



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

LEI Nº 2794, DE 14 DE JANEIRO DE 2008.

"DISCIPLINA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO, AS ATIVIDADES DE URBANIZAÇÃO E DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ."

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DA FINALIDADE, DA COMPETÊNCIA E DAS DIRETRIZES DESTA LEI.

Art. 1º O Planejamento da Urbanização e Controle do Uso do Solo para o Ordenamento da Ocupação do Território e o exercício de Atividades na Cidade de Balneário Camboriú obedecerão ao disposto nesta Lei.

Art. 2º Tendo como princípios fundamentais a função social da cidade e da propriedade urbana, do desenvolvimento sustentável e da gestão democrática, esta Lei ordenará e controlará a organização do espaço urbano do Município, respeitadas as diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica e na Lei do Plano Diretor do Município de Balneário Camboriú.

§ 1º A ordenação, controle do uso e ocupação do solo deverá respeitar as condições ambientais, as infra-estruturas disponíveis, a valorização da diversidade espacial e cultural da cidade, considerando as diferentes paisagens formadas pelo patrimônio natural, construído e dos elementos da identidade de Balneário Camboriú.

§ 2º A organização do território do Município propiciará a integração de Balneário Camboriú na sua região, articulando as suas infra-estruturas físicas e recursos naturais, bem como determinados serviços com os dos municípios a ele conurbados.

Art. 3º Compreende-se por urbanização para os fins desta Lei:

- I - produção de lotes para fins urbanos sob a forma de parcelamento, agregação, assentamentos e outras modalidades, inclusive em condomínio;
- II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, inclusive infra-estrutura;
- III - a construção destinada para fins urbanos;
- IV - o uso do lote urbano sem edificação.;

Art. 4º Para os fins desta Lei, os Usos Urbanos classificam-se nos seguintes tipos:

- I - Uso Residencial;
- II - Uso Não-Residencial;
- III - Uso Misto.

§ 1º Considera-se Residencial o Uso destinado à atividade urbana da moradia, em edificações que representem, dentro de um mesmo lote, as seguintes categorias:

- a) Edificação Residencial Unifamiliar;
- b) Edificação Residencial Multifamiliar;
- c) Conjunto de Edificações Residenciais

§ 2º Considera-se Não-Residencial o Uso destinado ao exercício de Atividades Urbanas como:

- a) Atividade Comercial;



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

- b) Atividade de Prestação de Serviço;
- c) Atividade de Entretenimento;
- d) Atividade Governamental e Não-Governamental;
- e) Atividade Industrial;
- f) Outras Atividades Urbanas.

§ 3º Considera-se Misto o uso destinado a mais de uma atividade urbana (habitacional e não habitacional) dentro de um mesmo lote.

Art. 5º Todos os Usos e Atividades Urbanas poderão se instalar no Território do Município, e obedecerão às condições estabelecidas nesta Lei quanto:

- I - a localização em função das Macrozonas estabelecidas na Lei do Plano Diretor e das Microzonas estabelecidas nesta Lei;
- II - a localização em função do sistema viário;
- III - a localização em função da preservação do meio ambiente;
- IV - ao potencial de incomodidade da atividade exercida;
- V - a disponibilidade de infra-estrutura;
- VI - ao potencial de gerar oportunidades e renda.

Art. 6º As disposições desta Lei aplicam-se para o seguinte:

- I - projetos das edificações públicas e privadas, aos projetos de arquitetura e engenharia da estrutura urbana pública e todos àqueles que proponham a alteração da paisagem natural e/ou da construída;
- II - Implantação de loteamentos, condomínios horizontais e outras formas de parcelamento do solo urbano;
- III - obras de urbanização e reurbanização;
- IV - obras públicas ou de melhoramentos, reforma, ampliação, desativação e manutenção, abrangendo:
 - a) construção, demolição, reconstrução de via, ponte, viaduto, túnel, passarela de pedestre, ciclovia, praça e logradouro;
 - b) construção de sistema de abastecimento de água;
 - c) construção de sistema de coleta e tratamento de esgoto e de drenagem;
 - d) construção de sistema de armazenamento e distribuição de gás;
 - e) implantação de sistema de transporte e do tráfego de veículos;
 - f) implantação de rede elétrica de distribuição pública, rede e antenas de telecomunicação, rede de fibra ótica ou outras obras e tecnologias que interfiram no espaço público.
- V - obras públicas e privadas de interferência nas paisagens natural e construída da cidade, abrangendo desde a instalação e colocação até retirada de:
 - a) painéis de faixas e placas, de mídias;
 - b) obra de arte;
 - c) novas sinalizações que interfiram no espaço público.
- VI - obras de construção, de demolição, de reconstrução, de reforma e ampliação de edificações públicas e privadas que alterem os padrões urbanísticos ou ainda que alterem áreas internas computáveis para fins de lançamento do cadastro de imóveis, da Outorga Onerosa e da Transferência de Direito de Construção;
- VII - obras de execução da exploração de jazidas públicas e privadas com alteração do relevo (morros de argila, rocha, areal de assoreamento dos rios);
- VIII - licenças para instalação e funcionamento de usos e atividades, e;
- IX - procedimentos básicos para:
 - a) aprovação de projetos;
 - b) concessão e revogação de licenças de construção;
 - c) demolição;
 - d) concessão de outorga onerosa ou transferência do direito de construção;



**Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor**

- e) assentamento e retirada de placa, faixa, e painel de mídia;
- f) emissão de alvarás de localização e de funcionamento;
- g) emissão de habite-se, aceite-se e certidão.

**TÍTULO II
DOS OBJETIVOS, CONCEITUAÇÃO, ESTRATÉGIAS DE CONTROLE E DEFINIÇÕES
CAPÍTULO I
DA CONCEITUAÇÃO**

Art. 7º O controle de uso e ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios:

I - Disciplinar os Usos por porções do território definidas como:

Macrozonas - Macrozona de Ambiente Construído - MAC, subdivididas em Zonas de Uso ZACS, ZFR, ZOR, ZEE, ZEIS já definidas no Plano Diretor;

Macrozona de Ambiente Natural - MAN, subdivididas em ZANs já definidas no Plano Diretor;

Áreas Especiais de Estruturação Urbana;

Edificações Incentivadas;

Imóveis Especiais Isolados;

Eixos Estruturadores;

Logradouros Públicos.

II - disciplinar a relação entre espaço público e espaço privado;

III - disciplinar a densidade da construção, inclusive o controle da densidade máxima passível de ser atingida mediante outorga onerosa ou transferência do direito de construir por porções do território;

IV - disciplinar a função e características físicas das vias que dão acesso ao imóvel, os pólos geradores de tráfego e de estacionamentos;

V - disciplinar a implantação da edificação no lote sua insolação e aeração;

VI - disciplinar as características físicas e ambientais do imóvel, tais como localização, declividade, permeabilidade, cobertura vegetal, suscetibilidade a processos erosivos e controle de riscos decorrentes do processo de urbanização, etc;

VII - Disciplinar as áreas de intervenção urbana, envoltórias dos elementos estruturadores, definidos como:

- a) eixos viários, e a hierarquia de vias;
- b) eixos ou pólos de centralidade;
- c) eixos de transporte de massa;
- d) faixa litorânea;
- e) eixos da rede hídrica ambiental estrutural.

VIII - Disciplinar os usos e atividades incômodos;

IX - disciplinar a preservação das áreas "non aedificandi", verificando nos projetos e nas obras realizadas a observância:

- a) dos coeficientes de aproveitamento urbanísticos definidos pelo Plano Diretor
- b) das cotas mínimas de terreno por habitação;
- c) do número máximo de habitações por metro quadrado, por zona de uso;
- d) dos recuos mínimos das edificações às divisas do terreno;
- e) dos recuos adicionais de frente segundo critérios desta lei;
- f) do gabarito máximo de altura das edificações;
- g) das relações entre altura das edificações e largura das vias públicas;
- h) das proporções mínimas de áreas públicas exigidas por lei;
- i) da altura máxima de muros de arrimo;
- j) da altura máxima dos pavimentos designados como subsolo, em relação ao perfil natural do terreno;
- k) das diretrizes, expedidas pela Municipalidade, relativas aos dispositivos de acesso, circulação e acomodação de veículos no interior das edificações;



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

- l) do atendimento ao número mínimo de vagas para estacionamento de veículos no interior dos imóveis;
 - m) do atendimento às dimensões mínimas das áreas externas às aberturas das edificações, em cada pavimento da edificação;
 - n) do atendimento à proporção mínima de superfície de terreno não impermeabilizada no nível do piso mais baixo da edificação, inclusive seu subsolo;
 - o) da compatibilidade do uso pretendido com os usos permitidos.
- X - Disciplinar a implantação de empreendimentos de significativo impacto no ambiente e na vizinhança, pela exigência de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados.

CAPÍTULO II
DA DIVISÃO TERRITORIAL
SEÇÃO I
DAS MACROZONAS

Art. 8º As Macrozonas em conjunto totalizam o Território do Município, não se superpõem entre si, distinguem-se pelo potencial construtivo permitido pelas condições de solo, pela existência de infra-estrutura básica e pelas suas paisagens natural e construída das áreas que abrangem e são divididas em duas:

I - Macrozona do Ambiente Construído - MAC, que compreende as áreas caracterizadas pela predominância do conjunto edificado, definido a partir da diversidade das formas de apropriação e ocupação espacial e cuja finalidade será a de definir, de forma genérica sua característica ocupacional e é subdividida em:

- a) Zona de Ambiente Construído Consolidado - ZACC;
- b) Zona de Ambiente Construído Consolidado Secundário - ZACS;
- c) Zona de Ambiente Construído da Costa Brava - ZACCB;
- d) Zona de Ambiente Construído da Estrada da Rainha - ZACER;
- e) Zona de Faixa Rodoviária - ZFR;
- f) Zona de Ocupação Restrita - ZOR;
- g) Zona de Estruturação Especial - ZEE;
- h) Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, e;
- i) Zonas de Atividades Vocacionadas - ZAVs.

II - Macrozona do Ambiente Natural - MAN, que compreende as áreas caracterizadas pela presença significativa da água, como elemento natural definidor do seu caráter, enriquecidas pela presença de maciço vegetal preservado, englobando as ocupações próximas a esses corpos e cursos d'água e cuja finalidade será a de definir de forma genérica suas características de manutenção, recuperação, valorização e de forma restritiva, sua ocupação e é subdividida em:

- a) Zona Ambiente Natural I - ZAN-I;
- b) Zona Ambiente Natural II - ZAN-II e;
- c) Zona Ambiente Natural III - ZAN-III.

Art. 9º As Zonas de Uso, ZACs, ZOR, ZEE, ZEIS e ZANs que subdividem as Macrozonas poderão ainda ter outras subdivisões para finalidades específicas voltadas ao processo de qualificação urbana proporcionando o incentivo do Poder Público na sua utilização, urbanização ou reurbanização em condições especiais, e a sua localização e delimitação, definida por Programas e/ou Projetos específicos para os usos urbanos compreendidas em:

I - Áreas Especiais de Estruturação Urbana - AEEU, distinguem-se pelo interesse do Poder Público na sua urbanização, reurbanização, requalificação e revitalização urbana, implantação de eixos estruturadores destinados para a melhoria da mobilidade urbana, ao incentivo para a construção de habitação popular, passíveis de serem viabilizadas através de Operações Urbanas Consorciadas, Transferência do Direito de Construção.

II - Edificações Incentivadas - EI são os tipos de edificações que receberão incentivos, em forma de parâmetros urbanísticos diferenciados, sem ônus financeiro, para serem implantadas nas ZACC e ZACS destinadas as seguintes finalidades:



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

- a) Edifícios garagens;
- b) pavimentos de Garagem destinados ao uso público;
- c) edificações para fins culturais voltadas às artes (museus, teatros, salas de espetáculo e afins);
- d) conjunto de edifícios para uso habitacional destinado a população de baixa renda, organizados em condomínio.

III - Imóveis Especiais Isolados - IEI, Imóveis Especiais Isolados são aqueles, de propriedade pública ou privada, que, mesmo isolados ou em conjunto, atendam com sua preservação ao interesse do Município e ao bem-estar da coletividade, na preservação da memória cultural e da paisagem urbanas passíveis de receberem como contrapartida o potencial construtivo remanescente através de Certificados de Potencial Construtivo Adicional - CEPCAD:

a) Os imóveis especiais isolados serão definidos por meio de Decreto do Executivo precedido dos memoriais justificativos, levantamentos gráficos e fotográficos, quadro de áreas (área do terreno, área da edificação, taxa de ocupação) e demais informações pertinentes previamente analisados e aprovados pela Comissão do Patrimônio Histórico e referendado pelo Conselho da Cidade.

IV - Eixos Estruturadores - EE, são porções do território caracterizados pela área de abrangência a partir do eixo da via com grande capacidade de tráfego, existente ou projetada, tendo por finalidade potencializar o processo de organização do território, a promoção econômica e social e a melhoria da mobilidade urbana.

V - Logradouros Públicos, são áreas do Território da cidade onde estão as:

Praças Públicas; Art. 9º As Zonas de Uso, ZACs, ZOR, ZEE, ZEIS e ZANs que subdividem as Macrozonas poderão ainda ter outras subdivisões para finalidades específicas voltadas ao processo de qualificação urbana proporcionando o incentivo do Poder Público na sua utilização, urbanização ou reurbanização em condições especiais, e a sua localização e delimitação, definida por Programas e/ou Projetos específicos para os usos urbanos compreendidas em:

I - Áreas Especiais de Estruturação Urbana - AEEU, distinguem-se pelo interesse do Poder Público na sua urbanização, reurbanização, requalificação e revitalização urbana, implantação de eixos estruturadores destinados para a melhoria da mobilidade urbana, ao incentivo para a construção de habitação popular, passíveis de serem viabilizadas através de Operações Urbanas Consorciadas, Transferência do Direito de Construção.

II - Edificações Incentivadas - EI são os tipos de edificações que receberão incentivos, em forma de parâmetros urbanísticos diferenciados, sem ônus financeiro, para serem implantadas nas ZACC e ZACS destinadas as seguintes finalidades:

- e) Edifícios garagens;
- f) pavimentos de Garagem destinados ao uso público;
- g) edificações para fins culturais voltadas às artes (museus, teatros, salas de espetáculo e afins);
- h) conjunto de edifícios para uso habitacional destinado a população de baixa renda, organizados em condomínio.

III - Imóveis Especiais Isolados - IEI, Imóveis Especiais Isolados são aqueles, de propriedade pública ou privada, que, mesmo isolados ou em conjunto, atendam com sua preservação ao interesse do Município e ao bem-estar da coletividade, na preservação da memória cultural e da paisagem urbanas passíveis de receberem como contrapartida o potencial construtivo remanescente através de Certificados de Potencial Construtivo Adicional - CEPCAD:

b) Os imóveis especiais isolados serão definidos por meio de Decreto do Executivo precedido dos memoriais justificativos, levantamentos gráficos e fotográficos, quadro de áreas (área do terreno, área da edificação, taxa de ocupação) e demais informações pertinentes previamente analisados e aprovados pela Comissão do Patrimônio Histórico e referendado pelo Conselho da Cidade.

IV - Eixos Estruturadores - EE, são porções do território caracterizados pela área de abrangência a partir do eixo da via com grande capacidade de tráfego, existente ou projetada, tendo por finalidade potencializar o processo de organização do território, a promoção econômica e social e a melhoria da mobilidade urbana.

V - Logradouros Públicos, são áreas do Território da cidade onde estão as:

Praças Públicas;



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Calçadas;
Passeios lindeiros às vias urbanas em geral;
Calhas das Vias Urbanas.

Parágrafo Único - Os Projetos específicos para os usos urbanos, definidos no "caput", assim denominados Projetos Especiais, deverão ser submetidos à análise do Conselho da Cidade, com a posterior aprovação do Poder Legislativo.

SEÇÃO II
DO MICROZONEAMENTO

Art. 10 O Microzoneamento representa a subdivisão das Macrozonas urbanas, não se superpõem entre si, distinguem-se pelas características específicas ou especiais que definem a política de ocupação, adensamento ou controle de do espaço urbano, bem como das atividades nelas incentivadas, permitidas, toleradas ou proibidas e são divididas da seguinte forma:

I - Na Zona de Ambiente Construído Consolidado - ZACC:

- a) ZACC-I-A (Avenida Atlântica) - Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade;
- b) ZACC-I-B - Zona de Ambiente Construído Qualificado de Alta Densidade;
- c) ZACC-I-C - Zona de Ambiente Construído Qualificado de Alta Densidade;
- d) ZACC-II-A - Zona de Ambiente Construído de Média Densidade;
- e) ZACC-II-B (Avenida das Flores) - Zona de Ambiente Construído de Alta Densidade para Fins de Serviço e Comércio Especializado;
- f) ZACC-III-A - Zona de Ambiente Construído de Média Densidade;
- g) ZACC-III-B - Zona de Ambiente Construído de Baixa Densidade;
- h) ZACC-III-C - Zona de Ambiente Construído de Média Densidade;
- i) ZACC-III-D - Zona de Ambiente Construído de Baixa Densidade;
- j) ZACC-IV (habitacional) - Zona de Ambiente Construído de Densidade Controlada.

II - Na Zona de Ambiente Construído Secundário - ZACS:

- a) ZACS-I - Zona de Ambiente Construído Histórico de Baixa Densidade

III - Na Zona de Ambiente Construído da Costa Brava - ZACI:

- a) VETADO;
- b) ZACI-B (demais áreas) - Zona de Ocupação Controlada vinculada a APA Costa Brava - Zona de Ocupação Restrita, Controlada e Qualificada de Baixa Densidade.
- c) ZACI-A (Laranjeiras) - Zona de Ocupação Restrita, Controlada e Qualificada de Baixa Densidade. (Redação dada pela Lei nº 2912/2008)

IV - Na Zona de Ambiente Construído da Estrada da Rainha - ZACER:

- a) ZACER-A - Zona de Ambiente Construído Controlado Qualificado e de Baixa Densidade;
- b) ZACER-B (hotel recanto das águas) Zona de Ambiente Construído de Hospedagem, Qualificado e de Baixa Densidade.

