NORMA EM VIGOR

LEI COMPLEMENTAR Nº 132, DE 15 DE JUNHO DE 2026.

"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"

A Prefeita Municipal de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DA FINALIDADE, DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS 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.

Seção I
Dos Princípios

Art. 2º A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) baseia-se em princípios fundamentais, com o objetivo de garantir o desenvolvimento urbano equilibrado, sustentável e com justiça social, em consonância com as diretrizes gerais estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, pela Lei Orgânica e pela Lei do Plano Diretor do Município de Balneário Camboriú.

Parágrafo único. Os princípios fundamentais da LPUOS devem promover:

I - a função social da cidade e da propriedade urbana;

II - a gestão democrática e participativa;

III - o desenvolvimento da sustentabilidade urbana, equilibrando necessidades ambientais, sociais e econômicas;

IV - a conservação ambiental;

V - a garantia da qualidade de vida, acessibilidade, equidade e inclusão social; e,

VI - a simplificação e a padronização da legislação.

Seção II
Dos Objetivos

Art. 3º A presente Lei tem como objetivos principais:

I - organizar o desenvolvimento territorial de forma ordenada e sustentável, controlando o crescimento urbano;

II - definir os parâmetros e índices aos quais as edificações estão sujeitas;

III - estabelecer parâmetros urbanísticos que visam a sustentabilidade e a melhoria da mobilidade urbana; e

IV - incentivar a vitalidade da cidade através da diversidade de usos e atividades através da promoção da dinâmica urbana, fortalecendo novas centralidades e viabilizando uma cidade compacta, conectada e coordenada.

§ 1º A ordenação, controle do uso e ocupação do solo deverá respeitar as condições ambientais, as infraestruturas 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 infraestruturas físicas e recursos naturais, bem como determinados serviços com os dos municípios a ele conurbados.

Seção III
Das Disposições Iniciais

Art. 4º As disposições desta Lei deverão ser observadas:

I - nos projetos das edificações públicas e privadas que envolvam intervenção física no espaço urbano;

II - na implantação de loteamentos, condomínios e outras formas de parcelamento do

solo urbano;

III - em obras de urbanização e reurbanização;

IV - nas obras públicas compreendendo implantação, construção, ampliação, demolição, desativação, manutenção, recuperação, reconstrução de infraestruturas, edificações e, demais equipamentos urbanos;

V - nas obras públicas ou privadas de implantação, construção, ampliação, demolição, desativação, manutenção, recuperação, reconstrução de sistemas de:

a) abastecimento de água;
b) coleta e tratamento de esgoto;
c) drenagem;
d) armazenamento e/ou distribuição de gás;
e) implantação viária;
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.

VI - nas 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

VII - nas licenças para instalação e funcionamento de usos e atividades; e

VIII - nos procedimentos para:

a) aprovação de projetos;
b) concessão e revogação de licenças de construção;
c) demolição;
d) emissão de habite-se, aceite-se e certidão.

Art. 5º O controle de uso e ocupação do solo será feito por meio dos seguintes critérios:

I - disciplinar os usos e ocupações por porções do território do município, conforme o microzoneamento, áreas ou imóveis especiais, corredores de desenvolvimento;

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

III - disciplinar a densidade construtiva, inclusive o controle da densidade máxima passível de ser atingida mediante outorga onerosa, transferência do direito de construir e operações urbanas consorciadas;

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

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

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, corredores ou pólos de centralidade;
c) eixos de transporte de massa;
d) faixa litorânea; e,
e) eixos da rede hídrica ambiental estrutural.

VIII - disciplinar os usos e atividades;

IX - disciplinar a manutenção das áreas "non aedificandi";

X - disciplinar a implantação de empreendimentos geradores de impacto no ambiente e na vizinhança, pela exigência de medidas mitigadoras, corretivas, preventivas e/ou compensatórias;

XI - Fica estipulado como parâmetro de recuo mínimo o afastamento de 15 (quinze) metros a partir das margens do Canal do Marambaia, no trecho compreendido entre a Rua 1901 até a sua foz.

§ 1º Para fins de disciplinar o uso e ocupação do solo aplicam-se, concomitantemente, as disposições desta Lei, do Código de Obras e Edificações, Código de Posturas e demais legislações pertinentes.

§ 2º O aumento de potencial construtivo nas zonas de maior adensamento fica condicionado à existência ou à previsão de implantação de infraestrutura de priorização do transporte coletivo nas vias adjacentes.

Seção IV
Das Definições

Art. 6º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta Lei Complementar, adotam-se as definições estabelecidas na Tabela de Definições, Anexo I desta Lei.

TÍTULO II
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 7º A estruturação e o ordenamento territorial são realizados mediante a regulação:

I - da divisão territorial;

II - do parcelamento do solo e condomínio;

III - do uso do solo; e,

IV - da ocupação do solo.

CAPÍTULO I
DA DIVISÃO TERRITORIAL

Seção I
Da Divisão em Macrozonas, Zonas e Microzonas

Art. 8º A divisão territorial do Município, com suas finalidades descritas no Plano Diretor, se dá através das macrozonas urbanas.

§ 1º O território do Município é composto por macrozonas urbanas e área Quilombola.

§ 2º Para a consecução do desenvolvimento urbano da cidade, o Município fica dividido em macrozonas, com suas respectivas zonas e microzonas.

Art. 9º As macrozonas fazem parte do planejamento macro, dentro do perímetro urbano e, conforme o Plano Diretor estão divididas da seguinte forma:

I - Macrozona de Ambiente Construído (MAC);

II - Macrozona de Conservação Ambiental (MCA); e,

III - Macrozona Área de Proteção Ambiental Costa Brava (APA).

Art. 10. Cada macrozona está dividida em zonas, considerando as características específicas ou especiais que definem a política de ocupação, adensamento ou controle do espaço urbano, bem como das atividades nelas incentivadas, permitidas ou proibidas, conforme segue:

I - Macrozona de Ambiente Construído (MAC):

a) Zona de Ambiente Construído Consolidado (ZAC);
b) Zona Especial de Interesse Turístico - I (ZEIT - I);
c) Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;

d) Zona de Faixa Rodoviária - ZFR;
e) Corredor de Desenvolvimento - CD; e,
f) Zona Excepcional - ZEX.

II - Macrozona de Conservação Ambiental (MCA):

a) Zona de Conservação Ambiental (ZCA); e,
b) Zona Especial de Interesse Turístico - II (ZEIT - II).

III - Macrozona Área de Proteção Ambiental Costa Brava (APA)

a) Zona de Proteção - ZP;
b) Zona de Conservação Especial - ZC;
c) Área de Proteção Especial - APE; e
d) Zona Especial de Interesse Turístico III - ZEIT III.

Art. 11. As macrozonas e as zonas distinguem-se pela predominância de usos, pela ocupação espacial, verticalização, potenciais construtivos permitidos pelas condições de solo, pelas condições urbanísticas e naturais, pela existência de infraestrutura básica e pelas suas paisagens natural e construída das áreas que abrangem.

Parágrafo único. As delimitações do macrozoneamento e do zoneamento encontram-se na forma de mapas, que são parte integrante desta Lei Complementar, conforme os Anexos II e III, respectivamente.

Art. 12. O Microzoneamento representa a subdivisão do zoneamento urbano, dividindo o município em áreas com características específicas ou especiais a fim de ordenar o uso e a ocupação do solo, o adensamento, conservar áreas naturais, facilitar a mobilidade e otimizar os equipamentos comunitários e as infraestruturas urbanas.

Parágrafo único. Para efeitos de aplicação desta Lei Complementar e do Plano Diretor, as áreas do microzoneamento estão delimitadas nos Mapas de Microzoneamento e de Zoneamento Excepcional, que são parte integrante desta Lei Complementar através dos Anexos IV e V.

Seção II
Do Microzoneamento da Mac

Subseção I
Da Zona de Ambiente Construído Consolidado - Zac

Art. 13. A Zona de Ambiente Construído Consolidado - ZAC divide-se em:

I - ZAC I - A: Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade - aplicada a imóveis localizados com frente para a Avenida Atlântica;

II - ZAC I - B: Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade - aplicada a imóveis pertencentes a primeira quadra (entre Avenida Atlântica e Avenida Brasil/Normando Tedesco), excetuando-se os pertencentes a ZAC I - A, compreendendo os imóveis localizados a leste/nordeste da Avenida Brasil e da Avenida Normando Tedesco;

III - ZAC I - C: Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade - aplicada à imóveis localizados entre Avenida Brasil e Terceira Avenida ou Avenida do Estado Dalmo Vieira, lado leste; e, parte do Bairro Pioneiros; na Barra Sul, entre a Avenida Normando Tedesco e o Rio Camboriú;

IV - ZAC II: Zona de Ambiente Construído Consolidado de Baixa Densidade II, localizada na Praia do Buraco abaixo da cota 25 m (vinte e cinco metros - referência altimétrica SIRGAS 2000);

V - ZAC III: Zona de Ambiente Construído Consolidado de Baixa a Média Densidade III, com delimitação conforme o Mapa de Microzoneamento, inclui as áreas:

a) bairro das Nações, entre a Avenida do Estado Dalmo Vieira e Avenida Palestina e, entre Avenida do Estado Dalmo Vieira e Avenida Martin Luther/MCA;
b) bairro Vila Real, excetuando-se as áreas em ZAC IV - A e ZAC V;
c) bairro dos Municípios, excetuando-se as áreas em ZAC IV - A;
d) Avenidas Alvin Bauer e Santa Catarina; e
e) Ruas 904, 916, 990, 1500, 2000, São Paulo, Acre, Jardim da Saudade (lado oeste), Donaciano Santos (lado leste), Ferminio Taveira Cruz (lado leste), Maria Mansoto, Adaci Santos Gomes, Edgar Linhares, ~~José Borges Siqueira~~, José Honorato da Silva, Paulo Marciano Cunha, José Cesário Pereira; (Excluída pela Lei Complementar nº 134/2026)
f) bairro Jardim late Clube.

VI - ZAC IV - A: Zona de Ambiente Construído Consolidado IV - A - localizada em áreas dos bairros: Ariribá, da Barra, Centro (entre Terceira Avenida e Marginal Leste/Avenida do Estado Dalmo Vieira), Estados, Municípios, Nações (acima da Avenida Palestina), Nova Esperança, Parque Bandeirantes, São Judas Tadeu e Várzea do Ranchinho, com delimitações conforme Mapa de Microzoneamento.

VII - ZAC IV - B: Zona de Ambiente Construído Consolidado IV - B - localizada no bairro Ariribá, com delimitações conforme Mapa de Microzoneamento;

VIII - ZAC IV - C: Zona de Ambiente Construído Consolidado IV - C - localizada no bairro Praia dos Amores, com delimitações conforme Mapa de Microzoneamento;

IX - ZAC V; e

X - Centralidade da Barra.

~~§ 1º (VETADO)~~

§ 1º O microzoneamento ZAC-III, quando definido por eixos viários (alíneas "d" e "e" do inciso "V"), terá profundidade máxima de 50,00 m (cinquenta metros), medida a partir do meio-fio projetado, ou até alcançar o limite de outra via regulamentada. (Redação dada pela Lei Complementar nº 135/2026)

§ 2º (VETADO)

§ 3º Excepcionalmente ao enquadramento como ZAC IV, os imóveis localizados no trecho compreendido entre as ruas Rondônia e Pernambuco, excetuados os eixos estruturais definidos nesta Lei, receberão tratamento de ZAC III, exclusivamente para lotes com área superior a 500m2 (quinhentos metros quadrados).

