



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

PROJETO DE LEI N. ____/2022

“DISPÕE SOBRE A TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, POR MEIO DA OUTORGA ONEROSA, TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR E PARCERIA AMBIENTAL INSTITUÍDOS PELO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CANOINHAS”.

O Povo do Município de Canoinhas, por seus representantes na Câmara de Vereadores aprovou, e eu, **WILLIAM GODOY FERREIRA DE SOUZA**, Prefeito Municipal em exercício, em seu nome, sanciono a seguinte:

LEI

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. O Município de Canoinhas poderá conceder potencial construtivo adicional, a ser acrescido ao potencial construtivo básico estabelecido pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, em áreas selecionadas do território municipal e segundo os objetivos do planejamento urbano, dentro das diretrizes e procedimentos estabelecidos por esta Lei e pela Lei de Revisão do Plano Diretor.

Art. 2º. A aquisição de potencial construtivo adicional, até o máximo permitido segundo cada tipo de zoneamento, conforme o estabelecido nos Quadros I e II, em Anexo, parte integrante desta Lei, poderá ser feita por Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir segundo as regras e limitações estabelecidas nesta Lei.

CAPÍTULO II – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I – Do Conceito e Utilização



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

Art. 3º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir — OODC é a concessão emitida pelo Município de Canoinhas, nos termos desta Lei, para o proprietário de um imóvel edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos, mediante contrapartida financeira ou contrapartida urbanística que busque melhorar a drenagem urbana, minimizar as ilhas de calor e qualificar a paisagem urbana denominada Parceria Ambiental(PA), de modo aporopiciar maior a densamento em áreas dotadas de infraestrutura e captar recursos financeiros que serão aplicados no ordenamento e direcionamento da ocupação urbana.

§ 1º. Este instrumento urbanístico será utilizado preferencialmente para aumentar o volume da área de uso habitacional, em edificações habitacionais, nas zonas em que esse aumento for permitido e para melhorara qualidade do meio ambiente no território Municipal.

§ 2º. Em casos excepcionais, este instrumento também poderá ser utilizado para atender programas de regularização de edificações habitacionais e não habitacionais, tal como autorizado na Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 4º. Com o objetivo de monitorar e buscar o equilíbrio na aplicação deste instrumentoserá instituído um Grupo de Acompanhamento, coordenado pela Secretaria Municipal de Planejamento com a participação de demais órgãos afins.

Art. 5º. Para obter a permissão de edificar nos termos desta Lei, o interessado deve comprovar a transferência de recursos em dinheiro, no montante calculado, ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) a ser instituído por Lei Municipal.

Art. 6º Os recursos auferidos com a concessão da outorga onerosa serão aplicados nas finalidades previstas no artigo 31 da Lei Federal n. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, a saber:



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

- 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.

Parágrafo único. O Chefe do Poder Executivo definirá anualmente, por proposta da Secretaria Municipal de Planejamento, a distribuição do percentual que será destinado para cada um dos incisos acima.

Art. 7º. O Quadro I e Anexo I, parte integrante desta Lei, estabelecem os acréscimos aos índices urbanísticos básicos e as zonas passíveis de aplicação da outorga onerosa do direito de construir para os seguintes parâmetros urbanísticos e situação:

- I** – Coeficiente de aproveitamento máximo;
- II** – Altura máxima.

Parágrafo único. Além do disposto no Quadro I, parâmetros de uso e ocupação do solo para as zonas de aplicação da outorga onerosa do direito de construir, e



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

Anexo I, parte integrantes desta lei, os lotes em que se opera essa outorga onerosa devem atender aos demais parâmetros da legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 8º. Não será concedida a isenção de cobrança da outorga onerosa do direito de construir para novas edificações, exceto em empreendimentos inclusivos de habitação de interesse social e empreendimentos de habitação coletiva definidos pela Lei do Plano Diretor Municipal realizados pelo Município de Canoinhas, e equipamentos públicos de caráter social.

Art. 9º. Formalizado o pagamento, a permissão para construir nos termos desta lei será incorporada ao lote.

Art. 10. A concessão da outorga onerosa do direito de construir terá validade de 2 (dois) anos a partir da data de formalização do pagamento devidamente averbado junto ao Registro Público competente.