V - Na Zona de Ocupação Restrita - ZOR:

- a) ZOR-I Zona de Ocupação Controlada, Vocacionada e de Baixa Densidade;
- b) ZOR-II-A - Zona de Ocupação Vocacionada e de Baixa Densidade;
- c) ZOR-II-B - Zona de Ocupação Vocacionada e de Baixa Densidade;
- d) ZOR-II-C - Zona de Ocupação Vocacionada e Baixa Densidade, destinada a projetos especiais. Deverá obedecer ao mesmo padrão de índices urbanísticos da ZOR II-B, estabelecidos na tabela número 18, ficando a região assim denominada vocacionada para o desenvolvimento de projetos náuticos, de entretenimento e lazer.

VI - Na Zona de Estruturação Especial - ZEE:

- a) ZEE-I - Zona de Ocupação Vocacionada de Média Densidade;
- b) ZEE-II - Zona de Ocupação Vocacionada de Restrita e de baixa Densidade.

VII - Na Zona de Atividade Vocacionada - ZAV:

- a) ZAV-I-A - Zona de Ocupação Vocacionada de Média Densidade;



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

- b) ZAV-I-B - Zona de Ocupação Vocacionada de Média Densidade;
- c) ZAV-II A- Zona de Ocupação Vocacionada Qualificada e de Alta Densidade;
- d) ZAV-II-B - Zona de Ocupação Vocacionada Qualificada e de Baixa Densidade;
- e) ZAV-II-C - Zona de Ocupação Vocacionada Qualificada e de Baixa Densidade.

VIII - Na Zona Especial Institucional - ZEI:

- a) ZEI - A - Zona de Ocupação Institucional de Média Densidade - Paço Municipal;
- b) ZEI - B - Zona de Ocupação Institucional de Média Densidade - Av. Flores);
- c) ZEI - C - Zona de Ocupação Institucional de Baixa Densidade - Batalhão e Multieventos;
- d) ZEI - D - Zona de Ocupação Institucional de Uso Especial - Cemitério da Barra;
- e) ZEI - E - Zona de Proteção Ambiental de Baixa Densidade - Parque Ambiental Linear;
- f) ZEI - F - Zona de Ocupação Institucional para Lazer e Recreação;
- g) ZEI - G - Zonas de Ocupação Institucional para Fins de Saneamento e Abastecimento de Água;
- h) ZEI - H - Zona de Ocupação Institucional para fins de Lazer Público e Apoio a Cultura;
- i) Na ZEI-H2 - Quando edificável não será permitido o parcelamento do solo, o uso residencial e qualquer projeto de ocupação será submetido a aprovação do Conselho da Cidade e;
- j) ZEI - I - Zona ou Área de Ocupação Institucional para fins de Implantação do Terminal de Passageiros Intermunicipal;
- k) ZEI-H9 - Zona de Ocupação Institucional para fins de Lazer Público e Apoio a Cultura - Imóvel de propriedade da Empresa Brasil Telecom S/A (Dic nº 23.451), localizada na Avenida Brasil e Rua 200, nº 1.420, com área total de 1.180,00 m². (Redação dada pela Lei nº 2912/2008)
- l) ZEI - PPP - Zona Especial Institucional de Operações Urbanas Consorciadas (Parcerias Público-Privadas), conforme previsto na Lei nº 10.257/01 (Estatuto das Cidades) - Terreno Avenida do Estado, Rua Bélgica e Rua Dinamarca - DIC 18501 e DIC 28310 - Supermercado Vitória Ltda., para implantação de Terminal Urbano do Transporte Público e/ou Requalificação Urbana; Terreno Avenida do Estado, Avenida das Flores, Avenida Martin Luther e Avenida Panorâmica - DIC'S 89497, 34464, 34463, 36946, 43790, 34456, 34455, 43637, 34453, 34458, 34459, 34460, 34462, 34457, 34487 - para Requalificação Urbana e/ou Institucional; Terreno Avenida do Estado, Martin Luther, Rua Indonésia e Rua Inglaterra - DIC'S 28219, 28218, 16861 a 16865 e 18511 a 18516 - para Requalificação Urbana e/ou Institucional. (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)
- l) ZEI - PPP - Zona Especial Institucional de Operações Urbanas Consorciadas (Parcerias Público-Privadas), conforme previsto na Lei nº 10.257/01 (Estatuto das Cidades) - Terreno Avenida do Estado, Avenida das Flores, Avenida Martin Luther e Avenida Panorâmica - DIC'S 89497, 34464, 34463, 36946, 43790, 34456, 34455, 43637, 34453, 34458, 34459, 34460, 34462, 34457, 34487 - para Requalificação Urbana e/ou Institucional; Terreno Avenida do Estado, Martin Luther, Rua Indonésia e Rua Inglaterra - DIC'S 28219, 28218, 16861 a 16865 e 18511 a 18516 - para Requalificação Urbana e/ou Institucional. (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010) (Juliana Zimmermann Burguer 10.07) APROVADA POR UNANIMIDADE – SERÁ FEITA A EXCLUSÃO DA PRAÇA DO CIDADÃO

IX - Nas Zonas de Ambiente Natural- ZAN:

- a) ZAN-I - Zona de Ambiente Natural de Ocupação Controlada - Entre cota 25 m a 50 m, acima do nível do mar, delimitado de conformidade com o Mapa de Zoneamento;
- b) ZAN-II - Zona de Ambiente Natural de Ocupação Controlada - Entre cota 25,00 m a 100,00 m, acima do nível do mar, - delimitado de conformidade com o Mapa de Zoneamento. (Redação dada pela Lei nº 3233/2010)
- c) ZAN-III - Zona de Ambiente Natural de Preservação Permanente - delimitação de conformidade com o Mapa de Zoneamento anexo.

X - Das Áreas ou Imóveis Especiais Isolados:

- a) AEIPH - Áreas Especiais de Interesse e do Patrimônio Histórico e Ambiental.

Identificação	Localização	Observações
Igreja de Santo Amaro	Barra	Com processo de tombamento



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Casa Linhares	Barra	Imóvel com direito ao benefí- cio da Transferência do Po- tencial Construtivo
Praça Pescador	Barra	
Igreja Luterana	Nações	Manutenção das característi- cas existentes.
Igreja Luterana	Centro	Com processo de tombamento. Análise de viabilidade de re- ceber benefício de potencial construtivo.
Igreja Matriz Santa Inês	Centro	
Carioca	Barra	
Hotel Marambaia (Bloco redondo)	Barra Norte	Imóvel com direito ao benefí- cio da Transferência do Po- tencial Construtivo
Engenho de Farinha	São Judas	
Engenho de Farinha	Taquaras	
Área de Vegetação do "Bosque"	Entre Av. Brasil e Av. do Es- tado	Parcela do Imóvel destinado a preservação com direito ao benefício da Transferência do Potencial Construtivo

--	--	--

b) AEITUR - Áreas Especiais de Interesse do Desenvolvimento e Qualificação do Turismo - Preservação do Espaço e Atividade.

Identificação	Localização	Observações
Área de Atividade Gastronômica de Interesse - "Restaurante Petisqueira Chaplin"	Av. Atlântica x Rua 1300	Imóvel com direito ao benefí- cio da Transferência do Po- tencial Construtivo
Lago da Sereia	Barra Sul	Imóvel com direito ao benefí- cio da Transferência do Po- tencial Construtivo
Complexo "Cristo Luz"		Área Especial reconhecida co-



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

inclusive áreas de		mo marco da paisagem do Muni-
estacionamento contí-		cípio sob regime de ocupação
guos a área		e usos especiais submetidos a
		apreciação e aprovação do
		Conselho da Cidade	
Estações do Teleféri-	Parque	Área Especial reconhecida co-	
co do Complexo deno-	Unipraias	mo marco da paisagem do Muni-	
minado de "Parque		cípio sob regime de ocupação	
Unipraias" incluindo		e usos especiais submetidos a	
áreas de estaciona-		apreciação e aprovação do	
mento contíguas ou		Conselho da Cidade respeita-	
anexas, torres e fai-		dos os índices urbanísticos	
xa de passagem dos		das respectivas zonas em que	
bondinhos.		estiver inserido	
-----	-----	-----	
Complexo Turístico e	Ponta do	Área Especial reconhecida co-	
de Entretenimento na	Malta divi-	mo marco da paisagem do Muni-	
Ponta do Malta	sa com Mu-	cípio sob regime de ocupação	
		nicípio de	e usos vinculados a ativida-
		Itapema	des de entretenimento e tu-
		rismo respeitados os índices	
		urbanístico do microzoneamen-	
		to ZACI-A	
-----	-----	-----	
Pedreira do Morro do	Morro do	Área Especial reconhecida co-	
Boi	Boi	mo marco da paisagem do Muni-	
		cípio sob regime de ocupação	
		e usos especiais submetidos a	
		apreciação e aprovação do	
		Conselho da Cidade	
-----	-----	-----	
Complexo Turístico do	Morro da	Área Especial reconhecida co-	
Morro da Aguada	Aguada	mo marco da paisagem do Muni-	
		cípio sob regime de ocupação	
		e usos especiais submetidos a	
		apreciação e aprovação do	
		Conselho da Cidade	
-----	-----	-----	
Complexo Turístico do	Morro do	Área Especial reconhecida co-	
Morro do Careca	Careca	mo marco da paisagem do Muni-	
		cípio sob regime de ocupação	
		e usos especiais submetidos a	
		apreciação e aprovação do	
		Conselho da Cidade	
-----	-----	-----	

Parágrafo Único - Os imóveis e áreas, descritos no presente inciso e respectivas alíneas, contemplados com o benefício da transferência do Potencial Construtivo, terão os percentuais definidos pelo Conselho da Cidade, com posterior aprovação pela Câmara de Vereadores, que poderão variar entre 10% (dez por cento) a 100% (cem por



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

cento) do apurado para o imóvel.

CAPÍTULO III
DAS DEFINIÇÕES

Art. 11 Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I - ALINHAMENTOS DA VIA - NON AEDIFICANDI - são as faixas de recuo ou afastamentos em que não serão permitidas quaisquer tipo de edificações permanentes ou temporárias ou ainda a projeção da edificação.

II - ÁREA BRUTA DE UMA ZONA - é a sua área total, inclusive logradouros, áreas verdes e institucionais.

III - ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL - é a área determinada pelo perímetro externo dos pavimentos tipo (não descontados os vazios tais como poços diversos, circulação, escadarias, etc.). Sala comercial acima do térreo, excluído mezanino. Em caso de no primeiro tipo haver unidades habitáveis junto com área de lazer conta-se como área computável todo o perímetro externo da soma das unidades habitáveis mais a proporcionalidade das áreas comuns entre áreas computáveis e não computáveis até o máximo da taxa de ocupação permitida na zona em que estiver inserido.

IV - ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL - é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação.

V - ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL - é a soma das áreas correspondentes ao embasamento das edificações incluindo salas comerciais no pavimento térreo com mezanino de até 50% da área da sala; terraços descobertos de pavimentos tipo diferenciados; terraços descobertos vinculados às áreas de lazer de uso comum; terraços descobertos dos pavimentos de cobertura; salão de festas de uso coletivo até o limite da taxa de ocupação permitida na zona em que estiver inserido e tudo o que não for habitável e de uso comum acima do último pavimento habitável necessário para a funcionalidade e segurança da edificação.

VI - ÁREA LÍQUIDA DE UMA ZONA - é a área dos lotes e glebas, excluídos logradouros, áreas verdes e institucionais.

VII - ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA - AIU - são porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção, previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, implantação de eixos do sistema viário estruturador do trânsito e do transporte, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

VIII - BENEFÍCIO ECONÔMICO AGREGADO AO IMÓVEL - é a valorização do terreno decorrente da obtenção de potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos.

IX - CENTRALIDADES - são áreas onde se pretende estimular o adensamento populacional e/ou a intensificação e diversificação do uso do solo e o fortalecimento ou formação de pólos terciários.

X - CERTIFICADOS DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL - CEP CAD - é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, sobre o potencial máximo, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas em áreas de Intervenção Urbana - AIU.

XI - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - é a relação entre a área construída computável de uma edificação e a área total do lote podendo ser:

a) básico - que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanas em cada zona de uso correspondente;

c) máximo - que não pode ser ultrapassado na zona de uso correspondente;

d) mínimo - abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado na zona de uso correspondente.

XII - COMPARTIMENTO HABITÁVEL - são os ambientes de uma unidade Residencial ou Não Residencial destinadas ao uso permanente do ser humano - (ex.: quartos, salas, cozinha, copas, banheiros, lavabos, escritórios, lojas, etc.).

XIII - COMPARTIMENTO NÃO HABITÁVEL - são os ambientes de uma unidade destinadas ao uso não permanente do ser humano - (ex.: depósitos, despensas, armários, casa de máquinas, subestações, garagens, etc).

XIV - CONTRAPARTIDA FINANCEIRA - é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa, a ser pago ao Poder



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica.

XV - EMBASAMENTO - corresponde a parte de uma edificação, iniciada no térreo, destinada aos seus acessos, aos pavimentos destinados a guarda de veículos, às áreas de lazer e recreação de uso comum contíguas as anteriores e às salas comerciais no pavimento térreo com mezanino de até 50% da área da sala.

XV - EMBASAMENTO - corresponde a parte de uma edificação, iniciada no térreo, destinada aos seus acessos, aos pavimentos destinados a guarda de veículos. (Antônio Moreira 07.07) REJEITADA POR UNANIMIDADE

XVI - EMPREENDIMENTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - EHS - corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e usos complementares, conforme disposto na legislação específica.

XVII - ESTOQUE - é o limite do potencial construtivo adicional, definido para zonas, microzonas, distritos ou subperímetros destes, áreas de operação urbana ou de projetos estratégicos ou seus setores, passível de ser adquirido mediante outorga onerosa ou por outro mecanismo previsto em lei.

XVIII - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - HIS - aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 50m² (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias.

Parágrafo Único - São promotores de Habitação de Interesse Social - HIS os órgãos da administração direta, empresas de controle acionário público, entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público e as entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de empreendimentos de habitação de interesse social.

XIX - ÍNDICE DE COBERTURA VEGETAL - é a relação entre a parte do lote permeável, coberta por vegetação e a área total do mesmo.

XX - OUTORGA ONEROSA - é o instrumento para a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, e para a alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

XXI - PÉ DIREITO MÍNIMO LIVRE - é a distância entre a face do piso e a face inferior do teto de uma unidade, livre de obstáculos.

a) Não serão computados para este parâmetro vigas ou elementos estruturais isolados desde que os mesmos não estejam a uma distância inferior a 2,40 metros, excetuando-se pavimentos destinados à garagem onde se aceita a distância mínima de 2,20 metros.

XXII - POTENCIAL CONSTRUTIVO DE UM LOTE OU GLEBA - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento.

XXIII - POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL - corresponde à diferença entre o potencial construtivo igual ou inferior ao máximo e o potencial construtivo básico.

XXIV - POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL PARA EFEITO DE TRANSFERÊNCIA DE DIREITO DE CONSTRUÇÃO - corresponde ao potencial construtivo adicional incidente cumulativamente sobre o potencial construtivo máximo a ser aplicado em áreas com potencial de adensamento, com disponibilidade de infra-estrutura, podendo atingir, no máximo, entre 1 (hum) a 6 (seis) vezes a área do lote dependendo da capacidade de adensamento da cada microzona. O Potencial Construtivo Adicional para Efeito de Transferência de Direito de Construção somente será aplicável nas zonas definidas nesta Lei de Zoneamento, mediante apresentação dos CEPCAD correspondentes.

XXV - POTENCIAL CONSTRUTIVO BÁSICO DE UM LOTE - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento básico fixado para a zona onde está localizado.

XXVI - POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO DE UM LOTE - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

coeficiente de aproveitamento máximo fixado para a zona onde está localizado.

XXVII - POTENCIAL CONSTRUTIVO MÍNIMO DE UM LOTE - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo coeficiente de aproveitamento mínimo fixado para a zona onde está localizado.

XXVIII - POTENCIAL CONSTRUTIVO UTILIZADO DE UM LOTE - corresponde à área construída computável.

XXIX - POTENCIAL CONSTRUTIVO VIRTUAL - é o potencial atribuído a imóveis como incentivo a preservação paisagística, arquitetônica, cultural, ambiental, passível de ser transferido para outras áreas.

XXX - PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA ESTRATÉGICA - é aquele para um território cuja localização urbana o predispõe a receber projetos urbanísticos e a implantação de equipamentos capazes de dinamizar e qualificar toda a região circundante.

XXXI - RESERVAÇÃO PARA REUSO DE ÁGUAS PLUVIAIS - compreende a implantação de dispositivos de captação, tratamento e reservação de água oriunda da coleta pluvial ou residual destinada a usos não potáveis na unidade.

a) A rede de distribuição da águas de reuso deverá ser indetificada pela coloração diferenciada na tubulação e nos pontos de saída com os dizeres - "água não potável".

XXXII - QMA - QUANTIDADE MÁXIMA DE UNIDADES - é a quantidade máxima de unidades por cota de terreno, expressa em metros quadrados de terreno, ou número máximo de unidades por metro quadrado - define o número máximo de domicílios por lote e, indiretamente, a densidade demográfica máxima prevista para uma determinada zona ou porção de território.

XXXIII - TAXA DE OCUPAÇÃO - é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote.

XXXIV - TAXA DE PERMEABILIDADE NATURAL- é a relação entre a parte permeável do lote, que permite a infiltração natural de água no solo, e a área total do lote.

XXXV - TAXA DE PERMEABILIDADE INDUZIDA - é a relação entre a parte permeável natural do lote definida no zoneamento e a parte permeável induzida, onde a infiltração no solo será por meio de dispositivos artificiais, cuja relação não poderá ser superior a 50% da taxa de permeabilidade natural definida.

a) A taxa de permeabilidade induzida deverá ser comprovada através de cálculos hidráulicos e assinada por profissional habilitado.

XXXVI - TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO - é o instrumento que permite transferir para outros imóveis o potencial construtivo não utilizado no lote ou potencial construtivo virtual de lote ou gleba ou potencial construtivo correspondente ao valor do imóvel ou parte deste, no caso de doação.

XXXVII - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BRUTO - é a relação entre a área construída total de uma zona, área de intervenção ou operação urbana e sua área bruta.

XXXVIII - VAGAS DE ESTACIONAMENTO - é a parte da construção destinada a guarda de veículos com a dimensão mínima de 2,50 x 5,00 m desimpedida de qualquer obstáculo.

TÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO.

Art. 12 O processo de aprovação do parcelamento do solo no Município de Balneário Camboriú será regido pela Lei Federal 6.766/79 e suas alterações, pelas diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, complementada pelas normas estabelecidas nesta Lei e das leis vigentes não conflitantes.

Art. 13 O Município de Balneário Camboriú poderá editar Lei específica para tratar do parcelamento do solo urbano respeitando a legislação Federal vigente, as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e as normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 14 A abertura de novas vias no tecido urbano existente ou em novos assentamentos, loteamentos e arruamentos, deverão atender às exigências técnicas, tais como declividade máxima, largura mínima de faixa carroçável, meio-fios, passeios e canteiro central, definidas nesta Lei.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

§ 1º A abertura de novas vias para os novos assentamentos ou loteamentos deverão obedecer ao plano viário do município e ter conexão com o sistema viário de entorno, submetendo-se as diretrizes estabelecidas pela órgão competente.

§ 2º No caso de parcelamento do solo em forma de condomínio, será definido pelo órgão competente do Município a necessidade de implantação de via pública que faça parte do plano viário do Município, ficando o empreendedor responsável pela sua implantação, mesmo que a via projetada implique na descontinuidade do empreendimento.

§ 3º As novas vias decorrentes dos novos assentamentos ou loteamentos deverão prever, pelo empreendedor, os seguintes requisitos mínimos:

I - Pavimentação asfáltica ou bloco intertravado de concreto (paver) da via carroçável estruturado para a tipologia de tráfego e uso previsto e conforme a zona de uso estabelecida na Tabela do Sistema Viário integrante desta Lei;

II - passeios para pedestres pavimentados e adaptados a acessibilidade universal de acordo com a legislação vigente;

III - sistema de micro e macro drenagem pluvial implantado de acordo com as diretrizes do Plano de Macrodrenagem do Município;

IV - posteamento, rede de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da empresa ou concessionária pública;

V - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da empresa ou concessionária pública;

VI - rede básica de coleta do esgoto sanitário de acordo com as normas da empresas ou concessionária pública.

§ 1º Em locais onde não exista uma rede de coleta e tratamento de esgoto doméstico, deverá o empreendedor implantar um sistema de tratamento de esgotos em conformidade com as diretrizes da empresa ou concessionária pública.

VII - A liberação por parte da Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú para a comercialização dos lotes decorrentes do assentamento ou loteamento se dará na proporção da implantação dos requisitos definidos no Parágrafo 3º., limitados ao mínimo de 50% do total apurado na aprovação do projeto.

§ 2º A liberação da comercialização, sua proporção e descrição se dará por comunicação pública - edital de comunicação.

Art. 15 As parcelas destinadas às áreas verdes públicas, nos projetos de parcelamento e desmembramento, deverão preferencialmente serem localizadas nas áreas de várzeas e fundos de vale com o objetivo de preservar a vegetação ciliar ou, quando elas não existirem, nos locais em que o Poder Público julgar prioritário.

Art. 16 Estão obrigados a destinar áreas verdes e institucionais de acordo com o estabelecido na Lei:

I - Todos os parcelamentos do solo sob forma de loteamento;

II - Os parcelamentos do solo sob forma de desmembramento para glebas com área igual ou superior a 5.000 m²;

III - Os parcelamento do solo sob forma de cotas, em condomínios, com área total igual ou superior a 5.000 m²;

a) A área institucional poderá ser contígua ao condomínio, com acesso público, ou ser destinada numa outra área de igual tamanho, num raio não superior a 500 metros do entorno do condomínio, totalmente desimpedida e que tenha plenas condições da implantação de equipamentos públicos.

b) A área relativa a implantação de circulação em condomínio fechado incluirá: pista de rolamento com 6 metros,



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

passeios com 1.5 metros de cada lado, e arborização/ajardinamento com 3 metros de cada lado, totalizando uma caixa mínima de 15 metros de largura, sendo esta faixa considerada non a edificandi; (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)

c) A área non a edificandi, sob nenhuma hipótese poderá ser ocupada por quaisquer elementos construtivos, entre os quais se podem citar, muros, cercas, centrais de gás, compartimento de lixo, guaritas, piscinas e quiosques; (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)

d) A área non a edificandi poderá ser somente utilizada para a implantação e qualificação da área de circulação do condomínio com a instalação das pistas de rolamento, passeios, arborização e ajardinamento; (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)

e) As edificações nos terrenos adjacentes à circulação do condomínio e à sua faixa non a edificandi deverão respeitar o alinhamento mínimo de 7,50 metros a partir do eixo da pista de rolamento, respeitando a taxa de ocupação definida no micro zoneamento. (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)

Art. 17 Em qualquer parte do território do município o parcelamento do solo em forma de loteamento ou por cotas em condomínio não poderá ter seus lotes em área inferior ao que for determinado para o seu respectivo zoneamento.

Art. 18 Os loteamentos de interesse social em áreas de urbanização específica de propriedade pública atenderão às características urbanísticas e edílicas especiais, a serem estabelecidas por decreto do executivo municipal.

TÍTULO IV
DA DISCIPLINA DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO
CAPÍTULO I
DOS USOS E/OU ATIVIDADES
SEÇÃO I
DAS CATEGORIAS DE USO E ATIVIDADES

Art. 19 Todos os usos poderão se instalar nas Macrozonas Urbanas, obedecendo às disposições do plano Diretor e as constantes nesta Lei, excetuando-se as descritas no Parágrafo Único deste artigo.

Parágrafo Único - Ficam proibidos em todas as Macrozonas Urbanas os seguintes usos ou atividades:

- a) instalações de desmanche de veículos, com ou sem comercialização de peças;
- b) unidades recicladoras de produtos contaminantes ou perigosos;
- c) industrialização e armazenagem de produtos agrotóxicos;
- d) presídios regionais, estaduais ou de segurança máxima;
- e) depósitos ou reparadoras de contêineres.

Art. 20 As categorias de Uso, para efeito desta Lei são as que seguem:

TABELA DE USOS - 01

R	RESIDENCIAL
R1	Uso Residencial Unifamiliar isolada por lote.
R1-H	Uso Residencial Multifamiliar semi-isolados, agrupadas horizontalmente e geminadas, ou superpostas verticalmente no mesmo lote, com frente para via oficial, com acessos e entradas independentes, ou isoladas, geminadas ou superpostas dispostas em condomínio ou vilas.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

R2	Uso Residencial Multifamiliar vertical semi-isolado - edi- fícios de apartamentos.
R3	Uso destinado a Conjunto de Edificações Multifamiliares verticais isoladas - conjuntos residenciais verticais em condomínio.

TABELA DE USOS - 02

NR	NÃO RESIDENCIAL
	Uso Não Residencial - são atividades que não tem por finalidade o uso residencial, promotoras de comércio, serviços, indústria, usos institucionais, de entretenimento classificadas por nível de incomodidade gerada aos vizinhos e ao meio ambiente.

TABELA DE USOS - 03

M	MISTO
	Uso Misto - Compartilhamento num mesmo lote verticalmente ou horizontalmente os usos R1, R1-H e R2 com atividades que tem por finalidade o comércio, serviços, usos institucionais, de entretenimento classificadas por nível de incomodidade e, indústrias de baixo nível de impacto, gerada aos vizinhos e ao meio ambiente.

Art. 21 Para efeito desta Lei são definidas as categorias de Atividades as que seguem:

I - Atividade Comercial para fins da legislação de uso e ocupação do solo é resultante da utilização de um espaço urbano com a finalidade unicamente ao ato de mercancia praticado pessoa física ou jurídica.

TABELA DE ATIVIDADES - 01

C	COMÉRCIO
Cv	COMERCIO VAREJISTA
C1	Comercio varejista de âmbito local
C2	Comércio varejista de âmbito Geral
C3	Comercio de materiais perigosos
C4	Comercio de consumo diversificado



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Ca	COMERCIO ATACADISTA	
----	-----	
C6	Comercio atacadista de pequeno porte	
----	-----	
C7	Comércio atacadista de grande porte	
----	-----	
C8	Comercio atacadista de produtos perigosos	
----	-----	
C9	Comercio atacadista não classificado	
____	_____	

II - Atividade de Prestação de Serviços para fins da legislação de uso e ocupação do solo é resultante da utilização do espaço urbano para a prestação de uma atividade econômica da qual não resulta um produto tangível, praticado pessoa física ou jurídica.

TABELA DE ATIVIDADES - 03

Sv	SERVIÇOS	
----	-----	
S1	Prestação de serviços de âmbito local.	
----	-----	
S2	Prestação de serviços de âmbito geral	
----	-----	
S3	Prestação de serviços técnicos e de saúde	
----	-----	
S4	Prestação de serviços de hospedagem	
----	-----	
S5	Prestação de serviços náuticos	
----	-----	
S6	Prestação de serviços especiais	
____	_____	

III - Atividade de Entretenimento para fins da legislação de uso e ocupação do solo é resultante da utilização do espaço urbano para a oferta de divertimento, recreação, diversão, cultura, jogos, desporto e lazer, praticado por pessoa física ou jurídica.

TABELA DE ATIVIDADES - 04

E	ENTRETENIMENTO	
----	-----	
E1	Entretenimento de âmbito local.	
----	-----	
E2	Prestação de âmbito geral	
----	-----	
E3	Entretenimento de médio porte	
----	-----	
E4	Entretenimento de grande porte	
____	_____	



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

IV - Atividade de Instituição Governamental para fins da legislação de uso e ocupação do solo é resultante da utilização do espaço urbano unicamente para o desenvolvimento de atividades públicas nas mais diferentes áreas de atuação.

TABELA DE ATIVIDADES - 05

IG	INSTITUIÇÕES GOVERNAMENTAIS	
----	-----	
IG-1	Serviços públicos âmbito local	
----	-----	
IG-2	Serviços públicos de âmbito geral	
----	-----	
IG-3	Serviços públicos de saúde	
----	-----	
IG-4	Serviços públicos especiais	
____	_____	

V - Atividade de Instituição Não-Governamental para fins da legislação de uso e ocupação do solo é resultante do espaço urbano com a finalidade específica para abrigar associações do terceiro setor, da sociedade civil, que se declaram com finalidades públicas e sem fins lucrativos, que desenvolvem ações em diferentes áreas de apoio a sociedade.

TABELA DE ATIVIDADES - 06

InG	INSTITUIÇÕES NÃO GOVERNAMENTAIS	
----	-----	
InG-	Atividades não governamentais de âmbito local.	
----	-----	
InG-	Atividades não governamentais de âmbito geral	
----	-----	
InG-	Atividades não governamentais de grande porte	
____	_____	

VI - Atividade Industrial para fins da legislação de uso e ocupação do solo, é a resultante do espaço urbano com a finalidade envolva processos de transformação, de beneficiamento, de montagem ou de acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo.

TABELA DE ATIVIDADES - 07

IND	INDUSTRIAIS	
----	-----	
IND1	Industria de âmbito local	
----	-----	
IND2	Industria de âmbito geral de pequeno porte	
----	-----	
IND3	Industria de âmbito geral de médio porte	
----	-----	
IND4	Industria de âmbito geral de grande porte ou impacto	
____	_____	



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

§ 1º Considerando-se o processo produtivo utilizado e os parâmetros de incomodidade definidos na TABELA DE ATIVIDADES, classificam-se usos industriais - IND em:

- a) usos industriais de âmbito local e pequeno porte compatíveis - IND-1 e IND-2: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos usos residenciais R e mistos M e em termos de níveis de incomodidade associados a condições de instalação e funcionamento;
- b) usos industriais de médio porte toleráveis - IND-3: atividades que podem adequar-se aos mesmos padrões dos demais usos não residenciais NR em termos de níveis de incomodidade associados a condições de instalação e funcionamento;
- c) usos industriais de médio e grande porte geradoras de incômodos - IND-3 e IND-4: atividades que envolvam processo produtivo que implique na fixação de padrões específicos em termos de localização, grau de incomodidade e de poluição ambiental;
- d) usos industriais de médio e grande porte ou impactantes - IND-3 e IND-4: atividades cujo desenvolvimento possa causar prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar público e à integridade da flora e fauna regionais.

§ 2º Não se aplicam as disposições do "caput" deste artigo quando se tratar de atividades de serviços executadas mediante encomenda e comercialização direta com o consumidor final.

Art. 22 Outras Atividades Urbanas, para fins da legislação de uso e ocupação do solo, são as resultantes do espaço urbano com a finalidade de atender algum objetivo que não se enquadre em nenhum dos relacionados anteriormente e serão reguladas em caráter especial sob consulta e parecer do Conselho da Cidade ou a quem ele designar.

SEÇÃO II
DA DISTRIBUIÇÃO DOS USOS POR INCOMODIDADES

Art. 23 Para fins de localização, os usos e atividades serão classificados, por fator de incomodidade, nos níveis constantes do Quadro 1, Tabela X, e XX que estabelece os padrões de admissíveis de incomodidade.

Parágrafo Único - Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

Art. 24 Os fatores de incomodidade a que se refere o artigo 23, para as finalidades desta lei, definem-se na seguinte conformidade:

- I - Poluição Sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares com impacto no entorno;
- II - Poluição Atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
- III - Poluição Hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- IV - Geração de Resíduos Sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- V - Vibração: impacto provocado pelo uso contínuo de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.
- VI - Insegurança Social: atividades de carceragem, atividades de recuperação de dependentes químicos, atividades de recuperação de pessoas desajustadas socialmente.

Art. 25 Os usos e as atividades serão enquadrados nos seguintes níveis de incomodidade:

- I - N-1- Não Incômodo - Nível I - uso residencial e as categorias de uso não-residencial e misto que não interfiram negativamente no meio ambiente;
- II - N-2-Incômodo - Nível II - categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial e misto;



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

III - N-3-Incômodo - Nível III - uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial e misto, conforme o disposto no artigo 28;

IV - N-4-Incômodo - Nível IV - uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização definida no artigo 29;

V - N-5-Incômodo - Nível V - uso industrial, não residencial e correlato, cujas atividades apresentam níveis de incomodidades e nocividade incompatível com o uso residencial e misto sujeitos a Estudo Prévio de Impacto Ambiental e do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 26 A análise técnica do nível de incomodidades não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Licenciamento Ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

Art. 27 Os usos e as atividades Não-incômodo - Nível I e o Incômodo Nível II poderão se instalar em toda a Macrozona Urbana.

Art. 28 Os usos e atividades Incômodo Nível III somente poderão se localizar na ZAV-IA, ZAV-IB, ZACC-IV, ZOR II-B e ZACS-IB.

Art. 29 Os usos e atividades Incômodo nível IV deverão se localizar:

I - Ao Longo da BR 101 na ZAV-IA;

II - Em Zona Exclusivamente Industrial definida por Lei.

SEÇÃO III

DA DISTRIBUIÇÃO DOS USOS POR INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO

Art. 30 Para fins desta lei, são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as edificações de uso permanente ou transitória que, pela concentração da oferta de bens ou serviços, gera grande afluxo de população, com substancial interferência no tráfego do entorno, necessitando de espaços para estacionamento, carga e descarga, ou movimentação, embarque e desembarque, de acordo com o disposto na Tabela X e XX do Plano Diretor:

I - Geradoras de carga e descarga;

II - geradoras de embarque e desembarque;

III - geradoras de tráfego de pedestres;

IV - caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 31 Para fins desta lei são considerados Pólos Geradores de Tráfego:

I - A edificação ou conjunto de edificações destinadas à moradia, com área computável superior a 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

II - A edificação destinada a outro uso, com área computável superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

III - Os estabelecimentos ou empreendimentos não residenciais que se caracterizam por exercer atividades que influenciam o sistema viário de bairro ou bairro lindeiros, ou por possuir capacidade de atrair viagens de todo o município, ou por possuir capacidade de atrair viagens de todo o município, ou por atrair viagens de toda a região metropolitana gerando necessidade de avaliação em todo o sistema viário.

§ 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos serão classificados, em função de sua natureza, em categorias de Pólos Geradores de Tráfegos de acordo com a Tabela X, que é parte integrante desta Lei.

§ 2º O órgão competente na aprovação de projetos para construção poderá exigir o atendimento ao disposto neste artigo para a edificação permanente ou transitória que, mesmo não enquadrado nos casos previstos, possa vir a se construir em Pólo gerador de Tráfego.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

§ 3º O número de vagas de estacionamento mencionado será calculado com base nos critérios da presente lei.

§ 4º Será emitido pelo órgão responsável pelo trânsito no município uma Certidão de Diretrizes de todas as necessidades exigidas para o local, devido ao impacto causado pelo novo empreendimento.

§ 5º - Os empreendimentos residenciais ou mistos não enquadrados como Geradores de Impacto de vizinhança conforme art. 52 da presente Lei, passarão por avaliação simplificada quanto à acessibilidade do empreendimento, através de procedimento normatizado por Portaria a ser aprovada pelo Conselho da Cidade e expedida pela Secretaria de Planejamento Urbano. (Redação dada pela Lei nº 2912/2008)

Art. 32 As reformas de edificações com ou sem aumento de área construída e as mudanças de uso ou de atividade, que exijam a apresentação de projeto específico, ou que causem alteração no sistema viário, quando se enquadrarem nos limites previstos no artigo 31 da presente Lei deverá adaptar-se de forma a atender o disposto quanto ao estacionamento fixado nesta Lei.

§ 1º Quando não houver disponibilidade da área no terreno edificado, o espaço destinado ao estacionamento de veículos poderá localizar-se em outro imóvel, à distância máxima de 400 m (quatrocentos metros), mediante sua vinculação à edificação objeto da análise, através da apresentação da certidão de propriedade ou de posse ou ainda do contrato de locação do imóvel a sediar o estacionamento, devidamente registrado em cartório.

§ 2º As exigências de vagas de estacionamento de veículos deverão ser calculadas sobre a área computável a ser atingida ou mantida após a reforma.

§ 3º Os projetos elaborados pelos órgãos públicos da administração direta e indireta, de qualquer nível, deverão também se enquadrar nos dispositivos da presente Lei.

Art. 33 Nos pontos das edificações, inclusive aquelas enquadradas nos dispositivos da presente Lei, deverão ser previstos espaços de manobra, circulação, acomodação e acumulação e estacionamento de veículos, de forma que estas operações não sejam realizadas nos logradouros públicos.

