

## 2 ANEXO G01 Glossario REV 02 2021

As presentes considerações foram elaboradas pelo Grupo de Trabalho da ACIF que contempla a integração do Núcleo do Desenvolvimento Sustentável da Construção Civil e profissionais da área sobre coordenação do Conselheiro da Cidade Jaime Zilioto e diretoria da ACIF.

### **SUGESTÃO 01)**

#### **Texto da proposta:**

**Área urbana consolidada:** área urbana de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e que disponha no mínimo de dois equipamentos de infraestrutura dentre os seguintes: drenagem de águas pluviais urbanas, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, limpeza urbana e coleta e manejo de resíduos sólidos.

#### **Texto da lei vigente:**

XI - área urbana consolidada: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a quarenta habitantes por hectare e malha viária implantada e que disponha no mínimo de dois equipamentos de infraestrutura dentre os seguintes: drenagem de águas pluviais urbanas, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, limpeza urbana e coleta e manejo de resíduos sólidos;

#### **Proposta:**

§ 2º Para os fins desta Lei, considera-se área urbana consolidada aquela:

I - incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;

II - com sistema viário implantado e vias de circulação pavimentadas;

III - organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;

IV - de uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou voltadas à prestação de serviços; e

V - com a presença de, no mínimo, três dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais;

b) esgotamento sanitário;

- c) abastecimento de água potável;
- d) distribuição de energia elétrica; e
- e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

**Defesa da proposta:**

O texto proposto foi extraído da **LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.** que **dispõem sobre regularização fundiária e atualiza o conceito de área urbana consolidada nas demais lei federais.**

Florianópolis, 10 de março de 2021.



Rodrigo Estrázulas Rossoni  
Presidente da ACIF

## **1 MINUTA DE PROPOSTA PRELIMINAR DE REVISAO PLC 2021**

As presentes considerações foram elaboradas pelo Grupo de Trabalho da ACIF que contempla a integração do Núcleo do Desenvolvimento Sustentável da Construção Civil e profissionais da área sobre coordenação do Conselheiro da Cidade Jaime Zilioto e diretoria da ACIF.

### **SUGESTÃO 01)**

#### **Texto da proposta:**

**Art. 17º Altera-se o *caput* do art. 66 e altera o parágrafo único do art. 66. da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com as seguintes redações:**

“Art. 66. Não serão computados para determinação de número de pavimentos (gabarito), os subsolos, os térreos com garagem em pilotis nos bairros em que não seja indicada a execução de subsolos, os mezaninos e sobrelojas, os telhados desde que não sejam passíveis de ocupação, os terraços jardins descobertos, os sótãos em residências unifamiliares, o pavimento de cobertura, os terraços descobertos, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d’água, instalações de serviço, segurança, proteção contra incêndio implantadas na cobertura e demais elementos construídos definidos no código de obras e sua regulamentação.

Parágrafo único - Nas áreas em que haja comprometimento ou risco ao lençol freático ou aquíferos ou ainda nas áreas alagáveis ou inundáveis, quando da impossibilidade da execução de subsolos, será admitida a construção de um pavimento térreo com a presença de garagem em pilotis sem prejuízo da utilização do pavimento para outras áreas coletivas ou privadas, elevando-se o gabarito em um pavimento e a altura da edificação (HE) em 3,6 (três virgula seis) metros.”

#### **Texto da lei vigente:**

Não serão computados, para efeito único de determinação de gabarito de pavimentos, os subsolos, sótãos e chaminés. As casas de máquinas, caixas d’água e demais instalações de serviço implantadas na cobertura obedecerão a regras específicas, partindo-se do princípio que deverão ser construídas até o limite da altura das coberturas. (Regulamentado pelo Decreto nº 13.574/2014)

Parágrafo Único. Os elementos mencionados no artigo anterior, não deverão, ultrapassar a altura máxima permitida pelo zoneamento incidente.

