



LEI COMPLEMENTAR Nº 001/97 (*), de 18 de fevereiro de 2007.

Procedência: Executivo (Mensagem nº 070/94)

Natureza: Projeto de Lei nº 6439/2004

DOE de 18.2.2007

Fonte: CMF/Gerência de Documentação e Reprografia

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO, O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO DISTRITO SEDE DE FLORIANÓPOLIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Presidente da Câmara Municipal de Florianópolis, no uso das atribuições que lhe confere o art. 58, parágrafos 5º e 7º, da Lei Orgânica do Município, republica a presente Lei, promulgando: O Parágrafo 3º do Art. 48, o Parágrafo 6º do Art. 52, o Parágrafo 4º do Art. 63, os Arts. 216, 221 e Parágrafo Único, 231, 235, e 236.

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A presente Lei institui o novo Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo no Distrito Sede do Município de Florianópolis, cujo território encontra-se delimitado nos mapas em escala 1:10.000 do Anexo I.

Art. 2º - Esta Lei regula o uso e a ocupação do solo, especialmente quanto à localização, aos acessos, à implantação das edificações e outras limitações ao direito de construir, excetuada a utilização das terras para a produção agrícola.

TÍTULO I DAS NORMAS GERAIS

CAPÍTULO I DO ZONEAMENTO

Art. 3º - Para fins de aplicação do regime urbanístico instituído pela presente Lei, o território formado pelo Distrito Sede do Município de Florianópolis, mencionado no Art. 1º, é constituída pelas Zonas Urbanas e Rural, que se repartem nas diversas Áreas de Usos, conforme delimitado nos mapas em escala 1:10.000, constante do Anexo I.

§ 1º - A Zona Urbana de que trata esta Lei é um único complexo urbano constituído por duas áreas distintas:

I - A Área Urbana Continental, delimitada ao Norte, ao Sul e ao Leste pelo Oceano Atlântico, e a Oeste pela linha demarcatória do limite entre os Municípios de Florianópolis e São José;

II - A Área Urbana Insular delimita-se por uma linha que parte do Oceano, na Ponta do Siqueira, em Cacupé, seguindo o divisor de águas até encontrar a cota altimétrica dos 100 m (cem metros), a qual segue na direção sul, até alcançar o divisor de águas do Morro da Represa no Rio Tavares, descendo por este até a



Rodovia SC 405, seguindo em linha reta até o Rio Tavares, descendo por este até o mar e seguindo pela linha do Oceano até a Ponta do Siqueira.

§ 2º - A zona Rural compreende o espaço situado entre os limites das Zonas Urbanas e os limites do Município.

SEÇÃO I DO MACRO-ZONEAMENTO

SUBSEÇÃO I DAS ZONAS URBANAS

Art. 4º - As Zonas Urbanas subdividem-se em Zonas Urbanizadas e Zonas de Expansão Urbana.

§ 1º - Zonas Urbanizadas são as áreas caracterizadas pela contiguidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinados às funções de habitação, trabalho, recreação e circulação.

§ 2º - Zonas de Expansão Urbana são os espaços adjacentes às zonas urbanizadas constituídas por áreas livres ou ocupadas com baixa densidade habitacional, e destinados à expansão dos núcleos urbanos atuais nos próximos vinte anos.

Art. 5º - A ocupação do solo nas Zonas de Expansão Urbana deverá ocorrer progressivamente, de forma a caracterizar uma urbanização contínua e a evitar a subutilização das redes de infra-estrutura e equipamentos comunitários existentes.

§ 1º - O licenciamento das construções de edificações nessas zonas é condicionado a sua ligação à rede geral de saneamento, ou, se inexistente esta, à comprovação de que o sistema de saneamento individual adotado obedece aos critérios e padrões ambientais vigentes, através de certidão fornecida pelos órgãos competentes.

§ 2º - Quando o sistema de saneamento individual adotado for fossa séptica, em nenhum caso poderá ser de padrão inferior ao exigido pela P-NB-41.

Art. 6º - Nas Zonas de Expansão Urbana, satisfeitas as exigências da legislação específica, o loteamento e a utilização do solo sob a forma de condomínios residenciais unifamiliares somente serão licenciados para os terrenos imediatamente adjacentes às áreas já urbanizadas a fim de evitar a dispersão da ocupação do solo.

§ 1º - Consideram-se terrenos imediatamente adjacentes às áreas já urbanizadas aqueles situados num raio de 250 (duzentos e cinquenta metros) medidos a partir do local onde cessa a ocorrência de edificações contíguas ou do limite entre a zona urbanizada e a zona de expansão urbana.

§ 2º - Em áreas isoladas os loteamentos poderão ser licenciados para projetos que abrangem área mínima de 5 ha. (cinco hectares) elaborados de acordo com plano setorial de urbanização, instituído pelo Poder Executivo municipal, desde que os proprietários da área a ser parcelada realizem obras de infra-estrutura e equipamentos comunitários que compreendam:



- a) pavimentação e arborização das vias;
- b) execução da rede de energia elétrica;
- c) execução da rede de esgoto pluvial;
- d) execução da rede de abastecimento de água;
- e) implantação das áreas verdes de lazer;
- f) implantação da rede geral de esgoto sanitário e sistema adequado de tratamento final.

SUBSEÇÃO II DA ZONA RURAL

Art. 7º - Zona Rural é aquela formada pelos espaços não urbanizáveis destinados à prática da agricultura, pecuária, silvicultura, conservação dos recursos naturais e à contenção do crescimento da cidade.

Art. 8º - A disciplina do uso e ocupação do solo na Zona Rural visa estimular as atividades primárias, preservar as características sócio-econômicas do meio rural e promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, evitando a implantação de atividade que induzam as formas de ocupação urbana.

Parágrafo Único - A Zona Rural desempenha funções complementares as funções urbanas, destinando-se a suprir o abastecimento, a satisfazer a necessidade de espaços verdes peri-urbanos, bem como a salvaguarda a qualidade da paisagem natural que propicia o desenvolvimento de atividade de lazer e turismo compatíveis.

SEÇÃO II DO MICRO-ZONEAMENTO

Art. 9º - As áreas em que se repartem as zonas são agrupadas nas seguintes categorias:

- I - Áreas de Usos Urbanos;
- II - Áreas de Execução de Serviços Públicos;
- III - Áreas de Usos Não Urbanos;
- IV - Áreas Especiais.

Parágrafo Único - As Áreas Especiais estão superpostas às outras áreas do zoneamento.

SUBSEÇÃO I DAS ÁREAS DE USOS URBANOS

Art. 10 - As áreas dos usos urbanos são as seguintes:

- I - Áreas Residenciais (AR) ;
- II - Áreas Mistas (AM) ;
- III - Áreas Turísticas (AT) ;
- IV - Áreas Verdes (AV) ;
- V - Áreas Comunitárias Institucionais (ACI);



VI - Áreas para Parques Tecnológicos (APT).

Art. 11 - Áreas Residenciais (AR) são aquelas destinadas à função habitacional, complementadas ou não por atividades de comércio e serviços vicinais de pequeno porte, subdividindo-se em:

- I - Áreas Residenciais Exclusivas (ARE) ;
- II - Áreas Residenciais Predominantes (ARP).

Art. 12 - Áreas Mistas (AM) são aquelas que concentram atividades complementares à função residencial, subdividindo-se conforme os usos permitidos nas seguintes áreas:

- I - Áreas Mistas Centrais (AMC) onde predominam as atividades comerciais;
- II - Áreas Mistas de Serviço (AMS) onde predominam as atividades de serviço pesado;
- III - Áreas de Serviço Exclusivo (AS) destinadas às atividades de serviço pesado.
- IV - Áreas Mistas Rurais (AMR) que concentram as atividades de comércio e serviço complementares à vida rural.

Art. 13 - Áreas comunitárias Institucionais (ACI) são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem estar da população subdividindo-se em:

- I - Áreas de Educação, Cultura e Pesquisa (ACI-1);
- II - Áreas de Lazer e Esportes (ACI-2)
- III - Áreas de Saúde, Assistência Social e Culto Religioso (ACI-3);
- IV - Áreas dos Meios de Comunicação (ACI-4);
- V - Áreas de Segurança Pública (ACI-5);
- VI - Áreas de Administração Pública (ACI-6);
- VII- Áreas do Sistema Produtivo Comunitário (ACI-7);
- VIII - Áreas de Equipamentos Turísticos (ACI-8).

Art. 14 - Áreas Turísticas (AT) são aquelas que se destinam a concentrar equipamentos, edificações e empreendimentos que sirvam ao turismo, subdividindo-se, conforme os usos permitidos em:

- I - Áreas Turísticas Exclusivas (ATE);
- II - Áreas Turísticas Residenciais (ATR).

Art. 15 - Áreas Verdes (AV) são os espaços urbanos ao ar livre, de uso público ou privado, que se destinam à criação ou à preservação da cobertura vegetal, à prática de atividades de lazer e recreação, e à proteção ou ornamentação de obras viárias, subdividindo-se em:

- I - Áreas Verdes de Lazer (AVL);
- II - Áreas Verdes do Sistema Viário (AVV);
- III - Áreas Verdes de Uso Privado (AVP).

Art. 16 - Áreas para Parques Tecnológicos (APT) são aquelas destinadas a implantação de empreendimentos industriais, científicos e de serviços de base tecnológica, e dos equipamentos que lhe são complementares.



SUBSEÇÃO II DAS ÁREAS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

Art. 17 - As Áreas de Execução de Serviços Públicos compreendem as seguintes áreas:

- I - Áreas do Sistema de Saneamento e Energia (ASE);
- II - Áreas do Sistema Viário e de Transporte (AST).

Art. 18 - Áreas do Sistema de Saneamento e Energia (ASE) são as áreas necessárias para assegurar a localização adequada de equipamentos urbanos subdividindo-se em:

- I - Áreas para tratamento e abastecimento de água potável (ASE-1);
- II - Áreas para tratamento e disposição final de esgotos sanitários e águas (ASE-3);
- III - Áreas para disposição final de resíduos sólidos (ASE-3);
- IV - Áreas para geração e distribuição de energia elétrica (ASE-4).

Art. 19 - Áreas do Sistema Viário e de Transporte (AST) são aquelas necessárias à eficiência dos sistemas de transportes, incluindo as próprias vias, suas faixas de domínio, os equipamentos que lhe são complementares, e os terminais de transportes subdividindo-se em:

- I - Áreas do Sistema Rodoviário (AST-1);
- II - Áreas do Sistema Aeroviário (AST-2);
- III - Áreas do Sistema Hidroviário (AST-3);
- IV - Áreas do Sistema de Circulação de Pedestres (AST-4);
- V - Áreas do Sistema Ferroviário (AST - 5);

SUBSEÇÃO III DAS ÁREAS DE USO NÃO URBANOS

Art. 20 - As áreas de Usos Não Urbanos compreendem as seguintes áreas:

- I - Áreas de Preservação Permanente (APP);
- II - Áreas de Preservação de Uso Limitado (APL);
- III - Áreas de Exploração Rural (AER);
- IV - Áreas de Elementos Hídricos (AEH).

Art. 21 - Áreas de Preservação Permanente (APP) são aquelas necessárias à preservação dos recursos e das paisagens naturais, e à salvaguarda do equilíbrio ecológico, compreendendo:

- I - topos de morros e linhas de cumeada, considerados como a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a dois terços da altura mínima da elevação em relação à base;
- II - encostas com declividade igual ou superior a 46,6% (quarenta e seis e seis décimos por cento);
- III - mangues e suas áreas de estabilização;
- IV - dunas móveis, fixas e semi-fixas;



- V - mananciais, considerados como a bacia de drenagem contribuinte, desde as nascentes até as áreas de captação d'água para abastecimento;
- VI - faixa marginal de 33,00m (trinta e três metros) ao longo dos cursos d'água com influência da maré, e de 30,00m (trinta metros) nos demais;
- VII - faixa marginal de 30,00 m (trinta metros) ao longo das lagoas e reservatórios d'água, situados na zona urbana, e de 50,00m (cinquenta) a 100,00m (cem metros) para os situados na Zona rural, conforme a Resolução Conama 004/85;
- VIII - fundos de vale e suas faixas sanitárias, conforme exigências da legislação de parcelamento do solo;
- IX - praias, costões, promontórios, tômbolos, restingas em formação e ilhas;
- X - áreas onde as condições geológicas desaconselham a ocupação;
- XI - pousos de aves de arribação protegidos por acordos internacionais assinados pelo Brasil;
- XII - (VETADO).
- XIII - áreas dos parques florestais, reservas e estações ecológicas.

Parágrafo Único - São consideradas ainda Áreas de Preservação Permanente (APP), na forma do art. 9º da Lei Federal nº 4.771/65, as florestas e bosques de propriedade particular, quando indivisos com parques e reservas florestais ou com quaisquer áreas de vegetação consideradas de preservação permanente.

Art. 22 - Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) são aquelas que pelas características de declividade do solo, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade aos fenômenos naturais, não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso do solo sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural.

Parágrafo Único - São incluídas nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) as áreas onde predominam as declividades entre 30% (trinta por cento) e 46,6% (quarenta e seis e seis décimos por cento), bem como as áreas situadas acima da "cota 100" que já não estejam abrangidas pelas Áreas de Preservação Permanente (APP).

Art. 23 - As Áreas de Exploração Rural (AER) são aquelas destinadas à produção agrícola, pecuária ou florestal.

Art. 24 - As Áreas dos Elementos Hídricos (AEH) são as áreas naturais ou artificiais, permanente ou temporariamente recobertas por água, como o mar, os lagos e lagoas, as represas e açudes, os rios, córregos e canais.

SUBSEÇÃO IV DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 25 - As Áreas Especiais compreendem as seguintes áreas:

- I - Áreas de Preservação Cultural (APC);
- II - Áreas de Preservação de Mananciais (APM);
- III - Áreas de Marinha (AM);
- IV - Áreas Inundáveis (AI);



- V - Áreas dos Parques e Reservas Naturais (APR);
- VI - Áreas de Proteção dos Parques e Reservas (APPR);
- VII- Áreas de Alteração do Solo (AAS);
- VIII - Áreas de Proteção dos Aeródromos (APA);
- IX - Áreas de Urbanização Específica (AUE);
- X - Áreas de Incentivo à Hotelaria (AIH);
- XI - Áreas de Restrição Geotécnica (ARG).

Art. 26 - Nas Áreas Especiais a ocupação do solo, os usos e as atividades estão sujeitas a limitações específicas que acrescem às regras que vigorarem para as áreas em que tiverem sobrepostas.

Parágrafo Único - Nos mapas de zoneamento (Anexo I) essas áreas estão representadas por limites gráficos sempre que suas dimensões sejam compatíveis com a escala utilizada.

Art. 27 - Áreas de Preservação Cultural (APC) são aquelas destinadas à preservação de sítios de interesse histórico, antropológico ou arqueológico, subdividindo-se em:

- I - Áreas Históricas (APC-1) que se destinam à conservação do patrimônio histórico e etnológico, abrangendo monumentos, edificações, espaços e povoações;
- II - Áreas de Paisagem Cultural (APC-2) que se destinam à proteção das paisagens e aspectos culturais resultantes das tradições agrícolas, pastoris e pesqueiras;
- III - Áreas Arqueológicas (APC-3) que se destinam à conservação dos sítios pré-históricos, e dos vestígios deixados pela ocupação humana tais como os fósseis, utensílios, monumentos e inscrições rupestres.

Art. 28 - Áreas de Preservação de Mananciais (APM) são aquelas que se destinam à proteção dos mananciais, das nascentes e das áreas de captação d'água para o abastecimento atual e futuro.

Art. 29 - Áreas Inundáveis (AI) são aquelas cuja ocupação para fins urbanos é condicionada à existência ou à realização de obras de drenagem que assegurem o livre e completo escoamento das águas.

Art. 30 - Áreas dos Parques e Reservas Naturais (APR) são aquelas instituídas pelo poder público e destinadas à conservação da natureza, estando o uso e ocupação do solo nestas áreas sujeitos a plano e regulamentação específicos, respeitadas as disposições da legislação municipal.

Art. 31 - Áreas de Proteção dos Parques e Reservas (APPR) são as faixas demarcadas, na conformidade com o Decreto Estadual 14.250/81, ao longo dos limites dos parques, reservas e estações ecológicas instituídos pelo poder público e que se destinam a protegê-los das atividades nocivas ao ambiente natural.

Art. 32 - Áreas de Alteração do Solo (AAS) são aquelas sujeitas a modificações topográficas em função da prospecção e extração de recursos minerais.



Art. 33 - Áreas de Proteção dos Aeródromos (APA) são aquelas situadas no entorno dos aeroportos e sob as rotas de vôo, e que se destinam a garantir a utilização da infra-estrutura aeronáutica e condições de segurança às aeronaves, bem como a proteger a população dos efeitos nocivos da poluição sonora.

Art. 34 - Áreas de Urbanização Específica (AUE) são aquelas cuja ocupação será regulada por normas próprias de plano setorial de urbanização aprovado pelo legislativo, visando a solução de problemas sociais, a renovação de espaços urbanos degradados, o direcionamento ou restrição da urbanização fundiária à integração regional ou o detalhamento urbanístico de setores urbanos.

Parágrafo Único - Os terrenos situados nas áreas de urbanização específica poderão ainda ser regidos por planos de massa, aprovados pelo executivo, visando a harmonia da paisagem urbana e a qualidade estética das habitações em determinadas quadras, ruas ou praças do setor.

Art. 35 - Áreas de Incentivo à Hotelaria (AIH) são aquelas onde os meios de hospedagem de alta categoria recebem incentivos especiais, com vistas a melhoria dos equipamentos turísticos.

CAPÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I DA ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ÁREAS

Art. 36 - As diferentes formas de uso do solo são classificadas segundo a espécie, o porte e a periculosidade.

Art. 37 - A adequação dos usos às áreas é determinada pela avaliação simultânea da sua espécie, do seu porte e periculosidade, podendo os usos ser Adequados (A), Toleráveis (T) ou Proibidos (P), conforme tabelas dos Anexos II e III .

§ 1º - Denominam-se Adequados os usos compatíveis com a destinação da área.

§ 2º - Denominam-se Toleráveis os usos desconformes cuja adequação às áreas pode ser alcançada excepcionalmente pelo cumprimento de disposições especiais fixadas pelo Órgão de Planejamento, os quais serão autorizados em caráter transitório, podendo ser exigida em qualquer tempo a adoção de dispositivos e instalações que eliminem os incômodos e a poluição.

§ 3º - Denominam-se Proibidos os usos incompatíveis com a destinação da área.

Art. 38 - O porte será controlado apenas nos usos comerciais, de serviços e industriais, sendo classificados da seguinte forma:

I - Usos comerciais e de serviços:

a) Micro Porte, caracterizados por atividades que ocupam área construída de até 50,00m² (cinquenta metros quadrados);



- b) Pequeno Porte, caracterizados por atividades que ocupam área construída entre 50,00m² (cinquenta metros quadrados) e 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- c) Médio Porte, caracterizados por atividades que ocupam área construída entre 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
- d) Grande Porte, caracterizados por atividades que ocupam área construída superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

II - Usos industriais:

- a) Micro Porte, caracterizados por indústrias em terrenos com dimensões de até 1.000,00m² (mil metros quadrados) de área;
- b) Pequeno Porte, caracterizados por indústrias em terrenos entre 1.000,00m² (mil metros quadrados) e 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) de área;
- c) Médio Porte, caracterizados por indústrias em terrenos entre 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) de área;
- d) Grande Porte, caracterizados por indústrias em terrenos com área superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 39 - Quanto à periculosidade os usos são classificados em:

- I - Perigosos, quando caracterizados pelo exercício de atividades que possam originar explosões, incêndios, trepidações, emissões de gases, poeiras e exalações que causem prejuízo à saúde, constituam ameaça para a vida das pessoas e para a segurança das propriedades vizinhas, ou por qualquer outra forma ocasionem grave poluição ambiental;
- II - Nocivos, caracterizados pelo exercício de atividades que implicam na utilização de ingredientes, matérias primas e processos que produzam ruídos, vibrações, vapores e resíduos prejudiciais à saúde, à conservação dos prédios vizinhos, ou por qualquer outra forma causem poluição ambiental;
- III - Incômodos, caracterizados pelo exercício de atividades que produzam ruídos, trepidações, poeiras, exalações, odores ou fumaças, incomodas à vizinhança.

