



**INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA Nº 001
SMPUIU/IPUF/SMHDU/FLORAM/2024.** REGULAMENTA
O ART. 42 § 6º, 44-A, 54 e 58-B DA LEI
COMPLEMENTAR Nº 482/2014, MODIFICADA PELA
LEI COMPLEMENTAR Nº
739/2023, QUE PREVÊ A DETERMINAÇÃO DE
PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE ZONEAMENTO
ADJACENTES.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E INTELIGÊNCIA URBANA, A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO E A PRESIDENTE DA FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 82, incisos I e II, da Lei Orgânica do Município e inciso III do art. 14, art. 97, art. 127 e inciso I do art. 136 da Lei Complementar nº. 736/2023 **RESOLVEM:**

Art. 1º Os pedidos referentes à determinação dos parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente, que abordam os arts. 42 § 6º, 44-A, 54 e 58-B da Lei Complementar nº 482/2014, modificada pela Lei Complementar nº 739/2023, deverão ser instruídos mediante processo de 'Reconsideração de Consulta de Viabilidade de Construção'.

Art. 2º A aferição do zoneamento adjacente, no âmbito do município de Florianópolis, prevista nos termos do arts. 42 § 6º, 44-A, 54 e 58-B da Lei Complementar nº 482/2014, modificada pela Lei Complementar nº 739/2023, seguirá a regulamentação estabelecida nesta Instrução Normativa.

Parágrafo único. Para os fins a que se refere o caput deste artigo, ficam estabelecidas como definições orientadoras:

- I - Adjacências: locais próximos; aos arredores; cercanias; imediações; redondezas;
- II - Adjacente: significa aproximação; estado do que se encontra próximo de um lugar; condição do que é adjacente;
- III - Zona Adjacente: é aquela que se situa próxima e nas imediações da zona de interesse;
- IV - Uso Adjacente: é aquele que se situa a partir dos confrontantes diretos de determinado imóvel, quanto àquele mais próximo ou nas imediações da mesma zona de uso programado;
- V - Imóvel lindeiro: lindeiro quer dizer limítrofe; que está ao lado; imóvel vizinho, fronteiro.



Dos imóveis zoneados como Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) e Áreas Verdes de Lazer (AVL)

Art. 3º Caberá ao órgão de desenvolvimento urbano manifestação técnica quanto à definição dos parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente das Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) e Áreas Verdes de Lazer (AVL), conforme Art. 54 e 58-B da Lei Complementar nº 482/2014, modificada pela Lei Complementar nº 739/2023.

Art. 4º A manifestação técnica em áreas demarcadas como ACI e AVL em terrenos de propriedade particular deverá contemplar, no mínimo:

- I - análise do domínio, através de conferência da matrícula do imóvel;
- II - verificação do projeto de parcelamento do solo, quando houver, informando se a área requerida constituía-se ACI ou AVL na época da aprovação do parcelamento;
- III - consulta ao órgão de patrimônio municipal, quando for o caso; e
- IV - definição dos parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente aplicável.

Art. 5º A manifestação técnica em áreas demarcadas como ACI em terrenos de uso e domínio público deverá contemplar, no mínimo:

- I - análise de uso e domínio do imóvel; e
- II - definição dos parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente de maior potencial construtivo.

§ 1º A definição do zoneamento adjacente de maior potencial construtivo observará a zona adjacente que o imóvel estiver inserido.

§ 2º Compete ao órgão de planejamento a avaliação dos pedidos de acréscimo dos limites de ocupação do zoneamento estabelecido no inciso II, conforme inciso I do Art. 54 da Lei Complementar nº 482/2014, modificada pela Lei Complementar nº 739/2023.

Art. 6º Não haverá alteração na cartografia das áreas de uso e domínio público em ACI.

Parágrafo único. Mediante deliberação favorável do Grupo Técnico de Trabalho (GTT) da Análise do Zoneamento Urbano Oficial, o órgão de desenvolvimento urbano emitirá consulta de viabilidade com o zoneamento adjacente e limites de ocupação a serem utilizados.



Dos imóveis em Zona de Interesse de Proteção (ZIP) e Áreas de Preservação Limitada (APL)

Art. 7º Caberá ao órgão de desenvolvimento urbano manifestação técnica quanto à definição dos parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente das Zona de Interesse de Proteção (ZIP) e Áreas de Preservação Limitada (APL), quando constatada a inexistência das características da macroárea, conforme Art. 44-A da Lei Complementar nº 482/2014, modificada pela Lei Complementar nº 739/2023.

§ 1º O requerente deverá apresentar parecer favorável do órgão ambiental para instrução do processo.

§ 2º Nos casos que o parecer do órgão ambiental contemplar estudo da macroárea e não apenas do imóvel territorial o Grupo Técnico de Trabalho (GTT) da Análise do Zoneamento Urbano Oficial poderá deliberar pela definição dos parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente de toda a área.

§ 3º Nos lotes oriundos de parcelamento do solo aprovado e recebido em zoneamentos de macroárea de uso urbano e que passaram a constituir Zona de Interesse de Proteção (ZIP) posterior, podem ser adotados os parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente, conforme Art. 44-A da Lei Complementar nº 482/2014, modificada pela Lei Complementar nº 739/2023.

