

## ARGUMENTAÇÃO COM ESTUDO DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

O que se objetiva, a seguir, é sugerir inclusão de dispositivo legal à Lei Complementar nº 482 de 2014, tendo como referência o artigo 15 do estudo elaborado pelo Poder Executivo Municipal datado de 01/12/2021 (em anexo), a fim de permitir correção de certas distorções ocorridas ao longo dos anos, fruto de reiteradas revisões e alterações do zoneamento da cidade, em que terrenos localizados numa mesma quadra possuem condicionantes construtivas diversas. Esse fato se observa em várias localidades de Florianópolis.

Na elaboração de tal dispositivo há de se considerar os aspectos que diferenciam as quadras das regiões centrais da Ilha e do Continente daquelas localizadas nos balneários.

Em boa parte dos balneários da Ilha de Santa Catarina, a urbanização, independentemente de ter sido ou não planejada, adaptou-se à topografia de cada local, com implantações de forma variada, fazendo com que, frequentemente, os logradouros não tenham o traçado regular (retilíneo) e as quadras não tenham a conformação tradicional (formato retangular com as quatro faces delimitadas por vias). Deste fato decorre: (1) falta de padronização no tamanho das quadras, sendo algumas demasiadamente extensas em relação a outras; (2) assimetria das quadras, chegando ao ponto de muitas delas não possuírem o perímetro totalmente definido por vias públicas, sendo comum quadras localizadas junto a encostas de morro delimitadas por apenas três vias, inexistindo logradouro faceando a encosta para compor o polígono, razão pela qual se torna impossível o cálculo da respectiva área.

Diante dos sobreditos aspectos – grandes extensões e falta de perímetro definido – presentes em várias quadras dos balneários, sugere-se que haja tratamento diferenciado dessas quadras em relação àquelas das regiões centrais da cidade no que tange aos limites de “área” e de “extensão de face” das quadras para que sejam passíveis de revisão das condicionantes construtivas.

Assim, diante do exposto, e tendo por base mencionado artigo 15 do estudo do Poder Executivo Municipal, que preconiza a introdução do artigo “61-E” na Lei Complementar nº 482 de 2014, sugere-se que seja incluído à Seção III da referida Lei Complementar, intitulada “Da Adequação dos Usos às Áreas”, dispositivo legal com a seguinte redação:

**“Com o objetivo de conferir isonomia de enquadramento às condicionantes construtivas dos terrenos em mesma quadra, levando-se em conta zoneamento anterior que foi aplicado aos terrenos já edificados, poderá ser revisado o zoneamento vigente da quadra a partir de estudo técnico orientado por princípios de vizinhança e critérios morfológicos.**

**§1º. A revisão de zoneamento fica limitada a quadras com área de até 2ha (dois hectares) e face de quadra de até 250m (duzentos e cinquenta metros).**

**§2º Em se tratando de balneários, a revisão de zoneamento fica limitada a quadras cuja face possua até 500m (quinhentos metros), independentemente da área.”**



Estado de Santa Catarina  
Prefeitura Municipal de Florianópolis  
Gabinete do Prefeito  
Secretaria Municipal da Casa Civil

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.

### PROMOVE ADEQUAÇÕES À LEI COMPLEMENTAR N. 482, DE 2014, ALTERA A LEI N. 1.215, DE 1974 E A LEI COMPLEMENTAR N. 60, DE 2000, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Faço saber a todos os habitantes do município de Florianópolis, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Esta Lei Complementar promove adequações à Lei Complementar n. 482, de 2014 (Plano Diretor) nos termos de seu art. 336, bem como altera a Lei n. 1.215, de 1974 e a Lei Complementar n. 60, de 2000 (Código de Obras e Edificações), compatibilizando-as com as adequações por ela promovidas.

**Art. 2º** Altera o inciso XIII e revoga o inciso XVII do *caput* do art. 5º da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Art. 5º (...)*

*(...)*

*XIII - excetuando as habitações unifamiliares, as demais licenças de construir deverão obedecer a diretrizes dos órgãos de planejamento acerca do fornecimento de infraestrutura, em especial água, luz, escoamento predial e esgoto. O município poderá, sempre que julgar conveniente, requisitar dos órgãos e empresas que detêm responsabilidades sobre infraestrutura, previsões de fornecimento para setores urbanos inteiros, utilizando esses dados com vistas à gestão territorial, para análise e licenciamento das construções. (...)*

*XVII - (Revogado) (...)" (NR)*

**Art. 3º** Altera o art. 7º da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com a seguinte redação:

*"Art. 7º O Glossário, Anexo G01, é parte integrante desta Lei Complementar e tem por finalidade estabelecer as definições dos termos nela contidos, respeitadas aquelas definições estabelecidas em norma superior.*

*Parágrafo único. Ausente definições nesta Lei Complementar, poderão ser utilizadas aquelas contidas no Código de Obras e Edificações de Florianópolis." (NR)*

