NORMA EM VIGOR

LEI Nº 5961, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2015.

INSTITUI O PLANO DIRETOR URBANO AMBIENTAL DE CANOAS, DISPÕE SOBRE O DESENVOLVIMENTO URBANO NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

PARTE I
DA POLÍTICA URBANA E DO DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL

TÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS, ABRANGÊNCIA E DIRETRIZES

Art. 1º Esta Lei institui o Plano Diretor Urbano Ambiental de Canoas (PDUA) como instrumento da Política Urbana.

Art. 2º O PDUA aplica-se à totalidade do território do Município, estabelecendo diretrizes para o Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

Art. 3º O PDUA deverá ser compatível com os seguintes instrumentos:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento da Região Metropolitana de Porto Alegre.

Art. 4º São princípios da Política Urbana do Município, além dos dispostos nos capítulos de Política Urbana da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, da Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, na Lei Orgânica do Município de Canoas e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade:

I - gestão democrática;

II - prevalência do interesse coletivo sobre o interesse particular;

III - cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

IV - desenvolvimento sustentável da economia, da sociedade e do ambiente;

V - universalização do acesso à terra e à moradia regular;

VI - garantia da acessibilidade e da mobilidade.

Art. 5º A Política Urbana do Município, atendendo aos princípios de ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, deverá ser estabelecida de acordo com as seguintes diretrizes gerais:

I - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

II - audiência pública com o Poder Público municipal e a população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

III - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

IV - cooperação entre os governos, a iniciativa privada, os movimentos sociais, as associações de moradores, entidades profissionais e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

V - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua influência;

VI - planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

IX - recuperação dos investimentos do Poder Público que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;

X - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

XI - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

XII - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado à infraestrutura urbana;
d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
f) a deterioração das áreas urbanizadas;
g) a poluição e a degradação ambiental;

XIII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 6º São instrumentos de gestão do PDUA:

I - planos, programas e projetos setoriais;

II - desapropriação;

III - servidão administrativa;

IV - limitações administrativas;

V - tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

VI - instituição de unidades de conservação;

VII - instituição de zonas especiais de interesse social;

VIII - concessão de direito real de uso;

IX - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

X - direito de preempção;

XI - outorga onerosa do direito de construir;

XII - operações urbanas consorciadas;

XIII - transferência do direito de construir;

XIV - regularização fundiária;

XV - demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

XVI - legitimação de posse;

XVII - Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

XVIII - incentivos e benefícios fiscais e financeiros.

Parágrafo único. Legislação específica regulamentará, no que couber, a aplicação dos

instrumentos acima mencionados.

Art. 7º Este PDUA será revisto no prazo de até 10 (dez) anos, com base no Sistema de Monitoramento e de Informações do Município.

CAPITULO I
DOS INSTRUMENTOS

Art. 8º O desenvolvimento territorial do Município dar-se-á por meio deste PDUA, compreendendo os seguintes instrumentos:

I - Instrumentos Complementares;

II - Plano Estratégico;

III - Mapa de Ordenamento Urbano;

IV - Plano Regulador.

Art. 9º São Instrumentos Complementares do PDUA os seguintes Planos Setoriais ou Intersetoriais:

I - Plano Local de Habitação de Interesse Social;

II - Plano de Desenvolvimento Social;

III - Plano de Desenvolvimento Econômico;

IV - Plano de Mobilidade Urbana;

V - Plano Cicloviário;

VI - Plano de Acessibilidade;

VII - Plano de Drenagem Urbana;

VIII - Plano de Esgotamento Sanitário;

IX - Plano de Abastecimento de Água;

X - Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;

XI - Plano Ambiental;

XII - Sistema de Monitoramento;

XIII - Cadastro Técnico Multifinalitário;

XIV - Sistema Municipal de Gestão Urbana (SMGU).

XV - Plano Municipal pela Primeira Infância; (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Parágrafo único. Os Planos Setoriais ou Intersetoriais conterão as diretrizes, definição de políticas e normas setoriais ou intersetoriais.

Art. 10 O Plano Estratégico é o conjunto de estratégias que visam nortear objetivos no tempo e no espaço do Município e o Plano Regulador é o conjunto de normas urbanísticas que disciplinam o uso e a ocupação do solo.

Art. 11 O Plano Estratégico e o Plano Regulador do PDUA são complementados pelos seguintes Anexos:

§ 1º Plano Estratégico:

I - Anexo 1 Mapa de Ordenamento Urbano:

a) Anexo 1.1 Mapa de Divisão Territorial - Macrozonas;
b) Anexo 1.2 Mapa de Ordenamento Urbano - Zonas de Uso.

II - Sistema Viário:

a) Anexo 2 Mapa do Sistema Viário Hierarquizado.

III - Mapa da aplicação dos Instrumentos Urbanísticos:

a) Anexo 3 Áreas Receptoras de Transferência do Potencial Construtivo e Outorga Onerosa do Direito de Construir;

IV - Anexo 7 Classificação Viária:

a) Anexo 7.1 Classificação do Sistema Viário;
b) Anexo 7.2 Perfis Viários:
1. Anexo 7.2.1 Vias Perimetrais - V2;
2. Anexo 7.2.2 Vias Perimetrais - V2;
3. Anexo 7.2.3 Vias Perimetrais - V2;
4. Anexo 7.2.4 Vias Arteriais - V3;
5. Anexo 7.2.5 Vias Arteriais - V3;
6. Anexo 7.2.6 Vias Arteriais - V3;
7. Anexo 7.2.7 Vias Arteriais - V3;
8. Anexo 7.2.8 Vias Arteriais - V3;
9. Anexo 7.2.9 Vias Coletoras - V4;
10. Anexo 7.2.10 Vias Coletoras - V4;
11. Anexo 7.2.11 Vias Coletoras - V4;
12. Anexo 7.2.12 Vias Coletoras - V4;
13. Anexo 7.2.13 Vias Locais - V5 e Acesso ao Lote - V6;

V - Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC)

a) Anexo 8 Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC):
1. Anexo 8.1 Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC);
2. Anexo 8.2 Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC));
3. Anexo 8.3 Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC);
4. Anexo 8.4 Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC);
5. Anexo 8.5 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
6. Anexo 8.6 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
7. Anexo 8.7 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
8. Anexo 8.8 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
9. Anexo 8.9 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
10. Anexo 8.10 Zona Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);

11. Anexo 8.11 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
12. Anexo 8.12 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
13. Anexo 8.13 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
14. Anexo 8.14 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
15. Anexo 8.15 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
16. Anexo 8.16 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
17. Anexo 8.17 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
18. Anexo 8.18 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
19. Anexo 8.19 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
20. Anexo 8.20 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
21. Anexo 8.21 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
22. Anexo 8.22 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
23. Anexo 8.23 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
24. Anexo 8.24 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
25. Anexo 8.25 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
26. Anexo 8.26 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
27. Anexo 8.27 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
28. Anexo 8.28 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
29. Anexo 8.29 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
30. Anexo 8.30 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC).

VI - Anexo 9. Figuras do Planejamento Estratégico:

a) Anexo 9.1 Redes de Energia;
b) Anexo 9.2 Modais Ferroviários, Hidroviário e Aeroviário;
c) Anexo 9.3 Articulações Viárias Regionais;
d) Anexo 9.4 Rede Cicloviária;
e) Anexo 9.5 Áreas de Alagamento;
f) Anexo 9.6 Áreas de Transição;
g) Anexo 9.7 Sistemas de Proteção Contra Cheias;
h) Anexo 9.8 Patrimônio Histórico Cultural;
i) Anexo 9.9 Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
j) Anexo 9.10 Restrições Quanto à Zona de Proteção ao Voo;
k) Anexo 9.11 Diagrama do Sistema Municipal de Gestão Urbana.

§ 2º Plano Regulador:

I - Anexo 4 Atividades:

a) Anexo 4.1 Classificação das Atividades;
b) Anexo 4.2 Atividades Permitidas por Zona de Uso;
c) Anexo 4.3 Atividades que exigem EVU;
d) Anexo 4.4 Atividades que exigem EIV;
e) Anexo 4.5 Padrões urbanísticos para comercialização de GLP.

II - Anexo 5 Padrões Urbanísticos para Edificação:

a) Anexo 5.1 Regime Urbanístico;
b) Anexo 5.2 Parâmetros para Estacionamentos e Carga e Descarga.

III - Anexo 6 Padrões Urbanísticos para parcelamento:

a) Anexo 6.1 Padrões para Loteamentos;
b) Anexo 6.2 Padrões para Desmembramentos;
c) Anexo 6.3 Padrões para Condomínios por Unidades Autônomas.

PARTE II
DO PLANO ESTRATÉGICO

Art. 12 O Plano Estratégico, instrumento básico de definição do modelo de desenvolvimento do Município, é constituído de 8 (oito) estratégias, instrumentos de gestão e pelas plantas de ordenamento urbano:

I - Estratégia de Mobilidade Urbana;

II - Estratégia de Uso do Solo e Estruturação Urbana;

III - Estratégia de Desenvolvimento Econômico;

IV - Estratégia de Infraestrutura e Saneamento;

V - Estratégia de Qualificação Ambiental;

VI - Estratégia de Desenvolvimento Social;

VII - Estratégia de Política Habitacional;

VIII - Estratégia de Gestão Urbana.

IX - Estratégia de Política pela Primeira Infância. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Parágrafo único. As estratégias são constituídas de planos, programas e projetos:

I - planos: instrumento básico no qual terão suporte os programas e projetos;

II - programas: conjunto de ações e projetos para todos os aspectos prioritários com base nas metas a alcançar em médio e longo prazo;

III - projetos: são as intervenções concretas de curto prazo que modelam o rumo até as estratégias desejadas.

TÍTULO I
DA ESTRATÉGIA DE MOBILIDADE URBANA

Art. 13 A Estratégia de Mobilidade Urbana compreende:

I - o processo de articulação do Município com redes, atividades e interesses em diferentes níveis de abrangência, visando integrar Canoas aos múltiplos processos de desenvolvimento regional, compreendendo o MERCOSUL e demais Estados da Federação, o Estado do Rio Grande do Sul e a Região Metropolitana de Porto Alegre;

II - a qualificação e a promoção da distribuição equilibrada do fluxo do transporte urbano na área do Município.

Art. 14 A Estratégia de Mobilidade Urbana compreende os programas:

I - de Integração e Articulação Regional;

II - de Mobilidade Urbana.

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO E ARTICULAÇÃO REGIONAL

Art. 15 O Programa de Integração e Articulação Regional tem como objetivos, de acordo com o modal de transporte específico:

I - viabilizar as articulações rodoviárias pela implantação da ligação metropolitana, através das ruas Antônio Frederico Ozanan e Berto Círio, permitindo a ligação da BR-386 e a RS-118 no Município de Cachoeirinha;

II - viabilizar as articulações hidroviárias pela implantação de estrutura portuária junto às áreas industriais, de forma a promover a integração intermodal e dinamizar os processos logísticos.

III - viabilizar e integração com as rotas prioritárias estaduais, rodovias, ferrovias e hidrovias, de acordo com o planejamento regional e metropolitano.

Parágrafo único. Articulações apresentadas nos Anexos 9.2 e 9.3.

CAPÍTULO II
DO PROGRAMA DE MOBILIDADE URBANA

Art. 16 O Programa de Mobilidade Urbana tem como objetivo promover a mobilidade urbana sustentável no município, sem descuidar da vocação industrial, de polo logístico e de serviços, considerando a localização privilegiada e a infraestrutura de transportes instalada.

Parágrafo único. O objetivo previsto no caput deverá ser alcançado através do adequado planejamento da circulação e da mobilidade, de forma que os eixos de transporte existentes e a serem instalados promovam a integração dos diversos bairros evitando a fragmentação do tecido urbano.

Art. 17 Na implementação do programa da mobilidade urbana serão adotadas as seguintes diretrizes:

I - quanto à estruturação urbana e uso do solo:

a) incentivar a densificação no entorno das estações da TRENSURB como forma de melhor aproveitamento da infraestrutura de transportes existente.

II - quanto à mobilidade da população:

a) promover a mobilidade sustentável através da priorização dos meios de transporte não motorizados e coletivos e da redução das necessidades de deslocamento e dos tempos de viagem da população;

b) melhorar as condições de acessibilidade, em especial para as pessoas com deficiência, através da qualificação dos espaços públicos;

c) estabelecer normas, parâmetros e instrumentos para que o poder público municipal tenha condições de exigir melhores condições de acessibilidade nos espaços públicos da cidade, em especial nos passeios das vias;

III - quanto à malha viária:

a) estabelecer uma malha viária hierarquizada que permita a integração dos diversos bairros

entre si e com os municípios limítrofes e também viabilizar o convívio entre as diversas atividades humanas e econômicas com a interferência necessária para garantir a segurança às pessoas e fluidez no trânsito;

b) identificar prioridades para investimentos de acordo com o impacto positivo sobre a configuração urbana;

c) possibilitar que a BR-116 retome seu papel de eixo estruturador e integrador da cidade a partir da transferência do tráfego de passagem para as vias a leste RS-010 e a oeste BR-448;

d) evitar que o tráfego pesado de carga, principalmente o de cargas perigosas, utilize vias não adequadas para esse fim através do adequado zoneamento de atividades e hierarquização de vias;

e) proporcionar condições para implantação de uma rede cicloviária, permitindo o tráfego de bicicletas com segurança em toda a malha viária do Município;

f) implementar alternativas para solucionar o bloqueio criado pela BR-116 entre o setor leste e oeste da cidade, de forma a permitir o livre trânsito entre os dois setores da cidade, preferencialmente na superfície, priorizando a transposição da rua Domingos Martins e do Anel Viário;

g) implementar alternativas para a linha de trem metropolitano - TRENSURB.

IV - quanto ao transporte coletivo:

a) dotar o Município de infraestrutura que sirva de suporte para uma rede de transporte coletivo multimodal e integrada aos sistemas metropolitanos, partindo da linha da TRENSURB e suas estações como sistema estruturador;

V - quanto à regulação das edificações e polos geradores de tráfego:

a) estabelecer parâmetros para acessibilidade e para estacionamento de veículos de acordo com o tipo de edificação ou atividade.

Art. 18 Compõe a Estratégia de Mobilidade Urbana os seguintes planos e programas:

I - Plano de Mobilidade Urbana, o qual deverá contemplar:

a) os serviços de transporte público coletivo;

b) a circulação viária;

c) a infraestrutura do sistema de mobilidade urbana;

d) a acessibilidade para pessoas com deficiência e restrição à mobilidade;

e) a operação e o disciplinamento da distribuição de bens e de atividades de carga e descarga;

f) os polos geradores de tráfego;

g) as áreas de estacionamento públicos e privados, gratuitos ou onerosos;

h) as áreas da cidade e os horários que tenham acesso e circulação restrita ou controlada;

i) os mecanismos e instrumentos de financiamento do transporte público coletivo e da infraestrutura de mobilidade urbana;

j) a sistemática de avaliação, revisão e atualização do Plano de Mobilidade Urbana.

II - Programa de Reestruturação do Transporte Coletivo, o qual deverá contemplar:

a) a criação de sistema integrado de transporte baseado na racionalização das linhas existentes e nas necessidades dos usuários;

b) a melhoria da circulação viária e da fluidez na área central da cidade;

c) a integração entre as linhas e também com o sistema metropolitano;

d) a operação em sistema tronco-alimentado que promova maior eficiência operacional;

e) transferência tecnológica e capacitação de recursos humanos do órgão municipal responsável pelos transportes e mobilidade.

f) mudanças tecnológicas no processo de planejamento dos transportes públicos coletivos, na infraestrutura viária e no controle da frota;

~~g) elaboração de edital de licitação para acompanhamento do processo de seleção de operadores para prestação de serviços de transporte urbano de passageiros em regime de concessão.~~

g) elaboração de edital de licitação para acompanhamento do processo de seleção de operadores para prestação de serviços de transporte urbano de passageiros em regime de concessão e permissão. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

III - Programa de Circulação Viária, que abrange os gravames, os projetos e as obras de implementação da malha viária, inclusive das ciclovias e vias de pedestres, devendo contemplar ainda:

a) projeto de sinalização viária;
b) cadastramento informatizado da sinalização e de acidentes de trânsito;
c) sistemas inteligentes de controle de semáforos e de tráfego;
d) capacitação dos recursos humanos;
e) definição de prioridades, metas e fontes de recursos.

IV - Programa de Acessibilidade com definição de normas e padrões para acessibilidade de pessoas com deficiência nos espaços públicos e privados e nos sistemas de transporte público;

V - Programa de Educação para o Trânsito com definição de estratégias para campanhas de humanização do trânsito, envolvendo todos os meios disponíveis e em trabalho integrado com as soluções de engenharia de tráfego e as ações de fiscalização;

VI - Programa de Garagens e Estacionamentos com definição de parâmetros para estacionamentos públicos nas áreas mais densificadas, bem como implementação de incentivos legais à construção de garagens;

VII - Plano Cicloviário o qual deverá contemplar:

a) implantação da rede cicloviária nas vias estruturais definidas neste PDUA;
b) definição de parâmetros para novos loteamentos e perfis viários de acordo com os definidos neste PDUA;
c) definição de uma rede alimentadora e de equipamentos de apoio;
d) estabelecer um programa de gestão da rede, englobando a manutenção dos equipamentos e sua ligação com programa de educação para o trânsito;
e) definição de um plano de ação para a implantação da rede cicloviária.

Parágrafo único. Articulações ilustradas nos Anexos 2 e 9.4.

Art. 19 A implementação da Estratégia de Mobilidade Urbana dar-se-á por ações, em especial referentes à:

I - transição entre o sistema viário local e regional:

a) implantação das vias marginais e perimetrais que constituem o anel viário norte e sul;
b) detalhamento dos pontos de intersecção;
c) transposição das rodovias;
d) novos acessos ao Município;

II - articulação do sistema viário local:

a) implantação das vias arteriais;

b) implantação do anel viário central;
c) implantação das travessias Leste-Oeste na BR-116;

III - definição da hierarquia e função das vias;

IV - consolidação e expansão da malha urbana, através da:

a) articulação da malha viária;
b) definição da malha viária estruturadora;
c) ocupação gradativa dos vazios urbanos;

V - qualificação do sistema de articulação local:

a) paisagismo e arborização;
b) mobiliário urbano, sinalização e iluminação pública;
c) pavimentação viária;
d) ciclovias e bicicletários;
e) travessias de pedestres.

TÍTULO II
DA ESTRATÉGIA DE USO DO SOLO E ESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 20 A Política Municipal de Uso do Solo e Estruturação Urbana tem como objetivo geral promover o ordenamento da ocupação do solo público e privado, a estruturação urbana da cidade e a integração metropolitana.

Art. 21 São diretrizes gerais da Política Municipal de Uso do Solo e Estruturação Urbana:

I - identificar as tendências de crescimento, com base na evolução urbana da cidade e nos condicionantes ambientais e físicos do território;

II - alcançar a qualidade do espaço urbano viabilizando o atendimento das necessidades básicas da população no que se refere às questões trabalho, lazer, cultura, segurança e saúde;

III - consolidar a conformação bidirecional de crescimento, buscando um modelo de estruturação urbana com integração do uso do solo, sistema viário e transportes, respeitando as restrições ambientais;

IV - estimular a relação da cidade com os rios dos Sinos e Gravataí, potencializando as atividades de lazer e logística, respeitando o meio ambiente;

V - consolidar a integração da cidade com as demais áreas da Região Metropolitana de Porto Alegre, através da organização e planejamento do território visando ao interesse comum.

Art. 22 A implementação da Estratégia de Uso do Solo e Estruturação Urbana dar-se-á a partir da elaboração do projeto de qualificação do centro da cidade, contendo, no mínimo, as seguintes ações:

I - valorização dos marcos culturais e históricos;

II - adequação da infraestrutura;

III - adequação do mobiliário urbano e passeios públicos;

IV - melhoria da integração das estações da TRENSURB com o entorno urbano;

V - melhoria do fluxo de pedestres e o trânsito de veículos;

VI - incorporação das propostas do Programa de Requalificação do Centro de Canoas;

VII - priorização de atividades empreendedoras e legais.

Art. 23 Constituem a Estratégia de Uso do Solo e Estruturação Urbana os programas:

I - Programa do Uso do Solo Público;

II - Programa do Uso do Solo Privado;

III - Programa de Integração Metropolitana.

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA DO USO DO SOLO PÚBLICO

Art. 24 O Programa do Uso do Solo Público tem como objetivo:

I - melhorar as condições ambientais e da paisagem urbana pelo ordenamento e disciplinamento do uso dos espaços públicos, da superfície, do espaço aéreo e do subsolo por atividades, equipamentos, infraestrutura, mobiliário e outros elementos;

II - ordenar e disciplinar a comercialização de produtos, realização de eventos e demais atividades, subordinados a preservação da qualidade e identidade urbana;

III - utilizar os espaços públicos, prioritariamente para a circulação e o encontro da população.

Art. 25 Na implementação do Programa do Uso do Solo Público serão adotadas as seguintes diretrizes:

I - promover a implantação e adequação da infraestrutura urbana necessária para o deslocamento e convívio da população;

II - implementar normas e critérios para a implantação de atividades e equipamentos de infraestrutura de serviços públicos, mobiliário urbano e outros elementos;

III - possibilitar a outorga, concessão ou permissão de usos onerosos dos espaços públicos do Município para a implantação de equipamentos de infraestrutura de serviços públicos, mobiliário urbano e outros elementos;

IV - coordenar e monitorar as ações das concessionárias de serviços públicos e dos agentes públicos e privados na utilização do espaço público, mantendo cadastro e banco de dados atualizado.

CAPÍTULO II
DO PROGRAMA DO USO DO SOLO PRIVADO

Art. 26 O Programa do Uso do Solo Privado tem como objetivo disciplinar e ordenar a ocupação do solo privado, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação, a edificação, o parcelamento do solo e a configuração da paisagem urbana.

Art. 27 Na implementação do Programa do Uso do Solo Privado serão adotadas as seguintes diretrizes:

I - identificar áreas para adensamento, consolidação, renovação, revitalização e restrição ao crescimento urbano;

II - estimular a densificação controlada, associada à utilização racional da infraestrutura instalada e da oferta de equipamentos urbanos e comunitários, evitando a ocupação de áreas impróprias para fins urbanos;

III - estimular a densificação orientando a ocupação do solo de forma a privilegiar a ocupação de vazios urbanos e a renovação de áreas junto às estações da TRENSURB;

IV - simplificar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

V - estimular o desenvolvimento de novas centralidades, através da implantação de atividades geradoras de emprego e renda, densificação e localização de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

VI - estimular a miscigenação de áreas urbanas com atividades que possam trazer benefícios no equilíbrio da densificação, auxílio na segurança dos bairros e inibição da segregação socioespacial;

VII - estabelecer regulamentação especial para áreas urbanas com características e/ou destinadas a usos especiais, observadas as restrições quanto às zonas de ruído e de proteção ao vôo do aeródromo;

VIII - segregar atividades de incompatibilidade ambiental e sanitária com outros usos, ou que demandem infraestrutura urbana diferenciada;

IX - reconhecer a cidade informal existente e realizar as ações necessárias para a regularização das áreas irregulares, não eximindo responsabilidades civis e criminais e a destinação das áreas públicas, sob a forma de imóveis, obras ou valor em moeda corrente a ser destinado ao Fundo Municipal de Urbanismo (FMU);

X - estabelecer normas urbanísticas especiais compatíveis com a realidade socioeconômica das populações de baixa renda;

XI - utilizar racionalmente o território, considerando sua vocação e infraestrutura, mediante controle da implantação e funcionamento de atividades que venham a ocasionar impacto ao meio ambiente urbano.

Parágrafo único. Diretrizes nos Anexos 1.1, 1.2 e 9.10.

CAPÍTULO III
DO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO METROPOLITANA

Art. 28 O Programa de Integração Metropolitana tem como objetivo articular o Município de Canoas com as ações e as políticas que envolvem os municípios da Região Metropolitana.

Art. 29 Na implementação do programa de integração metropolitana serão adotadas as

seguintes diretrizes:

I - desenvolver projetos articulados com os municípios da Região Metropolitana;

II - implementar ações e políticas envolvendo os municípios vizinhos em especial as que se referem ao transporte, uso do solo e saneamento;

III - implementar novas ligações viárias com os municípios vizinhos.

Art. 30 A implementação da Estratégia de Uso do Solo e Estruturação Urbana dar-se-á a partir das seguintes ações:

I - planos:

a) Plano de Integração Metropolitana;
b) Plano Regulador do solo privado;
c) Plano Regulador dos elementos que equipam ou compõem o espaço Público;

II - projetos de equipamentos urbanos:

a) centro administrativo municipal;
b) universidade pública;
c) novo cemitério;
d) estádio municipal;
e) parque náutico, área de lazer e esportes na orla do Rio dos Sinos;
f) centro de eventos municipal, complexo esportivo e de lazer;
g) previsão de áreas para equipamentos urbanos de infraestrutura urbana.

TÍTULO III
DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 31 A Estratégia de Desenvolvimento Econômico compreende as ações que buscam o crescimento econômico do Município associado à melhoria das condições de vida da população.

Art. 32 São diretrizes gerais da Política de Desenvolvimento Econômico Articuladas ao Desenvolvimento Urbano e Ambiental:

I - redução dos desequilíbrios econômicos e sociais;

II - inserção competitiva e modernização produtiva;

III - priorização e estímulo de atividades geradoras de emprego e renda procurando maior diversificação da matriz produtiva.