### **Sugestão de alteração:**

**Art. 17º Altera-se o *caput* do art. 66 e altera o parágrafo único do art. 66. da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com as seguintes redações:**

“Art. 66. Não serão computados para determinação de número de pavimentos (gabarito), os subsolos, os térreos com garagem em pilotis, os mezaninos e sobrelojas, os telhados desde que não sejam passíveis de ocupação, os terraços jardins descobertos, os sótãos em residências unifamiliares, o pavimento de cobertura, os terraços descobertos, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d’água, instalações de serviço, segurança, proteção contra incêndio implantadas na cobertura e demais elementos construídos definidos no código de obras e sua regulamentação.

### **Defesa da proposta:**

A ventilação singular do empreendimento bem como a ventilação geral da região são beneficiadas com o uso do pavimento pilotis. As unidades tendem a apresentar menor incidência de umidade. Diferente das vagas externas, as vagas de garagem em pilotis dão conforto ao cotidiano do usuário nos deslocamentos entre seu veículo e o acesso a circulação vertical do prédio, principalmente em dias de chuva. Dispensar o uso do subsolo e decidir pelo uso do pilotis vai no sentido de agredir menos o meio ambiente, depender menos de sistemas mecânicos de bombeamento de águas pluviais em caso de sinistros.

### **SUGESTÃO 02)**

#### **Sugestão de alteração:**

O §3º do artigo 22º gera conflito com o §2º do artigo 24º da minuta de proposta de alteração da lei uma vez que aborda o mesmo tema. Sugerimos que se mantenha apenas o §2º do artigo 24º por estar mais completo. Abaixo seguem ambos os textos:  
**Art 22º - §3º** A dispensa dos afastamentos não se aplica aos terrenos confrontantes com orla marítima, lacustre, lagunar ou fluvial e situadas em Macro Áreas de Transição.”

**Art 24º - §2º** A isenção de afastamentos não se aplica aos terrenos confrontantes com a orla marítima, lacustre, lagunar ou fluvial, exceto quando separada por via pública ou área de fruição pública com largura mínima de 10 (dez) metros.

## SUGESTÃO 03)

### Sugestão de alteração:

Estão em conflito os textos contidos no artigo 19º, §1º do artigo 21º e artigo 75-D do artigo 24º. Sugerimos que os mesmos sejam compilados e ajustados para evitar interpretações dúbias. Abaixo seguem ambos os textos:

**Art. 19º Altera-se os incisos II, III e IV e incluem-se os incisos VI e VII no art. 70 da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com as seguintes redações:**

"Art. 70. (...)

II – Pérgolas.

III - marquises e toldos fixados junto à fachada.

IV - Beirais ou coberturas externas junto à fachada com até um metro e vinte centímetros.

(...)

VI - Brises e elementos arquitetônicos de fachada e seus sistemas de fixação.

VII - Elementos de baixo impacto de acordo com o código de obras e sua regulamentação."

**Art. 21º Altera-se o §1º, §3º, §4º e §5º e revoga o §6º do art. 73 da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com as seguintes redações:**

"Art. 73. (...)

(...)

§1º Serão permitidas, na área do afastamento frontal: as marquises, os beirais, sacadas e balanço da edificação que tenham avanço sobre o afastamento, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, planos horizontais, brises e beirais com até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e demais definições do código de obras.

**Art. 24º Inclui o art. 75-A, §1º e §2º, art. 75-B, §1º e §2º, art. 75-C e o art. 75-D, incisos I, II, III e IV na Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com as seguintes redações:**

Art. 75-D Serão admitidos nos afastamentos laterais e de fundos:

I – Planos horizontais, brises e beirais com até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) desde que desvinculados das divisas correspondentes em pelo menos 0,80m (zero vírgula oitenta metros) e de acordo com normas complementares ao código de obras.

II - Elementos arquitetônicos de fachada e seus sistemas de fixação de acordo com normas complementares ao código de obras.

III – Subsolos.

IV- Pérgolas."

## **SUGESTÃO 04)**

### **Sugestão de alteração:**

O §2º do artigo 26º gera conflito com o §3º do mesmo artigo da minuta de proposta de alteração da lei uma vez que aborda o mesmo tema. Sugerimos que se mantenha apenas o §2º do artigo 26º para se evitar subjetividade de análise. Abaixo seguem ambos os textos:

§2º Os imóveis em vias exclusivas de pedestres, assim como as edificações destinadas ao uso residencial, comercial e/ou de serviços localizadas no Polígono Central ficam dispensadas da exigência de vagas de estacionamento de automóveis.

