.

§ 1º As obras novas, com os fins abaixo relacionados, deverão prever vagas como segue:

a) Em conjuntos residências multifamiliares cujas unidades possuam mais de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) de área total privativa cada unidade deverá possuir uma segunda vaga de estacionamento;

b) Em conjuntos residências multifamiliares onde a média das unidades não possuam mais de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) de área total privativa construída, mas que possuam unidades isoladas com mais de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) de área privativa, cada unidade com esta característica deverá possuir uma segunda vaga de estacionamento;

c) Comércio varejista e serviços: no mínimo uma vaga por estabelecimento, sendo acrescido uma vaga a cada 100,00m² (cem metros quadrados) ou fração;

d) Galerias comerciais, centros comerciais, comércio e serviços de grande porte feiras e exposições: 1 (uma) vaga por unidade comercial individual ou a cada 50,00m² (cinqüenta metros quadrados) de área construída;

e) Supermercado: 1(uma) vaga por 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área;

f) Em prédios comerciais, galerias e supermercados, a partir de 500,00m² de área comercial (quinhentos metros quadrados) será exigida uma vaga de carga e descarga de 3,00m x 15,00m;

g) Hotéis: 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidades habitacionais (UH), sendo que a cada 30 (trinta) UH será exigida uma vaga para ônibus poderá estar sobreposta as vagas de carro

h) Restaurantes, bares e similares: 1(uma) vaga a cada 15,00m² (quinze metros quadrados) de área de atendimento ao público;

i) Parques, clubes e estruturas de lazer em geral: 1 (uma) vaga por cada 500,00m² (quinhentos metros quadrados) de área de terreno e 1 (uma) vaga de ônibus a cada 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados). Em caso de adaptação a estruturas já existentes, consultar CMP e SIGES.

J) Indústrias: 1 vagas para veículos pesados a cada 500,00m² de área construída e 1 vaga para veículos leves a cada 100,00m², ou conforme estudo de viabilidade encaminhado ao CMP.

k) atividades não descritas competem ao CMP determinar o número de vagas.

l) Em ampliações, ajustes, reformas ou alteração de uso, de edificações pré existentes (anteriores a 2004) o CMP poderá isentar parcial ou totalmente as vagas necessárias para a atividade ou uso proposto.

§ 2º As edificações com fins residenciais unifamiliares deverão ter uma (1) vaga de estacionamento.

a) em caráter excepcional, poderão ser isentas as vagas de estacionamento em função da dimensão do lote (lotes inferiores a 360m²) ou seu formato, poderá ser requerida a isenção da vaga obrigatória;

b) as vagas de estacionamento não edificadas e dispostas sobre o lote, fora das áreas de recuo, não serão computadas no ia somente para residências unifamiliares.

c) quando a residência possuir mais de 250,00m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), de área total, deverá possuir uma segunda vaga de estacionamento.

§ 3º Em obras aprovadas em data anterior à promulgação da Lei Complementar 07, de 28 de dezembro de 2004, quando da alteração de uso, em caráter excepcional, o CMP, em conjunto com o SIGES poderá isentar ou buscar outra solução para a colocação das vagas obrigatórias.

Art. 54. Cada vaga de estacionamento deverá ter dimensões mínimas de 2,4m x 5, 0m livre, para veículos de passeio ou utilitários e de 3,00m x 15,00m para ônibus ou veículos pesados. Estas áreas deverão constar no projeto, juntamente com a área mínima para manobras dos veículos.

Art. 55. Vagas de estacionamento não obrigatórias poderão ocupar a área correspondente ao recuo frontal, na ZM2, ZM3 e ZM4.

Parágrafo único. As rampas e escadas de acesso às edificações não poderão estar localizadas sobre os recuos, se estiverem acima do RN da edificação.

CAPÍTULO IV - DAS NORMAS GERAIS DE ACESSIBILIDADE

Art. 56. Ficam definidos padrões para acessibilidade nas edificações, para aprovação de projetos de natureza arquitetônica ou urbanística, de acordo com as seguintes definições:

I - Acessibilidade: condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte por pessoa portadora de deficiência ou mobilidade reduzida.

II - Barreiras: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança ou a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso a informação.

III - Edificações de uso público: aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, por empresas prestadoras de serviços públicos (municipal, estadual ou federal).

IV - Edificações de uso coletivo: aquelas destinadas às atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial e de saúde, inclusive as edificações de prestação de serviços de atividades da mesma natureza.

V - Edificações de uso privado: aquelas destinadas a habitação, que podem ser classificadas como unifamiliar ou multifamiliar.

VI - Desenho Universal: concepção de espaços, artefatos e produtos que visam atender simultaneamente todas as pessoas, com diferentes características antropométricas e sensoriais, de forma autônoma, segura e confortável.

§ 1º As condições gerais poderão ser orientadas pela NBR 9050, ou a que venha substituí-la ou complementá-la observando-se o seguinte:

1 - A construção de edificações de uso público e coletivo deve garantir, pelo menos, um dos acessos ao seu interior, livre de barreiras e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade e deverão possuir ou não sanitários destinados ao uso de pessoa portadora de deficiência em consulta prévia ao CMP.

2 - A construção de edificações de uso privado multifamiliar e coletivo devem atender aos preceitos da acessibilidade na interligação de todas as partes de uso comum ou abertas ao público.

§ 2º Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das habitações unifamiliares e daquelas que estejam obrigadas à instalação de elevadores por legislação municipal, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de equipamento eletromecânico de deslocamento vertical para uso de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Deverá especificar em planta baixa o local reservado para instalação de equipamento eletromecânico.

PARTE V - DO PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

TÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 57. Nos projetos relativos ao Parcelamento do Solo e aos Condomínios por Unidades Autônomas de Terreno (ou condomínios urbanísticos), o proponente deverá realizar consulta prévia para o licenciamento da atividade e viabilidade urbanística ao SIGES COMDEMA e ao CMP. Deverão fazer parte do estudo de viabilidade: a concepção geral do empreendimento, levantamentos topográficos, altimétricos e planimétricos, com definição de condições fisiográficas, fotos aéreas (opcional) e laudo ambiental, com normas a serem regulamentadas pelo SIGES, CMP e COMDEMA.

Art. 58. Ocorre parcelamento do solo pela divisão de uma gleba ou subdivisão de imóvel já urbanizado em unidades físicas e juridicamente independentes, destinadas ao exercício de função urbanística, ainda que pertencentes a mais de um proprietário.

Art. 59. O parcelamento do solo será feito segundo as normas aqui expressas e aquelas constantes de lei municipal específica, sendo-lhe também aplicável, naquilo que não for contrário, o disposto nos regramentos jurídicos federais e estaduais pertinentes.