Art. 33 A Estratégia de Desenvolvimento Econômico deve ser implementada a partir das seguintes ações de caráter geral:

I - fortalecimento da articulação regional com vistas a desenvolver planos integrados levando em conta a questão da complementaridade econômica;

II - elaboração do plano de atração de investimento ao Parque Canoas Inovação Guajuviras;

III - criação da comissão de desenvolvimento da Plataforma Logística de Canoas, com vista à atração de novos investimentos, contando com parceria do setor privado;

IV - fortalecimento e articulação da base produtiva local, disponibilizando informações como instrumento de fomento para investimentos e negócios;

V - articulação de ações para a ampliação da capacitação profissional, em especial nas áreas prioritárias de desenvolvimento socioeconômico do Município;

VI - articulação de ações para atração de investimentos para operações de logística/industrial junto a Tabaí-Canoas;

VII - implementação das propostas da Carta de Canoas, dentre as quais:

a) fomentar e reservar áreas para operações de logística (Tabaí-Canoas e Av. Frederico Ozanan);
b) ampliar o Distrito Industrial Jorge Lanner;
c) concretizar o Parque Canoas Inovação;
d) implementar a zona industrial da Av. Berto Círio;
e) promover o Empreendedorismo e o Desenvolvimento Tecnológico.

Art. 34 São indicadores para monitoramento e avaliação do Desenvolvimento Econômico os indicadores socioeconômicos produzidos por instituições idôneas e de abrangência, no mínimo, estadual, dentre os quais:

I - Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M);

II - Índice de Desenvolvimento Socioeconômico (IDESE).

CAPÍTULO I
DOS PROGRAMAS, PROJETOS E AÇÕES

Art. 35 Considerando, entre outros, a localização central do município, a proximidade com a capital e com as áreas mais desenvolvidas do Rio Grande do Sul, o entroncamento das mais importantes rodovias do Estado, as redes modais de transporte, a estrutura industrial instalada e a se instalar, os indicadores sociais e questões relativas ao capital humano, são estabelecidos vetores de desenvolvimento econômico expressos pelos programas:

I - Programa de Tecnologia;

II - Programa de Infraestrutura;

III - Programa de Administração Pública;

IV - Programa da Indústria;

V - Programa de Serviços;

VI - Programa de Apoio a Produção Rural.

Art. 36 Os programas, projetos e ações observarão as seguintes diretrizes:

I - geração de um ambiente econômico favorável ao investimento;

II - busca da eficiência governamental;

III - diversificação industrial e de serviços;

IV - aumento da competitividade das empresas de Canoas;

V - investimento em formação profissional.

Art. 37 O Programa de Tecnologia define, dentre outros, os seguintes projetos e ações:

I - Projeto de Atração de Empresas que incorporem maior grau de tecnologia;

II - mapeamento e desenvolvimento de polos setoriais;

III - estímulos à transferência de tecnologia acadêmica ao setor produtivo com incubadoras e parques, promovendo a integração entre universidades e empresas;

IV - Projeto de Expansão da Acessibilidade Digital.

Art. 38 O Programa de Infraestrutura define, dentre outros, os seguintes projetos e ações:

I - Projeto de Qualificação Profissional;

II - criação de escolas públicas profissionalizantes;

III - previsão de recursos financeiros para o desenvolvimento humano;

IV - melhoria do Saneamento (água e esgoto);

V - melhoria da Segurança Pública;

VI - melhoria da Mobilidade e transporte;

VII - ações que assegurem condições de moradia digna.

VIII - ações para estimular a revitalização das áreas degradadas junto à BR116. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 1º Conforme Lei Federal nº 13.913, de 25 de novembro de 2019, fica definido o Recuo Viário obrigatório de 5,00 m (cinco metros) após a faixa de domínio da BR116. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 2º Aprovação junto à rodovia federal deve ter a anuência do órgão competente. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Art. 39 O Programa de Administração Pública define, dentre outros, os seguintes projetos e ações:

I - modernização dos serviços públicos;

II - rapidez de ação e de decisão;

III - transparência;

IV - descentralização.

Art. 40 O Programa de Indústria define, dentre outros, os seguintes projetos e ações:

I - fortalecimento da capacidade produtiva;

II - fomento aos segmentos empregadores de mão-de-obra;

III - combate às atividades informais e irregulares;

IV - incremento à participação do setor produtivo no mercado mundial e diversificação da pauta de exportações, favorecendo o aumento da competitividade regional;

V - promoção de parcerias com os atores do desenvolvimento econômico local, regional, nacional e internacional.

Art. 41 O Programa de Serviços estabelece, dentre outros, os seguintes projetos e ações:

I - implantação do polo logístico;

II - incentivo às atividades de serviço;

III - atração e promoção de atividades de entretenimento, fomentando o turismo;

IV - desenvolvimento de projetos de entretenimento, junto ao complexo universitário e na orla do Rio dos Sinos;

V - incentivos à economia solidária.

Art. 42 O Programa de Apoio à Produção Rural estabelece, dentre outros, os seguintes projetos e ações:

I - Projeto de Fomento aos Produtores Rurais;

II - Projeto de Incentivos às Hortas Comunitárias;

III - implantação de sistemas de drenagem nas áreas de produção agrícola.

TÍTULO IV
DA ESTRATÉGIA DE INFRAESTRUTURA E SANEAMENTO

Art. 43 A Estratégia de Infraestrutura e Saneamento é expressa pelos programas:

I - Programa de energia e comunicação;

II - Programa de gerenciamento de resíduos sólidos;

III - Planos de Saneamento Básico, abarcando:

a) Programa dos serviços de abastecimento de água;
b) Programa dos serviços de esgotamento sanitário;
c) Programa de drenagem urbana e sistema de proteção contra cheias.

Art. 44 A implementação da Estratégia de Infraestrutura e Saneamento será efetivada a partir do presente PDUA, das Legislações Municipal, Estadual e Federal e dos seguintes Planos Setoriais Municipais:

I - Plano de Drenagem Urbana;

II - Plano de Esgotamento Sanitário;

III - Plano de Abastecimento de Água;

IV - Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;

V - Plano de Distribuição de Energia;

VI - Plano de Redes de Comunicação.

CAPÍTULO I
DOS PROGRAMAS DE ENERGIA E DE COMUNICAÇÃO

Art. 45 O Programa de Energia estabelece para as redes de energia:

I - promover a adequada distribuição de energia elétrica à população junto à concessionária;

II - prever a necessidade de expansão e o suprimento de energia para os setores produtivos;

III - estimular o uso de energias economicamente acessíveis;

IV - adensar áreas para otimização do uso de infraestrutura das redes de energia.

Art. 46 O Programa de Comunicação estabelece para as comunicações:

I - desenvolver projeto de expansão da rede de fibra ótica para comunicações;

II - estimular o compartilhamento de torres de antenas para celulares.

Parágrafo único. Espacialização das redes de energia no Anexo 9.1.

CAPÍTULO II
DO PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 47 O Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos estabelece:

I - ampliar os serviços de coleta seletiva;

II - iniciar estudos para definição de áreas para destinação de resíduos sólidos;

III - coibir a triagem clandestina de resíduos;

IV - promover a educação ambiental para conscientização da população sobre a coleta seletiva e triagem.

CAPÍTULO III
DOS PROGRAMAS DE SANEAMENTO BÁSICO

Art. 48 O Programa de Qualificação dos Serviços de Abastecimento de Água Potável ao Município tem como objetivo a universalização do atendimento em quantidade e qualidade tendo como princípios do planejamento:

I - o fornecimento regular em quantidade, sem interrupções ou variações na qualidade, através da execução das obras necessárias para o bom funcionamento do sistema, da implementação de programas de minimização de perdas e de educação ambiental visando o uso racional da água e o monitoramento da qualidade da água distribuída;

II - a sustentabilidade econômica;

III - utilização de sistemas de informação para qualificar o atendimento aos usuários e transparência das ações.

Art. 49 O Programa do Sistema de Esgotos Sanitários, objetivando a universalização do atendimento, da coleta, do transporte e do tratamento dos efluentes de forma que permitam a disposição das águas servidas, no corpo receptor, preservando as condições do meio ambiente, tem como princípios do planejamento:

I - substituição gradual dos sistemas de tratamento individualizados pelos de tratamento coletivo;

II - aumento dos níveis de atendimento do sistema separador, mediante a ampliação do sistema existente bem como pela adoção de programas de conscientização sobre necessidade de interligação, por parte do usuário, ao sistema público;

III - garantia da sustentabilidade do sistema;

IV - utilização de sistemas de informação para qualificar o atendimento aos usuários e transparência das ações.

Art. 50 A implementação do Programa do Sistema de Esgotos Sanitários define como medidas para melhoria do sistema:

I - ampliação dos níveis de atendimento através da interligação das redes existentes aos coletores tronco;

II - elaboração de Estudo de Concepção do Sistema de Esgotos Sanitários de Canoas, com estabelecimento de ações de curto, médio e longo prazo, a serem incluídas no Plano de Saneamento de Canoas.

Art. 51 O sistema de drenagem urbana e de proteção contra cheias tem como objetivo geral:

I - conduzir as águas provenientes das precipitações na área urbana para seus destinos finais, utilizando para isso as redes do sistema de micro e de macrodrenagem;

II - preservar o patrimônio público e privado;

III - promover o bem estar da população;

IV - evitar a ocupação das áreas dos diques de proteção constituída pelos taludes, pistas laterais e coroamento.

Art. 52 O Programa do Sistema de Drenagem Urbana e de Proteção Contra Cheias tem como diretrizes:

I - ampliar o sistema de drenagem de forma a disponibilizar o serviço a toda a área urbana;

II - manter um cadastro dos sistemas de micro e macrodrenagem sempre atualizado para identificar e permitir ações corretivas de forma rápida e precisa;

III - elaborar um plano de drenagem que permita ampliações e novas obras e um sistema previsto, minimizando os impactos à jusante, bem como padronizando, através de um caderno de encargos, as futuras obras correntes;

IV - evitar a ocupação das áreas dos taludes dos diques e junto das valas e canais de drenagem por habitações irregulares;

V - melhorar o escoamento das águas pluviais dos valos e canais para o sistema de bombeamento dos pôlderes;

VI - reestudar as estações de bombeamento do sistema de proteção contra cheias de forma a permitir o acionamento das bombas de esgotamento com níveis de água nos valos inferiores aos atuais evitando assim a ocorrência de alagamentos junto às margens dos valos e canais;

VII - iniciar estudos para proteção do entorno da área da BR-448;

VIII - coibir o lançamento de resíduos sólidos no sistema de drenagem;

IX - coibir a ligação dos esgotos sanitários no sistema de drenagem evitando assim a proliferação de insetos e roedores e melhorando a qualidade da saúde da população circunvizinha;

X - buscar a sustentabilidade do sistema.

Art. 53 O Programa de Drenagem Urbana e Proteção Contra Cheias tem como objetivos específicos o controle:

I - das cheias oriundas da elevação dos níveis dos rios do Delta do Jacuí através do sistema de proteção composto por diques, valas de drenagem, estações de bombeamento e comportas, existentes e projetados buscando:

a) manter o sistema existente em perfeito estado de funcionamento de forma a proteger as áreas de eventuais cheias, dotando as estações de bombeamento de sistemas automatizados e que atuem em chuvas de menor magnitude, de maneira a prevenir alagamentos nas áreas protegidas;

b) criar mecanismos de controle de alagamentos nas áreas dos projetos de parcelamento do solo e de empreendimentos, utilizando dispositivos de armazenamento e de infiltração de águas pluviais, de forma a não ampliar o escoamento superficial durante eventos chuvosos;

c) impedir a ocupação em áreas de risco do sistema de proteção, tais como taludes dos diques e valas de drenagem.

II - dos alagamentos recorrentes, oriundos do processo de urbanização, buscando:

a) manter o sistema de drenagem em bom estado através de manutenção preventiva e contínua;

b) manter um cadastro atualizado, garantindo assim o bom estado de conservação do sistema bem como a desobstrução permanente das redes e canais;

c) incentivar as medidas compensatórias a alterações provocadas no meio natural pelos novos empreendimentos;

d) executar as obras emergenciais tais como a nova passagem do Arroio Araçá sob a linha da TRENSURB;

e) impedir a ocupação em áreas junto às valas e canais de drenagem;

f) impedir ligações do sistema de esgotos sanitários ao sistema de drenagem.

Parágrafo único. Sistema de proteção contra cheias espacializado no Anexo 9.7.

Art. 54 O Programa de Drenagem Urbana e Proteção Contra Cheias define, dentre outros, os seguintes projetos:

I - elaboração do cadastro informatizado dos sistemas de micro e de macrodrenagem que atualize e disponibilize de forma imediata a informação, permitindo assim a compatibilização com o planejado;

II - elaboração do Caderno de Encargos de maneira a padronizar a execução das obras correntes, tanto pelo poder público como pela iniciativa privada;

III - execução da galeria de derivação do Arroio Araçá como reforço do canal do Araçá sob a linha da TRENSURB;

IV - execução de revestimento das valas e canais de forma a permitir maiores velocidades das águas drenadas, contribuindo para que os níveis nas valas e canais sejam mais baixos;

V - dotação de sistemas automatizados de acionamento e desligamento nas estações de bombeamento;

VI - concluir o pôlder parcialmente executado do Mato Grande (Pôlder do Araçá) de forma a propiciar proteção para aquela área, bem como a construção dos diques de proteção junto à vala externa do lado norte do dique da Mathias Velho e junto ao arroio Araçá;

VII - projetar conjuntamente com a BR-448 o sistema de proteção para a zona industrial e Bairro São Luís, áreas situadas junto à Rua Berto Círio.

Art. 55 As ações definidas para implementação do programa são:

I - remoção imediata das sub-habitações existentes nos taludes dos diques e junto às valas e canais de drenagem que impedem os serviços de dragagem e limpeza;

II - implantação de um programa de educação ambiental mostrando os riscos em que se coloca a saúde com a prática do lançamento dos resíduos sólidos nas valas e canais e orientando quanto à melhor forma manusear e dispor esses resíduos;

III - campanhas junto à população para que conjuntamente com o poder público mantenham os equipamentos de coleta, livres de materiais que possam obstruir as tubulações ou impedir a captação das águas pelos sistemas de coleta;

IV - implementação e criação de mecanismos de fiscalização, controle e autuação no sentido de assegurar o cumprimento das normas e da legislação vigente;

V - elaboração de uma legislação avançada quanto ao sistema de drenagem e proteção contra cheias definindo obrigações dos usuários, do poder público, dos órgãos fiscalizadores e autuadores.

TÍTULO V
DA ESTRATÉGIA DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL:

Art. 56 A Estratégia de Qualificação Ambiental compreende as ações que visam à qualidade de vida através da proteção dos ecossistemas e do ambiente construído, respeitando o interesse coletivo.

Art. 57 A implementação da Estratégia de Qualificação Ambiental será efetivada a partir do presente PDUA, das Legislações Municipal, Estadual e Federal e dos seguintes Planos Setoriais Municipais:

I - Plano de Drenagem Urbana;

II - Plano de Esgotamento Sanitário;

III - Plano de Abastecimento de Água;

IV - Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;

V - Plano Ambiental.

Art. 58 A Estratégia de Qualificação Ambiental tem como objetivos específicos:

I - a sustentabilidade e a qualificação ambiental;

II - valorização do Patrimônio Ambiental Natural e Cultural de forma a garantir sua proteção para essa e para futuras gerações;

III - priorização dos aspectos ambientais nos projetos e propostas do planejamento municipal;

IV - incorporação da proteção do patrimônio cultural e natural no processo permanente de planejamento do Município;

V - educação ambiental, promovendo gestão compartilhada entre administração pública e comunidade, objetivando incentivá-la e capacitá-la para participação ativa na proteção do meio ambiente.

VI - incentivo a construções sustentáveis.

Art. 59 Define-se como Patrimônio Natural os elementos pertencentes aos ecossistemas, tais como ar, solos, águas, fauna, flora e demais elementos naturais.

Art. 60 Constituem a Estratégia de Qualificação Ambiental os programas:

I - Programa de Qualificação Natural;

II - Programa de Qualificação Cultural.

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA DE QUALIFICAÇÃO NATURAL

Art. 61 São diretrizes do Programa de Qualificação Natural:

I - preservação da mata ciliar existente nas faixas de cursos d`água, de acordo com a legislação ambiental aplicável;

II - redução da poluição hídrica, através de controle do lançamento de efluentes domésticos e industriais, da poluição dos solos, com o controle dos aterros sanitários, poluição do ar, com o controle dos gases emitidos pelas indústrias e automóveis e poluição sonora, com o controle da emissão de ruído;

III - integração das ações fiscalizadoras do Município com as dos órgãos federais e estaduais, mediante o acompanhamento e a fiscalização pelos órgãos municipais, no âmbito de suas competências;

IV - compatibilização da política habitacional e de medidas de controle de ocupações irregulares com a proteção das Áreas de Preservação Permanente e das Unidades de Conservação;

V - qualificação da paisagem urbana através de arborização e controle de elementos poluidores da paisagem;

VI - promoção da educação ambiental, incentivando a proteção e valorização do patrimônio natural.

Art. 62 O Programa de Qualificação Natural define a elaboração ou a integração aos seguintes planos, dentre outros:

I - integração ao Plano de Bacias Hidrográficas da região metropolitana, visando:

a) a promoção da gestão por bacias hidrográficas;
b) propor aos Comitês de Bacias medidas de controle da poluição das águas;
c) a preservação das áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos;
d) impedir a ampliação da vazão à jusante da bacia hidrográfica em decorrência da ocupação da mesma.

II - elaboração do Plano de Gerenciamento de Riscos Urbanos contendo, no mínimo:

a) promoção do controle e fiscalização de atividades poluidoras;
b) definição e zoneamento de atividades industriais na zona urbana.

III - elaboração do Plano de Gestão Ambiental contendo, no mínimo:

a) definição das diretrizes dos planos setoriais de água, esgoto, drenagem, gerenciamento de resíduos sólidos e de energia;
b) qualificação e quantificação das soluções de forma menos onerosa e prejudicial ao meio ambiente.

IV - elaboração do Plano de Valorização da Arborização Urbana contendo, no mínimo:

a) definição das espécies, locais, porte e gabarito de passeios para a implantação de arborização;
b) qualificação da paisagem urbana através de arborização ornamental;
c) criação de viveiro de mudas arbóreas com o objetivo de atender ao programa;
d) promoção de medidas e instrumentos de preservação de áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos e de recuperação de áreas degradadas.

V - elaboração Plano de Proteção de Áreas de Preservação contendo, no mínimo:

a) criação de medidas e instrumentos de preservação das áreas de preservação permanente e dos fragmentos vegetais nativos inseridos na malha urbana de Canoas;
b) promoção da gestão compartilhada no Parque Estadual Delta do Jacuí.

CAPÍTULO II
DO PROGRAMA DE QUALIFICAÇÃO CULTURAL

Art. 63 Para efeitos desta Lei, denomina-se Patrimônio Cultural os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos que integram a comunidade, tais como os modos de viver, manifestações artístico-culturais, edificações inventariadas ou com interesse de preservação.

Parágrafo único. Integra o Patrimônio Cultural, em Canoas, a relação de prédios inventariados, bem como seu entorno imediato, e o Quilombo Chácara das Rosas, de reconhecimento nacional, como modo de viver.

Art. 64 São diretrizes do Programa de Qualificação Cultural:

I - proteção, recuperação e conservação do patrimônio cultural, histórico, arquitetônico, artístico e etnológico;

II - delimitação e definição de Zonas Especiais de Interesse Cultural, com seus respectivos critérios de proteção;

III - controle e fiscalização das obras, instalações e atividades que incidam nas Zonas Especiais de Interesse Cultural;

IV - conservação das tradições culturais e históricas do Município;

V - divulgação dos prédios inventariados à comunidade, para que a mesma entenda o valor de serem preservados tais prédios e o que eles representam para a comunidade, quanto à identidade e à memória;

VI - promoção da gestão consorciada entre as secretarias municipais para o cadastro e fiscalização das edificações de interesse cultural, evitando, com isso, a descaracterização e destruição de tais bens.

Art. 65 O Programa de Qualificação Cultural define dentre outros, os seguintes planos:

I - Plano de Revitalização do Centro Histórico, com o objetivo de qualificar a paisagem urbana, constituído de:

a) regulamentação dos equipamentos públicos, sinalização turística e iluminação;
b) elaboração de projeto urbanístico de qualificação das praças, passeios e largos públicos.

II - Plano de Conservação de Bens de Interesse de Preservação, constituído de:

a) estruturação da gestão local do Patrimônio Histórico Municipal, conforme estabelecido na legislação municipal;
b) atualização do Inventário dos bens de interesse de preservação histórico/cultural em conjunto com a comunidade;
c) estabelecimento de convênios de cooperação técnica com as Universidades e parcerias com empresas para patrocínio das obras de restauração;
d) definição dos instrumentos compensatórios no caso de imóveis tombados.

III - Projeto do Centro Cultural Municipal, constituído de:

a) Projeto Arquitetônico do Centro Cultural Municipal;
b) incentivos e identificação de formas de viabilização para a construção do Centro Cultural.

IV - Projeto de Valorização do Quilombo Chácara das Rosas, contendo:

a) estudo socioeconômico sobre o território para qualificar sua relação com a cidade e valorizar sua história;
b) ações que promovam a conscientização da população da importância da preservação do Quilombo no território municipal.

V - Plano de Valorização da Cultura Gaúcha.

Parágrafo único. Patrimônio Cultural identificado no Anexo 8.

TÍTULO VI
DA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 66 A Estratégia de Desenvolvimento Social compreende os processos de transformação do Município na busca de melhores condições de vida, associado à qualificação de padrões de cultura, educação, saúde, esportes e lazer.

Art. 67 A Política Municipal de Desenvolvimento Social relativa ao desenvolvimento urbano e ambiental, tem como objetivo geral a promoção social e econômica, de forma a gerar melhoria na qualidade de vida da população, preservando e incentivando as potencialidades regionais e locais.

Art. 68 São diretrizes gerais da Política de Desenvolvimento Social em relação ao desenvolvimento urbano e ambiental:

I - conceituação, classificação, identificação e manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários, dimensionados em função da densidade;

II - distribuição dos equipamentos urbanos e comunitários de forma socialmente justa e equilibrada, de acordo com as necessidades e o nível de prioridade dos bairros;

III - priorização das populações em situação de risco e vulnerabilidade social, em especial na educação, na formação profissional e geração de oportunidades de trabalho e renda;

IV - promoção de programas de atividades culturais visando tornar a cidade mais atrativa para os cidadãos, empresas, trabalhadores e para os visitantes;

V - revisão dos critérios de concessões de áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;

VI - instituição do Plano Municipal de Desenvolvimento Social de maneira integrada com os demais planos setoriais;

VII - democratização das informações estratégicas sobre os equipamentos urbanos e comunitários através da avaliação e divulgação periódica dos índices e indicadores, como forma de viabilizar a participação com qualidade da sociedade na formulação, execução e fiscalização dos planos e projetos e suporte à decisão de prioridades para as políticas públicas;

VIII - planejamento do território municipal com a identificação e reserva dos espaços necessários para a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários, necessários para garantir que o crescimento da cidade seja sustentável.

Art. 69 A implementação da Estratégia de Desenvolvimento Social dar-se-á pela elaboração e implantação de planos, programas e projetos referidos a sistemas de indicadores de qualidade de vida.

Art. 70 São estabelecidos os seguintes programas referentes ao desenvolvimento social:

I - Programa de Equipamentos Comunitários de Cultura Esportes, Lazer e Atividades Físicas;

II - Programa de Equipamentos Comunitários de Educação;

III - Programa de Equipamentos Comunitários de Saúde;

IV - Programa de Equipamentos Comunitários de Segurança Urbana.

Art. 71 A gestão dos equipamentos comunitários deve considerar a previsão, implantação, administração, programação e animação, manutenção e segurança das áreas a partir de:

I - estabelecimento das competências legais;

II - estabelecimento das rotinas administrativas relativas à gestão das áreas;

III - participação da comunidade no processo de gestão;

IV - administração de forma associativa, com conselhos de entidades de bairros;

V - corresponsabilidade social na manutenção das áreas;

VI - criação da comissão de gerenciamento dos recursos para equipamentos comunitários, com a participação dos setores responsáveis pelos equipamentos.

Art. 72 Na implementação da Estratégia de Desenvolvimento Social utilizar-se-ão os instrumentos políticos, fiscais, tributários e urbanísticos definidos pelo plano, tais como:

I - o gravame de áreas no PDUA;

II - a desapropriação de áreas;

III - a implementação de programas de adoção de áreas e equipamentos culturais, esportivos e de lazer;

IV - o Banco de Terras para equipamentos comunitários;

V - o FMU e a rubrica para equipamentos comunitários de cultura, esportes e lazer.

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS DE CULTURA, ESPORTES, LAZER E ATIVIDADES FÍSICAS

Art. 73 Equipamentos comunitários de cultura, esportes e lazer é o conjunto de prédios e áreas, destinados à promoção de ações que possibilitem a utilização do tempo livre, a prática esportiva, a melhoria e conservação da saúde por meio da atividade física, lazer e práticas de sociabilidade.

Art. 74 As praças e largos são equipamentos comunitários, que têm como função constituir

espaços urbanos de natureza:

I - social: espaço para lazer a serem disponibilizados à população;

II - estética: constituir cenário compositivo da paisagem urbana;

III - educativa: como elemento informativo da natureza;

IV - psicológica: com a criação de espaços bucólicos, propiciando a manutenção de espaços naturais para o repouso;

V - urbanística: como elemento compositivo da estruturação primária da cidade, fundamental para a legibilidade do tecido urbano;

VI - ambiental: como elemento de preservação ambiental.

Parágrafo único. As praças, para efeitos desta Lei, são os equipamentos comunitários de lazer, urbanizados ou parcialmente urbanizados, reconhecidos através de denominação e cadastrados como logradouro público e os sem urbanização com destinação gravada nos parcelamentos do solo e neste PDUA.