Art. 34 Os estacionamentos coletivos em geral deverão possuir área de acomodação e acumulação de veículos anexa à área de acesso, e anterior à guarita de controle, equivalente a 3% (três por cento) da área das vagas de acesso a estacionamentos, desde que possuam largura mínima de 6,00 m (seis metros).

Art. 35 O sistema de circulação adotado deve ser dimensionado de forma a permitir as manobras necessárias de veículos e garantir para cada unidade (apartamentos, salas, lojas e/ou escritórios) de acesso exclusivo às vagas a ele veiculadas.

§ 1º As dimensões mínimas para cada vaga são 2,50 por 5,00 m.

§ 2º O estacionamento e/ou guarda veículos devem ter seus acessos, dispositivos da sinalização rotativa para controle e segurança de tráfego.

Art. 36 Deverão ser previstas, adicionalmente, vagas para veículos de pessoas portadoras de deficiências físicas, bem como para motocicletas, observando a porcentagem em relação à quantidade necessária de vagas para os demais veículos definidas nos artigos anteriores, conforme a tabela a seguir:

TABELA XXX - Porcentagem de vagas destinadas a deficientes físicos e motocicletas.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Tipo Estacionamento	Vagas Deficientes	Motocicletas
Particular Residencial	10%	Mínimo de 10
Multifamiliar	vagas	
Particular Não Residencial	Até 10 vagas total de exigidas	1 vaga ou 10% do total de exigidas
Particular Não Residencial	Acima de 10 vagas total de exigidas	3 vaga ou 10% do total de exigidas
Público	Até 10 vagas total de exigidas	1 vaga ou 10% do total de exigidas
Público acima de 10 vagas	Acima de 10 vagas total de exigidas	Mínimo de 3 vagas ou 10% do total de exigidas

Art. 37 O rebaixamento de guias, destinado ao acesso de estacionamento, não poderá exceder 50% (cinquenta por cento) da extensão do imóvel.

Parágrafo Único - o rebaixamento de guias poderá ser de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) ainda que exceda a porcentagem fixada no "caput" do presente artigo, quando se tratar de:

- Residência unifamiliar;
- demais usos, desde que o acesso seja destinada a uma única faixa de circulação e o estacionamento tenha capacidade máxima de 60 veículos, nos demais usos.

Art. 38 O rebaixamento de guias, destinado ao acesso de estacionamento, não poderá exceder 50% (cinquenta por cento) da extensão do imóvel.

Art. 39 As rampas e as áreas de circulação e manobra deverão ter largura suficiente para possibilitar a adequada fluidez e segurança da movimentação dos veículos de maior dimensão a circular no estacionamento.

Art. 40 Os acessos para veículos e pedestres devem ser independentes.

Art. 41 Nos edifícios residenciais, quando o número de vagas de estacionamento for superior a 80 (oitenta) e para edificações com usos mistos ou não residências com vagas de estacionamento superior a 50 (cinquenta), a entrada e saída poderão ser feitas por um único acesso duplo com largura mínima de 6,0 m (seis metros) ou acessos distintos.

Art. 42 A acomodação transversal do acesso entre os espaços de circulação e estacionamento será feito exclusivamente dentro do imóvel, de forma a não criar degraus ou desníveis na calçada.

Art. 43 Para os empreendimentos já implantados em que haja interesse do proprietário em promover qualquer alteração relacionada à operação do sistema viário, o pedido de diretrizes deverá ser formulado ao órgão municipal responsável pelo trânsito, as despesas decorrentes correrão por conta do interessado.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Art. 44 O responsável pela edificação classificada como Pólo Gerador de Tráfego deverá protocolar no órgão responsável pelo trânsito de Balneário Camboriú, pedido de Certidão fixando as Diretrizes, onde constará pelo menos o seguinte:

- I - As características e dimensionamentos dos dispositivos de acesso a pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;
- II - As características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de passageiros e pátio de carga e descarga;
- III - Previsão, dimensionamento e disposição de vagas de estacionamento;
- IV - O impacto do Pólo Gerador de tráfego sobre a operação do sistema viário e transportes;
- V - As obras e serviços necessários para a minimização do impacto negativo no sistema viário.

Art. 45 O pedido de Certidão de Diretrizes previsto na presente Lei, deverá ser instituído com os seguintes documentos:

- I - Requerimento devidamente assinado;
- II - Formulário padrão para coleta de dados do Pólo Gerador de Tráfego, cujo modelo será fornecido pelo órgão responsável pelo trânsito, preenchido, assinado e rubricado em todas as páginas pelo proprietário ou seu representante legal e pelo responsável técnico;
- III - Vias de planta em escala 1:500, com localização do imóvel e dos principais logradouros públicos de acesso ao mesmo e vias de planta do estudo preliminar, em escala 1:100, contendo a localização do empreendimento do lote, previsão dos acessos de veículos e de pedestres, localização, dimensionamento e distribuição das vagas de estacionamento, das vias e circulação interna, das áreas de embarque e desembarque e do pátio para carga e descarga, planta esta entregue pelo empreendedor ou responsável pelo projeto no ato do protocolo;
- IV - Comprovante de pagamento de taxas de estudos de diretrizes para Pólos Geradores de Tráfego.

Art. 46 O pedido de alvará de construção a ser fornecido pelo órgão competente deverá ser instruído, com a Certidão de Diretrizes específica prevista nos artigos anteriores.

Art. 47 O prazo de validade da certidão de Diretrizes será de 180 (cento e oitenta) dias, contando da data de expedição da citada Certidão.

Art. 48 Se durante a análise do pedido de aprovação ocorrer alteração do número de vagas de estacionamento, até o limite de 5% (cinco por cento) do número aceito pelo órgão responsável pelo trânsito de Balneário Camboriú, não será necessária a apresentação de nova certidão de Diretrizes.

Art. 49 A expedição do alvará de habite-se dependerá do atendimento das exigências previstas na Certidão de Diretrizes.

Art. 50 O responsável pela edificação objeto de certidão de Diretrizes previstas no artigo anterior da presente Lei deverá apresentar o detalhamento do projeto para cumprimento das mencionadas diretrizes, submetendo à apreciação do órgão responsável pelo trânsito de Balneário Camboriú, quando se tratar de Empreendimento Pólo gerador de Tráfego.

Parágrafo Único - os projetos mencionados no "caput" do presente artigo deverão ser elaborados por profissionais habilitados, respeitadas as normas, portarias, resoluções, métodos e modelos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, do Conselho Nacional de Trânsito - CONTRAN e do órgão responsável pelo trânsito em Balneário Camboriú.

Art. 51 Para fins de aplicação desta lei, as vias que constituem o sistema viário da Macrozona Urbana fazem parte da Hierarquização Viária Municipal, definidas no Mapa nº 02 e constantes da Tabela do Sistema Viário e classificam-se conforme sua funcionalidade em: (REdação dada pela Lei nº 3233/2010)



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

- I - V1 - Via Estrutural Litorânea Classe I (Avenida Atlântica);
- II - V2 - Via Estrutural Litorânea Classe II (Demais vias paralelas a faixa de praia);
- III - V3 - Via Estrutural Marginal da BR 101;
- IV - V4 - Via Arterial Primária;
- V - V5 - Via Arterial Secundária;
- VI - V6 - Via Coletora Primária;
- VII - V7 - Via Coletora Secundária;
- VIII - V8 - Via local;
- IX - V9 - Servidão;
- X - V10 - Ciclovía;
- XI - V11 - Via Exclusiva Pedestre;
- XII - V12 - Via Especial.

§ 1º Ficam alterados os Perfis Viários da Tabela do Sistema Viário, conforme segue:

VIA	TRECHO	A	B	C
Rua Albertina Honorato da Silva	Toda a extensão	15,00m	3,00m	1,00m
Rua Avelon Cordeiro	BR 101 até a divisa de Camboriú	26,00m	3,50/3,00	1,00m
Rua Doralice Linhares Bernardes	Toda a extensão	15,00m	3,00m	1,00m
Rua João de Barro (futura Av. Martin Luther)	Toda a extensão	22,00m	4,00m	3,00m
Rua Napoleão Vieira - Lot. Vila Bitencourt	Loteamento Vila Bitencourt	14,00m	3,00m	1,50m
Rua Napoleão Vieira	Acima do Lot. Vila Bitencourt	18,00m	4,00m	1,00m
Rua 961	Toda a extensão	10,00m	3,00m	0,50m
Rua 1552	Toda a extensão	14,00m	3,00m	1,00m
Rua 2438	Toda a extensão	14,00m	3,00m	1,00m
Rua 2448	Toda a extensão	14,00m	3,00m	1,00m
Travessa da Rua 2800	Toda a extensão	11,00m	3,00m	0,50m (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)
Binário da Avenida Palestina	Rua Venezuela até a Rua Itália	-	-	-
Rodovia Interbairros	Avenida Palestina até a BR-101	-	-	- (Redação acrescida pela Lei nº 3472/2012)



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

§ 2º Fica suprimida a Rua Evelon Cordeiro da Tabela do Sistema Viário. (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)

§ 3º O traçado do Binário da Avenida Palestina poderá sofrer pequena alteração, caso haja concordância dos proprietários confrontantes dos imóveis atingidos e não haja necessidade de outras alterações. (Redação acrescida pela Lei nº 3472/2012)

SEÇÃO IV

DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO E DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 52 Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto", de acordo com o disposto na Tabela X do Plano Diretor.

Art. 53 São considerados Empreendimentos de Impacto que:

I - Sejam localizados em áreas com mais de 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

I - Sejam localizados em áreas com mais de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), exceto para construções unifamiliares. (Fábio Flôr 12.07) APROVADA POR MAIORIA

II - sejam residenciais, mistos ou destinados a salas comerciais e possuam área construída superior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados) e/ou superiores a 100 unidades;

II - sejam residenciais, mistos ou destinados a salas comerciais e possuam área construída superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e/ou superiores a 50 (cinquenta) unidades; (Fábio Flôr 12.07) APROVADA POR MAIORIA

III - sejam comerciais e possuam área construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), exceto aquelas destinadas à sala comerciais;

III - sejam comerciais e possuam área construída superior a 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), exceto aquelas destinadas à sala comerciais; (Fábio Flôr – 12.07) APROVADO POR MAIORIA

IV - necessite, por sua natureza ou condições, análise ou tratamento específico por parte do Poder Público municipal, conforme dispuser a legislação de uso e ocupação do solo;

V - resultem de desmembramentos de áreas da ZAN - I e II, independentemente da atividade implantada e da área construída.

Art. 54 Independentemente do disposto no Art. 53 são considerados empreendimentos de impacto para os fins previstos no caput:

I - shopping centers, supermercados e congêneres;

II - centrais ou terminais de cargas ou centrais de abastecimento;

III - transportadoras;

IV - garagens de veículos de transporte de passageiros;

V - terminais de transportes, especialmente os rodoviários e heliportos;

VI - estações de tratamento, aterros sanitários, depósitos de resíduos de qualquer natureza e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

VII - centros de diversões, autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

VIII - cemitérios e necrotérios;

IX - matadouros, abatedouros e indústria pesqueira;

X - estabelecimentos de carceragem;

XI - quartéis militares e de corpos de bombeiros;

XII - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);

XIII - depósitos de inflamáveis, tóxicos e equiparáveis;



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

- XIV - supermercados e hipermercados;
- XV - casas noturnas dos tipos dancing, show, boites e similares;
- XVI - estações de rádio-base, telefonia, wireless ou similares.
- XVII - subestações de energia elétrica;
- XVIII - hospitais;
- XIX - clínicas de tratamento psiquiátrico ou de dependentes químicos;
- XX - agências bancárias com área útil superior a 200 m²;
- XXI - jardins zoológicos ou botânicos;
- XXII - escolas de qualquer modalidade, colégios, universidades e templos religiosos com área construída acima de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados). (Iguatemi) APROVADA POR UNANIMIDADE
- XXIII - estacionamento para ônibus;
- XXIV – condomínios horizontais e loteamentos; (Fábio Flôr 12.07) REJEITADA POR UNANIMIDADE
- XXV – marinas (Iguatemi) APROVADA POR UNANIMIDADE
- XXVI – locais de reunião com capacidade de lotação superior a quinhentas pessoas; (Ana Elisa Schlickmann e Claudinéia da Costa Wolff) APROVADA POR UNANIMIDADE
- XXVII – central de controle do zoonoses; (Ana Elisa Schlickmann e Claudinéia da Costa Wolff) APROVADA POR UNANIMIDADE

Parágrafo Único - A aprovação dos Empreendimentos de Impacto previstos no inciso I está condicionada a parecer favorável do Conselho da Cidade.

Art. 55 O relatório para o Estudo de Impacto de Vizinhança deverá conter, além da avaliação daqueles itens previstos no art. 52 do Plano Diretor, no mínimo, os seguintes elementos de análise:

I - Características do Empreendimento:

- a) atividade prevista;
- b) dimensões do empreendimento (terreno, área computável, área construída, população estimada, número de vagas para estacionamento de veículos, e outras informações relevantes);
- c) volumetria e localização dos acessos e saídas de veículos e pedestres;
- d) quantidade de viagens gerada e sua distribuição pelo sistema viário de acesso;
- e) nível de ruído gerado (quantidade, qualidade, distribuição temporal);
- f) efluente de drenagem de águas pluviais gerados (quantidade, distribuição temporal, local de lançamento);
- g) área de influência (vizinhança) e critérios para sua delimitação.

II - Características da Vizinhança:

- a) Indicação das características do espaço urbano na vizinhança do empreendimento (população, densidades, taxa de motorização, uso e ocupação do solo, estratificação social), e indicação das tendências de evolução deste espaço urbano;
- b) Indicação dos equipamentos públicos de infra-estrutura, equipamentos públicos de infra-estrutura urbana disponíveis na vizinhança (água, esgoto, energia elétrica, etc), bem como das tendências de evolução desta infra-estrutura;
- c) Indicação do sistema viário e de transportes da vizinhança (identificação das vias, hierarquização das vias, sentido do tráfego, modos de transportes existentes, itinerários das linhas, principais destinos atendidos, terminais, pontos de parada), bem como das tendências de evolução destes sistemas;
- d) Indicação do sistema de drenagem de águas pluviais da vizinhança (guias, sarjetas e galerias na vizinhança imediata; vales secos, córregos e rios na área de influência), da capacidade deste sistema, bem como das tendências de evolução do sistema de drenagem;
- e) Interpretação da paisagem local (gabaritos, morfologia do terreno, movimentos de terra, tipologia urbana, eixos visuais, panorâmicas, compartimentações) e das tendências de evolução desta paisagem;
- f) Demarcação de melhoramentos públicos aprovados por lei previstos na vizinhança do empreendimento;



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

- g) Indicação dos bens tombados até uma distancia de 300 metros da área de intervenção, se houverem;
- h) Indicação dos usos permitidos pela legislação municipal nas vizinhanças do empreendimento;
- i) Pesquisa qualitativa de avaliação da vizinhança em relação a atividade pretendida com universo não inferior a 25% da população diretamente atingida.

III - Avaliação dos Impactos do Empreendimento sobre a Vizinhança:

- a) Avaliação do impacto sobre o adensamento populacional decorrente do empreendimento;
- b) indicação das transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento na vizinhança imediata e na área de influência do empreendimento (adensamento, uso e ocupação do solo, estratificação social, atração de pessoas, oferta de trabalho, valorização imobiliária, etc);
- c) demonstração do comprometimento com os equipamentos urbanos e comunitários;
- d) demonstração da compatibilidade do sistema viário e de transportes, da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento, com a quantidade de viagens geradas pelo empreendimento com a capacidade ;
- e) demonstração da compatibilidade do sistema de drenagem, existente na vizinhança imediata e na área de influência do empreendimento, com o aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais gerado pela impermeabilização da área de intervenção;
- f) demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos; de abastecimento de energia elétrica;
- g) inserção da obra na paisagem da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento (gabaritos, topografia, tipologias, eixos visuais, panorâmicas, compartimentações, espaços livres, iluminação e ventilação);
- h) avaliação da potencialidade de concentração de atividades similares na área decorrentes do empreendimento;
- i) demonstração dos ganhos ou perdas sociais, econômicas e ambientais do empreendimento para a vizinhança e para a cidade;
- j) contagem volumétrica de tráfego por tipologia (pedestres, bicicletas, veículos leves, veículos e carga até 6 toneladas, ônibus, veículos pesados acima de 6 toneladas e veículos 3 eixos) nas vias de entorno;
- l) elaboração do EIV deverá seguir o roteiro básico a ser definido pela Secretaria de Planejamento e aprovado pela Comissão Municipal de Urbanismo até a publicação da sua regulamentação;
- m) roteiro básico para elaboração do EIV será regulamentado por decreto do executivo em até 90 dias após a aprovação desta Lei.

Art. 56 A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no art. 52 do Plano Diretor.

Parágrafo Único - As medidas mitigadoras e compensatórias, no caso de aprovação da instalação do uso e atividade serão elaboradas por Comissão Especial referendada pelo Conselho da Cidade e aprovada em Audiência Pública.

Emenda Supressiva – Fábio Flôr – 12.07 APROVADA POR UNANIMIDADE

Art. 56. A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto no art. 52 desta Lei. (Fábio Flôr 12.07) APROVADA POR UNANIMIDADE

CAPITULO II
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 57 Para o cumprimento dos controles estabelecidos, deverão ser obedecidos os seguintes parâmetros urbanísticos, definidos na Tabela de Índices Urbanísticos e Tabela do Sistema Viário:

I - Macro e Microzoneamento;

II - uso;



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

- III - atividades;
- IV - dimensão do lote;
- V - gabaritos;
- VI - afastamentos e recuos;
- VII - taxa de ocupação;
- VIII - coeficiente de aproveitamento do terreno;
- IX - vagas de estacionamento;
- X - pé direito livre;
- XI - taxa de permeabilidade do solo;
- XII - índice de cobertura vegetal;
- XIII - reserva para reuso de águas pluviais ou servidas;
- XIV - áreas privativas mínimas;
- XV - quantidade máxima de unidades.

Art. 58 Nas Vias Estruturais Marginais da BR 101 situadas na ZAV-II, será exigido o recuo frontal de 10,00m (dez metros) para implantação de rua interna de acesso ao lote.