Art. 60. O parcelamento do solo urbano, como forma de urbanização, deverá contemplar a infraestrutura básica necessária à urbanização primária, definida em Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Art. 61. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, aberto ou fechado, desmembramento, desdobro (ou fracionamento) e reparcelamento (ou remembramento).

§ 1º Loteamento, aberto ou fechado, é a divisão de gleba em lotes (unidades edificáveis), com abertura de novos logradouros públicos ou vias de circulação, ou com o prolongamento, modificações ou ampliação dos já existentes, e

implantação da infra-estrutura prevista em lei.

§ 2º Loteamento aberto é aquele cujo arruamento está integrado à malha viária urbana sem qualquer fechamento externo ou pórtico, sendo os serviços públicos correspondentes, após sua conclusão e entrega ao Município, prestados por este.

§ 3º Loteamento fechado é aquele cujo arruamento está integrado à malha viária urbana através de local específico e acesso controlado, dotado de fechamento externo e pórticos, cujos serviços públicos básicos, são custeados pelos proprietários, representados através de Associação de proprietários legalmente constituída, mediante Termo de Concessão Administrativa de Uso, a título oneroso ou gratuito, celebrado com o Município. Aplica-se ao loteamento fechado, quanto a obras e edificações, além da legislação federal e estadual, as normas editadas em regulamento interno aprovado em assembléia geral da associação referida neste parágrafo. Nos loteamentos fechados ficará garantido o direito de ir e vir a todos os cidadãos.

a) quando o loteamento for fechado, deverá garantir o direito de ir e vir a todos os cidadãos.

§ 4º Desmembramento é a divisão de gleba em lotes (unidades edificáveis), com o aproveitamento do sistema viário e da infra-estrutura existente.

§ 5º Desdobro (ou fracionamento) é a subdivisão de área, lote ou terreno já objeto de parcelamento anterior.

§ 6º Reparcelamento (remembramento) é a modificação da subdivisão de uma quadra ou área pelo reagrupamento de lotes ou de partes deles, originando nova conformação das unidades ou áreas dos lotes.

§ 7º Os lotes oriundos de unificação ou remembramento quando buscarem novo fracionamento deverão atender aos condicionantes urbanísticos e de parcelamento do solo do zoneamento da legislação vigente quando da solicitação.

§ 8º Será permitida a unificação de lotes que resultem em um lote menor (testada e área) que o mínimo obrigatório para o zoneamento onde estiver inserido desde que possua parecer favorável do CMP.

Art. 62. Considera-se infraestrutura básica necessária à urbanização primária o conjunto dos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas.

I - em novos empreendimentos, a critério do Poder Público e do CMP, poderá ser exigido sistema de tratamento dos esgotos sanitários gerados pelo empreendimento e pela micro bacia que o circunda.

Art. 63. Consideram-se de urbanização secundária os equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

CAPÍTULO I - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 64. Para o parcelamento do solo, deverão ser atendidos os padrões estabelecidos por esta Lei, conforme o ANEXO 5:

I - As áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão adequadas às regras de ocupação prevista pelo plano diretor para a zona em que se situam (ANEXO 5);

II - Os lotes terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros), salvo quando esta Lei determinar maiores exigências ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovados pelo SIGES, CMP e COMDEMA, conforme o ANEXO 5;

III - Na Área Rural e áreas acima de 5 ha (cinco hectares) na Área Urbana, ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 30,00m (trinta metros) de cada margem, salvo maiores exigências da legislação específica e determinações do CMP e COMDEMA

IV - Deverão ser observadas as faixas de domínio público das rodovias, bem como as servidões administrativas para dutos, etc.

V - As vias dos loteamentos deverão, sempre que possível, articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, obedecendo aos padrões estabelecidos no ANEXO 6.

VI - É competência do SIGES e CMP determinar qual categoria de via será empregada em projetos de parcelamento do solo.

VII - Poderá ser apresentado ao CMP e SIGES, a critério do empreendedor, um perfil transversal distinto para a pista de rolamento, sem, no entanto, alterar a largura total do logradouro.

§ 1º Os parcelamentos do solo obedecerão, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

§ 2º O Município , quando da aprovação de projetos de loteamento, em qualquer molde, exigira uma caução mínima de 30% dos lotes;

§ 3º esta caução deverá garantir a execução da urbanização primária do empreendimento;

§ 4º os lotes caucionados poderão ser liberados em etapas, mediante a conclusão parcial das obras sempre se respeitando um equilíbrio entre o valor investido no empreendimento e o valor venal global dos lotes caucionados.

§ 5º a caução deverá ser averbada na matrícula mãe do imóvel ou nas matrículas dos lotes como gravame de garantia de execução de serviços.

Art. 65. O SIGES poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "non aedificandi" destinada a equipamentos urbanos, tais como redes água, esgoto pluvial, etc.

§ 1º Em desdobramentos, desmembramentos e desapropriações ou doações de áreas o município poderá firmar parceria com o(s) proprietário(s) do(s) imóvel (is), para implantação de no mínimo urbanização primária mais pavimentação.

§ 2º Em desmembramentos, desdobros e desapropriações para ruas com urbanização primaria parcial ou total o município poderá exigir ou firmar parceria para implantação de pavimentação em parte ou no todo da via pública.

CAPÍTULO II - DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 66. Para licenciamento prévio da atividade o interessado deverá encaminhar ao SIGES requerimento firmado pelo proprietário, em formulário padrão contendo no mínimo:

I - Cópia de matrícula atualizada do Registro de Imóveis competente;

II - Levantamento planialtimétrico, com as divisas da gleba a ser loteada, com curvas de nível de metro em metro, detalhando e numerando a vegetação existente, afloramento de rocha, locação de nascentes, cursos d água, área de preservação permanente e construções ou instalações existentes e laudo geológico.

III - Estudo de impacto ambiental - EIA para área acima de 5 Ha e/ou relatório de impacto ambiental, caracterizando e descrevendo a gleba, a critério do SIGES, CMP e COMDEMA, com levantamento de fauna e flora, com indicação das normas técnicas utilizadas.
IV - A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área objeto do projeto;
V - O tipo de uso predominante a que o projeto se destina;
VI - As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 67. O SIGES poderá indicar nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal:
I - As ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
II - A localização aproximada das áreas destinadas a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
III - As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, as faixas não edificáveis e as de preservação permanente;
IV - A zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
V - Demais condicionantes para obtenção do licenciamento da atividade.
§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.
§ 2º Em parcelamentos de áreas em que a continuidade viária não seja possível por motivos de configuração viária ou topográfica, as áreas destinadas as vias para quebra/divisão de quadras deverão ser acrescidas em dobro as áreas verdes destes parcelamentos.
§ 3º o mesmo será aplicado em casos de desmembramento ou desdobros, quando as áreas devidas deverão ser doadas ao município no mesmo local ou em outro que o poder publico determinar.