Subseção II
Da Zona Especial de Interesse Turístico i - Zeit i

Art. 14. A Zona Especial de Interesse Turístico I - ZEIT I, divide-se em:

I - ZEIT I - A - Orla: compreende toda Orla da Praia Central e Praça Almirante Tamandaré;

II - ZEIT I - B - Parque Linear do Marambaia: compreende toda área aberta as margens do Rio (canal) do Marambaia; e,

III - ZEIT I - C - Laranjeiras: compreende toda área do Bairro Laranjeiras inserido na Macrozona de Ambiente Construído.

Subseção III
Da Zona Especial de Interesse Social - Zeis

Art. 15. A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS compreende as áreas do território municipal destinadas prioritariamente à produção de habitação de interesse social, à regularização fundiária e à manutenção de assentamentos consolidados, devendo estar atrelada às políticas públicas de habitação e assistência social do Município.

§ 1º Integram a ZEIS:

I - áreas com ocupação predominante de conjuntos habitacionais de interesse social;

II - áreas resultantes de processos de regularização fundiária, nos termos da legislação aplicável;

III - áreas vazias ou subutilizadas destinadas à produção de habitação de interesse social.

§ 2º As áreas enquadradas como ZEIS deverão observar diretrizes específicas de uso, ocupação e parcelamento do solo, compatíveis com a finalidade social da zona, conforme regulamentação própria.

Art. 16. Ficam delimitadas como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS as seguintes áreas do território municipal, conforme indicado no Mapa de Zoneamento específico:

I - Bairro Nova Esperança:

a) Imóvel DIC 86371;
b) Imóvel DIC 35757.

II - Bairro da Barra:

a) Imóvel DIC 142719.

III - Bairro São Judas Tadeu:

a) Imóvel DIC 43466.

IV - Bairro das Nações:

a) Imóvel DIC 66478;
b) Imóvel DIC 151996;
c) Imóvel DIC 28672;
d) Imóvel DIC 28682.

V - Bairro dos Estados:

a) Imóvel DIC 18525;
b) Imóveis DICs 28676, 28768, 28769 e 28770.

§ 1º Nos imóveis indicados localizados nos bairros Nova Esperança e Barra, o enquadramento como ZEIS restringe-se à área de até 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados).

§ 2º Nos imóveis indicados localizados no bairro Nações, o enquadramento como ZEIS aplica-se à totalidade dos imóveis.

§ 3º No imóvel indicado localizados no bairro dos Estados, o enquadramento como ZEIS restringe-se à área de até 1.000 m2 (um mil metros quadrados).

§ 4º Poderão, igualmente, ser objeto de enquadramento como ZEIS os imóveis localizados na quadra consolidada compreendida entre as ruas 3020, Quarta Avenida, Rua 3030 e Marginal Leste.

Art. 17. Sem prejuízo do disposto no art.16, outras áreas do território municipal poderão ser indicadas como passíveis de enquadramento como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS no âmbito do Plano Municipal de Moradia Acessível - PMMA, a ser instituído, ressaltando que a adesão dos proprietários ao referido plano será facultativa, inclusive os proprietários dos imóveis elencados no art. 16.

Subseção IV
Do Zoneamento de Corredor de Desenvolvimento

Art. 18. Fica instituído o Zoneamento de Corredor de Desenvolvimento, aplicável às áreas expressamente delimitadas no Mapa de Zoneamento do Município, visando fomentar o crescimento econômico integrado, melhorando a infraestrutura para conectar os bairros, aumentar o comércio, atrair investimentos, diversificar economias locais e inclusão de moradias para diversas classes sociais, operando como eixos estratégicos que promovem a mobilidade, a cooperação dos setores municipais e o desenvolvimento ordenado do uso do solo.

Art. 19. A Zona de Corredor de Desenvolvimento, divide-se em:

I - CD I - Corredor de Desenvolvimento I: Avenida do Estado Dalmo Vieira, Terceira Avenida e Rua Fernando de Azevedo (lado oeste e noroeste);

II - CD II - Corredor de Desenvolvimento II: Quarta Avenida, Avenida Martin Luther (desde a Rua Maracanã até Quarta Avenida), Avenida Dona Amélia Cherem Pio (Antiga Avenida das Flores), Rua 3198 (lado sul) e Rua 3208 (lado norte);

~~III - CD III - Corredor de Desenvolvimento III: Quinta Avenida, Rua Emanoel Rebelo dos Santos (lado sul), Rua Antônio Domingos da Silva (lado sul), trecho da Rua Hermógenes de Assis Feijó (lado leste), trecho da Rua José Francisco Vitor (lado sul), trecho da LAP Rodesindo Pavan (lado leste), respeitado o raio de 100,00 m (cem metros) da Igreja do bairro da Barra; e;~~

III - CD III - Corredor de Desenvolvimento: Quinta Avenida, incluindo sua extensão compreendida entre a rótula da Rua Dom Arthur e a Rua Dom Afonso (Via Gastronômica), Rua José Borges Siqueira, Rua Emanoel Rebelo dos Santos (lado sul), Rua Antônio Domingos da Silva (lado sul), trecho da Rua Hermógenes de Assis Feijó (lado leste), trecho da Rua José Francisco Vitor (lado sul), trecho da LAP Rodesindo Pavan (lado leste), respeitado o raio de 100,00 m (cem metros) da Igreja do Bairro da Barra, observadas as delimitações constantes do PMapa de Microzoneamento. (Redação dada pela Lei Complementar nº 134/2026)

IV - CD IV - Corredor de Desenvolvimento IV: Rua Hermógenes de Assis Feijó, Rua José Alves Cabral e Avenida Palestina.

Parágrafo único. Na regulamentação dos parâmetros urbanísticos aplicáveis ao

Corredor de Desenvolvimento II, especialmente no trecho da Rua 3198, deverão ser observadas diretrizes compatíveis com os corredores estruturantes do Município, notadamente quanto ao uso misto, mobilidade urbana, fachadas ativas e potencial de desenvolvimento urbano, assegurado tratamento isonômico em relação a outros corredores consolidados, especialmente aqueles localizados nas regiões da Vila Real e Marginal, respeitada a capacidade da infraestrutura urbana instalada.

Subseção V
Do Zoneamento Excepcional

Art. 20. Fica instituído o Zoneamento Excepcional, aplicável às áreas expressamente delimitadas no Mapa de Zoneamento do Município, com a finalidade de permitir a ampliação e a descentralização da matriz econômica da indústria da construção civil no Município.

§ 1º A aplicação do Zoneamento Excepcional observará, cumulativamente, os princípios do interesse público, da função social da propriedade, da sustentabilidade urbana e da equidade territorial.

§ 2º O Zoneamento Excepcional constitui regime urbanístico de caráter especial, condicionado e não automático, subordinado à compatibilidade com a infraestrutura urbana existente, à capacidade de suporte do sistema viário e à preservação do equilíbrio urbanístico e ambiental do entorno, devendo o projeto ser analisado previamente pela Câmara Técnica Municipal, nos termos dos arts. 192 a 195 da Lei Complementar nº 130/2025.

Art. 21. A Zona Excepcional divide-se em microzonas, com delimitações de acordo com o Mapa de Zonas Excepcionais (Anexo V):

I - ZEX - A: aplicada a lotes com área mínima de 2.500 m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados) localizados no bairro dos Estados;

II - ZEX - B: aplicada a lotes com área mínima de 3.500 m2 (três mil e quinhentos metros quadrados), localizados nos bairros Barra, Jardim Iate Clube, Municípios, Nações, Vila Real e Jardim Parque Bandeirantes, este limitado a 200 m (duzentos metros) do eixo da Rua Manoel de Borba Gato.

III - ZEX - C: aplicada a lotes com área mínima de 7.500 m2 (sete mil e quinhentos metros quadrados) localizados no bairro Ariribá;

IV - ZEX - D: aplicada a lotes, objeto de parcelamento do solo consolidado, com área mínima de 7.500 m2 (sete mil e quinhentos metros quadrados) localizados nos bairros Nova Esperança e São Judas Tadeu;

V - ZEX - E: aplicada a porções ou glebas do território com área mínima de 35.000 m2 (trinta e cinco mil metros quadrados) localizados nos bairros São Judas Tadeu, Nova

Esperança e Várzea do Ranchinho; e,

VI - ZEX - F: aplicada a lotes com área mínima de 3.500 m2 (três mil e quinhentos metros quadrados) localizados no bairro Praia dos Amores.

Parágrafo único. Os lotes ou glebas com área mínima de 35.000 m2 (trinta e cinco mil metros quadrados), independentemente da Zona Excepcional em que estiverem inseridos, poderão utilizar o mesmo gabarito (altura máxima da edificação (m)) previsto para a Zona Excepcional E (ZEX - E), conforme estabelecido no Anexo IX - Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Macrozona de Ambiente Construído (MAC).

Seção III
Do Microzoneamento da Mca

Subseção I
Da Zona de Conservação Ambiental - Zca

Art. 22. O Zoneamento de Conservação Ambiental (ZCA), delimitado conforme o Mapa de Microzoneamento, divide-se nas seguintes microzonas:

I - Zona de Conservação Ambiental I - A (ZCA I - A): caracterizada pela concentração de ecossistemas da Mata Atlântica situada na porção norte do município compreendendo as áreas:

a) acima da cota 75,00 m (setenta e cinco metros - referência altimétrica SIRGAS 2000), exceto áreas da MAC em ZAC IV; e

b) os maciços vegetados acima da cota 25,00 m (vinte e cinco metros) no perímetro da morraria do Morro do Careca, e acima da cota 50,00 m (cinquenta metros) entre a Estrada da Rainha e Praia do Buraco, com delimitação em conformidade com o Mapa de Microzoneamento.

II - Zona de Conservação Ambiental I - B (ZCA I - B): localizada na morraria norte do município, entre as cotas 25,00 m (vinte e cinco metros) e 75,00 m (setenta e cinco metros - referência altimétrica SIRGAS 2000), exceto áreas da MAC em ZAC IV;

III - Zona de Conservação Ambiental I - C (ZCA I - C): localizada na morraria norte do município, entre Avenida Do Estado Dalmo Vieira e Estrada da Rainha, acima da cota 75,00 m (setenta e cinco metros - referência altimétrica SIRGAS 2000);

IV - Zona de Conservação Ambiental I - D (ZCA I - D): localizada no Parque Ecológico Raimundo Gonçález Malta;

V - Zona de Conservação Ambiental II - A (ZCA II - A): localizada nos maciços sul do município, acima da cota 100,00 m (cem metros - referência altimétrica SIRGAS 2000), excetuando - se ZCA II - C e ZEIT II - C;

VI - Zona de Conservação Ambiental II - B (ZCA II - B): localizada nos maciços sul do município, compreendendo:

a) áreas acima da faixa de recuo do costão rochoso (trinta e três metros) até cota 100,00 m (cem metros - referência altimétrica SIRGAS 2000), exceto áreas da MAC em ZAC IV e ZEIT I - C; e

b) demais áreas acima da cota 25,00 m (vinte e cinco metros) a cota 100,00 m (cem metros - referência altimétrica SIRGAS 2000) com delimitação inferior por ZAC IV e ZEIT I - C;

VII - Zona de Conservação Ambiental II - C (ZCA II - C): localizada no maciço sul do município no Morro da Aguada, acima da cota 100,00 m (cem metros - referência altimétrica SIRGAS 2000); e,

VIII - Zona de Conservação Ambiental II - D (ZCA II - D): inclui a Ilha das Cabras e área localizada entre a BR 101 e borda esquerda do Rio Camboriú (ver delimitação específica no Mapa de Microzoneamento), exceto áreas na MAC.

