



INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 003/SMHDU/GAB/2024
**ENQUADRAMENTO DE COMPRIMENTO DE QUADRA,
ÁREA MÁXIMA DO QUARTEIRÃO, ÁREA URBANIZÁVEL,
BASE PARA DOAÇÃO EM CONJUNTOS HABITACIONAIS DE
INTERESSE SOCIAL, PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO E
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

A Secretária Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMHDU, no uso das atribuições que lhe confere o art. 82, inciso I, da Lei Orgânica do Município e art. 7º, inciso III da Lei Complementar n. 465 de junho de 2013, com objetivo de homogeneização do entendimento da legislação urbanística e edilícia vigente e considerando a necessidade de regulamentar os critérios de enquadramento dos artigos 63, 84, 118, 235, 273 para aplicação da Lei Complementar n. 482 de 2014, alterada pela Lei Complementar n. 739 de 2023, que estabelecem regras para comprimento de quadra, área máxima do quarteirão, área urbanizável, base para doação em conjuntos habitacionais de interesse social, pólos geradores de tráfego e estudo de impacto de vizinhança, nos termos da legislação vigente, **RESOLVE:**

Art. 1º Entende-se como comprimento máximo de quadra, para fins de limites de ocupação na aprovação de projeto edilício, estabelecido no Art. 63 da Lei Complementar nº 482/2014, alterada pela Lei Complementar nº 739/2023, a extensão máxima de 250m da testada, profundidade e fundos do terreno remanescente.

§1º A extensão máxima será avaliada em relação a porção do terreno incidente nas macroáreas de uso urbano.

§2º Para atendimento ao comprimento máximo de quadra, admite-se a implantação de conectividades pelo empreendimento, por meio do incentivo à fruição pública, previsto no Art. 295-S da Lei Complementar nº 482/2014 alterada pela Lei Complementar nº 739/2023, regulamentado através do Decreto 25.648/2023.

§3º Admite-se que a extensão máxima seja superior a 250m, considerando uma melhor adequação urbana ao zoneamento incidente, às condicionantes ambientais e às conectividades existentes, mediante estudo técnico que observará os critérios de vizinhança.

Art. 2º Para fins de cômputo da área do quarteirão, na aprovação de projeto edilício, estabelecido no Art. 63 da Lei Complementar nº 482/2014, alterada pela Lei Complementar nº 739/2023, será avaliada a área do imóvel em macroáreas de uso urbano, excluídas as áreas de preservação permanente, vias projetadas, atingimento viário e áreas destinadas ao incentivo de fruição pública, conforme limites máximos estabelecidos no Anexo F01 da referida lei para cada zoneamento.

§1º Para atendimento à área máxima do quarteirão, admite-se a implantação de conectividades por meio do incentivo à fruição pública, previsto no Art. 295-S da Lei Complementar nº 482/2014 alterada pela Lei Complementar nº 739/2023, regulamentado através do Decreto 25.648/2023.

§2º Nos imóveis onde incidir mais de uma macroárea de uso urbano, o quarteirão máximo será relativo ao zoneamento predominante.

Art. 63: Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea do comprimento máximo de quadra, da área máxima do quarteirão, dos coeficientes de aproveitamento, das taxas máximas de ocupação e de impermeabilização, das alturas máximas de fachadas e da cobertura, do número máximo de pavimentos, dos afastamentos obrigatórios, do número de vagas para estacionamento e serviços correlatos.

Parágrafo único. O direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico um nas áreas estabelecidas pelos mapas e anexos correlacionados com a tabela de limites de ocupação desta Lei Complementar, considerando-se também os incentivos construtivos e os critérios diferenciados para imóveis em requalificação.



Art. 3º Entende-se como área urbanizável, para fins do Art. 118 da Lei Complementar nº 482/2014, alterada pela Lei Complementar nº 739/2023, a área do imóvel em macroáreas de uso urbano, excluídas as áreas de preservação permanente, vias projetadas e atingimento viário.

Parágrafo único. Serão dispensados da aplicação do Art. 118 os imóveis parcelados para fins urbanos anteriormente à vigência da Lei nº 6.766, de 1979.

Art. 4º Entende-se como base de cálculo da área a ser destinada para o uso público, para fins do Art. 235 da Lei Complementar nº 482/2014, alterada pela Lei Complementar nº 739/2023, a área do imóvel em macroáreas de uso urbano, excluídas as áreas de preservação permanente, vias projetadas e atingimento viário.

Parágrafo único. Serão dispensados da aplicação do Art. 235 os imóveis parcelados para fins urbanos anteriormente à vigência da Lei nº 6.766, de 1979.

Art. 5º Para fins de aprovação de projeto e licenciamento, em edificações de uso misto, o enquadramento da edificação em Pólo Gerador de Tráfego - PGT ou objeto de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será realizado de forma separada para cada uso.

Art. 6º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Florianópolis, dia 26 de julho de 2024.

Ivanna Carla Tomasi

Secretária Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMH DU

Publicado no DOEM nº 3742 de 31 de julho de 2024

PLANO DIRETOR 2023

Art. 118 Quando existirem carências de áreas públicas de lazer e comunitárias institucionais no entorno do projeto de condomínios multifamiliares a serem implantados em área urbanizável igual ou maior do que 5.000m² que não foram objeto de parcelamento do solo urbano, o empreendimento deverá promover a geração de áreas de uso público através de:

I – destinação de área pública na área do próprio empreendimento a um mínimo de 15% da sua área urbanizável; ou

II – destinação de área pública no entorno do empreendimento a um mínimo de 15% da sua área urbanizável; ou

III – contrapartida financeira equivalente a 15% da área urbanizável do terreno voltada a programas, ações ou obras destinadas à mitigação das carências relativas às áreas públicas no entorno.

§1º No caso de aplicação dos incisos I e II deste artigo, fica reservado o direito ao índice equivalente da área destinada, sem prejuízo dos incentivos previstos nesta Lei Complementar.

§ 2º Serão dispensados da aplicação deste artigo os imóveis parcelados para fins urbanos anteriormente à vigência da Lei n. 6.766, de 1979.

§ 3º A análise de carências de áreas públicas no entorno deverá considerar estudo promovido pelo IPUF que avalie a demanda da região por áreas de lazer e comunitárias institucionais.

Art. 235 Nos conjuntos habitacionais multifamiliares projetados para terrenos, não derivados do regular parcelamento do solo, acima de 5.000m², pelo menos 10% do total da área deverá ser destinada para o uso público, sem prejuízo dos incentivos previstos nesta lei.