Art. 68. O Projeto será orientado pelo traçado, diretrizes e condicionantes fornecidas pela LP (Licença Prévia), devendo ser apresentado Estudo de Viabilidade contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de 4 (quatro) anos, a ser apresentado ao SIGES.
§ 1º Os Projetos conterão pelo menos:
I - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
II - O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
III - A indicação das linhas de escoamento e coleta das águas pluviais, com respectivas faixas sanitárias e administrativas de proteção e manutenção.
§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:
I - A DESCRIÇÃO sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
II - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
III - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
IV - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existente no loteamento e adjacências.

Art. 69. Aprovado o Licenciamento Prévio (LP), deverá ser desenvolvido o projeto executivo do loteamento contendo projetos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras, com duração máxima de 4 (quatro) anos, demais condicionantes do licenciamento expedido para a LI do empreendimento, que será apresentado ao SIGES, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia (caução) previsto no artigo 64.
§ 1º Os projetos conterão, pelo menos:
I - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, juntamente com o quadro de áreas do empreendimento;
II - O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
III - As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
IV - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
V - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
VI - A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas e coletas pluviais, nascentes, banhados, áreas de preservação permanente, áreas de recreação, institucionais e verdes.
§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:
I - A DESCRIÇÃO sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas e uso predominante.
II - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
III - A DESCRIÇÃO de todas as áreas do loteamento; respeitando os percentuais mínimos de:
a) 8% de área Institucional
b) 15% de área verde
c) 35% de somatório das áreas de destinação pública.
IV - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existente no loteamento e adjacências.
§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.
§ 4º As áreas em questão não poderão estar hipotecadas no momento da expedição da LI (Licença de Implantação).

CAPÍTULO III - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 70. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao SIGES, CMP e COMDEMA, solicitando o licenciamento, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida

pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I - A indicação da gleba no quarteirão, com orientação magnética e escala gráfica;

II - Apresentação de certidão de zoneamento:

III - A indicação da divisão de lotes pretendida na área, com a distância métrica da esquina mais próxima e quadro de áreas;

IV - Em casos específicos, quando necessário, o CMP e COMDEMA poderão exigir levantamento planialtimétrico, com a indicação das curvas de nível de metro em metro, cursos de água, mananciais e outros acidentes naturais, bem como a vegetação existente na gleba.

V - Memoriais descritivos da área de origem e das áreas a serem desmembradas, contendo: situação e características do terreno, área total e dos lotes, quarteirão, dimensões, confrontações e distância métrica da esquina mais próxima.

VI - demarcar as edificações existentes.

Parágrafo único. Os imóveis a serem desmembrados deverão ser atendidos por infraestrutura urbana mínima de rede de abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública, bem como da pavimentação do logradouro em toda a extensão das testadas dos lotes a serem criados, ficando os custos dos respectivos projetos e execuções, por conta do proprietário.

Art. 71. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situe o respectivo imóvel.

Parágrafo único. Nos desmembramentos, as edificações existentes na área deverão permanecer sobre um lote que obedeça aos recuos, taxas e índices compatíveis para o zoneamento onde estiver localizado.

TÍTULO II - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 72. Os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão ter seu licenciamento aprovado pelo SIGES, CMP E COMDEMA, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os artigos 57, 64, 65, 66, 67, 68 e 69 desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo 13 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 73. Os crimes cometidos contra a administração pública, no tocante à presente Lei, e suas penalidades, serão regidos conforme Capítulo IX, artigos 50 a 52, e seus respectivos parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

TÍTULO III - DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 74. Considera-se Condomínio por Unidades Autônomas de Terreno o conjunto e unidades de terreno juridicamente autônomas, de propriedade e uso privativo, destinado à edificação, constituídas sobre uma determinada área, que permanece una e indivisível, e na qual existem, também, as partes e equipamentos comuns, perfeitamente individualizados, pertencentes aos mesmos condôminos, segundo frações ideais preestabelecidas e regramento determinado em convenção de Condomínio devidamente registrada no Ofício de imóveis, conjuntamente com o próprio empreendimento. As vias de circulação e acessos internos são privados e sua integração à malha viária urbana será através de local específico e acesso restrito, possuindo fechamento externo e pórtico, sendo toda a infra-estrutura e os serviços correspondentes realizados e custeados, segundo regulamento interno próprio, pelos próprios moradores, representados através da associação de proprietários legalmente constituída.

Art. 75. Nos condomínios por unidades autônomas de terreno, as construções deverão obedecer ao regramento geral desta presente Lei, no que se refere aos dispositivos de controle de edificações.

§ 1º O regime legal a ser adotado nestes condomínios deverá ser no mínimo igual a este PDM, podendo, no entanto ser mais restritivo. Este controle, mais restritivo, deverá ser efetuado através de convenção de condomínio pela administração do mesmo.

§ 2º Os Condomínios deverão seguir os seguintes princípios:

I - Requerer licenciamento ambiental para a atividade;

II - Apresentar laudo de cobertura vegetal contendo: planta topográfica, levantamento planialtimétrico com as divisas da gleba, demarcando a implantação das edificações dentro de Perímetros Edificáveis, com curvas de nível, de metro em metro, indicando com exatidão em escala apropriada, cursos d água, nascentes, açudes e outros acidentes naturais, bem como a vegetação existente da área anotando, enumerando e identificando as espécies daquelas previstas para supressão.

III - Perímetro edificável consiste na projeção das áreas passíveis de receberem edificações dentro de uma unidade autônoma de terreno.

IV - As edificações a serem executadas nos perímetros edificáveis, bem como as executadas condominialmente, deverão obedecer às disposições da "PARTE IV - DO PLANO REGULADOR"; sendo o Índice de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação calculados sobre as respectivas áreas privativas de cada unidade autônoma.

V - O afastamento mínimo em qualquer ponto entre os Perímetros Edificáveis deverá obedecer ao equivalente a duas vezes o recuo lateral mínimo exigido, conforme o número de pavimentos para o zoneamento;

VI - As áreas de preservação permanente não serão computadas para calculo de índice de aproveitamento e taxa de ocupação;

VII - Os Condomínios por Unidade Autônoma de Terreno deverão possuir no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) de área de uso comum (vias, instalações, áreas institucionais, de recreação e verdes), priorizando-se, nestas, as áreas de preservação ambiental;

VIII - Nestes Condomínios deverão ser obedecidas as faixas "non aedificandi".quando da passagem de redes pluviais ou de esgoto sanitário.