Subseção II da Zona Especial de Interesse Turístico

Art. 23. A Zona Especial de Interesse Turístico II (ZEIT), localizada na MCA, compreende áreas para fins de desenvolvimento urbano sustentável e da vocação turística, ambiental, paisagística, cultural e econômica, dividindo-se em:

I - Zona Especial de Interesse Turístico II - A, no Morro do Cristo Luz (ZEIT II - A);

II - Zona Especial de Interesse Turístico II - B - no Morro do Careca (ZEIT II - B);

III - Zona Especial de Interesse Turístico II - C, no Morro da Aguada - Parque Unipraias (ZEIT II - C);

IV - Zona Especial de Interesse Turístico II - D, Alto Pioneiros: compreende os limites entre a Rua Bibiano dos Santos, ao norte DIC 83327 e a leste DIC 20432 (ZEIT - II - D).

Seção IV
Do Microzoneamento da Apa Costa Brava

Art. 24. Para o microzoneamento da macrozona APA Costa Brava, tanto os mapas, quanto os parâmetros, estão definidos no Plano de Manejo, aprovado e homologado através do Decreto Municipal nº 10.215, de 28 de dezembro de 2020.

Subseção I
Do Microzoneamento da Zona de Proteção - zp

Art. 25. A Zona de Proteção - ZP, divide-se em:

I - ZP1 - Zona de Proteção Prioritária Montanhosa: conforme definição no Plano de Manejo APA Costa Brava;

II - ZP2 - Zona de Proteção Especial de Transição: conforme definição no Plano de Manejo APA Costa Brava;

III - Zona Especial de Interesse Turístico III (ZEIT III), no Morro do Boi, conforme Mapa de Microzoneamento.

Subseção II
Do Microzoneamento da Zona de Conservação - zc

Art. 26. A Zona de Conservação - ZC - APA é composta pela Zona de Conservação Especial Plana (ZC1), conforme definição no Plano de Manejo APA Costa Brava.

Subseção III do Microzoneamento da área de Proteção Especial - Ape

Art. 27. A Área de Proteção Especial - APE divide-se em:

I - APEPA - Área de Proteção Especial da Paisagem: áreas com padrões geomorfológicos e terrenos com características geotécnicas vulneráveis, submetidas à forma de ocupação urbana intensiva e degradadas, em termos físicos e sanitários, acima da cota 25 m (vinte e cinco metros);

II - APEPE - Área de Proteção Especial da Pedreira: áreas que correspondem a situações específicas, como manchas isoladas de vegetação natural, cavernas conhecidas, sítios paleontológicos e arqueológicos, lagoas perenes ou temporárias e outras ocorrências isoladas; e,

III - APETA - Área de Proteção Especial de Taquarinhas: áreas que integram o patrimônio natural, definidas por tendência natural dos solos a erosão, ocorrência de declividades acima de 9,6º (17%), áreas que correspondem a situações específicas, como manchas isoladas de vegetação natural.

Seção V
Das áreas e Imóveis Especiais

Art. 28. As Áreas Especiais e Imóveis de Interesse do Patrimônio Histórico, Cultural e/ou Ambiental (AEIPHA) são porções ou imóveis no território do município que possuem valor histórico, cultural, artístico, paisagístico ou ambiental significativo.

§ 1º Caracterizam-se por áreas e imóveis especiais de valor histórico e cultural:

I - Igreja Santo Amaro (Bairro da Barra);

II - Casa Linhares (Bairro da Barra);

III - Praça do Pescador (Bairro da Barra);

IV - Igreja Luterana (Centro);

V - Igreja Luterana (Bairro das Nações);

VI - Igreja Matriz Santa Inês (Centro);

VII - Igreja São Sebastião (Avenida do Estado Dalmo Vieira);

VIII - Carioca (Bairro da Barra);

IX - Hotel Marambaia (Bloco Redondo - Centro - Barra Norte);

X - Engenho de Farinha (Bairro São Judas); e,

XI - Engenho de Farinha (Taquaras).

§ 2º Caracterizam-se por áreas especiais de interesse paisagístico e ambiental:

I - Área de Vegetação do "Bosque", entre traçado da Rua 1951, Avenida Brasil e Avenida do Estado Dalmo Vieira;

II - Área de Vegetação do "Angeloni" (bosque nos fundos - entre as Ruas Síria e Portugal); e,

III - Área do entorno do Rio das Ostras;

IV - Área correspondente ao campo visual da Estrada da Rainha, compreendida, para os fins desta Lei, pelo imóvel inscrito sob o DIC nº 82973.

§ 3º O imóvel indicado no inciso V, do § 1º, deste artigo, deverá manter as características existentes.

§ 4º No imóvel indicado no inciso I, do § 2º, deverá ser destinada parcela para a conservação, acima da cota 7,00 m (sete metros - referência altimétrica SIRGAS 2000), tendo direito a ser utilizada como área de potencial construtivo no seu respectivo lote cumprindo os parâmetros de zoneamento ZAC I - C.

§ 5º (VETADO).

§ 6º No imóvel indicado no inciso IV do § 2º, a altura máxima da edificação fica limitada a 24,5 m (vinte e quatro vírgula cinco metros), não sendo admitida a ampliação do potencial construtivo mediante outorga onerosa do direito de construir ou instrumento equivalente.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DAS ZONAS

Seção I
Dos Objetivos e Diretrizes Das Zonas da Mac

Art. 29. Em cumprimento ao art. 118, da Lei Complementar nº 130, de 19 de dezembro de 2025, nas Subseções I a XI, deste Capítulo, estão descritos os objetivos e diretrizes das zonas ZAC, ZEIT, ZEIS e Corredores de Desenvolvimento.

Parágrafo único. Os objetivos e diretrizes da ZFR estão descritos no art. 119, da Lei Complementar nº 130, de 19 de dezembro de 2025.

Subseção I
Da Zona de Ambiente Construído Consolidado i (zac i)

Art. 30. São objetivos da Zona de Ambiente Construído Consolidado I (ZAC I):

I - ordenamento do uso e ocupação do espaço urbano através de instrumentos que viabilizem a ocupação equilibrada e a verticalização no zoneamento;

II - garantia do desenvolvimento de forma sustentável e com resiliência climática;

III - otimização do aproveitamento das áreas urbanizadas, com oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IV - qualificação das vias para todos os modos de acessibilidade; e,

V - qualificação urbana.

Art. 31. São diretrizes da Zona de Ambiente Construído Consolidado I (ZAC - I):

I - aplicar instrumentos da política urbana que viabilizem a ocupação equilibrada e a verticalização;

II - disponibilizar potencial construtivo adicional oneroso e gabarito livre para otimização da ocupação do solo;

III - aplicar recursos de operações urbanas consorciadas e/ou outorgas onerosas para viabilizar intervenções e melhorias urbanísticas;

IV - implementar ações relevantes para uma cidade sustentável, que visem:

a) o uso racional da água e seu reaproveitamento;
b) destinação correta e reaproveitamento de resíduos sólidos;
c) energia sustentável e renovável;
d) promoção da arborização da cidade;
e) melhoria da mobilidade urbana, especialmente para pedestres, ciclistas, transporte coletivo;
f) redução da poluição atmosférica;
g) difundir à população a consciência ecológica.

V - implantar espaços de uso coletivo com vitalidade urbana, inclusive através de parcerias público-privadas, priorizando as experiências ao ar livre;

VI - viabilizar caminhos ou roteiros de serviços de emergência;

VII - instituir mecanismos para priorizar a mobilidade sustentável;

VIII - requalificar a infraestrutura urbana, tais como redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem (macro e micro), iluminação pública e de transporte; e

IX - instituir plano de resiliência climática, para amenizar os efeitos de eventos climáticos, tais como, a elevação do nível do mar, inundações, estiagens, ondas de calor, entre outros.

Subseção II
Da Zona de Ambiente Construído Consolidado ii (zac Ii)

Art. 32. São Objetivos da Zona de Ambiente Construído Consolidado de Baixa Densidade II (ZAC II) - Praia do Buraco:

I - ordenar o uso e ocupação através de instrumentos que viabilizem a ocupação equilibrada;

II - qualificar urbanística e ambientalmente a área;

III - permitir atividades de uso misto, tais como lazer, moradia, comércio, e serviços vocacionados;

IV - garantir o desenvolvimento turístico e econômico de forma sustentável.

Art. 33. São diretrizes da Zona de Ambiente Construído Consolidado - ZAC - II:

I - implantar projetos harmônicos com a paisagem local, bem como que valorizem a mesma;

II - disponibilizar potencial construtivo adicional oneroso como incentivo à verticalização e controle da ocupação do solo;

III - implementar ações relevantes para uma cidade sustentável, que visem:

a) o uso racional da água e seu reaproveitamento;
b) destinação correta e reaproveitamento de resíduos sólidos;
c) energia sustentável e renovável;
d) promoção da arborização da cidade;
e) melhoria da mobilidade urbana, especialmente para pedestres, ciclistas, transporte coletivo;
f) redução da poluição atmosférica;
g) difundir à população a consciência ecológica.

IV - implantar espaços multivocacionados com experiências de gastronomia, hospedagem, comércio e serviços diferenciados;

V - disponibilizar espaços voltados ao público potencializando a criação de organização harmoniosa de elementos naturais e construídos; e

VI - destinar recursos para melhoria da infraestrutura para potencializar a atividade turística.

Subseção III
Da Zona de Ambiente Construído Consolidado Iii (zac Iii)

Art. 34. São objetivos da Zona de Ambiente Construído Consolidado III (ZAC III):

I - implantação de diversidade de usos;

II - qualificação urbana e ambiental;

III - estruturação do entorno e redução de deslocamentos urbanos; e,

IV - promoção da inclusão socioespacial através da urbanização e da regularização fundiária.

Art. 35. São diretrizes da Zona de Ambiente Construído Consolidado (ZAC - III):

I - disponibilizar potencial construtivo adicional oneroso para usos mistos;

II - urbanizar e dinamizar as áreas através da implantação de usos mistos e fachadas ativas no térreo;

III - diversificar as atividades nos bairros;

IV - aplicar recursos de operações urbanas consorciadas e/ou outras outorgas onerosas para fins de requalificação dos bairros, priorizando:

a) a melhoria da infraestrutura urbana, principalmente em sistema viário, equipamentos de saúde, educação, recreação, lazer;
b) a melhoria das condições de moradia;
c) a melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, e;

V - investir em saneamento de forma a compatibilizar a infraestrutura e o adensamento.

Subseção IV
Da Zona de Ambiente Construído Consolidado iv (zac Iv)

Art. 36. São objetivos gerais da Zona de Ambiente Construído Consolidado IV (ZAC IV):

I - controle e ordenamento do adensamento construtivo;

II - valorização dos elementos naturais inseridos na malha urbana;

III - adequação da população à capacidade das infraestruturas; e,

IV - preservação da qualidade de vida e conforto residencial.