§ 1º - O grau de periculosidade dos usos industriais é determinado pela tabela do Anexo III.

§ 2º - Os usos industriais não constantes da tabela do anexo III são proibidos.

Art. 40 - Quanto ao grau de periculosidade, os usos serão analisados em cada caso pelo Órgão Municipal de Planejamento, podendo ser licenciados nas áreas em que sejam adequados ou toleráveis quanto à espécie, e desde que sejam adotados dispositivos para eliminação dos efeitos poluidores e/ou perigosos.

§ 1º - Para as atividades já instaladas na data desta Lei, o Poder Executivo fixará, dentro de 180 (cento e oitenta) dias após sua publicação, condições e prazos para a adoção dos dispositivos de que trata o "caput" deste artigo, consultados previamente os Órgãos Municipais, Estaduais e Federais competentes em matéria de saúde e defesa ambiental.



§ 2º - O licenciamento das atividades nocivas e perigosas, especialmente das indústrias, dos postos de abastecimento de combustíveis, dos depósitos de gás e outros produtos inflamáveis, tóxicos ou explosivos, depende do respeito às normas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e da anuência dos órgãos competentes em matéria ambiental.

SEÇÃO II DOS LIMITES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 41 - Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação, da altura máxima das edificações, do afastamento obrigatório e do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos.

§ 1º - O índice de aproveitamento, a taxa de ocupação, a altura e o número máximo de pavimentos, bem como as áreas onde incidem, estão definidos no anexo IV desta Lei;

§ 2º - O número de vagas de estacionamento exigido varia segundo a natureza dos usos das edificações conforme as especificações do anexo V;

§ 3º - Os limites de ocupação do solo definidos nesta seção para quaisquer terrenos, não excluem a aplicação de outros constantes das normas específicas às áreas.

SUBSEÇÃO I DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Art. 42 - Índice de aproveitamento é o quociente entre o total das áreas construídas e a área do terreno em que se implanta a edificação, segundo a seguinte fórmula:

AC (soma das áreas constr.) IA (índice de Aproveitamento) = AT (área do terreno).

Art. 43 - Não serão computados no cálculo do índice de Aproveitamento as seguintes áreas das edificações:

I - Sub-solos destinados a garagem, sobre-lojas, mezaninos, sótãos e pavimentos sob pilotis destinados a garagens ou área de lazer, quando abertos e livres no mínimo em 80% (oitenta por cento) de sua área;

II - Parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno ou no terraço da edificação;

III - Dois pavimentos - garagem;

IV - helipontos, casas de máquinas e de bombas, caixas d'água e centrais de ar condicionado levantadas no plano da cobertura;

V - sacadas privativas de cada unidade autônoma, desde que não vinculadas às dependências de serviço, e com somatório de áreas inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situarem.

Parágrafo Único - O índice de Aproveitamento aplicado aos usos industriais será calculado em função da área do terreno, até o limite do lote industrial permitido na respectiva zona.



SUBSEÇÃO II DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 44 - Taxa de Ocupação é a relação percentual entre a projeção horizontal da área construída e a área do terreno em que se implanta a edificação, segundo a fórmula seguinte:

$$\text{PAC (projeção área constr.)} \times 100 \text{ TO (Taxa de Ocupação)} = \text{AT (Área do terreno)}.$$

Art. 45 - Não serão computados no cálculo da Taxa de Ocupação as projeções das seguintes áreas e dependências:

- I - piscina, parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;
- II - pérgolas com até 5,00m (cinco metros) de largura;
- III - marquises;
- IV - beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- V - sacadas e balcões com até 2,00m (dois metros) de profundidade, e com somatório de áreas inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situarem;
- VI - garagens construídas em sub-solo segundo as regras da subseção V deste Capítulo;
- VII - jardins, praças ou pátios cobertos de uso comum, cobertos com cúpula e altura mínima de 10,80m (dez metros e oitenta centímetros), em edificações comerciais ou de serviços.

Art. 46 - Os sub-solos, os pavimentos-garagem e os dois primeiros pavimentos comerciais terão taxas de ocupação diferenciadas, nas seguintes condições:

- I - Nas edificações situadas nas AMC do polígono central, definido no mapa 03 do anexo I, poderão ocupar até 100% (cem por cento) da área do terreno, vedada à ocupação das áreas destinadas aos alargamentos viários previstos no anexo VI;
- II - Nas edificações situadas em zonas cujo índice de Aproveitamento seja superior a 1 (um), poderão ocupar até 80% (oitenta por cento) da área do terreno, vedada à ocupação do afastamento frontal e das áreas destinadas aos alargamentos viários previstos no anexo VI;
- III - Nas edificações situadas em zonas com índice de Aproveitamento inferior ou igual a 1,0 (um), ou naquelas situadas em ARE, deverão ocupar somente a área da projeção horizontal da edificação.

Parágrafo Único - Quando, além dos pavimentos comerciais, houverem pavimentos-garagem acima do nível do logradouro, apenas os dois primeiros pavimentos poderão utilizar a taxa de ocupação referida neste artigo, independentemente de sua destinação, exceto o caso previsto no inciso III do artigo 180.

SUBSEÇÃO III DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 47 - A altura máxima das edificações é determinada pela aplicação conjunta do índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação, Afastamentos e Número máximo de Pavimentos (Gabarito).



- § 1º - A altura das edificações é contada a partir do nível natural do terreno até o cimo da edificação, e será medido no ponto médio da fachada situada na menor cota altimétrica, ou na respectiva secção plana.
- § 2º - Os terrenos em aclave ou declive poderão ser divididos em secções planas de 15,00m (quinze metros) de profundidade, a partir da menor cota altimétrica, para fins de cálculo da altura das edificações;
- § 3º - Não serão considerados no cálculo da altura, chaminés, casas de máquinas, antenas e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura;
- § 4º - As edificações vinculadas às vias panorâmicas terão sua altura definida por estudo específico de localização, a ser realizado pelos Órgãos Municipais de Planejamento e de Proteção Ambiental, de modo a interferir o mínimo possível na percepção visual da paisagem, não podendo ter altura final superior ao nível do passeio do logradouro.

Art. 48 - Consideram-se sub-solos os pavimentos não destinados à permanência humana prolongada, cuja face superior da laje de cobertura não ultrapasse a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível natural do terreno, calculada no plano médio de projeção da fachada do sub-solo, conforme o seguinte desenho:

MAPA Nº 01

- § 1º - O nível natural do terreno será considerado na fachada da menor cota altimétrica, na respectiva secção plana, ou no nível do acesso aquático, quando existir.
- § 2º - Nas edificações situadas em APC-1 e na área "B" do polígono central, a face superior da laje de cobertura do sub-solo não poderá ultrapassar o nível do logradouro.
- § 3º - Ficam proibidas as execuções de subsolos em áreas sujeitas a alagamentos de qualquer espécie, somente sendo autorizados mediante pareceres técnicos do Órgão Municipal de Planejamento, da Fundação Municipal do Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Transportes e Obras.

Art. 49 - Consideram-se sótãos os pavimentos das residências unifamiliares ou multifamiliares em que a face superior da laje de piso esteja em nível igual ou superior ao do início de telhado com inclinação inferior à 45 (quarenta e cinco graus).

Art. 50 - Considera-se pavimento o entrepiso de uma edificação, desconsiderados os mezaninos e sobrelojas.

- § 1º - O entrepiso máximo é de 3,60m (três metros e sessenta centímetros), exceto nos pavimentos térreos comerciais ou sob pilotis, quando poderá ser de até 7,20m (sete metros e vinte centímetros).
- § 2º - Na hipótese de ocorrerem entrepisos com alturas maiores que as referidas neste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, consoante o valor obtido.
- § 3º - (VETADO).



Art. 51 - A variação do número de pavimentos está estabelecida na tabela do Anexo IV, que fixa o número máximo de pavimentos (gabarito) permitido em cada área.

§1º - Não serão computados, para efeito único de determinação de gabarito, os sub-solos, dois pavimentos-garagem, os áticos ou andares de cobertura quando a área coberta não ultrapassar $\frac{1}{2}$ (um meio) da superfície do último pavimento da edificação, sótãos, chaminés, casas de máquinas e demais instalações de serviço implantadas na cobertura, e os pavimentos em pilotis, quando abertos e livres no mínimo em 80% (oitenta por cento) de sua área. **(NR5)**

§ 2º - Não será admitida a utilização de áticos em áreas residenciais exclusivas.

SUBSEÇÃO IV

DOS AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS E DAS VEDAÇÕES DOS TERRENOS

Art. 52 - Todas as edificações em vias que tenham caixas iguais às programadas nesta lei deverão respeitar um afastamento frontal de 4,00 (quatro) metros, no mínimo.

§ 1º - Caixa da via é a medida em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais e os passeios.

§ 2º - Para garantir adequada insolação e ventilação dos logradouros, a altura das edificações poderá determinar a exigência de maior afastamento frontal, não podendo as edificações em nenhum caso ultrapassar a linha de projeção de um ângulo de 70º (setenta graus) medida a partir do eixo da via até o ponto mais elevado da fachada, segundo o desenho e a fórmula abaixo:

$L =$ largura média da rua na testada do lote (+ recuos, se houver) $E =$ eixo da rua, no meio da testada do lote $H =$ altura da edificação $A =$ afastamento frontal $2H - 2,75L$

MAPA Nº 02

§ 3º - Nos locais em que a largura das vias existentes não corresponder às caixas programadas nesta lei, as edificações deverão respeitar os afastamentos frontais mínimos medidos a partir do eixo da via.

§ 4º - Nas vias locais das Áreas Mistas com largura entre 8,00m (oito metros) e 16,00m (dezesesseis metros), o afastamento frontal mínimo das edificações será de 12,00m (doze metros), medidos a partir do eixo da via.

§ 5º - Nos terrenos situados na confluência de vias de pedestres com vias de tráfego, todas as edificações deverão respeitar um afastamento frontal para a via de pedestres igual ao afastamento lateral previsto para a zona, mantendo sempre o mínimo de 4,00m (quatro metros).

§ 6º - Excetuam-se o triângulo central, a construção de edificações com mais de dois pavimentos ficará condicionada ao alargamento da pista de rolamento frontal do terreno para 5,00m (cinco metros) a partir do eixo da via, sem prejuízo dos passeios, sempre que a via existente ou programada possuir caixa inferior a 14,00m (quatorze metros).



Art. 53 - Todas as edificações com altura até dois pavimentos ,implantadas em terrenos com testadas iguais ou superiores a 15,00m (quinze metros), deverão respeitar em ambas as laterais, afastamentos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º - Em terrenos com testadas entre 12,00m (doze metros) e 15,00m (quinze metros), o afastamento mínimo de 1,50m(um metro e cinquenta centímetros) será exigido apenas numa das laterais.

§ 2º - Os terrenos com testadas inferiores a 12,00m (doze metros) serão dispensados dos afastamentos laterais mínimos, sem direito à aberturas para ventilação e iluminação, exceto os casos previstos no artigo 56.

Art. 54 - As edificações com até dois pavimentos, quando possuírem aberturas de iluminação e ventilação, deverão manter afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas.

Art. 55 - As edificações com mais de dois pavimentos e fachadas com até 40m (quarenta metros) de comprimento deverão manter afastamentos laterais e de fundos em medida não inferior a 1/5 (um quinto) da altura máxima da edificação, respeitando sempre um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas.

§ 1º - Quando os imóveis situarem-se no polígono central demarcado no mapa do anexo I, os afastamentos laterais e de fundos serão de 1/9 (um nono) e no triângulo central demarcado no mapa do anexo I, serão de 1/7 (um sétimo) da altura máxima da edificação, respeitando sempre um afastamento mínimo de 3,00m (três metros) das divisas.

§ 2º - Os afastamentos laterais e de fundos das edificações com fachadas entre 40,00m (quarenta metros) e 60,00m (sessenta metros), sofrerão um acréscimo de 5% (cinco por cento) desse afastamento , para cada metro ou fração que exceder a quarenta.

§ 3º - As edificações com fachadas de comprimento igual ou superior a 60,00m (sessenta metros), deverão manter afastamentos laterais e de fundos em medida não inferior a 1/2 (um meio) da altura da edificação, respeitando sempre um afastamento mínimo de 3,00m (três metros).

§ 4º - (VETADO).

Art. 56 - As edificações com altura até dois pavimentos implantadas em vias panorâmicas, e em terrenos com frente ou fundos para a orla marítima, lacustre ou fluvial, deverão manter afastamentos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em ambas as laterais quando sua testada for igual ou superior a 15,00m (quinze metros), e em apenas uma das laterais quando a testada for inferior a 15,00 m (quinze metros).

Art. 57 - As edículas, alpendres, telheiros e abrigos estão dispensados dos afastamentos laterais e de fundos, desde que possuam um só pavimento e profundidade inferior a 6,00m (seis metros).

Parágrafo Único - Não se aplica aos terrenos com frente ou fundos para a orla marítima, lacustre ou fluvial, a dispensa dos afastamentos laterais prevista neste artigo.



Art. 58 - Quando admitida a implantação de mais de uma edificação isolada num mesmo terreno as construções deverão conservar entre si um afastamento equivalente a:

- I - 3,00m (três metros) para edificações com até dois pavimentos, excetuando-se as edificações geminadas;
- II - O dobro das medidas exigidas pelo Art. 55, conforme o caso, respeitando sempre um mínimo de 6,00m (seis metros).

Parágrafo Único - O afastamento entre a edificação principal e as edículas, alpendres ou telheiros será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou de 3,00m (três metros) quando caracterizar residência isolada.

Art. 59 - Os espaços livres definidos como afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados como áreas verdes ao menos em 50% (cinquenta por cento) da superfície respectiva, ressalvando o direito à realização das seguintes obras:

- I - muros de arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, cercas divisórias, escadarias e rampas de acesso, necessárias em função da declividade natural do terreno;
- II - garagem ou estacionamento com capacidade máxima para dois veículos no afastamento frontal das edificações residenciais com até dois pavimentos, quando implantadas em terrenos que não permitam a execução de rampa de acesso com declividade de até 20% (vinte por cento), devendo, entretanto, resultar encravada em no mínimo 2/3 (dois terços) de seu volume e permitir a continuidade do passeio para pedestres ao longo da testada do imóvel.
- III - sub-solos acima do nível do logradouro ou garagem nos afastamentos laterais ou de fundos, nos casos previstos no Art. 46;
- IV - varandas ou coberturas para abrigos de veículos num dos afastamentos laterais dos terrenos com testada igual ou inferior a 15,00m (quinze metros), vedado, porém, o seu fechamento frontal e de fundos.

§ 1º - Nos terrenos com frente ou fundos para a orla marítima, lacustre ou fluvial, em nenhum caso poderão ser utilizados os afastamentos laterais na forma do inciso IV deste artigo.

§ 2º - O afastamento frontal deverá ser usado com ajardinamento, permitindo-se a impermeabilização do solo apenas nos acessos ao prédio, devendo as árvores obedecer aos alinhamentos definidos nos Anexos VI e VII, desta Lei.

§ 3º - Nos casos de mais de uma residência unifamiliar por lote, será permitida a construção de cercas divisórias separando os quintais, sem que as mesmas configurem desmembramentos.

Art. 60 - Nos afastamentos frontais os muros e cercas de vedação dos terrenos não poderão se elevar a mais de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de altura, em relação ao nível natural do terreno.

§ 1º - Os gradis poderão se elevar até 3,00m (três metros) de altura em relação ao nível natural do terreno, completando ou não os muros de vedação.



- § 2º - Nos terrenos de esquina os muros de vedação ou edificações no alinhamento deverão ser construídos de forma chanfrada ou semicircular, respeitado o raio interno de concordância previsto entre as vias.
- § 3º - Os muros ou vedações frontais dos terrenos deverão situar-se no alinhamento previsto para o muro, conforme definido no Anexo VI.
- § 4º - Nas vias panorâmicas as cercas de vedação não poderão ultrapassar 1,00m (um metro) em relação ao nível do logradouro, e deverão caracterizar-se por transparência de forma ou material, de modo a não impedir a percepção visual da paisagem.

Art. 61 - Nos afastamentos laterais e de fundos, os muros ou vedações são admitidos até a altura de 2,00m (dois metros) acima do nível natural do terreno, inclusive para o fechamento das áreas descobertas de que trata o artigo 62.

Art. 62 - Nos novos parcelamentos do solo poderão ser eliminados os muros de vedação em todos os afastamentos, desde que o projeto urbanístico aprovado assim o exija, admitindo-se, porém, o fechamento de área descoberta integrada à edificação, com o máximo de 40,00m² (quarenta metros quadrados), desde que a mesma não ocupe os afastamentos frontal e laterais obrigatórios.

SUBSEÇÃO V DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 63 - O número de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação, obedecerão aos anexos V, VIII e XI desta Lei.

- § 1º - Quando no mesmo terreno coexistirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual a soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.
- § 2º - Os imóveis em vias exclusivas de pedestres serão dispensados da exigência de implantação de vagas de estacionamento, desde que os usos requeridos sejam compatíveis com a definição programada para as referidas vias.
- § 3º - As rampas de acesso ou escadarias deverão ser construídas no interior dos terrenos, iniciando-se a 2,00m (dois metros) do alinhamento previsto para o muro, conforme desenho a seguir.

MAPA Nº 03

- § 4º - Será obrigatória a vinculação das vagas de estacionamento às respectivas unidades comerciais ou residenciais.
- § 5º As vagas de estacionamento poderão ser do tipo mecânico ou eletromecânico, com empilhamento horizontal e/ou vertical, adequando-se o dimensionamento e os acessos às especificações dos equipamentos. (NR7)
- § 6º As edificações tombadas, situadas nas Áreas de Preservação Cultural (APC) ou não, serão dispensadas da exigência de implantação de vagas de estacionamento desde que: (NR10)

I - Os usos e atividades requeridos sejam compatíveis com os programados para a respectiva zona, conforme Anexo II desta Lei;



- II - Não exista possibilidade de implantação do número mínimo de vagas de estacionamento exigido, de acordo com parecer do órgão municipal de planejamento, consultado o SEPHAN;
- III - Exista estacionamento público ou privado num raio máximo de 100,00m (cem metros), tendo a edificação tombada como origem.

Art. 64 - As vagas de estacionamento não poderão ocupar a área correspondente ao afastamento frontal.

Parágrafo Único - Não se aplica a regra do "caput" deste artigo ao caso do inciso II do artigo 59, e aos estacionamentos descobertos das atividades comerciais e de serviços.

Art. 65 - Nas entidades de ensino pré-escolar, sem prejuízo do número de vagas de estacionamento exigido, será também obrigatória uma área de circulação interna para veículos, destinada ao embarque e desembarque de escolares, com capacidade de parada simultânea para três viaturas.

Art. 66 - Nos usos e atividades que necessitem estacionamento frontal, este deverá ter uma profundidade mínima de 8,00m (oito metros), não computados os passeios.

Art. 67 - Os padrões de estacionamento para empreendimentos de base tecnológica passam a ser de uma vaga para cada 30,00 m² (trinta metros quadrados) de área útil construída, mais um mínimo de uma vaga para carga e descarga.

Art. 68 - Nos condomínios multifamiliares, ambulatorios, laboratórios, clínicas, pronto-socorros, postos de saúde, consultórios, bancos e escritórios em geral, será obrigatório a existência de vagas de estacionamento, rotativas para visitantes, na proporção mínima de 10% das vagas calculadas segundo as normas do anexo V desta Lei.

Art. 69 - Independentemente das vagas mínimas necessárias de que trata a Lei 1246/74, as vagas de garagem poderão ocupar até dois pavimentos acima do nível do logradouro, não computados no número máximo de pavimentos.

§ 1º - Os pavimentos-garagem referidos neste artigo serão computados na altura da edificação para o cálculo dos afastamentos obrigatórios previstos nesta Lei.

§ 2º - Para os pavimentos-garagem referidos neste artigo, será permitida a construção de rampas de acesso no afastamento lateral, obedecida a regra do parágrafo terceiro do artigo 63.