**Art. 4º** Altera o inciso I do §1º, o inciso I do § 2º, inclui o inciso XII ao §3º e inclui os §§6º e 7º ao art. 42 da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com as seguintes redações:



**Estado de Santa Catarina**  
**Prefeitura Municipal de Florianópolis**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Secretaria Municipal da Casa Civil**

**Art. 13.** Altera o art. 59 da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 59. Para fins de adequação do uso do solo para instalação de atividades econômicas, incluindo a troca de uso de edificações, os CNAE serão enquadrados conforme a atividade efetiva, ainda que secundária, e de acordo com agrupamentos listados nos anexos, partes integrantes desta Lei Complementar.” (NR)*

**Art. 14.** Altera o art. 61 da Lei Complementar n. 482, de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 61. A adequação dos usos às áreas definidas nos zoneamentos é determinada pela avaliação simultânea da sua espécie, do seu porte e periculosidade, podendo os usos serem, conforme definições e classificação constante nas tabelas e mapas partes integrantes desta Lei Complementar ou enquadradas pelo órgão de planejamento:*

- I - Adequados;*
- II - Adequados com limitações especiais;*
- III - Tolerados; ou*
- IV - Proibidos.” (NR)*

**Art. 15.** Inclui os arts. 61-A a 61-E na Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 61-A. Nas Macro Áreas de Usos Urbanos, quando em um mesmo terreno incidirem zoneamentos diferentes, mantendo o potencial construtivo total, estes poderão estender o uso do solo e demais limites de ocupação do zoneamento frontal, nunca superior a 100m (cem metros) de profundidade.*

*Art. 61-B. Os zoneamentos frontais do lote deverão ter aplicabilidade mínima de 50 (cinquenta) metros de profundidade, tanto em uso quanto em ocupação.*

*Art. 61-C. Para efeito dos artigos 61-A e 61-B serão observados os alinhamentos, considerando a previsão de recuos viários, quando houver.*

*Art. 61-D. Poderão adotar o uso e ocupação do solo do zoneamento adjacente, os seguintes casos:*

*I - zoneamento que corresponda a menos de 20% (vinte por cento) da área do lote, cuja área total deste seja inferior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).*

*II - zoneamentos que corresponderem a menos de 10%(dez por cento) em quadras cuja área total desta seja inferior a 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados) e seu perímetro completamente definido por logradouros públicos.*

*Art. 61-E. Com o objetivo de conferir isonomia de zoneamento aos terrenos em mesma quadra poderá ser revisado o zoneamento da quadra a partir de estudo técnico orientado por princípios de vizinhança e critérios morfológicos.*



**Estado de Santa Catarina**  
**Prefeitura Municipal de Florianópolis**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Secretaria Municipal da Casa Civil**

*Parágrafo único. A revisão de zoneamento fica limitada a quadras com área de até 2ha (dois hectares) e face de quadra de até 250m (duzentos e cinquenta metros).” (NR)*

**Art. 16.** Inclui os art. 63-A e 63-B na Lei Complementar n. 482, de 2014, que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 63-A. Será admitida a ocupação do piso intermediário ao nível das sobrelojas e mezaninos, podendo:*

*I - o piso intermediário exceder o perímetro do pavimento vinculado desde que limitado aos limites da taxa de ocupação total deste em relação ao pavimento inferior.*

*II – considerar áreas sem conformação de mezanino vinculado ao pavimento inferior.*

*III - em pavimento comercial e/ou de serviços, ocupar com espaços coletivos e áreas de garagens.*

*§1º A área ocupada pelo piso intermediário será computada no coeficiente de aproveitamento salvo exceções previstas nesta lei.*

*§2º Acessos verticais vinculados ao compartimento do piso inferior são obrigatórios somente quando conformarem unidade autônoma.*

*§3º Não serão admitidas unidades autônomas exceto aquelas que são parte da unidade do piso inferior vinculadas por mezanino e circulação vertical própria.*

*Art. 63-B. As áreas de APT terão:*

*I - coeficiente de aproveitamento básico 1 aplicado sobre a gleba total a ser distribuído entre as parcelas, sem prejuízo da aplicação posterior de incentivos.*

*II - taxa de ocupação máxima, número máximo de pavimentos e altura máxima compatíveis para comportar a aplicação do coeficiente incidente sobre cada parcela definido no inciso I.”*

*Parágrafo único. O cálculo do coeficiente do inciso I é apurado com exclusão das áreas non aedificandi.” (NR)*

**Art. 17.** Altera o art. 64 e inclui os arts. 64-A a 64-Q na Lei Complementar n. 482, os quais ficam organizados na forma das Seções I-A a I-H, inseridas no Capítulo IV do Título II, e que passam a vigorar com a seguinte redação:

*“Seção I-A*  
*Dos Incentivos ao Uso Misto*

*Art. 64. A fim de incentivar empreendimentos que contenham usos mistos nas Macro Áreas de Usos Urbanos, fica o Município autorizado a dar incentivos urbanísticos na forma de:*