Art. 75 O programa de equipamentos comunitários de cultura, esportes, lazer e atividades físicas tem como objetivo:

I - democratizar opções de cultura, esporte, lazer e atividades físicas;

II - difundir a cultura, os esportes, o lazer e as atividades físicas como fatores de desenvolvimento humano e cidadania;

III - incentivar e assessorar a organização comunitária como agentes de promoção coletiva através da cultura, esportes, lazer e atividades físicas;

IV - construir, reformar, implantar e modernizar a infraestrutura pública de cultura, esportes, lazer e atividades físicas;

V - viabilizar o pleno funcionamento das áreas de cultura, esportes, lazer e atividades físicas com recursos humanos e materiais adequados;

VI - implantar políticas públicas de cultura, esportes, lazer e atividades físicas no município;

VII - formular, planejar, implementar e fomentar práticas sociais, para o desenvolvimento das potencialidades do ser humano e de seu bem-estar;

VIII - desenvolver o hábito cultural, esportivo e de lazer junto à população, com práticas cotidianas baseadas em valores de integração do homem com a natureza e da sua identificação com a cidade.

Art. 76 São diretrizes gerais da Política Municipal de Cultura, esportes, lazer e atividades físicas em relação ao desenvolvimento urbano:

I - participação dos conselhos municipais e outros órgãos colegiados na formulação e gestão das políticas públicas de cultura, esportes, lazer e atividades físicas;

II - promoção e desenvolvimento de forma equilibrada dos esportes educacionais, de participação e de rendimento;

III - apoio e incentivo às ações comunitárias relacionadas à cultura, esportes, lazer e atividades físicas;

IV - integração dos programas de cultura, esportes, lazer e atividades físicas, com as áreas de educação, cultura, saúde e meio ambiente, entre outras;

V - descentralização dos programas de equipamentos comunitários de cultura, esportes, lazer e atividades físicas, abrangendo todos os bairros, áreas de lazer, clubes, associações e outras instituições existentes no Município utilizando-os como polos de cultura, esportes, lazer atividades físicas;

VI - desenvolvimento de programas de inclusão social e combate à discriminação;

VII - utilização democrática das áreas de lazer e equipamentos públicos destinados à cultura, esportes, lazer e atividades físicas;

VIII - proteção legal dos espaços de cultura, esportes e lazer, garantindo sua manutenção e preservação;

IX - ampliação e consolidação de programas destinados à disseminação de práticas saudáveis junto à comunidade;

X - implementação de áreas de cultura, esportes e lazer em quantidade e qualidade priorizando os bairros mais carentes;

XI - aumento dos indicadores de esportes e lazer por habitante, através:

a) da implantação de áreas de cultura, esporte, lazer e atividades físicas nos bairros mais carentes, Guajuviras, Mathias Velho, Harmonia, Fátima, Niterói e Rio Branco até atingir o índice médio da cidade de 1,8 m²/habitante;
b) reservar áreas para lazer e esportes em todos os bairros que atendam no mínimo o índice de 3 m²/habitante, visando a supressão destes passivos urbanísticos.

Art. 77 A implementação do programa de equipamentos comunitários de cultura, esportes, lazer e atividades físicas dar-se-á por meio de projetos estruturados a partir do Plano Setorial de Desenvolvimento Social, que conterá:

I - estruturação do sistema de indicadores urbanos e intraurbanos para o monitoramento das áreas de cultura, esportes, lazer e atividades físicas;

II - estruturação do Sistema Municipal de Áreas e Espaços de Cultura, Esportes, Lazer e Atividades Físicas;

III - estruturação do Sistema Municipal de Áreas Verdes.

CAPÍTULO II
DO PROGRAMA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS DE EDUCAÇÃO

Art. 78 O Programa de Equipamentos Comunitários de Educação com vistas ao desenvolvimento sustentável do Município, considerando o aumento populacional, busca elevar os padrões de educação escolar gerando, por consequência, o aumento de renda e do padrão de qualidade de vida.

Art. 79 Equipamentos Comunitários de Educação são os espaços, prédios e profissionais que buscam criar as condições necessárias para assegurarem ao aluno educação de qualidade para o exercício da cidadania.

Art. 80 O Programa de Equipamentos Comunitários de Educação tem como objetivos:

I - consolidar o papel da escola como um dos principais meios de inserção do indivíduo na comunidade e nos processos de gestão democrática da cidade;

II - compatibilizar as propostas educacionais com as necessidades oriundas do processo de desenvolvimento sustentável da Cidade.

Art. 81 São diretrizes gerais da Política Municipal de Educação, em relação ao desenvolvimento urbano:

I - melhorar os indicadores de escolaridade da população;

II - universalizar o acesso e garantir a permanência do aluno na escola;

III - promover o acesso da escola e da população às novas tecnologias;

IV - expandir e melhorar a qualidade dos serviços especiais destinados a atender alunos com necessidades educativas especiais;

V - capacitar e qualificar o capital humano da cidade;

VI - estimular a educação extracurricular, de caráter estratégico, que compreende todas as iniciativas voltadas ao ensino de novas tecnologias de informação, articulados a projetos de desenvolvimento regional e local;

VII - promover a participação da sociedade nos programas educacionais da cidade;

VIII - promover a elevação do nível de escolaridade da população economicamente ativa;

IX - promover ações que motivem a permanência das crianças e adolescentes no ambiente escolar, em especial aquelas em situação de risco ou vulnerabilidade social.

Art. 82 A implementação do Programa de Equipamentos Comunitários de Educação dar-se-á por meio de projetos estruturados a partir do Plano Setorial de Desenvolvimento Social, que conterá a estruturação do sistema de indicadores para o monitoramento da educação e da formação do capital humano da cidade.

CAPÍTULO III
DO PROGRAMA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS DE SAÚDE

Art. 83 A promoção da saúde da população está diretamente associada e integrada às políticas de controle da qualidade ambiental, do ar e das águas, de gerenciamento de resíduos orgânicos e inorgânicos e da educação ambiental resultantes de uma ação intersetorial e da participação social.

Art. 84 O Programa de Equipamentos Comunitários de Saúde dentro de uma ótica ampliada de qualidade de vida tem como objetivo:

I - melhorar a qualidade de vida, diretamente vinculada à saúde da população;

II - adequar continuamente às ações e a rede de serviços de saúde às necessidades da população;

III - aprimorar a gestão e a qualidade das ações, serviços e equipamentos públicos de saúde a fim de garantir o atendimento da população com equidade.

Art. 85 São diretrizes do Programa de Equipamentos Comunitários de Saúde:

I - fazer a previsão de áreas para equipamentos de saúde em conformidade com o crescimento urbano;

II - melhorar o saneamento urbano;

III - regulamentar a implantação de equipamentos de saúde;

IV - viabilizar ações de prevenção, promoção, proteção e atenção à saúde, no âmbito municipal.

Art. 86 O Programa de Equipamentos Comunitários de Saúde dar-se-á pela elaboração e implementação das seguintes ações:

I - ampliação do número de vagas hospitalares públicas;

II - ampliação e melhoria de atendimento dos postos de saúde;

III - projeto de qualificação do atendimento nas unidades de saúde.

CAPÍTULO IV
DO PROGRAMA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS DE SEGURANÇA URBANA

Art. 87 A Política Municipal de Segurança Pública tem os seguintes objetivos:

I - potencializar as ações e os resultados de segurança pública mediante a articulação com as instâncias pública federal e estadual e com a sociedade civil organizada;

II - articular as instâncias responsáveis pela proteção da população, dos bens e serviços;

III - ampliar a capacidade de defesa social da comunidade;

IV - promover a implementação de programas e ações da administração municipal, voltadas para a redução dos índices de violência urbana.

Art. 88 São diretrizes do Programa de Equipamentos Comunitários de Segurança Urbana:

I - priorizar a promoção da cidadania e a inclusão social como forma preventiva de segurança;

II - urbanizar áreas carentes e desestruturadas urbanisticamente;

III - melhorar o planejamento, a concepção e a manutenção dos espaços públicos de forma a prevenir a violência urbana e, por conseguinte, contribuir para a criação de ruas, de parques e de espaços abertos atrativos que sejam seguros e assim considerados;

IV - atender prioritariamente aos segmentos mais vulneráveis da população para os quais

deverão ser desenvolvidos programas sociais especiais;

V - promover a participação da sociedade no planejamento de programas e ações de segurança urbana no âmbito municipal;

VI - estimular a parceria e a corresponsabilidade da sociedade com o poder público nas ações de segurança urbana, defesa comunitária e proteção do cidadão;

VII - promover a educação e a prevenção na área de segurança pública e defesa social;

VIII - intervir em caráter preventivo nos ambientes e situações potencialmente geradoras de transtornos sociais;

IX - manter quadro efetivo adequado para a manutenção da segurança dos prédios públicos e para colaboração aos programas emergenciais de defesa civil;

X - oferecer aos jovens formação profissional;

XI - criar e profissionalizar os empregos ligados à segurança, cooperação entre os serviços responsáveis pela segurança, e envolvimento dos habitantes em longo prazo.

Art. 89 O Programa de Equipamentos Comunitários de Segurança Urbana estabelece, dentre outros, os seguintes programas, projetos e ações:

I - elaboração do Plano Municipal de Segurança e Defesa Social;

II - mapeamento da criminalidade e da violência na cidade;

III - Projeto de Melhoria e Qualificação dos Equipamentos e dos Recursos Humanos;

IV - aumento do policiamento ostensivo nas ruas, parques e escolas;

V - Projeto de Melhoria do Atendimento à População;

VI - integração do Conselho Comunitário da Segurança Pública com a Brigada Militar.

TÍTULO VII
DA ESTRATÉGIA DE POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 90 As diretrizes gerais da Política Municipal de Habitação estão voltadas para o conjunto da população do Município, com destaque para as diretrizes da Política da Habitação de Interesse Social para a população de baixa renda.

Parágrafo único. A habitação é entendida como a moradia provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e equipamentos comunitários, sendo a Habitação de Interesse Social (HIS) aquela destinada a atender as demandas das famílias de baixa renda que não disponham de recursos para provê-la nas condições ofertadas pelo mercado imobiliário.

Art. 91 São objetivos da Política Municipal de Habitação:

I - assegurar a integração da Política Municipal de Habitação com as demais políticas públicas, em especial as de desenvolvimento urbano, de mobilidade, de geração de emprego e renda, sociais e ambientais;

II - promover a ocupação do território urbano de forma harmônica, com áreas diversificadas e integradas ao ambiente natural;

III - viabilizar a produção de lotes urbanizados e de novas moradias, com vistas à redução do déficit habitacional e ao atendimento da demanda;

IV - estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias, em especial as de interesse social;

V - promover a regularização fundiária e o reassentamento de famílias em área de risco;

VI - implantar o Plano Local de Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO I
DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 92 São objetivos da Política de Habitação de Interesse Social:

I - implementar a regularização fundiária e a urbanização específica dos assentamentos informais urbanos das populações de baixa renda e sua integração à malha urbana;

II - democratizar o acesso à terra e ampliar a oferta de moradias para as populações de baixa renda acompanhada de uma política de geração de emprego e renda;

III - promover o cumprimento da função social da terra urbana respeitando o meio ambiente, em consonância com o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 2001 e neste PDUA;

IV - assegurar o direito social à moradia e reduzir o déficit habitacional;

V - promover a produção habitacional para população de baixa renda em áreas com infraestrutura adequada mediante:

a) a ocupação de vazios urbanos com a construção de moradias populares e implantação de lotes urbanizados;
b) a recuperação e reabilitação de imóveis desativados e subutilizados.

VI - urbanizar áreas denominadas loteamentos irregulares ou clandestinos de baixa renda, com recuperação das condições ambientais, implantação de infraestrutura e melhoria das condições de salubridade e habitabilidade das edificações;

VII - estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias, em especial as de interesse social;

VIII - dar continuidade ao processo de simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas para as edificações, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades de moradia, sem prejuízo das condições adequadas à habitabilidade e ao meio ambiente;

IX - promover o reassentamento de famílias em área de risco e o congelamento destas áreas.

Art. 93 São diretrizes da Política de Habitação de Interesse Social:

I - promover reassentamento prioritário de moradores de baixa renda, residentes em locais impróprios ao uso habitacional e em situação de risco, recuperando o meio ambiente degradado,

dentre os quais:

a) áreas das valas e diques, caracterizadas como áreas de risco;

b) área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos;

c) faixa de domínio das adutoras de água e de redes elétricas de transmissão;

d) faixas de domínio de rodovias federais, estaduais e municipais;

e) Zonas Especiais de Interesse do Ambiente Natural ou áreas sob qualquer outro regime de proteção ambiental;

f) áreas que não possam ser dotadas de condições mínimas de urbanização e saneamento básico.

II - diversificar as modalidades de acesso à moradia, tanto nos produtos quanto nas formas de comercialização, adequando o atendimento às características socioeconômicas das famílias beneficiadas;

III - estabelecer normas específicas de urbanização, de uso e ocupação do solo e de edificações para loteamentos de interesse social, observando o modelo de estruturação urbana definido nesta Lei;

IV - instituir Zonas Especiais de Interesse Social;

V - desenvolver os meios necessários para possibilitar a regularização da titulação de propriedade aos seus ocupantes;

VI - promover a regularização fundiária e a urbanização de áreas de assentamentos informais urbanos incluindo-os no contexto da cidade formal;

VII - promover melhores condições de habitabilidade às moradias já existentes, tais como salubridade, segurança, infraestrutura e acesso aos serviços e equipamentos urbanos;

VIII - promover assistência técnica e jurídica para a comunidade de baixa renda de ocupações irregulares, visando à regularização da ocupação;

IX - promover a melhoria da capacidade de gestão dos planos, programas e projetos habitacionais de interesse social;

X - buscar a autossuficiência interna dos programas habitacionais, propiciando o retorno dos recursos aplicados, respeitadas as condições socioeconômicas das famílias beneficiadas;

XI - gerar e captar recursos para financiamento de programas de incentivo dirigidos à melhoria da infraestrutura urbana em assentamentos urbanos informais e loteamentos irregulares e clandestinos de baixa renda.

Art. 94 A Estratégia de Política Municipal de Habitação de interesse Social compreende os seguintes programas:

I - Programa de Habitação de Interesse Social;

II - Programa da Regularização Urbanística e Fundiária.

Parágrafo único. Identificação de ZEIS no Anexo 9.9.

Seção I
Do Programa de Habitação de Interesse Social

Art. 95 São objetivos do Programa de Habitação de Interesse Social de acordo com a legislação municipal que o disciplina:

I - a democratização do acesso à terra e a ampliação da oferta de moradias para as populações de baixa renda;

II - a provisão pública e a diversificação de mercado na produção de HIS;

III - o estímulo a ações conjuntas dos setores público e privado na produção e na manutenção de HIS.

Seção II
Do Programa de Regularização Urbanística e Fundiária

Art. 96 São objetivos do programa de Regularização Urbanística e Fundiária:

I - regularizar assentamentos irregulares ou clandestinos, como alternativa complementar à produção de habitações de baixa renda;

II - contribuir para a integração das áreas ocupadas irregularmente à malha urbana formal e sua inserção no cadastro imobiliário e no planejamento urbano municipal;

III - promover as ações necessárias à titulação dos moradores e ao endereçamento os imóveis nas áreas informais ocupadas pela população de baixa renda.

Art. 97 São diretrizes do Programa de Regularização Urbanística e Fundiária:

I - estabelecer medidas urbanísticas, ambientais, sociais, jurídicas e administrativas necessárias à regularização do parcelamento do solo e das edificações;

II - conjugar as ações de regularização com programas socioeconômicos;

III - atuar em consonância com os poderes federal e estadual;

IV - atualizar o cadastro socioeconômico e domiciliar dos moradores, bem como outras informações que possam contribuir para o processo de regularização.

TÍTULO VIII
DA ESTRATÉGIA DE GESTÃO URBANA

Art. 98 A Gestão Urbana compreende:

I - formulação contínua da Política Urbana, através da regulamentação, detalhamento, revisão e atualização de diretrizes, programas e instrumentos do PDUA;

II - gerenciamento e implementação do PDUA, através da execução e integração intersetorial de planos, programas, projetos urbanos e ações decorrentes de suas propostas, assim como pela gestão de seus instrumentos legais;

III - monitoramento do processo de implementação do PDUA e avaliação de seus resultados.

Parágrafo único. Constituem instrumentos de suporte à decisão articulados com o SMGU, os Sistemas Municipais de Informações e de Monitoramento do Desenvolvimento Urbano, e quaisquer outros sistemas municipais que forneçam subsídios à plena consecução de suas atribuições.

Art. 99 O Sistema de Informações é integrado por dados de órgãos governamentais e não governamentais, com a finalidade de constituir bancos de informações que atendam às necessidades e às demandas da comunidade e da atividade de planejamento urbano do Município.

§ 1º As informações devem observar o Sistema Cartográfico Municipal em diferentes tipos de representação, utilizando preferencialmente a tecnologia do geoprocessamento.

§ 2º O SMGU proverá as condições técnicas e administrativas necessárias à implantação do Sistema de Informações e do Sistema de Monitoramento do Desenvolvimento Urbano.

§ 3º O Sistema de Informações deverá observar o conjunto de dados, informações e indicadores que constituem o Sistema de Informações e de Avaliação de Desempenho Municipal (SIAD).

Art. 100 O Sistema de Monitoramento do Desenvolvimento Urbano será regulamentado por decreto do Executivo.

Art. 101 Fica instituído o SMGU através do qual se dará o processo participativo, contínuo e integrado de planejamento urbano do Município de Canoas.

Art. 102 Integram o SMGU:

~~I - a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH) e o Instituto Canoas XXI responsáveis pelo suporte técnico e administrativo ao SMGU;~~

~~I - a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH) e a Secretaria Municipal de Projetos Estratégicos (SMPE), responsáveis pelo suporte técnico e administrativo ao SMGU; (Redação dada pela Lei nº 6398/2020)~~

I - a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH) e o Escritório de Projetos (EP), responsáveis pelo suporte técnico e administrativo ao SMGU; (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

II - o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU);

III - a Câmara Setorial de Regularização Fundiária;

IV - os órgãos setoriais vinculados, direta ou indiretamente, ao desenvolvimento urbano e ambiental,

V - os demais Conselhos Municipais vinculados, direta ou indiretamente, ao desenvolvimento urbano ambiental.

§ 1º Órgãos Setoriais são as Secretarias Municipais, Empresas Públicas e os Órgãos Públicos Estaduais e Federais, responsáveis pelas políticas públicas setoriais estabelecidas neste PDUA, pela aplicação de instrumentos de planejamento urbano e pela elaboração dos Planos e Programas Setoriais.

§ 2º O Poder Executivo garantirá os recursos e procedimentos necessários à formação e

manutenção de um quadro de funcionários indispensáveis ao funcionamento do SMGU, como forma de garantir a implementação das propostas deste PDUA.

§ 3º O diagrama do SMGU é apresentado no Anexo 9.11.

Art. 103 Com a finalidade de integrar Políticas Urbanas e processos de planejamento entre municípios da região metropolitana, o Poder Executivo Municipal poderá firmar convênios ou consórcios com os municípios vizinhos, para com eles articular planos, programas e ações de interesse comum.

CAPÍTULO I
DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

Art. 104 O órgão de integração da Política Urbana é o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) que tem por finalidade sugerir políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 105 Ao CMDU compete, em caráter consultivo, além das competências previstas em Lei Municipal que o regulamenta:

I - zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações deste PDUA;

II - promover, através de seus representantes, debates sobre os planos e projetos;

III - receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade que sejam de interesse coletivo;

IV - propor a elaboração de estudos sobre questões que entenderem relevantes;

V - aprovar alterações no traçado do Plano Cicloviário e anexos.

CAPÍTULO II
DO INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO

~~**Art. 106** - Ao Instituto Canoas XXI, autarquia e órgão técnico municipal, responsável pelo gerenciamento do SMGU, compete:~~

Art. 106. À Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH), órgão técnico municipal, responsável pelo gerenciamento do SMGU, compete: (Redação dada pela Lei nº 6398/2020)

I - estabelecer as diretrizes do desenvolvimento urbano e ambiental, planejar e ordenar o uso e ocupação do solo, o parcelamento, a atividade edílicia do Município de Canoas, através da elaboração, monitoramento e revisão de planos, programas e projetos, visando a permanente atualização;

II - propor e coordenar uma Política de Desenvolvimento Integrado, com visão de longo prazo para o Município;

III - gerenciar a normatização necessária ao planejamento urbano, consubstanciado pelo PDUA;

IV - implantar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de ordenação do

solo urbano e da promoção de convênios ou acordos públicos e privados;

V - sugerir a formulação de leis específicas sobre todos os instrumentos urbanísticos constantes no planejamento estratégico;

VI - produzir, coletar, analisar, consolidar, organizar e atualizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento social, econômico e urbano ambiental do Município;

VII - impulsionar e acompanhar a implantação das operações urbanas consorciadas.

~~**Art. 107** Ao Instituto Canoas XXI, órgão responsável pelo controle do Plano Estratégico e pelo gerenciamento de diretrizes urbanísticas do Plano Regulador, compete gerenciar:~~

~~I - o Sistema de Informações;~~

~~II - o estabelecimento de diretrizes para o uso do patrimônio municipal de terras;~~

~~III - os instrumentos urbanísticos do solo criado e da Transferência de Potencial Construtivo (TPC);~~

~~IV - os instrumentos de gestão urbana, em especial os fundos e o banco de terras para equipamentos comunitários;~~

~~V - os instrumentos urbanísticos;~~

~~VI - a emissão de relatórios sobre a aplicação dos recursos do FMU e Banco de Terras previstos neste PDUA.~~

~~**Art. 107** À Secretaria Municipal de Projetos Estratégicos (SMPE), responsável pelo controle do Plano Estratégico, compete gerenciar: (Redação dada pela Lei nº 6398/2020)~~

Art. 107. O Escritório de Projetos (EP), responsável pelo controle do Plano Estratégico, compete gerenciar: (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

I - o sistema de informações; (Redação dada pela Lei nº 6398/2020)

II - o estabelecimento de diretrizes para o uso do patrimônio municipal de terras; (Redação dada pela Lei nº 6398/2020)

III - os Fundos e o Banco de Terras para equipamentos comunitários; (Redação dada pela Lei nº 6398/2020)

IV - a emissão de relatórios sobre a aplicação dos recursos do FMU e Banco de Terras previstas neste PDUA. (Redação dada pela Lei nº 6398/2020)

CAPÍTULO III
DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO (SMDUH)

Art. 108 A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação SMDUH será responsável pela implantação do plano regulador, através da revisão processual administrativa e fornecimento das diretrizes urbanísticas.

Parágrafo único. Diretrizes urbanísticas são as informações do PDUA quanto ao zoneamento de uso e traçados viários e de equipamentos urbanos, e demais condicionantes incidentes sobre o imóvel.

Art. 109 Compete à SMDUH:

I - na área relativa às edificações:

a) a aprovação de EVU e EIV;
b) a aprovação e licenciamento de projetos para edificações;
c) a vistoria predial de edificações;
d) a fiscalização de obras;

II - na área relativa ao parcelamento do solo:

a) a aprovação de EVU e EIV;
b) a aprovação e licenciamento de projetos de parcelamento do solo;
~~c) o recebimento de sistema viário e equipamentos públicos comunitários;~~
c) o recebimento parcial ou total de loteamentos, mediante apresentação dos recebimentos de todos os órgãos, secretarias e concessionárias competentes; (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)
d) as diretrizes urbanísticas para o parcelamento do solo.

III - na área de emissão de alvarás para estabelecimento de atividades, triagem, análise e deferimentos de solicitações.

Parágrafo único. A Comissão de Controle Urbanístico, gerenciada pela SMDUH, é integrada por diversos órgãos da Administração Municipal, tendo por atribuições o exame e deliberação de matérias relativas à aplicação da legislação urbanística e de análise de EVU e de EIV de empreendimentos e atividades e estudos de trafego.

CAPÍTULO IV
DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DO PLANEJAMENTO URBANO

Art. 110 A gestão democrática do Município tem como objetivo estabelecer uma relação entre a administração pública e a população, construída com base na democracia participativa e na cidadania assegurando o controle social, em busca da cidade sustentável.

Art. 111 Fica garantido o acompanhamento e controle social das atividades de competência do SMGU, através do amplo acesso às informações e da participação da população e de associações representativas no processo de planejamento municipal.

§ 1º O SMGU garantirá o permanente acompanhamento e controle social de suas atividades através dos seguintes instrumentos, entre outros:

I - representação de entidades e associações comunitárias no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e em outros Conselhos Municipais.

II - realização de debates, audiências e consultas públicas.

III - realização de conferências municipais sobre assuntos de interesse urbano e ambiental.

IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental;

V - divulgação de informações sobre empreendimentos e atividades.

§ 2º Os relatórios de monitoramento, acompanhamento e controle do PDUA serão disponibilizados para consulta pública.

Art. 112 O programa do SMGU será implantado tendo como suporte:

I - o sistema de informações e monitoramento do desenvolvimento urbano;

II - a participação da sociedade.

CAPÍTULO V
DOS SISTEMAS DE INFORMAÇÃO E DE MONITORAMENTO

Art. 113 Os sistemas de informação e de monitoramento são constituídos pelos recursos tecnológicos, recursos humanos, bases de dados, informações e indicadores de monitoramento e avaliação, com o objetivo de descrever e acompanhar o desenvolvimento do Município.

Art. 114 São diretrizes da concepção e implementação dos sistemas de informação e de monitoramento:

I - promover a divulgação e utilização das informações relevantes da esfera municipal, de forma a atender a necessidade do setor público e as demandas da população no planejamento da cidade;

II - dar transparência e prestar contas à população das ações governamentais relativas à gestão urbana, possibilitando o controle social;

III - desenvolver e sistematizar um conjunto de informações estratégicas, essenciais e necessárias para o conhecimento da realidade em que atua o governo, para a gestão urbana municipal efetiva e democrática;

IV - formalizar um grupo gestor da informação municipal;

V - estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, buscando a cooperação entre agentes públicos e privados, em especial com conselhos setoriais, universidades e entidades de classe, visando à produção e validação de informações;

VI - manter a base georreferenciada de informações, padronizada, precisa, atualizada.