§ 4º A definição do zoneamento adjacente ocorrerá de forma independente e sem prejuízo da análise das condicionantes ambientais pelo órgão ambiental na aprovação de projeto e licenciamento da edificação.

Art. 8º A manifestação técnica do órgão de desenvolvimento urbano em áreas demarcadas em Zona de Interesse de Proteção (ZIP) e Áreas de Preservação Limitada (APL) deverá contemplar, no mínimo:

- I - verificação do projeto de parcelamento do solo, quando houver, informando se o zoneamento à época da aprovação do parcelamento constituía-se macroárea de uso urbano;
- II - citação do parecer favorável do órgão ambiental, com exceção do previsto no § 3º do Art. 7º desta IN; e
- III - definição dos parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente aplicável.

Dos imóveis oriundos de parcelamento do solo aprovado e recebido em zoneamentos de macroárea de uso urbano e que passaram a constituir macroárea de transição em lei posterior



Art. 9º Caberá ao órgão de desenvolvimento urbano manifestação técnica quanto à definição dos parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente dos lotes oriundos de parcelamento do solo aprovado e recebido em zoneamentos de macroárea de uso urbano e que passaram a constituir macroárea de transição em lei posterior, conforme Art. 42 § 6º da Lei Complementar nº 482/2014, modificada pela Lei Complementar nº 739/2023.

§1º O Grupo Técnico de Trabalho (GTT) da Análise do Zoneamento Urbano Oficial poderá deliberar pela definição dos parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente de todo o parcelamento aprovado.

§2º A definição do zoneamento adjacente ocorrerá de forma independente e sem prejuízo da análise das condicionantes ambientais pelo órgão ambiental na aprovação de projeto e licenciamento da edificação.

Art. 10 A manifestação técnica dos lotes oriundos de parcelamento do solo aprovado e recebidos em zoneamentos de macroárea de uso urbano e que passaram a constituir macroárea de transição em lei posterior deverá contemplar, no mínimo:

- I - análise da matrícula do imóvel;
- II - verificação do projeto de parcelamento do solo, informando se o zoneamento à época da aprovação do parcelamento constituía-se macroárea de uso urbano;
- III - definição dos parâmetros urbanísticos do zoneamento adjacente aplicável.

Dos critérios para análise do zoneamento adjacente

Art. 11 A aferição do zoneamento adjacente e dos limites de ocupação em terrenos de propriedade particular deverá ser realizada mediante análise objetiva que permita o enquadramento do imóvel através de leitura cartográfica nos seguintes casos:

- I - em que os imóveis lindeiros apresentem zoneamento adjacente único, enquadrado dentro das funções do zoneamento, nos termos do art. 42 da Lei Complementar nº 482/2014, modificada pela Lei Complementar nº 739/2023; e
- II - em que os imóveis lindeiros apresentem vários zoneamentos adjacentes, mas que permitam a clara identificação de continuidade dos usos e suas extensões aferidas a partir da via que estabelece a testada principal do conjunto em análise.

Art. 12 Nos imóveis que apresentem a impossibilidade de enquadramento deverá ser realizada a análise cartográfica, morfológica e dimensional, observando em especial:



- I - identificar o imóvel ou conjunto de imóveis referência nas adjacências compatíveis com o imóvel em análise;
- II - a leitura dos padrões de ocupação deverá observar a análise a partir da aplicação da Lei Complementar nº 482/2014, modificada pela Lei Complementar nº 739/2023;
- III - como área de abrangência para interpretação de características de vizinhança do imóvel em análise, o imóvel ou conjunto de imóveis referência pertencerem ao mesmo Distrito Administrativo;
- IV - no caso da previsão de diversos zoneamentos pelo Plano Diretor nos imóveis lindeiros referência ao imóvel, o zoneamento adjacente a ser considerado será aquele que tiver maior compatibilidade de ocupação prevista;
- V - a análise de compatibilidade deverá verificar a testada principal do imóvel definida a partir da via referência que possua a hierarquia principal, seja ela existente ou prevista no Plano Diretor;
- VI - a identificação de imóvel(eis) adjacente(s) referência com prioridade ao caso mais próximo cuja testada esteja vinculada a mesma via referência do imóvel em análise;
- VII - caso não identificado imóvel(eis) que compartilhem o mesmo sistema viário principal, identificar imóvel ou imóveis que tenham a testada principal vinculada ao sistema viário equivalente para a definição de via referência na zona adjacente;
- VIII - no caso de diferentes imóveis nas adjacências com mesma relação de proximidade e com zoneamento variado proceder à análise das características fundiárias dos imóveis, identificando aquele com forma geométrica e dimensões mais similares para a definição daquele(s) que será(ão) utilizados(s) como imóvel(eis) adjacente(s) referência;
- IX - no caso de variações de zoneamento sobre imóvel ou conjunto de imóveis referência deverão ser aferidas as extensões de cada zoneamento a partir da via referência para a aplicação no imóvel em análise na mesma condição;

Art. 13 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Florianópolis, dia 16 de agosto de 2024.

Ivanna Carla Tomasi

Secretária Municipal de Habitação e
Desenvolvimento Urbano – SMHDU

Michel de Andrado Mittmann

Secretário Municipal de Planejamento e
Inteligência Urbana – SMPUI
Presidente do IPUF

Christiane Egger Catucci

Presidente da FLORAM