Art. 37. São diretrizes da Zona de Ambiente Construído Consolidado IV (ZAC - IV):

I - planejamento a fim de manter as caraterísticas de bairros residenciais a fim de preservar a tranquilidade e a qualidade de vida;

II - preservar as condições de permeabilidade dos lotes através de menor taxa de ocupação;

III - incorporar estratégias para dinamizar o desenvolvimento urbano às vocações da cidade de forma sustentável;

IV - proporcionar a diversificação e o ordenamento do comércio e serviços locais;

V - aplicar instrumentos urbanísticos para melhoria da infraestrutura urbana, principalmente em sistema viário, equipamentos de saúde, educação, recreação, lazer e das condições de acessibilidade e mobilidade;

VI - disponibilizar bases para o dimensionamento e a expansão das redes de infraestrutura e para a implantação de equipamentos e serviços urbanos;

VII - urbanizar e dinamizar as áreas através da implantação de usos mistos e

fachadas ativas no térreo; e,

VIII - investir em saneamento de forma a compatibilizar a infraestrutura e o adensamento.

Subseção V
Da Zona de Ambiente Construído Consolidado v (zac v)

Art. 38. São objetivos da Zona de Ambiente Construído Consolidado - ZAC - V:

I - controle e ordenamento da ocupação;

II - qualificação do meio ambiente e da paisagem natural;

III - promoção de melhoria da infraestrutura;

IV - implantação de atividades turísticas e ecológicas;

V - qualificação urbana e paisagística dos espaços, em especial as faixas das margens do rio;

VI - valorização dos espaços às margens do Rio Camboriú;

VII - conservar as margens do rio; e,

VIII - investir na melhoria da qualidade ambiental das águas.

Art. 39. São diretrizes da Zona de Ambiente Construído Consolidado - ZAC - V:

I - controlar o uso e ocupação das áreas do entorno das margens do Rio Camboriú, através de adoção de parâmetros urbanísticos de baixa densidade construtiva;

II - controlar o adensamento construtivo mantendo-o em harmonização com a paisagem local;

III - ampliar a conexão das pessoas com o Rio Camboriú, através da implantação de "corredores" de acesso, garantindo o acesso público em áreas consolidadas;

IV - ressignificar a orla do Rio Camboriú com a implantação de "decks", promenades e trechos de parque linear;

V - implantar empreendimentos voltados à gastronomia, entretenimento e hotelaria (hotel boutique);

VI - estabelecer critérios de implantação de fachadas ativas voltadas para o rio, no caso de edificações de uso NR ou Mistos;

VII - implementar ações de promoção e acessibilidade aos pedestres; e,

VIII - desenvolver atividades vocacionadas às características culturais e paisagísticas do local.

Subseção VI
Da Zona de Centralidade da Barra (zb)

Art. 40. São objetivos da Zona de Centralidade da Barra (ZB):

I - proteger a memória coletiva e a identidade urbana do bairro;

II - qualificar urbanística e ambientalmente;

III - promover desenvolvimento sustentável evitando a gentrificação;

IV - dinamizar atividades de comércio e serviços locais;

V - desenvolver atividades vocacionadas às características culturais e paisagísticas do local;

VI - promover a melhoria na infraestrutura urbana; e,

VII - valorizar e proteger os elementos naturais inseridos na malha urbana.

Art. 41. São diretrizes da Zona de Centralidade da Barra (ZB):

I - melhorar as condições urbanísticas do bairro com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

II - estimular o fluxo de pessoas através da implantação de comércios, bens, serviços, equipamentos, emprego;

III - implantar fachadas ativas no térreo das edificações e concentrar comércios e serviços diversificados, promovendo a segurança e a vitalidade local;

IV - valorizar o patrimônio histórico e cultural, principalmente das atividades que envolvem o patrimônio cultural imaterial da pesca, disponibilizando novos espaços e protegendo o uso dos equipamentos públicos existentes localizados na Rua Emanuel Rebelo dos Santos pelo espaço compreendido pela escadaria do pescador, assegurando a exclusividade de atracação e operação para embarcações de pesca artesanal, ficando vedado o uso por embarcações de recreio ou turismo náutico comercial nestes pontos específicos;

V - ampliar a oferta de espaços de uso coletivo estimulando as atividades de lazer,

entretenimento, cultura, pesca, esportes, turismo, gastronomia; e,

VI - destinar recursos de outorgas onerosas ou de operações urbanas consorciadas para investimentos em infraestruturas, na malha viária e na mobilidade, dando prioridade ao pedestre e ao ciclista.

Subseção VII
Da Zona Especial de Interesse Turístico i - a - Orla

Art. 42. São objetivos da Zona Especial de Interesse Turístico I - A (ZEIT I - A - Orla)(Orla da Praia Central e Praça Almirante Tamandaré):

I - integrar, de forma harmônica, as edificações privadas e os espaços públicos de lazer (calçadão, praça, pistas de corrida/ciclista e faixa de areia);

II - consolidar a vocação turística do município como indutora de desenvolvimento econômico e geração de empregos;

III - oferecer espaços públicos com qualificação urbana e acessíveis;

IV - assegurar a balneabilidade permanente da praia através do controle rigoroso da infraestrutura sanitária e da drenagem urbana; e,

V - promover a segurança e a ordem pública.

Art. 43. São diretrizes da Zona Especial de Interesse Turístico I - A (ZEIT I - A - Orla) (Orla da Praia Central e Praça Almirante Tamandaré):

I - implementar a reurbanização e qualificação urbanística da Orla da Praia Central através de parcerias público-privadas e concessões;

II - transformar a Orla em um Parque Linear através da implantação de equipamentos de lazer ao longo da Praia Central;

III - destinar recursos de outorgas onerosas e de operação urbana consorciada para investimentos em infraestruturas de drenagem urbana;

IV - promover a segurança e a ordem da Orla e Praça Tamandaré através de:

a) definição de rotas claras e seguras para o acesso de viaturas de emergência (Polícia, Bombeiros e Ambulâncias) tanto às vias públicas quanto à faixa de areia;
b) integração de sistemas de videomonitoramento, inclusive de empreendimentos privados, com as centrais de inteligência da Guarda Municipal ou Polícia Militar;
c) desenvolvimento de desenho urbano, garantindo espaços iluminados, visíveis e com vigilância natural.

V - destinar e qualificar espaços para encontros, eventos artísticos, feiras e manifestações culturais, promovendo a inclusão social;

VI - desenvolver e implementar projeto de revitalização da Praça Tamandaré reconhecendo - a como marco histórico e cultural da cidade, reforçando o sentido de pertencimento dos moradores.

Subseção VIII
Da Zona Especial de Interesse Turístico i - b - Parque Linear do Marambaia

Art. 44. São objetivos da Zona Especial de Interesse Turístico I - B - Parque Linear do Marambaia (ZEIT I - B)

I - requalificar e ressignificar a orla do Rio Marambaia;

II - criar corredor ecológico para fauna (pássaros);

III - criar espaços de lazer;

IV - criar conectividade; e,

V - prevenção de ocupações irregulares.

Art. 45. São diretrizes da Zona Especial de Interesse Turístico I - B - Parque Linear do Marambaia (ZEIT I - B)

I - criação de jardins filtrantes e faixas de vegetação arbórea ao longo do Rio Marambaia;

II - oferecer espaços de recreação e contemplação ao longo do parque, melhorando a saúde física e mental da população;

III - implementar calçadas e ciclovia com pavimentos permeáveis;

IV - combater a poluição, transformando áreas degradas, poluídas ou subutilizadas em pontos de atração turística;

V - ordenar a ocupação na forma de manter os recuos legais e necessários para a implantação do parque.

Subseção IX
Da Zona Especial de Interesse Turístico i - c - Laranjeiras

Art. 46. São objetivos da Zona Especial de Interesse Turístico I - C - Laranjeiras (ZEIT I - C):

I - desenvolver o turismo sustentável, compatibilizando o uso do solo com a conservação ambiental e paisagística;

II - aprimorar a geração de emprego e renda, por meio do fortalecimento da economia local;

III - atrair investimentos privados qualificados, assegurada a segurança jurídica e o interesse público;

IV - desenvolver a economia criativa, o comércio, a gastronomia, os serviços e o empreendedorismo local;

V - implementar a revitalização urbana e a requalificação de espaços públicos;

VI - fortalecer a identidade cultural e territorial do bairro.

Art. 47. São diretrizes da Zona Especial de Interesse Turístico I - C - Laranjeiras (ZEIT I - C):

I - desenvolver um Masterplan para toda área;

II - implementar usos mistos, integrando habitação, comércio, serviços e atividades turísticas;

III - implementar a requalificação urbanística através de parcerias público-privadas, convênios e instrumentos de cooperação; e

IV - criar operação urbana consorciada para investimentos no bairro.

Subseção X
Da Zona de Corredor de Desenvolvimento

Art. 48. São objetivos do Zoneamento Corredor de Desenvolvimento:

I - acelerar investimentos pela atração de capital público e privado para regiões específicas para catalisar o desenvolvimento local;

II - implantar melhorias na infraestrutura urbana, principalmente no sistema de mobilidade;

III - reduzir de custo logísticos pela criação de rotas de transporte eficiente que diminuem o custo de movimentação de pessoas e recursos;

IV - dinamizar atividades de comércio, serviços, lazer, cultura, hotelaria e gastronomia;

V - gerar empregos pela criação de postos de trabalho através de obras de infraestrutura e do fomento a setores como comércio, turismo e serviços; e,

VI - produzir espaços urbanos de convivência e seguros.

Art. 49. Constituem diretrizes do Zoneamento Corredor de Desenvolvimento:

I - ordenar o adensamento e uso misto, pelo desenvolvimento de espaços multifuncionais, através da implantação de edificações com multiatividades (comércio, serviços, lazer, hospedagem, residência);

II - desenvolver a conectividade pela abrangência, idealmente, pelos meios de transporte para garantir eficiência no fluxo de cargas e pessoas;

III - desenvolver uma cidade compacta pela redução da necessidade de grandes deslocamentos, priorizando o transporte coletivo e modos não motorizados sobre o automóvel individual;

IV - implantar fachada ativa com a ocupação do térreo por comércio e serviços (uso não residencial) para garantir vitalidade urbana e segurança ao pedestre;

V - ampliar o recuo frontal respeitando o alinhamento previsto para as canaletas exclusivas de transporte público coletivo;

VI - implantar de avenidas verdes (Boulervard), através da arborização e paisagismo urbanos, melhorando os aspectos paisagísticos, de conforto térmico e amenizando os efeitos da poluição atmosférica;

VII - propiciar conexão entre vias/Boulevard, através de fruição pública, com a redução do comprimento das quadras; e,

VIII - investir na melhoria da malha viária e na mobilidade, com espaços que privilegiem o pedestre, o ciclista e o transporte coletivo (com corredores para o transporte coletivo).

Parágrafo único. Nos Corredores de Desenvolvimento deverão ser implementados projetos de intervenção urbana para promover objetivos estabelecidos nos incisos II, III e VI, do art. 49, referentes a infraestrutura e mobilidade, que poderão ser viabilizados através dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e nesta Lei.