§ 3º - Quando o pavimento térreo das edificações for caracterizado como pavimento-garagem, 20 % (vinte por cento) da área deste pavimento poderá ser destinada a dependências de zelador, portaria e/ou outras áreas de uso comum.

Art. 70 - Os edifícios garagem poderão ser construídos segundo as seguintes normas:

I - Altura máxima de 50,00m (cinquenta metros) acima do nível do logradouro e pé-direito livre de no mínimo 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

II - Taxa de ocupação no primeiro pavimento igual à prevista no artigo 46 desta Lei.



III - Taxas de Ocupação nos demais pavimentos igual à área remanescente após a aplicação dos afastamentos obrigatórios previstos nesta Lei.

Art. 71 - O estacionamento descoberto das atividades comerciais e de serviços será permitido no afastamento frontal, desde que não utilize o espaço previsto para alargamento da via e desloque o passeio para dentro do lote, mantendo sua continuidade, com uma inclinação menor ou igual a 45^o (quarenta e cinco graus) conforme desenho a seguir:

MAPA Nº 04

Art. 72 - As áreas de estacionamentos descobertos deverão ser arborizadas numa proporção mínima de uma árvore para cada duas vagas.

Art. 73 - Fica o Executivo autorizado a conceder, em concorrência, mediante concessão administrativa, o serviço de estacionamento de veículos a ser implantado pelo sistema de garagens, nos seguintes logradouros públicos:

- I - Largo do Fagundes;
- II - Largo da Rua Francisco Tolentino;
- III - Aterro da Baía Sul;

§ 1^o - As edificações a serem erigidas, obrigatoriamente subterrâneas, deverão assegurar perfeito resguardo e preservação da vegetação de porte arbóreo existentes nos logradouros relacionados neste artigo.

§ 2^o - Na impossibilidade de preservação da vegetação, o concessionário ficará obrigado a reconstituí-la, às suas expensas, de acordo com as exigências da Prefeitura.

§ 3^o - As áreas aludidas neste artigo serão delimitadas e caracterizadas por Decreto do Executivo.

§ 4^o - A implantação das garagens poderá ser feita em sua totalidade ou em partes, a critério da Prefeitura.

§ 5^o - As edificações a serem erigidas, deverão assegurar perfeito resguardo e preservação das edificações históricas que circundam os logradouros públicos onde serão implantadas as garagens subterrâneas.

§ 6^o - Não poderão ser realizadas as escavações para implantação das garagens subterrâneas caso haja qualquer possibilidade de dano a qualquer das edificações históricas que circundem o local.

Art. 74 - Incumbirão ao concessionário todos os investimentos e despesas diretas e indiretas, sejam de que natureza forem, relativos à construção das garagens e a operação, durante todo o prazo da concessão.

Parágrafo Único - Na eventualidade de ser necessário desapropriação de áreas para execução do disposto na presente Lei, os custos respectivos serão também suportados pelo concessionário, conforme for definido na respectiva legislação.

Art. 75 - O prazo da concessão deverá ser proporcional ao custo previsto da obra, conforme laudo de avaliação elaborado por entidade de classe correspondente, não podendo ultrapassar,



ressalvado o disposto no parágrafo primeiro deste artigo, a 30 (trinta) anos, contados da data de assinatura do devido contrato.

§ 1º - O prazo poderá ser prorrogado no máximo em até 02 (dois) anos, na hipótese de haver atraso nas obras de implantação de garagens, decorrente de excepcional dificuldade para remoção de instalações de serviços públicos, localizados no subsolo das áreas.

§ 2º - Os projetos arquitetônico e paisagístico deverão ter anuência prévia do Órgão Municipal de Planejamento, antes da sua aprovação final e da concessão do "habite-se" pelo Município.

Art. 76 - Desde que comprovado, a qualquer tempo, o desvio de finalidade dos pavimentos garagem, a Prefeitura Municipal aplicará multa de valor monetário não inferior a 100 % (cem por cento) do custo de construção do pavimento, determinado pelo CUB médio, ou índice sucedâneo, vigente na data do recolhimento.

SUBSEÇÃO VI DOS PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

Art. 77 - As atividades consideradas Pólos Geradores de Tráfego serão regidas por normas específicas quanto à localização, acessos, estacionamentos, operacionalidade e aprovação de projetos, subdividindo-se em Micro-Pólos (PGT-1) e Macro-Pólos (PGT-2), conforme classificação do Anexo VIII:

I - Os Micro-Pólos obedecerão as regras do Anexo V quanto ao número mínimo de vagas para estacionamento, carga/descarga e área para embarque/desembarque e para táxis.

II - Os Macro-Pólos obedecerão a regras especiais de implantação fixadas pelo Órgão Municipal de Planejamento, incluindo no mínimo exigências iguais às dos Micro-Pólos, acrescidas daquelas referentes aos dispositivos de acesso de pedestres e veículos, e respectivas áreas de acumulação.

III - No estudo preliminar dos projetos de Pólos Geradores de Tráfego o Órgão Municipal de Planejamento determinará as obras de melhoria urbana de responsabilidade do empreendedor, as quais condicionarão a aprovação final do mesmo.

IV - Em casos excepcionais, o Órgão Municipal de Planejamento poderá exigir dos PGTs já existentes à data desta Lei, medidas operacionais, equipamentos ou obras que minimizem seu impacto no tráfego.

Art. 78 - Ao longo das vias arteriais e principais, a instalação de PGT e demais usos fica condicionada à execução, por parte do empreendedor, de via marginal ou pista de desaceleração, proporcionalmente a testada do imóvel.

Parágrafo Único - Excetuam-se das normas deste artigo as vias PC-2, PC-4, PC-5, PC-6 e PI-4(2).

SUBSEÇÃO VII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 79 - Nos seguintes casos, os proprietários dos imóveis poderão exercer em outro local ou alienar mediante escritura pública o direito de construir: **(NR14)**



- I - abertura ou alargamento viário;
- II - instalação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - preservação do patrimônio histórico, artístico e natural.

§ 1º - Nas hipóteses dos incisos I e II, as áreas vinculadas serão transferidas ao Município, em troca do direito de acrescer à área edificável de qualquer outra gleba ou lote área correspondente ao índice de aproveitamento incidente na área vinculada, respeitadas as normas deste artigo.

§ 2º - Na hipótese do inciso III, o imóvel tombado continuará no patrimônio de seu titular, devendo ser restaurado e preservado ou sofrer restrições volumétricas em troca do direito de acrescer à área edificável de qualquer outra gleba ou lote, área, correspondente ao índice de aproveitamento do imóvel tombado, subtraída a área construída existente. **(NR4)**

§ 3º - A transferência do direito de construir poderá ser feita para a mesma gleba ou lote.

§ 4º - O imóvel que vier a receber a transferência de índice poderá aumentar em até 50% (cinquenta por cento) o seu índice de aproveitamento, 1/3 (um terço) na taxa de ocupação original, e um acréscimo no número máximo de pavimentos de até 03 (três) pavimentos, respeitados os demais limites de ocupação definidos nesta Lei.

§ 5º - O acréscimo do número máximo, de pavimentos somente será aplicável às áreas com índice de aproveitamento superior a 1,2 (um virgula dois).

§ 6º - Em nenhum imóvel a soma do índice existente mais o índice transferido poderá ultrapassar a 6,0 (seis).

§ 7º O licenciamento das edificações a serem construídas nos imóveis que vierem a receber transferência de índice fica condicionado à prévia transferência para o município das áreas necessárias aos objetivos dos incisos I e II deste artigo, ou do 'habite-se' da restauração do imóvel tombado, conforme o caso **(NR13)**.

§ 8º - Dentre os imóveis que poderão receber o benefício do inciso III, incluem-se: **(NR4)**

- I - os imóveis tombados isoladamente por decreto municipal, estadual ou federal;
- II - os imóveis tombados, classificados como p1, p2 e p3, inseridos em conjuntos tombados por decreto municipal ou integrantes das áreas de preservação cultural (apc);
- III - Os imóveis localizados em área demarcadas como entorno de bens tombados em âmbito Federal, Estadual ou Municipal.

§ 9º Em todos os casos previstos no parágrafo anterior, para que seja concedido o benefício, o órgão responsável pela preservação deverá emitir parecer com os critérios de restauro e preservação aplicáveis ao imóvel e/ou as restrições volumétricas, só sendo expedida a certidão da transferência do direito de construir, após concluídas todas as obras, com anuências do SEPHAN **(NR4)**

Art. 79A Na hipótese de preservação do patrimônio natural ou implantação de equipamentos urbanos e comunitários constantes dos incisos II e III do artigo 79, o imóvel será transferido ao Município em troca do direito de acrescer à área edificável em qualquer



outra gleba ou lote, área correspondente ao índice de aproveitamento do imóvel repassado ao Município. **(NR4) (NR14)**

Parágrafo único. No caso de imóveis inseridos em zonas sem índices de aproveitamento, será utilizado o índice 0,1 (zero vírgula um) para fins de transferência **(NR4)**

Art. 80 - A Prefeitura Municipal fornecerá certidão na qual constará o montante das áreas construtíveis que poderá ser transferido a outro imóvel, por inteiro ou fracionadamente.

Parágrafo Único - A certidão de que trata este artigo, bem como a escritura de transferência dos direitos de construir a outro, serão averbados nas respectivas matrículas do Registro de Imóveis.

SUBSEÇÃO VIII DAS OBRAS DE ARTE NAS EDIFICAÇÕES

Art. 81 Toda edificação ou praça pública com área igual ou superior a 1.000,00m² (hum mil metros quadrados) que vier a ser construída no município de Florianópolis deverá ser contemplada com obra de arte, podendo beneficiar-se com um acréscimo de 2% (dois por cento) nos seus índices de aproveitamento, com acréscimo decorrente nas taxas de ocupação, respeitados os demais limites de ocupação, desde que as obras de arte mencionadas sejam: **(NR1)**

- I - situadas nas paredes externas ou no afastamento frontal da edificação, de modo a serem observadas pelos transeuntes;
- II - originais, não se constituindo em reprodução ou réplica;
- III - compatíveis com a estética do projeto arquitetônico e obedeçam as normas de comunicação visual em vigor;
- IV - parte integrante da obra arquitetônica, de modo que não possam ser removidas, deslocadas ou substituídas;
- V - executadas com materiais de alta durabilidade, acompanhando a vida útil da edificação;
- VI - adotados critérios de segurança para garantir sua estabilidade;
- VII- compatíveis com a livre circulação de pedestres e não diminuam as áreas de estacionamento.

§ 1º - As obras de arte de que trata este artigo são as pinturas, painéis, relevos e esculturas.

§ 2º - As dimensões mínimas de pinturas, painéis e relevos serão de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura por 4,00m (quatro metros) de largura; e a volumetria mínima para esculturas será de 2,00m² (dois metros quadrados) de base por 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura.

§ 3º - A aprovação dos projetos das obras de arte será feito por uma comissão a ser definida em regulamento, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data da publicação desta Lei, ouvido o SEPHAN quando se tratar de edificação de interesse histórico/arquitetônico, ou situar-se na vizinhança desta.



- § 4º - O “habite-se” da edificação somente será concedido após a conclusão da obra de arte.
- § 5º - A assinatura ou marca do autor deverá ocupar no máximo 1% (um por cento) da área total.
- § 6º - **As obras de arte em praças públicas caberão aos loteadores, ou ao Município quando se tratar de praça existente à data desta Lei. (NR1)**

SUBSEÇÃO IX DO SOLO CRIADO

Art. 82 - Considera-se adequada a infra-estrutura urbana e comunitária existente à data desta Lei, ou prevista pela Lei de Parcelamento do Solo, somente até o índice de aproveitamento igual ou inferior a 1,0 (um).

- § 1º - As edificações, utilizando índice de Aproveitamento superior a 1,0 (um), serão autorizadas mediante remuneração ao Município, incidente sobre a área excedente construída, calculada sobre o CUB médio - índice divulgado mensalmente pelo SINDUSCON - Sindicato da Construção Civil de Florianópolis, ou índice sucedâneo nas seguintes proporcionalidades:

Índice de Aproveitamento (IA)

Taxa de Remuneração (%) - acima de 1,0 até 2,00 - 1
acima de 2,0 até 3,00 - 2
acima de 3,0 até 4,00 - 3
acima de 4,0 - 4

- § 2º - O Município recusará a edificação com índice de aproveitamento superior a 1,0 (um), ou obrigará a transferência do índice excedente, em área onde a infra-estrutura urbana e comunitária estiver sobrecarregada, a critério do Órgão Municipal de Planejamento, ouvidos os Órgãos Estadual competentes.
- § 3º - Os recursos da aplicação deste Artigo, formarão Fundo de Obras Urbanas, com prioridades estabelecidas no orçamento municipal aprovadas pela Câmara Municipal e administrado pelo Órgão Municipal de Planejamento, mediante aprovação dos planos de aplicação dos recursos pelo Conselho do Fundo Municipal de Integração social.
- § 4º - Para fins de aplicação do parágrafo primeiro deste artigo, não serão computadas as áreas dedutíveis do Índice de Aproveitamento, exceto os áticos, sobrelojas e sótãos.
- § 5º - Serão dispensadas do pagamento da remuneração prevista neste artigo as edificações de conjuntos habitacionais populares e as obras de restauro de edificações tombadas.
- § 6º - Os recursos oriundos do solo criado serão destinados em 50% (cinquenta por cento) à obras de urbanização de interesse social, e 50% (cinquenta por cento) à obras do sistema viário básico e implantação de equipamentos urbanos, com prioridade para a via PC-3.

TÍTULO II



DAS NORMAS ESPECÍFICAS RELATIVAS ÀS ÁREAS

CAPÍTULO I DAS NORMAS RELATIVAS ÀS ÁREAS DE USOS URBANOS

SEÇÃO I DA OCUPAÇÃO DOS LOTES COM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

Art. 83 - A ocupação dos lotes com residências unifamiliares será admitida nas seguintes hipóteses:

- I - Residências Isoladas;
- II - Residências Geminadas;
- III - Condomínios Residenciais Unifamiliares.

Art. 84 - As Residências Isoladas poderão ser em número de 03 (três) por lote ou gleba, sem obrigatoriedade de constituição de condomínio nos termos da Lei Federal 4591/64, desde que obedeçam a uma fração ideal igual ou superior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) por unidade, e aos demais limites de ocupação previstos nesta Lei.

Parágrafo Único - Para os efeitos deste artigo, as edículas serão sempre consideradas como Residências Isoladas quando situadas em terrenos com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 85 - As Residências Geminadas poderão ser em número de 03 (três) por lote ou gleba, sem obrigatoriedade de constituição de condomínio nos termos da Lei Federal 4591/64, desde que atendam aos seguintes requisitos:

- I - ter fração ideal igual ou superior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) por unidade;
- II - obedecer aos demais limites de ocupação previstos nesta Lei;
- III - formar um conjunto arquitetônico único;
- IV - possuir todos os compartimentos habitáveis com iluminação e ventilação naturais.

Parágrafo Único - Para os efeitos deste artigo, as edículas serão sempre consideradas como uma Residência Isolada quando situadas em terrenos com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 86 - Os Condomínios Residenciais Unifamiliares deverão ser constituídos na forma dos Art. 1º e 8º da Lei Federal nº 4.591/64, cujas unidades autônomas serão formadas por residências térreas ou assobradadas, sendo discriminada a parte do terreno a ser ocupada pela edificação e aquela de uso exclusivo, bem como a fração da totalidade do terreno e as partes comuns correspondentes a cada unidade.

Art. 87 O número máximo de unidades autônomas por condomínio residencial unifamiliar será igual a 50 (cinquenta), sendo que as respectivas áreas mínimas das frações ideais de cada unidade obedecerão a proporção de 1,5 (um vírgula cinco) vezes o lote mínimo para a área em que se situe o referido condomínio.



§ 1º Cada unidade autônoma poderá ser constituída de uma residência unifamiliar e de uma edícula auxiliar.

§ 2º A aprovação de condomínio residenciais unifamiliares de 26 (vinte e seis) e 50 (cinquenta) unidades será precedida de Estudo Específico de Localização e ficará condicionada a:

I – atendimento das normas gerais vigentes para os condomínios;

II – doação ao Município de área Verde de Lazer (AVL) e/ou Área Comunitária Institucional (ACI) a critério do órgão municipal de planejamento, segundo o grau de carência de tais equipamentos na UEP onde de localizar o condomínio, de pelo menos 7% (sete por cento) da área parcelável do imóvel, com o mínimo de 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrados), situada junto à via frontal ao mesmo;

III – a área AVL a que se refere o inciso anterior deverá ser entregue ao Poder Executivo com arborização, paisagismo e equipamentos de lazer devidamente implantados, sem ônus para a municipalidade, devendo o projeto urbanístico ser previamente aprovado pelo Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis e pela Fundação Municipal do Meio Ambiente;

IV – a área ACI a que se refere o inciso II deste artigo deverá ser entregue ao Poder Executivo com a construção de uma creche ou de um posto de saúde, modelo padrão definido pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, sem ônus para a municipalidade, devendo o projeto ser previamente aprovado pelos órgãos técnicos do Município;

V – na impossibilidade de doação, junto à via frontal do condomínio, da AVL e/ou ACI a que se refere o inciso anterior, esta área poderá ser localizada nas adjacências do Condomínio ou em outro espaço, a critério do órgão municipal de planejamento, desde que na mesma UEP;

VI – implantação e transferência ao Município do sistema viário público que atravesse o imóvel, segundo diretrizes do órgão municipal de planejamento (NR15).

Art. 88 As áreas de uso comum terão proporção mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da área total, nos terrenos situados no Distrito Sede, e 45% (quarenta e cinco por cento) nos demais Distritos. (NR9)

§ 1º - Será destinada, obrigatoriamente, para implantação de Áreas Verdes com Equipamentos de Recreação e Lazer de Uso Comum (AVP), área não inferior a 10% (dez por cento) da totalidade do terreno parcelável, e cuja declividade deverá ser inferior a 30% (trinta por cento), não podendo estar situada em Área de Preservação Permanente (APP). (NR9)

§ 2º - A Área Verde com Equipamentos de Recreação e Lazer a que se refere o parágrafo anterior deverá atender regulamentação do Conselho Municipal da Criança e do Adolescente. (NR9)

Art. 89 - Os limites de ocupação das áreas de uso exclusivo serão os mesmos estabelecidos nas leis de zoneamento para as áreas em que se situarem os condomínios.



§ 1º - As áreas de uso exclusivo serão, no mínimo, iguais a um terço do lote mínimo estabelecido para a zona em que se situar o condomínio, não podendo, em nenhum caso, ser inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 2º - O afastamento frontal mínimo será de 7,00m (sete metros) do eixo da via de circulação interna.

Art. 90 - O afastamento mínimo para as edificações será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) dos limites da área de uso exclusivo.

Art. 91 - O sistema viário interno dos Condomínios Residenciais Unifamiliares deverá observar os seguintes requisitos:

I - todas as áreas de uso exclusivo deverão ter vias de acesso através de áreas comuns;

II - as vias de acesso deverão ser pavimentadas e não possuir pista de rolamento inferior a 6,00m (seis metros) de largura;

III - dispor de apenas uma ligação em cada via pública, para tráfego de veículos automotores.

Parágrafo Único - Quando, na área do Condomínio, houver via pública prevista em Lei, a área destinada a mesma deverá ser transferida ao Município no ato de aprovação do projeto.

Art. 92 - Nos Condomínios Residenciais Unifamiliares os serviços de esgotamento de águas pluviais, disposição final de esgoto sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica serão implantados e mantidos pelo Condomínio.

Art. 93 - A aprovação do projeto de condomínio ficará condicionada à apresentação de projetos técnicos complementares, já aprovados pelos Órgãos competentes.

Art. 94 - Quanto à análise, tramitação e aprovação dos projetos de Condomínios Residenciais Unifamiliares, aplicam-se as disposições estabelecidas na Legislação Municipal para loteamentos e desmembramentos.

SEÇÃO II DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES

Art. 95 Os Condomínios Residenciais Multifamiliares obedecerão, além das normas cabíveis previstas na presente Lei, as disposições específicas contidas na legislação Federal e Estadual competentes. (NR9)

§ 1º - O número máximo de unidades residenciais por condomínio será de 200 (duzentas). (NR9)

§ 2º - Os Condomínios Residenciais Multifamiliares deverão prever áreas descobertas de lazer, não fracionadas, na proporção mínima de 10% (dez por cento) da área do terreno. (NR9)

§ 3º - As áreas de lazer a que se refere o parágrafo anterior deverão atender regulamentação do Conselho Municipal da Criança e do Adolescente. (NR9)



Art. 96 - (VETADO).