IX - O número máximo de unidades autônomas de terreno, nestes condomínios, será obtido pela divisão da área total do terreno pela área do lote mínimo permitido para a zona a qual pertence, conforme ANEXO 5;

X - As áreas institucionais deverão ser, no mínimo, de 10% (dez por cento) da área total da gleba, podendo se localizar fora do perímetro da mesma, Este percentual poderá estar inserido nos 35% (trinta e cinco por cento) previstos no inciso VII;

Parágrafo único. Caso o proprietário opte por doar a área institucional (10%) fora da área do empreendimento,

Deverá atender aos seguintes itens:

1 - a área a ser oferecida deverá ser de interesse público e ter parecer favorável do CMP e COMDEMA

2 - a área oferecida não poderá ser total ou parcialmente APP, ou ter sua ocupação inviabilizada total ou parcialmente por qualquer motivo.

3 - a área a ser oferecida, independente da metragem, deverá ter valor venal total equivalente a no mínimo o valor venal total da área original.

4 - as equivalências de valores venais deverá ser estabelecida pelo parâmetro de terra nua, ou seja sem considerar qualquer valoração sobre as áreas, advinda do futuro investimento a ser realizado

5 - se manifestado o interesse pela permuta, por parte do município, o empreendedor poderá apresentar projeto com a inclusão da área institucional na área parcelável, reduzindo assim o percentual total das áreas de uso comum ou publicas de 35% para 25%..

XI - As áreas verdes deverão ser, no mínimo, de 15% (quinze por cento) da área total da gleba podendo este percentual estar inserido nos 35% (trinta e cinco por cento) previstos no inciso;

XII - Estão isentos do atendimento aos incisos X e XI as propriedades com área de até 4.000m² (quatro mil metros quadrados).

Art. 76. Os condomínios por unidades autônomas, na zona rural, terão a cota ideal de terreno, por economia, de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. As áreas de preservação permanente - APP não computam para o cálculo da cota ideal.

TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 77. Aprovado o projeto de parcelamento do solo ou de constituição de condomínio por unidade de terreno, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário, atendendo às exigências estabelecidas, respectivamente, pelas Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 78. Os contratos relativos à comercialização de unidades que vierem a ser estabelecidos pelo empreendedor deverão ser realizados conforme dispõe o Capítulo VII, artigos 25 a 36, e seus respectivos parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979.

Art. 79. Ficam reconhecidos, segundo a figura jurídica correspondente, os loteamentos e condomínios por unidades autônomas de terreno já existentes no município por ocasião da promulgação da Lei do Plano Diretor.

PARTE VI - DOS MECANISMOS DE CONTROLE URBANO

TÍTULO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 80. Buscando evitar os vazios urbanos sem nenhuma função social, meramente especulativos, que acabam gerando crescimento desordenado e buscando a otimização dos recursos investidos em infra-estrutura urbana, o Município poderá aplicar o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, relativo ao parcelamento, edificação ou utilização compulsória de imóveis.

Art. 81. Para fins do disposto no artigo 80, são passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória:

I - Glebas inclusas no perímetro urbano, ou localizadas em núcleos urbanos, servidas por infraestrutura urbana, ou seja, pavimentação, redes de energia elétrica e telefone, água e esgoto, com mais de 1.000,00m² (um mil metros quadrados);

II - Lotes urbanos, servidos por infraestrutura urbana, com mais de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

III - Edificações que, a critério do Município, através de estudo fundamentado e ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor, não estejam cumprindo sua função social ou o Plano Diretor.

Art. 82. As zonas em que se aplicam o disposto nos artigo 80 e 81 desta Lei, dependerão de estudo prévio dos órgãos responsáveis do Município, o que justificará a necessidade e será objeto de lei específica.

Art. 83. Configurada a não utilização ou subutilização (pouca utilização) de gleba, lote ou edificação, o Município, mediante notificação, concederá o prazo de 01 (um) ano, a contar da notificação, para que o proprietário apresente projeto de utilização e, a partir daí, 02 (dois) anos para que se iniciem as obras pertinentes.

§ 1º A notificação será averbada no Cartório do Registro de Imóveis.

§ 2º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Município, ao proprietário do imóvel, ou quem tenha poderes de gerência geral ou administração, quando se tratar de pessoa jurídica;

II - por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 3º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, com parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor, poderá o Município aceitar a execução em etapas, definidas na aprovação do projeto.

§ 4º Em qualquer caso, o projeto apresentado para aprovação deverá compreender o empreendimento como um todo.

Art. 84. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista nesta lei, sem interrupção de quaisquer prazos, aos seus sucessores legais.

TÍTULO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 85. No caso do não cumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no artigo 83, ou não sendo cumpridas as etapas previstas, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º A alíquota a ser aplicada de acordo com o "caput" do artigo, a cada ano, será de 2 (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 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 82.

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

TÍTULO III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 86. Quando decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pela Câmara de Vereadores, e, cumpridas as demais exigências legais, serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais.

§ 2º O valor real da indenização será estabelecido tomando-se como a base de cálculo do IPTU ou resultado de avaliação técnica, necessariamente mediante acordo judicial.

§ 3º Para fins do estabelecimento do valor real, não será computada valoração do imóvel em função de obras realizadas na área pelo Município, após a notificação de que trata o artigo 80 desta Lei, bem como não serão computadas expectativas de ganho, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º Os títulos de que trata este artigo não poderão ser usados para pagamento de tributos e taxas.

§ 5º O Município procederá o adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, a contar da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município, ou através de concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório, nos termos da legislação pertinente.

§ 7º Em qualquer caso, a finalidade para ocupação do imóvel deverá ter parecer favorável do Conselho Municipal do Plano Diretor e deverá ser objeto de divulgação e discussão com a comunidade, nos termos da Lei Federal nº 10.257, 10 de julho de 2001.

§ 8º Permanecem mantidas para o adquirente do imóvel, nos termos do § 6º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas no artigo 81 desta Lei.

Art. 87. Poderá o Município, em caso de interesse público e necessidade de agilizar o procedimento, substituir a desapropriação da área com títulos da dívida pública, por outros instrumentos legais, previsto no presente Plano.

TÍTULO IV - DO USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

Art. 88. Mesmo as áreas usucapidas, mediante o instituto de usucapião especial urbano, estão sujeitas às normas de presente Plano Diretor Municipal.

Art. 89. Em caso do uso ser inadequado, ou que descaracterize as diretrizes do Plano Diretor do Município de Canela, o poder público poderá desapropriar a área usucapida, transferindo os moradores para locais adequados e compatíveis com os interesses locais.