Art. 50. Nas vias classificadas como arteriais e estruturais no Município de Balneário Camboriú, deverá ser assegurada a priorização do transporte coletivo, mediante a implantação progressiva de:

I - faixas exclusivas ou preferenciais para circulação de ônibus;

II - corredores estruturais de transporte coletivo;

III - mecanismos de priorização semafórica e operacional.

§ 1º A definição das vias prioritárias deverá considerar critérios de demanda, fluidez do tráfego e conexão entre centralidades urbanas.

§ 2º A implantação poderá ocorrer de forma gradual, conforme planejamento do Poder Executivo e estudos técnicos de mobilidade urbana.

§ 3º O disposto neste artigo deverá ser observado especialmente nos eixos estruturantes definidos nesta Lei.

Subseção XI
Do Zoneamento Excepcional

Art. 51. A adoção do Zoneamento Excepcional (ZEX) tem como objetivos específicos:

I - ampliar a oferta de imóveis no território municipal;

II - promover a valorização imobiliária nos bairros da cidade;

III - estimular um ambiente urbano mais competitivo, favorecendo a acessibilidade habitacional;

IV - elevar o padrão arquitetônico e construtivo dos empreendimentos;

V - fomentar a criação e a ampliação de áreas de lazer, contemplação e convivência;

VI - incentivar a arborização urbana e o aumento da permeabilidade do solo, com impactos positivos na qualidade ambiental; e

VII - ampliar o sistema de mobilidade urbana.

Art. 52. As diretrizes do Zoneamento Excepcional (ZEX) são:

I - definir um regime urbanístico excepcional para áreas especiais com controle do adensamento através dos potenciais construtivos adicionais;

II - aumentar a disponibilidade de espaços públicos e áreas verdes;

III - ampliar o sistema viário;

IV - implementar a qualificação urbanística através de parcerias público-privadas, convênios e instrumentos de cooperação; e

V - criar operação urbana consorciada.

Seção II
Dos Objetivos e Diretrizes Das Zonas da Mca

Subseção I
Do Zoneamento de Conservação Ambiental - Zca

Art. 53. Os objetivos e diretrizes do Zoneamento de Conservação Ambiental (ZCA) estão descritos no art. 120 da Lei Complementar nº 130, de 19 de dezembro de 2025 (Plano Diretor).

Subseção II do Zoneamento Especial de Interesse Turístico ii - Zeit ii (mca)

Art. 54. Os objetivos gerais do Zoneamento Especial de Interesse Turístico II - A (Morro do Cristo Luz), B (Morro do Careca) e C (Morro da Aguada) (ZEIT - II - A, B e C), localizados na MCA são:

I - assegurar a ocupação controlada e compatível com a disponibilidade de infraestrutura urbana;

II - fomentar o turismo ecológico e de aventura como alternativa econômica sustentável;

III - garantir a estabilidade geológica e evitar processos erosivos decorrentes da ocupação inadequada;

IV - coibir as ocupações irregulares;

V - valorizar as paisagens naturais e vistas panorâmicas; e

VI - criação de novos polos de serviços turísticos, gastronômicos, de entretenimento e lazer.

Art. 55. As diretrizes gerais do Zoneamento Especial de Interesse Turístico II - A (Morro do Cristo Luz), B (Morro do Careca) e C (Morro da Aguada) (ZEIT - II - A, B e C), localizados na MCA são:

I - controle da ocupação através de baixo coeficiente de aproveitamento e baixa taxa de ocupação;

II - estabelecer regras para a implantação de projetos com a menor interferência no terreno e na paisagem natural;

III - priorizar a implantação de empreendimentos em áreas já antropisadas;

IV - adotar soluções arquitetônicas e técnicas construtivas que promovam a mimetização das edificações, evitando o impacto visual nas morrarias e interferências na paisagem natural;

V - criar espaços públicos de contemplação

VI - estimular modais de transportes alternativos para acesso turístico, como teleféricos, funiculares ou trilhas estruturadas, reduzindo a necessidade de grandes vias pavimentadas em áreas íngremes;

VII - proporcionar destinos para turismo, gastronomia e hospedagem de luxo.

Art. 56. Fica criada a Zona Especial de Interesse Turístico Alto Pioneiros (ZEIT II - D) a ser inserida na microzona ZCA I - C.

§ 1º Poderá ser desenvolvido projetos especiais Zona Especial de Interesse Turístico Alto Pioneiros (ZEIT II - D), inserida na microzona ZCA I - C, localizada no Bairro Pioneiros (região norte) que tenham por objetivo:

I - desenvolver e fomentar projetos de turismo sustentável e empreendimentos que compreendam o desenvolvimento econômico voltado a condomínios sêniors e hotelaria com foco e objetivos especiais, compatibilizando o uso do solo com a conservação ambiental e paisagística;

IL - aprimorar a geração de emprego e renda, por meio do fortalecimento do desenvolvimento econômico desta área em especifico;

III - atrair investimentos privados qualificados, assegurada a segurança jurídica e o interesse público;

IV - desenvolver e fomentar a economia de alta renda, o comércio, a gastronomia, os serviços e o empreendedorismo local.

§ 2º O presente zoneamento especial terá como seu eixo de afetação os limites entre a Rua Bibiano dos Santos, ao norte DIC 83327 e a leste DIC 20432.

§ 3º Será incluída na tabela correspondente na ZEIT da área em especifico as seguintes delimitações: poderá ter o máximo de 4 (quatro) pavimentos podendo chegar a 5 (cinco) em casos de empreendimentos do ramo hoteleiro, conforme legislação aplicável e altura máxima de 16 (dezesseis) metros, com taxa de ocupação de 30% (trinta por cento) e índice de 1 (um) + 0,5 (zero vírgula cinco) de outorga onerosa.

Seção III
Dos Objetivos e Diretrizes da Zona Especial de Interesse Turístico Iii (zeit Iii)

Art. 57. Os objetivos da ZEIT - III (Morro do Boi) são:

I - qualificar a área considerando as características paisagísticas e históricas;

II - fortalecer a identidade cultural e territorial do local;

III - conservar o cenário natural do Morro do Boi; e

IV - valorizar o desenvolvimento do turismo qualificado, compatível com a paisagem.

Parágrafo único. As diretrizes da ZEIT III (Morro do Boi) são:

I - definir padrões urbanísticos especiais para a área de características notáveis (paisagísticas e históricas), priorizando empreendimentos que valorizem o turismo qualificado;

II - atrair investimentos privados qualificados, assegurada a segurança jurídica e o interesse público;

III - promover o desenvolvimento sustentável, integrando infraestrutura, saneamento e turismo;

IV - priorizar a implantação de hotéis em locais estratégicos e de alto valor paisagístico, utilizando padrões compatíveis com a preservação paisagística; e,

V - garantir a conservação paisagística e ambiental dos ambientes naturais, matas ciliares e encostas, limitando o adensamento construtivo e patrimônio visual da cidade.

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 58. O processo de aprovação do parcelamento do solo no Município de Balneário Camboriú será regido pela Lei Federal nº 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. 59. 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. 60. 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, meios-fios, passeios e canteiro central, definidas nesta Lei.

§ 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 às diretrizes estabelecidas pelo órgão competente.

§ 2º Nos novos parcelamentos do tipo loteamento formado por ruas e quadras, determina - se o comprimento máximo de quadras de 150,00 metros (cento e cinquenta metros).

Art. 61. 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 à acessibilidade universal de acordo com a legislação vigente;

III - sistema de micro e macrodrenagem 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 empresa ou concessionária pública.

§ 1º 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 neste artigo, nos incisos I a VI do caput, limitados ao mínimo de 50% (cinquenta por cento) do total apurado na aprovação do projeto.

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

§ 3º 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.

Art. 62. 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. 63. Nos parcelamentos do solo, na forma de loteamento estará obrigado a destinar áreas ao Município, com a destinação para áreas verdes e institucionais, proporcionais à densidade de ocupação prevista no Plano Diretor, ou aprovada por Lei Municipal, para a Zona em que se situem, observando o mínimo de 10% (dez por cento) para as áreas verdes e 5% (cinco por cento) para as áreas institucionais, do total da gleba a ser parcelada.

§ 1º A eventual incidência de Área de Preservação Permanente (APP), definida conforme a legislação ambiental vigente, será descontada da área total da gleba a ser parcelada, para fins de apuração do cálculo da doação das áreas verdes e institucionais.

§ 2º Fica dispensada qualquer doação de área prevista no caput, para lotes oriundos de parcelamentos do solo que comprovadamente tenham contribuído com as áreas públicas, quanto às áreas verdes e institucionais, em processos anteriores.

§ 3º As Áreas Verdes dos novos parcelamentos devem, preferencialmente, confrontar-se com as áreas públicas e áreas verdes já implantadas, de modo a formar um "corredor verde".

Art. 64. Nos parcelamentos do solo, deverão ser observadas as seguintes disposições:

I - 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 500,00 m (quinhentos metros) do entorno do condomínio, totalmente desimpedida e que tenha plenas condições da implantação de equipamentos públicos;

II - a área relativa a implantação de circulação nos loteamentos, abertos ou fechados, incluirá: pista de rolamento com 6,00 (seis) metros, passeios com 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado, e arborização/ajardinamento com 3,00 (três) metros de cada lado, totalizando uma caixa mínima de 15,00 (quinze) metros de largura, sendo esta faixa considerada "non aedificandi";

III - a área "non aedificandi", 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;

IV - a área "non aedificandi" poderá ser somente utilizada para a implantação e qualificação da área de circulação do loteamento com a instalação das pistas de rolamento, passeios, arborização e ajardinamento;

V - as edificações nos terrenos adjacentes à circulação do loteamento e à sua faixa "non aedificandi" deverão respeitar o alinhamento mínimo de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) a partir do eixo da pista de rolamento, respeitando a taxa de ocupação definida no microzoneamento.

Art. 65. Em qualquer parte do território do município o parcelamento do solo em forma de loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes e/ou edilícios não poderão ter seus lotes em área inferior ao que for determinado para o seu respectivo zoneamento.

Art. 66. Os loteamentos de interesse social em áreas de urbanização específica de propriedade pública atenderão às características urbanísticas e edilícias especiais, a serem estabelecidas por decreto do executivo municipal.

Art. 67. Na MAC, a gleba ou lote mínimo para novos parcelamentos será de 10.000,00 m2 (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. No parcelamento de que trata o caput, a área mínima dos lotes não deverá ser inferior a 360,00 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados).

Art. 68. Não será permitido parcelamento de solo aberto na MCA.

Art. 69. 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.

§ 1º 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.

§ 2º Não se aplica o disposto no caput do art. 63, no parcelamento de solo da modalidade desmembramento.

Art. 70. 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 Câmara Técnica Municipal, conforme art. 192, da Lei Complementar nº 130/2025.

CAPÍTULO II
DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 71. Para os efeitos desta Lei, considera-se Condomínio de Lotes a divisão de uma

gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, compostas por partes designadas como sublotes de propriedade exclusiva e por partes de propriedade comum dos condôminos, caracterizando-se cumulativamente por:

I - perímetro fisicamente delimitado;

II - controle de acesso restrito;

III - relações entre os proprietários regidas pelas disposições da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);

IV - convenção de condomínio devidamente instituída, contendo as limitações edilícias relativas ao uso individual e coletivo do solo, bem como as cláusulas exigidas pelo Capítulo VII da Lei nº 10.406/2002; e

V - implantação integral da infraestrutura pelo incorporador, cabendo ao condomínio sua manutenção após a formal instituição.