§ 1º. No caso de o requerente não usufruir da permissão concedida, não haverá devolução da importância paga.

§ 2º. Vencido o prazo da permissão, o requerente poderá renovar o prazo por 1 (um) anuais, mediante o pagamento de uma taxa de renovação correspondente a 30% (trinta por cento) do valor pago, calculado a partir da correção monetária desse valor inicial.

Seção II – Do Cálculo do Valor a ser Cobrado

Art. 11. Os cálculos para a cobrança da outorga onerosa do direito de construir nas aplicações relacionadas no art. 6º, incisos I a VI, devem considerar o valor de mercado do metro quadrado do lote onde se opera a outorga.

Parágrafo único. O valor de mercado do metro quadrado do lote em que se



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

opera a outorga onerosa do direito de construir será avaliado pela Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Orçamentos, obedecendo às Normas Brasileiras editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas– ABNT, que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações.

Art. 12. No cálculo da cobrança para o aumento de coeficiente de aproveitamento adota-se a seguinte fórmula:

$$\left(Cp = F \times \frac{Vt}{CA} \right)$$

Sendo:

Cp= Valor da contra partida por metro quadrado (m²) da construção adicional;

F= Fatores que alterarão para mais ou para menos o valor por metro quadrado (m²) do potencial adicional;

Vt= Valor do metro quadrado (m²) parametrizado CA= Coeficiente de aproveitamento básico

§ 1º. O fator de ajuste será de 0,2 (dois décimos) no primeiro ano, 0,4(quatro décimos) no terceiro ano, 0,6 (seis décimos) no quinto ano, 0,8 (oito décimos) no sétimo ano e 1 (um) no nono ano.

§ 2º. O fator de ajuste será igual a 0 (zero) para as Habitações de Interesse Social (HIS).

Seção III – Da Parceria Ambiental (PA)

Art. 13. Esta Lei estabelece fator de redução da contrapartida financeira à outorga onerosa, incentivo denominado Parceria Ambiental (PA) para



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

empreendimentos que adotem tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis, considerando, entre outros:

- I** – O uso de energias renováveis, eficiência energética e cogeração de energia;
- II** – A utilização de equipamentos, tecnologias ou medidas que resultem redução significativa das emissões de gases de efeito estufa ou ampliem a capacidade de sua absorção ou armazenamento;
- III** – O uso racional e o reuso da água;
- IV** – Utilização de materiais de construção sustentáveis.
- V** – Retenção e aproveitamento das águas pluviais;
- VI** – Cobertura verde;
- VII** – Parede verde;
- VIII** – Área ajardinada;
- IX** – Praça pública sobre o recuo frontal;
- X** – Área com piso semi permeável.

Art. 14 Aplicam-se as disposições relativas à Parceria Ambiental (PA), em lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados), aos pedidos de aprovação para:

- I** – Construção de edificação nova;
- II** – Reforma de edificação existente com acréscimo de área superior a 20%



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

(vinte por cento) da área construída.

Art. 15. O Incentivo da Parceria Ambiental (PA) será de até 90% (noventa por cento) de desconto no valor devido pelo proprietário ou empreendedor à título de outorga onerosa do direito de construir (OODC).

Art. 16. regulamento dos procedimentos de licenciamento, controle, fiscalização e monitoramento para aplicação da Parceria Ambiental (PA) bem como para a concessão do Incentivo nos termos desta Lei será estabelecido via Decreto a ser expedido pelo poder executivo Municipal.

CAPÍTULO III – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I – Do Conceito e Utilização

Art. 17. A Transferência do Direito de Construir –TDC, também denominada transferência de potencial construtivo, é a autorização expedida pelo Município ao proprietário do imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para aumentar os parâmetros de porte e área de usos não habitacionais.