Parágrafo único. Poderá ser licitado o projeto de transferência para a iniciativa privada, sem custas para o Município, mediante o aproveitamento da área ocupada para proposta de investimento de interesse local e de acordo com as diretrizes do presente plano.

Art. 90. Poderá o Município, mediante apresentação de plano especial, urbanizar as referidas áreas de forma adequada e de acordo com o previsto nesta lei.

Art. 91. Terá o poder público municipal, sobre essas áreas adquiridas por usucapião especial urbano, o "direito de preempção" para a aquisição do imóvel.

Parágrafo único. Poderá o Município anuir na venda, desde que o comprador apresente projeto de reutilização da área na forma prevista no presente Plano Diretor ou em caso de continuidade de moradia.

TÍTULO V - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 92. Sobre o direito de superfície incidirão todos os tributos municipais pertinentes, na forma prevista no Código Tributário, bem como fica sujeito o exercício daquele direito às normas do Plano Diretor Municipal.

Art. 93. O direito de superfície abrange o direito de utilização do solo, subsolo e do espaço aéreo relativo ao lote, todos submetidos aos princípios, diretrizes e normas do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Os espaços aéreos ou terrestres destinados à transmissão de energia, telefonia e outras finalidades ficam submetidos à aprovação do Município, observadas as diretrizes e as normas do Plano Diretor, bem como ficam sujeitos à tributação, na forma da lei.

Art. 94. Face à compra de espaços aéreos de prédios vizinhos, exclusivamente para evitar construções futuras, desde que seja para garantir a vista de paisagens, topografias, patrimônio histórico e cultural, ou da beleza de prédios existentes ou a serem construídos, de interesse turístico, pode o Município, mediante apresentação de projeto específico de iniciativa pública ou privada, depois de ouvido Conselho Municipal do Plano Diretor, garantir de forma definitiva o referido direito, mediante projeto de lei, estabelecendo regulamentação administrativa de interesse local.

TÍTULO VI - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 95. Para aquisição de lotes ou glebas para implantação de programas e projetos de interesse público, o Município poderá exercer o "direito de preempção", ou seja, terá a preferência para aquisição de imóveis urbanos, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo único. O prazo de vigência do disposto no "caput" do artigo será de 05 (cinco) anos, renováveis por igual período, a partir de um ano após o decurso de prazo inicial.

Art. 96. O "direito de preempção" será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária ou de qualquer ordem;
II - Execução de 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, parques, áreas de lazer e áreas verdes;

VII - Desenvolvimento do Distrito Industrial;
VIII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
IX - Proteção de áreas ou edificações de interesse, histórico, cultural ou paisagístico;
X - preservação de áreas ou edificações de interesse turístico.

Art. 97. As zonas, com os respectivos lotes urbanos ou áreas, em que se aplica o disposto nos artigos 95 e 96, estão expressas na Planta de Zoneamento ANEXO 2, ou poderão ser fixadas por lei complementar específica ou por decreto, quando se tratar de regulamentação de dispositivos já previstos no Plano Diretor Municipal.

Art. 98. Área urbana ou lote incluso no zoneamento estabelecido de acordo com o artigo 94, quando for objeto de alienação a terceiros, deverá, necessariamente, ser oferecido ao Município.
§ 1º O proprietário ou possuidor notificará o Município de sua intenção, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, permuta, devendo dar conhecimento do negócio, anexando cópia do título de propriedade, croqui da localização do imóvel, bem como proposta do interessado, onde deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, prazo de validade e a existência de ônus reais.
§ 2º O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, doação a parente até terceiro grau, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.
§ 3º O município a qualquer momento poderá emitir certidão declarando não possuir interesse de aquisição do imóvel.

Art. 99. O Município fará publicar, em órgão oficial ou pelo menos em um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.
§ 1º Transcorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias, sem que o Município manifeste a intenção da aquisição do imóvel, poderá o proprietário realizar livremente a alienação, nas condições da proposta apresentada.
§ 2º Realizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público da alienação do imóvel.
a) Em caso de descumprimento do presente parágrafo será aplicada multa de 03% (três por cento) sobre o valor da venda.
§ 3º A alienação processada em valores inferiores ao da proposta apresentada, ou tendo o Município sido preterido no seu direito, poderá o Município depositar o preço e demais despesas do ato de transferência, havendo para si o imóvel, se o requerer no prazo de dezoito meses, a contar do registro do ato no cartório de registro de imóveis.
§ 4º Ocorrida a hipótese prevista no § 3º, 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.

Art. 100. Caso o Município discordar do preço constante na proposta, e não ocorra composição amigável entre as partes, poderá requerer o arbitramento judicial do valor, na forma da lei.
Parágrafo único. No arbitramento do valor, não será considerado a valorização decorrente de investimentos públicos na área, após a data de publicação desta Lei.

Art. 101. O prazo a que se refere o § 1º do artigo 99, será de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da proposta, mediante protocolo.

Art. 102. Poderá o Município terceirizar o pagamento da alienação da área objeto de direito de preferência, licitando projeto específico pelo qual motivou a incidência do referido instituto, assumindo a empresa vencedora o pagamento da área.

Art. 103. O Município poderá anuir na venda da área objeto de direito de preferência, desde que o comprador venha, mediante apresentação de projeto, cumprir os objetivos da preempção.

TÍTULO VII - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 104. Em toda área inclusa no perímetro urbano, nos núcleos urbanos e na zona rural, o "direito de construir" poderá ser exercido acima dos limites estabelecidos pelo índice de aproveitamento (IA), e desde que respeitados os demais dispositivos de controle construtivo para a respectiva zona de uso previsto no Plano Diretor Municipal, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 105. Para atendimento ao disposto no artigo acima, fica criada, para todo Município de Canela, a Área de Solo Criado (ASC), que se constitui em uma área "fictícia" que, anexada à área do lote original, permite se edificar sobre a mesma, acima dos limites previstos na respectiva zona de uso.

Art. 106. O valor por m² (metro quadrado) da ASC é aquele constante na planta de valores do Município vigente para a respectiva zona

Art. 107. A contrapartida referida no artigo 104 poderá ser realizada em dinheiro (espécie) ou em imóvel (terreno), desde que esteja livre, desembaraçado e sem construção, por valor equivalente ao da ASC do lote a ser edificado, o qual reverterá ao patrimônio público, em local previamente determinado pelo Município, mediante parecer favorável dos Conselhos Municipais do Plano Diretor e de Meio Ambiente (COMDEMA).
Parágrafo único. Os valores arrecadados com a aplicação do presente artigo deverão financiar obras conforme mencionado no artigo 96, incisos I a X da presente lei.