Parágrafo Único - (VETADO).

SEÇÃO III

DAS ÁREAS RESIDENCIAIS PREDOMINANTES ZERO (ARP-0)

Art. 97 - As Áreas Residenciais Predominantes - zero (ARP-0) são destinadas a assentamento da população de baixa renda, somente podendo ser utilizadas através de parcelamento do solo de interesse social, promovido pelo Poder Público e/ou iniciativa privada.

§ 1º - A demarcação de outras ARP-0, além daquelas já existentes nos mapas do Anexo I, poderá ser feita pelo Órgão Municipal de Planejamento, ouvidas previamente as concessionárias de serviços públicos, e serem aprovadas por Lei.

§ 2º - Os empreendimentos promovidos em ARP-0 só serão aprovados e licenciados mediante certidão de interesse social, fornecida pelo Conselho do Fundo Municipal de Integração Social, segundo critérios a serem regulamentados.

§ 3º - Nas ARP-0 será permitido o amembramento de lotes desde que a área máxima seja de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 4º - Caso se constituam condomínios residenciais unifamiliares nas ARP-0, a fração ideal do terreno será de no mínimo 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Art. 98 - Nas Áreas Residenciais Predominantes - zero (ARP-0) poderá haver simplificação da infra-estrutura urbana e comunitária prevista na Lei de Parcelamento do Solo, a critério do Órgão Municipal de Planejamento, ouvido o Conselho do Fundo Municipal de Integração Social (FMIS), objetivando sua adequação as características e finalidades da zona.

Parágrafo Único - Nas ARP-0 poderá haver urbanização progressiva nos termos dos artigos 201 e 202 desta Lei.

SEÇÃO IV

DAS ÁREAS MISTAS (AMC, AMS e AMR)

Art. 99 - Nas áreas Mistadas as edificações cujos dois primeiros pavimentos sejam destinados exclusivamente aos usos comerciais e de serviços ou a pavimentos - garagem, poderão ocupar totalmente a testada do terreno, obedecidas as disposições do artigo 46 e demais limites de ocupação desta Lei.

§ 1º - (VETADO).

§ 2º - (VETADO).

SEÇÃO V

DOS COMPLEXOS DE MÚLTIPLO USO



Art. 100 - Definem-se como Complexos de Múltiplo Uso, planos ou projetos integrados constituídos de, no mínimo, três dos seguintes equipamentos: hotéis, centros comerciais ou shopping centers, centros de convenções ou centros culturais, edifícios de escritórios ou habitações uni e multifamiliares, equipamentos de lazer e esportes, estacionamentos ou edifícios-garagem, estações ou terminais de transporte coletivo.

§ 1º - Os Complexos de Múltiplo Uso contarão com sistemas próprios de infra-estrutura básica, compreendendo, quando for o caso, captação, tratamento e rede de distribuição de água, rede de energia elétrica e telefone, coleta de lixo, rede de coleta e destinação final de esgotos pluvial e cloacal.

§ 2º - O licenciamento das diversas edificações ocorrerá somente após a conclusão das obras de infra-estrutura necessárias ao funcionamento de cada etapa, conforme cronograma físico aprovado pelo Órgão Municipal competente.

§ 3º - Quando situados em Áreas de Exploração Rural (A-ER), os Complexos de Múltiplo Uso deverão destinar 80% (oitenta por cento) da área do terreno a equipamentos de lazer ao ar livre ou áreas verdes.

SEÇÃO VI DAS ÁREAS VERDES

Art. 101 - A definição de Áreas Verdes de Lazer obedece a critérios de localização como a existência de cobertura vegetal, o uso público consagrado, ou a proximidade de equipamentos comunitários e dos elementos hídricos.

Parágrafo Único - A demarcação de outras Áreas Verdes de Lazer e Áreas Verdes de Uso Privado, além das indicadas nos mapas do Anexo I, será efetuada pelo Órgão Municipal de Planejamento, após a elaboração de Planos Setoriais de áreas verdes ou Planos de Urbanização Específica.

Art. 102 - As Áreas Verdes de Lazer (AVL), quanto a espécie e destinação, serão classificadas nos tipos que se seguem, os quais encontram-se definidos no anexo XII:

- I - Play-Ground;
- II - Jardim;
- III - Praça;
- IV - Parque de Bairro;
- V - Parque Urbano;
- VI - Parque Metropolitano.

Art. 103 - As Áreas Verdes de Lazer (AVL) destinadas ao domínio público municipal, nos projetos de parcelamento do solo, deverão ter superfície continua de, no mínimo, 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

Art. 104 - Em Áreas Verdes de Lazer (AVL) e Áreas Verdes de uso Privado (AVP) será permitida apenas a construção de equipamentos de lazer ao ar livre, bem como a edificação de sanitários, vestiários, quiosques e das dependências necessárias aos serviços de conservação.



Parágrafo Único - As edificações a que se refere o “caput” deste artigo, não poderão ultrapassar a taxa de ocupação de 5% (cinco por cento).

SEÇÃO VII DAS ÁREAS COMUNITÁRIAS INSTITUCIONAIS (ACI)

Art. 105 - As Áreas Comunitárias Institucionais (ACI), especialmente aquelas dos equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, lazer e recreação, serão classificadas e localizadas em Planos Setoriais elaborados pelo Órgão Municipal de Planejamento e setores afins, aprovados por Lei.

Art. 106 - Os limites de ocupação das Áreas Comunitárias Institucionais serão definidos pelo Órgão Municipal de Planejamento, levando-se em conta os limites de ocupação mais adequados às zonas circunvizinhas à área.

Parágrafo Único - Em nenhum caso os limites de ocupação dos terrenos de ACI existentes ou extintas poderão ser superiores aos das zonas adjacentes.

Art. 107 - Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área comunitária Institucional (ACI), o Órgão Municipal de Planejamento compatibilizará o regime urbanístico da mesma com o zoneamento adjacente existente, com vistas ao suprimento daquelas funções urbanas com maior grau de carência, segundo as normas da legislação de parcelamento do solo e deste plano, devendo ser aprovado pelo Poder Legislativo.

Parágrafo Único - Na compatibilização do regime urbanístico de antigas ACI, pelo menos um terço de sua área será destinada a AVL.

Art. 108 - As torres e equipamentos complementares de comunicação e segurança (ACI-4) poderão ser licenciados em qualquer ponto recomendado pelas normas técnicas específicas, desde que aprovado pelo Órgão Municipal de Planejamento, após ouvidos os Órgãos Estadual e Federal competentes. **(NR16)**

Parágrafo Único - O disposto no caput deste artigo deverá ser regulamentado através de Projeto de Lei específico a ser remetido à Câmara Municipal pelo Poder Executivo. **(NR6)**

SEÇÃO VIII DAS ÁREAS DOS PARQUES TECNOLÓGICOS (APT)

Art. 109 - Nas Áreas para Parques Tecnológicos (APT) são considerados usos toleráveis, com estudo específico de localização (T3) e somente como suporte as atividades fins das APT a administração do parque e o centro de serviços de apoio.

Parágrafo Único - Nos centros de serviços de apoio somente são admissíveis os usos comerciais e de serviços que dão suporte as atividades do Parque Tecnológico, conforme avaliação do Órgão Municipal competente.



Art. 110 - Nas APT passam a vigorar os limites de ocupação os quais encontram-se no anexo IV.

§ 1º - Os pavimentos garagem, áticos ou pilotis serão computados na altura.

§ 2º - Nos casos de APT sob o regime de condomínios, a taxa de ocupação final será determinada pela soma das projeções das áreas das edificações dos empreendimentos.

Art. 111 - O sistema viário das APT deverá obedecer as seguintes faixas de domínio mínimas:

I - Vias Coletoras = 30,00m (trinta metros);

II - Vias locais = 18,00m (dezoito metros).

Parágrafo Único - As seções transversais das vias serão definidas caso a caso, segundo orientação técnica do Órgão Municipal competente.

Art. 112 - Nas APT a aprovação e licenciamento dos projetos, pela Prefeitura, dependerá de licença prévia junto aos órgãos Estadual de Saúde Pública e Proteção Ambiental.

Parágrafo Único - Ficam dispensados do licenciamento ambiental prévio os empreendimentos caracterizados, exclusivamente, como prestação de serviços e/ou comércios.

Art. 113 - Aplicam-se as APT as normas da Legislação Urbanística em vigor, inclusive a Lei de parcelamento do solo.

§ 1º - O percentual mínimo de área destinada as AVL, ACI e AST será de 35% (trinta e cinco por cento) em qualquer distrito do Município.

§ 2º - As APT em sistema de condomínio são equiparadas aos loteamentos para fins de aprovação de projeto.

Art. 114 - Toda APT deverá ser objeto de Plano de Urbanização Específica elaborado segundo orientação do Órgão Municipal de Planejamento.

Parágrafo Único - Enquanto as APT não possuírem Plano de Urbanização Específica, não poderão ser objeto de parcelamento ou desmembramento, só podendo ser ocupadas com usos rurais previstos no Plano Diretor.

Art. 115 - Fica fixada em 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados) a área global mínima para as Áreas de Parques Tecnológicos.

Art. 116 - Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento de Áreas de Parque Tecnológicos, ou a descaracterização da mesma, o Município compatibilizará o regime urbanístico da área correspondente com o zoneamento adjacente existente, com vistas ao suprimento daquelas funções urbanísticas de maior grau de carência, segundo as normas dos Planos Diretores vigentes, dando prioridade para a criação de Áreas Verdes de Lazer (AVL).



Parágrafo Único - Na compatibilização do regime urbanístico de antigas APT, pelo menos um terço de sua área será destinado a AVL, não podendo ser computadas áreas APL e/ou APP.

CAPÍTULO II

DAS NORMAS RELATIVAS ÀS ÁREAS DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

SEÇÃO I

DAS ÁREAS DO SISTEMA DE SANEAMENTO E ENERGIA (ASE)

Art. 117 - A localização e implantação das Áreas do Sistema de Saneamento e Energia (ASE) poderá ocorrer no interior das demais zonas, observadas as normas técnicas específicas e a aprovação pela Câmara Municipal.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE

Art. 118 - Os limites de ocupação das AST serão definidos pelo Órgão Municipal de Planejamento, respeitadas as normas técnicas específicas.

SUBSEÇÃO I

DAS ÁREAS DO SISTEMA RODOVIÁRIO

Art. 119 - O sistema rodoviário constante dos mapas do Anexo I é caracterizado por uma rede de vias hierarquizadas, as quais devem ser obedecidas e implantadas em todos os projetos de urbanização ou ocupação e que, de acordo com suas funções e capacidades, têm as seguintes denominações:

- I - Vias Arteriais, aquelas constituídas pelas rodovias que têm a função de interligar o Centro Urbano com os Balneários e outros Municípios, estruturando seus respectivos sistemas viários;
- II - Vias Principais, aquelas que tem a função de conciliar o tráfego de passagem com o tráfego local e propiciar facilidades ao transporte coletivo;
- III - Vias Coletoras, aquelas que tem a função de coletar o tráfego das Vias Sub-Coletoras e Locais e encaminhá-lo às Vias Principais, podendo constituir-se nos corredores de comércio/serviços dos bairros;
- IV - Vias Sub-Coletoras, aquelas que têm a função de coletar o tráfego das Vias Locais e encaminhá-lo às Vias Coletoras, apoiando a função comercial das Vias Coletoras e facilitando o acesso ao interior dos bairros;
- V - Vias Locais, as demais vias de circulação de veículos, tendo a função de possibilitar o acesso direto aos lotes e edificações;
- VI - Vias Preferenciais de Pedestres, aquelas que tem a função de conciliar um elevado fluxo de pedestres com o acesso direto de veículos aos lotes e edificações;
- VII- Vias Panorâmicas, aquelas que tem a função de turismo e lazer, devido a visibilidade que propiciam ao mar, às lagoas, aos mangues, às dunas ou a outros elementos marcantes da paisagem natural ou construída da região;
- VIII - Ciclovias, aquelas destinadas à circulação exclusiva de bicicletas.



- § 1º - Os traçados das Vias Preferenciais de Pedestres, das Ciclovias, das Vias Panorâmicas e das novas Sub-Coletoras serão definidos em projetos específicos, ouvido o Órgão Municipal de Planejamento.
- § 2º - É vedada a implantação de vias de circulação de veículos automotores sobre as praias, costões, dunas e mangues.
- § 3º - O traçado de vias arteriais, federais ou estaduais, depende de aprovação prévia do Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 120 - Quanto às caixas mínimas o sistema rodoviário (AST-1) obedecerá aos seguintes gabaritos:

- I - 38 (trinta e oito) metros nas Vias Arteriais;
- II - 33 (trinta e três) metros nas Vias Principais;
- III - 27 (vinte e sete) metros nas Vias Coletoras;
- IV - 16 (dezesseis) metros nas Vias Sub-Coletoras;
- V - 12 (doze) metros nas Vias Locais;
- VI - 2,80 (dois vírgula oitenta) metros nas Ciclovias.

- § 1º - Caixa da Via é a medida, em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais e os passeios.
- § 2º - Nas Áreas Mistas Centrais (AMC) e de Serviços (AMS) todas as Vias Locais obedecerão a caixa mínima das Vias Sub-Coletoras, assegurando áreas próprias para o estacionamento ao longo das vias, exceto nas vias já existentes com caixa inferior a 8,00m (oito metros).

Art. 121 - A largura de uma nova via que constituir prolongamento de outra já existente ou prevista em plano aprovado pelo Município, não poderá ser inferior à largura desta última.

Parágrafo Único - Excetuando-se as ciclovias e as vias locais com caixa existente inferior a 8,00m (oito metros), os prolongamentos não poderão ter caixa inferior a 12,00m (doze metros).

Art. 122 - Nos cruzamentos, os alinhamentos das vias deverão concordar por um arco de círculo com raio mínimo de:

- I - Entre vias locais, 5,00 metros;
- II - Entre vias sub-coletoras, 8,00 metros;
- III - Entre vias coletoras, 12,00 metros.

Art. 123 - Os acessos às interseções das diversas categorias de vias obedecerão aos seguintes critérios:

- I - O acesso direto às Vias Arteriais só será permitido através de Vias Principais, interseções indicadas nos mapas do Anexo I, vias marginais ou pistas de desaceleração;
- II - O acesso direto às Vias Principais somente será permitido através de Vias Coletoras e Sub-Coletoras, vias marginais ou pistas de desaceleração, exceto nas Vias PC-2, PC-4, PC-5, PC-6 e PI-4;



- a) 100,00m (cem metros) nas interseções com Vias Arteriais;
- b) 15,00m (quinze metros) nas interseções com vias Coletoras ou Principais;
- c) 6,00m (seis metros) nas interseções com Vias Locais ou Sub-Coletoras.

MAPA Nº 05

Art. 124 - As vias de circulação de veículos sem saída serão autorizadas quando previstas em praças de retorno no seu término e quando seu comprimento, incluindo o espaço de manobra não exceder a 20 (vinte) vezes a sua largura.

§ 1º - As praças de retorno deverão possuir raio mínimo igual a largura da pista e nunca inferior a 11,30m (onze metros e trinta centímetros), e passeio contornando todo o perímetro do retorno, com largura igual à dos passeios da via de acesso, conforme os desenhos da figura a seguir:

MAPA Nº 06

§ 2º - As vias poderão terminar sem praça de retorno nas divisas do terreno parcelado quando seu prolongamento estiver previsto no traçado viário do Município.

Art. 125 - A rampa máxima permitida nas vias de circulação de veículos será de 15% (quinze por cento), devendo apresentar abaulamento mínimo de 2% (dois por cento) e máximo de 4% (quatro por cento).

Art. 126 - A construção dos passeios ou calçadas deverá obedecer aos seguintes critérios:

- I - largura mínima de 2,00m (dois metros) nas vias locais e de 3,00m (três metros) nas vias sub-coletoras, Coletoras e Principais.
- II - declive mínimo de 2% (dois por cento) e máximo de 4% (quatro por cento), proibidos os passeios em degrau.
- III - acesso de veículo por rebaixamento de guia ou curva horizontal de concordância, segundo os desenhos e medidas do Anexo X.

Parágrafo Único - Não se aplicam às regras do passeio mínimo as vias existentes com caixa igual ou inferior a 3,00m (três metros).

Art. 127 - Os proprietários de terrenos a serem edificados ou não, no Município de Florianópolis, situados em logradouros que possuam meio-fio, deverão executar passeios atendendo os critérios definidos no artigo anterior.

Parágrafo Único - Nos casos de terrenos situados em vias que não possuam meio-fio, deverá ser previsto o devido recuo quando da execução do muro frontal ou edificação, de modo a permitir, no futuro, a execução de passeios com a largura definida no artigo anterior.

Art. 128 - As Vias Arteriais, e todas as vias urbanas com passeios superiores a 2,00m (dois metros) de largura, serão obrigatoriamente arborizadas.



Parágrafo Único - A localização das árvores deverá respeitar o alinhamento previsto nos Anexos VI e VII desta Lei, ou planos de arborização executados pelo Órgão Municipal competente.

Art. 129 - As Vias Coletoras e Sub-Coletoras não poderão ser implantadas a uma distância inferior a 400,00m (quatrocentos metros) de outra via com a mesma hierarquia.

Art. 130 - Toda abertura ou prolongamento de via em zona com índice de Aproveitamento superior a 1,0 (um) deverá ter largura mínima de 16,00m (dezesesseis metros).

SUBSEÇÃO II DAS ÁREAS DO SISTEMA HIDROVIÁRIO

Art. 131 - As estruturas de apoio a embarcações, tais como os molhes, atracadouros, trapiches, marinas e demais equipamentos dos portos de lazer, dos portos de pesca artesanal e dos terminais pesqueiros, deverão ter seus projetos elaborados em consonância com o órgão Municipal de Planejamento, de modo a se harmonizar com a paisagem da orla, sem contrariar o exercício dos demais usos permitidos.

§ 1º - A construção, reforma ou ampliação de estruturas de apoio a embarcações será sempre analisada como um projeto integrado, composto de obras marítimas e instalações terrestres, dependendo ainda de aprovação e licenciamento dos Órgãos Estadual e Federal competentes.

§ 2º - As estruturas de apoio a embarcações, quando destinadas à esporte, lazer ou turismo, ainda que privadas, deverão manter pelo menos 20% (vinte por cento) de vagas náuticas rotativas para uso público, e uma vaga de carro para cada vaga de barco.

§ 3º - As estruturas de que trata este artigo poderão ocupar as faixas de praia e de marinha, necessárias à instalação dos mesmos, respeitado o licenciamento pelos Órgãos competentes.

§ 4º - Nas estruturas de que trata este artigo poderão ser admitidas instalações de apoio em terra, podendo as mesmas incluir, conforme o porte da estrutura, edificações para abrigo, hospedagem, lazer e venda de material náutico/pesqueiro; e para abastecimento, segurança, comunicação e manutenção das embarcações; com taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento) dos terrenos de marinha e alodiais vinculados.

§ 5º - Quando os equipamentos de que trata este artigo ocorrerem exclusivamente em áreas de domínio público, somente serão licenciados em regime de concessão de uso, com prazo máximo determinado em Lei.

§ 6º - As estruturas de que trata este artigo deverão possuir sistemas de água potável, de coleta e tratamento de esgotos e resíduos sólidos, de esgotamento de tanques sépticos de embarcações e sanitários para uso das tripulações e usuários da estrutura, aprovados pelos órgãos competentes.

§ 7º - Toda estrutura de apoio a embarcações deverá possuir sinalização em terra e sobre as águas, necessária à orientação e segurança do tráfego de veículos e embarcações, de acordo com as normas da Capitania dos Portos.



Art. 132 - As pequenas estruturas de apoio a embarcações, assim consideradas aquelas com largura máxima de 3,00m (três metros) e comprimento máximo de 20,00m (vinte metros), cuja construção não necessite de aterros, dragagens, estruturas de proteção contra ondas e marés, nem instalações de apoio em terra serão analisadas de forma sumária, sendo dispensados dos parágrafos 2º, 4º e 6º do artigo anterior.