Art. 115 Constituem-se unidades espaciais de referência dos sistemas de informações e de monitoramento, as macrozonas, o zoneamento ambiental, os bairros, os setores censitários definidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e outras divisões territoriais que se fizerem necessárias.

TÍTULO IX
DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 116 O direito de preempção é o direito de preferência que assiste ao Município para fins de aquisição de imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares, em áreas previamente determinadas em Lei específica.

Art. 117 O Poder Público poderá exercer o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa, entre particulares, nos termos dos arts. 25 a 27 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas

para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de Unidades de Conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2º Lei municipal, baseada neste PDUA, delimitará as áreas nas quais incidirá o direito de preempção, enquadrando-as em uma ou mais das finalidades enumeradas no § 1º deste artigo, fixando o prazo de vigência não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial.

CAPÍTULO II
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 118 Para fins de aplicação da outorga onerosa do direito de construir, também denominado solo criado, o Poder Executivo poderá outorgar o exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos dos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando:

I - a fórmula de cálculo para cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 119 A outorga onerosa do direito de construir será permitida nos imóveis (terrenos) conforme localização e limites previstos na sua regulamentação.

§ 1º O valor da outorga onerosa a qual se refere este artigo será instituído por Lei, que estabelecerá os valores por setores da cidade e as condições para a aquisição.

§ 2º Os recursos oriundos da OODC serão geridos pelo FMU e destinados às finalidades previstas no § 1º do art.117, deste PDUA.

CAPÍTULO III
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 120 Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores,

usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Art. 121 Os recursos obtidos pelo Município por meio das contrapartidas exigidas de proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no parágrafo único do art. 120 desta Lei, serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

Art. 122 Cada operação urbana e seu respectivo plano, com o conteúdo mínimo constante dos arts. 33 e 34 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, bem como a disciplina de aplicação da urbanização consorciada, dependerá de Lei específica.

CAPÍTULO IV
DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO (TPC)

Art. 123 Lei municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer nos locais e limites definidos nos Anexos 3 e 5.1, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste PDUA ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tais como:

a) praças e parques municipais;
b) estabelecimentos de ensino, saúde e transporte;
c) abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial;
d) áreas vinculadas ao sistema viário projetado.

II - preservação, nas áreas de ambiência cultural, quando houver redução entre o potencial construtivo estabelecido para a ZEIC e o estabelecido para os terrenos lindeiros;

III - preservação, quando o imóvel for relacionado para tombamento pelo patrimônio cultural, mediante compromisso com a manutenção do bem tombado.

§ 1º Na hipótese de aplicação do inciso III, o potencial construtivo será determinado pelo IA dos terrenos lindeiros, aplicado sobre o terreno constituído pelo bem tombado e pela área livre comprometida com o tombamento.

§ 2º Áreas receptoras de potencial construtivo são as zonas de uso que poderão receber transferências de potencial construtivo, conforme Anexo 3.

§ 3º Áreas cedentes são as zonas de uso nas quais os terrenos autorizados poderão transferir o potencial construtivo definido nesta Lei ou alienar, mediante escritura pública, conforme Anexo 5.1.

§ 4º Consideram-se também como áreas cedentes, os terrenos atingidos por gravame e equipamentos públicos nos termos do inciso I, conforme plano de prioridades de implantação destes equipamentos.

§ 5º Áreas atingidas por traçados do PDUA, em glebas sujeitas a parcelamento do solo, não caracterizam áreas cedentes de TPC nos termos do § 4º exceto na situação de obras públicas prioritárias.

Art. 124 Poderá ser autorizado o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer nos locais e limites definidos nos Anexos 3 e 5.1, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste PDUA ou em legislação urbanística dele decorrente, referente à parte atingida pela desapropriação ou preservação cultural e tombamento.

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica quando se tratar de utilização no próprio terreno, caso em que a capacidade construtiva final do imóvel é definida pela aplicação do índice de aproveitamento sobre o terreno remanescente acrescida da aplicação do índice de aproveitamento sobre a parte atingida pela vinculação da qual se trata nos termos dos arts. 201 e 203 deste PDUA.

Art. 125 Lei municipal instituirá e disciplinará a transferência do direito de construir estabelecendo as condições para sua aplicação.

CAPÍTULO V
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 126 São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, os imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas Macrozonas Metropolitana, de Integração, de Estruturação Urbana e de Produção.

Art. 127 Lei municipal específica determinará o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um (1) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois (2) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 2º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a Lei municipal específica que regulamenta este instrumento poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

CAPÍTULO VI
DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 128 Caso os proprietários dos imóveis a partir de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) não tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, nos prazos estabelecidos em Lei municipal específica, o Poder Executivo Municipal deverá aplicar alíquotas progressivas de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na Lei específica a que se refere o caput do art. 128 desta Lei e não excederá a 2 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja 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 art. 129 deste PDUA.

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

Art. 129 Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, o Poder Executivo Municipal poderá proceder à desapropriação desses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 126 desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Poder Executivo Municipal procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do parágrafo anterior as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 126 desta Lei.

CAPÍTULO VII
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 130 O Poder Executivo municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário

como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 129 desta Lei.

§ 3º A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos estipulados nos arts. 128 e 129 desta Lei, devendo o Poder Executivo expedir regulamento sobre os procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

TÍTULO X
DO MAPA DE ORDENAMENTO URBANO

Art. 131 O mapa de ordenamento urbano é constituído pelo zoneamento urbano e pela hierarquização da malha viária do Município de Canoas.

Art. 132 Constituem princípios básicos do mapa de ordenamento urbano as diretrizes estratégicas estabelecidas na Parte II desta Lei.

CAPÍTULO I
DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 133 Para fins administrativos, fiscais e de ordenamento do uso e ocupação do solo, todo o território do Município de Canoas é urbano.

Parágrafo único. O Perímetro Urbano do Município de Canoas coincide com os limites do Município.

Art. 134 O território do Município divide-se ainda em:

I - macrozonas;

II - zonas de uso.

Seção I
Das Macrozonas

Art. 135 Macrozonas são parcelas do território com características peculiares quanto a aspectos socioeconômicos e/ou paisagísticos e ambientais.

Parágrafo único. As Macrozonas estão delimitadas no Anexo 1.1.

Art. 136 As Macrozonas dividem o território municipal em:

I - Macrozona Ambiental: Engloba as principais extensões territoriais de preservação ambiental, inclusive o Parque Delta do Jacuí, as Várzeas do Rio dos Sinos e do Rio Gravataí;

II - Macrozona de Produção: Trata-se de região da cidade voltada, especialmente, ao uso

industrial e de logística, incluindo a Refinaria Alberto Pasqualini (REFAP), e que deverá receber infraestrutura adequada e investimentos para que seu território, parcialmente alagável, possa atender às finalidades previstas;

~~III - Macrozona de Integração: Trata-se de perímetro que inclui estrutura viária relevante para a integração Leste-Oeste do território de Canoas ao eixo metropolitano e que, recebendo investimento público, tem potencial para renovação urbana e densificação.~~

~~III - Macrozona de Integração: Trata-se de perímetro que inclui estrutura viária relevante para a integração do território de Canoas ao eixo metropolitano e que recebendo investimento público, tem potencial para renovação urbana e densificação; (Redação dada pela Lei nº 6398/2020)~~

III - Macrozona de Integração: Trata-se de perímetro que inclui estrutura viária relevante para a integração do território de Canoas ao eixo metropolitano e que recebendo investimento público e/ou privado, tem potencial para renovação urbana e densificação; (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

IV - Macrozona Metropolitana: Trata-se de perímetro que envolve os 2 (dois) principais sistemas de integração metropolitana, a BR-116 e a linha do TRENSURB, o qual merece projeto especial que busque ampliar a permeabilidade entre as zonas leste e oeste da cidade;

V - Macrozona Institucional: Engloba as principais áreas de uso institucional do Município, especialmente aquelas vinculadas à Aeronáutica e aos centros universitários e que devido a sua especificidade, a normatização do uso e da ocupação do seu território se dará através de Regime Urbanístico especial;

VI - Macrozona de Estruturação Urbana: Região majoritariamente residencial com variado grau de miscigenação de usos, a ser adensada, especialmente, pela ocupação dos vazios urbanos e pela complementação da infraestrutura existente, mantendo-se as características diversificadas de uso e de ocupação de cada parte do seu território.

Parágrafo único. Os lotes atingidos parcialmente pela Macrozona de Integração, terão a integralidade de sua área regulada e com direito aos seus potenciais construtivos e usos diferenciados, em acordo com regulamentação própria. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Seção II
Das Zonas de Uso

Art. 137 Zonas de Uso são zonas que procuram integrar, no mesmo espaço geográfico, diferentes possibilidades de uso do solo controladas por uma variável ambiental ou morfológica.

Parágrafo único. O Regime Urbanístico será estabelecido por zonas de uso.

Art. 138 As Zonas de Uso representam parcelas do território municipal, propostas com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

I - Zonas de Uso Residencial (ZUR): são zonas da cidade onde se estimula a vida de bairro, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais compatíveis;

II - Zonas de Uso Misto (ZUM): são zonas cuja forma de ocupação deve conciliar as atividades residenciais com as de comércio, serviços e industriais, garantindo a boa convivência e evitando os usos incompatíveis;

III - Zonas de Uso Comercial (ZUC): são zonas cuja ocupação estimulada é para atividades de comércio e serviços, possibilitando-se atividades residenciais, industriais e transporte e logística;

IV - Zonas de Uso Industrial (ZUI): são zonas destinadas a abrigar as atividades produtivas do setor secundário, bem como os equipamentos voltados à logística;

V - Zonas Especiais: são aquelas que requerem normas especiais de uso e ocupação do solo correlacionadas às características locais, às formas de sua ocupação e aos seus valores ambientais;

VI - Zonas de Produção Agrícola: são áreas que se caracterizam pela existência de atividades agrícolas, comércio e serviço de apoio à produção rural, bem como por atividade industrial relacionada à produção rural;

VII - Zona Turística: áreas junto ao rio dos Sinos cujas características paisagísticas deverão ser potencializadas, atendidas as determinações da legislação ambiental federal e estadual.

§ 1º Independentemente do zoneamento estabelecido no Anexo 1.2, nas Áreas de Preservação Permanente, definidas em legislação federal, serão somente admitidas as atividades previstas nessa legislação, mediante apresentação do estudo pertinente, qual seja EVU, EIV e/ou Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

~~§ 2º A critério do SMGU poderão ser admitidas atividades de suporte, em até 10% (dez por cento) da área do empreendimento, definidas em projeto específico de Parque Logístico/Industrial com área mínima de 24ha, mediante aprovação de EIV, licenças e estudos pertinentes necessários, que obedecerão ao Regime Urbanístico da Zona de Uso Misto 1 (ZUM1), em área identificada como macrozona de produção da cidade, desde que garantidos os padrões urbanísticos e de segurança das áreas estabelecidos neste PDUA.~~

§ 2º A critério da CCU, poderão ser admitidas atividades de suporte, em até 10% (dez por cento) da área do empreendimento, definidas em projeto específico de Parque Logístico/Industrial com área mínima de 24ha (vinte e quatro hectares), mediante aprovação de EIV, licenças e estudos pertinentes necessários, que obedecerão ao Regime Urbanístico da Zona de Uso Misto 1 (ZUM1), em área identificada como macrozona de produção da Cidade, desde que garantidos os padrões urbanísticos e de segurança das áreas estabelecidas neste PDUA, e para fins de cálculo dos 10% (dez por cento) será considerada a totalidade da matrícula do imóvel, e o processo será remetido ao CMDU para opinar quanto à aplicação do previsto neste parágrafo. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

Seção III
Das Zonas Especiais

Art. 139 Zonas Especiais são aquelas que requerem normas especiais de uso e ocupação do solo que sejam adequadas às características locais, às formas de ocupação e aos seus valores ambientais, classificando-se em:

a) Zonas Especiais de Interesse Institucional (ZEII);
b) Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC);
c) Zonas Especiais de Interesse do Ambiente Natural (ZEIAN);
d) Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
e) Zona Especial de Interesse Tecnológico (ZEIT).

Subseção I
Das Zonas Especiais de Interesse Institucional (zeii)

Art. 140 Zonas Especiais de Interesse Institucional (ZEII) são áreas especialmente destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º Equipamentos urbanos são os de abastecimento de água, de coleta de esgotos, de abastecimento de energia elétrica, de coleta de águas pluviais, de telefonia, de gás canalizado e demais relacionados à infraestrutura urbana.

§ 2º Equipamentos comunitários são os equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, destinados a fins comunitários e administrativos tais como: Universidades, Hospitais, Corpo de Bombeiros, Centrais de Abastecimento, Porto Seco, Centro Esportivo, Estação Rodoviária, aeródromos, cemitérios, dentre outros.

~~§ 3º Devido as suas peculiaridades, os equipamentos urbanos e comunitários poderão, a critério do SMGU, ocupar quarteirão maior do que os padrões estabelecidos por esta Lei.~~

§ 3º Devido às suas peculiaridades, os equipamentos urbanos e comunitários poderão, a critério da CCU, ocupar quarteirão maior do que os padrões estabelecidos por esta Lei, mesmo que estejam localizados fora da ZEII, e o processo será remetido ao CMDU para opinar quanto à aplicação do previsto neste parágrafo. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

Parágrafo único. As atividades de suporte junto aos equipamentos comunitários são permitidas.

Subseção II
Das Zonas Especiais de Interesse Cultural (zeic)

Art. 141 Zonas Especiais de Interesse Cultural (ZEIC) são zonas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural, imóveis ou locais, representativo da história e/ou cultura da cidade, o qual deve ser preservado a fim de evitar a perda ou o desaparecimento da memória coletiva e das características e que lhes conferem peculiaridade.

§ 1º A preservação dos imóveis ou locais de interesse cultural far-se-á pela definição de Regime Urbanístico específico, com o uso de instrumentos urbanísticos como o inventário e o tombamento.

§ 2º A identificação dos imóveis ou locais que constituem o Patrimônio Cultural será objeto de estudos específicos baseados no Inventário do Patrimônio Cultural, observados o seu valor histórico, sua excepcionalidade, seus valores de representatividade, de referência, arquitetônicos e simbólicos, as práticas culturais, as tradições e heranças, as suas relações físicas e culturais com o entorno e a necessidade de manutenção de ambientação peculiar.

§ 3º Na ausência de Regime Urbanístico específico para as ZEIC, o uso e a ocupação do solo serão autorizados desde que demonstradas as condições desejáveis de preservação, e com base no Regime Urbanístico do entorno urbano.

§ 4º Lei específica regulamentará o Inventário do Patrimônio Cultural, estabelecendo conceitos, conteúdos, critérios de seleção, características, vigência, formas de proteção e de incentivo.

§ 5º As ZEIC poderão ser alteradas, acrescentadas ou suprimidas desta Lei, com base no Inventário do Patrimônio Cultural do Município.

§ 6º Com vistas à preservação dos imóveis ou locais que constituem o Patrimônio Cultural,

aplicam-se normas específicas para licenciamento de veículos de publicidade.

§ 7º Nas ZEIC será permitido o uso dos instrumentos urbanísticos previsto na Parte II deste PDUA.

Art. 142 As ZEIC são constituídas por dois tipos de áreas:

I - Áreas de Preservação Cultural (APC) edificações ou áreas que abrigam os bens de interesse histórico-cultural;

II - Áreas de Ambiência Cultural (AAC) áreas que contornam os bens de interesse histórico-cultural.

§ 1º Os imóveis ou locais que conformam as APC deverão ser preservados em sua totalidade não sendo permitido acréscimos, novas construções, demolições ou qualquer tipo de intervenção sem o respectivo EVU.

§ 2º Os imóveis ou locais situados nas AAC são considerados elementos de compatibilização e deverão observar normas específicas, conforme cada caso.

§ 3º O Regime Urbanístico dessas áreas está delimitado pelo Anexo 8 desta Lei.

~~**Art. 143** Quando se tratar de Áreas de Preservação Cultural, o SMGU poderá autorizar a transferência do potencial construtivo, correspondente à área ocupada pelo prédio de interesse da preservação, mediante o compromisso de manutenção do patrimônio, nos termos dos arts. 123 a 125 da Parte II desta Lei, para as áreas previstas no Anexo 8.~~

Art. 143. Quando se tratar de Áreas de Preservação Cultural, a CCU poderá autorizar a transferência do potencial construtivo, correspondente à área ocupada pelo prédio de interesse de preservação, mediante o compromisso de manutenção do patrimônio, nos termos dos arts. 123 a 125 da Parte II desta Lei, para as áreas previstas no Anexo 8. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

Art. 144 As ZEIC estão identificadas no Anexo 8.

Subseção III
Das Zonas Especiais de Interesse Ambiente Natural (zeian)

Art. 145 Zonas Especiais de Interesse Ambiente Natural (ZEIAN) são zonas que apresentam ocorrência de patrimônio natural significativo, compreendendo:

I - Áreas de Preservação Permanente (APP);

II - Unidades de Conservação;

III - Fragmentos Vegetais Nativos.

Art. 146 As APP são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

§ 1º As restrições de uso e as condições para o manejo de APP estão dispostas na Lei Federal nº 12.651, 25 de maio de 2012, ou outra norma que vier a substituir, alterar ou

complementar.

§ 2º A presente Lei adotará, automaticamente, novos parâmetros e definições relativos às APP, que venham a ser estabelecidos através de normas federais ou estaduais.

Art. 147 As Unidades de Conservação são espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivo de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

§ 1º Critérios e normas para a criação, implantação e gestão das Unidades de Conservação, bem como definição das categorias e restrições de uso, estão dispostas na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 2º A presente Lei adotará, automaticamente, novos parâmetros e definições relativos às Unidades de Conservação, que venham a ser estabelecidos através de normas federais ou estaduais.

Art. 148 Os Fragmentos Vegetais Nativos são formações vegetais compostas, preponderantemente, por espécies nativas, de reconhecida importância ecológica e paisagística cujo manejo poderá ser efetuado desde que em conformidade com a Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro 2006.

§ 1º A avaliação dos estágios sucessionais, os quais, determinarão os critérios para o manejo conforme a Lei Federal nº 11.428, de 2006 deverá ser efetuada com base na Resolução CONAMA nº 33/1994, ou outra que vier substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 2º A presente Lei adotará, automaticamente, novos parâmetros e definições relativos à utilização e à proteção do Bioma Mata Atlântica, que venham a ser publicados através de normas federais ou estaduais.

Art. 149 As ZEIAN se classificam em:

I - Zonas de Proteção do Ambiente Natural (ZPAN);

II - Zonas de Transição Ambiental (ZTA);

III - Parques Urbanos e Naturais.

Art. 150 ZPAN compreende as APP, as Unidades de Conservação e os fragmentos vegetais nativos de modo que quaisquer intervenções nestas áreas devem ser submetidos ao EVU e ao licenciamento ambiental nos termos da legislação vigente.

§ 1º O EVU deverá compreender o inventário do meio físico e biótico e a proposta de ocupação do solo, sendo que para sua elaboração serão observados o Regime Urbanístico e os princípios estabelecidos pela legislação vigente.

§ 2º No território de Canoas há 2 (duas) Unidades de Conservação estaduais conforme o Sistema Estadual de Unidades de Conservação (SEUC), sendo que:

I - considera-se como Unidade de Conservação do grupo de Proteção Integral a área delimitada pelo Parque Estadual Delta do Jacuí, conforme limites estabelecidos pela legislação vigente.

II - considera-se como Unidade de Conservação do grupo de Uso Sustentável, a área

delimitada pela APA Estadual Delta do Jacuí conforme limites estabelecidos pela legislação vigente.

§ 3º A construção, instalação, ampliação, reforma, recuperação, alteração, operação e desativação de empreendimentos cujas atividades utilizem recursos ambientais ou sejam consideradas efetivas ou potencialmente poluidoras, bem como capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, quando localizados em até 10km (dez quilômetros) do limite das Unidades de Conservação citadas neste artigo, deverão possuir prévia autorização de seus órgãos administradores.

§ 4º A criação de novas Unidades de Conservação no Município de Canoas submeterá estas novas áreas às mesmas condições e restrições dispostas neste artigo.

Art. 151 ZTA são zonas com a função de perpetuar a biota, bem como de áreas de alagamento dos mananciais hídricos e preservação da mata ciliar existente.

§ 1º As ZTA não podem ser ocupadas por nenhuma atividade que as descaracterize ou degrade de qualquer forma o meio ambiente na qual estão inseridas.

§ 2º Qualquer atividade a ser implantada nessas áreas deverá apresentar EIA que regrará a máxima interferência humana permitida na mesma.

Art. 152 Parque Natural são áreas públicas, podendo possuir algum equipamento recreacional de uso pouco intensivo, podendo ser federais, estaduais ou municipais.

Art. 153 Parque Urbano, campo de jogos e zona esportiva são áreas públicas destinadas à utilização para objetivos educacionais, esportivos, de eventos, de lazer e recreação, com função ecológica, estética e de lazer, com uma extensão maior que as praças e jardins públicos.

Subseção IV
Das Zonas Especiais de Interesse Social (zeis)

Art. 154 Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas destinadas à produção e à manutenção de HIS, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações: (Vide Regulamentação dada pelo Decreto nº 150/2020) (Regulamentado pela Lei nº 6712/2023)

I - ZEIS I: loteamentos irregulares ou clandestinos e assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas, em que haja interesse público em promover a recuperação urbanística e ambiental, a regularização fundiária, e a manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local, aplicando-se, nestas áreas, dentre outros instrumentos, a regularização fundiária, a concessão do direito real de uso, contrato de compra e venda, concessão de uso especial para fins de moradia;

II - ZEIS II: loteamentos irregulares ou clandestinos e assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas privadas em que haja interesse público em promover à recuperação urbanística e ambiental, a regularização fundiária, a manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local aplicando-se, nestas áreas, dentre outros instrumentos, o usucapião especial de imóvel urbano, nos termos da legislação vigente;

III - ZEIS III: imóveis vazios, não-edificados ou subutilizados, localizados na Zona de Urbanização Prioritária, que venham a ser destinados a reassentamentos e implantação de HIS com interveniência do Poder Público;

§ 1º Na promoção de programas ou projetos habitacionais destinados à baixa renda, poderão ser adotados padrões urbanísticos compatíveis com a realidade das pessoas de baixa renda desde que garantida a habitabilidade das áreas, observando o modelo de estruturação estabelecido nesta Lei.

§ 2º Consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

Subseção V
Da Zona Especial de Interesse Tecnológico (zeit)

Art. 155 A Zona Especial de Interesse Tecnológico (ZEIT) destina-se a ser um ponto de convergência entre a base de ciência e tecnologia e a base empresarial, construindo um ambiente de inovação, competitividade e interação universidade-empresa, incorporando o viés tecnológico e científico, ambiental, público, social-comunitário, de conhecimento e serviços, compreendendo as seguintes situações:

I - setor institucional: destina-se a abrigar equipamentos urbanos e comunitários;

II - setor de comércio/serviços/residencial: destina-se a receber atividades de comércio, serviços e de suporte tanto ao complexo tecnológico e de inovação quanto às áreas vizinhas (hotéis, bancos, academias, gastronomia, residência);

III - setor tecnológico/empresarial 1: destina-se a abrigar empresas dos ramos tecnológico-empresarial;

IV - setor tecnológico/empresarial 2: destina-se a abrigar empresas dos ramos tecnológico e empresarial e deverá estar localizado na faixa de transição entre a ocupação urbana e o parque ambiental, prevendo menor densidade de ocupação e maior permeabilidade do solo;

V - setor industrial 1: destina-se a abrigar, predominantemente, o uso industrial;

VI - setor industrial 2: destina-se a abrigar, predominantemente, o uso industrial e deverá estar localizado na faixa de transição, entre a ocupação urbana e o parque ambiental, prevendo menor densidade de ocupação e maior permeabilidade do solo.

§ 1º Para os setores tecnológico/empresarial 1 e 2, e industrial 1 e 2, as atividades permitidas são as relacionadas com:

I - tecnologia da informação;

II - novas tecnologias para máquinas e equipamentos;

III - soluções de logística e para transporte intermodal;

IV - soluções em biotecnologia;

V - soluções para a transição para uma economia verde;

VI - tecnologias voltadas para aviônica (eletrônica a bordo de aviões); e

VII - soluções de engenharia naval.

§ 2º Considerando as características traçadas para o Parque Canoas de Inovação (PCI) como um local organizado para receber centros de excelência de Pesquisa e Desenvolvimento (P&D - empresas de base tecnológica e de serviços), as áreas de atuação do PCI serão aquelas que envolverem os setores econômicos e tecnológicos estratégicos para Canoas e para o Estado, com destaque para a biotecnologia - com ênfase em ciências da vida (life sciences); de saúde e alimentos, o meio-ambiente - com ênfase para as questões voltadas para a água (despoluição); a preservação ambiental - tendo em vista o ecossistema que envolve o PCI; para as energias alternativas e renováveis e para o setor eletrometalmecânico.

§ 3º Da área total ocupada pela ZEIT, fica estimado o percentual de 40% (quarenta por cento) destinado para áreas verdes, de preservação permanente, sistema viário e Setor Institucional.

§ 4º O percentual restante deverá ser distribuído da seguinte forma:

a) Setor de Comércio/Serviços/Residencial: mais ou menos, 6% (seis por cento);
b) Setor Tecnológico/Empresarial: mais ou menos, 1,31% (um e trinta e um por cento);
c) Setor Tecnológico/Empresarial 2: mais ou menos, 7% (sete por cento);
d) Setor Industrial 1: mais ou menos, 12% (doze por cento);
e) Setor Industrial 2: mais ou menos, 4% (quatro por cento).