Art. 108. Lei específica estabelecerá os critérios, as zonas de uso, o percentual de índice de aproveitamento (IA) adicional ao permitido e o valor por metro quadrado da ASC, que poderá ser comercializado pelo Município, conforme prevê o artigo 96 da presente lei.

TÍTULO VIII - DAS OPERAÇÕES CONSORCIADAS

Art. 109. 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 cultural, bem como transformações urbanísticas para o desenvolvimento do turismo, o Município poderá

desenvolver operações consorciadas com outros órgãos da administração estadual, federal e com a iniciativa privada.

Art. 110. Considera-se operação consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos órgãos públicos, municipal, estadual, federal, proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Art. 111. As operações urbanas consorciadas poderão ser realizadas nas áreas em que o Município já exerce o direito de preferência, nas previstas no artigo 108, bem como em outras a serem determinadas por lei.

Art. 112. Poderão ser previstas nas operações consorciadas, entre outras medidas:
I - modificação do índice de aproveitamento (IA), desde que não ultrapasse em 20% (vinte por cento) ao estabelecido pela zona de uso onde serão implementadas as operações consorciadas;
II - Alteração das características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações nas normas de edificação, considerado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA), delas decorrentes;

Art. 113. Lei específica e individual a cada operação estabelecerá os critérios e procedimentos para as operações 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 Impacto Ambiental, se for o caso;
VI - A contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no artigo 112, incisos I, II da presente lei.
VII - A forma de controle da operação será obrigatoriamente compartilhada com a sociedade civil organizada, através de parecer favorável da Comissão Técnica do C-PDDI.
Parágrafo único. A Lei específica de que trata o "caput" deste artigo deverá respeitar o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Art. 114. Serão consideradas Operações Urbanas Consorciadas as edificações que mantenham, em seu projeto, o "estilo arquitetônico predominante", e que tem a finalidade de efetivar a transformação urbanística estrutural da cidade de Canela, com vistas ao cumprimento de sua diretriz fundamental.

Art. 115. Ao Conselho Municipal do Plano Diretor é o órgão responsável para julgar se as edificações se enquadram no "estilo arquitetônico predominante".

TÍTULO IX - DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 116. Fica o poder público municipal autorizado a conceder, mediante Escritura Pública, ao proprietário de imóvel urbano ou rural, a título de indenização, exercer em outro local, e/ou alienar a terceiros, o "direito de construir" previsto nesta lei, quando o referido imóvel for considerado necessário, para fins de:
I - implantação de via pública; logradouros ou vias de circulação, passagem de pedestres e similares, parcial ou total;
II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, e habitação de interesse social;
IV - Implantação de programas de caráter social e comunitário;
§ 1º O "direito de construir" será transferido para outro local, mediante a transferência do índice de aproveitamento (IA), do lote ou área, de que foi cerceado o "direito de construir", e para fins de apuração deste índice, deverá ser considerada a zona a que o imóvel pertença e, havendo mais de uma, deverá ser feita uma média simples, (área do lote, em igual percentual, multiplicado pelo índice da(s) zona(s) a que o mesmo faz divisa. Excepcionalmente nos casos de lotes ou área objeto de parcelamento do solo regular (aprovado pelo Município e registrado na Cartório de Imóveis), sendo o mesmo considerado APP, portanto sem índice construtivo (IA), será considerado o índice da zona mais próxima e, em havendo mais de uma, deverá ser feita uma média equivalente, na proporção das divisas com as respectivas zonas.
§ 2º A transferência do "direito de construir" poderá ser exercida em área ou lote inclusos no perímetro urbano ou rural do Município, em qualquer zona de uso, respeitando-se o limite máximo de até 20% (vinte por cento) do estabelecido para os mesmos, bem como as demais limitações impostas pelos "requisitos urbanísticos" previstos nesta lei. Atingido este percentual, a "transferência do direito de construir" deverá ser utilizada em outro lote, e assim sucessivamente, até a transferência total.
§ 3º Quando a transferência do "direito de construir" for exercida em zonas de usos diferentes daquela em que foi cerceado o referido direito, com índice de aproveitamento (IA) e valores diferentes, deverá ser estabelecida uma equivalência de acordo com a planta de valores do Município vigente à época da negociação, devendo constar na respectiva Escritura Pública a forma de negociação.

Art. 117. O Município regulamentará, através de decreto, os demais procedimentos necessários para a "transferência do direito de construir" em outro local, quando os imóveis se enquadrarem no artigo 105, da presente lei.

TÍTULO X - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Art. 118. Fica instituído o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com o objetivo de estabelecer, previamente, os efeitos positivos e negativos resultantes de empreendimentos, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, de conformidade com os artigos 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade.

Art. 119. Estão sujeitos à elaboração do EIV, para aprovação dos respectivos projetos e o consequente licenciamento das obras, os seguintes empreendimentos e atividades:
I - a construção de prédios, públicos ou privados, de qualquer uso e finalidade, com área construída superior a 8.000,00m² (oito mil metros quadrados);

II - Aeroportos, ferrovias e rodovias expressas ou de características diversas das previstas na legislação municipal;
III - Terminais rodoviários, postos de abastecimento, postos de serviços com qualquer área;
IV - Instalações industriais em que sejam fabricados produtos químicos que possam afetar a saúde, a segurança da população e o meio ambiente, com qualquer área;
V - outros empreendimentos ou atividades que possam gerar efeitos negativos quanto "à qualidade de vida da população residente na área e nas suas proximidades";
VI - Parques de lazer e recreação, locais públicos, casas noturnas (boates, casa de shows, bares e assemelhados) com qualquer área;
VII - As indústrias localizadas fora da ZONA INDUSTRIAL - ZI, com qualquer área;
VIII - Parcelamentos do solo na forma de loteamentos (abertos ou fechados) e condomínio de lotes por unidades autônomas, com mais de 50 unidades.

Art. 120. O EIV analisará os efeitos positivos e negativos do novo empreendimento ou atividade, quanto à "qualidade de vida da população", levando em consideração obrigatoriamente os seguintes aspectos:
I - conforto, tranquilidade, segurança e bem - estar da população;
II - Valorização ou desvalorização imobiliária;
III - Adensamento populacional;
IV - Uso e ocupação do solo;
V - geração e ou aumento de tráfego;
VI - Demanda por transporte público;
VII - Equipamentos urbanos e comunitários;
VIII - Ventilação e iluminação, no entorno, e níveis sonoros;
IX - Paisagem urbana, patrimônio natural, cultural e turístico;
X - outros elementos que, por ventura, venham interferir no entorno do empreendimento, por definição do SIGES.
§ 1º Aos documentos constantes no (EIV) será dada necessária publicidade e deverão estar disponíveis para consulta, no órgão responsável da Prefeitura Municipal, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.
§ 2º O (EIV) tem a finalidade de assegurar o cumprimento dos princípios e diretrizes deste plano e não substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), exigido pela legislação ambiental vigente.