Art. 18. Será autorizada a transferência do direito de construir para um ou mais lotes, quando o móvel ficar impedido de utilizar em sua própria localização, total ou parcialmente, o seu potencial construtivo, devido às seguintes situações:

I – Limitações relacionadas à preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;

II – Promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

III – Implantação e melhoramento de sistema viário básico e transporte público coletivo;

IV – Implantação e melhoramento de sistema viário básico e transporte público coletivo;

V – Proteção e preservação dos mananciais;

VI – Programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 19. Com o objetivo de monitorar e buscar o equilíbrio na aplicação deste instrumento, inclusive e a de quando sua destinação este será avaliado pela Secretaria Municipal de Planejamento, com a participação da Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 20. O Quadro II e Anexo II, parte integrante desta Lei, estabelecem as zonas passíveis de aplicação da transferência do direito de construir para os seguintes parâmetros urbanísticos e situação:

I – Coeficiente de aproveitamento máximo;

II – Altura máxima.

Parágrafo único. O potencial construtivo a ser absorvido pelo lote estará limitado aos parâmetros urbanísticos máximos previstos para as zonas em que o lote receptor estiver localizado.

Art. 21. A construção deático, além de um terço da área do pavimento imediatamente inferior, se dará mediante aquisição de potencial construtivo referente à área acrescida, aplicando-se a fórmula de cálculo prevista no art.12 e seus parágrafos.



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

Seção II – Do Cálculo do Volume a ser Transferido

Art. 22. Quando o terreno estiver desprovido de edificações, ou quando a propriedade do imóvel for transferida ao poder público, o proprietário poderá alienar ou exercer em outro local o direito de construir relativo ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico do terreno.

Art. 23. No cálculo do volume a ser transferido nas situações indicadas no art.18 desta Lei, adota-se a seguinte fórmula:

$$Pt = \frac{Pc \times V_{mc}}{V_{mr}}$$

Sendo:

Pt= Potencial Construtivo Transferível;

Pc= Potencial Construtivo do imóvel cedentes em edificação;

Vmc= Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores;

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores

Art. 24. Caso exista edificação no terreno, a diferença do potencial a ser transferido será entre o potencial construtivo permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento e a área já construída no terreno.

Art. 25. No cálculo do volume a ser transferido na situação indicada no art.19



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

desta Lei, adota-se a seguinte fórmula:

$$Pt = PCc \times \frac{Vmc}{Vmr}$$

Sendo:

Pt= Potencial Construtivo Transferível;

Vmc= Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores;

Vmr= Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado pela Comissão Municipal de Avaliação ou Planta Genérica de Valores;

PCc= Potencial Construtivo do imóvel cedente com edificação;

$$PCc = (A \times CAc) - Acc$$

A= Área do lote cedente;

CAc = Coeficiente de aproveitamento do lote cedente
Acc= Área construída existente no lote cedente

Art. 26. A transferência do direito de construir será efetuada por autorização especial expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento compreendendo:

I – Certidão onde a concessão de potencial transferível é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei e demais diplomas legais;



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

II – Autorização para a utilização do potencial construtivo transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos, uso, porte e acréscimo de ático passíveis de transferência, obedecidas as condições desta lei e demais diplomas legais.

Art. 27. A transferência do direito de construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede o potencial construtivo.

Parágrafo único. A averbação deverá conter, além do disposto no caput deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da transferência do direito de construir, e outras condições quando aplicáveis.

CAPÍTULO IV-DO PROCEDIMENTO

Art. 28. Os interessados em se utilizar dos institutos constantes nesta Lei deverão apresentar Requerimento ao Departamento de Urbanismo da Secretaria Municipal de Planejamento do Município de Canoinhas, do qual deve constar o coeficiente de aproveitamento (CA) adicional pretendido, para análise de sua disponibilidade em estoque, e a informação do número do processo de Alvará de Construção a que se vincula, conforme previsto pelo art. 28, da Lei Federal nº10.257, de 10 de julho de 2001, conforme a Lei do Plano Diretor Municipal .

Art. 29. O requerimento deverá ser autuado em processo próprio, devendo ser instruído com os seguintes documentos:

I – Instrumento de Procuração - original acompanhado de cópia simples (a cópia ficará retida), exigido somente nos casos de solicitações formuladas por intermédio de representante legal do interessado;



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

II – Cédula de Identidade – RG – original acompanhada de cópia simples (a cópia ficará retida) do interessado, bem como da Cédula de Identidade – RG – original do representante legal, acompanhada de cópia simples (a cópia ficará retida);

III – Contrato Social, do qual deverá constar o representante legal da pessoa jurídica, bem como os poderes de representação - cópia simples (ficará retida);

IV – Título de propriedade do imóvel, atualizado e registrado em Cartório de Registro de Imóveis - cópia simples (ficará retida).

V – Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do exercício - cópia simples apenas da notificação de lançamento (ficará retida); e

VI – Protocolo de abertura de processo de alvará de construção ou a indicação do número do respectivo processo.

Art. 30. Os processos deverão seguir os seguintes trâmites:

I – O processo administrativo deverá ser autuado;

II – O processo será encaminhado à Secretaria Municipal de Planejamento, que analisará a disponibilidade de potencial construtivo adicional requerido para o imóvel referido e, em havendo essa disponibilidade, acompanhará o processo de alvará de construção;

III – Concluído o processo de análise e estando o projeto em condições de aprovação, a Secretaria Municipal de Planejamento encaminhará o mesmo para a Secretaria Municipal de Administração, Finanças e orçamentos informando o coeficiente de aproveitamento (CA) total do projeto e o equivalente, em metros quadrados, ao CA adicional;



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

IV – A Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Orçamentos deverá calcular o valor da OODC e da TDC com base em certidão de valor venal emitida na data, de acordo com a equação constante nesta Lei, conforme o caso para dar ciência ao interessado sobre o valor a ser pago e, em caso de aceite, gerar a respectiva Guia de Arrecadação Municipal para o pagamento da contrapartida financeira, no prazo máximo de 10 (dez) dias após a emissão da guia;

V – O interessado deverá efetuar o pagamento em uma única parcela;

VI – Retornando o processo ao Departamento de Urbanismo (Secretaria Municipal de Planejamento), este expedirá a certidão de outorga onerosa ou certidão de transferência do direito de construir, em 3 vias, uma constando do processo, outra para arquivo do interessado e a terceira a ser anexada ao processo de Alvará de Construção.

VII – Para os casos de não aceitação do valor calculado, o processo será arquivado, comunicando-se ao interessado.

§ 1º. A expedição da Certidão de que trata o inciso VI deste artigo ficará condicionada ao pagamento integral da contra partida financeira pelo interessado.

§ 2º. A Certidão será publicada no Diário Oficial do Município.

§ 3º. O prazo de validade da Certidão será o mesmo do Alvará de Construção, conforme estabelece a Lei Municipal que instituiu o Código de Obras e Edificações do Município.

§ 4º. Havendo alteração do projeto e emissão de novo Alvará de Construção no transcurso do prazo mencionado no parágrafo anterior, a validade da Certidão e do potencial construtivo adicional atribuído ao imóvel ou transferência do



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

direito de construir será a mesma do novo alvará emitido.

§ 5º. Na hipótese de um novo projeto ou de um substitutivo que venha a exigir potencial construtivo adicional ou transferência de direito de construir maior que o conferido pela Certidão original, poderá ser efetivada a compra de potencial construtivo suplementar, se houver estoque de potencial construtivo no setor, obedecendo-se os limites definidos em Lei.

§ 6º. Se o novo projeto, de que trata o §5º, utilizar potencial construtivo adicional inferior ao que for a objeto da Certidão original, não haverá devolução do valor pago.

§ 7º. Caso o potencial construtivo ou a transferência de direito de construir adicional outorgado não seja utilizado, no prazo de até no máximo dois anos prorrogáveis por mais dois anos a partir da obtenção da Certidão original, o direito adicional de construir será extinto e o potencial que for a outorgado voltará a integrar o estoque do setor, não havendo devolução do valor pago.

Art. 31. O Alvará de Construção somente poderá ser expedido, pela Secretaria Municipal de Planejamento, mediante a presença, nos processos, da Certidão mencionada neste Capítulo.

Art. 32. Se na análise do projeto for constatada diferença entre o potencial adicional necessário à realização do projeto e o coeficiente de aproveitamento (CA) adicional definido na certidão, o interessado deverá corrigir o pedido, reiniciando-se os procedimentos descritos neste Capítulo.