Art. 59 Nas edificações ou lotes com duas ou mais frentes, em vias de funções diferentes, deverá ser observado:

- I - os acessos principais somente poderão ser feitos pela via que permite o uso;
- II - os parâmetros de incomodidades serão os mais restritivos;
- III - o Coeficiente de Aproveitamento será o mais permissivo.

Art. 60 Os recuos nos lotes de esquina deverão considerar o raio interno dos passeios de 3,00 metros para efeito de aplicação do recuo frontal para qualquer tipo de uso.

Parágrafo Único - Para os lotes de esquina não serão admitidos acessos de garagem ou pátios internos com distancias inferiores a 10 metros contados da tangente do raio interno do passeio.

Art. 61 Em terrenos poligonais com formato irregular comprovado através de levantamento topográfico, realizado por profissional habilitado, será permitido o uso da média ponderada nos afastamentos laterais e fundos, incluindo neste disposto o afastamento frontal da torre nos terrenos ao longo da Avenida Atlântica.

Parágrafo Único - O menor afastamento apurado no cálculo da média ponderada não poderá ser inferior do que 70% (setenta por cento) do afastamento exigido por Lei.

Art. 62 Para aplicação do afastamento frontal na zona ZACC-I A considera-se a altura total da edificação até o piso do último pavimento habitável com pé direito previsto de 2,70m (dois metros e setenta centímetros) para efeito de cálculo, e dividindo a mesma pela tangente de 70º (2,75), apura-se o valor do afastamento da torre a partir do eixo da Av. Atlântica, respeitado o recuo mínimo previsto de 4,0m (quatro metros) do muro desta citada Avenida.

Art. 63 Será considerado subsolo quando o pavimento enterrado estiver com sua cota superior, no máximo a 1,30 metros acima do nível médio do meio-fio.

§ 1º O pavimento subsolo deverá observar o recuo frontal e não será computado no número máximo de pavimentos permitidos acima do nível da rua.

§ 2º Caso o terreno faça frente para duas ruas, considera-se o meio-fio da rua com cota mais baixa.

SEÇÃO I



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO RESIDENCIAL
SUB-SEÇÃO I
DO USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ISOLADA - R1

- Art. 64 Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a construção de residência unifamiliar isolada:
- I - Lote Mínimo: para efeito de uso residencial unifamiliar isolado será aceito o lote abaixo do mínimo definido pela Tabela de Índices Urbanísticos, se escriturados até a data de aprovação do Plano Diretor, não podendo ser inferior a 125 m².;
 - II - Taxa de Ocupação: definidas para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos.
 - III - Recuo Frontal: definidas para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
 - IV - Afastamento Lateral e Fundo: definidos para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos.
 - V - Gabarito: definidos para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
 - VI - Altura máxima: 10,00m (dez metros) contados do nível médio do meio-fio até o ponto mais alto da cumeeira;
 - VII - Coeficiente de Aproveitamento Básico: definidos para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
 - VIII - Área Mínima da Unidade: variável, definida definidos para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
 - IX Se a área de construção for inferior ao coeficiente mínimo definido para cada zona ou via na Tabela de Índices Urbanísticos, o lote (para efeito de tributação) será considerado baldio.
 - X - Vaga de Estacionamento: O número de vagas será equivalente ao mínimo definidos na Tabela de Índices Urbanísticos, não podendo ser inferior a 1 (uma) vaga;
 - XI - Taxa de Permeabilidade: a taxa de permeabilidade mínima para qualquer lote urbano será de 15% (quinze por cento) ou aquela definida na Tabela de Índices Urbanísticos.

Art. 65 Aplicam-se os mesmos parâmetros, índices e restrições urbanísticas para as edificações R1 implantadas em condomínios fechados.

SUB-SEÇÃO II

DO USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR SEMI-ISOLADOS, AGRUPADAS HORIZONTALMENTE E GEMINADAS, OU SUPERPOSTAS VERTICALMENTE NO MESMO LOTE, COM FRENTE PARA VIA OFICIAL, COM ACESSOS E ENTRADAS INDEPENDENTES, OU ISOLADAS, GEMINADAS OU SUPERPOSTAS DISPOSTAS EM CONDOMÍNIO OU VILAS - R1-H

Art. 66 Para casas geminadas é exigida frente mínima de 6,0m para cada edificação. Permite-se que em terrenos existentes entre 11,5m e 12m de testada seja implantada até duas unidades

Art. 67 Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para uso residencial unifamiliar, geminadas ou verticais superpostas no mesmo lote:

- I - Lote Mínimo: definidas para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- II - Taxa de Ocupação: definidas para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos.
- III - Recuo Frontal: definidas para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- IV - Afastamento Lateral e Fundo: definidos para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos.
- V - Gabarito: definidos para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos.;
- VI - Altura máxima: 10,00m (dez metros), contados do nível médio do meio-fio até o ponto mais alto da cumeeira;
- VII - Coeficiente de Aproveitamento Básico: definidos para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos.
- VIII - Área Mínima da Unidade: variável, definida definidos para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos.;
- IX - Se a área de construção for inferior ao coeficiente mínimo definido para cada zona ou via na Tabela de Índices Urbanísticos, o lote (para efeito de tributação) será considerado baldio.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

- X - Vaga de Estacionamento: O número de vagas será equivalente ao mínimo definidos na Tabela de Índices Urbanísticos, não podendo ser inferior a 1 (uma) vaga;
- XI - O acesso ao estacionamento/garagem deverá ser isolado e direto para a via pública.
- XII - Taxa de Permeabilidade: a taxa de permeabilidade mínima do terreno será de 15% (quinze por cento) ou aquela definida na Tabela de Índices Urbanísticos.

SUB-SEÇÃO III

DO USO MULTIFAMILIAR VERTICAL SEMI ISOLADO - EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS - R2

Art. 68 O uso residencial multifamiliar observará:

- I - As vagas de estacionamento quando estiver situada no pavimento subsolo, deverão atender ao estabelecido pela Secretaria de Planejamento e Órgão de Trânsito Municipal nos acessos, circulação e estacionamento;
- II - Os abrigos coletivos cobertos deverão obedecer aos recuos previstos em Lei.

Art. 69 O projeto de implantação do empreendimento deverá ainda prever:

- I - vagas de estacionamento quando estiver situada no pavimento subsolo, deverão atender ao estabelecido pela Secretaria de Planejamento Urbano e Órgão de Trânsito Municipal quanto aos acessos e circulação com a via pública;
- II - ajardinamento, arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;
- III - drenagem das águas pluviais com reuso conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- IV - sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos de acordo com as normas estabelecidas pela EMASA;
- V - local para coleta de lixo e central de gás, que não poderão estar situados no recuo obrigatório exigido pela legislação;

Art. 70 Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a construção de cada unidade residencial no uso residencial multifamiliar do tipo vila:

- I - Lote Mínimo: conforme Tabela de Índices Urbanísticos, não podendo ser inferior, em nenhuma das Macrozonas, a 250 m²;
- II - Taxa de Ocupação: definidas para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- III - Recuo Frontal: definidas para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- IV - Afastamento Lateral e Fundo: definidos para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos.
- V - Na ZACC-I para terrenos com até 750,0m² o afastamento de fundos calculado poderá ser de 80% do afastamento apurado nas laterais; e a transferência de potencial construtivo não será considerada para efeito do cálculo dos afastamentos.
- VI - Gabarito: conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- VII - Altura máxima: definidas conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- VIII - Para a altura máxima a que se refere este item não serão computadas as projeções de casas de máquinas de elevadores, caixas d'água, chaminés e outros elementos construtivos que são obrigatórios e que não são de uso residencial.
- IX - Coeficiente de Aproveitamento Básico: conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- X - Área Mínima da Unidade: variável, conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- XI - Se a área de construção for inferior ao coeficiente mínimo, conforme Tabela de Índices Urbanísticos, o lote (para efeito de tributação) será considerado baldio.
- XII - Vaga de Estacionamento: O número de vagas será equivalente ao mínimo conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- XIII - Taxa de Permeabilidade: a taxa de permeabilidade mínima do terreno conforme Tabela de Índices Urbanísticos.
- XIV - Para a ZACC-I a taxa de permeabilidade poderá ser natural ou induzida.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Art. 71 São consideradas áreas computáveis e não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento nas edificações multifamiliares verticais de que trata esta Sub-Seção aquelas previstas no art. 11, incisos III e V.

SUB-SEÇÃO IV

DO USO DESTINADO A CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES MULTIFAMILIARES VERTICAIS ISOLADAS - CONJUNTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS EM CONDOMÍNIO - R3

Art. 72 O uso residencial multifamiliar observará:

- I - As vagas de estacionamento quando estiver situada no pavimento subsolo, deverão atender ao estabelecido pela Secretaria de Planejamento e Órgão de Trânsito Municipal nos acessos, circulação e estacionamento;
- II - Os abrigos coletivos cobertos deverão obedecer aos recuos.

Art. 73 Serão consideradas áreas computáveis e não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento nas edificações multifamiliares verticais de que trata esta Sub-Seção aquelas previstas no art. 11, incisos III e V.

Art. 74 O projeto de implantação do empreendimento deverá ainda prever:

- I - As vagas de estacionamento quando estiver situada no pavimento subsolo, deverão atender ao estabelecido pela Secretaria de Planejamento e Órgão de Trânsito Municipal quanto aos acessos e circulação com a via pública ;
- II - ajardinamento arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;
- III - drenagem das águas pluviais com reuso conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- IV - sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos de acordo com as normas estabelecidas pela EMASA;
- V - local para coleta de lixo e central de gás, que não poderão estar situados no recuo obrigatório exigido pela legislação.

Art. 75 Ficam definidas as seguintes restrições urbanísticas para a construção de cada unidade residencial no uso residencial multifamiliar do tipo vila:

- I - Lote Mínimo: conforme Tabela de Índices Urbanísticos, não podendo ser inferior, em nenhuma das Macrozonas, a 250 m²;
- II - Taxa de Ocupação: definidas para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- III - Recuo Frontal: definidas para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- IV - Afastamento Lateral e Fundo: definidos para cada zona ou via conforme Tabela de Índices Urbanísticos; Na ZACC-I para terrenos com até 750,0m² o afastamento de fundos calculado poderá ser de 80% do afastamento apurado nas laterais; e a transferência de potencial construtivo não será considerada para efeito do cálculo dos afastamentos.
- V - Gabarito: conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- VI - Altura máxima: definidas conforme Tabela de Índices Urbanísticos.;
- VII - Para a altura máxima a que se refere este item não serão computadas as projeções de casas de máquinas de elevadores, caixas d'água, chaminés e outros elementos construtivos que são obrigatórios e que não são de uso residencial.
- VIII - Coeficiente de Aproveitamento Básico: conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- IX - Área Mínima da Unidade: variável, conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- X - Se a área de construção for inferior ao coeficiente mínimo, conforme Tabela de Índices Urbanísticos, o lote (para efeito de tributação) será considerado baldio.
- XI - Vaga de Estacionamento: O número de vagas será equivalente ao mínimo conforme Tabela de Índices Urbanísticos;
- XII - Taxa de Permeabilidade: a taxa de permeabilidade mínima do terreno conforme Tabela de Índices Urbanísticos;



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

XIII - Para a ZACC-I a taxa de permeabilidade poderá se natural ou induzida.

Art. 76 São consideradas áreas computáveis e não computáveis para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento nas edificações multifamiliares verticais de que trata esta Sub-Seção aquelas previstas no art. 11, incisos III e V.

SEÇÃO II

DO USO NÃO RESIDENCIAL - SÃO USOS DESTINADOS A ATIVIDADES QUE NÃO TEM POR FINALIDADE O USO RESIDENCIAL, PROMOTORAS DE COMERCIO, SERVIÇOS, INDÚSTRIA, USOS INSTITUCIONAIS, DE ENTRETENIMENTO CLASSIFICADAS POR NÍVEL DE INCOMODIDADE GERADA AOS VIZINHOS E AO MEIO AMBIENTE.

Art. 77 O uso não-residencial seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes da Tabela de Índices Urbanísticos.

§ 1º Não será permitido abrigo coberto de veículos no recuo frontal para o uso não residencial.

§ 2º Não será computado para efeito de área de estacionamento exigido na Tabela de índices Urbanísticos a área do recuo frontal.

§ 3º A área de estacionamento definido pela Tabela de Índices Urbanísticos será para atender ao número mínimo de vagas e não poderá ter outra destinação sob pena de multa e/ou interrupção da atividade.

SEÇÃO III

DO USO MISTO - COMPARTILHAMENTO NUM MESMO LOTE VERTICALMENTE OU HORIZONTALMENTE COM OS USOS R1, R1-H E R2, COM ATIVIDADES QUE TEM POR FINALIDADE O COMERCIO, SERVIÇOS, USOS INSTITUCIONAIS, DE ENTRETENIMENTO CLASSIFICADAS POR NÍVEL DE INCOMODIDADE E, INDUSTRIAS DE BAIXO NÍVEL DE IMPACTO, GERADA AOS VIZINHOS E AO MEIO AMBIENTE

Art. 78 O uso misto seguirá os índices, recuos e demais restrições constantes da Tabela de Índices Urbanísticos, respeitadas as regras válidas para R2.

§ 1º Não será permitido abrigo coberto de veículos no recuo frontal para o uso misto.

§ 2º Não será computado para efeito de área de estacionamento, constantes da Tabela de Índices Urbanísticos, a área do recuo frontal.

§ 3º A área de estacionamento constantes da Tabela de Índices Urbanísticos tem por finalidade atender ao número mínimo de vagas não poderá ter outra destinação sob pena de multa e/ou interrupção da atividade.

SEÇÃO IV

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USOS ESPECIAIS
SUB-SEÇÃO I
DOS USOS ESPECIAIS SUJEITOS Á RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO

Art. 79 A atividade do tipo "motel" só poderá se localizar nas ZAV - I A e B.

Art. 80 A área mínima do lote para implantação da atividade do tipo "motel" deverá ser de 2.000 m², obedecidas as demais disposições desta Lei.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

SEÇÃO V

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA O USO ESPECIAL DIFERENCIADO

SUB-SEÇÃO I

DO INCENTIVO AS EDIFICAÇÕES DESTINADAS A EXPLORAÇÃO DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS AO PÚBLICO

Art. 81 Será incentivada a construção de área destinada a exploração de estacionamento ao público no subsolo para lotes com área igual ou superior a 1.000 m² e, nas seguintes zonas:

- I - ZACC-I-A: entre a Rua 4400 (inclusive) e foz do Rio Camboriú;
- II - ZACC-I-B: entre a Rua 1401 (inclusive) e a foz do Rio Camboriú;
- III - ZACC-I-C: entre a Rua 1401 (inclusive) e a Rua 3000 (inclusive);
- IV - ZEE-I: Toda;
- V - Todos os terrenos com testada para a Avenida Brasil.

§ 1º Para a finalidade prevista neste artigo, a edificação deverá utilizar 100% de taxa de ocupação, excetuando-se os recuos frontais e áreas técnicas.

§ 2º A área destinada a exploração de estacionamento ao público não será computada para efeito da área edificada e não é passível de divisão e/ou fracionamento, sendo vedado o seu acesso à área privativa do condomínio. Neste caso, os 18m de altura permitidos para o embasamento da edificação poderão ser contados a partir do piso do pavimento térreo que não poderá estar acima de 1,30m do nível médio do meio-fio.

§ 3º As edificações que adotarem o subsolo para efeito de área destinada a exploração de estacionamento ao público terão redução de 20% (vinte por cento) sobre o valor unitário por metro quadrado da Outorga Onerosa (Solo Criado).

§ 4º Não se aplicará a redução do valor unitário de que trata o Parágrafo 3º para os casos de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional oriunda de Operações Urbanas e Áreas de Intervenção Urbana.

§ 5º As obras já aprovadas pelo Poder Público e iniciadas poderão fazer uso do quarto pavimento de garagem em sua totalidade, de acordo com os parâmetros previstos nesta Lei.

§ 6º - Não serão beneficiadas com o dispositivo previsto no parágrafo 5º deste artigo as obras que já tenham sido concluídas em desacordo com o projeto aprovado à época junto a Secretaria Municipal do Planejamento Urbano, e para as que estejam em andamento tenham este benefício deverão protocolar, no prazo de 90 (noventa) dias da publicação desta Lei, junto à municipalidade a respectiva alteração do projeto e comprovarem que ainda não concluíram as garagens.

§ 7º A área definida no caput deste artigo não poderá ser destinada a outra atividade, seja qual for, que não seja a de estacionamento destinado ao público em geral. (Redação dada pela Lei nº 3233/2210)

§ 8º Terrenos com testada para as Avenidas Brasil, 3ª Avenida, Avenida Central, Avenida Alvin Bauer, no trecho compreendido entre Avenida Atlântica e 3ª Avenida; Rua 1500, no trecho compreendido entre Avenida Atlântica e 3ª Avenida; e Avenida do Estado, em seu lado leste e oeste, poderão ter 19,00 metros de altura no embasamento das edificações contados a partir do nível médio do meio-fio até a laje de cobertura do último pavimento de garagem, sendo que o pavimento térreo, 2º pavimento e/ou sub-solos deverão ter estacionamento de uso coletivo, com acessos de veículos e pedestres independentes dos demais pavimentos de garagem da edificação residencial, sendo que este pavimento não poderá ser divisível e nem fracionável.

I - Os respectivos estacionamentos deverão atender as necessidades totais das áreas comerciais e visitantes da edificação, sendo vedada a vinculação deste pavimento para as unidades habitacionais da edificação;



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

II - Para aplicação das disposições do presente parágrafo, a área mínima de terreno deverá ser de 1.500,00 (um mil e quinhentos) metros quadrados (área escriturada ou levantamento topográfico sem passeios, utilizando-se o maior valor apurado), ficando opcional a aplicação deste dispositivo para terrenos com áreas menores de 1.500,00 (um mil e quinhentos) metros quadrados;]

II - Para aplicação das disposições do presente parágrafo, a área mínima de terreno deverá ser de 1.500,00 (um mil e quinhentos) metros quadrados (área escriturada ou levantamento topográfico sem passeios, utilizando-se o maior valor apurado), ficando opcional a aplicação deste dispositivo para terrenos com áreas menores de 1.500,00 (um mil e quinhentos) metros quadrados ou para edificações com área computável inferior a 3.000m² (três mil metros quadrados); (Rodrigo Ceni – 07.05.2015 / 03.06.2015) APROVADA POR UNANIMIDADE

III - Os pavimentos de estacionamento de uso coletivo mencionados no presente parágrafo ficarão isentos da cobrança pelo Município de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano, e ISS - Imposto sobre Serviços.