§ 1º É permitida a abertura de vias de domínio privado no interior do condomínio, sendo vedada a implantação de logradouros públicos em seu perímetro interno.

§ 2º 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.

Art. 72. Deverá ser destinada área correspondente a 5% (cinco por cento) do total da área útil privativa do empreendimento para a implantação de equipamentos públicos em áreas externas ao perímetro do condomínio, podendo a área a ser destinada ser avaliada a preço de mercado e convertida, no todo ou em parte, em obrigação de fazer.

§ 1º A eventual incidência de Área de Preservação Permanente (APP), definida conforme a legislação ambiental vigente, será descontada da área total da gleba a ser parcelada, exclusivamente para fins de apuração do cálculo da área institucional a ser destinada.

§ 2º Fica dispensada a doação da área prevista no caput para lotes oriundos de parcelamentos do solo que comprovadamente já tenham contribuído com áreas públicas destinadas a fins institucionais em processos administrativos anteriores.

Art. 73. As vias internas dos condomínios de lotes não se submetem às diretrizes estabelecidas na Lei do Sistema Viário Municipal, ou à legislação que venha a substituí-la, desde que atendam cumulativamente às seguintes condições:

I - as vias internas, independente de serem mão única ou dupla, deverão possuir, no mínimo, 6,00 (seis) metros de largura;

II - pavimentação executada com material permeável, admitindo-se, entre outros, asfalto ou concreto porosos, blocos intertravados, com ou sem vegetação, trilhos de concreto ou tecnologias equivalentes que permitam a infiltração da água no solo;

III - dimensionamento compatível com a demanda interna do condomínio; e

IV - garantia das condições adequadas de acessibilidade, mobilidade e segurança aos moradores, às autoridades públicas e aos veículos de emergência.

Parágrafo único. A largura das vias internas, em caso excepcional, a ser analisado pela Câmara Técnica Municipal de Planejamento Urbano, nos termos dos arts. 192 a 195 da Lei Complementar nº 130/2025, poderá ser reduzida para 5,00 (cinco) metros.

Art. 74. Os condomínios implantados em áreas inseridas na MCA deverão adotar soluções arquitetônicas e construtivas que promovam a mimetização das edificações, de modo a reduzir ao máximo o impacto visual sobre as morrarias e a paisagem natural.

Art. 75. O condomínio de lotes deverá dispor de área verde em seu perímetro interno, desde que constituída como área de uso comum, na proporção mínima de 10% (dez por cento) do total da gleba a ser parcelada, ficando dispensada a doação dessa área ao Município.

Parágrafo único. As áreas verdes previstas no caput destinam-se exclusivamente ao uso dos condôminos, além das áreas obrigatórias destinadas ao sistema de circulação, podendo ser constituídas como espaços abertos e vegetados, voltados ao lazer, à prática esportiva e à contemplação.

Art. 76. A gleba/lote mínimo para novos condomínios de lotes na MCA será de 10.000,00 m2 (dez mil metros quadrados) com sublote mínimo de 2.000,00 m2 (dois mil metros quadrados).

Art. 77. Os sublotes devem respeitar todos os parâmetros da tabela do microzoneamento.

Parágrafo único. O incorporador poderá definir parâmetros mais restritivos no condomínio, nunca menos restritivos que a tabela de parâmetros urbanísticos da respectiva zona.

CAPÍTULO III
DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS DE CASAS ISOLADAS

Art. 78. Para os efeitos desta Lei, considera-se Condomínio Edilício a divisão de uma gleba em unidades autônomas, constituídas por frações ideais do terreno, sem a individualização de lotes, caracterizando-se cumulativamente por:

I - perímetro fisicamente delimitado;

II - controle de acesso restrito;

III - relações entre os proprietários regidas pelas disposições da Lei Federal nº 4.591/64.

IV - convenção de condomínio devidamente instituída, contendo as limitações edilícias relativas ao uso individual e coletivo do solo, bem como as cláusulas exigidas pelo Capítulo VII da Lei nº 10.406/2002; e

V - implantação integral da infraestrutura pelo incorporador, cabendo ao condomínio sua manutenção após a formal instituição.

TÍTULO IV
DA DISCIPLINA DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS USOS E ATIVIDADES

Seção I
Das Categorias de Usos e Atividades

Art. 79. Os usos e atividades nas Macrozonas Urbanas serão regidos pelas disposições desta Lei e outras regulamentações que se fizerem necessárias, devendo ser compatíveis com o entorno urbano, cumprir com as diretrizes do Plano Diretor e, observar os critérios de impactos urbanísticos.

§ 1º Os usos e atividades permitidos nas zonas urbanísticas do município, serão listadas na Tabela de Parâmetros de Atividades, com base na Lei de Liberdade Econômica e na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE/IBGE) e, integrará a presente Lei Complementar.

§ 2º As alterações das permissibilidades de atividades nos zoneamentos poderão ser realizadas via Decreto Executivo, quando necessário e aprovado pela Câmara Técnica Municipal de Planejamento Urbano, nos termos dos arts. 192 a 195 da Lei Complementar nº 130/2025.

§ 3º Ficam proibidos em todas as Macrozonas Urbanas os seguintes usos ou atividades:

I - instalações destinadas ao desmonte de veículos, com ou sem comercialização de peças;

II - unidades recicladoras ou beneficiadoras de produtos contaminantes ou perigosos;

III - industrialização, manipulação, armazenamento ou distribuição de produtos agrotóxicos ou substâncias de alta periculosidade;

IV - estabelecimentos penais de qualquer natureza, como presídios, unidades de detenção ou centros de custódia; e

V - depósitos, reparadoras ou unidades de manutenção de contêineres.

Art. 80. As categorias de Uso, para efeito desta Lei Complementar, são residencial (R) e não residencial (NR), conforme as classificações nas tabelas de uso que seguem:

TABELA DE USOS - 01

R	RESIDENCIAL
R1	Uso Residencial Unifamiliar composto por unidades totalmente independentes, dispostas de forma isolada ou agrupadas horizontalmente (unidades geminadas).
R2 (V/H)	Uso Residencial Multifamiliar Vertical ou Horizontal

TABELA DE USOS - 02

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

TABELA DE USOS - 03

M	MISTO
M 1	Uso Misto 1 - uso caracterizado pela coexistência, no mesmo empreendimento, de usos residencial e não residencial, sendo NR no térreo e/ou mezanino (máx. 50%) e, NR com área não computável.
M 2	Uso Misto 2 - uso caracterizado pela coexistência de uso Misto 1 (M1) e NR com área computável nos demais pavimentos (embasamento e/ou torre).

Art. 81. Para efeitos desta Lei, consideram-se categorias de atividades os agrupamentos de usos definidos segundo sua natureza operacional, intensidade de funcionamento e impacto urbanístico, conforme as que seguem:

I - Atividade Comercial é o uso destinado à oferta, intermediação ou venda de bens e mercadorias, exercida por pessoa física ou jurídica, em espaço urbano apropriado, podendo ocorrer em diferentes escalas e com distintos níveis de impacto.

TABELA DE ATIVIDADES - 01

C	ATIVIDADES COMERCIAIS: considera-se atividade comercial a utilização de espaço urbano com a finalidade exclusivamente voltada ao ato de mercancia, praticado por pessoa física ou jurídica.
C 1	Comércio varejista de âmbito local: atividade comercial vinculada a imóvel comercial com área inferior a 300 m².
C 2	Comércio varejista de âmbito geral: atividade comercial vinculada a imóvel comercial com área superior a 300 m².
C 3	Comércio de materiais perigosos: atividade comercial que envolve produtos perigosos, inflamáveis ou explosivos.
C 4	Comércio de consumo diversificado: atividade comercial de produtos vinculada a imóvel comercial (Coworking/Business Center) na modalidade Escritório Virtual/e-commerce, sendo o endereço somente para fins de correspondência.
C 6	Comércio atacadista de pequeno porte: atividade comercial em imóvel com área inferior a 200 m².
C 7	Comércio atacadista de grande porte: atividade comercial em imóvel com área superior a 200 m².
C 8	Comércio atacadista de produtos perigosos: atividade comercial que envolve produtos perigosos, inflamáveis ou explosivos.
C 9	Comércio atacadista não classificado: atividade comercial de produtos vinculada a imóvel comercial (Coworking/Business Center) na modalidade Escritório Virtual/e-commerce, sendo o endereço somente para fins de correspondência.

II - Atividade de Prestação de Serviços: para fins da legislação de uso e ocupação do solo considera-se atividade de prestação de serviços a utilização do espaço urbano para o exercício de atividade econômica da qual não resulta produto tangível, envolvendo serviços pessoais, profissionais, técnicos, operacionais ou especializados, praticada por pessoa física ou jurídica.

TABELA DE ATIVIDADES - 02

S	SERVIÇOS: considera-se atividade de prestação de serviços a utilização do espaço urbano para o exercício de atividade econômica da qual não resulta produto tangível, praticada por pessoa física ou jurídica.
S 1	Prestação de serviços de âmbito local: prestação de serviço vinculada a imóvel residencial para fins fiscais e de correspondência, sem atendimento presencial a clientes, manutenção de estoque ou instalação de placas de publicidade no imóvel.
S 2	Prestação de serviços de âmbito geral: prestação de serviço na qual a atividade deve ser vinculada a imóvel comercial, não se enquadrando o domicílio fiscal apenas para fins fiscais/correspondência.
S 3	Prestação de serviços técnicos e de saúde: prestação de serviço que deve, em regra, estar vinculada a imóvel comercial, admitindo-se, excepcionalmente, que o domicílio fiscal seja vinculado a imóvel residencial, para fins fiscais e de correspondência, mediante a declaração que informe o local efetivo da prestação do serviço, como clínica ou hospital.
S 4	Prestação de serviços de hospedagem: prestação de serviço nos moldes definidos por esta Lei Complementar e outras regulamentações.
S 5	Prestação de serviços náuticos: prestação de serviço que deve estar vinculada a imóvel comercial, admitindo-se a indicação de domicílio fiscal em imóvel residencial, para fins fiscais e de correspondência, mediante declaração do local onde a atividade será efetivamente prestada.
S 6	Prestação de serviços especiais: prestação de serviço que deve estar vinculada a imóvel comercial, admitindo-se a indicação de domicílio fiscal em imóvel residencial, para fins fiscais e de correspondência, mediante declaração que informe o local e a forma de execução da atividade. Incluem-se nesta categoria as atividades cujo exercício dependa de concessão ou processo licitatório.

III - Atividade de Entretenimento para fins da legislação de uso e ocupação do solo é o uso do espaço urbano destinado à oferta de atividades recreativas, culturais, esportivas, de lazer, diversão e socialização, desenvolvidas por pessoa física ou jurídica, com diferentes escalas de atendimento e intensidades de impacto urbanístico.