§3º Os imóveis em vias exclusivas de pedestres, assim como as edificações destinadas ao uso residencial, comercial e/ou de serviços localizadas no Triângulo Central ficam dispensadas da exigência de vagas de estacionamento de automóveis, salvo diretrizes dos órgãos de planejamento.

## **Sugestão 05)**

### **Texto da proposta:**

**Art. 31º Inclui os artigos 90-A e 90-B na Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com as seguintes redações:**

Art. 90-B. Ficam dispensadas de doação Áreas Verdes de Lazer (AVL) e Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) os desmembramentos quando a área total prevista para as Áreas Verdes de Lazer (AVL) e Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) não alcançarem as respectivas áreas definidas no artigo 90.”.

### **Sugestão de alteração:**

**Art. 31º Inclui os artigos 90-A e 90-B na Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com as seguintes redações:**

Art. 90-B. Ficam dispensadas de doação Áreas Verdes de Lazer (AVL) e Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) os parcelamentos quando a área total prevista para as Áreas Verdes de Lazer (AVL) e Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) não alcançarem as respectivas áreas definidas no artigo 90.”.

### **Defesa da proposta:**

Em terrenos que a área parcelável não é o suficiente para atingir as área mínimas de AVL e ACI é inviável deixar as áreas mínimas. Este ato desestimula a possibilidade de empreender e estimula o parcelamento irregular da gleba. Portanto, a regra deveria valer para todos os tipos de parcelamento não apenas para o desmembramento.



## Sugestão 06)

### Texto da proposta:

**Art. 32º Altera-se o *caput* do art. 91 e revoga-se o parágrafo único daquele artigo na Lei Complementar n. 482, de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:**

“Art. 91. A elaboração do projeto de loteamento e condomínio unifamiliar, deverão observar diretrizes dos órgãos de planejamento, quando existirem, para orientar a localização e programa das áreas verdes, localização das áreas comunitárias, o traçado e características do sistema viário principal, a distribuição dos zone.

### Sugestão de alteração:

Tais diretrizes não podem estar a livre escolha do órgão de planejamento, devem ser regulamentadas o máximo possível no texto da lei. Da forma como está depende apenas da intenção do executivo, ou seja, as diretrizes de parcelamento vão de acordo com as intenções do executivo em exercício. Dispositivos devem ser criados para que os profissionais da área possam nortear os conceitos adotados, de maneira liberal, absorvendo as constantes oscilações de mercado, tecnologia e tendências.

## Sugestão 07)

### Texto da proposta:

**Art. 34º Altera-se o *caput* do art. 108 e revogam-se os incisos I, II e III daquele artigo na Lei Complementar n. 482, de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:**

"Art. 108 A aprovação de condomínios residenciais unifamiliares ficará condicionada à emissão de diretrizes urbanísticas.

I – (Revogado)

II – (Revogado)

III – (Revogado)"

### Texto da lei vigente:

Art. 108 - A aprovação de condomínios residenciais unifamiliares ficará condicionada a:

I - doação ao Município de Área Verde de Lazer (AVL) e/ou Área Comunitária Institucional (ACI) em área frontal e desimpedida de acessos, a critério do IPUF, segundo o grau de carência de tais equipamentos onde se localizar o condomínio, de pelo menos vinte por cento da área parcelável do imóvel, com o mínimo de mil e duzentos metros quadrados de área contínua, em local compatível com o interesse geral;

- II - a AVL a que se refere o inciso anterior deverá ser entregue ao Poder Executivo Municipal com arborização, paisagismo e equipamentos de lazer devidamente implantados, sem ônus para a municipalidade, devendo o projeto urbanístico ser previamente aprovado pelo IPUF e pela FLORAM; e
- III - as áreas verdes previstas no caput deste artigo serão desimpedidas de acessos.

### **Sugestão de alteração:**

Da forma como está na lei vigente a aprovação já está a cargo dos órgãos de planejamento, na prática isso tem inviabilizado o ato de empreender em diversos casos. Da forma como a minuta está prevendo estaremos dando ainda mais poder aos órgãos de planejamento, permitindo que as análises sejam subjetivas e mudem de acordo com opiniões pessoais.