IV - Os terrenos com testada para a Avenida Martin Luther e com área acima de 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados), deverão ter garagem coletiva no pavimento térreo, 2º pavimento ou subsolo. (Redação dada pela Lei nº 3233/2010)

§ 9º - As edificações que optarem pela execução de pavimento sub-solo, desde que este seja indivisível, não fracionado, com acessos de veículos e pedestres independentes do edifício residencial, poderão ter o embasamento acrescido em até 1,30 metros acima do nível médio do meio-fio da via. (Redação dada pela Lei nº 3233/2010)

§ 10. Terrenos com área igual ou superior a 1.500,00 metros quadrados (área escriturada ou levantamento topográfico sem passeios, utilizando-se o maior valor apurado), e que estejam em parte ou em sua totalidade situados numa faixa de domínio de 50,00 metros do eixo da Avenida Atlântica; Avenida Brasil; 3ª Avenida; Avenida Central; Avenida Alvin Bauer, no trecho compreendido entre a Avenida Atlântica e 3ª Avenida; Rua 1500, no trecho compreendido entre a Avenida Atlântica e 3ª Avenida; e Avenida do Estado, em seu lado leste, deverão se enquadrar nos dispositivos previstos no § 8º da presente Lei. (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)

§ 11. Terrenos com testada para a Avenida Brasil; 3ª Avenida; 4ª Avenida; 5ª Avenida; Avenida Palestina; Avenida do Estado; Avenida Alvin Bauer; Avenida Central e Rua 1500, com área igual ou inferior a 1.00,00 (um mil) metros quadrados (área escriturada ou levantamento topográfico sem passeios) que possuem área comercial deverão ter área correspondente em estacionamento vinculada a esta mesma área comercial. (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)

§ 12. Na Avenida do Estado, em seu lado leste e oeste; na Avenida Martin Luther, 4ª Avenida; 5ª Avenida; Avenida Palestina; Avenida Alvin Bauer, no trecho compreendido entre a 3ª Avenida e a Avenida do Estado; Rua 1500, no trecho compreendido entre a 3ª Avenida e a Avenida Marginal Leste; e nas ZACC - III A e ZACC - III C, as edificações com área de terreno acima de 300,00 metros quadrados (área escriturada ou levantamento topográfico sem passeios, utilizando-se o maior valor apurado) poderão apresentar mais de 01 (um) pavimento de garagem ou subsolos para atender a área comercial do empreendimento, ficando vinculada área correspondente de estacionamento para esta área comercial.

I - Será permitido no pavimento de lazer da edificação que os 50% (cinquenta por cento) destinados as vagas de estacionamento possam ser cobertos, incluindo as áreas de circulação e a rampa de acesso de veículos. (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)

§ 13. Os imóveis abaixo relacionados, bem como os demais imóveis localizados nas Zonas ZACC - I A, ZACC - I B, ZACC - I C e ZACER A e B, poderão se adequar as disposições, inclusive podendo exceder a altura máxima permitida para o embasamento previsto pela atual legislação, através de lei específica, de cada caso, devidamente precedido de análise especial da Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária, que elaborará laudo técnico.

§14. O Sistema de Defesa Civil de Balneário Camboriú estabelecerá, no prazo máximo de 1 (um) ano da vigência da



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

presente Lei, as hipóteses ou áreas em que a aprovação de projetos arquitetônicos, alvarás de construção ou a expedição de “Habite-se” ficarão condicionados ao atendimento de requisitos técnicos estabelecidos por aquele Sistema, quando necessário para a prevenção de desastres, danos ou prejuízos. (Valdir de Andrade 12.07)
APROVADA POR UNANIMIDADE

§15. Na hipótese do parágrafo anterior, a aprovação de projetos arquitetônicos, alvarás de construção ou a expedição de “habite-se” serão precedidos por parecer vinculante do órgão competente do Sistema de Defesa Civil de Balneário Camboriú, a ser expedido no prazo máximo de 15 (quinze) dias, que poderá propor, dentre outras medidas preventivas, o acréscimo de pavimento, nos projetos de edificação, em substituição ao subsolo legalmente autorizado, quando a ocupação deste gerar risco de desastre ou danos. (Valdir de Andrade 12.07) **REJEITADA POR MAIORIA**

- I - Terreno na Avenida Brasil esquina com a Rua 1301, DIC 29560 - Tarumã Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- II - Terreno da Caixa Econômica Federal e residências adjacentes - DIC 40842 - Pedro Rizzi; DIC 29789 - Osvaldo Claudino dos Santos; DIC 29790 - Geraldo da Re; DIC 29791 - Osvaldo Claudino dos Santos; DIC 29784 - Osvaldo Claudino dos Santos; DIC 29792 - Juarez Campos Predebon;
- III - Terreno da Canort, DIC 37002 - Cia. Empreendimento Minas Gerais;
- IV - Terreno na Avenida Brasil esquina com as Ruas 2500 e 2550 e residências adjacentes - DIC 12766 - Francisco de Paula Mafra; DIC 12765 - Isaac Vaz Sepetiba Pires; DIC 12764 - Ingeborg Johanna Fiedler; DIC 12763 - Valmir Bastos;
- V - Terreno na Rua 900 esquina com as Ruas 902 e 904 - DIC 17490 - Bellermina Panza; DIC 17491 - Bellermina Panza; DIC 17492 - Bellermina Panza; DIC 17489 - Bellermina Panza; DIC 17488 - Bellermina Panza; DIC 17487 - Harry Zieseimer;
- VI - Terreno na Avenida Brasil em frente ao Supermercado Big - DIC 27896 - FSMM Participações Ltda;
- VII - Terreno Loja da Havan na Avenida Brasil - DIC 20994 - Apil-investimentos Ltda;
- VIII - Terreno Avenida Brasil e Rua 1520 - DIC 30447 - Brashop S/A;
- IX - Terreno Avenida Brasil e Rua 1910 - DIC 41240 - CCI Participações e Empreendimentos S/A;
- X - Terreno Avenida Atlântica e Avenida Beira Rio - DIC 79998 e DIC 37556 - Tedesco Empreendimentos e Serviços Ltda;
- XI - Terreno Rua 4800 e Avenida Beira-Rio - DIC 37552 - KSK Construtora e Incorporadora Ltda. (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)

Art. 82 Será permitida a localização de edificações destinadas à exploração de estacionamento de veículos ao público em condições especiais nas seguintes vias ou zonas:

- I - ZACC-I-A, ZACC-I-B, ZACC-I - C e ZEE-II.

Art. 83 Para as edificações destinadas a exploração unicamente para estacionamento de veículos, isoladamente ou em edificação de uso misto, serão adotados os seguintes critérios:

I - Quando a edificação for destinada exclusivamente para a finalidade prevista neste artigo, e utilizado o coeficiente máximo da zona, não incidirá o ônus da Outorga Onerosa (Solo Criado)

II - Para a finalidade prevista no neste Artigo, deverão ser respeitados os seguintes índices urbanísticos:

- a) Lote mínimo - 400 m²
- b) Gabarito - Livre
- c) Afastamentos e Recuos: 1. Frontal: no que for definido para a via;
- 2. Lateral: até 18 m nas divisas e, após os 18 m de altura, 5m para qualquer gabarito;
- 3. Fundos: até 18 m nas divisas e, após os 18 m de altura, 5m para qualquer gabarito.
- d) Coeficiente de Aproveitamento - O mesmo que for definido para o zoneamento;
- e) Pé Direito Mínimo - 2,40 m livres de qualquer obstáculo
- f) Taxa de Permeabilidade do Solo - 0%
- g) Índice de Cobertura Vegetal - 0%



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

III - As edificação destinadas à exploração de estacionamento de veículos deverão prever ainda:

- a) Sistemas de controle de emissão de som;
- b) sistema de exaustão de gases, que deverá ter suas saídas voltadas para espaços que não tenham impacto sob a vizinhança.

IV - Deverá prever uma faixa de espera de veículos recuada da via e do passeio suficiente para o estacionamento temporário de 3 (três) veículos.

SUB-SEÇÃO II

DO INCENTIVO A EDIFICAÇÕES DESTINADAS A ATIVIDADES DE GASTRONOMIA AO PÚBLICO NA ZACC-I-A

Art. 84 Será incentivada a construção de área destinada a atividade de gastronomia na ZACC-I-A.

§ 1º Para a finalidade prevista neste artigo, em terrenos com testada acima de 18m a edificação deverá destinar, no mínimo, 30% (trinta por cento) da testada e 30% (trinta por cento) da profundidade média do lote no pavimento térreo respeitado os demais índices urbanísticos limitada essa área ao máximo de 1000m².

§ 2º A área de que trata o presente artigo deverá ter acesso para a via pública independente dos acessos privativos da edificação.

§ 3º Não será computado como área destinada a atividade de gastronomia passível de incentivo àquelas voltadas ao uso exclusivo dos moradores da edificação e que façam parte das áreas de lazer comum do condomínio.

§ 4º As edificação que adotarem o pavimento térreo para efeito de área destinada a atividade de gastronomia ao público terão direito ao benefício da Outorga Onerosa (Solo Criado) de acordo com os índices estabelecidos para a zona.

§ 5º As edificações enquadradas no disposto no caput deste artigo que não destinarem a área à atividade de gastronomia ao público não terão direito à aquisição da Outorga Onerosa (Solo Criado), e transferência de potencial construtivo oriundo de operação urbana consorciada.

SUB-SEÇÃO III

DOS POSTOS DE SERVIÇOS

Art. 85 Será permitida a localização de Postos de Serviço somente nas seguintes vias ou zonas:

I - ZACC-II, ZACC-III, ZACS-I, ZAV-I, ZAV-II, ZACC-IV, Avenida do Estado e Terceira Avenida.

Art. 86 Os postos de serviço com venda de combustíveis e lubrificantes para veículos automotores deverão respeitar área mínima do terreno de 2000m² (dois mil metros quadrados).

Art. 87 Os postos de serviço de lavagem de veículos automotores deverão respeitar os seguintes critérios:

I - Área mínima do terreno: 400m² (quatrocentos metros quadrados);

II - muros divisórios com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

III - A construção de cobertura leve para proteção de bombas de combustíveis nos postos de serviço não serão computadas no Coeficiente de Aproveitamento e na Taxa de Ocupação devendo ser respeitados os recuos obrigatórios na Zona em que estiver inserido.

IV - Os postos de serviços de veículos automotores que oferecem troca de óleo e lubrificação; reposição de peças, acessórios e pneus; conserto de pneus e câmara de ar e de conserto, reparo e instalação de peças e acessórios referentes à parte elétrica, deverá ter prevista área para estacionamento de pelo menos 4 (quatro) veículos médios no interior da edificação.



**Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor**

SUB-SEÇÃO IV

DO ARMAZENAMENTO E COMÉRCIO DE BOTIJOES DE GÁS LIQUEFEITO DE PETROLÉO - GLP

Art. 88 O armazenamento e comércio de varejo para botijões de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) deverá observar as seguintes restrições urbanísticas, sem prejuízo do disposto nas demais legislações pertinentes:

- I - Frente mínima do terreno: 12m (doze metros);
- II - área mínima do terreno: 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 1º Consideram-se botijões os recipientes transportáveis de GLP com formato, dimensões e demais características estabelecidas pelas Normas Técnicas Oficiais.

§ 2º Não estão sujeitas a estas normas as instalações para armazenamento de até 6 (seis) botijões, cheios ou vazios.

Art. 89 O armazenamento e comércio de atacado para botijões de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) deverá observar as seguintes restrições urbanísticas, sem prejuízo do disposto nas demais legislações pertinentes:

- I - Frente mínima do terreno: 40m (quarenta metros);
- II - área mínima do terreno: 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados);
- III - Afastamento da armazenagem dos botijões de 10 metros do alinhamento lateral e de fundos;
- IV - Muros laterais e de fundos com altura mínima de 2,50 metros;
- V - Demais dispositivos previstos na legislação ambiental e Normas Técnicas Oficiais.

SUB-SEÇÃO V

DAS ESTAÇÕES DE RADIOCOMUNICAÇÕES

Art. 90 A instalação de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações deverão obedecer ao disposto nesta lei, sem prejuízo das demais legislações pertinentes.

Parágrafo Único - Considera-se estação de radiocomunicação dos serviços de telecomunicações como sendo o conjunto de equipamentos ou aparelhos, dispositivos e demais meios necessários à realização de telecomunicações, seus acessórios e periféricos, instalados em contêineres, armários ou outras construções que os abrigam e complementam localizados em ambientes externos ou de uso comum de edificações ou associados a estruturas de sustentação.

Art. 91 Ficam vedadas às instalações deste tipo de equipamento nos seguintes locais:

- I - Nas praças e áreas verdes;
- II - nos parques com área inferior a 100.000m² (cem mil metros quadrados);
- III - em áreas de reservas biológicas;
- IV - em áreas de preservação do patrimônio cultural;
- V - nos logradouros públicos.

Art. 92 Deverão ser mantidas, concomitantemente, as seguintes restrições para localização dos equipamentos de que trata esta Lei:

- I - Distância mínima de 500m (quinhentos metros) entre equipamentos similares;
- II - distância mínima de 100m (cem metros) de hospitais, unidades de pronto atendimento, clínicas médicas e outros estabelecimentos de saúde;
- III - distância mínima de 100m (cem metros) de escolas infantis, de ensino fundamental e de ensino médio;
- IV - apenas um equipamento por quadra.

Art. 93 A edificação deverá obedecer aos seguintes critérios:



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

- I - Recuo de fundos: 5m (cinco metros);
- II - recuos laterais: 3m (três metros) de cada lado;
- III - uma vaga de estacionamento dentro do lote para veículo de manutenção.

Art. 94 Fica permitida a instalação de antenas no topo de edifício regularmente existente.

Art. 95 Fica proibida a instalação de torres sobre edifícios, e fica proibida a instalação de torres e antenas na faixa compreendida entre a Rodovia Interpraias (LAP) e o Rio Camboriú e o Oceano Atlântico e na faixa compreendida entre a Estrada da Rainha e o Oceano Atlântico.

SUB-SEÇÃO VI
DAS ATIVIDADES TEMPORÁRIAS

Art. 96 São consideradas atividades temporárias aquelas que não implicam em construção definitiva no lote particular e exercida por tempo limitado.

§ 1º São consideradas atividades temporárias:

- I - Caixa Automático, quiosque e estande de vendas imobiliárias (edificação temporária);
- II - circos e Parques de Diversões Móveis;
- III - shows Artísticos;
- IV - comércio em trailers;
- V - feiras especiais;
- VI - guarda de veículos;
- VII - outros.

§ 2º Os usos temporários deverão sofrer análise urbanística especial para que possam ser instalados após parecer do Conselho da Cidade.

SEÇÃO VI
DAS ÁREAS "NON AEDIFICANDI"

Art. 97 São consideradas áreas "Non Aedificandi":

- I - Alinhamentos e recuos destinados ao alargamento ou implantação de vias públicas definidas no Plano Viário do Município;
- II - faixa de 50 metros ao longo das praias, contados da linha da preamar, excluídos os terrenos lindeiros à Avenida Atlântica (que já possui alinhamento definido).
- III - faixa de 80 metros, contados da linha da preamar nos costões rochosos;
- IV - faixa de 33 metros das margens do Rio Camboriú, excluídos os terrenos lindeiros à Avenida Normando Tedesco (Beira-Rio) e Rua Dom Afonso (Via Gastronômica) (que já possuem alinhamentos definidos);
- V - faixa de 15 metros contados do eixo dos demais rios e córregos, exceto o Canal Marambaia em toda sua extensão, que terá alinhamento específico fornecido pela Prefeitura Municipal;
- VI - demais áreas protegidas por lei específica.

Art. 98 VETADO.

Art. 99 Na apresentação dos elementos gráficos a serem apresentados à Prefeitura Municipal (plantas de situação, localização, plantas baixas) o requerente deverá salientar as faixas "non aedificandi", acrescidas das respectivas áreas e dimensões.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Art. 100 Quando se exigir recuos destinados ao alargamento de vias existentes para o aumento do espaço público, o potencial construtivo deverá ser usado no próprio imóvel e a taxa de ocupação levará em conta a área da matrícula do imóvel em questão.

TÍTULO V
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
CAPÍTULO I
DA OUTORGA ONEROSA DO DIRETO DE CONSTRUIR

Art. 101 A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 102 Áreas passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico e, até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo conforme definido na Tabela de índices Urbanísticos ou por lei específica, mediante contrapartida financeira.

Parágrafo Único -A Outorga Onerosa de Potencial Construtivo (Solo Criado) poderá também ser aplicada para a regularização de edificações na forma que for estabelecida pelas leis específicas.

SEÇÃO I
DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO (SOLO CRIADO)

Art. 103 Ficam delimitadas as Microzonas ZACC-I-A, ZACC-I-B e ZACC-I-C, demarcada no Mapa de Zoneamento integrante desta Lei, como passíveis de aplicação da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo:

I - A contrapartida financeira para a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo - Cf, será calculada da seguinte forma:

- a) Cf = Contrapartida Financeira;
- b) Fc = Fator de Contrapartida - Unidade;
- c) CUB - Custo Unitário Básico de Edificações Residenciais, Comerciais e Industriais de Santa Catarina - Residencial, Multifamiliar, Alto Padrão vigente na data de crédito ao Fundo de Desenvolvimento- valor em reais;
- d) Ac - Adicional Construtivo - em m²;
- e) Fórmula;

$$Cf = (Fc \times CUB) \times Ac$$

100

1. Para a ZACC-I-A, aplicar:

$$cf = (46 \times CUB) \times Ac$$

100

(Redação dada pelo Decreto nº 5768/2010)

2. Para a ZACC-I-B e terrenos na ZACC-I-C com testada para a Avenida Brasil e Avenida Normando Tedesco, aplicar:

$$cf = (32 \times CUB) \times Ac$$



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

100

(Redação dada pelo Decreto nº 5768/2010)

3. Para a ZACC-I-C, exceto terrenos com testada para a Avenida Brasil e Avenida Normando Tedesco, aplicar:

$$cf = (25 \times CUB) \times Ac$$

100

(Redação dada pelo Decreto nº 5768/2010)

4. Para a ZACC-III-A, ZACC-III-C, Avenida das Flores, Rua Aqueduto (entre Avenida das Flores e Avenida do Estado), aplicar:

$$cf = (20 \times CUB) \times Ac$$

100

(Redação acrescida pelo Decreto nº 5768/2010)

Parágrafo Único - Os Fatores de Contrapartida poderão ser revistos periodicamente pelo Executivo Municipal, devendo ser publicada a justificativa e os novos fatores através de Decreto.