TABELA DE ATIVIDADES - 03

E	ENTRETENIMENTO: considera-se atividade de entretenimento a utilização do espaço urbano para atividades de divertimento, recreação, diversão, cultura, jogos, desporto e lazer, praticada por pessoa física ou jurídica.
E 1	Entretenimento de âmbito local: atividade comercial de entretenimento, vinculada a imóvel comercial.
E 2	Entretenimento de âmbito geral: atividade comercial de entretenimento, vinculada a imóvel comercial, na qual ocorra a geração de ruídos, sujeita à apresentação de certidão acústica.
E 3	Entretenimento de médio porte: atividade comercial de entretenimento, vinculada a imóvel comercial, na qual ocorra a geração de ruídos, sujeita à apresentação de certidão acústica e, quando cabível, à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.
E 4	Entretenimento de grande porte: atividade comercial de entretenimento vinculada a imóvel comercial, classificada como empreendimento de impacto, sujeita à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

IV - Atividade de Instituição Governamental: é o uso do espaço urbano destinado exclusivamente ao desenvolvimento de atividades e serviços públicos realizados por órgãos da esfera municipal, estadual ou federal, abrangendo diversas áreas de atuação.

TABELA DE ATIVIDADES - 04

IG	INSTITUIÇÕES GOVERNAMENTAIS: considera-se atividade de instituição governamental a utilização do espaço urbano unicamente para o desenvolvimento de atividades públicas nas mais diferentes áreas de atuação.
IG-1	Serviços públicos de âmbito local: unidades com domicílio fiscal enquadrado como imóvel comercial com área inferior a 500 m².
IG-2	Serviços públicos de âmbito geral: unidades com domicílio fiscal enquadrado como imóvel comercial com área superior a 500 m².
IG-3	Serviços públicos de saúde: unidades de postos de saúde, unidades de pronto atendimento, hospitais.
IG-4	Serviços especiais: unidades de serviços públicos voltados à segurança, saneamento e outros casos 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 - 05

InG	INSTITUIÇÕES NÃO GOVERNAMENTAIS: considera-se atividade de instituição não governamental a utilização do espaço urbano com a finalidade específica de abrigar associações do terceiro setor, da sociedade civil, que se declarem com finalidades públicas e sem fins lucrativos e que desenvolvam ações em diferentes áreas de apoio à sociedade.
InG-1	Atividades não governamentais de âmbito local: empresas com domicílio fiscal enquadrado como imóvel comercial com área inferior a 500 m².
InG-2	Atividades não governamentais de âmbito geral: empresas com domicílio fiscal enquadrado como imóvel comercial com área entre 500 m² e 2.000 m².
InG-3	Atividades não governamentais de grande porte: empresas com domicílio fiscal enquadrado como imóvel comercial com metragem superior a 2.000 m².

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 e ou de acondicionamento na produção de bens intermediários, de capital ou de consumo, exercidos por pessoa física ou jurídica, e classificados conforme seu porte, intensidade e impacto urbanístico.

TABELA DE ATIVIDADES - 06

IND	INDUSTRIAIS
IND-1	Indústria de âmbito local: atividades que, em razão de sua natureza, possam ser compatíveis com os padrões do uso misto (M), considerando os níveis de incomodidade relacionados às condições de instalação, funcionamento e à área edificada utilizada. O enquadramento nesta categoria será permitido apenas para empresas com domicílio fiscal enquadrado como imóvel comercial com metragem inferior a 200 m².
IND-2	Indústria de âmbito geral de pequeno porte: atividades que, em razão de sua natureza, possam se adequar aos padrões dos demais usos não residenciais (NR), considerando os níveis de incomodidade relacionados às condições de instalação, funcionamento e à área edificada utilizada. O enquadramento nesta categoria será permitido exclusivamente para empresas com domicílio fiscal enquadrado como imóvel comercial com metragem inferior a 500 m².
IND-3	Indústria de âmbito geral de médio porte: atividades que, em razão de sua natureza, condições de funcionamento e área edificada utilizada, demandem a fixação de padrões específicos quanto à localização, ao grau de incomodidade e ao potencial de poluição ambiental, sendo que a empresa solicitante deverá apresentar um detalhamento das atividades a serem por ela executadas.
IND4	Indústria de âmbito geral de grande porte ou impacto: atividades industriais, de produção, criação ou prestação de serviços cujo exercício possa representar risco ou prejuízo à saúde, à segurança, ao bem-estar coletivo ou à integridade da flora e da fauna regionais.

Parágrafo único. Considerando o processo produtivo adotado e os níveis de incomodidade definidos na Tabela de Atividades, as atividades industriais (IND) classificam-se da seguinte forma:

I - Usos industriais de âmbito local e de pequeno porte - IND1 e IND2: atividades industriais leves, com processos simples e baixo potencial de incômodo, capazes de compatibilizar-se com padrões de usos residenciais (R) e mistos (M), desde que atendidas condições adequadas de instalação, operação e controle ambiental;

II - Usos industriais de médio porte toleráveis - IND3: atividades industriais de impacto moderado, compatíveis com padrões de usos não residenciais (NR), condicionadas ao atendimento de requisitos específicos de mitigação de ruídos, tráfego, resíduos e demais parâmetros de incomodidade;

III - Usos industriais de médio e grande porte geradores de incômodos - IND3 e IND4: atividades que envolvam processos produtivos com potencial de gerar ruídos, vibrações, tráfego intenso, odores, resíduos ou outros impactos que demandem controle rigoroso de localização, padrões especiais de instalação e medidas de mitigação ambiental;

IV - Usos industriais de médio e grande porte ou impactantes - IND3 e IND4: atividades industriais cujo desenvolvimento possa oferecer risco ou prejuízo à saúde pública, à segurança, ao bem-estar coletivo ou ao meio ambiente, incluindo efeitos sobre a fauna, flora e recursos naturais, exigindo critérios específicos de licenciamento e zoneamento.

Art. 82. 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. 83. Para fins de localização e compatibilização urbanística, os usos e atividades serão classificados por níveis de incomodidade, conforme padrões estabelecidos nas tabelas e quadros anexos a esta Lei, que determinam os limites máximos admissíveis para cada tipo de impacto.

Parágrafo único. Considera-se incomodidade o conjunto de efeitos negativos que um uso ou atividade pode gerar sobre seu entorno, decorrentes das características físicas, operacionais e sociais do local, capazes de afetar adversamente o bem-estar da vizinhança.

Art. 84. Os fatores de incomodidade a que se refere o art. 83 definem-se da seguinte forma:

I - Poluição Sonora: emissão de ruídos/sons decorrentes de equipamentos, veículos, exercício de atividades em estabelecimentos não residenciais, atividades operacionais ou afins, capazes de ultrapassar os limites estabelecidos pelas normas técnicas e causar desconforto à vizinhança;

II - Poluição Atmosférica: emissão de partículas, gases, vapores, odores ou energia que alteram as características da atmosfera e comprometam a qualidade do ar, resultantes de processos de produção, combustão ou operação;

III - Poluição Hídrica: lançamento de efluentes ou substâncias que alterem a qualidade da água, o sistema de drenagem ou o funcionamento da rede coletora de esgoto;

IV - Geração de Resíduos Sólidos: produção, manipulação, tratamento, estocagem ou disposição de resíduos que possam representar risco ao meio ambiente, à saúde ou à segurança pública;

V - Vibração: transmissão de impactos mecânicos gerados por máquinas, equipamentos ou fluxos operacionais capazes de causar desconforto, danos estruturais ou perturbação à vizinhança;

VI - Risco e Segurança: atividades que, pela sua natureza ou operação, demandem controle especial por envolverem risco potencial a pessoas, ao patrimônio ou ao ambiente, incluindo armazenamento de materiais perigosos ou atividades com protocolos especiais de segurança.

Art. 85. Os usos e as atividades serão enquadrados nos seguintes níveis de incomodidade:

I - N1 - Não Incômodo (Nível I): usos residenciais e usos não residenciais ou mistos que não gerem impacto perceptível ao entorno nem interfiram negativamente no meio ambiente urbano.

II - N2 - Incômodo Moderado (Nível II): usos não residenciais, residenciais ou mistos, compatíveis com áreas residenciais e mistas, desde que cumpram requisitos de controle operacional e limitação de impactos, condicionados obrigatoriamente a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), se enquadrados nos arts. 114 e 115, desta Lei Complementar;

III - N3 - Incômodo Significativo (Nível III): usos não residenciais que apresentam impacto perceptível, porém compatível com áreas mistas e setores de transição, conforme parâmetros de mitigação definidos nesta lei, condicionados obrigatoriamente a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), se enquadrados nos arts. 114 e 115 desta Lei Complementar;

IV - N4 - Incômodo Elevado (Nível IV): usos não residenciais de maior impacto, cujo funcionamento requer áreas específicas da cidade, com restrições de localização, acessos controlados e medidas de mitigação mais rigorosas, condicionados obrigatoriamente a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), se enquadrados nos arts. 114 e 115, desta Lei Complementar;

V - N5 - Alto Impacto (Nível V): usos industriais, não residencial e atividades correlatas que gerem incomodidade elevada ou potencial nocividade ambiental, sendo incompatíveis com áreas residenciais e mistas, condicionados obrigatoriamente a Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e licenciamento ambiental específico.

Art. 86. 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. 87. Os usos e as atividades Não-Incômodo - Nível I e o Incômodo Moderado - Nível II poderão se instalar em toda a Macrozona Urbana, observadas as demais disposições desta lei.

Art. 88. Os usos e atividades de incômodo significativo - nível "N3", somente poderão se localizar na ZAC IV - B.

Parágrafo único. Para fins de implantação em outras áreas dependerá de análise específica e/ou regulamentação.

Art. 89. Os usos e atividades incômodo nível IV deverão se localizar:

I - ao longo da BR 101 na ZAC IV - B, nos seguintes trechos:

a) na Avenida Marginal Leste, no Bairro Várzea do Ranchinho;
b) na Avenida Marginal Oeste, nos Bairros Municípios e Vila Real;
c) nas Avenidas Marginais Leste e Oeste, no Bairro Nova Esperança.

II - em outra localização, somente mediante análise específica.

Art. 90. Os usos e atividades de incômodo nível "N5" somente poderão se instalar mediante análise específica de comissão técnica e aprovação do Conselho da Cidade.

Seção III
Da Distribuição Dos Usos Por Interferência no Tráfego

Art. 91. Para fins desta Lei, são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego (UGIT) todas as edificações, instalações ou empreendimentos, de caráter permanente ou temporário, que, em razão da natureza, porte ou intensidade das atividades desenvolvidas, gerem acréscimo significativo nos fluxos de veículos, pedestres, ciclistas ou cargas, acarretando impacto relevante na circulação da via pública e demandando medidas de mitigação, tais como áreas de estacionamento, operações de carga e descarga, embarque e desembarque e outras formas de organização da mobilidade.

§ 1º A classificação dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego (UGIT) observará os critérios e parâmetros definidos na Tabelas de Vagas, Anexo VI da presente Lei, bem como demais normas técnicas e instrumentos complementares de mobilidade urbana e de uso do solo.