### **Sugestão 08)**

#### **Texto da proposta:**

**Art. 36º Altera-se o art. 118, da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com as seguintes redações:**

“Art. 118. Os condomínios multifamiliares, implantados em gleba, que exijam a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), deverão apresentar como parte integrante de emissão de diretrizes urbanísticas, alternativas para destinação ou recursos para a promoção de áreas de uso público, quando existir indicadores de carências de áreas públicas no entorno imediato do empreendimento, em proporção a ser estabelecida por estudo técnico, vinculado a densidade resultante do empreendimento buscando-se compensar as carências locais:

I - Na opção de efetivar a destinação de área na área do próprio empreendimento o coeficiente de aproveitamento da área, sem prejuízo dos incentivos previsto neste plano, poderá ser aplicado no próprio empreendimento.

II - Na opção de efetivar a destinação de área no entorno do empreendimento, fica reservado o direito ao índice equivalente da área mediante aplicação dos índices resultantes, sem prejuízo dos incentivos do plano, no próprio empreendimento.

III - Restando medida compensatória, a mesma pode considerar os incisos I e II ou contrapartida financeira voltados a programa, ação ou obra destinado a mitigação das carências relativas as áreas públicas do entorno imediato do empreendimento.

§1º Mediante estudo técnico poderão ser excluídas áreas da exigência prevista no caput deste artigo.”

### **Sugestão de alteração:**

Eliminar o §1º.



### **Defesa da proposta:**

Com a presença do §1º num simples ato do órgão de planejamento pode-se facilmente dispensar o uso das áreas mencionadas no artigo. Mais uma vez a lei é subjetiva e deixa a cargo do executivo a decisão. Propomos que sejam previstas as situações possíveis e que se regulamente já na proposta de alteração da lei, não deixando para decretos futuros.

### **Sugestão 09)**

#### **Texto da proposta:**

#### **Art. 63º Altera-se o *caput* do art. 273 da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:**

"Art. 273. Serão passíveis de EIV empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação, construção, operação, reforma, ampliação ou funcionamento possam causar impactos ao meio urbano, ao sistema viário, ao entorno ou à comunidade de forma geral, considerando os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades."

#### **Sugestão de alteração:**

Regulamentar de forma mais abrangente evitando a subjetividade de análise do órgão de planejamento.

### **Sugestão 10)**

#### **Sugestão de inserção:**

No Art. 32 do PL, que altera o Art. 91 da Lei 482, inserir solução de desmembramento em glebas que possuam situação consolidada de ocupação juntamente com área desocupada com possibilidade de urbanização. A exemplo:



Gleba para simulação

Digamos que o terreno representado acima (azul + vermelho) seja uma gleba inteira, onde a fração azul esteja apta para ser urbanizada e respeitar as regras de parcelamento vigentes, e a fração em vermelho tem uma situação consolidada de ocupação, as vezes até de divisões internas da família feitas a décadas atrás, já com IPTU lançados em nome dos ocupantes.

Neste caso a legislação vigente exige que todas as áreas a serem deixadas para o município sejam calculadas com base na área total. Pleiteamos que, comprovada a situação, entenda-se que as duas áreas possam se desconectar, onde a situação da área consolidada (vermelha) obedecerá legislação paralela para regularização e a área em azul, passível de nova urbanização planejada, seja considerada de forma particular como base de cálculo para novos projetos de urbanização.

### **Defesa da proposta:**

Tal situação acontece muito no município e sem a possibilidade de solução, como é hoje, o desenvolvimento regular é inviável. Na prática essas áreas estão propícias a continuar se desenvolvendo de forma irregular.

### **Sugestão 11)**

#### **Sugestão de inserção:**

Incluir de forma geral para que para entendimentos da área ambiental se mantenham com base na legislação federal.

### **Sugestão 12)**

#### **Sugestão de inserção:**

Incluir sugestão de discussão e melhor regulamentação já presente na lei no que tange o zoneamento denominado como AUE. Mais uma vez, da forma como está fica demasiadamente subjetivo e a cargo do entendimento do órgão de planejamento.



---

Rodrigo Estrázulas Rossoni  
Presidente da ACIF

Florianópolis, 10 de março de 2021