SUBSEÇÃO III

DAS ÁREAS DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Art. 133 - O Poder Público garantirá o livre acesso e circulação de pedestres pela orla marítima, lacustre e fluvial, por via terrestre, no interesse geral da pesca, da navegação, do lazer e do turismo.

§ 1º - Quando autorizada a construção de diques de defesa contra a invasão de águas do mar, atracadouros, marinas e terminais pesqueiros, deverá ser reservado local para a passagem de pedestres.

§ 2º - É proibida toda ocupação e uso das praias, contrários à sua destinação principal de uso público comum.

§ 3º - Aplica-se o disposto neste artigo praias inclusive às que, encravadas em terrenos particulares, não sejam acessíveis por terra.

§ 4º - Nas vias de circulação exclusiva dos pedestres, caracterizadas como "calçadas", os serviços de alimentação e os usos culturais poderão ocupar até 30% (trinta por cento) da largura do respectivo logradouro frontal com mesas e equipamentos, desde que garantida a circulação de veículos de atendimento emergencial.

§ 5º - O uso de calçadas, conforme estabelece parágrafo anterior, deverá ser exercido mediante pagamento de taxa a ser estabelecida pelo Município.

Art. 134 - Os caminhos e servidões utilizados em comum pelos habitantes do Município como acesso à orla marítima, lacustre e fluvial, estão sob a guarda e conservação do Poder Público Municipal, constituindo bens públicos de uso comum do povo.

§ 1º - A proteção do Poder Público se estende às servidões que, utilizadas para o acesso e circulação turística pelos montes litorâneos, constituam vias de ligação entre povoações isoladas, ou se destinem ao escoamento da produção agrícola, florestal e pesqueira, e à passagem de gado e animais de carga.

§ 2º - O reconhecimento de caminhos e servidões pelo Poder Público não implica em transmissão de posse ou propriedade para o Município, não gera direito à indenização, nem constitui aceitação de obra ou parcelamento do solo.

Art. 135 - Os acessos para pedestres à orla marítima, fluvial e lacustre deverão estar localizados numa distância não superior a 125m (cento e vinte e cinco metros) um do outro, tendo largura mínima de 3m (três metros).

Art. 136 - Nos lugares em que a orla marítima, fluvial e lacustre não possuir as características de praia será destinada uma faixa de 15,00m (quinze metros) de largura através dos terrenos de marinha, para a passagem e circulação exclusiva de pedestres.



§ 1º - Nas margens dos rios e lagoas fora do alcance das marés, o caminho para passagem e circulação de pedestres a que se refere este artigo é instituído sobre a faixa de terrenos reservados (art. 14 do decreto Federal 24643/34), sem prejuízo dos demais usos públicos necessários.

§ 2º - Nas zonas urbanas já comprometidas, demarcadas nos mapas do Anexo I, a faixa de que trata o caput deste artigo poderá ser reduzida para 6,00m (seis metros).

CAPITULO III DAS NORMAS RELATIVAS ÀS ÁREAS DE USOS NÃO URBANOS

SEÇÃO I DAS NORMAS RELATIVAS ÀS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

Art. 137 - As Áreas de Preservação Permanente (APP) são "non aedificandi", ressalvados os usos públicos necessários, sendo nelas vedada a supressão da floresta e das demais formas de vegetação nativa, a exploração e a destruição de pedras, bem como o depósito de resíduos sólidos e qualquer forma de parcelamento do solo.

§ 1º - Nas dunas é vedada a circulação de qualquer tipo de veículo automotor, a alteração do relevo, a extração de areia, e a construção de muros e cercas de vedação de qualquer espécie.

§ 2º - Nos mangues é proibido o corte da vegetação, a exploração dos recursos minerais, os aterros, a abertura de valas de drenagem, e o lançamento no solo e nas águas de efluentes líquidos poluentes desconformes com os padrões de emissão estabelecidos pelo art. 19 do Decreto Estadual 14.250/81 ou legislação posterior que regulamente a matéria.

§ 3º - Nos mananciais, nascentes, áreas de captação d'água, faixas sanitárias e faixas marginais dos corpos d'água, é proibida a supressão de vegetação de qualquer porte, o lançamento de qualquer efluente não tratado, o emprego de pesticidas, inseticidas e herbicidas, e a realização de cortes, aterros ou depósitos de resíduos sólidos.

§ 4º - Nas praias, dunas, mangues e tómbulos não é permitida a construção de rampas, muros ou cercas de vedação de qualquer espécie, bem como a extração de areias.

§ 5º - São proibidas as obras de defesa dos terrenos litorâneos contra a erosão provocada pelo mar, que possam acarretar diminuição da faixa de areia com a natureza da praia

§ 6º - Sempre que houver necessidade de usos públicos em APP, o órgão responsável deverá compensar a área utilizada através da aquisição de área equivalente em outro local, destinando-a a APP ou AVL.

Art. 138 - Os primeiros 15,00m (quinze metros) da faixa marginal dos rios, lagoas e reservatórios d'água são de uso público, e destinam-se ao trânsito dos agentes da administração para o serviço de desobstrução e limpeza das águas e para outras obras e serviços públicos, bem como à livre circulação e passagem da comunidade no interesse da pesca, da navegação e recreação, sendo vedada nelas a construção de muros ou cercas de qualquer espécie, ressalvado o disposto no parágrafo 2º do artigo 136 desta Lei.



§ 1º - O restante do terreno, situado após a faixa reservada de 15,00m (quinze metros), poderá ser murado ou cercado com a altura máxima de 1,00m (um metro).

§ 2º - Nas faixas reservadas de 15,00m (quinze metros) não deverão ser implantadas vias de circulação de veículos automotores, exceto no caso de vias canalizadas por indicação de Planos de Drenagem, e desde que as respectivas caixas de rolamento fiquem afastadas do canal por 3,00m (três metros) no mínimo.

§ 3º - Os Planos de Drenagem acrescem às normas desta Lei restrições específicas para o uso e ocupação das margens dos corpos d'água.

§ 4º - A faixa reservada de 15,00m (quinze metros) citada no caput deste artigo poderá ser reduzida para até 6,00m (seis metros), quando o corpo d'água situar-se em zona urbana já comprometida.

Art. 139 - Nos parcelamentos do solo as faixas marginais e faixas sanitárias ao longo dos corpos d'água não poderão ser incluídas nos lotes a serem vendidos, destinando-se à formação de parques lineares, cuja superfície poderá ser computada até a metade do percentual de áreas verdes de uso público.

Art. 140 - As Áreas dos Parques, Reservas e Estações Ecológicas que, instituídas pelo Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, forem desafetadas dos usos a que se destinam, serão incluídas, para efeito da legislação urbanística municipal, entre as Áreas de Preservação Permanente (APP), podendo ainda ser em parte consideradas Áreas Verde de Lazer (AVL) ou Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) na conformidade com plano específico elaborado pelo Órgão Municipal de Planejamento, sem prejuízo da definição de outras áreas especiais no que couber.

Art. 141 - Nas Áreas de Proteção dos Parques, Reservas e Estações Ecológicas somente são admitidas as edificações destinadas aos usos residenciais unifamiliares, aos clubes e associações, e às atividades rurais, sendo nelas proibido:

I - o corte de árvores;

II - a abertura de valas de drenagem;

III - o emprego de biocidas;

IV - o lançamento de efluentes líquidos sem sistema de tratamento e o depósito de resíduos sólidos;

V - os aterros, as obras de terraplanagem, e a exploração de jazidas minerais.

§ 1º - Nessas áreas, o parcelamento do solo para fins urbanos, quando admitido pelo zoneamento, depende da anuência do Órgão Público ao qual compete a administração do parque ou reserva limítrofe.

§ 2º - As edificações deverão conservar um afastamento mínimo de 20,00m (vinte metros) da divisa do parque ou reserva.

SEÇÃO II

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO COM USO LIMITADO (APL)

Art. 142 - Nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) situadas nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana abaixo da cota 100m (cem metros), são permitidas, nos terrenos



servidos por acesso público oficial de veículos automotores e com viabilidade de abastecimento fornecida pelas concessionárias de água e energia elétrica, as edificações destinadas aos usos autorizados pela Tabela do Anexo II, desta Lei.

Art. 143 - Nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) situadas nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana, acima da cota 100m (cem metros), e nas situadas nas zonas rurais em qualquer altitude, nos terrenos servidos por acesso oficial público para veículos automotores e com viabilidade de abastecimento fornecida pelas concessionárias de água e energia elétrica, são permitidas exclusivamente edificações destinadas aos usos residenciais unifamiliares, nas seguintes condições:

- I - Se a área for revestida por floresta ou vegetação arbustiva, as edificações somente serão permitidas aos respectivos proprietários que, nos termos do art. 6º da Lei Federal 4.771/65 façam sua destinação como floresta de preservação permanente.
- II - Se a área for desflorestada, as edificações serão permitidas desde que o proprietário destine a gleba à implantação de projeto de reflorestamento com espécies nativas, aprovado pelos Órgãos competentes, e desde que sua destinação como floresta de preservação permanente seja feita na forma do inciso anterior.

Art. 144 - Nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) não é permitido o parcelamento do solo, a abertura ou prolongamento de vias de circulação de veículos, salvo as obras de melhorias dos acessos públicos oficiais existentes e a implantação dos acessos privados às edificações.

- § 1º - Quando admitida a implantação de edificações nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL), estas não poderão se afastar mais de 50,00m (cinquenta metros) contados a partir do limite da APL com a área urbanizável adjacente ou de acesso público oficial, conforme o caso.
- § 2º - Em casos especiais, poderá ser admitida, a critério do Órgão Municipal de Planejamento, a implantação de edificações a mais de 50,00m (cinquenta metros) para localizar a mesma no primeiro ponto que propicie melhor adequação à topografia e à paisagem, não podendo ultrapassar ao dobro a distância já permitida.
- § 3º - O traçado das vias de acessos privativos às edificações será definido em projetos específicos, ouvidos o Órgão Municipal de Planejamento e a Fundação Municipal do Meio Ambiente, devendo se adequar à topografia do terreno, possuir largura máxima de 6,00m (seis metros) e inclinação não superior a 20% (vinte por cento).

Art. 145 - Nas Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) deverá ser mantida a cobertura vegetal existente, somente se permitindo o corte de árvores indispensáveis à implantação das edificações, quando admitidas, sendo vedada a exploração e destruição de pedras.

- § 1º - Considera-se superfície indispensável à implantação das edificações até o dobro da área construída.



- § 2º - As árvores cujo corte for indispensável para implantação das edificações deverão ser indicadas nas plantas do projeto de construção, devendo cada árvore abatida ser substituída por outra dentro do mesmo terreno.
- § 3º - Os acessos privados das edificações em Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) deverão se harmonizar com a topografia existente e preservar a vegetação arbórea.

Art. 146 - Visando o incentivo à manutenção das Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL), o Poder Executivo poderá conceder redução de até 50% (cinquenta por cento) da incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre as mesmas, bem como redução total sobre as Áreas de Preservação Permanente (APP), desde que sejam gravadas e perpetuadas nos termos do Art. 6º da Lei Federal nº 4.771/65, e fisicamente sinalizadas pelos proprietários.

SEÇÃO III DAS ÁREAS DE EXPLORAÇÃO RURAL (AER)

Art. 147 - São permitidas nas Áreas de Exploração Rural (AER) as edificações destinadas aos usos autorizados pela tabela do anexo II, desta Lei.

Art. 148 - Os parcelamentos do solo nas Áreas de Exploração Rural (AER) não poderão resultar em lotes com dimensões inferiores ao módulo rural para o Município, de acordo com a instrução Nº 17-b/80 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, ou legislação complementar, exceto os sítios de recreio.

SEÇÃO IV DAS ÁREAS DE ELEMENTOS HÍDRICOS (AEH)

Art. 149 - As Áreas de Elementos Hídricos (AEH) são "Non Aedificandi", ressalvadas as instalações e construções dos equipamentos públicos e comunitários destinados aos transportes marítimos, às atividades pesqueiras e aos esportes náuticos.

§ 1º - A ocupação de áreas do domínio público hídrico marítimo, fluvial e lacustre com edificações e instalações fixas ou móveis depende de prévia licença municipal, somente deferida se o projeto respeitar as normas urbanísticas e as posturas locais, e se não houver prejuízo ao uso comum das águas públicas.

§ 2º - A licença de que trata o parágrafo anterior somente será outorgada aos titulares de concessão de utilização do domínio público hídrico, expedida regularmente pela pessoa jurídica de direito público a quem couber a tutela das águas, após a avaliação do impacto ambiental da obra pelos Órgãos Municipal e Estadual competentes.

Art. 150 - As águas dos elementos hídricos poderão ser utilizadas para abastecimento doméstico e industrial, a irrigação, a recreação, a navegação e a preservação da fauna, da flora e da paisagem, respeitada a classificação das águas instituídas pelos Órgãos Federal e Estadual competentes.



- § 1º - Não é permitido a realização de aterros ou o lançamento de resíduos sólidos nas águas e no leito dos elementos hídricos, salvo as obras públicas previstas em plano de desenvolvimento urbano.
- § 2º - A utilização dos elementos hídricos como corpos receptores de afluentes líquidos dependerá do respeito aos padrões de emissão instituídos pela legislação federal e estadual.

Art. 151 - Não são permitidas as alterações do curso natural e as retificações das margens dos rios e outras águas correntes, salvo projetos específicos aprovados pelos Órgãos competentes.

Art. 152 - Nas nascentes e nos olhos d'água com capacidade para captação e abastecimento coletivos, poderá o poder público instituir servidões de águas através dos terrenos da respectiva Bacia Hidrográfica.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS RELATIVAS ÀS ÁREAS ESPECIAIS

SEÇÃO I DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (APC)

Art. 153 - Nas Áreas de Preservação Cultural é proibida a realização de obras de desmonte, terraplanagem, aterro, desmatamento e corte de árvores de qualquer porte, bem como quaisquer outras modificações do relevo e da paisagem.

Parágrafo Único - Nessas Áreas o parcelamento do solo, quando admitido pelo zoneamento, dependerá de anuência prévia do Órgão Municipal competente para a preservação do patrimônio histórico, arqueológico e cultural.

SUBSEÇÃO I DAS ÁREAS HISTÓRICAS (APC-1)

Art. 154 - Nas Áreas Históricas (APC-1) o remembramento e desmembramento de lotes, a construção, demolição, reforma, restauração, ampliação e pintura das edificações dependem da consulta e da anuência do Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município - SEPHAN.

Parágrafo Único - Os projetos de construção, ampliação, reforma e comunicação visual de edificações situadas no entorno de bens tombados, definido pelos Órgãos competentes, deverão ser aprovados pelo SEPHAN.

Art. 155 - Os imóveis situados nas Áreas Históricas serão enquadrados por ato do Executivo Municipal em uma das três categorias de preservação abaixo:

- I - P-1. Imóvel a ser totalmente conservado, ou restaurado, tanto interna como externamente pelo excepcional valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural de toda a unidade;
- II - P-2. Imóvel partícipe de conjunto arquitetônico, cujo interesse histórico está em ser parte do conjunto, devendo seu exterior ser totalmente conservado ou restaurado,



mas podendo haver remanejamento interno, desde que sua volumetria e acabamento externos não sejam afetados, de forma a manter-se intacta a possibilidade de aquilatar-se o perfil histórico urbano;

III - P-3. Imóvel adjacente a edificação ou conjunto arquitetônico de interesse histórico, podendo ser demolido, mas ficando a reedificação ou edificação sujeita a restrições a serem definidas em legislação complementar, capazes de impedir que a nova construção ou utilização descaracterize as articulações entre as relações espaciais e visuais ali envolvidas.

§ 1º - A declaração de enquadramento dos imóveis, na forma desta Lei, será averbada, pelo Órgão Municipal competente, à margem das respectivas matrículas no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca.

§ 2º - Os prédios de categoria P-1 e P-2 poderão ser classificados nas demais zonas do plano.

Art. 156 - Os prédios de categoria P-1 e P-2 deverão obedecer ao que segue:

- I - somente serem utilizados materiais que não descaracterizem o padrão arquitetônico a ser preservado;
- II - manter preservados os seus ornamentos de estuque, balcões, trabalhos em ferro, vidros esquadrias e telhas;
- III - manter as aberturas originais, sendo vedado emparedar ou criar falsas aberturas;
- IV - usar as cores tradicionais das edificações, dando preferência aos tons pastéis;
- V - manter a mesma forma, divisão de águas e inclinação dos telhados, e os mesmos tipos de beirais ou piatibandas.
- VI - manter ou restaurar as condições originais dos compartimentos, de forma diferenciada daquelas previstas no Código de Obras.

Art. 157 - Os projetos de categoria P-3 deverão se harmonizar com a arquitetura do conjunto formado pelas edificações vizinhas, respeitando as características do volume e altura, da cobertura e prolongamento dos telhados, da forma, divisão e proporção das aberturas exteriores, da composição, cores e revestimentos das fachadas.

§ 1º - A altura das edificações no caso de construções novas, ou de ampliação das existentes, não deverá exceder a altura máxima das edificações das categorias P-1 e P-2 mais próximas.

§ 2º - Predominando no conjunto edificações com fachadas estreitas, esta modulação deverá ser respeitada nas novas construções.

§ 3º - O alinhamento predominante no conjunto deverá ser observado, sendo vedados os afastamentos frontais e laterais antes inexistentes, exceto poços de ventilação não visíveis da via pública, em edificações geminadas.

§ 4º - As coberturas deverão ser construídas com o mesmo material utilizado nas edificações das categorias P-1 e P-2 do conjunto.

§ 5º - As aberturas em mansardas serão permitidas desde que não interfiram na paisagem dos telhados do conjunto e desde que não sejam visíveis dos espaços públicos adjacentes.



§ 6º - Os muros de vedação deverão ter altura e aspecto compatível com as características do conjunto de edificações.

Art. 158 - São proibidas as imitações de arquitetura arcaica, estranha à região, bem como a imitação de materiais de construção, como falsos tijolos, pedras ou madeira.

Parágrafo Único - Poderá ser autorizada a construção de réplicas de prédios históricos nos locais em que comprovadamente existiram.

Art. 159 - Não serão permitidas em nenhuma das categorias de edificações de que trata esta subseção:

- I - caixas d'água ou casas de máquinas aparentes;
- II - colocação de aparelhos de ar condicionado de maneira aparente nas fachadas que possam ser visíveis do logradouro público;
- III - a colocação de marquises;
- IV - a utilização de materiais para revestimento externo total ou parcial que interfiram com os prédios de valor histórico, tais como materiais brilhantes, metais, plásticos, vidro, madeira ou fibro-cimento;
- V - as pinturas em cores berrantes ou em preto, dando-se preferência aos tons pastéis, devendo haver harmonia no prédio e no conjunto.
- VI - subsolos acima do nível do logradouro, ou dos porões, quando for o caso.

Parágrafo Único - Será permitida a utilização de toldos no pavimento térreo, desde que não prejudiquem os elementos de fachada e se harmonizem com as cores do prédio.

Art. 160 - A comunicação visual não poderá interferir ou ocultar os elementos arquitetônicos fundamentais das edificações, devendo em todos os casos:

- I - ser afixada perpendicularmente à fachada e situar-se abaixo das aberturas do pavimento superior;
- II - observar uma altura máxima de placa de 0,60m (sessenta centímetros) e largura máxima de 0,80m (oitenta centímetros);
- III - ser apenas indicativa do nome do estabelecimento e o ramo de atividade, sem composição com publicidade, sóbria e adequada à fachada do prédio, proibindo-se a utilização de luzes em movimento;
- IV - ser aprovada pelo Órgão Municipal competente para proteção do patrimônio histórico;
- V - apresentar uma só placa de comércio em cada fachada.

Art. 161 - Nos logradouros públicos deverão ser mantidos os pavimentos antigos de valor histórico ou executadas pavimentações compatíveis com o conjunto histórico, mantendo-se a marcação do meio-fio original.

Art. 162 - Os postes de transmissão de energia elétrica e de iluminação das vias devem ser dispostos em partes do logradouro onde não interfiram com o conjunto arquitetônico.