Art. 33. Caso a Secretaria Municipal de Planejamento verifique que um projeto em análise excede o coeficiente de aproveitamento básico, será consultado a Comissão Municipal de Urbanismo sobre a existência de estoque de potencial construtivo adicional no setor, de forma a orientar o interessado a rever o projeto, adequando o coeficiente de aproveitamento, nos termos desta Lei.



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

CAPÍTULO V- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 34. Os casos omissos serão submetidos à análise do Conselho Municipal do Plano Diretor (COMPLAN) através de decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor.

Art. 35. Os parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais normas fixadas terão 1 (um) ano de prazo de validade, contados a partir da data de vigência desta Lei, renovável uma única vez por igual período, para:

I – Projetos já licenciados;

II – Projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta lei.

Parágrafo único. As informações constantes nas consultas de construção expedidas anteriormente à data de vigência desta lei terão validade de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de sua expedição.

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 37. Revogam-se as disposições em contrário.

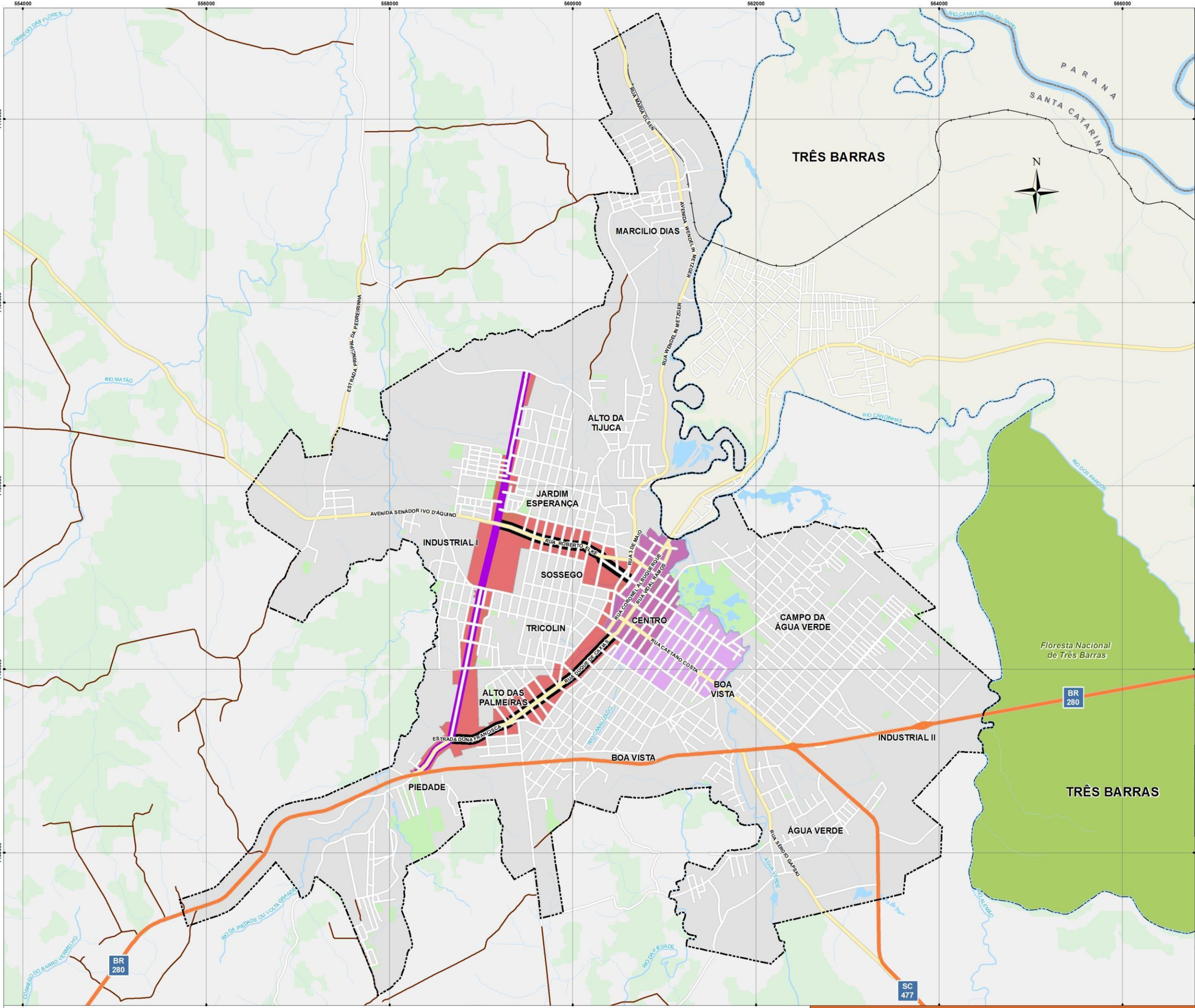
WILLIAN GODOY FERREIRA DE SOUZA

Prefeito em exercício

Assinado por 1 pessoa: WILLIAN GODOY FERREIRA DE SOUZA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://canoinhas.1doc.com.br/verificacao/278D-CEC8-2A4D-D434>

**QUADRO I – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA AS ZONAS DE APLICAÇÃO
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR/ PARCERIA AMBIENTAL**

ZONA	Coeficiente de Aproveitamento		Altura (nº de pav.)	
	Básico	Máximo	Básica	Máxima
ZC	4	6	7	12
ZT	3,5	4,5	7	10
ZR3	2,5	4	4	7
EDU3	2,5	4	4	7
EDU4	2,5	4	4	7



CONVENÇÕES:

- Ferrovia
- Hidrografia
- Rodovias
- Vias Principais
- Vias
- Estradas
- Áreas Verdes Urbanas
- Florestas Públicas
- Limite Estadual
- Limites Municipais
- Limite do Perímetro Urbano (Proposta)
- Massa D'água
- Remanescentes Florestais

Aplicação OODC

- Zona Central
- Zona Residencial 3
- Zona de Transição

Eixos Macrozoneamento Urbano

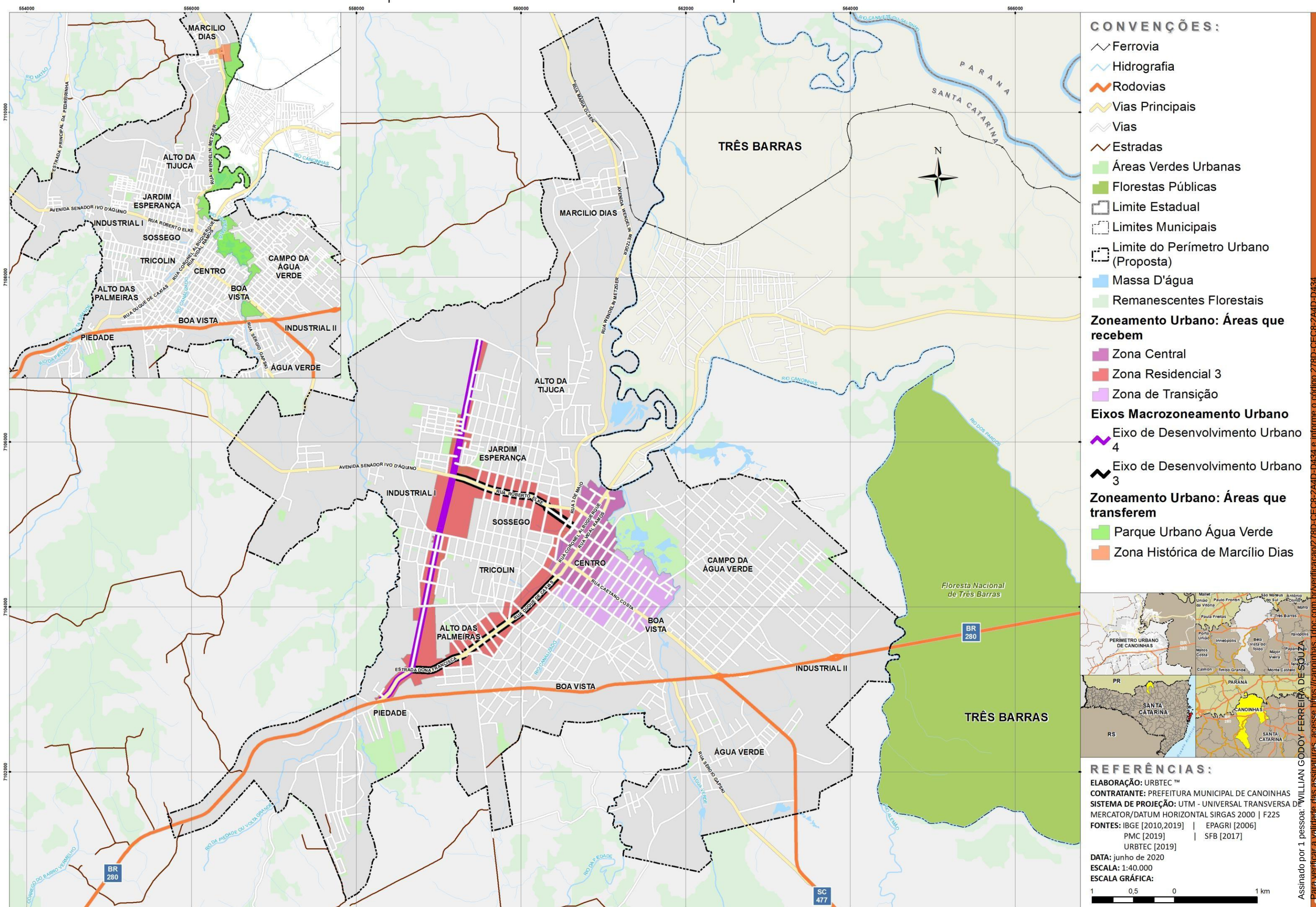
- Eixo de Desenvolvimento Urbano 4
- Eixo de Desenvolvimento Urbano 3