§ 5º Os índices relativos à ocupação dos lotes para os setores, acima são descritos no Anexo 5.1.

§ 6º Deverão ser consideradas, nesta Zona Especial de Interesse Tecnológico e de Inovação:

a) diretrizes de sustentabilidade ambiental na escala do desenho urbano e da arquitetura;
b) o emprego de materiais e processos construtivos que minimizem o impacto ambiental dos projetos a serem implantados, observando a relação do edifício com o seu entorno;
c) a escolha integrada de produtos, sistemas e processos construtivos;
d) canteiro de obras com baixo impacto ambiental;
e) uso inteligente e eficiente da água e da energia;
f) energias limpas e renováveis;
g) qualidade ambiental da construção (ar, iluminação, isolação, umidade, temperatura);
h) adoção de tecnologias e estratégias inovadoras para melhorar o desempenho da edificação.

CAPÍTULO II
DA MALHA VIÁRIA

Art. 156 Malha viária é o conjunto de vias classificadas e hierarquizadas de acordo com critérios funcionais, observados os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.

Parágrafo único. A malha viária deverá permitir a circulação e o transporte na cidade, atendendo às distintas necessidades da população e das atividades econômicas do Município.

Seção I
Da Hierarquia da Malha Viária

Art. 157 A hierarquização e os parâmetros urbanísticos para as vias urbanas estão estabelecidos no Anexo 7.

~~Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos referidos devem ser aplicados para as novas vias do Município, resultantes de parcelamentos do solo ou de outras obras de complementação~~

~~do traçado viário, não incidindo sobre vias locais consolidadas, sem previsão de ampliação, permanecendo estas com o gabarito atual, inclusive com passeios assimétricos.~~

§ 1º Os parâmetros urbanísticos referidos devem ser aplicados para as novas vias do Município, resultantes de parcelamentos do solo ou de outras obras de complementação do traçado viário, não incidindo sobre vias locais consolidadas, sem previsão de ampliação, permanecendo estas em caráter provisório com o gabarito existente até que se torne imprescindível sua alteração, inclusive com passeios assimétricos, desde que a largura desses não seja inferior a 2,00 m (dois metros). (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

§ 2º O disposto no § 1º deste artigo não se aplica ao lote que tenha ultrapassado a medida do título de propriedade ou localização. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Art. 158 A malha viária é classificada de acordo com a sua função em:

I - vias de transição (V1);

II - vias perimetrais (V2);

III - vias arteriais (V3);

IV - vias coletoras (V4);

V - vias locais (V5);

VI - vias de acesso ao lote (V6);

VII - vias exclusivas de pedestre (V7);

VIII - ciclovias.

§ 1º As principais características a considerar na definição das funções das vias são a acessibilidade, a fluidez e a ocupação lindeira.

~~§ 2º As características funcionais, geométricas, infraestruturais e paisagísticas das vias integrantes da malha viária observam os padrões urbanísticos estabelecidos nos Anexos 7.~~

§ 2º As características funcionais, geométricas, infra estruturais e paisagísticas das vias integrantes da malha viária observam os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 7, bem como as previsões contidas no art. 60 da Lei nº 6.551, de 12 de abril de 2022. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

Art. 159 Vias de transição são vias municipais ou pertencentes aos sistemas rodoviário estadual ou federal que visam promover a fluidez intermunicipal e regional, conectando a área urbana a distritos e a municípios vizinhos, e ao sistema rodoviário interurbano estadual e federal, sendo próprias para a circulação de transporte coletivo e de cargas pesadas e perigosas.

Art. 160 Vias perimetrais, marginais ou não, são vias que compõem os anéis viários Norte e Sul, conformando e estruturando o perímetro de circulação urbana, sendo próprias para a circulação de transporte coletivo e de cargas pesadas e perigosas.

Art. 161 Vias arteriais têm alto nível de fluidez e são inseridas na área urbana, formando uma malha contínua que promove a circulação de longa distância, interligando bairros e áreas distantes, sendo projetadas para conduzir volumes de tráfego elevados.

Parágrafo único. Devido as suas características, as vias arteriais têm baixo nível de acessibilidade aos lotes lindeiros e na medida em que conduzem os tráfegos de carga e de passagem de longa distância, preservam o sistema viário da área urbana central, sendo próprias para a circulação de transporte coletivo e de cargas fracionadas.

Art. 162 Vias coletoras são as que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez e acessibilidade, possibilitando a integração com as atividades urbanas, sendo próprias para a circulação de transporte coletivo e de cargas fracionadas.

Parágrafo único. A via coletora tem a função de:

I - atender ao tráfego intra-bairros, convergindo para o sistema arterial;

II - interligar centros geradores de tráfego de menor vulto, não servidos pelo sistema arterial;

III - conectar o sistema viário local ao sistema viário arterial.

Art. 163 Via local é via integrante do sistema local que tem a função de prover alto nível de acessibilidade aos lotes lindeiros, restringindo a fluidez da via de modo a preservá-la de elevados níveis de tráfego, sendo próprias para o transporte coletivo de baixa demanda e de cargas leves.

Art. 164 Via de acesso ao lote é a via interna ao quarteirão estruturador com função exclusiva de acesso ao lote.

Art. 165 Vias exclusivas de pedestre são logradouros públicos com características infraestruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres.

§ 1º A via exclusiva de pedestres terá, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) de largura. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 2º Quando os lotes lindeiros à via exclusiva de pedestres, encontrarem-se em Zona Urbanística com recuo de ajardinamento obrigatório, deverão recuar, no mínimo, 2,00 m (dois metros) as construções em toda a extensão da mesma. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Art. 166 Ciclovias são vias com características geométricas e infraestruturais próprias ao uso de bicicletas.

Parágrafo único. As ciclovias poderão ter sua largura e localização alteradas no gabarito da via em que se localize, para adequação da necessidade local, independente do previsto no Anexo 7, desde que mantido o gabarito total da via e com projeto aprovado e autorizado pelo município. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Seção II
Das Calçadas

Art. 167 As calçadas são parte do logradouro destinado ao trânsito ou circulação exclusiva de pedestres, devendo ser acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme legislação vigente. (Regulamentado pelo Decreto nº 50/2018)

Art. 168 A pavimentação e a conservação da calçada deverão ser executadas pelo proprietário ou possuidor do imóvel fronteiro a ele, conforme estabelecido no Decreto Executivo regulamentador da padronização das calçadas e instalação de mobiliário urbano no Município de Canoas.

(Regulamentado pelo Decreto nº 50/2018)

Seção III
Do Mobiliário Urbano

Art. 169 Mobiliário urbano são todos os objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados, mediante autorização do Poder Público, em espaços públicos e privados. (Regulamentado pelo Decreto nº 50/2018)

Parágrafo único. A colocação de qualquer elemento no espaço público deverá ser autorizada pelos órgãos competentes da administração municipal, e obedecerá a critérios estabelecidos em regulamentação própria.

Seção IV
Da Acessibilidade Universal

Art. 170 Para os fins de acessibilidade, considera-se: (Regulamentado pelo Decreto nº 50/2018)

I - acessibilidade: condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

II - barreiras: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação, classificadas em:

a) barreiras urbanísticas: as existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público;
b) barreiras nas edificações: as existentes no entorno e interior dos edifícios públicos e no entorno e nas áreas internas de uso comum dos edifícios privados destinados ao uso coletivo;
c) barreiras nos transportes: as existentes nos serviços de transportes.

III - elemento da urbanização: qualquer componente das obras de urbanização, tais como os referentes à pavimentação, ao saneamento, à distribuição de energia elétrica, à iluminação pública, ao abastecimento e à distribuição de água, ao paisagismo e os que materializam as indicações do planejamento urbanístico;

IV - mobiliário urbano: o conjunto de objetos existentes nas vias e espaços públicos, superpostos ou adicionados aos elementos da urbanização ou da edificação, de forma que sua modificação ou translado não provoque alterações substanciais nestes elementos, tais como semáforos, postes de sinalização e similares, telefones e cabines telefônicas, fontes públicas, lixeiras, toldos, marquises, quiosques e quaisquer outros de natureza análoga;

V - edificações de uso público: aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral;

VI - 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;

VII - edificações de uso privado: aquelas destinadas à habitação, que podem ser classificadas como unifamiliar ou multifamiliar.

Art. 171 Na promoção da acessibilidade serão observadas as regras gerais previstas em legislações federais, estaduais, complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da ABNT e pelas disposições contidas na legislação do Município. (Regulamentado pelo Decreto nº 50/2018)

TÍTULO IX
DA ESTRATÉGIA DE POLÍTICA PELA PRIMEIRA INFÂNCIA (REDAÇÃO ACRESCIDA PELA LEI Nº 6569/2022)

Art. 171-A A Estratégia de Política pela Primeira Infância tem como objetivo a proteção e promoção dos direitos constitucionais da criança na Primeira Infância, abrangendo as necessidades relacionadas aos espaços urbanos, à mobilidade urbana, à saúde, educação, nutrição, higiene, desenvolvimento cognitivo, psicossocial, físico, sensorial e afetivo, na busca do desenvolvimento pleno da criança, em especial aquelas de 0 (zero) a 6 (seis) anos de idade, conforme assegura o Marco Legal da Primeira Infância. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Art. 171-B São diretrizes gerais da Política pela Primeira Infância:

I - garantir à criança os direitos constitucionais à vida, à saúde, ao desenvolvimento integral ao atendimento especializado, à alimentação, à educação infantil, à promoção da saúde, ao lazer, à moradia digna, ao brincar, à informação, à cultura e à diversidade cultural, à individualidade, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária;

II - assegurar o respeito à criança na sua identidade pessoal e coletiva, no que se refere à diversidade étnica, cultural, de gênero e geográfica, contemplando a integridade da criança sob uma visão holística;

III - promover políticas públicas multisetoriais e intersetoriais, para articulação e implantação de ações efetivas, em especial aquelas voltadas à educação, saúde, assistência social, esporte, lazer, cultura, cidadania e meio ambiente, no atendimento às famílias em maior vulnerabilidade social, com gestantes e crianças de 0 (zero) a 3 (três) anos;

IV - formular políticas de cuidado, de saúde e de educação para a Primeira Infância, promovendo programas flexíveis e adaptáveis para crianças pequenas, que sejam adequados para a sua idade;

V - identificar as concentrações populacionais por bairro, de gestantes e crianças em idade de 0 (zero) a 6 (seis) anos, em maior vulnerabilidade social e situação de risco e as tendências de crescimento populacional;

VI - identificar as regiões com maior carência de equipamentos urbanos e comunitários, de forma a viabilizar o atendimento das necessidades básicas da Primeira Infância;

VII - promover políticas de qualificação urbana, priorizando a mobilidade urbana, os espaços urbanos, naturais e construídos, para inclusão social das crianças da Primeira Infância;

VIII - ampliação da oferta e pulverização de equipamentos urbanos, comunitários e de serviços públicos, pulverizados e de forma socialmente justa e equilibrada, de acordo com as necessidades e a prioridade dos bairros, com programa de necessidades voltados à Primeira Infância;

IX - ofertar espaços urbanos humanizados e lúdicos, voltados à Primeira Infância, para desenvolvimento pleno da criança no que se refere aos aspectos, sociais, cognitivos, físicos,

educacionais, afetivos e psicossociais;

X - implementar o conceito de bairros autossuficientes, criando novas centralidades, na mescla e diversidade de funções, aumentando a oferta de serviços, diminuindo os deslocamentos e tempos de viagem, promovendo a mobilidade sustentável e a qualidade do ar;

XI - instituir programa que promova a qualificação da mobilidade urbana, através de rotas seguras, confortáveis, agradáveis, diminutas e facilitadas, voltadas à Primeira Infância, nas vias de acesso aos equipamentos públicos e privados, voltados à educação, saúde, esporte e lazer, atendimento social e cultura;

XII - instituir programa de qualificação dos logradouros públicos nos trajetos até os equipamentos comunitários e nas principais vias estruturantes dos quadrantes, oferendo caminhos mais lúdicos e humanizados, para uma percepção positiva da paisagem urbana;

XIII - promover levantamento de dados a fim de verificar a maior incidência de deslocamento a pé, de crianças de 0 (zero) a 6 (seis) anos, no trajeto entre casa e escola;

XIV - promover uma política de inclusão social e de acessibilidade, de forma plena, para a ocupação e apropriação da cidade pela criança, através da qualificação dos espaços públicos;

XV - promover uma política que proporcione a interação e ludicidade com o meio ambiente, nos espaços públicos;

XVI - fortalecer as Políticas Intersetoriais de Saúde e de Educação, voltadas às crianças da educação pública, na promoção integral da comunidade escolar, desenvolvendo ações de articulação entre as escolas de Educação Infantil e a Atenção Primária à Saúde;

XVII - instituir o Plano Municipal pela Primeira Infância de maneira integrada com os demais planos setoriais;

XVIII - implantar um programa de capacitação técnica dos servidores públicos, para implantação das políticas voltadas à Primeira Infância;

XIX - assegurar a reserva de orçamentos em todos órgãos municipais relacionadas e meios de recursos, para garantir a efetividade da aplicação das políticas voltadas à Primeira Infância;

XX - promover a gestão democrática, por meio da participação da sociedade civil, em especial da criança, do terceiro setor e de associações representativas de vários segmentos da comunidade, para planejamento do desenvolvimento urbano da cidade, na formulação de políticas, programas, projetos e ações voltadas à Primeira Infância;

XXI - gestão democrática e participativa para monitoramento, avaliação, diagnóstico e revisão das políticas voltadas à Primeira Infância, através dos sistemas de informação e monitoramento, com o objetivo de divulgação, transparência e prestação de contas. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

CAPÍTULO I
DO PROGRAMA DE QUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA PRIMEIRA INFÂNCIA (REDAÇÃO ACRESCIDA PELA LEI Nº 6569/2022)

Art. 171-C O programa de qualificação urbanística, voltado à Primeira Infância, tem como prioridade a interação de forma plena da criança com os espaços urbanos, de forma lúdica, acessível, segura e humanizada. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Art. 171-D Na implementação do Programa de Qualificação Urbanística, voltado à Primeira Infância, serão adotadas as seguintes diretrizes:

I - orientar as ações de planejamento urbano para assegurar o cumprimento dos direitos da criança, incentivando a utilização dos espaços urbanos de forma autônoma e segura, para o livre brincar;

II - ofertar maior número de espaços urbanos, tornando a utilização destes espaços parte da vida cotidiana da criança. Espaços mais humanizados e lúdicos, que ofereçam segurança, acessibilidade, autonomia, contato com a natureza e conforto térmico, acústico, visual, ergonômico, para desenvolvimento pleno da criança no que se refere aos aspectos sociais, cognitivos, motores, educacionais, afetivos e psicossociais;

III - o programa de necessidade dos espaços urbanos, voltados ao lazer, tais como praças, parques, ruas para brincar, etc, deve abordar as seguintes questões, para desenvolvimento integrado e convívio social da criança:

a) a multissensorialidade através da diversidade de elementos naturais e construídos, no que se refere à texturas, sons, materiais, cores, densidades, movimentos;

b) atividades com elementos desafiadores e lúdicos que estimulem a propriocepção e a psicomotricidade;

c) mobiliário urbano e equipamentos para brincar, adequados à escala das crianças de até 95 cm (noventa e cinco centímetros) e seus cuidadores;

d) implantar espécies vegetais que não ofereçam risco à integridade da criança, observando as necessidades de sombreamento e exposição adequada ao sol, quanto ao conforto e segurança;

e) inserção do paisagismo produtivo, permitindo maior interação da criança com o meio ambiente e diversificando a função da vegetação, que não somente de conforto e estética, na composição da paisagem urbana;

f) espaços amplos para incentivar descobertas e o livre brincar;

g) espaços inclusivos e acessíveis, observando o cuidado na elaboração do projeto, as barreiras arquitetônicas, a qualidade da execução, a manutenção e a descentralização da localização destes espaços;

h) priorizar a sustentabilidade, utilizando materiais e serviços locais, contribuindo na qualidade do ar e fortalecimento da economia local.

IV - necessidade de diagnóstico, mapeamento de dados, dos vazios urbanos, dos espaços naturais e construídos já apropriados e a potencialidade e qualidade destes espaços para implantação de novas atividades, voltados à Primeira Infância;

V - a qualificação da mobilidade urbana, abordando os seguintes aspectos:

a) mobilidade sustentável, através de meios de transporte não poluentes e coletivos contribuindo para a qualidade do ar;

b) aplicação do conceito de "Rua Completa", com caráter lúdico, inclusivo e design universal, tornando os deslocamentos mais agradáveis, seguros, confortáveis e facilitados;

c) calçadas com espécies vegetais adequadas, quantos aos valores ornamentais, produtivos e porte, de forma a prover uma referência física, conforto térmico, visual e acústico ao longo do percurso;

d) mobiliário urbano e elementos que não gerem uma barreira arquitetônica ou desconforto visual, oferecendo risco à integridade da criança e adequado às suas necessidades específicas;

e) rotas seguras e ordenadas, prevendo a redução de velocidade dos diferentes modais de transporte, com ênfase no entorno dos equipamentos comunitários, no que se refere às travessias;

f) rotas e trajetos com comunicação visual clara, específica e lúdica, com caráter educacional, de forma a favorecer a compreensão da criança, quanto a segurança e sua priorização.

VI - qualificação urbanística no entorno das escolas e suas rotas, abordando os seguintes aspectos:

a) garantir o direito à mobilidade inclusiva, acessível, justa e segura, no caminho para a escola;
b) criação de rotas mais lúdicas, atrativas e estimulantes, com diversidade de materiais, cores e texturas, acessíveis e seguras, que favoreçam o desenvolvimento das habilidades físicas, sociais e o contato com a natureza;
c) localização estratégica do equipamento comunitário, em áreas que sejam priorizadas a acessibilidade e a moderação do tráfego;
d) desenvolvimento de projetos priorizando rotas seguras para a escola;
e) alinhamento dos projetos de mobilidade urbana realizados no entorno escolar, considerando um buffer de 400 m (quatrocentos metros), à Sistemas Seguros/Visão Zero, abordagem de segurança viária, que busca eliminar as mortes e lesões decorrentes dos acidentes de trânsito, minimizando a severidade dos acidentes que possam ocorrer. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

CAPÍTULO II
DO PROGRAMA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS VOLTADOS À PRIMEIRA INFÂNCIA (REDAÇÃO ACRESCIDA PELA LEI Nº 6569/2022)

Art. 171-E O Programa tem por finalidade disciplinar o programa de necessidades dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, esporte, lazer e convívio social, contemplando crianças de 0 (zero) a 6 (seis) anos e gestantes, assegurando condições dignas de vida, bem-estar, cuidado e educação.

Parágrafo único. Os objetivos deste programa são:

I - projetar, nos equipamentos públicos comunitários, espaços, mobiliários e equipamentos que atendam as necessidades específicas da criança e da gestante, no que se refere às necessidades de acessibilidade, segurança, conforto térmico, conforto lumínico, conforto visual, ergonomia, de cuidado e assepsia, de aleitamento materno e de ludicidade;

II - proporcionar espaços dentro dos equipamentos de educação, saúde e assistência social, voltados à formação continuada de professores da rede municipal de Educação Infantil, com foco no desenvolvimento profissional, para excelência no atendimento de crianças de 0 (zero) a 6 (seis) anos;

III - destinar nos equipamentos comunitários de saúde, espaços voltados à:

a) promoção da saúde na Primeira Infância;
b) o acompanhamento de gestantes e crianças de 0 (zero) a 6 (seis) anos, com atenção humanizada à gravidez, ao parto e ao puerpério;
c) qualificação do atendimento pré-natal. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

PARTE III
DO PLANO REGULADOR

Art. 172 O Plano Regulador tem por objetivo estabelecer Normas Urbanísticas e orientações sobre o uso, ocupação e transformação do solo em todo o território do Município.

Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo no território de Canoas serão disciplinados

através do Regime Urbanístico, do traçado do PDUA e acompanhados através de monitoramento.

Art. 173 O Regime Urbanístico é estabelecido no Anexo 5.1 desta Lei.

TÍTULO I
DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 174 O Regime Urbanístico é o instrumento de controle do uso e da ocupação do solo definido em função da disponibilidade de infraestrutura, da densidade produzida, da convivência entre as distintas atividades, do impacto das edificações no espaço público, da expansão urbana e do respeito ao ambiente.

CAPÍTULO I
DAS NORMAS GERAIS

Art. 175 O Regime Urbanístico será aplicado nos imóveis com frente para o logradouro público que o define até uma profundidade de 45,00m (quarenta e cinco metros) medida paralelamente ao alinhamento da via pública, contados do alinhamento definitivo da via.

§ 1º O Regime Urbanístico alcançará também os terrenos situados nas vias perpendiculares contíguas, cuja testada esteja totalmente ou parcialmente contida na faixa de 45,00m (quarenta e cinco metros). Figura. 1.

~~§ 2º A critério do SMGU, a profundidade estabelecida no caput poderá ser aumentada desde que devidamente justificada, com vistas à compatibilização com os limites dos imóveis, com o eixo do quarteirão existente ou para viabilizar a implantação de equipamentos urbanos.~~

§ 2º A critério da CCU, a profundidade estabelecida no caput poderá ser aumentada desde que devidamente justificada, com vistas à compatibilização com os limites dos imóveis, com o eixo do quarteirão existente ou para viabilizar a implantação de equipamentos urbanos. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

§ 3º O Regime Urbanístico não alcançará os terrenos situados nos fundos do quarteirão, mesmo que atingidos pela faixa de 45,00m (quarenta e cinco metros). Figura 1.

Art. 176 A aplicação do Regime Urbanístico atenderá aos seguintes critérios:

I - em terreno composto por diversas matrículas o porte máximo da atividade será aplicado sobre o terreno resultante do somatório das matrículas;

II - em edificação constituída por mais de uma economia não residencial, o porte máximo da atividade será aplicado sobre o somatório das áreas das economias não residenciais existentes, ressalvado o disposto no § 2º do art. 185 deste PDUA;

III - em terrenos abrangidos por Regime Urbanístico diverso, os indicadores urbanísticos serão aplicados da seguinte forma:

a) o Índice de Aproveitamento (IA), a Quota Ideal de Terreno por Economia (QI) e a Taxa de Ocupação (TO) serão calculados sobre as respectivas faixas de incidências do zoneamento de uso e distribuídos, no projeto, sobre a totalidade do terreno;

b) a atividade e a altura poderão, mediante análise da Comissão de Controle Urbanístico, serem estendidas para todo o terreno, desde que a extensão não acarrete prejuízo aos imóveis lindeiros.

~~Art. 177 Somente serão admitidas as edificações e o parcelamento do solo em imóveis registrados no Registro de Imóveis e que tenham frente para via integrante da malha viária oficial do Município, e a instalação de atividades em prédio regular, prédio aprovado e vistoriado para o qual foi emitida a Carta de Habitação.~~

Art. 177. Somente serão admitidas as edificações e o parcelamento do solo em imóveis registrados no Registro de Imóveis e que tenham frente para via integrante da malha viária oficial do Município, e a instalação de atividades em prédio regular, prédio aprovado e vistoriado para o qual foi emitida a Carta de Habitação, ressalvados os casos previstos no Art. 246-A. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

§ 1º Os terrenos registrados no Registro de Imóveis que não atendam aos padrões urbanísticos do parcelamento do solo serão considerados edificáveis, desde que tenham frente para via integrante da malha viária oficial do Município ou cursos d`água navegáveis.

§ 2º As edificações de frente para cursos d`água navegáveis não deverão obstruir o acesso e a livre circulação de pessoas às margens dos rios.

~~§ 3º As edificações de frente para os cursos de água navegáveis deverão observar a legislação ambiental vigente.~~

§ 3º Não serão permitidas construções nas zonas de passagem de cheias, assim classificadas conforme o Anexo 4.1 do PDUA, com exceção daquelas destinadas às seguintes atividades: rurais, de interesse ambiental, de lazer ou que tenham caráter fluvial, como portos, clubes náuticos e demais atividades vinculadas ao rio, sendo permitidas para a orla dos rios dos Sinos e Gravataí. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~§ 4º Com exceção de construções para atividades rurais e das construções permitidas para a orla dos rios dos Sinos e Gravataí, todas as edificações deverão se localizar em áreas não inundáveis.~~

§ 4º As edificações permitidas nas zonas de passagem de cheias em conformidade com o §3º do caput, não poderão envolver elevação de cota do terreno, sendo requerido para novas construções, e obras como rodovias e pontes a verificação se as mesmas produzem obstruções ao escoamento, através de estudo técnico. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~§ 5º Nas áreas não protegidas das cheias e inundações, conforme estabelecido no § 2º do art. 230 deste PDUA, serão permitidas edificações não residenciais com área máxima de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) desde que:~~

§ 5º Nas áreas não protegidas das cheias e inundações e nas áreas de transição, conforme estabelecido no §2º do art. 230 deste PDUA, serão permitidas edificações não residenciais desde de que: (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~I - a parcela do terreno onde se localize a construção seja aterrada até a cota de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) ou de 3,00m (três metros) na área de transição, positiva em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município, conforme Anexos 9.5 e 9.6;~~

I - a parcela do terreno onde se localize a construção seja aterrada até a cota de 4,81m (quatro metros e oitenta e um centímetros) ou de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) na área de transição, positiva em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município, conforme Anexos 9.5 e 9.6; (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

II - o interessado assuma a responsabilidade de solução para o fornecimento de água, energia elétrica, acesso, drenagem e esgoto cloacal, desde que a solução seja aceita pelo órgão técnico

competente do Município, e não acarrete prejuízo aos imóveis lindeiros;

III - no caso de construções industriais, os interessados se responsabilizem pela solução de coleta e tratamento de seus efluentes, desde que, a solução seja aceita pelo órgão técnico competente do Município;

IV - mitigar os impactos decorrentes das medidas de impermeabilização do solo, quando for o caso; (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

V - a realização de aterros e obras sem as devidas licenças ambientais, ou em desacordo com elas, sujeitará aos proprietários das áreas as sanções previstas no Decreto Estadual nº 55374/2020. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

~~§ 6º Ficam liberadas da área máxima de construção estabelecida no § 5º as construções de orla, cujas atividades se destinem a entretenimento e lazer ou tenham caráter fluvial, tais como: portos, clubes náuticos, atividades econômicas vinculadas ao rio e atividades rurais.~~

§ 6º Nas Áreas não protegidas contra as cheias e inundações e nas áreas de transição a análise dos requerimentos de licenças municipais ocorrerá somente após adoção de soluções de proteção contra as cheias, além do atendimento dos critérios estabelecidos no § 5º deste artigo. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

§ 7º Para o caso de áreas não protegidas o município solicitará estudos complementares para avaliação das soluções de drenagem pluvial, e cota de implantação do empreendimento;

Art. 178 De forma geral, somente será permitida a edificação em terreno com face e área igual ou inferior a um quarteirão.