Art. 163 - Nas APC-1 os projetos de restauro, ampliação e reformas deverão conter além dos requisitos dos art. 18 e 19 do Código de Obras (Lei 1246/74) o desenho das fachadas da edificação e dos prédios imediatamente vizinhos.

Art. 164 - Qualquer ato do proprietário, incluindo o abandono, que acarretar descaracterização parcial ou total do imóvel enquadrado nas categorias P-1 e P-2, sujeitará o proprietário a embargo, bem como à restauração do mesmo, consoante projetos aprovados pelo SEPHAN.

Parágrafo Único - Nos casos previstos neste artigo o proprietário estará sujeito à multa de 232 UFIR (duzentos e trinta e duas Unidades Fiscais de Referência) por metro quadrado de piso e fachada adulterada, demolida ou construída.

Art. 165 - Nos terrenos onde ocorrerem demolições parciais ou totais de prédios de categorias P-1 e P-2, ou seu abandono, os parâmetros de ocupação das novas edificações não deverão ultrapassar os das edificações demolidas ou abandonadas, bem como, deverão manter os mesmos recuos e afastamentos das edificações preexistentes, sem prejuízo das demais sanções previstas.

Art. 166 - O Órgão Municipal competente para a preservação do patrimônio histórico, visando a regulamentação do uso e ocupação do solo nas Áreas Históricas (APC-1) ou entorno de bens tombados, poderá elaborar planos de massa aprovados por Decreto do Executivo Municipal, com base em planos específicos a serem aprovados pelo Poder Legislativo.

Parágrafo Único - A regulamentação dos planos de massa para as Áreas Históricas (APC-1), conterà normas específicas quanto aos afastamentos, índices de aproveitamento, gabaritos de altura, volumetria e estética das edificações, obedecidas as disposições desta subseção, em especial o artigo 157.

Art. 167 - A concessão de licença para demolição de edificações construídas há mais de 30 (trinta) anos, dependerá de anuência prévia do órgão municipal competente para a preservação do patrimônio histórico.

SUBSEÇÃO II DAS ÁREAS DE PAISAGEM CULTURAL (APC-2)

Art. 168 - As Áreas de Paisagem Cultural (APC-2) destinam-se ao desenvolvimento social da população residente, à preservação do equilíbrio ecológico e à conservação dos aspectos pitorescos resultantes das atividades tradicionais na área.

§ 1º - Nessas áreas somente é permitido o exercício das formas tradicionais de produção e das atividades rurais e artesanais compatíveis com a conservação do ambiente natural.

§ 2º - É admitida a ocupação do solo com edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar e às atividades tradicionais da área.

§ 3º - As edificações permitidas em áreas de paisagem cultural (APC-2), devem se harmonizar com o conjunto das edificações existentes e com o ambiente



natural, respeitadas no que couberem as prescrições arquitetônicas relativas às Áreas Históricas (APC-1).

SUBSEÇÃO III DAS ÁREAS ARQUEOLÓGICAS (APC-3)

Art. 169 - As Áreas Arqueológicas são “non aedificandi” e de preservação permanente, ressalvadas as edificações necessárias aos serviços de guarda e conservação.

Parágrafo Único - A delimitação exata das APC-3 ficará a cargo do Órgão Federal competente, dependendo de anuência prévia do mesmo a aprovação de projetos e o licenciamento de obras ou escavações no local.

SEÇÃO II DAS ÁREAS DE MARINHA (AM)

SUBSEÇÃO I DOS TERRENOS DE MARINHA

Art. 170 - Os terrenos de marinha que estiverem no uso comum do povo constituem logradouros públicos municipais, exceto outros usos definidos nos mapas do Anexo I e tabelas do Anexo II desta Lei.

§ 1º - Os acrescidos de terrenos de marinha, formados por acessão natural ou artificial, serão destinados à implantação de áreas verdes de uso público, ou excepcionalmente, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º - Os terrenos de marinha que se encontrarem vagos ou ocupados irregularmente, serão requeridos pelo Município à União Federal sob o regime de cessão gratuita.

§ 3º - Sempre que possível, deverão ser evitadas soluções urbanísticas que impliquem em aterros de baías ou mangues, que somente poderão ser aprovadas mediante pareceres do Órgão Municipal de Planejamento e Fundação Municipal do Meio Ambiente, com anuência do SPU, da FATMA e IBAMA.

Art. 171 - Nos terrenos de marinha onde em nenhum caso se poderia edificar, os proprietários das edificações licenciadas pelo Município, existentes à data desta Lei, poderão reconstruí-las no mesmo ponto do terreno em que se encontravam, respeitadas como limites de ocupação uma superfície igual a da anterior e a altura máxima de dois pavimentos.

Art. 172 - Os ocupantes com direito de preferência ao aforamento ou os foreiros dos terrenos de marinha, poderão, na parte do imóvel definida como afastamento das edificações, reservada a área exigida para circulação de pedestres, realizar trabalhos de ajardinamento, horticultura e arborização, bem como implantar equipamentos sumários de lazer e recreação e ranchos rústicos para depósito e atracação de embarcações destinadas a pesca artesanal e ao lazer.

§ 1º - Consideram-se equipamentos sumários de lazer e recreação aqueles cujas instalações ou edificações não ultrapassem a taxa de ocupação de 10% (dez por cento) da área a que se refere o "caput" deste artigo.



§ 2º - Os ranchos rústicos para guarda de embarcações poderão ter até 10,00m (dez metros) de comprimento e deverão ser construídos em madeira e telhas de barro, respeitado projeto padrão modular a ser fornecido pelo órgão Municipal de Planejamento.

Art. 173 - Os terrenos de marinha são "non aedificandi", ressalvados os usos públicos necessários e as seguintes exceções:

- I - quando os ocupantes comprovarem por certidão do Serviço do Patrimônio da União que são foreiros ou titulares do direito de preferência ao aforamento, nos casos em que a profundidade total do lote, incluídas as terras alodiais, não for superior a 60,00m (sessenta metros);
- II - quando, mesmo sem aforamento ou preferência ao aforamento, os terrenos estejam situados nas áreas já comprometidas, definidas nos mapas do Anexo I como edificáveis, e não houver interesse do Município em seu aproveitamento para uso público.
- III - áreas utilizadas pelos pescadores artesanais, onde poderão ser construídos ranchos de apoio às atividades de extrativismo marinho, (coleta de marisco, ostras, etc..) ou nas áreas de pesca onde poderão ser construídos ranchos para a guarda dos barcos, respeitadas as normas de ocupação previstas nesta Lei.

Parágrafo Único - As exceções do presente artigo não se aplicam aos terrenos de marinha, quando:

- I - a profundidade do lote que não confine com terras alodiais, for inferior a 25,00m (vinte e cinco metros);
- II - contíguos a terras alodiais incluídas em Áreas de Preservação com Uso limitado (APL) ou Áreas de Preservação Permanente (APP);
- III - quando estiverem situadas em Áreas Verdes de Lazer (AVL).

Art. 174 - Na ocupação dos terrenos de marinha as construções deverão manter um afastamento do domínio público marítimo não inferior a 55% (cinquenta e cinco por cento) da medida da profundidade do terreno, não podendo ser, no entanto, inferior a 15,00m (quinze metros).

Parágrafo Único - Quando autorizado acrescido artificial de marinha, o afastamento das edificações será medido à partir de 33,00m (trinta e três metros) do novo limite do elemento hídrico.

Art. 175 - Os terrenos de marinha não ocupados por edificações licenciadas pelo Poder Público Municipal, não poderão ser murados, ou cercados, devendo formar um todo contínuo com a faixa de praia.

Parágrafo Único - Quando os terrenos de marinha ou as respectivas terras alodiais suportarem edificações, a porção de área definida como afastamento poderá ser murada ou cercada nas extremas até a altura de 1 (um) metro a partir de 15 (quinze) metros contados do limite do domínio público marítimo em direção às terras alodiais.



Art. 176 - Nos parcelamentos das áreas litorâneas que incluïrem terrenos de marinha, os respectivos loteadores ou incorporadores que forem titulares do direito de preferênça ao aforamento concedido pela Uniãõ Federal, poderãõ computar tais áreas no cálculo do percentual de áreas verdes de uso público e em nenhum caso as áreas de marinha poderãõ ser incluïdas nas parcelas a serem vendidas.

SEÇÃO III DAS ÁRRAS INUNDÁVEIS (AI)

Art. 177 - Nas Áreas Inundáveis não são permitidos os parcelamentos do solo, as edificações, aterros e quaisquer outras obras antes da execução das obras de escoamento das águas pluviais, de acordo com o plano geral de drenagem da bacia hidrográfrica correspondente.

Parágrafo Único - Executadas as obras de drenagem, a dimensãõ dos lotes será fixada de forma a garantir adequadas condições sanitárias, ouvidos os Órgãos técnicos Municipal, Estadual e Federal competentes.

SEÇÃO IV DAS ÁREAS DE ALTERAÇÃO DO SOLO (AAS)

Art. 178 - Nas Áreas de Alteração do Solo sob o regime de licença municipal será permitida a exploração de jazidas de substâncias minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não causem danos ou riscos às propriedades vizinhas, nem mutilação da paisagem natural, desde que tenha autorização prévia dos órgãos competentes.

§ 1º - As jazidas a que se refere este artigo compreendem as pedreiras, barreiras e saibreiras.

§ 2º - A continuidade da exploração de jazidas depende de renovação anual do alvará de licença, após a análise prévia dos Órgãos Municipais de Planejamento e Proteção Ambiental.

§ 3º - As explorações de jazidas somente poderãõ ultrapassar os limites dos perímetros definidos nos mapas do Anexo I quando aprovados por Lei, após análise do Órgão Municipal de Planejamento e da Fundação Municipal do Meio Ambiente, ouvidos os órgãos Estadual e Federal competentes.

§ 4º - O alvará de licenciamento para exploração de jazidas só será concedido após parecer e aprovação, pelos Órgãos Municipais de Planejamento e Proteção Ambiental, dos planos de exploração e do projeto de recomposição paisagística, devendo-se este ser implementado concomitantemente à respectiva exploração.

SEÇÃO V DAS ÁREAS DE INCENTIVO À HOTELARIA (AIH)

Art. 179 - Nas Áreas de Incentivo à Hotelaria (AIH) do Distrito Sede somente receberãõ incentivos as edificações definidas como meios de hospedagem classificadas segundo normas do CNTur como "Hotel" ou "Hotel de Lazer", nas categorias de 3 (três) a 5 (cinco) estrelas, nas formas previstas nesta seção.



Parágrafo Único - As Áreas de Incentivo à Hotelaria (AIH) estão demarcadas nos mapas do Anexo I, ficando, entretanto, o licenciamento dos hotéis condicionado à adequação dos usos prevista no Anexo II desta Lei e as normas das APC.

Art. 180 - Os “Hotéis” e “Hotéis de Lazer” nas categorias de 3 (três) a 5 (cinco) estrelas poderão se beneficiar dos seguintes incentivos:

- I - índice de aproveitamento máximo de 5,0 (cinco);
- II - taxa de ocupação conforme a fórmula do Anexo IV;
- III - taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) nos quatro primeiros pavimentos (embasamento), desde que não sejam destinados a unidades de hospedagem;
- IV - um andar de embasamento destinado à centro de convenções ou um andar de coroamento destinado à restaurante panorâmico, não computável no índice de aproveitamento;
- V - número máximo de pavimentos igual a 18 (dezoito), excluindo os pavimentos-garagem, e o andar de coroamento destinado à restaurante panorâmico ou o andar de embasamento destinado a centro de convenções;
- VI - garagem em sub-solo, com até 100 % (cem por cento) da área do terreno, respeitadas os alargamentos viários e os afastamentos frontais previstos.

Art. 181 - Para utilização dos incentivos de que trata esta seção os meios de hospedagem deverão atender às seguintes disposições:

- I - dispor de acesso pavimentado até a via pública pavimentada;
- II - dispor de acesso direto à via pública somente para os serviços próprios de hotelaria;
- III - possuir área de circulação interna para embarque e desembarque, ou bainha de estacionamento, conforme as normas do artigo 65, com capacidade de parada simultânea de três automóveis;
- IV - dispor de sistema mecânico de compactação de lixo;
- V - possuir sistema próprio de abastecimento de água e disposição final de esgoto sanitário, ou viabilidade aprovada pelos órgãos competentes;
- VI - possuir heliponto na cobertura da edificação;
- VII- manter afastamentos laterais e de fundos proporcionais as respectivas alturas do embasamento e da torre;
- VIII - atender aos demais limites de ocupação de que trata esta Lei;
- IX - estar localizado em imóvel de propriedade de empresa hoteleira registrada na Junta Comercial;
- X - apresentar certidão expedida pela SANTUR comprovando a classificação hoteleira do empreendimento;
- XI - apresentar termo de compromisso de não desvio de finalidade do imóvel pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos.

Parágrafo Único - O não cumprimento do compromisso citado no inciso XI deste artigo sujeitará o proprietário do meio de hospedagem ao pagamento de multa de 200% (duzentos por cento) do custo da área ou empreendimento, determinado pelo CUB médio, ou índice sucedâneo vigente na data do recolhimento.



SEÇÃO VI DAS ÁREAS DE RESTRIÇÃO GEOTÉCNICA (ARG)

Art. 182 - A ocupação do solo nas diferentes zonas deverá obedecer também a restrições geotécnicas definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento em estudos específicos.

§ 1º - Toda a área do Morro da Cruz fica considerada como área de restrição geotécnica, sendo que outras poderão ser criadas através de atos do Poder Executivo.

§ 2º - Em áreas a serem urbanizadas poderá o Órgão Municipal de Planejamento exigir laudos geológicos.

Art. 183 - Os proprietários de imóveis situados no Município de Florianópolis onde, por qualquer fator seja constatada pelo Poder Público a necessidade de execução de obras de fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras ou pedras existentes, deverão executar obras e medidas de precaução contra a erosão ou desmoronamento e carreamento de terras, pedras e demais detritos para valas, sarjetas, rios, canais, lagoas, mar, lagradouros públicos ou imóveis de terceiros.

Art. 184 - Quando houver necessidade de realização de qualquer das obras citadas no artigo anterior, ou houver omissão pelo proprietário, o Poder Público poderá realizá-la às suas custas, cobrando do mesmo os custos que houver suportado, acrescido de correção monetária e multa de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Único - Os custos e a multa referidos neste artigo, serão dispensados aos que comprovadamente possuam renda familiar inferior a 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 185 - No licenciamento de novas edificações ou de acréscimos em edificações existentes, situadas em terrenos acidentados, nas encostas ou em terrenos planos com necessidade de cortes superiores a 3,00 m (três metros), será exigido pela Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos, além do previsto em outras Leis, o seguinte:

- I - sustentação de cortes ou aterros existentes ou a serem executados;
- II - proteção de barrancos e escarpas;
- III - estabilização de taludes.

§ 1º - Não poderão ser executados cortes e aterros que desfigurem o perfil e as condições naturais das encostas e/ou prejudiquem o aspecto paisagístico do local.

§ 2º - A altura dos cortes ou aterros será definida pelo Órgão Municipal competente.

SEÇÃO VII DAS ÁREAS DE PROTEÇÃO DOS AERÓDROMOS (APA)

Art. 186 - O uso e a ocupação do solo, sob qualquer modalidade, nos imóveis situados no interior das áreas horizontais, do círculo de proteção, das áreas de aproximação e transição de



vô, das curvas de ruído I e II, das áreas de proteção dos auxílios à navegação aérea, e demais áreas aeroportuárias, deverão obedecer à Legislação Federal específica e ser necessariamente submetidos à análise prévia do Comando Aéreo Regional.

TÍTULO III DA REVISÃO E DAS NORMAS COMPLEMENTARES

CAPÍTULO I DO DETALHAMENTO DAS NORMAS

SEÇÃO I DOS PLANOS SETORIAIS

Art. 187 - Os Planos Setoriais destinam-se a complementar as normas desta Lei, através da implantação dos equipamentos urbanos e comunitários necessários às populações previstas, subdividindo-se em:

- I - Plano Setorial de Áreas Verdes, Lazer e Recreação;
- II - Plano Setorial de Equipamentos de Educação;
- III - Plano Setorial de Equipamentos de Saúde;
- IV - Plano Setorial de Transportes Coletivos;
- V - Plano Setorial de Circulação de Pedestres;
- VI - Plano Setorial de Abastecimento D'água;
- VII- Plano Setorial de Esgoto Sanitário;
- VIII - Plano Setorial de Drenagem;
- IX - Plano Setorial de Disposição de Resíduos Sólidos;
- X - Plano Setorial de Distribuição de Energia Elétrica;
- XI - Plano Setorial de Sistema Viário e Pavimentação;
- XII - Plano Setorial de Arborização.

Parágrafo Único - Os Planos setoriais seguirão as normas técnicas específicas e serão elaborados pelos Órgãos competentes, em consonância com as normas desta Lei e ouvido o Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 188 - Os parâmetros mínimos para a execução dos Planos Setoriais de Áreas Verdes e Equipamentos Educacionais encontram-se no anexo XII desta Lei.

Art. 189 - Em qualquer UEP (Unidade Espacial de Planejamento) os equipamentos comunitários mínimos deverão compreender uma praça, uma escola de primeiro grau, um posto de saúde e um posto policial.

Parágrafo Único - Quando a população prevista para uma UEP for inferior ao mínimo necessário para o funcionamento do respectivo equipamento, poderá ser admitido seu atendimento por equipamentos das UEPs adjacentes.

SEÇÃO II DOS PLANOS ESPECÍFICOS DE URBANIZAÇÃO



Art. 190 - Os Planos Específicos de Urbanização são planos urbanísticos detalhados, cujas propostas podem chegar até a soluções diferenciadas ao nível do lote, e cujas escalas mínimas variam de 1:500 (um para quinhentos) a 1:5000 (um para cinco mil) conforme o caso, embora permitam liberdade nas formas de apresentação.

§ 1º - Os Planos Específicos deverão ser elaborados pelo órgão Municipal de Planejamento ou em comum acordo com este, devendo ser aprovados pelo Legislativo.

§ 2º - Os Planos Específicos de Urbanização serão realizados para as AUE's demarcadas nos mapas do Anexo I, ou para outras áreas que venham a ser definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento.

§ 3º - As convenções urbanísticas dos parcelamentos do solo ou condomínios residenciais, com área superior a 4 ha. (quatro hectares), quando contiverem exigências superiores às desta Lei e forem aprovadas pelo Órgão Municipal de Planejamento, serão consideradas como Plano Específico de Urbanização aprovado, após seu licenciamento.

Art. 191 - Os Planos Específicos de Urbanização poderão alterar, no todo ou em parte, o sistema viário, o zoneamento, as dimensões de lotes e os limites de ocupação da área, além de fazerem exigências adicionais às desta Lei, desde que obedecidos os seguintes critérios:

I - manter as diretrizes, estrutura e concepção previstas nesta Lei;

II - respeitar o Sistema Viário Básico e as Áreas de Preservação previstas nesta Lei;

III - manter a proporcionalidade entre as populações vinculadas às diversas áreas de usos previstos, sem alteração da densidade média prevista na Área;

IV - definir o sistema de tratamento final de esgoto sanitário;

V - localizar, destinar e sinalizar, quando for o caso, as Áreas Públicas, de Preservação e Especiais;

VI - definir os projetos finais e as obras que condicionarão a aprovação do plano, e seu prazo de implantação;

VII - traçar os alinhamentos de todas as vias, muros e edificações a serem construídas;

VIII - assegurar a participação da comunidade diretamente afetada em sua elaboração.

Parágrafo Único - Quando o Plano Específico de Urbanização caracterizar-se como Plano de Massa, deverá acrescer aos critérios deste artigo:

a) elaborar projeto paisagístico das áreas verdes;

b) elaborar projeto paisagístico dos espaços abertos, incluindo a volumetria das edificações, sua localização no terreno e a silhueta do setor como um todo.

Art. 192 - Com vistas a garantir a viabilidade de Planos Específicos de Urbanização, ou promover a regularização de parcelamentos clandestinos, poderá o Órgão Municipal de Planejamento efetuar o reparcelamento de imóveis, nos termos da Lei Municipal nº [1215/74](#) e Lei Federal nº 6766/79.