REFERÊNCIAS:

ELABORAÇÃO: URBTEC™
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOINHAS
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR/DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | F225
FONTES: IBGE [2010,2019] | EPAGRI [2006]
PMC [2019] | SFB [2017]
URBTEC [2019]
DATA: junho de 2020
ESCALA: 1:40.000
ESCALA GRÁFICA:
1 0,5 0 1 km

**QUADRO II – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA AS ZONAS DE APLICAÇÃO
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

ZONA	Coeficiente de Aproveitamento		Altura (nº de pav.)	
	Básico	Máximo	Básica	Máxima
ZC	4	6	7	12
ZT	3,5	4,5	7	10
ZR3	2,5	4	4	7
EDU3	2,5	4	4	7
EDU4	2,5	4	4	7



CONVENÇÕES:

- Ferrovia
- Hidrografia
- Rodovias
- Vias Principais
- Vias
- Estradas
- Áreas Verdes Urbanas
- Florestas Públicas
- Limite Estadual
- Limites Municipais
- Limite do Perímetro Urbano (Proposta)
- Massa D'água
- Remanescentes Florestais

Zoneamento Urbano: Áreas que recebem

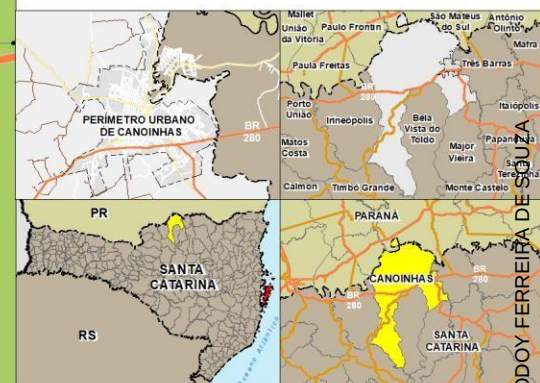
- Zona Central
- Zona Residencial 3
- Zona de Transição

Eixos Macrozoneamento Urbano

- Eixo de Desenvolvimento Urbano 4
- Eixo de Desenvolvimento Urbano 3

Zoneamento Urbano: Áreas que transferem

- Parque Urbano Água Verde
- Zona Histórica de Marcílio Dias



REFERÊNCIAS:

ELABORAÇÃO: URBTEC™
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOINHAS
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR/DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | F22S
FONTES: IBGE [2010,2019] | EPAGRI [2006]
PMC [2019] | SFB [2017]
URBTEC [2019]
DATA: junho de 2020
ESCALA: 1:40.000
ESCALA GRÁFICA:
1 0,5 0 1 km

JUSTIFICATIVA

Prezados Senhores, Nobres Vereadores;

Honra-nos submeter a superior consideração de Vossa Excelência e de seus dignos pares, o anexo Projeto de Lei Complementar dispõe sobre os instrumentos transferência de potencial construtivo adicional, por meio da outorga onerosa, transferência do direito de construir e parceria ambiental, instituídos pelo Plano Diretor do Município de Canoinhas.