~~§ 1º A critério do SMGU, em despacho fundamentado, o limite previsto no caput poderá ser aumentado no caso de equipamentos urbanos e comunitários de grande porte, tais como, complexos hospitalares, campi universitários, centro administrativo, shoppings centers, de acordo com o estabelecido no parágrafo único do art. 229 desta Lei.~~

§ 1º A critério da CCU, em despacho fundamentado, o limite previsto no caput poderá ser aumentado no caso de equipamentos urbanos e comunitários de grande porte, públicos ou privados, tais como complexos hospitalares, campus universitários, centro administrativo, shoppings centers, dentre outros, de acordo com o estabelecido nos arts. 140 e 229 desta Lei e o processo será remetido ao CMDU para opinar quanto à aplicação do previsto neste parágrafo. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~§ 2º Os empreendimentos a serem edificados em imóveis com testada e/ou área superior aos padrões estabelecidos nesta Lei para o quarteirão estruturador e que não tenham origem em loteamento, deverão apresentar estudo prévio à aprovação do projeto EVU ou EIV e serão analisados pelo SMGU em especial quanto à estruturação viária.~~

§ 2º Os empreendimentos a serem edificados em imóveis com testada e/ou área superior aos padrões estabelecidos nesta Lei para o quarteirão estruturador e que não tenham origem em loteamento, deverão apresentar estudo prévio à aprovação do projeto EVU ou EIV e serão analisados pela CCU em especial quanto à estruturação viária. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~§ 3º Sempre que os empreendimentos constituírem impedimento à mobilidade urbana e prejuízos aos serviços e equipamentos públicos urbanos, a critério do SMGU, em despacho fundamentado, poderá o Município exigir do empreendedor medidas mitigadoras e compensatórias.~~

§ 3º Sempre que os empreendimentos constituírem impedimento à mobilidade urbana e prejuízos aos serviços e equipamentos públicos, a critério da CCU, em despacho fundamentado, poderá o Município exigir do empreendedor medidas mitigadoras e compensatórias. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~§ 4º Através de requerimento do interessado, o processo será remetido ao CMDU para opinar sobre a aplicação do previsto nos §§ 1º e 3º.~~ (Revogado pela Lei nº 6759/2024)

Art. 179 As edificações observarão, quanto à aplicação do IA, da TO e da QI, os valores estabelecidos no Anexo 5.1 nos terrenos com qualquer área, quando oriundos de parcelamento do solo para fins urbanos e que tenha contribuído com áreas para equipamentos públicos comunitários.

Art. 180 Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e de parcelamento do solo devem ser observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo previstas pelo PDUA ou por legislações específicas municipais, estaduais e federais.

Art. 181 As limitações referidas no art. 180 desta Lei podem se constituir de previsões de traçado do PDUA, servidões administrativas, áreas não edificáveis ou outras restrições urbanísticas ou de utilidade pública ao uso do solo.

Parágrafo único. A limitação tem como objetivo:

I - a preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;

II - o funcionamento e ampliação das infraestruturas e equipamentos;

III - a execução das infraestruturas programadas ou em projeto.

Art. 182 Dentre as limitações a que se refere o art. 180 desta Lei destacam-se:

I - a identificação e proteção das APP e vegetação imunes ao corte;

II - equipamentos urbanos e comunitários (praças, parques, escolas) existentes e projetados;

III - rede viária existente e projetada;

IV - emissários e coletores sob gestão pública (redes de drenagem pluvial e de esgotamento sanitário);

V - fossas sépticas e filtros de uso coletivo sob gestão pública;

VI - estações de tratamento de esgoto;

VII - adutoras e distribuidoras sob gestão pública;

VIII - captações, reservação e Estações de Tratamento de Água;

IX - linhas elétricas de alta tensão;

X - dutovias;

XI - instalações de coleta e tratamento de lixo resíduos;

XII - outras instalações ou redes, enterradas ou não, sob gestão pública;

XIII - estradas municipais, estaduais e federais;

XIV - aeródromos;

XV - espaços destinados ao tratamento e disposição do lixo domiciliar e industrial.

Art. 183 O parcelamento do solo, a edificação e o desenvolvimento de atividades mesmo que descobertas junto à rede viária federal e estadual e rede ferroviária deverão obedecer às normas estabelecidas pelos órgãos competentes e observar a área não edificável de 15,00m (quinze metros) determinada na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

CAPÍTULO II
DAS DENSIDADES

Art. 184 O Município acompanhará o desenvolvimento da cidade através do controle da densidade nas Macrozonas, com o objetivo de avaliar, implantar e manter os equipamentos urbanos e comunitários adequados ao desenvolvimento e bem-estar da população e das atividades econômicas ali instaladas.

§ 1º Densidade é a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo expressa pelo número de habitantes por hectare e apresenta duas variáveis:

I - densidade habitacional: calculada através do número de habitantes fixos por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários;

II - densidade populacional: calculada através do número total de habitantes por hectare, residentes ou não, a fim de controlar o uso da infraestrutura urbana e dos serviços públicos.

§ 2º A densidade pode ser expressa também pelo número de economias por hectare e pelo metro quadrado de área construída por hectare.

CAPÍTULO III
DAS ATIVIDADES

Art. 185 As atividades são classificadas a partir de uma análise dos seus incômodos e impactos urbanos ambientais, os quais englobam os reflexos sobre o meio ambiente, a infraestrutura básica, a estrutura urbana e contexto urbano geral, segundo a zona de uso onde serão instaladas.

§ 1º O Anexo desta Lei define as categorias das atividades, sua classificação quanto ao porte, ao impacto urbano e ambiental e tipo de atividade (Anexo 4.1), as permissões de localização em cada zona de uso (Anexo 4.2), as atividades potencialmente causadoras de incômodos sujeitas à apresentação de EVU (Anexo 4.3), as atividades potencialmente causadoras de impactos sujeitas a apresentação de EIV (Anexo 4.4), os padrões específicos para a comercialização de GLP (Anexo 4.5)

§ 2º O porte da atividade representa o somatório de todas as áreas das economias não residenciais no terreno, excetuadas as garagens comerciais, estacionamentos e atividades de transporte, que terão seu porte estabelecido por número de veículos.

§ 3º Em caso de dúvida quanto à classificação de atividades o enquadramento será feito pela Comissão de Controle Urbanístico.

Art. 186 Considera-se para efeito desta Lei:

I - Incômodo: é o estado de desacordo ou de desconforto que uma atividade pode gerar a uma vizinhança, pela perda de privacidade, aumento do número de construções, do número de habitantes, da quantidade de veículos, da qualidade ambiental;

II - Impacto: é a repercussão significativa, positiva ou negativa, que uma atividade pode ocasionar no ambiente urbano, na estrutura urbana ou na infraestrutura básica da cidade, bairro ou região.

Art. 187 Considera-se, para efeito desta Lei:

I - Infraestrutura básica: 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 ou não;

II - Estrutura urbana: terrenos, edificações e suas atividades, vias de circulação, equipamentos comunitários;

III - Ambiente urbano: condições resultantes do impacto da atividade humana sobre a infraestrutura básica e sobre a estrutura urbana nos aspectos relacionados à poluição, à ventilação e insolação urbana, ao solo, ao ar e à água.

Art. 188 A distribuição das atividades nas zonas de uso dá-se mediante sua classificação em:

I - atividades de baixo impacto urbano ambiental;

II - atividades de médio baixo impacto urbano ambiental;

III - atividades de médio impacto urbano ambiental;

IV - atividades de alto impacto urbano ambiental;

V - atividades industriais de baixo impacto urbano ambiental;

VI - atividades industriais de médio baixo impacto urbano ambiental;

VII - atividades industriais de médio impacto urbano ambiental;

VIII - atividades industriais de alto impacto urbano ambiental;

IX - atividades especiais;

X - atividades rurais;

XI - atividade vinculada à habitação;

XII - atividade de escritório;

XIII - atividade ponto de referência.

§ 1º Consideram-se atividades de baixo impacto urbano ambiental as atividades de pequeno porte e que provocam baixos incômodos e impactos sobre a infraestrutura básica, estrutura e ambiente urbano, operando sem causar transtornos ao entorno, especialmente à atividade residencial.

§ 2º Consideram-se atividades industriais de baixo impacto urbano ambiental as que apresentem baixo potencial poluidor, ou seja, ausência ou quantidade desprezível de poluentes do ar, da água e do solo, e que sejam de pequeno porte, nos termos e parâmetros da legislação ambiental aplicável.

§ 3º Consideram-se atividades de médio baixo impacto urbano ambiental as atividades de porte médio baixo e que provocam baixos incômodos e impactos sobre a infraestrutura básica, estrutura e ambiente urbano, operando sem causar transtornos ao entorno, especialmente à atividade residencial.

§ 4º Consideram-se atividades industriais de médio baixo impacto urbano ambiental as que apresentem médio baixo potencial poluidor, ou seja, que produzem baixa poluição atmosférica, efluentes líquidos industriais passíveis de lançamento em rede pública coletora de esgoto, resíduos sólidos em pequena quantidade e de acordo com a legislação vigente e/ou que sejam de até médio baixo porte, nos termos e parâmetros da legislação ambiental aplicável.

§ 5º Consideram-se atividades de médio impacto urbano ambiental as atividades de médio porte e que provocam moderados incômodos e impactos sobre a infraestrutura básica, estrutura e ambiente urbano, operando com condicionantes para evitar transtornos ao entorno, especialmente à atividade residencial.

§ 6º Consideram-se atividades industriais de médio impacto urbano ambiental as que apresentam médio potencial poluidor, ou seja, que produzem moderada poluição atmosférica por queima de combustíveis fóssil ou odores, que produzem ou estocam resíduos sólidos ou líquidos e/ou que sejam de até médio porte, nos termos e parâmetros da legislação ambiental aplicável.

§ 7º Consideram-se atividades de alto impacto urbano ambiental as atividades de grande porte e que provocam significativos incômodos e impactos sobre a infraestrutura básica, estrutura e ambiente urbano, operando com condicionantes para minimizar os transtornos ao entorno.

§ 8º Consideram-se atividades industriais de alto impacto urbano ambiental aquelas as que apresentam alto potencial poluidor, ou seja, que produzem grande poluição atmosférica por queima de combustível fóssil ou odores, que produzem ou estocam grande quantidade de resíduos sólidos ou líquidos perigosos, que apresentam risco de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais ou de saúde, nos termos e parâmetros da legislação ambiental aplicável.

§ 9º As atividades de fabricação ou de serviço que realizarem tratamentos de superfícies, como alteração através de transformação química ou eliminação de camadas não desejadas, em qualquer etapa de sua produção ou execução, serão classificadas como de alto impacto urbano ambiental, independente de seu porte.

Art. 189 As atividades previstas neste PDUA são classificadas nas seguintes categorias:

~~I - atividades especiais: são aquelas que, por suas características excepcionais, terão sua localização sempre submetida à análise do SMGU.~~

I - atividades especiais: são aquelas que, por suas características excepcionais, terão sua localização sempre submetida à análise da CCU, e o processo será remetido ao CMDU para opinar sobre a localização da atividade proposta. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

II - atividades rurais: são as atividades agrícolas e as de apoio à produção agrícola, bem como as atividades cujas características sejam plenamente compatíveis às primeiras.

III - atividades de pontos de referência: são as pequenas empresas ou profissionais autônomos que desenvolvem suas atividades em locais variáveis, mas possuem endereço fixo como referência para fins de correspondência e para efeito de inscrição no Cadastro de Atividades Econômicas de representação comercial e serviços, tais como os serviços na construção civil, serviços terceirizados, serviços de transporte;

IV - atividades vinculadas à habitação: são as atividades desenvolvidas no interior da moradia tais como doceira, costureira, contador, manicure, artesão e desde que:

a) não ocupem mais de 30% (trinta por cento) da área do terreno;
b) possuam no máximo 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída garantindo sempre, no mínimo, 30,00m² (trinta metros quadrados);
c) não produzam incômodos ou coloquem em risco a saúde, o sossego e a segurança dos moradores da vizinhança.

V - atividades de escritório: são as desenvolvidas em edificações comerciais e que têm unicamente caráter administrativo e/ou negocial implicando não existir no local armazenamento ou produção de produtos ou a realização de quaisquer outros serviços.

§ 1º A localização dos pontos de referência não necessita de consulta ao zoneamento do PDUA.

§ 2º As atividades enquadradas como vinculadas à habitação e escritórios terão, para fins de enquadramento ao Anexo 4.1, o menor impacto urbano ambiental existente dentro de seu respectivo grupo de atividades.

Seção I
Dos Estudos de Viabilidade Urbanística (evu)

Art. 190 Estudos de Viabilidade Urbanística (EVU) é o estudo que tem por objetivo verificar a adequação da atividade ou empreendimento às diretrizes estratégicas, aos parâmetros e normativas urbanísticas, com vistas à definição de condicionantes e medidas mitigadoras e/ou compensatórias a serem atendidos.

Imprimir

§ 1º O Anexo 4.3 especifica as atividades que deverão apresentar EVU prévio à aprovação de projetos ou liberação de alvarás e demais licenças.

§ 2º A análise do EVU será realizada pela Comissão de Controle Urbanístico, que poderá determinar a apresentação de estudos complementares tais como Estudo de Tráfego, de Acessibilidade e de Estacionamentos.

§ 3º O EVU será analisado, em especial, quanto à:

I - adequação à estrutura urbana, em especial, quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes;

II - adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição e ruídos;

III - adequação à infraestrutura urbana e aos serviços públicos.

~~§ 4º A partir da análise do EVU, caberá que a Comissão de Controle Urbanística apontar medidas mitigadoras e ou compensatórias aos empreendimentos ou atividades quando necessárias.~~

§ 4º A partir da análise do EVU, caberá à Comissão de Controle Urbanístico apontar medidas mitigadoras e ou compensatórias aos empreendimentos ou atividades, quando necessárias. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

§ 5º O EVU de empreendimento a ser construído poderá tramitar junto com o processo da aprovação de projeto correspondente. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 6º Não será exigido novo EVU para empreendimento existente em que aconteça a mudança da razão social, desde que a atividade permaneça a mesma, ou ainda para atividade a fim e correlata, desde que com deliberação da CCU. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 7º Não será exigido EVU para edificações a ampliar ou regularizar em que a atividade já tenha uso consolidado, ou ainda para atividade a fim e correlata, desde que com deliberação da CCU. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Seção II
Dos Estudos de Impacto de Vizinhança (eiv)

Art. 191 Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) é o estudo que tem por objetivo avaliar os impactos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade e vida da população atingida por sua realização, bem como avaliar seus efeitos positivos e negativos a partir de um conjunto de questões.

§ 1º O EIV será avaliado pela Comissão de Controle Urbanístico, submetido a parecer do CMDU e aprovado pelo Chefe do Executivo Municipal.

§ 2º A Legislação ambiental aplicável determinará a necessidade de realização de EIA/RIMA, o qual visa quantificar os impactos resultantes de um projeto sobre o meio ambiente e definir medidas mitigadoras e/ou compensatórias envolvendo, no mínimo, questões relacionadas à infraestrutura, às estruturas urbanas e socioeconômica, à paisagem e ao ambiente.

Art. 192 O Anexo 4.4 especifica as atividades potencialmente produtoras de impactos, que deverão apresentar EIV anteriormente à aprovação de projetos ou liberação de alvarás e demais licenças.

Parágrafo único. Atividade potencialmente produtora de impacto é aquela que pode causar impactos positivos ou negativos ao meio ambiente, à infraestrutura e à estrutura urbana.

Art. 193 O EIV deverá ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise de:

I - adensamento populacional;

II - adequação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 1º Considera-se vizinhança a população fixa ou flutuante de determinado setor urbano que utiliza a infraestrutura básica disponibilizada na área de influência direta e indireta da atividade.

~~§ 2º A partir da análise do EIV, caberá à Comissão de Controle Urbanístico apontar medidas mitigadoras e/ou compensatórias ao empreendimento ou atividade.~~

§ 2º A partir da análise do EIV, caberá à Comissão de Controle Urbanístico apontar medidas mitigadoras e ou compensatórias aos empreendimentos ou atividades, quando necessárias. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

§ 3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, nos termos estabelecidos na Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade.

§ 4º O EIV de empreendimento a ser construído poderá tramitar junto com o processo da aprovação de projeto correspondente. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 5º Não será exigido novo EIV para empreendimento existente em que aconteça a mudança da razão social, desde que a atividade permaneça a mesma, ou ainda para atividade a fim e correlata, desde que com deliberação da CCU. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 6º Não será exigido EIV para edificações a ampliar ou regularizar em que atividade já tenha uso consolidado, ou ainda para atividade a fim e correlata, desde que com deliberação da CCU. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 7º Todo EIV deverá conter um Relatório de Impacto no Trânsito (RIT). (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Seção III
Das Atividades e Prédios Existentes

Art. 194 As atividades e os prédios regulares existentes anteriormente à vigência desta Lei são classificados em:

I - atividades e prédios conformes;

II - atividades e prédios desconformes.

Parágrafo único. Consideram-se prédios existentes, para efeito desta Lei, todas as edificações comprovadamente construídas e ocupadas com mais de 20 (vinte) anos, retroativo a data de vigência desta Lei.

Art. 195 Atividades e prédios conformes são aqueles que foram aprovados, vistoriados, receberam as respectivas Cartas de Habitação, anteriormente à vigência desta Lei, e atendem às normas e padrões urbanísticos nela estabelecidos, segundo as diversas zonas ambientais.

Art. 196 Atividades e prédios desconformes são aqueles que aprovados e licenciados anteriormente à vigência desta Lei e não atendem, total ou parcialmente, aos padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei, segundo as diversas zonas ambientais e são classificados em:

I - atividades e prédios desconformes compatíveis;

II - atividades e prédios desconformes incompatíveis.

Art. 197 Atividades e prédios desconformes compatíveis são aqueles que embora não atendam alguns dos padrões urbanísticos desta Lei, têm dimensões e características de funcionamento tais que não alteram substancialmente as características desejáveis para a zona onde se localizam.

Parágrafo único. Caberá a Comissão de Controle Urbanístico avaliar a compatibilidade das atividades e prédios desconformes nos termos do caput deste artigo.

Art. 198 Nos projetos de ampliação das atividades e/ou dos prédios desconformes compatíveis poderão ser admitidos aumentos de, no máximo, 15% (quinze por cento) do porte existente, à exceção de obras essenciais à segurança e higiene da edificação.

§ 1º No caso de reciclagem de uso em edificações existentes, a Comissão de Controle Urbanístico, mediante análise de EVU, poderá autorizar adequação da norma ou dos padrões urbanísticos vigentes, desde que devidamente justificados.

§ 2º Os ajustes dos padrões urbanísticos, em função de situações específicas, não poderão alterar o IA e a TO previstos para o imóvel.

Art. 199 Atividades e prédios desconformes incompatíveis são aqueles que além de não contribuírem para a configuração desejável da zona de uso, podem acarretar prejuízos para esta configuração.

§ 1º Poderão, mediante a análise de EVU, ser aprovadas obras que mudem a condição de incompatibilidade para a de compatibilidade, caso em que a Comissão de Controle Urbanístico aprovará as condições e prazos para as adaptações.

§ 2º Obras essenciais à segurança e higiene destas atividades e edificações dispensam a apresentação de EVU.

CAPÍTULO IV
DA EDIFICAÇÃO

Art. 200 A edificação é regulada pelos seguintes indicadores urbanísticos:

I - Índice de Aproveitamento (IA);

II - Quota Ideal de Terreno por Economia (QI);

III - Taxa de Ocupação (TO);

IV - altura da edificação;

V - recuo para jardim e recuos viários;

VI - garagens e vagas para estacionamentos.

Parágrafo único. Os indicadores urbanísticos de controle da edificação estão estabelecidos no Anexo 5.1.

Seção I
Do índice de Aproveitamento (ia)

Art. 201 O Índice de Aproveitamento (IA) é um dos instrumentos de controle urbanístico da densidade no lote.

§ 1º IA é o fator que, multiplicado pela área líquida do terreno, define a área máxima de construção.

§ 2º Área líquida do terreno é a área não atingida por traçado viário ou por equipamentos públicos ou comunitários previstos pelo PDUA.

§ 3º Quando a área atingida por traçado viário ou por equipamentos públicos ou comunitários previstos pelo PDUA for repassada para o Município, o IA será aplicado sobre a totalidade do terreno.

~~§ 4º Na Macrozona de Integração, o IA Básico é de 1,0 e pode ser ampliado até o IA Máximo, mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir.~~ (Revogado pela Lei nº 6398/2020)

~~§ 5º O IA Máximo é a soma do IA Básico acima de 1,0 e do TPC receptor previstos no Anexo 5.1.~~

§ 5º º O IA máximo é a soma do IA básico e do TPC receptor previstos no Anexo 5.1. (Redação dada pela Lei nº 6398/2020)

§ 6º Para efetuar o repasse, previsto no § 3º do presente artigo, poderá o interessado requerê-lo no processo de aprovação do projeto, para confecção do termo de doação e demais documentos exigidos pelo Registro de Imóveis. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 7º A aplicação do IA sobre a totalidade do terreno, para fins de licenciamento de obra, conforme § 3º do presente artigo, só será autorizada após apresentação da matrícula correspondente onde conste gravado o repasse ao município. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

~~**Art. 202** Ficam isentas de computar no IA e TO as áreas construídas que se destinarem à guarda de veículos, aos usos condominiais e às sacadas em balanço vinculadas às áreas sociais da economia.~~

~~Parágrafo único. A largura da sacada social isenta de cômputo no IA não poderá ser superior a 2,00m (dois metros) contados da face externa do peitoril.~~

Art. 202. Ficam isentas de computar IA as áreas construídas que se destinarem a guarda de veículos, aos usos condominiais e as sacadas, desde que essas sejam vinculadas as áreas sociais da economia. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

Seção II
Da Quota Ideal de Terreno Por Economia (qi)

~~**Art. 203** A Quota Ideal de Terreno por Economia (QI) estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada nos condomínios edilícios residenciais.~~

Art. 203. A Quota Ideal de Terreno por Economia (QI) estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada nos condomínios urbanísticos por unidade autônoma residenciais de casas ou lotes. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

§ 1º O número máximo de economias por terreno é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela QI.

~~§ 2º A QI se aplica apenas para condomínios edilícios residenciais unifamiliares.~~

§ 2º Até duas unidades autônomas de casas ou lotes, nas zonas urbanísticas sem restrição da atividade, não é necessário aplicar a QI. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

~~§ 3º Não se aplica a QI quando se tratar de apenas 2 (duas) economias residenciais no terreno.~~

§ 3º A QI será aplicada sobre a área líquida total do lote ou terreno, nas zonas urbanísticas sem restrição da atividade. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

~~§ 4º A QI será aplicada sobre a área líquida total do lote ou terreno.~~

§ 4º Sempre que faltar, no máximo, meia cota ideal para atingir a última fração da QI, correspondente a Zona Urbanística, será permitida mais uma unidade autônoma. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

~~§ 5º Quando a área atingida por traçado viário ou por equipamentos públicos comunitários previstos pelo PDUA for repassada para o Município, a QI será aplicada sobre a totalidade do terreno.~~

§ 5º Quando a área atingida por traçado viário ou por equipamentos públicos comunitários previstos pelo PDUA for repassada para o Município, a QI será aplicada sobre a totalidade do terreno. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

§ 6º Para efetuar o repasse, previsto no § 5º do presente artigo, poderá o interessado requerê-lo no processo de aprovação do projeto, para confecção do termo de doação e demais documentos exigidos pelo Registro de Imóveis. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 7º A aplicação da QI sobre a totalidade do terreno, para fins de licenciamento de obra, conforme § 5º do presente artigo, só será autorizada após apresentação da matrícula correspondente onde conste gravado o repasse ao Município. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Seção III
Da Taxa de Ocupação (to)

Art. 204 Taxa de Ocupação (TO) é o instrumento de controle urbanístico da ocupação do solo por construção e tem como objetivo preservar áreas livres de construção, valorizar a paisagem urbana, preservar elementos naturais e criar condições de aeração e insolação urbana.

§ 1º TO é o percentual máximo da área líquida do terreno que pode ser ocupado pelas construções.

§ 2º Nas construções com mais de um pavimento, a TO será definida pela maior projeção da construção sobre o terreno.