Art. 121. No caso do (EIV) demonstrar carência ou interferência negativa de qualquer um dos itens previstos no artigo 120, incisos I a X, o Município indeferirá o projeto e/ou a licença pretendida, até que sejam sanados os problemas, sempre sob responsabilidade do interessado, sem qualquer tipo de indenização por parte do Município.
Parágrafo único. Neste caso, cabe ao interessado interpor recurso, num prazo de 30 (trinta) dias, que deverá ser apreciado pelo SIGES.

Art. 122. Se ficar constatado, pela autoridade municipal, que houve omissão ou manipulação de informações na elaboração do (EIV) da obra a qual o mesmo se refere, esta ficará suspensa automaticamente pelo prazo de 12 meses (doze) meses, a título de penalidade.
§ 1º A suspensão prevista no presente artigo valerá para qualquer tipo de uso ou projeto, que por ventura venha a ser pretendido sobre o imóvel (prédio, lote, gleba ou outros), inclusive parcelamento.
§ 2º O (EIV) terá validade apenas para a atividade a que se pretenda implantar num determinado imóvel ou área e vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses; após esse período, deverá ser feito novo estudo.

PARTE VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 123. Salvo disposição em contrário, serão examinados, de acordo com a legislação vigente à época de sua protocolização, os processos administrativos de projeto de edificação, parcelamento de solo e licenciamento de construção, devendo ser respeitados os prazos para início e conclusão das obras já estabelecidas na presente lei.
§ 1º As modificações de projeto de edificação cujas obras foram iniciadas serão examinadas de acordo com a legislação em vigor na data da apresentação das propostas de modificação.
§ 2º Obra iniciada é aquela cujas fundações estejam concluídas e desde que executadas de forma tecnicamente adequada à edificação licenciada.
a) O prazo máximo para a conclusão das fundações é de um ano.

Art. 124. Os processos administrativos de modificação de projetos, com aprovação já concedida, de acordo com o traçado e o regime urbanístico e o dos equipamentos urbanos, vigente antes da vigência desta Lei, serão examinados segundo esse mesmo traçado e regimes, desde que a modificação decorra, comprovadamente, da necessidade de adequação do projeto aprovado à gleba ou lote de terreno ao qual se destina:
I - Por motivo de divergências com assentamentos registrados, as quais tenham sido objeto de processo judicial de dúvida, de retificação ou de anulação, na forma dos artigos 196 a 216 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
II - Em razão de superveniente decisão judicial, que altere a configuração da gleba ou do lote de terreno, ou declare a aquisição de domínio.
Parágrafo único. Para efeitos deste artigo, a construção deverá ser licenciada e as obras deverão ser iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado da data de publicação da decisão judicial de que se tratar. Antes de espirar o prazo o requerente poderá renovar uma única vez por igual período.

Art. 125. Ficam definidos os seguintes prazos para a elaboração de projetos e regulamentações a partir da publicação desta Lei:
I - 24 (vinte e quatro) meses para reestruturação do Sistema de aprovação de Projetos e revisão da presente lei.
II - 24 (vinte e quatro) meses para implantar o Sistema de Informações com acesso público por sistema de rede mundial de computadores.
III - 24 (vinte e quatro) meses para a normatização do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 126. Será objeto de Decreto do Poder Executivo as matérias que tratem de:
I - Regulamentação do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento e criação de comissões técnicas;
II - Parâmetros e critérios de monitoramento não constantes nesta Lei.

Art. 127. O município em caráter excepcional e revogável, poderá conceder o direito de construção de pórticos em via pública, para demarcação de empreendimentos urbanísticos, bairros, loteamentos.
I - A concessão deverá preservar o direito de ir e vir dos cidadãos acima de tudo.

II - para deliberação deverá existir uma associação ou empresa, pessoa jurídica, que assuma o ônus de aprovação do projeto, construção e manutenção da edificação.

Art. 128. Pórticos de acesso a condomínios-prédio, guaritas de segurança poderão ocupar as áreas de recuo obrigatório desde que não ultrapassem a área de projeção de cobertura de 6,00 m².

Parágrafo único. A pedido do requerente em casos que houver a necessidade e devidamente justificados, com área superior a 6,00m, deverá ser encaminhado estudo de viabilidade ao CMP.

Art. 129. Estandes promocionais, de venda ou outra utilização, independente da área, serão considerados obras, portanto, deverão respeitar o regime urbanístico, com aprovação de projeto, licenciamento junto à saúde e meio ambiente.

I - Os plantões de venda de empreendimentos imobiliários e os barracos de obra poderão ser projetados junto ao recuo frontal, somente em pavimento térreo e serão consideradas obras, devendo, portanto ser licenciados.

a) para que estas atividades sejam aprovadas o empreendedor deverá manter o tapume junto ao alinhamento do lote, e não ocupando parte do passeio público.

Art. 130. Serão objeto de Resolução, Deliberação ou Parecer do CMP as matérias que versem sobre:

I - Ajustes nos limites das Áreas Urbanas e Rural; Áreas e Lugares de Interesse Cultural, Histórico e Áreas de Proteção do Ambiente Natural;

II - Regulamentações referentes ao parcelamento do solo e a obras em geral, especificamente:

a) Padrões para equipamentos comunitários e sua proporcionalidade em face da densidade;

b) Padrões para projetos e execução de obras referentes à pavimentação, posteamento e arborização das vias de circulação e tratamento de praças.

III - Ajustes no traçado das vias e dos equipamentos constantes do PDM, inclusão de novas vias e novos equipamentos, dimensionados e localizados de acordo com os padrões determinados em lei;

IV - Alteração do regime urbanístico;

V - Identificação, hierarquização e classificação das vias existentes;

VI - Alteração da hierarquia e função das vias de acordo com o ANEXO 6;

VII - Padrões especiais de vagas para guarda de veículos referentes a atividades com características diferenciadas;

VIII - Detalhamento de Áreas de Revitalização, salvo alterações de capacidade construtiva;

IX - Conceituação de atividades;

X - Definição de critérios e parâmetros para análise de Projetos Especiais;

XI - Padrões e parâmetros de projetos para condomínios por unidades autônomas.

XII - Edificações com área superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) ou com impacto ao meio ambiente.

XIII - Emitir resoluções, pareceres interpretativos e atos normativos.

Art. 131. Esta Lei entra em vigor imediatamente após a data de sua publicação.