Esclarecemos este Projeto de Lei Complementar integra o instrumental geral de regulação urbanística da Cidade de Canoinhas, juntamente com os demais normativos estabelecidos na Lei Orgânica do Município e a razão de sua propositura se dá em virtude da revisão do nosso atual Plano Diretor (Lei Complementar nº 61/2017).

A Outorga Onerosa do Direito de Construir constitui a prerrogativa que o proprietário de imóvel tem de edificar acima do limite permitido em virtude de contraprestação financeira. Este limite consiste no Coeficiente de Aproveitamento Básico, que é estabelecido no Estatuto da Cidade, em face da qualificação de cada imóvel dentro de determinada Zona estabelecida no Plano Diretor Municipal.

A partir deste dispositivo de Lei, aquele que desejar construir a mais, deve fornecer uma contrapartida equivalente, “barganhado” seu direito de edificar. Nada obstante, este excesso nunca pode ser superior ao Coeficiente Máximo de Aproveitamento, visando o ordenamento planejado de nosso Município.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir, consubstanciado a partir do artigo 28 do Estatuto da Cidade. Essa outorga remete ao instituto do solo criado e ao direito de construir. O solo criado é a possibilidade de construir acima dos parâmetros legais estabelecidos pelo Poder Público, as áreas urbanas poderão urbanas que poderão ter edificações acima desse limite estabelecido, estão localizadas nas **Zonas: EDU 3, EDU 4, ZC, ZT e ZR3.**

A transferência do direito de construir é instrumento previsto na Lei nº 10.257/01, em seu art. 4º, inciso V, alínea “o”, e art. 35 da mesma Lei, que estabelece que o proprietário pode “exercer em outro local, ou alienar” o seu direito de construir”. Refere-se à possibilidade de o proprietário transferir potencial construtivo de um imóvel para outro, podendo ser de sua propriedade ou de terceiro, o potencial construtivo nele existente.

A aplicação do instrumento visa promover a proteção do patrimônio histórico e natural do município a ser aplicado: **Zonas de Origem: ZHMD e**

PUAV. - Zonas de destino: ZC, ZT, ZR3, EDU3 e EDU4.

A parceria ambiental é instrumento prevê desconto na aplicação da outorga onerosa. A compensação é dada através da adoção de **práticas sustentáveis**, que busquem **melhorar a drenagem urbana, minimizar as ilhas de calor, qualificar a paisagem urbana**, entre outros, a ser aplicada nas **Zonas: ZC, ZT, ZR3, EDU3 e EDU4.**

Ressalto que o Projeto de Lei Complementar faz parte de um conjunto de Regulamentos, definidos pelo Plano Diretor do Município de Canoinhas que vêm ao encontro da necessidade de atualização e simplificação da legislação urbanística geral para a Cidade e que estão sendo encaminhados a essa Casa de Leis.

Diante do exposto e, acreditando que o documento encaminhado representa a garantia do desenvolvimento sustentável e justo de nosso município. Tenho a certeza de sua acolhida e aprovação, em regime de urgência, do Projeto de Lei que ora submeto à consideração de Vossa Excelência e de todos os que fazem esse Egrégio Poder Legislativo.

WILLIAN GODOY FERREIRA DE SOUZA

Prefeito em exercício



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 278D-CEC8-2A4D-D434

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



WILLIAN GODOY FERREIRA DE SOUZA (CPF 085.XXX.XXX-03) em 09/06/2022 18:01:00

(GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://canoinhas.1doc.com.br/verificacao/278D-CEC8-2A4D-D434>