Art. 104 O coeficiente de aproveitamento máximo a ser utilizado para efeito de Outorga Onerosa será aquele definido na Tabela de Índices Urbanísticos relativo a cada zona;

SEÇÃO II

DA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL PARA EFEITO DE OPERAÇÕES URBANAS OU ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANAS

Art. 105 O Potencial Construtivo Adicional passível de ser obtido mediante Outorga Onerosa será permitido sempre que vinculado a operações urbanas ou intervenções urbanas especiais definidas em lei específica, e limitado ao seguinte:

I - Para as microzonas definidas em lei ou parte delas, áreas de Operação Urbana Consorciada e de Projetos Estratégicos ou seus setores, pelo Estoque de Potencial Construtivo Adicional definidos em lei específica.

II - Nos lotes, pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo definido para a zona, área de Operação Urbana ou Área de Intervenção Urbana;

§ 1º Os estoques de potencial construtivo adicional a serem concedidos através da outorga onerosa, serão estabelecidos e lei específica, calculados e periodicamente reavaliados, em função da capacidade do sistema de circulação, da infra-estrutura disponível, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser diferenciados por uso residencial e não-residencial.

§ 2º Os estoques estabelecidos nos termos das disposições do parágrafo 1º deste artigo deverão valer para um período não inferior a cinco anos.

§ 3º O impacto na infra-estrutura e no meio ambiente da concessão de outorga onerosa de potencial construtivo deverá ser monitorado permanentemente pelo Executivo, que deverá a cada período de 2 (dois) anos tornar públicos relatórios deste monitoramento, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

§ 4º Caso o monitoramento a que se refere o parágrafo 3º deste artigo, revele que a tendência de ocupação de determinada área da Cidade a levará à saturação da infra-estrutura, a concessão da outorga onerosa do potencial construtivo adicional serão suspensas até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação de ato do Executivo neste



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

sentido.

§ 5º Os estoques de potencial construtivo adicional para fins de Transferência de Direito de Construção, Operações Urbanas, Projetos Estratégicos ou Planos Regionais, determinados também em leis específicas, obedecerão aos critérios definidos no parágrafo 1º deste artigo.

§ 6º O valor unitário do metro quadrado do estoque de potencial construtivo adicional será convertido em unidade padrão de CEPCAD - Certificado de Potencial Construtivo Adicional, não poderá ter seu valor unitário de lançamento inferior ao estabelecido para a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo.

§ 7º O valor unitário mínimo de cada unidade padrão, em seu lançamento, não poderá ser inferior ao valor do m2 vigente para a Outorga Onerosa.

§ 8º Cada CEPCAD corresponderá a 10 unidades padrão, equivalentes a 10 m2.

§ 9º O CEPCAD não poderá ser divisível em frações, podendo o detentor do mesmo utilizá-lo na sua totalidade sem direito a resgate de eventuais resíduos não utilizados.

§ 10 A contrapartida financeira para a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional será calculada tendo por base o valor dos investimentos previstos nas áreas de intervenção urbana na data de sua publicação convertidas em m2 equivalente aos valores unitários estabelecidos para a Outorga Onerosa (Solo Criado).

§ 11 O CEPCAD - Certificado de Potencial Construtivo Adicional originário terá como valor de conversão o preço do m2 de área de terreno e/ou área construída para a região de origem e será relacionado ao valor de referência para conversão nas regiões onde será aplicado.

§ 12 A Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional somente poderá ser concedida se houver projeto ou proposta de intervenção urbana, definida previamente por lei específica, acompanhada dos elementos técnicos (memorial justificativo de cada projeto, individualmente, projetos, memoriais descritivos e planilha de quantidades), orçamento estimativo.

§ 13 Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a geração do CEPCAD, o Poder Executivo procederá ao cancelamento ou redução do CEPCAD, mediante justificativa publicada por edital em jornal de circulação e diário oficial.

Art. 106 Os procedimentos para aplicação da Outorga Onerosa (Solo Criado) e Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, deverão ser fixados pelo Executivo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a publicação desta Lei.

CAPÍTULO II
DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 107 As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e do sistema viário, num determinado perímetro.

Art. 108 Cada nova Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, de acordo com as disposições dos



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 109 Ficam delimitadas áreas para as novas Operações Urbanas Consorciadas:

- I - Implantação do Binário da Av. do Estado;
- II - Via entre a Av. Brasil e Terceira Avenida/Av. Do Estado;
- III - Prolongamento da Quarta Avenida;
- IV - Engordamento da Faixa de Areia da Praia Central;
- V - Demais vias previstas no Plano Viário do Município;
- VI - Áreas destinadas a criação de espaços públicos de uso institucional.

VII - Construção de uma ponte sobre o Rio Camboriú, fazendo ligação entre a margem do Rio Camboriú localizada ao final da Rua Dom Afonso (Via Gastronômica), e a margem do Rio Camboriú localizada no Bairro Nova Esperança (Barranco).

Art. 110 Os perímetros das áreas de intervenção para efeito das Operações Urbanas Consorciadas serão descritos nas suas leis específicas e indicadas no Mapa nº 01, integrante desta Lei.

Art. 111 Nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas, a serem definidas por lei específica, ficam estabelecidos os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I - básico - correspondente ao definido nesta lei para a zona em que se situam os lotes;
- II - mínimo sobre o coeficiente básico- 0,62 (sessenta e dois décimos);
- III - máximo sobre o coeficiente básico- 1,5 (um e meio).

Art. 112 As Operações Urbanas Consorciadas criadas por leis específicas, têm, alternativamente, como finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- IV - ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- V - implantação de espaços públicos;
- VI - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII - melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural;
- VIII - dinamização econômica de áreas visando à geração de empregos;
- IX - implantação de programas de qualificação do turismo.
- X - Implantação de soluções conurbadas à preservação das nascentes e recuperação da Bacia Hidrográfica do Rio Camboriú.
- XI - Implantação de projeto, para os próximos 20 (vinte) anos, de planejamento urbano acerca da Região Metropolitana, fazendo-se constar do mesmo, soluções para o transporte coletivo intermunicipal, definindo-se a localização dos terminais urbanos, tanto quanto a implantação de metrô de superfície nos limites do município e ainda sistema cicloviário no perímetro urbano.

Art. 113 Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas:

- I - A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 114 Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterá, no mínimo:

- I - Delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
 - IV - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, quando couber;
 - V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
 - VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
 - VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
 - VIII - instrumentos urbanísticos previstos na operação;
 - IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
 - X - estoque de potencial construtivo adicional;
 - XI - forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
 - XII - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.
- Parágrafo Único - Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 115 A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACAD, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACAD serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACAD poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACADs poderão ser vinculados ao terreno através de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de certidão.

§ 4º Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 116 A lei a que se refere o "caput" do artigo anterior, deverá estabelecer:

- I - A quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACADs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;
- II - o valor mínimo do CEPAC;
- III - as formas de cálculo das contrapartidas;
- IV - as formas de conversão e equivalência dos CEPACADs em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;
- V - o limite do valor de subsídio previsto no - caput- deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social - HIS.

Parágrafo Único - O Executivo, no prazo de 90 (noventa) dias, regulamentará, por decreto, todas as operações relativas aos Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPACADs.

Art. 117 Em relação às áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

outorga onerosa se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Art. 118 Nas áreas localizadas no interior dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas deverão observar o disposto nas respectivas leis das Operações Urbanas Consorciadas;

Art. 119 Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

CAPÍTULO III
DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 120 As Transferências do Direito de Construir serão admitidas para os imóveis contendo:

I - áreas verdes cadastradas pela Prefeitura Municipal nos termos do plano específico estabelecido Por Lei;

II - imóveis contidos dentro de áreas ou faixas destinadas a implantação de obras de:

- a) Equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- b) otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- c) implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- d) ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- e) implantação de espaços públicos;
- f) valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- g) melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural;
- h) dinamização econômica de áreas visando à geração de empregos. em que haja interesse histórico, cultural e paisagístico conforme estabelecido pelos planos específicos.

III - Em que haja interesse histórico, cultural e paisagístico, conforme estabelecido pelos Planos específicos.

- a) A Transferência do Direto de Construir deverá observar as limitações do regime urbanístico específico das zonas para as quais está sendo realizada a transferência.
- b) A Transferência do Direto de Construir poderá ser concedida aos proprietários de imóveis que forem atingidos para as finalidades estabelecidas no artigo 109 definidas nesta Lei ou por lei própria.
- c) Outras zonas poderão ser beneficiadas, desde que a transferência seja resultado de uma operação urbana consorciada, definida em lei própria.
- d) São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o Coeficiente Básico pode ser ultrapassado nos termos da Tabela de Índices Urbanísticos.
- e) Os imóveis enquadrados como passíveis de transferência poderão transferir a diferença entre o potencial construtivo utilizado existente e o potencial construtivo máximo.

Art. 121 Os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 122 O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer o direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta Lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins de:

I - preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

II - regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

III - estabelecimento de praças e parques municipais e;

IV - implantação de infra-estrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

Art. 123 A Transferência do Direito de Construir poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

imóvel, ou parte dele, para os fins previstos no artigo anterior.

Art. 124 A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento, por meio de:

I - expedição de Certificados de Potencial Construtivo Adicional - CEPCADs, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei e dos demais diplomas legais pertinentes;

II - expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes.

Art. 125 A transferência do potencial construtivo será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo;

Art. 126 No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter, além do disposto no item anterior, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

Art. 127 O potencial construtivo a transferir corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação das Secretarias Municipais de Planejamento.

Art. 128 O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial construtivo adicional será avaliado com base nos critérios técnicos definidos pela Norma Brasileira, por Laudos Técnicos referenciados pela COMUNVAL e autorizados pelo Conselho da Cidade, cabendo ao proprietário o direito de escolha entre o valor de transferência de potencial ou moeda corrente.

Art. 129 O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado a 50% (cinquenta por cento) do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento básico do imóvel receptor.

Art. 130 Toda a área passível de transferência terá seu valor convertido em m² de terreno para a área em que estiver inserido e com sua respectiva correlação (respeitando o mercado) para onde ele poderá ser transferido, tudo através de Lei Municipal proposta pelo Poder Executivo.

CAPÍTULO IV

DO CERTIFICADO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL - CEPCAD

Art. 131 O Poder Público Municipal emitirá os Certificados de Potencial Construtivo Adicional - CEPCAD, para efeito de Operações Urbanas ou Transferência do Direito de Construir de acordo com a Instrução CVM Nº 401, de 29 de Dezembro de 2003 que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

Parágrafo Único - A emissão dos CEPCADs e sua forma de utilização serão regulamentos por decreto do executivo em até 90 (noventa) dias após a aprovação desta Lei.

CAPÍTULO V

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 132 O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 133 Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

Art. 134 Estão incluídos nas áreas de que trata este artigo os imóveis necessários à implantação de parques, estações elevatórias, estações de tratamento e reservatórios de água.

Art. 135 O Executivo Municipal poderá, mediante aprovação do Conselho da Cidade definir novas áreas para aplicação do direito de preempção.

Art. 136 O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias a partir da vigência do decreto que a delimitou.

Art. 137 No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no "caput", o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

Art. 138 A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 139 Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

Art. 140 A Prefeitura fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo 132 e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Art. 141 O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Prefeitura exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 142 Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

Art. 143 Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

Art. 144 Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

TÍTULO V
DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA
CAPÍTULO I
DAS DESCONFORMIDADES

Art. 145 Considera-se a instalação dos usos ou atividades em imóveis localizados no território do Município, com relação às zonas de uso e categorias das vias que constituem o sistema viário em que se situam, como:

I - Conforme: em qualquer zona, o uso do lote ou gleba que atenda à disciplina do uso do solo, relativa a todas as condições de instalação das atividades residenciais e não residenciais permitidas por zona de uso e categoria de via do sistema viário, quanto à área construída computável máxima, horário de funcionamento, número máximo de funcionários por turno, lotação máxima, vagas para estacionamento, área de embarque e desembarque, pátio para carga e descarga, bem como os parâmetros de incomodidade estabelecidos em lei;

II - Não Conforme: em qualquer zona o uso do lote ou gleba que não atenda a disciplina do uso do solo, relativa às condições de instalação das atividades residenciais ou não residenciais e categoria de via do sistema viário estabelecidas em lei para estas atividades.

Art. 146 Classifica-se a edificação para as diferentes zonas em que se situa, como:

I - Conforme: em qualquer zona, a edificação que atenda às características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação dos lotes, recuos e outras disposições estabelecidas em lei para a zona de uso em que está localizada;

II - Não Conforme: em qualquer zona, a edificação que não atenda às características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação dos lotes, recuos e outras disposições estabelecidas em lei para a zona de uso em que está localizada.

Art. 147 O uso conforme poderá instalar-se em edificações conforme ou não conforme desde que:

I - a edificação tenha sido legalmente aprovada e tenha recebido o respectivo "certificado de habitabilidade - (Habite-se)" até a data da publicação desta lei ou a edificação tenha sido legalmente aprovada e se enquadre nas disposições da legislação urbanística vigente até a data de aprovação da presente lei;

II - sejam respeitadas as exigências desta lei para o novo uso.

Art. 148 Para o disposto no inciso II do "caput" deste artigo, não havendo disponibilidade de área no terreno edificado, para o atendimento das vagas de estacionamento de veículos exigidas, o espaço destinado ao estacionamento poderá localizar-se em outro imóvel, a distância máxima de 200 m (duzentos metros), mediante vinculação desse espaço com a edificação objeto de ampliação.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Art. 149 Não se aplica o limite de distância referido no § 1º deste artigo quando o estabelecimento instalado na edificação objeto da ampliação firmar convênio com estacionamento e serviço de manobristas.

Art. 150 A existência de serviço de manobrista não isenta a atividade do cumprimento da observância do atendimento do número mínimo de vagas para estacionamento de veículos exigido.

Art. 151 Para as obras que tenham dado entrada na análise de projeto até o dia 20/04/2007 e aprovadas pela legislação vigente à época e que apresentarem desconformidade entre o projeto aprovado e o executado sofrerão as penalidades previstas na Lei Nº 2555/06.

Art. 152 Não serão permitidas ampliações das edificações existentes que acolham atividades não permitidas, a não ser as reformas essenciais, para segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos.

Art. 153 Os imóveis que tiverem suas atividades devidamente autorizadas e regulares perante o Município, por alvará, terão seus usos garantidos mesmo que esta Lei os altere.

Art. 154 Perderão o direito de usufruir dos parâmetros urbanísticos anteriores a esta Lei àqueles imóveis cuja atividade estiver irregular ou inativa perante o Município por mais de um ano.

Art. 155 A perda do direito imporá que o imóvel passe a ser regulado pelos novos parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

CAPÍTULO II
DAS SANÇÕES

Art. 156 Os infratores das disposições desta lei ficam sujeitos à aplicação das seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em legislação específica:

I - multas:

a) em caso de uso conforme: multa de 10 UFM (Unidade Fiscal do Município), renovável, a cada 30 (trinta) dias, até a cessação da irregularidade ou da atividade;

b) em caso de uso não conforme: multa de 50 UFM (Unidade Fiscal do Município), renovável, a cada 30 (trinta) dias, até cessação do uso não conforme;

II - ações administrativas e judiciais, observado o seguinte:

a) a não obediência da intimação para encerrar a atividade, ensejará a interdição do estabelecimento com a colocação de lacre, garantido-se a retirada de documentos, objetos pessoais e produtos perecíveis;

b) ocorrendo resistência à colocação do lacre ou o rompimento posterior do lacre sem a devida autorização e persistindo a atividade, constatada pela fiscalização junto com a presença da Polícia Militar, o responsável pelo estabelecimento no momento dessa constatação, será encaminhado imediatamente, com o auxílio dessa Polícia Militar, ao Distrito Policial competente da área em questão, para que a autoridade policial tome as providências penais cabíveis, em especial no tocante ao artigo 331 do Código Penal Brasileiro, independentemente do prosseguimento da lacração do estabelecimento que deverá ocorrer;

c) propositura de medidas judiciais competentes para a interdição definitiva do estabelecimento, independentemente da continuidade da aplicação das multas mensais.

Parágrafo Único - A multa de que trata o "caput" deste artigo será aplicada após o prazo de 5 (cinco) dias corridos da intimação para sanar as irregularidades ou cessação das atividades.

Art. 157 Para as edificações construídas em desacordo com o projeto aprovado serão aplicadas as seguintes penalidades:



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

ACI = ATC - ATA

$I = (ACI / ATA) \times 100$

ZACC-I-A: $M = I \times ACI \times 1,5$ CUB

ZACC-I-B: $M = I \times ACI \times 1,0$ CUB

ZACC-I-C e ZACC-II-B: $M = I \times ACI \times 0,8$ CUB

ZACC-III-A e ZACC-III-C: $M = I \times ACI \times 0,5$ CUB

Demais áreas: $M = I \times ACI \times 0,3$ CUB

Legenda:

ACI: Área Construída Irregularmente (m²)

ATC: Área Total Construída (m²)

ATA: Área Total Aprovada (m²)

CUB: Custo Unitário Básico da Construção Civil (R\$)

M: Multa devida (R\$)

§ 1º As mesmas fórmulas acima serão utilizadas quando se tratar de desrespeito a recuos. Se neste caso houver, além do recuo, desrespeito à área, as multas serão acumulativas.

§ 2º Quando a irregularidade caracterizar aumento do número de unidades a penalidade prevista será a demolição do excedente.

Art. 158 Os expedientes administrativos ainda sem despacho decisório, protocolados até o dia 20/04/2007, serão decididos de acordo com a legislação vigente na data de seu protocolo, desde que mantida a originalidade total do protocolo, permitida sua retirada com Alvará de Construção até 20/04/2008, ficando nulos a partir desta data.

Art. 159 Os projetos de edificação com licenças expedidas de acordo com a Lei vigente até 20/04/2007, deverão se enquadrar totalmente nos parâmetros estabelecidos naquela legislação.