Art. 205 No cálculo da projeção máxima de ocupação do solo não serão computadas:

I - as marquises;

II - os beirais e as abas exigidas pela legislação de proteção contra incêndios;

III - as áreas construídas nos subsolos, conforme estabelecido no parágrafo único do art. 211 desta Lei, desde que não ocupem a área do recuo de frente obrigatório ou do recuo para jardim;

~~IV - as sacadas em balanço.~~

IV - as sacadas, vinculadas a área social da economia, com largura máxima de 2,00m (dois metros) contados da face externa do peitoril; (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

V - as áreas construídas que se destinarem a guarda de veículos. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Seção IV
Da Altura da Edificação

Art. 206 O controle da altura das edificações tem por objetivo:

I - preservar as características das zonas de uso, quanto ao aspecto volumétrico das edificações;

II - criar condições adequadas de insolação e aeração urbana;

III - criar condições adequadas de privacidade nas relações de vizinhança.

Art. 207 A volumetria das edificações é determinada a partir dos seguintes elementos:

I - altura máxima da edificação;

II - altura máxima da base da edificação;

III - altura máxima da edificação na divisa;

IV - afastamentos das divisas do imóvel.

§ 1º Altura máxima da edificação é a distância vertical máxima da edificação permitida por zona de uso; (Figura 2).

§ 2º Altura da base da edificação é altura máxima permitida nas divisas do terreno, a partir da qual serão aplicados os afastamentos laterais e de fundos estabelecidos; (Figura 2).

§ 3º Altura máxima da edificação na divisa é a altura máxima permitida para a construção que seja edificada apenas nas divisas do imóvel; (Figura 2).

§ 4º Recuos de frente, lateral e de fundos são os afastamentos obrigatórios que as edificações deverão manter das divisas de frente, laterais e de fundo do imóvel. (Figura 2).

Art. 208 A altura da edificação será contada a partir do nível médio do passeio na testada que contiver o acesso do prédio até o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento.

§ 1º A altura entre o perfil natural do terreno e o nível correspondente à parte inferior da laje de forro ou similar, não poderá ser superior a 3,00m (três metros); (Figura 3).

§ 2º Nos terrenos em declive, quando a distância vertical entre o nível médio do passeio e o perfil natural do terreno for superior a 3,00m (três metros) a altura da edificação deverá ser

novamente aferida; (Figura 3).

§ 3º Nos terrenos em aclive, a altura será contada a partir do nível mais alto do terreno natural desde que este nível não ultrapasse em nenhum ponto a altura de 3,00m (três metros) em relação ao nível médio do passeio. (Figura 3).

~~**Art. 209** Afastamentos são as distâncias mínimas que uma edificação, com altura maior que a permitida para a construção na divisa, deve observar em relação às divisas de frente, laterais e de fundos do terreno.~~

Art. 209 Afastamentos são as distâncias mínimas que uma edificação, com altura maior que a permitida para a construção nas divisas, deve observar em relação as divisas laterais e de fundos. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

~~**Art. 210** As edificações na divisa deverão manter o afastamento em relação às divisas do terreno, da seguinte forma:~~

Art. 210 As edificações, nas condições estabelecidas no artigo 209 da presente Lei, manterão o afastamento da divisa da seguinte forma: (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

I - Afastamentos laterais e de fundos no valor de 15% (quinze por cento) da altura do prédio, não inferiores a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), aplicados a partir da base da edificação conforme disposto no Anexo 5.1.

Art. 211 No cálculo da altura máxima da construção não será computada:

I - construção em subsolo;

II - construção de sótão conforme definido no Código de Obras.

III - pavimento técnico, como casa de máquinas e reservatórios, desde que acima do último pavimento útil; (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Parágrafo único. Considera-se subsolo a construção localizada abaixo do pavimento térreo, desde que todo o piso do pavimento se localize abaixo do perfil natural do terreno. (Figura 3 do art. 208)

~~**Art. 212** Será permitido o balanço da construção, nas condições estabelecidas pelo Código de Obras, sobre:~~

~~I - o recuo de jardim ou recuo de frente de até o máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), desde que mantenha no mínimo a altura de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);~~

~~II - o passeio público desde que mantenha no mínimo a altura de 3,00m (três metros) em relação à cota do passeio público.~~

Art. 212 Será permitido o balanço das construções sobre o recuo de ajardinamento e passeio público, nas condições estabelecidas no Código de Obras e Edificações. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

Seção V
Dos Recuos de Jardim e Viário

Art. 213 Fica vedada a construção em áreas de recuo de jardim, à exceção de:

I - muros de arrimo;

II - muros nas condições estabelecidas pelo Código de Obras;

III - grades e telas;

IV - escadarias e rampas de acesso, quando necessárias pela conformação dos terrenos (aclive ou declive);

V - guaritas com área construída de no máximo 5% (cinco por cento) da área do recuo, garantido um mínimo de 5,00m² (cinco metros quadrados);

VI - toldos, acessos cobertos, marquises, beirais e similares;

VII - estacionamentos descobertos;

VIII - escadas descobertas;

IX - transformadores;

~~X - centrais de gás com afastamento mínimo de 2,00 m (dois metros) do alinhamento.~~

X - centrais de gás, desde que obedecido o afastamento mínimo exigido nas Normas pertinentes; (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

XI - hidrômetros e lixeiras. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Art. 214 As edificações deverão obedecer ao recuo para jardim previsto para as zonas de uso, conforme Anexo 5.1 desta Lei.

§ 1º Poderá ser isentado do recuo previsto no caput os prédios de interesse cultural quando a preservação assim o recomendar.

~~§ 2º Nos terrenos de esquina, nas zonas de uso com recuo para jardim de 4,00m (quatro metros) o recuo é obrigatório nas duas testadas, sendo que numa delas poderá ser reduzido para 2,00m (dois metros), numa distância máxima de 30,00m (trinta metros).~~

§ 2º Nos terrenos de esquina, nas zonas de uso com recuo de jardim obrigatório, exceto se Zona de Uso Industrial - ZUI, uma testada obedecerá o recuo de 4,00 m (quatro metros) e a outra 2,00 m (dois metros). (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

~~§ 3º Nos terrenos de esquina, nas zonas de uso industrial com recuo frontal de 10,00m (dez metros) o recuo é obrigatório nas duas testadas, sendo que numa delas poderá ser reduzido para 2,00 (dois metros), numa distância máxima de 50,00m (cinquenta metros). (Figura 4).~~

§ 3º Nos terrenos de esquina, na Zona de Uso Industrial - ZUI, uma testada obedecerá o recuo de ajardinamento de 10,00 m (dez metros) e a outra 2,00 m (dois metros). (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

§ 4º Cabe ao responsável técnico pela edificação a construir no lote de esquina decidir a testada do lote em que será utilizado o menor e o maior recuo obrigatórios. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 5º Nos lotes com mais de uma esquina, em duas testadas será sempre aplicado o maior recuo obrigatório. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Art. 215 Nos terrenos atingidos por previsão de alargamento viário, o recuo de jardim será aplicado a partir do alinhamento futuro projetado.

Art. 216 Mediante apresentação de EVU, o recuo para ajardinamento poderá ser alterado quando:

I - o terreno possuir patrimônio ambiental - natural ou cultural - a preservar;

II - a edificação for inventariada ou tombada.

Art. 217 A aprovação de projeto e licenciamento de edificação em imóvel atingido por previsão de traçado viário e de equipamentos urbanos e comunitários, que observe a restrição à edificação na parte atingida, dar-se-á aplicando-se o Regime Urbanístico sobre:

I - a área não atingida pelo traçado do PDUA;

II - a totalidade da área, mediante TPC nos termos dos arts. 123 a 125 desta Lei.

Seção VI
Das Garagens e Estacionamentos

Art. 218 Garagens e estacionamentos são as edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos.

Parágrafo único. Garagens e estacionamentos comerciais são construções destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

Art. 219 Excetuando-se os prédios residenciais e não residenciais condominiais, todas as garagens e estacionamentos de caráter rotativo, públicos e privados, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas com deficiência na proporção estabelecida na Norma Brasileira - NBR 9050 da ABNT e demais legislação aplicável.

Art. 220 Os estacionamentos públicos e privados deverão assegurar a reserva de espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas idosas de forma a garantir a sua melhor comodidade, na proporção de 5% (cinco por cento) nos termos da legislação federal vigente.

~~**Art. 221** As edificações em terrenos com testada igual ou superior a 12,00m (doze metros) devem prover vagas para guarda de veículos, na proporção estabelecida no Anexo 5.2.~~

Art. 221 As edificações devem prover vagas para guarda de veículos, na proporção estabelecida no Anexo 5.2. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

~~**Art. 222** A critério do SMGU, em parecer fundamentado, poderá ser reduzida ou suprimida a exigência de vagas obrigatórias para guarda de veículos para viabilizar a reciclagem de uso para prédios existentes.~~

Art. 222. A critério da CCU, em parecer fundamentado, poderá ser reduzida ou suprimida a exigência de vagas obrigatórias para guarda de veículos para viabilizar a reciclagem de uso para prédios existentes. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

Parágrafo único. O disposto no caput não se aplica quando ocorrer prejuízo à funcionalidade da atividade, em especial nas atividades de supermercado e centros comerciais.

Art. 223 Nas edificações previstas no Anexo 5.2 é obrigatória:

I - a previsão de local interno no terreno destinado à carga e descarga, nas proporções estabelecidas;

II - a previsão de vagas para bicicletas, nas proporções estabelecidas;

III - a previsão de alça de acesso e de ponto de taxi.

~~**Art. 224** Independente do estabelecido nas Zonas de Uso, o SMGU, em parecer fundamentado, poderá vedar a edificação de garagens comerciais, postos de abastecimento, ou atividades geradoras de tráfego, em situações ou locais que possam gerar insegurança ao trânsito urbano do local.~~

Art. 224. Independente do estabelecido nas Zonas de Uso, a CCU, em parecer fundamentado, poderá vedar a edificação de garagens comerciais, postos de abastecimento, ou atividades geradoras de tráfego, em situações ou locais que possam gerar insegurança ao trânsito urbano local e o processo será remetido ao CMDU para opinar quanto à vedação. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

CAPÍTULO V
DO PARCELAMENTO DO SOLO

~~**Art. 225** Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra localizada na área urbana em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser na forma de loteamento ou desmembramento, sempre mediante aprovação municipal.~~

Art. 225. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra localizada na área urbana em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento ou condomínios de lotes, sempre mediante aprovação municipal. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

§ 1º Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

§ 2º O parcelamento do solo observará as Zonas de Uso, os padrões urbanísticos do Anexo 6 e o traçado do PDUA.

§ 3º O Parcelamento do solo urbano será regido por legislação municipal específica, atendidas as diretrizes do Plano Diretor do Desenvolvimento Urbano, bem como respeitada a Legislação Federal. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

Art. 226 Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos devem ser observadas as diretrizes gerais da política urbana previstas neste PDUA, bem como as enumeradas no art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e os seguintes princípios:

I - função social da propriedade urbana e da cidade;

II - garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III - urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

IV - prevalência do interesse público sobre o interesse privado;

V - ocupação gradativa de vazios urbanos, evitando a dispersão urbana;

VI - recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;

VII - acesso universal aos bens de uso comum do povo;

VIII - garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo.

Art. 227 Os parcelamentos do solo para fins urbanos devem observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos nesta Lei e as exigências específicas estabelecidas pelas licenças do empreendimento.

§ 1º Os parcelamentos do solo, de acordo com o estabelecido nos Anexos 4.3 e 4.4, deverão apresentar EVU, EIV, e, a critério do regramento do licenciamento ambiental, EIA, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos urbanos relevantes.

§ 2º Os empreendimentos de parcelamento do solo na parcela que lhes compete deverão ter na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitando as diretrizes determinadas pelo Plano Setorial de Drenagem Urbana.

Art. 228 Ficam estabelecidos para cada zona de uso:

I - os parâmetros urbanísticos de parcelamento e as modalidades de parcelamento admissíveis;

II - diretrizes para a articulação do parcelamento do solo com o desenho urbano e o quarteirão estruturador;

III - o sistema de áreas de lazer e institucionais.

Parágrafo único. Os parâmetros encontram-se definidos no Anexo 6.

Art. 229 Consideram-se, para efeito desta Lei:

I - gleba: imóvel com área superior a 1ha (um hectare);

II - lote: a unidade imobiliária, juridicamente independente, destinada à edificação resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

~~III - parcelamento do solo de pequeno porte para fins urbanos: o parcelamento de imóvel com área inferior a 1ha (1 hectare);~~

~~III - parcelamento do solo de pequeno porte para fins urbanos: o parcelamento de imóvel com área superior a 1 ha (um hectare); (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)~~

III - parcelamento do solo de pequeno porte para fins urbanos: o parcelamento de imóvel com área igual ou inferior a 1 ha (um hectare); (Redação dada pela Lei nº 6925/2026)

~~IV - desmembramento de grande porte: o parcelamento de imóvel que resulte em glebas com área mínima de 8ha (oito hectares) e, no caso de Zonas de Uso Industrial, em gleba com área~~

~~mínima de 16ha (dezesseis hectares), destinadas a futuro loteamento;~~

IV - desmembramento de grande porte: o parcelamento de imóvel que resulte em glebas com área mínima de 8 ha (oito hectares) e, no caso de Zona de Uso Industrial (ZUI), em glebas com área mínima de 16 ha (dezesseis hectares), destinadas a futuro loteamento. (Redação dada pela Lei nº 6925/2026)

V - áreas destinadas ao uso público: aquelas referentes ao sistema viário e à implantação de equipamentos públicos comunitários, tais como: praças, parques, escolas;

VI - equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social de caráter local, incluindo as praças como espaços de convivência local;

VII - equipamentos urbanos: são os de abastecimento de água, de coleta de esgotos, de abastecimento de energia elétrica, de coleta de águas pluviais, de telefonia, de gás canalizado e demais relacionados à infraestrutura urbana.

VIII - infraestrutura básica: a pavimentação mínima das vias, os equipamentos de abastecimento de água potável, de coleta de esgoto sanitário, de distribuição de energia elétrica, de iluminação pública e o sistema de manejo de águas pluviais;

IX - infraestrutura de caráter complementar: pavimentação das vias, rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

~~X - quarteirão estruturador: é o módulo básico de estruturação urbana representando o tamanho máximo do quarteirão admitido por zona de uso.~~

X - quarteirão estruturador: é o módulo básico de estruturação urbana representando o tamanho máximo do quarteirão admitido por zona de uso, ressalvado o disposto nos arts. 140, 178 e 239 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~Parágrafo único. A dimensão e área do quarteirão estruturador poderá, mediante parecer fundamentado do SMGU, ser ampliada no caso de equipamentos urbanos ou comunitários, públicos ou privados, de grande porte, que necessitam de áreas com dimensões superiores para sua instalação, tais como as universidades, complexos hospitalares e culturais, nos termos do art. 140 desta Lei.~~ (Revogado pela Lei nº 6759/2024)

Art. 230 Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação de edificações ou empreendimentos que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão;

IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação ou sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

V - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos públicos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

VI - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;

VII - em terrenos totalmente incluídos em Unidades de Conservação ou áreas de preservação permanente, incompatíveis com esse tipo de empreendimento, conforme legislação ambiental aplicável;

VIII - em terrenos onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos públicos comunitários;

IX - em terrenos onde houver proibição para o parcelamento do solo em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio;

X - em imóveis dos quais resultem terrenos sem frente para logradouros públicos oficiais;

XI - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

XII - nas áreas definidas como Zonas de Passagem de Cheia, definidas no Anexo 9.6. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

~~§ 1º As vedações contidas neste artigo não se aplicam aos desmembramentos de grande porte, exceto as contidas nos incisos X e XI as quais lhe são também aplicáveis.~~

§ 1º As vedações contidas neste artigo não se aplicam aos desmembramentos de grande porte, exceto as contidas nos incisos X, XI e XII as quais lhe são também aplicáveis. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

I - zonas com cota de nível igual ou inferior a 4,81m (quatro metros e oitenta e um centímetros) positivos em relação ao sistema de referência de nível do Município; (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

II - áreas de transição no Anexo 9.6, com cota de nível igual ou inferior a 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

§ 2º Para os efeitos do inciso I do caput deste artigo, imóveis não protegidos das cheias e inundações são os que, fora das áreas protegidas pelo sistema de proteção contra cheias, estiverem localizados em:

I - zonas com cota de nível igual ou inferior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município;

II - áreas de transição estabelecidas no Anexo 9.6, com cota de nível igual ou inferior a 3,00m (três metros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município;

§ 3º No que se refere ao sistema de drenagem urbana, nas zonas protegidas por sistema de proteção contra cheias, os imóveis deverão estar no mínimo na cota de nível igual ou superior a 2,50m positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município.

§ 4º Considera-se sistema de proteção contra cheias o sistema composto por diques de

defesa, bombas, comportas, etc.

§ 5º Nas áreas não protegidas contra as cheias e inundações e nas áreas de transição a análise dos requerimentos de licenças municipais ocorrerá somente após adoção de soluções de proteção contra as cheias. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

Art. 231 A implantação de empreendimentos ou a execução de atividades públicas ou privadas deverá respeitar os limites das APP em conformidade com a Lei Federal nº 12.651, de 2012 e demais legislações aplicáveis.

§ 1º No processo de licenciamento de cada empreendimento, a autoridade licenciadora poderá estabelecer exigências específicas em relação às APP, incluindo faixas maiores do que as previstas em lei, em função do respectivo plano da bacia hidrográfica.

§ 2º A vegetação situada em APP deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, sendo admitida a intervenção ou a supressão de vegetação nativa nestas áreas somente nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstas na Lei Federal nº 12.651, de 2012.

§ 3º As APP em relação às quais não se obteve da autoridade licenciadora autorização para supressão da vegetação, por utilidade pública ou interesse social, devem permanecer como faixas não-edificáveis.

§ 4º As APP podem ser transpostas pelo sistema viário ou utilizadas para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais e outras obras exigidas pelo Poder Público e concessionárias de serviços públicos.

Art. 232 Deverão ser identificadas nos projetos de parcelamento do solo as áreas com restrições ambientais, em especial as áreas de preservação permanente, sendo que os lotes, sobre os quais incidirem estas restrições, deverão apresentar dimensões tais que a área remanescente apta à edificação apresente, no mínimo, as dimensões mínimas estabelecidas pelos padrões dos lotes previstos para os loteamentos.

Parágrafo único. Nas áreas destinadas a equipamentos públicos comunitários, as APP, não poderão ocupar mais de 40% (quarenta por cento) da área estabelecida pelos padrões urbanísticos dos loteamentos.

Art. 233 O Poder Público poderá exigir nos parcelamentos do solo a reserva de áreas com restrição à edificação destinada à equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência.

Parágrafo único. As dimensões das áreas com restrição à edificação serão definidas pelo Município, observando os termos indicados pelos órgãos públicos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal.

Art. 234 Se necessário, deve ser exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, a reserva de faixa non aedificandi vinculada à dutovias, linhas de transmissão de alta tensão, locais de tratamento de resíduos sólidos, redes viárias, ferroviárias e metroviárias, federais e estaduais, aeródromos, zonas e distritos industriais com proximidade às zonas de uso residenciais, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§ 1º A responsabilidade das faixas non aedificandi, previstas no caput deste artigo, quanto à desapropriação e ainda a sua manutenção ou gestão, é da concessionária dos serviços a que se

referem.

§ 2º As áreas de domínio ou non aedificandi deverão ter tratamento paisagístico.

§ 3º O atingimento e a extensão das áreas de domínio ou faixas de servidão e áreas non edificandi serão definidas pela concessionária ou órgão competente e qualquer intervenção nestas áreas deverá ser precedida da anuência ou aprovação da concessionária ou órgão competente. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

Art. 235 No parcelamento do solo serão destinadas áreas para o sistema viário e implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários conforme Anexo 6, atendendo aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - as vias públicas devem articular-se com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, harmonizar-se com a topografia local e garantir o acesso público aos corpos d`água, às praias e demais áreas de uso comum do povo;

II - as infraestruturas básica e a de caráter complementar devem ser implantadas em conformidade com os projetos aprovados, de acordo com o cronograma físico, sob a responsabilidade do empreendedor e com a fiscalização do poder público;

III - a área de equipamento público comunitário destinada à praça deve ser contornada, preferencialmente, por vias públicas e deve ser entregue ao município devidamente urbanizada pelo empreendedor.

~~§ 1º Entende-se por urbanizada a área devidamente cercada e dotada de passeio público e, no caso de praças, dotada dos respectivos equipamentos.~~

§ 1º Entende-se por urbanizada a área devidamente cercada e dotada de passeio público e, no caso de praças, dotada de passeio público e dos respectivos equipamentos. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~§ 2º Decreto do Executivo estabelecerá os padrões de urbanização, as condições e os prazos de recebimento dos equipamentos comunitários.~~ (Revogado pela Lei nº 6759/2024)

§ 3º Caberá ao Executivo Municipal, no processo de avaliação do projeto urbanístico dos parcelamentos do solo, definir as diretrizes específicas para a localização das áreas destinadas aos equipamentos públicos e comunitários, as quais deverão estar devidamente identificadas no projeto.

Art. 236 O percentual de áreas de destinação pública para implantação de equipamentos públicos comunitários nos loteamentos e desmembramentos é o estabelecido nos Anexos 6.1 e 6.2.

§ 1º Ficam dispensados da destinação de áreas para equipamentos públicos comunitários:

~~I - o parcelamento do solo de pequeno porte (imóveis com área inferior a 1ha (um hectare));~~

~~I - o parcelamento do solo de pequeno porte (imóveis com área superior a 1ha (um hectare); (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)~~

I - o parcelamento do solo de pequeno porte, assim considerado o parcelamento de imóvel com área igual ou inferior a 1 ha (um hectare); (Redação dada pela Lei nº 6925/2026)

~~II - o desmembramento de grande porte que resulte em glebas com área mínima de 8ha (oito~~

~~hectares) destinadas a loteamento e, no caso de Zona de Uso Industrial com gleba com área mínima de 16ha (dezesseis hectares).~~

II - o desmembramento de grande porte que resulte em glebas com área mínima de 8 ha (oito hectares) e, no caso de Zona de Uso Industrial (ZUI), em glebas com área mínima de 16 ha (dezesseis hectares), destinadas a futuro loteamento. (Redação dada pela Lei nº 6925/2026)

III - o parcelamento do solo de gleba com qualquer área, com origem em parcelamento do solo que já tenha destinado áreas para equipamentos públicos comunitários.

§ 2º As áreas de destinação pública devem cumprir as finalidades para as quais estão sendo criadas não podendo ser objeto de concessão ou regularização de ocupações.

§ 3º Se as áreas de destinação pública não atingirem o percentual estabelecido ou se caracterizarem como inadequadas à finalidade pública prevista, a complementação dar-se-á na forma de lotes urbanizados, devendo ser destinados à aquisição de áreas para equipamentos públicos comunitários em outro setor carente da cidade, podendo ser objeto de permuta ou venda, visando ao cumprimento da destinação e utilização pública original constante do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo;

~~§ 4º As áreas de destinação podem, por proposta do interessado e aceita pelo Município, serem convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação dos equipamentos comunitários, sendo a forma de pagamento nos termos do Decreto regulamentador.~~

§ 4º As áreas de destinação pública podem, por proposta do interessado e aceita pelo Município, serem localizadas fora dos limites do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, de acordo com avaliação realizada pelo setor competente do Município e aprovado pela Comissão de Controle Urbanístico (CCU). (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~§ 5º Os lotes referidos no § 4º poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, de acordo com avaliação realizada pelo setor competente do Município e aprovado pela Comissão de Controle Urbanístico.~~ (Revogado pela Lei nº 6759/2024)

Art. 237 Poderão ser descontadas, para efeito do cálculo da área de destinação pública:

I - as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos de abastecimento de água e serviços de esgoto cloacal na forma de Estações de: Tratamento de Água, de Tratamento de Esgoto e Bombeamento;

II - as áreas de preservação permanentes quando não forem computadas nas áreas de destinação pública para equipamentos públicos comunitários em atendimento aos percentuais estabelecidos.

§ 1º As APP que forem descontadas para o cálculo das áreas de destinação pública ficam desprovidas de potencial construtivo, sem Índice de Aproveitamento e Quota Ideal mínima de terreno por economia, devendo ter gravada na matrícula do imóvel está restrição.

§ 2º Qualquer alienação, permuta ou aplicação dos recursos do FMU e do Banco de Terras para Equipamentos Comunitários, será submetida à apreciação do CMDU.

§ 3º Deverá ser encaminhado anualmente ao CMDU, relatório contábil dos recursos do FMU e do Banco de Terras para Equipamentos Públicos Comunitários.

~~**Art. 238** Nos parcelamentos do solo de interesse social, executados pelo Poder Público ou com sua interveniência, em ZEIS, poderão ser admitidos parâmetros urbanísticos diferenciados, desde que garantidas as condições de habitabilidade, mobilidade, segurança e funcionamento dos serviços e equipamentos públicos a critério do SMGU, observando o modelo de estruturação urbana previsto nesta Lei.~~

Art. 238. Para os parcelamentos do solo de interesse social, executados pelo Poder Público ou com sua interveniência, em ZEIS, serão adotados os parâmetros estabelecidos em Lei específica. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~**Art. 239** Poderão ser modificados, a critério do SMGU, os limites de face e área dos quarteirões e os limites da área da gleba, previsto no Anexo 6 e nos parcelamentos do solo que apresentarem as seguintes situações conforme os arts. 178 e 229 desta Lei:~~

Art. 239. Poderão ser modificados, a critério da CCU, em despacho fundamentado, os limites de face e área dos quarteirões e os limites da área da gleba previstos no Anexo 6, nos parcelamentos do solo que apresentarem as seguintes situações: (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~I - quando se pretenda a edificação de equipamentos públicos ou privados que exijam dimensões superiores;~~

I - quando se pretenda a edificação de equipamentos públicos ou privados que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a permeabilidade da circulação de pedestres e não haja prejuízos à mobilidade urbana; (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

II - quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental ou de previsão de redes de infraestrutura desaconselhar à abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias;

III - quando localizados em áreas onde a rede viária existente, ou projetada, torne desnecessária a restrição e para avaliação se cabe dispensa da restrição deverão ser apresentados estudos fundamentados; (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

§ 1º A aplicação dos instrumentos previstos neste artigo será precedida de apresentação de EVU ou EIV na forma da Lei; (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

§ 2º A critério da CCU, em despacho fundamentado, poderá o Município exigir do empreendedor medidas mitigadoras e compensatórias para aplicação deste artigo. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

Art. 240 Desde a data de registro do parcelamento do solo no Registro de Imóveis passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no caput não poderão ter sua destinação alterada, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 17, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 1979 e suas alterações.