§ 1º - Um reparcelamento será considerado aprovado quando os detentores de 70% (setenta por cento) da área assinarem termo de adesão, concordando com o mesmo.



§ 2º - O reparcelamento de que trata este artigo não exime os proprietários da implantação do sistema viário e dos equipamentos urbanos e comunitários exigidos pela legislação de parcelamento do solo.

§ 3º - A responsabilidade pelo sistema viário e equipamentos urbanos e comunitários não implantados será do proprietário original ou seus sucessores, admitindo-se o recebimento de lotes urbanizados na forma do artigo 204 desta Lei.

§ 4º - Será adotado o regime de co-propriedade no caso de parcelamentos clandestinos sem condições de adequação à Lei, ressalvada a abertura do sistema viário básico.

§ 5º - Não será efetuado reparcelamento em imóveis situados em Áreas de Preservação Permanente (APP) ou em Áreas de Restrição Geotécnica (ARG).

Art. 193 - Nas áreas já urbanizadas, enquanto não forem aprovados os respectivos Planos Setoriais de Urbanização, será proibido o parcelamento do solo dos imóveis situados em Áreas de Urbanização Específica (AUE), respeitando porém o seu uso, os limites de ocupação e demais normas desta Lei.

Parágrafo Único - Nas áreas não urbanizadas, será também proibida a ocupação do solo até a aprovação do plano e a execução das obras necessárias, admitindo-se porém a ocupação unifamiliar nos primeiros 50,0m (cinquenta metros) de profundidade do imóvel.

Art. 194 - Os Planos Setoriais de Urbanização deverão ter anuência prévia dos Órgãos competentes para o saneamento e a preservação ambiental antes de sua aprovação final pelo Município.

Art. 195 - Após sua aprovação, os Planos Setoriais de Urbanização ou os Planos de Massa somente poderão ser alterados quando das revisões do presente Plano Diretor.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 196 - Os parcelamentos do solo que vierem a ocorrer após a aprovação desta Lei obedecerão as dimensões mínimas de lote e testada previstas no Anexo IV.

Art. 197 - Equipara-se ao loteamento, para todos os fins legais, o prolongamento de vias ou a abertura de vias projetadas.

Art. 198 - A localização dos equipamentos urbanos e comunitários e o traçado do sistema viário obedecerão ao disposto nos mapas do Anexo I ou, inexistindo nestes, às diretrizes do Órgão Municipal de Planejamento.

§ 1º - Todos os projetos de parcelamento do solo (loteamentos e desmembramentos) deverão ter anuência prévia do Órgão de Planejamento antes da sua aprovação final pela Prefeitura.

§ 2º - Incluem-se dentre as exigências obrigatórias dos artigos 35 e 37 da Lei [1215/74](#) o projeto e a execução da arborização de vias e do paisagismo de áreas verdes de lazer (AVL).



§ 3º - Em todos os projetos de parcelamento do solo o percentual mínimo de AVL será de 10 % (dez por cento) e o de ACI 5% (cinco por cento).

Art. 198A Os projetos de parcelamento do solo submetidos à aprovação da Prefeitura Municipal, cuja gleba apresenta Área de Preservação Permanente (APP), deverão ser instruídos, obrigatoriamente, com projetos de recuperação e/ou preservação ambiental desta área, priorizados aqueles que contemplem a utilização de espécies nativas exclusivamente típicas do ambiente a ser recuperado e/ou preservado. **(NR11)**

§ 1º Os projetos de recuperação e/ou preservação ambiental incluem-se dentre as exigências obrigatórias dos arts. 35 e 37 da Lei [1215/74](#) e deverão ser efetuados por profissionais devidamente habilitados na área ambiental, sendo imprescindível a sua completa identificação e o recolhimento da devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

§ 2º A execução e manutenção dos projetos de recuperação e/ou preservação ambiental dar-se-ão com plena aprovação do loteamento da Prefeitura Municipal, sendo as mesmas de inteira responsabilidade do loteador no período de 02 (dois) anos, ou até que a área seja considerada recuperada;

§ 3º A Prefeitura Municipal de Florianópolis somente expedirá qualquer tipo de certidão mediante a efetiva comprovação da execução e/ou manutenção dos projetos de recuperação e/ou preservação ambiental.

Art. 199 - Nos projetos de parcelamento a exigência de áreas para sistema viário, e equipamentos urbanos e comunitários será proporcional a densidade proposta para o empreendimento, obedecido os mínimos previstos na legislação de parcelamento do solo e nesta Lei.

Parágrafo Único - Quando, em função da densidade proposta, as áreas necessárias ao sistema viário e equipamentos urbanos e comunitários forem inferiores ao mínimo exigido pela legislação de parcelamento do solo, o excedente será entregue ao Município na forma de lotes dominiais a serem utilizados como reserva para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 200 - As áreas de terreno remanescentes de reparcelamento ou desapropriações, sem condições de se constituírem em lote autônomo, poderão ser vendidas pelo Município, garantido direito de preferência aos proprietários limítrofes, proporcionalmente à extensão em que são lindeiros e ao inverso de suas áreas.

Art. 201 - Nas ARP-0 e nas UEPs especialmente definidas em Lei, será admitida a urbanização progressiva na pavimentação, arborização de vias, iluminação pública, rede telefônica e paisagismo de áreas verdes de lazer.

§ 1º - A progressividade total na pavimentação somente será admitida nas vias locais e subcoletoras.

§ 2º - Nas vias arteriais, principais ou coletoras, o empreendedor deverá pavimentar no mínimo 50% (cinquenta por cento) das mesmas, desde que implante os equipamentos urbanos de acordo com a largura final prevista para a via.



§ 3º - A urbanização progressiva só será aplicada à parcelamentos que possuam todos os projetos complementares aprovados pelos Órgãos competentes.

§ 4º - A urbanização progressiva não poderá ultrapassar o prazo máximo de 7 (sete) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto.

Art. 202 - Nos casos de urbanização progressiva, tal condição será averbada na inscrição do lote no Registro de Imóveis.

§ 1º - Os contratos de alienação de lotes situados em vias com urbanização progressiva deverão conter cláusula especificando que os custos com a complementação das obras de pavimentação, arborização, iluminação pública e rede telefônica serão de responsabilidade dos adquirentes.

§ 2º - Todos os contratos de alienação de lotes situados em parcelamentos onde ocorra urbanização progressiva deverão conter cláusula especificando que os custos com o paisagismo de áreas verdes de lazer serão arcados pelos adquirentes.

§ 3º - O recebimento do parcelamento, em caso de urbanização progressiva, não implica em transferência do ônus com a complementação das obras para o Poder Público, tratando-se somente de adiamento da execução das obras pelo empreendedor.

Art. 203 - A garantia para execução das obras previstas na legislação de parcelamento do solo poderá ser feita pelo empreendedor, segundo uma das seguintes modalidades:

I - Garantia hipotecária;

II - Caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - Fiança bancária;

IV - Seguro garantia.

§ 1º - A garantia terá o valor equivalente ao custo orçado para as obras, salvo na garantia hipotecária que não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) dos lotes.

§ 2º - O início da liberação da garantia poderá ocorrer após a efetiva comprovação da conclusão ou implantação de mais de 50% (cinquenta por cento) das obras do projeto, podendo então ser liberado à medida que forem sendo entregues as demais etapas, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 3º - Não poderão ser dadas em garantia hipotecária áreas públicas constantes no projeto de parcelamento, nem Áreas de Preservação Permanente (APP), Verdes de Lazer (AVL) e de Preservação com Uso Limitado (APL).

Art. 204 - O Município poderá receber, como execução de parte das obras previstas na legislação de parcelamento do solo, terrenos urbanizados na mesma UEP, destinados à futura venda para complementação das obras desde que:

I - O valor das áreas recebidas seja equivalente ao custo orçado para as obras de urbanização;

II - A conclusão das obras não seja de necessidade imediata, a critério do órgão Municipal de Planejamento;



III - Os recursos obtidos com a venda sejam depositados em conta exclusiva, vinculada à complementação das obras.

Art. 205 - Os imóveis destinados a ASE, ACI, AVL ou AST poderão ser obtidos através de permuta ou venda de áreas públicas na mesma UEP, a critério do Órgão de Planejamento, desde que:

I - No caso de bens de uso comum do povo, o novo imóvel seja também registrado como bem de uso comum do povo, e destinado ao equipamento originalmente previsto no lote objeto de permuta ou venda;

II - No caso de bens dominiais, o novo imóvel seja registrado como bem de uso comum do povo, e destinado ao equipamento específico;

III - No caso de permuta, as áreas sejam de valor equivalente;

IV - No caso de venda, os recursos sejam depositados em conta exclusiva, vinculada à aquisição de imóvel para o equipamento específico.

CAPÍTULO III DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

Art. 206 - A participação pública no processo de planejamento, bem como, a criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, serão objeto de projetos de leis específicos a serem remetidos à Câmara Municipal, pelo Poder Executivo, dentro de 120 (cento e vinte) dias, após a publicação desta Lei.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 207 - As disposições desta Lei se aplicam às pessoas físicas e jurídicas, estas últimas tanto de direito privado como de direito público.

Art. 208 - Os infratores das disposições desta Lei incorrerão em multas estabelecidas pelo Órgão competente da Administração Municipal, sem prejuízo das responsabilidades criminais e civis que couberem.

Art. 209 - (VETADO).

~~Art. 210 - O artigo 49 da Lei 1246/74 passa a vigorar com a seguinte redação: (NR3)~~

~~“As demolições totais ou parciais correrão nos seguintes prazos:~~

~~I - Um dia após o embargo para obras ou edificações situadas em áreas públicas, Áreas de Preservação Permanente (APP) ou Áreas de Restrição Geotécnica (ARG);~~

~~II - Três dias após o embargo para obras ou edificações não regularizáveis, em risco ou ruína eminente;~~

~~III - Vinte dias após o embargo para obras ou edificações regularizáveis para as quais não tenham sido tomadas providências de regularização.~~

~~§ 1º - As demolições serão precedidas de notificação ao proprietário da obra ou edificação, informando-o dos prazos para que proceda a demolição.~~



~~§ 2º - Caso o proprietário da obra ou edificação não seja encontrado, ou recuse-se a receber a notificação, será a mesma afixada em local visível no imóvel, com a presença de duas testemunhas que assinarão documento comprobatório do ato.~~

~~§ 3º - Caso o proprietário não efetue a demolição no prazo previsto, será a mesma executada pelo Município, cobrando-se do proprietário as despesas operacionais.”~~

Art. 211 - Quando num mesmo terreno ocorrerem mais de uma zona de usos diferenciados, prevalecerá aquela que corresponder ao uso frontal a via de acesso, mantidos, porém, os mesmos limites de ocupação previstos para cada zona.

Parágrafo Único - Aplicar-se-á esta regra apenas na profundidade até 100,0m (cem metros) e somente para as áreas de usos urbanos, excetuadas as áreas verdes.

Art. 212 - Somente são edificáveis os terrenos lindeiros às vias públicas.

§ 1º - Não se consideram vias públicas para esse efeito os caminhos de pedestres e os ramais de transporte ferroviário (AST-5), excetuando-se do disposto no caput do artigo as construções para uso residencial unifamiliar.

§ 2º - Os terrenos lindeiros às vias expressas, definidas na legislação vigente, somente poderão ser edificados se mantiverem acesso por via independente (desde que situada em zona do mesmo uso) ou marginal.

§ 3º - Considera-se via pública o acesso aquático às comunidades que não tiverem acesso por via terrestre.

Art. 213 - A licença de construir ou instalar será recusada, independentemente das demais disposições desta Lei, quando a ocupação ou uso do solo:

I - atentar contra a paisagem natural e urbana, a conservação das perspectivas monumentais, o patrimônio cultural, a salubridade e segurança pública;

II - não houver definição clara da categoria de uso a ser instalada, ou houver mudança de categoria de uso após a consulta de viabilidade;

III - for considerada inadequada após estudo específico de localização.

Art. 214 - Em qualquer área do Município a ocupação dos lotes, independentemente dos limites de ocupação fixados por Lei, fica condicionada à existência de sistema de esgotamento sanitário completo - coleta e tratamento - ou, na inexistência deste, de um sistema alternativo de tratamento individualizado, aprovado pelos Órgãos competentes.

~~Art. 215 Fica proibida a instalação da modalidade jogos e diversões eletrônicas definidas pelo art. 12 da lei estadual nº 11.348, de 17.01.2000, bem como de ambulantes e varejistas em barracas e veículos, num raio de 500,00m (quinhentos metros) de estabelecimentos de usos educacionais públicos e particulares até o ensino médio. (NR2)~~

~~§ 1º - Não se aplica a proibição a que se refere o "caput" deste artigo às modalidades lotéricas definidas pelo art. 6º da lei estadual nº 11.348, de 17.01.2000. (NR2)~~
REVOGADO



§ 2º - O funcionamento das modalidades lotéricas definidas no parágrafo anterior deverá ocorrer a portas fechadas, com seguranças ali colocados para impedir a entrada de crianças e adolescentes, ocorrendo o seu fechamento sumário no caso de qualquer infração a esta norma. (NR2)

Art. 216 - As densidades previstas nesta Lei ficam condicionadas a ampliação dos equipamentos urbanos e comunitários para atender à nova demanda gerada.

Art. 217 - Nas zonas destinadas a ASE, AVL, ACI, ARP-O, ou AST previstas para terminais de transportes, são proibidos os parcelamentos do solo, inclusive sob a forma condominial, sendo admitidas, porém, usos rurais, hortos, floriculturas, quadras esportivas, estacionamentos, garagens, ranchos para guarda de barcos dos pescadores artesanais e depósitos em geral, cessando esta utilização quando a área for desapropriada ou destinada ao uso previsto.

Parágrafo Único - Nos casos previstos no caput deste artigo os limites de ocupação serão os mesmos da ARE mais próxima.

Art. 218º - Na AUE da cabeceira insular da Ponte Hercílio Luz, demarcada nos mapas do Anexo I, todas as edificações situadas nas ATR-4, ATR-5, AMC-1 e ACI não poderão ter a altura final superior ao nível do passeio das Vias Panorâmicas.

§ 1º - Para efeito do disposto no "Caput" deste artigo, a altura das edificações é contada a partir do nível natural do terreno até o cimo da edificação, e será medido no ponto médio da fachada situada na menor cota altimétrica do terreno natural.

§ 2º - Serão considerados no cálculo da altura, pilotis, áticos, casa de máquinas e demais equipamentos de serviços implantados na cobertura.

Art. 219 - Os traçados, interseções e adequações do sistema viário envolvendo o acesso à Ponte Hercílio Luz e às vias Felipe Schmidt, Av. Oswaldo Rodrigues Cabral, Av. Paulo Fontes, Antônio Pereira Oliveira Neto, Alameda Adolfo Konder e prolongamento da rua Hoepcke, seguem os desenhos da planta inserta ao anexo X desta Lei.

Art. 220 - Fica proibido o estacionamento e o acesso direto ao interior dos lotes situados ao longo da Av. Oswaldo Rodrigues Cabral, no trecho situado entre o terminal Rita Maria e o início da rua Jornalista Rubens de Arruda Ramos.

Art. 221 - A tramitação de Projeto de Edificação na AUE da cabeceira insular da Ponte Hercílio Luz deverá receber aprovação prévia do Órgão Municipal de Planejamento, particularmente no fornecimento de consulta de viabilidade e análise de estudo preliminar.

Parágrafo Único – Poderão a Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos e o Órgão Municipal de Planejamento, exigirem estudo de volumetria dos projetos na área, com vistas a preservar o Patrimônio Histórico e as relações visuais existentes, com especial ênfase à Ponte Hercílio Luz.



Art. 222 - O “triângulo central” delimitado no mapa 3 do anexo I, formado pelas Baías Norte e Sul e a avenida Mauro Ramos passa a ser considerado Área para Plano Específico de Circulação de Pedestres.

Parágrafo Único - Os projetos de engenharia de tráfego que ocorrerem nesta área deverão privilegiar o pedestre e reduzir progressivamente a circulação de veículos automotores.

Art. 223 - Toda mudança de uso ficará condicionada à adequação da edificação, acessos e estacionamentos ao previsto em Lei para o novo uso.

Art. 224 - A emissão de alvará de construção fica condicionada à demarcação, em campo, dos alinhamentos e nivelamentos de vias, passeios, muros e edificações, pelo setor competente da administração Municipal.

Art. 225 - As Unidades Espaciais de Planejamento (UEPs) definidas pelo Órgão Municipal de Planejamento para a elaboração do Censo Econômico de 1996 junto ao IBGE, passam a ser as unidades estatísticas básicas para a elaboração de planos, programas e projetos no Município, conforme delimitações constantes no mapa do anexo XIII desta Lei.

Art. 226 - A divisão do solo autorizada por sentença judicial que resultar em terrenos com dimensões inferiores às admitidas para a área onde se situarem, ou que incidir em áreas onde o parcelamento do solo não é permitido, não gera aos respectivos donos o direito de ocupar o solo parcelado com construções de qualquer natureza.

Art. 227 - A instalação de estabelecimentos educacionais ficará condicionada à existência de pátio descoberto com área igual a área construída do estabelecimento.

Art. 228 - O abate de árvores no Município dependerá de licenciamento dos órgãos competentes.

Art. 229 - A edificação existente que vier a sofrer modificações em mais de 60% (sessenta por cento) de sua estrutura, em virtude de reforma ou reconstrução, deverá respeitar os limites de ocupação desta Lei.

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 230 - Os projetos licenciados e em tramitação sob o regime da legislação anterior perderão a sua validade se não forem iniciadas as obras até 180 (cento e oitenta) **(NR8)** dias após a entrada em vigor desta Lei.

§ 1º - Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações estejam concluídas até o nível da viga de baldrame.

§ 2º - O início da construção para o efeito da validade dos projetos de conjunto de edificações num mesmo terreno, será considerado separadamente para cada edificação.

§ 3º - Nos parcelamentos do solo considerar-se-á a obra iniciada quando estiverem concluídas a terraplanagem básica das vias e a drenagem pluvial.



- Art. 231 - As obras que ficarem paralisadas durante mais de 180 (cento e oitenta) dias, após o prazo definido pelo artigo anterior, somente poderão ser iniciadas em conformidade com o projeto aprovado sob o regime da legislação anterior, quando a estrutura do primeiro pavimento estiver concluída..
- Art. 232 - Os usos desconformes já licenciados pelo Município serão mantidos, sendo vedada porém:
- I - a substituição por outro uso desconforme;
 - II - o restabelecimento do uso após decorridos 180 (cento e oitenta) dias da cessação das atividades;
 - III - a ampliação das edificações onde forem exercidos;
 - IV - a reconstrução das edificações onde forem exercidos após avaria que tenha atingido 60% (sessenta por cento) da área total das edificações.
- § 1º - A renovação de licença de usos desconformes sofrerá extra-fiscalidade na proporção de 100% (cem por cento) ao ano, decorridos um ano da vigência desta Lei.
- § 2º - Os usos desconformes serão onerados por IPTU progressivo na proporção de 50% (cinquenta por cento) ao ano, decorridos um ano de vigência desta Lei;
- § 3º - Os usos desconformes não poderão ter sua licença renovada após o terceiro ano de aplicação de extra-fiscalidade.
- Art. 233 - Quando for possível reduzir o grau de desconformidade de uma atividade licenciada anteriormente à vigência desta Lei, de tal modo que ela possa ser considerada como tolerável, o Órgão Municipal de Planejamento estabelecerá condições e prazos para esta adequação, ouvidos os órgãos Estadual competentes, quando for o caso.
- Art. 234 - Nos imóveis legalmente constituídos em data anterior à vigência desta Lei, e cuja superfície seja menor do que 80% (oitenta por cento) daquela prevista para a respectiva área do zoneamento, serão aplicados os limites de ocupação da área com dimensão de lote imediatamente inferior.
- Art. 235 – Fica o Poder Executivo obrigado a elaborar o Plano Global de Drenagem para todo o território do Município, no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após a data da publicação d presente Lei.
- Art. 236 – Fica o Poder Executivo Municipal obrigado a elaborar e regulamentar Planos de Arborização, Contenção de Encostas, Monitoramento e Preservação Ambiental, no prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias a contar da data de publicação desta Lei.
- Art. 237 - Fica o Poder Executivo Municipal obrigado a identificar, delimitar e fiscalizar sistematicamente os locais que se constituem como unidades de conservação, tais como: Áreas de Preservação Permanente e de Uso Limitado, Áreas Verdes de Lazer, Parques, Reservas Ecológicas, Áreas Tombadas e outras conforme Legislação Federal, Estadual e Municipal vigentes.