Art. 160 Para o cálculo do número de unidades máximas permitidas na presente Lei, o número fracionado até 0,4999 não conta como unidade, acima de 0,50 (inclusive), haverá o arredondamento para maior.

TÍTULO V
DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 161 Em qualquer zona de uso, para edificações regulares anteriormente à data de publicação desta lei não se aplica à limitação de área construída para instalação dos usos residenciais e não residenciais, quando houver, sem prejuízo das demais condições de instalação e do atendimento dos parâmetros de incomodidade.

I - Este disposto aplica-se as edificações que não alterarem sua área de construção.

Art. 161 A - Somente poderá ser antecipada a indenização e/ou transferência, substituição e/ou modificação do local ou terreno, havendo necessidade, mediante estudos técnicos ou sociais desde que aprovado pela Câmara de Vereadores. (Redação acrescida pela Lei nº 3472/2012)

Art. 162 As alterações nos perímetros de zonas de uso, ou caracterização de novos perímetros serão originárias exclusivamente a partir dos órgãos técnicos da Prefeitura e serão submetidas ao Conselho da Cidade previamente ao seu encaminhamento à Câmara Municipal.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Art. 163 As restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, referentes a dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, deverão ser atendidas quando:

- I - as referidas restrições forem maiores do que as exigidas nesta lei;
- II - as referidas restrições estejam estabelecidas em documento público e registrado no Cartório de Registro de Imóveis e façam parte do processo de aprovação do loteamento.

Art. 164 As instalações e equipamentos de infra-estrutura, bem como as edificações necessárias à mesma acima do nível do solo relativas a abastecimento de água, coleta de esgotos, distribuição de energia elétrica, distribuição de gás canalizado e rede telefônica poderão se implantar em uma determinada zona, desde que sua localização seja previamente aprovada pela Comissão de Urbanismo, que fixará as condições de ocupação, aproveitamento, recuos, gabaritos e outras, visando a sua compatibilização e harmonização com o uso e paisagem circundante.

Art. 165 Será permitido o balanço (avanço na projeção além das linhas de recuo e afastamentos) de até 80 cm em todas as vias desde que os mesmo não interfiram no alinhamento vertical das áreas "non aedificanti" nos recuos destinados à implantação de sistema viário:

- I - Para todos os casos não será admitido balanços cuja projeção vertical esteja a menos de 3,50 metros do passeio;
- II - A projeção do balanço deverá garantir, uma distancia mínima livre de 1,00 (um) metro do alinhamento do meio fio da rua existente ou projetada.
- III - Nas faixas reservadas a passeios e ajardinamento definidos nos Perfis 01, 02, 03 e 04 anexos a presente Lei não serão permitidos qualquer tipo de construção ou elemento que impeça a livre passagem incluindo: central de gás, compartimento para lixo, guaritas, escadarias, rampas de acesso de veículos ou pedestres, lava-pés, piscinas, medidores, grades, muros e outros.
- IV - A construção, reforma e manutenção dos passeios é de responsabilidade do proprietário do imóvel, respeitando as normas e critérios estabelecidos pelo município e pela NBR nº 9050/2004 da ABNT;
- V - VETADO.

Art. 166 O não cumprimento no disposto no artigo 164 impedirá a emissão de habite-se para o imóvel.

Art. 167 A não aplicação do disposto neste artigo será considerada como uso Não Conforme e a ele caberá a penalidade correspondente.

Art. 168 Os passeios construídos em desconformidade com a legislação, especialmente quanto à inclinação, altura do meio fio e material empregado deverão ser demolidos e reconstruídos de acordo com as normas para expedição do habite-se.

Art. 169 Será fornecido, após requerimento protocolado, o alinhamento de muro e edificação, bem como o nivelamento do passeio público na linha de muro e da edificação, mediante expedição de documento específico.

Art. 170 Todas as novas edificações, públicas ou privadas, deverão respeitar o disposto na Lei Federal Nº 9050/2004.

Art. 171 As edificações Residenciais R1-H, R2, R3, Mistas e as Não Residenciais já construídas terão prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da promulgação desta Lei para adequarem-se a legislação federal.

Parágrafo Único - O prazo definido no parágrafo anterior não exclui ou faz perder efeito notificações ou outras exigências já estabelecidas pela legislação vigente.

Art. 172 As disposições da presente lei aplicam-se a todo o território do Município, atendendo também as como normas das áreas urbanas da APA da Costa Brava até que o Plano de manejo venha a ser aprovado.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Art. 173 Ao parcelamento do solo no território do Município aplicam-se, além das disposições estabelecidas nesta lei, aquelas constantes nas legislações vigentes que não conflitem com o disposto nesta lei até posterior regulamentação por lei específica.

Art. 174 Os Alvarás de Construção expedidos conforme legislação anterior que não iniciarem suas obras até o término da validade do mesmo estarão cancelados automaticamente.

Art. 175 O lote com frente mínima e área total inferiores às definidas por esta lei para cada zona de uso, será tolerado, desde que:

I - tenha sido aceito como regularmente existente perante a municipalidade de acordo com a legislação em vigor à época do reconhecimento da sua regularidade;

II - O desmembramento do lote em qualquer zona de uso só será permitido quando, em cada um dos lotes resultantes, forem atendidas plenamente todas as características de dimensionamento do lote previstas para as diferentes zonas de uso.

Parágrafo Único - O lote já edificado poderá ser desmembrado se cada lote resultante atender às disposições deste artigo, desde que a edificação existente seja regular perante a Municipalidade e que as demais disposições legais desta lei não sejam infringidas.

Art. 176 Os casos omissos e aqueles que não se enquadrem nos termos desta Lei, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão decididos pela Comissão Municipal de Urbanismo.

Art. 177 É vedada a construção de cemitérios nas zonas exclusivamente residenciais e nas Áreas de Proteção aos Mananciais.

Parágrafo Único - Nas demais áreas este uso será permitido desde que seja garantido o controle dos efluentes líquidos (necrochorume) e demais medidas sanitárias.

Art. 178 Nas Zonas em que o cálculo dos recuos laterais e fundos empregue a fórmula de 1,50m + 0,20m (até o máximo de 5,0m), desconsidera-se o pavimento térreo para fins de aplicação dos 0,20m desta fórmula.

Art. 179 Reservar terrenos para praça com estacionamento público localizado no subsolo Mini Preço (ZEI - H4) DIC'S 24372, 24373, 24374, 24375, 24376, 24359, Banco Bradesco (ZEI - H3) DIC 29019; Banco Itaú (ZEI - H5) DIC 22574. Para terminal rodoviário: terreno CBI em frente à SANTUR (ZEI - I) DIC 37720.

Art. 179 Ficarão reservados os seguintes terrenos:

I - localizados (ZEI - H4) DIC'S 24372, 24373, 24374, 24375, 24376, 24359, para praça com equipamento público e estacionamento público no subsolo;

II - Banco Bradesco (ZEI - H3) DIC 29019 e área do camelódromo de frente a Igreja Santa Inês para paisagem visual, devendo o projeto contemplar a passagem e a visualização com equipamentos laterais que possam ser abertos vinte e quatro horas;

III - Banco Itaú (ZEI - H5) DIC 22574, para praça no térreo com estacionamento público no subsolo;

IV - CBI em frente à SANTUR (ZEI - I) DIC 37720, para terminal rodoviário. (Heloisa Moura) REJEITADA POR MAIORIA

§1º Parágrafo Único - Deverá ser reservado 50% (cinquenta por cento) da soma das áreas do DIC 29937 - Renata Maria Kostetzer, e DIC 47292 - Renata Maria Kostetzer e Honorata Poffo, para a implantação de praça e estacionamento público localizado nos sub-solos (ZEI-H6). (Redação dada pela Lei nº 3233/2010)

§2º Os terrenos reservados no inciso I deste artigo deverão ser pagos através de contrapartida de venda de outorga onerosa ou por transferência de potencial construtivo. (Heloisa Moura) REJEITADA POR UNANIMIDADE



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

§3º Os terrenos reservados no inciso II poderá ter sua indenização paga aos proprietários através da possibilidade de edificação do potencial construtivo respeitada a taxa de ocupação em trinta por cento. (Heloisa Moura) REJEITADA POR UNANIMIDADE

§4º O terreno reservado no inciso III poderá ter sua indenização paga aos proprietários através da possibilidade de edificação do potencial construtivo respeitada a taxa de ocupação em trinta por cento. (Heloisa Moura) REJEITADA POR UNANIMIDADE

§5º Adquirir área urbana com aproximadamente 1.500 m² na Rua 2.950, nas proximidades do número 671, localizado entre a Terceira Avenida e a Marginal Leste, para a instalação de nova unidade educacional. (Grupo Educação, Inovação Tecnológica e Formação Profissional 15.06) REJEITADA POR MAIORIA

Art. 180 Em terrenos de até 250 m² "encravados" entre garagens de prédios pode ser ocupado até o terceiro pavimento na divisa (para uso comercial).

Art. 181 A ZEE-II fica tendo o mesmo tratamento da ZACC-I-C, nos terrenos com testada para a Rua 3700 e Av. Brasil, (excetuado a testada para a Marginal Leste projetada), bem como nos terrenos situados entre a Rua 3700 e o Rio Camboriú, 3712, os terrenos situados entre a Avenida Brasil e o Rio Camboriú e ainda os terrenos com testada para a Avenida Normando Tedesco e o Rio Camboriú, cujos requerimentos de licença para construir já tiverem sido protocolizados junto à municipalidade, ou devidamente aprovados.

Art. 182 A ZEE-II fica tendo o mesmo tratamento da ZACC-I-A nos terrenos com testada para a Av. Atlântica.

Art. 183 No prazo de 01 (um) ano, a partir da publicação desta Lei, a municipalidade em conjunto com a EMASA deverá prover estudos visando o saneamento básico, bem como a revisão do microzoneamento dos bairros São Judas Tadeu e Nova esperança.

Art. 184 Os rebaixos de meio-fio para acesso a estacionamento e/ou garagens serão permitidos no limite de apenas dois por terreno, com largura máxima de 4,0m para cada um, permitida a largura de 6,0m em caso de único acesso para dois veículos ao mesmo tempo.

Art. 185 VETADO.

Art. 186 VETADO.

Art. 187 Deverá ser encaminhado à Câmara Municipal projeto de lei de revisão da legislação que disciplina o Parcelamento do Solo, o Código de Obras e Edificações e o Código de Posturas, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a promulgação desta lei.

Parágrafo Único - A área localizada, entre a Estrada da Rainha, a ZACER-B e o Oceano Atlântico, poderá ser objeto de Projeto Especial a ser analisado pelo Conselho da Cidade, órgãos ambientais competentes, com posterior deliberação pelo Poder Legislativo Municipal.

Art. 188 - VETADO.

Art. 189 - VETADO.

Art. 190 - VETADO.



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Art. 191 - VETADO.

Art. 192 - VETADO.

Art. 193 - VETADO.

Art. 194 No projeto de reurbanização da Avenida Atlântica fica proibida a duplicação da pista de rolamento, assegurando que todo o espaço criado seja destinado aos serviços, pedestres, ciclistas e lazer.

Art. 195 Fica criada a Comissão Municipal de Urbanismo, vinculada a Secretaria Municipal de Planejamento, para efeito de analisar e decidir sobre os casos omissos a presente lei.

Art. 196 A Comissão Municipal de Urbanismo será composta por 12 (doze) membros e seu presidente nomeados pelo executivo municipal e terá a seguinte Composição:

I - 3 representantes da Secretaria de Planejamento e seus respectivos suplentes - nomeados pelo Prefeito Municipal;

II - 1 representante da Secretaria da Fazenda e seu respectivo suplente - nomeado pelo Prefeito Municipal;

III - 1 Representante da Secretaria de Meio Ambiente e seu respectivo suplente - nomeado pelo Prefeito Municipal;

IV - 1 representante da EMASA e seu respectivo suplente - nomeado pelo Prefeito Municipal;

V - 2 representantes do Setor Produtivo e seus respectivos suplentes - indicados pelo CONDES;

VI - 2 representantes dos Segmentos Sociais e seus respectivos suplentes - um indicado pela OAB e outro indicado pela União das Associações de Moradores de Balneário Camboriú - UNIBAC;

VII - 1 representante das Entidades Profissionais de engenheiros e arquitetos e seu respectivo suplente - indicado pela AREA-Itajaí;

VIII - 1 representante do SINDUSCON-BC.

Art. 197 A presidência da Comissão será exercida pelo Secretário de Planejamento, ao qual caberá a condução dos trabalhos e o voto "minerva", podendo ser delegada, na sua ausência, ao seu suplente que será um dos 3 integrantes que representam a Secretaria de Planejamento.

Art. 198 Terão direito a voto apenas os representantes titulares presentes às reuniões da Comissão, ou seu suplentes na ausência do respectivo titular.

Art. 199 A Comissão de Urbanismo terá a função de analisar e decidir sobre os casos omissos a legislação pelo período de 1 (um) ano, podendo ser prorrogada por 3 meses no caso de acúmulo de processos não analisados.

Art. 200 Após a vigência de 1 (um) ano, não serão admitidos a aceitação de análise de novos processos.

Art. 201 Ao final de 1 (um) ano a Comissão de Urbanismo deverá propor as alterações na legislação a fim de adequá-la as condições analisadas e deferidas pela mesma, que não estejam previstas nesta lei.

Art. 202 A Comissão Municipal de Urbanismo poderá ser mantida, após o prazo definido nesta Lei, sob a coordenação do Conselho da Cidade.

Art. 203 No que couber, o Executivo regulamentará esta lei no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de sua publicação, inclusive no tocante aos procedimentos relativos às denúncias sobre construções ou usos irregulares, estabelecendo prazo para a adoção de eventuais medidas saneadoras, bem como para informar o denunciante sobre as providências adotadas.

Art. 203 A - Para usos específicos compreendendo Estabelecimentos de Ensino Infantil, Fundamental, Médio e



Estado de Santa Catarina
Município de Balneário Camboriú
Secretaria de Planejamento Urbano e Gestão Orçamentária
Mesa Diretora de Revisão do Plano Diretor

Superior, bem como para Hospitais, o gabarito na (ZACC-II-A, ZACER-A, ZACC-III-D, ZACC-III-B, ZACS-I, ZACC-IV), passa a 100% (cem por cento) para o embasamento (térreo e segundo pavimento) e 50% (cinquenta por cento) para torre (terceiro e quarto pavimento), com recuos laterais e fundos da torre de 2,30 metros e coeficiente de aproveitamento 2,00. (Acrescido pela Lei nº 2912/2008)

Parágrafo Único - Para a construção do Campus do Centro de Educação Superior da Foz do Itajaí - CESFI, a ser edificado no Bairro Nova Esperança, será permitido o gabarito de até 08 (oito) pavimentos totais (excluídos os pavimentos de sub-solo), com a taxa de ocupação máxima para todos os pavimentos de até 60% (sessenta por cento), afastamentos laterais e fundos de 2,50m e coeficiente de aproveitamento de 2,50, exclusivamente para os imóveis pertencentes a Universidade do Estado de Santa Catarina - UDESC, sendo que as demais instituições e edificações que desejarem se instalar nas regiões da Barra e São Judas Tadeu, conforme disposto no inciso I do artigo 1º da Lei Municipal nº 2.912/2008, deverão atender o que dispõe a tabela de índices urbanísticos nº 38, que é parte integrante desta lei. (Redação acrescida pela Lei nº 3317/2011)

Art. 204 Para terrenos localizados nas Avenidas Brasil, 3ª Avenida, 4ª Avenida, 5ª Avenida, Avenida do Estado, Avenida Palestina, Avenida Central, Avenida Alvin Bauer e Rua 1500, que possuírem profundidade igual ou superior a 40,00 metros, contados a partir do meio-fio original da via ou em escritura pública, valendo a maior dimensão, e testada mínima de 20,00 metros, contados a partir do meio-fio original da via ou escritura pública, valendo a maior dimensão, terão que aumentar o Recuo Frontal da Edificação pelas vias citadas em 2,50 metros.

Parágrafo Único - Os balanços a partir do 2º pavimento nestas vias poderão ser de 2,00 metros com cota mínima de 3,70 metros do nível médio do meio-fio da Rua, até a face inferior da viga ou laje, com altura mínima de 3,00 metros no ponto mais desfavorável. (Redação dada pela Lei nº 3233/2010)

Art. 205 Para a Avenida Brasil será adotado para cálculo do recuo frontal da torre o cone de 80º a partir do eixo da via, considerando-se a altura total da edificação até o piso do último pavimento habitável com pé direito previsto de 2,70 metros para efeito de cálculo, e dividindo a mesma pela tangente de 80º (5,67), apura-se o valor do afastamento da torre a partir do eixo da Avenida Brasil, respeitado o recuo frontal mínimo previsto no embasamento de 2,50 metros da linha do muro, desconsiderada a aplicação do instrumento de política urbana TPC - Transferência de Potencial Construtivo. (Redação acrescida pela Lei nº 3233/2010)

Art. 206. Deverá o Chefe do Poder Executivo promover as alterações necessárias no caderno de desapropriação do prolongamento da Quarta Avenida para que o mesmo reflita o novo traçado aprovado no mapa do sistema viário. (Fábio Flôr 12.07) APROVADA POR UNANIMIDADE

Art. 207. As edificações destinadas exclusivamente à hotelaria terão como índice básico de aproveitamento o índice total previsto para cada microzona, respeitando-se todas as demais exigências da lei. (Fábio Flôr 12.07) REJEITADA POR MAIORIA

Art. 208. A testada mínima para a implantação de empreendimentos voltados a hotelaria será de 24m. (Fábio Flôr 12.07) APROVADA POR MAIORIA

Art. 209. O Qma para os empreendimentos exclusivamente voltados a hotelaria será de 35 e metragem mínima de 20m² em todas as microzonas da Cidade e a quantidade mínima de vagas de garagens será de uma para cada 50m² de área computável (Fábio Flôr 12.07) APROVADO POR MAIORIA

Art. 210. A quantidade mínima exigida de estacionamento será de 2 vagas para cada unidade residencial em todas as microzonas, aplicando-se as demais exigências previstas na Lei Municipal nº 2794/2008 para unidades residenciais acima de 200m². (Fábio Flôr 12.07) APROVADA POR UNANIMIDADE