~~**Art. 241** Os loteamentos e desmembramentos, conforme condições abaixo definidas, deverão obedecer às normas estaduais específicas:~~

Art. 241 Quando da aprovação de parcelamento do solo, sob a forma de loteamentos e desmembramentos será observada a autonomia municipal e as regras urbanísticas de caráter local, devendo obedecer às normas estaduais específicas apenas nos seguintes casos: (Redação

dada pela Lei nº 6569/2022)

I - quando localizados em áreas de interesse especial, estabelecidas por decreto estadual, tais como: de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definida por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um município ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 100ha (cem hectares).

Seção I
Dos Loteamentos

Art. 242 Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

~~Parágrafo único. Exclui-se do caput os alargamentos de vias existentes e terminações de vias em cul-de-sac.~~

§ 1º Exclui-se do caput os alargamentos de vias existentes e terminações de vias em cul-de-sac. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

§ 2º Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação efetivada pelo Município, de acordo com os planos de prioridades, com vistas a dar continuidade à malha viária. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

Art. 243 Estão sujeitas ao parcelamento do solo sob a forma de loteamento, as glebas com área superior a área do quarteirão estruturador estabelecido no Anexo 6.1.

Parágrafo único. O tamanho máximo do quarteirão estruturador admitido por zona de uso Residencial Comercial e Mista é de 5,76ha (cinco hectares e setenta e seis décimos), com dimensões de 240m x 240m, e Industrial de 12ha (doze hectares), com dimensões de 400m x 300m, conforme estabelecido no Anexo 6.1.

Art. 244 Os loteamentos deverão destinar áreas públicas para a malha viária e equipamentos públicos comunitários em conformidade com os padrões estabelecidos no Anexo 6.1.

Art. 245 São de responsabilidade do loteador a elaboração e execução dos projetos dos equipamentos comunitários de lazer, da infraestrutura básica e de caráter complementar, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes, além do fornecimento das placas de denominação de logradouros e das obras de demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados. (Regulamentado pelo Decreto nº 69/2016)

§ 1º As redes dos equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidas até a rede oficial existente.

§ 2º O parcelamento do solo destinado a áreas de loteamento e principalmente durante a execução dos mesmos, não deverá gerar degradação e poluição ambiental, assim como prejuízos à drenagem urbana, devido à erosão oriunda da decapagem do solo.

§ 3º Nos parcelamentos do solo, quando incidir recuo viário sobre a gleba objeto de

loteamento, será obrigação do loteador o projeto e execução desta complementação do sistema viário. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

Art. 246 O licenciamento das obras de urbanização deverá ser requerido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de seu registro imobiliário, sendo que a conclusão destas deverá observar o prazo máximo de 4 (quatro) anos.

~~§ 1º O prazo de 4 (quatro) anos referido no caput poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, por uma única vez, em função de interesse público, e a critério do SMGU para a conclusão das obras.~~

§ 1º O prazo de 4 (quatro) anos referido no caput poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, por uma única vez, por prazo igual ou menor que 4 (quatro) anos, a ser analisado pela CCU e em casos excepcionais, devidamente justificados, poderá ser concedida mais de uma renovação, sempre precedido pela análise da CCU e em função do interesse público. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

~~§ 2º A prorrogação de prazo a que se refere o parágrafo anterior deverá ser inferior a 4 (quatro) anos.~~ (Revogado pela Lei nº 6759/2024)

Art. 246-A No parcelamento do solo modalidade loteamento com edificação, fica permitido:

I - aprovação de projeto arquitetônico condicionada a aprovação do projeto de loteamento;

II - licenciamento da edificação condicionado ao licenciamento (ordem de início) do loteamento.

Parágrafo único. O habite-se da edificação será emitido somente após a entrega e recebimento das obras da(s) via(s), peatonal(is) e equipamento(s) comunitário(s) a que a edificação faça confrontação e que a(s) via(s) esteja(m) articulada(s) com via adjacente oficial implantada, integrante do sistema viário do Município. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

Art. 247 A execução das obras de urbanização do loteamento será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades de garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro garantia em valor equivalente ao custo orçado das obras aceitas pelos órgãos técnicos municipais ou equivalentes a 30% (trinta por cento) da área dos lotes, no mínimo, quando na forma de garantia hipotecária.

§ 1º A garantia será liberada na medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 2º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.

§ 3º Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos de responsabilidade do Município.

§ 4º A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I - o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida na primeira hipoteca;

II - comprovação pelo loteador de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

Art. 248 Verificando que o loteamento não se ache licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador.

§ 1º Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, com alterações dadas pela Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ressarcindo-se de despesas de implantação de infraestrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, com o Regime Urbanístico e com os equipamentos públicos urbanos instituídos em lei.

Art. 249 O parcelamento do solo em áreas gravadas como ZEIS observará o que segue: (Regulamentado pela Lei nº 6712/2023)

I - na regularização de parcelamento do solo em ZEIS I e II será considerado como padrão os parâmetros identificados no cadastro;

II - na implantação de parcelamento do solo em ZEIS III os padrões especiais incidirão no interior dos quarteirões estruturadores;

§ 1º Considera-se quarteirão estruturador das ZEIS o quarteirão que:

I - tenha testada máxima de 240,00m (duzentos e quarenta metros) e área máxima de 5,76ha (cinco hectares e setenta e seis décimos);

II - seja contornado por vias locais.

§ 2º Os padrões especiais a serem utilizados no interior do quarteirão estruturador devem garantir condições de habitabilidade, segurança e mobilidade.

§ 3º Poderá ser aumentado o limite máximo de testada e área referido no § 1º deste artigo, quando a rede viária existente torne dispensável aquele limite, a critério do órgão competente.

§ 4º Será admitido na ZEIS III o lote com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e aceita a implantação de infraestrutura mínima, conforme regulamentação específica.

§ 5º Exclusivamente para áreas públicas, será admitido nos parcelamentos do solo em ZEIS I, II, lote com área inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que garantidas as condições de habitabilidade, sendo que a proposta com as devidas justificativas técnicas deverá ser submetida à análise e deliberação da Comissão de Controle Urbanístico (CCU). (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

Seção II
~~dos Desmembramentos~~
Dos Desmembramentos e Fracionamentos (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

Art. 250 Desmembramento é a subdivisão de gleba ou lote com área inferior à área máxima do quarteirão estruturador previsto para o setor urbano onde se localizem, conforme Anexo 6.2, em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já

existentes.

§ 1º No desmembramento serão destinadas áreas públicas para equipamentos comunitários, no percentual estabelecido no Anexo 6.2.

§ 2º Os lotes oriundos de desmembramentos atenderão aos padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 6.2.

~~§ 3º É vedado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento em imóveis com testada e área superiores às previstas para o quarteirão estruturador conforme Anexo 6.2 ressalvados os casos de desmembramentos de grande porte, nos termos do inciso IV do art. 229 desta Lei.~~

§ 3º É vedado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento em imóveis com testada e área superiores às previstas para o quarteirão estruturador conforme Anexo 6.2, ressalvado o disposto no inciso IV do art. 229, art. 239 e 251-A desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 6759/2024)

Art. 251 Ficam dispensados da destinação de áreas públicas para equipamentos públicos comunitários os desmembramentos:

I - de pequeno porte, conforme disposto no inciso III do art. 229 desta Lei;

II - de grande porte, conforme disposto no inciso IV do art. 229 desta Lei;

III - resultantes da divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

a) dissolução da sociedade conjugal;
b) sucessão causa-mortis;
c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 1979;
d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

IV - de áreas públicas. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

§ 1º Do desmembramento previsto no inciso III não poderão resultar maior número de lotes do que de herdeiros, sócios ou condôminos, observada em qualquer hipótese, frente para via pública e testadas e áreas mínimas, conforme padrões estabelecidos no Anexo 6.2.

§ 2º Do desmembramento poderão resultar lotes com testada e áreas inferiores aos padrões estabelecidos desde que:

I - um dos lotes originais remembrados não atenda a tais padrões;

II - o remembramento e posterior desmembramento formem lotes com dimensões mais próximas aos padrões vigentes.

Art. 251-A Desde que não implique agravamento do traçado do regime urbanístico e dos equipamentos urbanos e comunitários, a critério da CCU, em despacho fundamentado comprovado o interesse público, poderá ser adotado o desmembramento nos casos especiais dispostos abaixo:

~~I - o parcelamento de gleba com área e testada superior ao quarteirão estruturador, com o~~

~~objeto de destacar-lhe parte, desde que as áreas destacadas estejam vinculadas a projeto de loteamento de forma simultânea e cumpridos os seguintes requisitos:~~

I - o parcelamento de gleba com área ou testada superior ao quarteirão estruturador poderá ser admitido quando tiver por finalidade destacar parcela destinada a futuro loteamento, desde que as áreas destacadas estejam vinculadas a projeto de loteamento a ser analisado de forma simultânea e sejam observados os parâmetros previstos nesta Lei e em seus anexos e os seguintes requisitos: (Redação dada pela Lei nº 6925/2026)

a) as parcelas destacadas atendam às dimensões mínimas de lote na forma da Lei;
b) todas as áreas resultantes do parcelamento façam frente para logradouro público oficial implantado;

II - no caso da aplicação do instrumento contido no inciso I deste artigo, em áreas particulares, deverá atender também os requisitos abaixo:

a) O prazo máximo para conclusão da aprovação do loteamento será de 1(um) ano e 6(seis) meses a contar da data de aprovação do anteprojeto do loteamento, e o prazo máximo para apresentação do registro do loteamento será de 180(cento e oitenta) dias a contar da data de aprovação do projeto do loteamento, e em casos excepcionais, devidamente justificados, poderá ser concedida dilação destes prazos, sempre precedida pela análise da CCU e em função do interesse público, devendo o interessado protocolar pedido de dilação de prazos no mínimo 30(trinta) dias antes do vencimento;

b) no caso de descumprimento dos prazos constantes na alínea "a", será procedida de imediato a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública nos termos dos §§ 3º e 5º do art. 129 e dos seguintes itens:

1. os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10(dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real de indenização;
2. o valor real da indenização refletirá o valor de base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo poder público na área onde o mesmo se localiza a contar da aprovação do EVU que deu origem à obrigação assumida pelo proprietário/loteador;
3. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

c) deverá ocorrer a destinação de áreas públicas para equipamentos comunitários na fase de desmembramento, em conformidade com o Anexo 6, calculada sobre a área total da matrícula objeto do parcelamento do solo, em localização a ser definida pelo Município e no caso de haver parte da referida área com destinação específica para área verde no projeto de loteamento vinculado ao desmembramento, permanecerá a obrigação do loteador de urbanizar as áreas destinadas à praça ou equipamento similar, cumprindo todos os ritos de projeto, aprovação e entrega destes equipamentos na fase do loteamento.

III - o parcelamento de gleba com o objetivo de destacar-lhe parte, com qualquer dimensão, desde que a parcela destacada seja unificada a outra gleba com o objetivo de efetuar parcelamento do solo, na modalidade loteamento de forma imediata e que a área remanescente da gleba parcelada permaneça com área superior ao quarteirão estruturador;

IV - exclusivamente para áreas públicas, destacar parte do imóvel para fins de uso de interesse público, sem a observância dos padrões do Anexo 6 desta Lei.

Parágrafo único. Para análise da aplicação dos instrumentos previstos neste artigo será indispensável a apresentação de EVU ou EIV à CCU. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

Art. 251-B Fracionamento é o parcelamento de imóvel para formação de novo ou de novos lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, que o lote de origem seja oriundo de parcelamento do solo anterior nas modalidades loteamento ou desmembramento, em que já tenham ocorrido as doações de áreas públicas nas formas da Lei e que os novos lotes atendam aos padrões estabelecidos no Anexo 6 da presente Lei.

§ 1º O fracionamento poderá ser aplicado, também, nos seguintes casos, sempre atendidos os requisitos elencados no caput:

a) dissolução da sociedade conjugal;
b) sucessão causa-mortis;
c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

~~§ 2º Do fracionamento previsto no inciso I não poderão resultar maior número de lotes do que de herdeiros, sócios ou condôminos, observada em qualquer hipótese, frente para via pública e testadas com áreas mínimas, conforme padrões estabelecidos no Anexo 6 da presente Lei.~~ (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

§ 2º Do fracionamento previsto no inciso I não poderá resultar número de lotes superior ao número de herdeiros, sócios ou condôminos, devendo ser observada, em qualquer hipótese, a existência de frente para via pública oficial e o atendimento às testadas e áreas mínimas previstas nos padrões estabelecidos no Anexo 6 desta Lei. (Redação dada pela Lei Complementar nº 6925/2026)

Seção III
Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 252 A regularização fundiária de interesse social observará os padrões urbanísticos e de infraestrutura para parcelamentos de interesse social, incluídos em programas vinculados à política habitacional municipal, estadual e federal e por esta Lei, regulamentados por Decreto Municipal.

Art. 253 Considera-se empreendimento de HIS a urbanização, a edificação ou o conjunto de edificações executadas pelo Município ou pela iniciativa privada, destinado total ou parcialmente à HIS e usos complementares;

Art. 254 A instituição de ZEIS para a regularização fundiária observará:

I - áreas privadas passíveis de usucapião ocupadas predominantemente por famílias de baixa renda;

II - loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados predominantemente por famílias de baixa renda;

III - vazios urbanos passíveis de estabelecimento de consórcio imobiliário ou de urbanização consorciada.

Art. 255 Não será permitida a instituição de ZEIS para as situações que apresentem risco à saúde, à segurança ou à vida, em especial:

I - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, salvo aqueles objetos de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;

II - em terrenos aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objetos de intervenção que assegurem a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;

IV - em terrenos onde as condições físicas não recomendam a construção;

V - nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

VI - nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;

VII - nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem danos à saúde;

VIII - nas áreas destinadas a equipamentos comunitários.

Parágrafo único. Ficam isentas da observância dos dispostos no inciso VIII as ocupações existentes até a data de vigência desta Lei e que façam parte do programa municipal de regularização fundiária.

Seção IV
Do Condomínio Por Unidade Autônoma

Art. 256 É permitida a instituição de condomínios de unidades autônomas às quais correspondem frações ideais de áreas.

~~§ 1º A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma dos arts. 7º e 8º, alínea "a", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderá ser aprovado, ainda que não contenham os projetos relativos às edificações privativas, desde que o projeto do condomínio contemple a delimitação de Regime Urbanístico máximo a ser implantado em cada fração de terra.~~

§ 1º A instituição de condomínios urbanísticos por unidades autônomas de casas, na forma dos arts. 7º e 8º, alínea "a", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a instituição de condomínios de lotes, na forma do art. 1358-A. do Código Civil Brasileiro - Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, alterado pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderá ser aprovado, desde que o projeto do condomínio contemple a delimitação do Regime das Zonas Urbanísticas, previstas na presente Lei, que o atinja em cada fração de terra. (Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

~~§ 2º Posteriormente à incorporação do condomínio, poderá o requerente aprovar projetos relativos às edificações, respeitada a cota máxima de Regime Urbanístico designada para a respectiva fração de terra.~~

§ 2º Nos condomínios urbanísticos por unidades autônomas de casas, licenciados antes da presente Lei, também serão aplicados o IA e TO máximos correspondentes a Zona Urbanística, prevista na presente Lei, que atinja a fração que venha requerer a alteração da casa existente.

(Redação dada pela Lei nº 6569/2022)

§ 3º É responsabilidade dos condôminos atender as exigências que venham a ser solicitadas pelo Registro de Imóveis para averbação das construções e alterações aprovadas no Município. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Art. 257 Considera-se para efeito desta Lei:

I - unidade autônoma: a unidade com fração ideal destinada à edificação resultante de condomínio decorrente da aplicação do disposto nos arts. 7º e 8º da Lei Federal nº 4.591, de 1964.

II - fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio por unidades autônomas, expresso de forma decimal, ordinária ou percentual;

III - áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema de acessos interno e às demais áreas integrantes do condomínio, não caracterizadas como unidades autônomas;

Art. 258 Os condomínios por unidade autônoma, além do disposto no Anexo 6.3, atenderão às normas estabelecidas para edificação.

Art. 259 Os condomínios por unidade autônoma com área superior a 1ha (um hectare) deverão destinar área para equipamentos comunitários conforme padrão estabelecido no Anexo 6.3, exceto aqueles com origem em parcelamento do solo que já tenha contribuído com estas áreas.

~~Parágrafo único. Nos condomínios por unidades autônomas a área de destinação pública para equipamentos comunitários poderá ser reduzida para 10% (dez por cento) do imóvel, desde que seja destinado 5% (cinco por cento) da área do imóvel para lazer dos condôminos, no interior do empreendimento.~~ (Revogado pela Lei nº 6759/2024)

Art. 260 Os condomínios por unidades autônomas terão como área máxima a área do quarteirão estruturador urbano, conforme estabelecido no Anexo 6.3.

Parágrafo único. Ficam definidos em relação à implantação de condomínios por unidades autônomas:

I - a necessidade de análise, das formas admissíveis de fechamento do perímetro dos empreendimentos, com vistas a resguardar a paisagem urbana, pela predominância de espaços vazios;

II - as vias internas dos condomínios deveram ser executadas com material permeável;

III - os condomínios de lotes a serem implantados em lotes oriundos de parcelamento de solo, na modalidade loteamento, poderão, a critério da CCU, receber autorização para iniciar a execução de sua infraestrutura concomitante à execução do loteamento, ficando o habite-se condicionado à entrega e recebimento das obras da(s) via(s), peatonal(is) e equipamento(s) comunitário(s) a que o condomínio faça confrontação e que a(s) via(s) esteja(m) articulada(s) com via adjacente oficial implantada, integrante do sistema viário do Município. (Redação acrescida pela Lei nº 6759/2024)

Art. 261 A manutenção do sistema de acessos internos, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos, da infraestrutura interna e da coleta de resíduos sólidos, nos condomínios por unidades autônomas é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 262 Fica assegurada a passagem de infraestrutura pública quando necessária e acesso irrestrito do Poder Público ao perímetro interno dos condomínios para o cumprimento de suas obrigações relativas à operação e manutenção destas.

Seção V
Do Fracionamento (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

~~**Art. 262-A** Fracionamento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)~~ (Revogado pela Lei nº 6759/2024)

~~**Art. 262-B** No Fracionamento a divisão da terra se dá sem abertura de ruas e sem destinação de áreas públicas. A área resultante de um loteamento, no qual já ocorreu a destinação de áreas públicas se aplica este método de fracionamento de áreas. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)~~ (Revogado pela Lei nº 6759/2024)

~~**Art. 262-C** Considera-se também fracionamento, desde que não implique agravamento do traçado, do regime urbanístico e dos equipamentos urbanos:~~

~~I - a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:~~

~~a) dissolução da sociedade conjugal;~~

~~b) sucessão causa-mortis;~~

~~c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;~~

~~d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 1979.~~

~~Parágrafo único. Do fracionamento não poderão resultar lotes com testada e/ou áreas inferiores aos padrões estabelecidos nos Anexos 6.1, 6.2 e 6.3 da presente Lei nº 5.961, de 2015, que "instituiu o Plano Diretor Urbano Ambiental de Canoas (PDUA). (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)~~ (Revogado pela Lei nº 6759/2024)

~~**Art. 262-D** Esta forma de parcelamento pode ser adotada em situações especiais cuja análise deverá ser encaminhada a CCU - Comissão de Controle Urbanístico, para deliberação e respectiva aprovação. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)~~ (Revogado pela Lei nº 6759/2024)

PARTE IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 263 Serão examinados, de acordo com a legislação em vigor à época de sua protocolização, os processos administrativos respeitados os prazos legais.

Art. 264 Para efeito desta Lei são estabelecidos os seguintes prazos de validade:

I - doze (12) meses para as Diretrizes Urbanísticas, contados a partir da data do deferimento;

II - doze (12) meses para os EVU e EIV aprovados, contados a partir da data do deferimento;

III - doze (12) meses para os projetos arquitetônicos aprovados, contados a partir da data do deferimento;

IV - doze (12) meses para os projetos de parcelamento do solo, contados a partir da data do deferimento;

V - quarenta e oito (48) meses, prorrogáveis desde que justificados, para a conclusão das

obras de urbanização dos loteamentos, contados a partir da data do Registro de Imóveis.

§ 1º Os prazos previstos nos incisos I até IV poderão ser prorrogados por mais 12 (doze) meses, desde que seja solicitada a revalidação pelo interessado dentro dos primeiros 12 (doze) meses, ou, desde que comprovado pelo interessado a continuidade processual, nos órgãos ou concessionárias, dos documentos exigidos para cumprimento das próximas etapas. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

§ 2º Para comprovação da continuidade processual prevista no § 1º desse artigo, deverá ser comprovado, também, que requereu os documentos expedidos pelos demais órgãos ou concessionárias em, no máximo, 30 (trinta) dias após a data dos deferimentos previstos nos incisos I até IV. (Redação acrescida pela Lei nº 6569/2022)

Art. 265 As modificações de projetos cujas obras foram iniciadas serão examinadas de acordo com a legislação em vigor na data de sua aprovação.

Art. 266 Ficam definidos os seguintes prazos para a elaboração de planos e regulamentações a partir da publicação deste PDUA:

I - seis (6) meses para:

a) regulamentação do EVU.
b) regulamentação do EIV.
c) regulamentação dos instrumentos urbanísticos Operação Urbana Consorciada e TPC.

II - doze (12) meses para:

a) revisão dos Códigos de Obras e de Posturas;
b) elaboração do Plano de Mobilidade Urbana;
c) elaboração do mapeamento ambiental.

III - dezoito (18) meses para elaboração de:

a) elaboração do Plano de Drenagem Urbana;

IV - 24 (vinte e quatro) meses para elaboração de:

a) elaboração do Cadastro Técnico Multifinalitário.

Parágrafo único. Os planos setoriais serão norteados por Termo de Referência elaborado previamente àqueles.

Art. 267 Será objeto de lei, as matérias que tratem de:

I - alteração de Regime Urbanístico nas zonas de uso;

II - criação ou extinção de Zonas de Uso;

III - compatibilização do Código de Obras do Município com esta Lei;

IV - instituição ou alteração do Banco de Terras para equipamentos comunitários;

V - instituição de incentivos fiscais e tributários, bem como o estabelecimento de penas pecuniárias;

VI - TPC e Outorga Onerosa do Direito de Construir, em situações não previstas expressamente nesta Lei;

VII - alteração dos Anexos 1, 2, 3, 4.2, 4.3, 4.4, 5, 6, 7 e 8;

VIII - operações urbanas consorciadas;

IX - parcelamento, edificação ou utilização compulsórias.

Art. 268 Será objeto de Decreto do Executivo, as matérias que tratem de:

I - regulamentação do SMGU;

II - compatibilização das zonas de uso com o sistema cartográfico municipal;

III - regulamentação da Câmara Setorial de Regularização Fundiária.

IV - regulamentações referentes a parcelamento do solo e a obras em geral, especificamente equipamentos comunitários e sua proporcionalidade em face da densidade;

V - padrões para projetos e execução de obras referentes à pavimentação, posteamento e arborização das vias de circulação e tratamento de praças;

VI - alteração dos Anexos 4.1, 4.5 e 9.

VII - definição dos parâmetros e critérios para o monitoramento;

Art. 269 Serão objetos de resoluções do CMDU, as matérias que tratem de:

I - alteração e ajustes nos gravames de traçados viários e de equipamentos urbanos e comunitários;

II - estabelecimento de diretrizes para elaboração dos planos de aplicação dos recursos do FMU e Banco de Terras para Equipamentos Comunitários;

III - definição de critérios para análises e aprovações de estudos e projetos de edificações e parcelamento do solo;

IV - resolução de dúvidas e de interpretações do Plano Regulador e aplicações dos Instrumentos Urbanísticos;

V - revisões do PDUA, previamente ao envio do projeto de lei à Câmara Municipal de Vereadores;

VI - apreciação de resultados e recomendações dos Estudos de Impacto Ambiental e de Impacto de Vizinhança;

VII - conceituação e classificação dos elementos que equipam o espaço público, assim como a definição de critérios gerais para a sua implantação.

Art. 270 Revoga-se as disposições em contrário, em especial, a Lei nº 5.341, de 22 de outubro de 2008, e suas alterações

Art. 271 Esta Lei entra em vigor após decorridos 30 (trinta) dias de sua publicação oficial.

MUNICIPIO DE CANOAS, em onze de dezembro de dois mil e quinze (11.12.2015).

Jairo Jorge da Silva
Prefeito Municipal

Lucia Elisabeth Colombo Silveira

Vice-Prefeita Municipal

Marcos Antonio Bosio
Secretário Municipal da Fazenda

José Jorge Rodrigues Branco
Secretário Municipal das Relações Institucionais

Fabio Ramos Cannas
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão

Guilherme Ortiz de Souza
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

(Vide Decreto nº 544/2016 e Lei nº 6161/2018)

DOWNLOAD:ANEXO - LEI Nº 5961/2015 - CANOAS-RS

DOWNLOAD ANEXO CONSOLIDADO

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Publicação no Leis.org: 22/12/2015