Art. 132. Projetos com protocolo de registro ou com aprovação junto a SMMATU em data anterior a promulgação desta Lei serão avaliados conforme a legislação anterior e terão 6 (seis) meses da promulgação da presente lei para serem iniciados.

Parágrafo único. Considera-se obra iniciada a conclusão das fundações em conformidade com o projeto aprovado.

Art. 133. O não cumprimento dos artigos da presente Lei em sua íntegra acarretará as sanções cabíveis conforme código de edificações e código tributário.

Art. 134. Revoga-se a Lei Complementar Municipal nº 017, de 30 de dezembro de 2008.

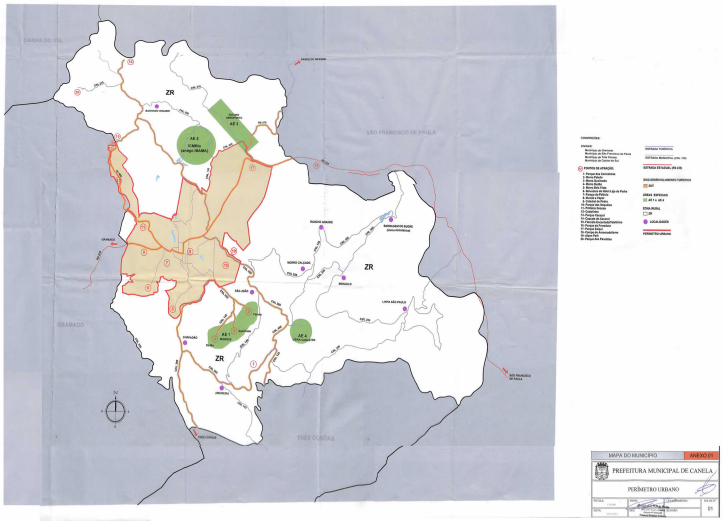
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CANELA.

Constantino Orsolin
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.

Roberto Basei
Secretário Municipal da Administração

(Vide LC 034/2013)
(redação original)



LEGENDA:

ZONAS:

- Bairros do Centro
- Bairros de Rua Comercial de Rua
- Bairros de Três Vendas
- Bairros de Morro Alto e Fu

ÁREAS DE PROTEÇÃO:

- 1. Parque Rio Ribeirinho
- 2. Morro Alto
- 3. Morro Calvário
- 4. Morro Bugre
- 5. Morro Ferro
- 6. Morro do Rio Lajeado
- 7. Morro Pedra Grande
- 8. Morro Cilgar
- 9. Morro Ferro
- 10. Área dos Morros
- 11. Cascata do Caracol
- 12. Cascata
- 13. Cascata do Caracol
- 14. Cascata do Caracol
- 15. Área de Proteção Ambiental
- 16. Parque do Fazendas
- 17. Parque do Ferro
- 18. Parque do Rio Ribeirinho
- 19. Parque do Ferro
- 20. Parque Rio Paraíba

ESTRADAS VICINAIS:

ESTRADAS MUNICIPAIS (PM, VM):

ESTRADAS ESTADUAIS (RS 235):

ÁGUAS:

RIOS PRINCIPAIS, CORREGO CAÇADORA:

AGF

ÁREAS ESPECIAIS:

AE 1 a AE 4

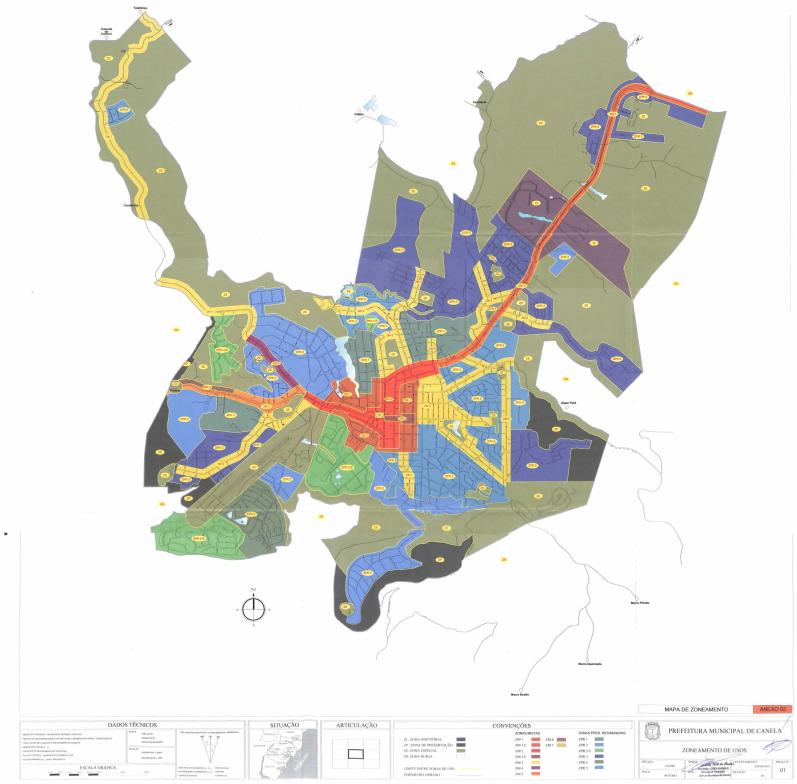
ZONA RURAL:

ZR

SEDE MUNICIPAL:

PERÍMETRO URBANO

MAPA DO MUNICÍPIO	ANEXO 01
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA	
PERÍMETRO URBANO	
ESCALA: 1:25.000	DATA: 2006
DESENHO:	ARQUIVO:
ASSINATURA:	PRANCHA: 01



MAPA DE ZONEAMENTO

ANEXO 02

DADOS TÉCNICOS

MAPA TOPOGRÁFICO - RECAPEAMENTO ASFÁLTICO

PROJETO ARQUITETÔNICO E PAISAGÍSTICO DA PRAÇA DA MATRIZ E PROJETO DE ILUMINAÇÃO E ELETRICIDADE DA PRAÇA

ARQUIVO DIGITAL

ESCALA GRÁFICA: 1:2000 (AR-01)

ESCALA GRÁFICA: 1:2000 (AR-02)

ESCALA GRÁFICA: 1:2000 (AR-03)

ESCALA GRÁFICA: 1:2000 (AR-04)

ESCALA GRÁFICA: 1:2000 (AR-05)

ESCALA GRÁFICA: 1:2000 (AR-06)

ESCALA GRÁFICA: 1:2000 (AR-07)

ESCALA GRÁFICA: 1:2000 (AR-08)

ESCALA GRÁFICA: 1:2000 (AR-09)

ESCALA GRÁFICA: 1:2000 (AR-10)

ESCALA GRÁFICA: 1:2000