DISPOSIÇÕES FINAIS



Art. 238 - Constituem partes integrantes desta Lei os seguintes anexos, referendados pela maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal:

- I - mapas de Zoneamento nº 01 em escala 1:10.000;
mapas de Sistemas Viário nº 02 em escala 1:10.000;
mapa dos Triângulo e Polígono Central nº 03 em escala 1:5.000;
- II - tabelas de Adequação dos Usos e Atividades às Áreas;
- III - tabela da Periculosidade das Atividades Industriais;
- VI - tabela dos Limites de Ocupação;
- V - padrões para Estacionamentos;
- VI - tabela do Sistema Viário;
- VII- desenhos dos Perfis Transversais de Vias;
- VIII - tabela dos Pólos Geradores de Tráfego;
- IX - sistema de acesso às pontes continental (corresponde ao projeto final de engenharia);
- X - sistema de acesso às pontes insular;
- XI - esquemas de Acesso e Estacionamentos;
- XII - parâmetros para equipamentos urbanos e comunitários;
- XIII - mapa das Unidades Espaciais de Planejamento (UEPs).

Parágrafo Único - Nos mapas do zoneamento a que se refere o item I, somente estão representadas as áreas que possuem dimensões compatíveis com a escala utilizada, sem prejuízo da aplicação desta Lei a outras áreas que não estejam representadas.

Art. 239 - Esta Lei somente poderá ser alterada por iniciativa de um terço dos membros do Poder Legislativo ou mediante proposta do Chefe do Poder Executivo.

§ 1º - Durante a tramitação do projeto de alteração desta Lei, o Executivo poderá suspender a aplicação da legislação em vigor na UEP correspondente, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, caso o licenciamento dos usos e edificações possa comprometer ou tornar mais onerosa a execução futura do plano com a modificação proposta.

§ 2º - Os pedidos de alteração desta Lei poderão ser também encaminhados por iniciativa popular, através de manifestação de pelo menos 5% (cinco por cento) dos eleitores do Município.

§ 3º - As revisões ou alterações desta Lei serão votadas em dois turnos, com interstício mínimo de um mês, e aprovadas por 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara Municipal.

§ 4º As revisões ou alterações desta Lei só serão votadas após decorridos trinta dias de sua publicação na imprensa local e após a realização de audiência pública com a comunidade da região impactada, mediante edital de convocação lançado com antecedência mínima de quinze dias. (NR12)

§ 5º - Qualquer revisão ou alteração desta Lei deverá envolver estudo global da respectiva Unidade Especial de Planejamento (UEP), e ser acompanhada de análise de seu impacto na infra-estrutura urbana e comunitária.



§ 6º - Qualquer revisão ou alteração desta Lei deverá ser instruída com parecer técnico do Órgão Municipal de Planejamento.

§ 7º Nas audiências públicas e nos debates com a participação da população, os presidentes ou representantes de associações representativas dos vários segmentos da comunidade para se manifestarem em nome da entidade deverão apresentar, para ser anexada ao processo, cópia da ata da assembléia de sua posse e/ou procuração outorgada pelo presidente ou representante da entidade com poderes especiais para tanto. (NR17)

Art. 240 - A partir da aprovação desta Lei, todos os Pontos Focais e os Eixos Visuais demarcados nos mapas do Anexo I terão a regulamentação dos seus elementos formais mínimos aprovada pelo Executivo Municipal mediante proposta a ser apresentada pelo Órgão Municipal de Planejamento.

§ 1º - Os projetos das interseções viárias ficam obrigados a respeitar o espaço necessário para a implantação dos elementos formais do respectivo ponto focal.

§ 2º - Os projetos para os imóveis lindeiros aos pontos focais deverão respeitar estudo específico de localização e volumetria, elaborado pelo Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 241 - Fica o Poder Executivo autorizado a consolidar a legislação urbanística do Município, sem alteração da matéria substantiva, bem como regulamentá-la, no que se fizer necessário.

Parágrafo Único - Sempre que os elementos dos anexos I, VI, VII, IX e X existirem em meio eletrônico digital ou em projeto final de engenharia, suas formas e dimensões terão precedência sobre aquelas apresentadas nesta Lei.

Art. 242 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

DOE – 17.04.1997

Câmara Municipal de Florianópolis, aos 14 de abril de 1997.

VEREADOR PTOLOMEU BITTENCOURT JUNIOR
PRESIDENTE

OBS.: 1) Os anexos e mapas da Lei nº 5055/97, encontram-se à disposição no Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis e no Departamento de Documentação do gabinete do Prefeito.

OBS.: 2) A Lei nº 5152/97 corrige omissão formal na presente Lei.



OBS.: * [Lei nº 5055/97](#) de 17/4/97 teve seu preâmbulo alterado pela [Lei nº 5152/97](#) de 3/10/97, passando a ser a presente Lei (Lei Complementar nº 001/97).

- * [Lei Complementar nº 004/97](#) de 3/11/97 – DOE de 8/12/97 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 013/97](#) de 5/1/98 – DOE de 9/1/98 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 014/97](#) de 5/1/98 – DOE de 16/2/98 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 019/98](#) de 24/3/98 – DOE de 31/3/98 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 024/98](#) de 13/7/98 – DOE de 22/7/98 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 030/98](#) de 11/9/98 – DOE de 19/9/98 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 036/99](#) de 22/3/99 – DOE de 31/3/99 (Altera Anexo II)
- * [Lei Complementar nº 037/99](#) de 30/3/99 – DOE de 9/4/99 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 038/99](#) de 30/4/99 – DOE de 6/5/99 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 039/99](#) de 2/6/99 – DOE de 7/6/99 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 040/99](#) de 2/6/99 – DOE de 7/6/99 (Altera limites das zonas urbanas), com posterior alteração pela [Lei Complementar CMF nº 072/2004](#) de 29/3/2004 – DOE de 31/3/2004, e pela [Lei Complementar nº 169/2005](#) de 25/5/2005 – DOE de 31/5/2005 e pela [Lei Complementar nº 227/2006](#) de 8/3/2006 – DOE de 20/3/2006.
- * [Lei Complementar nº 046/99](#) de 26/11/99 – DOE de 7/12/99 (Altera Zoneamento), sendo que esta Lei foi revogada pela [Lei Complementar nº 170/2005](#) de 9/6/2005 – DOE de 15/6/2005.
- * [Lei Complementar nº 047/99](#) de 8/12/99 – DOE de 15/12/99 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 048/99](#) de 8/12/99 – DOE de 15/12/99 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 050/99](#) de 15/12/99 – DOE de 20/12/99 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 006/99](#) de 1/10/99 – DOE de 4/10/99 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 059/2000](#) de 3/5/2000 – DOE de 11/5/2000 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 061/2000](#) de 26/5/2000 – DOE de 14/6/2000 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 063/2000](#) de 20/6/2000 – DOE de 29/6/2000 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 064/2000](#) de 7/7/2000 – DOE de 17/7/2000 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 065/2000](#) de 12/7/2000 – DOE de 17/7/2000 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 067/2000](#) de 28/6/2000 – DOE de 27/7/2000 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 071/2000](#) – DOE de 13/10/2000 (Altera Anexo VI)
- * [Lei Complementar nº 072/2000](#) de 2/10/2000 – DOE de 10/10/2000 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 074/2000](#) de 10/11/2000 – DOE de 17/11/2000 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 015/2000](#) de 28/3/2000 – DOE de 30/3/2000 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 017/2000](#) – DOE de 3/7/2000 (Altera Zoneamento), com posterior alteração pela [Lei Complementar nº 089/2001](#) de 25/10/2001 – DOE de 5/11/2001.
- * [Lei Complementar nº 080/2001](#) de 30/3/2001 – DOE de 5/4/2001 (Altera Anexo VI)
- * [Lei Complementar nº 081/2001](#) de 28/6/2001 – DOE de 29/6/2001 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 084/2001](#) de 4/9/2001 – DOE de 12/9/2001 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 088/2001](#) de 24/9/2001 – DOE de 15/10/2001 (Altera Sistema Viário), com posterior alteração pela [Lei Complementar nº 223/2006](#) de 07/3/2006 – DOE de 13/3/2006 (Altera Sistema Viário).
- * [Lei Complementar CMF nº 030/2001](#) de 2/4/2002 – DOE de 3/4/2001 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 033/2001](#) de 24/10/2002 – DOE de 26/10/2001 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 036/2001](#) de 28/12/2002 – DOE de 31/12/2001 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 100/2002](#) de 2/4/2002 – DOE de 8/4/2002 (Altera Zoneamento), sendo que esta Lei foi revogada pela [Lei Complementar nº 241/2006](#) de 01/09/2006 – DOE de 11/09/2006.
- * [Lei Complementar nº 102/2002](#) de 22/4/2002 – DOE de 26/4/2002 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 103/2002](#) de 15/5/2002 – DOE de 21/5/2002 (Altera Anexo VI)
- * [Lei Complementar CMF nº 037/2002](#) de 3/1/2002 – DOE de 4/1/2002 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 038/2002](#) de 3/1/2002 – DOE de 4/1/2002 (Altera Zoneamento)



- * [Lei Complementar CMF nº 039/2002](#) de 14/1/2002 – DOE de 16/1/2002 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 046/2002](#) de 12/6/2002 – DOE de 13/6/2002 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 047/2002](#) de 12/6/2002 – DOE de 13/6/2002 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 049/2002](#) de 25/7/2002 – DOE de 26/7/2002 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 050/2002](#) de 3/9/2002 – DOE de 4/9/2002 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 055/2002](#) de 13/11/2002 – DOE de 14/11/2002 (Altera Zoneamento), com posterior alteração pela [Lei Complementar nº 304/2007](#) de 06/12/2007 – DOE de 10/12/2007
- * [Lei Complementar CMF nº 057/2002](#) de 25/11/2002 – DOE de 26/11/2002 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 110/2003](#) de 07/04/2003 – DOE de 11/04/2003 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 118/2003](#) de 18/6/2003 – DOE de 26/6/2003 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 122/2003](#) de 29/9/2003 – DOE de 02/10/2003 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 123/2003](#) de 29/9/2003 – DOE de 02/10/2003 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 141/2004](#) de 15/6/2004 – DOE de 17/6/2004 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 147/2004](#) de 23/7/2004 – DOE de 9/8/2004 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 148/2004](#) de 18/8/2004 – DOE de 24/8/2004 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 161/2005](#) de 5/4/2005 – DOE de 12/4/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 061/2003](#) de 02/9/2003 – DOE de 04/9/2003 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 064/2003](#) de 5/11/2003 – DOE de 6/11/2003 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 065/2003](#) de 18/11/2003 – DOE de 19/11/2003 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 066/2003](#) de 24/11/2003 – DOE de 26/11/2003 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 068/2004](#) de 8/1/2004 – DOE de 12/1/2004 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 070/2004](#) de 21/1/2004 – DOE de 22/1/2004 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 073/2004](#) de 14/4/2004 – DOE de 15/4/2004 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 076/2004](#) de 28/5/2004 – DOE de 3/6/2004 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 078/2004](#) de 14/6/2004 – DOE de 16/6/2004 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 079/2004](#) de 24/8/2004 – DOE de 27/8/2004 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar CMF nº 080/2004](#) de 26/8/2004 – DOE de 27/8/2004 (Altera Zoneamento), com posterior alteração pela [Lei Complementar nº 262/2007](#) de 23/2/2007 – DOE de 27/2/2007 (Altera Zoneamentos)
- * [Lei Complementar nº 163/2005](#) de 15/4/2005 – DOE de 4/5/2005 (Altera Zoneamento e Anexo II)
- * [Lei Complementar nº 164/2005](#) de 18/4/2005 – DOE de 4/5/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 165/2005](#) de 25/4/2005 – DOE de 4/5/2005 (Altera Zoneamento), com posterior alteração pela [Lei Complementar nº 166/2005](#) de 20/5/2005 – DOE de 25/5/2005.
- * [Lei Complementar nº 166/2005](#) de 20/5/2005 – DOE de 25/5/2005 (Altera Zoneamento), com posterior alteração pela [Lei Complementar nº 262/2007](#) de 23/2/2007 – DOE de 27/2/2007 (Altera Zoneamentos)
- * [Lei Complementar nº 170/2005](#) de 9/6/2005 – DOE de 15/6/2005 (Altera Sistema Viário)
- * [Lei Complementar nº 180/2005](#) de 27/7/2005 – DOE de 5/8/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 181/2005](#) de 2/8/2005 – DOE de 15/8/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 182/2005](#) de 2/8/2005 – DOE de 15/8/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 184/2005](#) de 31/8/2005 – DOE de 12/9/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 185/2005](#) de 31/8/2005 – DOE de 12/9/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 188/2005](#) de 26/9/2005 – DOE de 4/10/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 192/2005](#) de 20/10/2005 – DOE de 25/10/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 193/2005](#) de 20/10/2005 – DOE de 25/10/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 198/2005](#) de 10/11/2005 – DOE de 18/11/2005 (Altera Anexo II)
- * [Lei Complementar nº 201/2005](#) de 18/11/2005 – DOE de 23/11/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 202/2005](#) de 8/12/2005 – DOE de 16/12/2005 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 203/2005](#) de 8/12/2005 – DOE de 16/12/2005 (Altera Zoneamento)



- * [Lei Complementar nº 207/2005](#) de 20/12/2005 – DOE de 28/12/2005 (Altera Zoneamento – Maciço do Morro da Cruz), com posterior alteração pela [Lei Complementar nº 277/2007](#)
- * [Lei Complementar nº 212/2006](#) de 13/2/2006 – DOE de 01/3/2006 (Altera Via Panorâmica)
- * [Lei Complementar nº 213/2006](#) de 13/2/2006 – DOE de 22/2/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 215/2006](#) de 13/2/2006 – DOE de 16/3/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 218/2006](#) de 17/2/2006 – DOE de 21/2/2006 (Define limites de ocupação)
- * [Lei Complementar nº 219/2006](#) de 20/2/2006 – DOE de 21/2/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 220/2006](#) de 20/2/2006 – DOE de 21/2/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 221/2006](#) de 20/2/2006 – DOE de 21/2/2006 (Altera Anexo II)
- * [Lei Complementar nº 226/2006](#) de 8/3/2006 – DOE de 20/3/2006 (Altera e Inclui Dispositivos no Anexo II)
- * [Lei Complementar nº 236/2006](#) de 8/6/2006 – DOE de 19/6/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 238/2006](#) de 17/7/2006 – DOE de 20/7/2006 (Aprova interseção viária)
- * [Lei Complementar nº 243/2006](#) de 6/9/2006 – DOE de 13/9/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 246/2006](#) de 6/9/2006 – DOE de 13/9/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 247/2006](#) de 11/9/2006 – DOE de 13/9/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 250/2006](#) de 14/9/2006 – DOE de 19/9/2006 (Altera Zoneamentos)
- * [Lei Complementar nº 251/2006](#) de 22/9/2006 – DOE de 26/9/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 254/2006](#) de 5/10/2006 – DOE de 10/10/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 255/2006](#) de 11/10/2006 – DOE de 18/10/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 256/2006](#) de 18/10/2006 – DOE de 25/10/2006 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 260/2006](#) de 27/11/2006 – DOE de 29/12/2006 (Altera Sistema Viário)
- * [Lei Complementar nº 262/2007](#) de 23/2/2007 – DOE de 27/2/2007 (Altera Zoneamentos)
- * [Lei Complementar nº 265/2007](#) de 08/1/2007 – DOE de 16/1/2007 (Altera Zoneamentos)
- * [Lei Complementar nº 266/2007](#) de 08/1/2007 – DOE de 16/1/2007 (Altera Zoneamentos)
- * [Lei Complementar nº 272/2007](#) de 13/3/2007 – DOE de 15/3/2007 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 274/2007](#) de 26/3/2007 – DOE de 17/4/2007 (Altera Zoneamentos)
- * [Lei Complementar nº 279/2007](#) de 4/4/2007 – DOE de 19/4/2007 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 287/2007](#) de 12/7/2007 – DOE de 25/7/2007 (Altera Zoneamento)
- * [Lei Complementar nº 293/2007](#) de 15/8/2007 – DOE de 22/8/2007 (Inclui via)
- * [Lei Complementar nº 296/2007](#) de 26/9/2007 – DOE de 28/9/2007 (Altera Zoneamento e suprime vias)
- * [Lei Complementar nº 313/2008](#) de 11/01/2008 – DOE de 21/01/2008 (Suprime via)
- * [Lei Complementar nº 314/2008](#) de 11/01/2008 – DOE de 21/01/2008 (Altera zoneamento e detalha sistema viário)

1 - Nova Redação do art. 81 com a inclusão §6º, alterado pela [Lei Complementar nº 114/2003](#) de 24/04/2003 – DOE de 06/05/2003.

2 - Nova Redação do art. 215 com inclusão dos §§ 1º e 2º, alterados pela [Lei Complementar nº 098/2002](#) de 10/1/2002 – DOE de 18/1/2002, com posterior revogação do §1º pela [Lei Complementar nº 210/2005](#) de 26/12/2005 – DOE de 29/12/2005.

3 - Nova Redação: o art. 210 foi revogado pela [Lei Complementar nº 060/2000](#) de 11/5/2000 – DOE de 30/6/2000.

4 - Nova Redação do § 2º e inclusão dos §§ 8º e 9º do art. 79, bem como inclusão do art. 79A e parágrafo único, alterado pela [Lei Complementar nº 076/2000](#) de 27/12/2000 – DOE de 10/1/2001 e com posterior alteração do § 9º do art. 79 e parágrafo único do art. 79ª, alterados pela [Lei Complementar nº 200/2005](#) de 18/11/2005 – DOE de 23/11/2005. A LC nº 076/2000 foi suspensa sua disposição pela [Lei Complementar nº 215/2006](#) de 13/2/2006 – DOE de 14/2/2006.



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
PRESIDÊNCIA

- 5 - Nova Redação do § 1º do art. 51, alterado pela [Lei Complementar nº 035/99](#) de 22/3/99 – DOE de 31/3/99.
- 6 – Nova Redação, inclusão do parágrafo único ao art. 108, pela [Lei Complementar nº 043/99](#) de 18/10/99 – DOE de 21/10/99.
- 7 – Nova Redação, inclusão do § 5º no art. 63, pela [Lei Complementar nº 044/99](#) de 24/11/99 – DOE de 7/12/99.
- 8 – [Lei Complementar nº 020/98](#) de 3/4/98 – DOE de 14/4/98, prorroga o prazo por 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.
- 9 – Nova Redação dos art. 88 e art. 95 e parágrafos, alterados pela [Lei Complementar CMF nº 012/99](#) de 17/12/99 – DOE de 21/12/99.
- 10 – Nova Redação: [Lei Complementar nº 138/2004](#) de 23/4/2004 – DOE de 12/5/2004, inclusão do § 6º ao art. 63.
- 11 – Nova Redação: [Lei Complementar nº 151/2004](#) de 5/11/2004 – DOE de 9/11/2004, inclusão do art. 198A e parágrafos 1º, 2º e 3º.
- 12 – Nova Redação do § 4º do art. 239, alterado pela [Lei Complementar nº 162/2005](#) de 5/4/2005 – DOE de 12/4/2005.
- 13 – Nova Redação do § 7º do art. 79, alterado pela [Lei Complementar nº 200/2005](#) de 18/11/2005 – DOE de 23/11/2005.
- 14 – [Lei Complementar nº 215/2006](#) de 13/2/2006 – DOE de 14/2/2006, suspende as disposições dos arts. 79 e 79A.
- 15 – Nova Redação do art. 87, alterado pela [Lei Complementar nº 211/2006](#) de 12/1/2006 – DOE de 13/1/2006.
- 16 – Artigo regulamentado pela [Lei Complementar nº 259/2006](#) de 11/12/2006 – DOE de 18/12/2006.
- 17 – [Lei Complementar nº 301/2007](#) de 22/11/2007 – DOE de 03/12/2007, inclusão do § 7º ao art. 239.