§ 2º Consideram-se Usos Geradores de Interferência no Tráfego (UGIT), dentre outros:

I - Geradores de carga e descarga, caracterizados por atividades que demandem circulação ou permanência significativa de veículos de transporte de mercadorias, inclusive para abastecimento, distribuição ou logística;

II - Geradores de embarque e desembarque, compreendendo atividades que concentrem circulação de passageiros e demandem áreas específicas para parada, espera, transbordo ou transferência modal;

III - Geradores de tráfego de pedestres e/ou ciclistas, incluindo empreendimentos que atraiam intenso fluxo de pessoas, exigindo adequações no sistema de circulação, travessias, calçadas e segurança viária;

IV - Caracterizados como Polos Geradores de Tráfego (PGT), definidos como empreendimentos ou atividades de médio/grande porte ou elevada atratividade, capazes de produzir impactos no sistema viário no entorno, conforme critérios estabelecidos

nesta Lei e demais normas técnicas aplicáveis;

V - Caracterizados como Empreendimentos de Impacto de Vizinhança (EIV), assim definidos nos termos do Estatuto da Cidade e da legislação municipal pertinente, cuja implantação ou ampliação gere impactos urbanísticos significativos, especialmente aqueles relacionados à circulação de veículos, pedestres, ciclistas, transportes públicos, acessibilidade, carga e descarga ou demanda por estacionamento.

Art. 92. Para fins desta Lei, são considerados Polos Geradores de Tráfego:

I - edificação ou conjunto de edificações multifamiliares, com área computável superior a 3.000 m2 (três mil e metros quadrados) ou com 40 (quarenta) ou mais vagas de estacionamento;

II - edificação destinada a usos não residenciais ou misto, com 20 (vinte) ou mais vagas de estacionamento;

III - os empreendimentos ou estabelecimentos não residenciais que, pela natureza ou porte de suas atividades, influenciem o sistema viário do bairro em que se inserem ou, de bairros lindeiros, ou que atraiam viagens em escala municipal ou metropolitana, exigindo avaliação específica de seus impactos no sistema viário.

§ 1º Os empreendimentos e estabelecimentos serão classificados, em função de sua natureza, em categorias de Polos Geradores de Tráfegos ou de impacto na vizinhança de acordo com esta Lei.

§ 2º O órgão municipal competente para análise e aprovação de projetos poderá exigir o enquadramento como Polo Gerador de Tráfego (PGT) de qualquer edificação permanente ou temporária que, mesmo sem atender aos limites previstos nos incisos deste artigo, apresente potencial de geração de viagens capaz de comprometer o funcionamento do sistema viário local.

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

§ 4º O Estudo de Pólo Gerador de Tráfego - PGT será submetido à análise de servidor técnico habilitado na área de Engenharia de Tráfego.

§ 5º Os empreendimentos residenciais ou mistos não enquadrados como Geradores de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme arts. 114 e 115, da presente Lei Complementar, passarão por avaliação simplificada quanto à acessibilidade do empreendimento e do entorno, através de análise técnica quanto ao atendimento das normas de acessibilidade.

Art. 93. 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

art. 90 da presente Lei, deverão adaptar-se de forma a atender o disposto quanto ao estacionamento fixado nesta Lei.

§ 1º Quando não houver disponibilidade da área no terreno edificado ou a ser edificado nos termos do § 4º, 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.

§ 4º Os empreendimentos unicamente comerciais poderão ser construídos até o limite do embasamento da zona a qual estiver inserido, devendo adequar-se em relação as vagas de garagens o que preceitua o § 1º

Art. 94. 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. 95. Empreendimento classificado como Polo Gerador de Tráfego (PGT) e de Impacto de Vizinhança (EIV), deverá possuir área de acumulação de veículos, anexa à área de acesso ao estacionamento, e anterior à guarita de controle ou portão, não podendo ser considerado a área de passeio público.

Parágrafo único. A determinação do número de vagas para a área de acumulação será realizada no estudo do Polo Gerador de Tráfego (PGT) ou no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), se este for necessário para o empreendimento.

Art. 96. O sistema de circulação interna dos empreendimentos deverá ser dimensionado de modo a permitir todas as manobras necessárias dos veículos e a garantir, para cada unidade autônoma (apartamentos, salas, lojas e escritórios), o acesso exclusivo às vagas a ela vinculadas, assegurando fluidez, segurança e compatibilidade com o uso previsto.

§ 1º As dimensões mínimas para cada vaga para veículos comuns são 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) por 5,00 m (cinco metros).

§ 2º O estacionamento e a guarda de veículos deverão dispor de acessos adequados, dispositivos luminosos/sonoros e sinalização interna, incluindo sinalização horizontal e vertical, iluminação e elementos de segurança e orientação do tráfego, conforme normas técnicas aplicáveis e diretrizes do órgão municipal competente.

Art. 97. Deverão ser reservadas vagas para veículo de pessoa com deficiência, pessoa idosa, bem como vagas para motocicletas, observando a porcentagem em relação à quantidade necessária de vagas para os demais usos, observando a Tabela de Vagas (Anexo VI).

§ 1º O arredondamento do cálculo de número de vagas será feito considerando-se o número imediatamente superior e não inferior a 01 (uma) vaga.

§ 2º As vagas deverão respeitar as dimensões e as sinalizações conforme resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN).

Art. 98. Os rebaixos de meio-fio destinados ao acesso a estacionamentos e/ou garagens serão permitidos no limite máximo de dois por testada, com largura máxima de 6,00 m (seis metros) cada.

§ 1º A soma das larguras dos rebaixos, por testada, não poderá exceder 50% (cinquenta por cento) da dimensão total da testada.

§ 2º A distância mínima entre os rebaixos deverá ser de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros).

§ 3º O rebaixo de meio-fio deverá estar localizado a no mínimo 5,00 m (cinco metros) do alinhamento do meio-fio da esquina.

§ 4º Na implantação do(s) rebaixo(s) de guias deverão ser observadas as normas de acessibilidade e de regulamentação de trânsito.

§ 5º Mediante avaliação e manifestação da Comissão Permanente de Estudos de Impacto de Vizinhança (CEIV) poderão ser definidas soluções técnicas para a implantação de rebaixo(s) de guias de acesso/saída de empreendimentos, a fim de dar maior fluidez e segurança ao trânsito local, levando em consideração os fluxos e/ou níveis de serviço da via.

§ 6º O rebaixamento de guias poderá ser de até 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) ainda que exceda a porcentagem fixada no "caput" do presente artigo, quando se tratar de:

I - residência unifamiliar;

II - demais usos, desde que o acesso seja destinado a uma única faixa de circulação e o estacionamento tenha capacidade máxima de 60 (sessenta) veículos.

Art. 99. 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.

§ 1º Nos casos de rampas bidirecionais, a largura mínima deverá ser de 5,0 m (cinco metros) e inclinação máxima de 20% (vinte por cento).

§ 2º Quando, por condições específicas do projeto, a largura adotada for inferior ao mínimo estabelecido, ou a inclinação tiver uma variação acima do permitido, o responsável técnico deverá apresentar atestado técnico, devidamente justificado, demonstrando a viabilidade operacional, a segurança e a conformidade técnica da solução proposta.

Art. 100. Os acessos para veículos e pedestres devem ser independentes e de acordo com as normas de acessibilidade.

Art. 101. Nos edifícios residenciais multifamiliares, quando o número de vagas de estacionamento for superior a 80 (oitenta) e em edificações com usos mistos ou não residenciais com vagas de estacionamento superior a 50 (cinquenta), a entrada e saída de veículos poderão ser feitas por um único acesso duplo com largura livre mínima de 6,0 m (seis metros) ou por acessos distintos.

Parágrafo único. As edificações que contemplarem o número total de vagas igual ou superior aos valores descritos no caput deverão possuir área de acumulação, com a dimensão mínima do equivalente a uma vaga [5,00 m (cinco metros) de comprimento], em espaço interno ao lote, sem bloquear o passeio/calçada/logradouro público.

Art. 102. 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. 103. 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.

Parágrafo único. Todas as despesas decorrentes da análise, emissão de diretrizes, vistorias, estudos técnicos, adequações ou demais procedimentos necessários correrão por conta do interessado, não gerando qualquer ônus ao Poder Público.

Art. 104. O responsável pela edificação classificada como Polo Gerador de Tráfego deverá protocolar ao órgão responsável pedido de Certidão de Diretrizes Viárias (CDV), apresentando pelo menos as seguintes informações:

I - características e dimensionamentos dos acessos de pedestres e veículos, incluindo detalhamentos cotados de:

a) rebaixo(s) de meio-fio;

b) passeios, sinalização tátil (respeitando as diretrizes das NBR`s 9050 e 16537, indicando distância entre a borda da sinalização tátil de direcionamento e obstáculos -

postes, paredes, vegetação, paraciclos, rebaixamento de guias, rampas, etc); e,

c) áreas de acumulação, de aceleração/desaceleração (quando houver).

II - características e dimensionamento das áreas de embarque/ desembarque e de carga/descarga;

III - previsão, dimensionamento, disposição de vagas de estacionamento, incluindo as sinalizações das vagas PNE, idosos, motos, carga/descarga e embarque/desembarque, conforme Manual de Sinalização do CONTRAN;

IV - descrição do(s) impacto(s) do Polo Gerador de tráfego sobre o sistema viário e transportes, considerando o entorno, nas fases de implantação e operação do empreendimento;

V - indicação de medidas mitigadoras, através de obras e/ou serviços para a minimização do impacto negativo no sistema viário e no seu entorno.

Art. 105. O pedido de Certidão de Diretrizes Viárias (CDV) previsto na presente Lei, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento devidamente assinado;

II - formulário padrão para coleta de dados do Polo Gerador de Tráfego, cujo modelo será fornecido pelo órgão responsável, preenchido, assinado e rubricado em todas as páginas pelo proprietário e/ou seu representante legal e pelo responsável técnico;

III - plantas de situação, localização/implantação e de estacionamentos, em formato digital, em escala padrão e legível, com a localização do imóvel e dos principais logradouros públicos de acesso ao mesmo e, detalhamentos conforme solicitações do art. 104 (previsão dos acessos de veículos e de pedestres, localização, dimensionamento e distribuição das vagas de estacionamento, das vias, passeios e circulação interna, das áreas de embarque/desembarque e carga/descarga, etc);

IV - Comprovante de pagamento de taxas de análise de estudos de diretrizes para Polos Geradores de Tráfego.

Art. 106. O pedido de alvará de licença para construção a ser fornecido pelo órgão competente deverá ser instruído, com a Certidão de Diretrizes Viárias específica prevista nos arts. 104 e 105.

Parágrafo único. Para as mudanças de uso que tornem a edificação um Polo Gerador de Tráfego, aplicam-se as mesmas regras do caput.

Art. 107. O prazo de validade da Certidão de Diretrizes Viárias será de 180 (cento e oitenta) dias, contando da data de expedição da mesma.

Art. 108. Se durante a análise do pedido de aprovação ocorrer alteração do número de vagas de estacionamento, em número não superior a 5% (cinco por cento) do número exigido pela legislação vigente, não será necessária a apresentação de nova Certidão de Diretrizes Viárias.

Art. 109. A expedição do Alvará de Habite-se (Habite-se ou Auto de Conclusão da Obra) dependerá do atendimento das exigências previstas na Certidão de Diretrizes Viárias.

Art. 110. O responsável pela edificação objeto de Certidão de Diretrizes Viárias previstas no artigo anterior da presente Lei deverá apresentar o detalhamento do projeto para cumprimento das mencionadas diretrizes, submetendo à apreciação do órgão responsável, quando se tratar de empreendimento Polo Gerador de Tráfego (PGT).

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. 111. Para fins de aplicação desta lei, as vias que constituem o sistema viário da Macrozona Urbana fazem parte da Hierarquização Viária Municipal, definida no Mapa do Sistema Viário e constante da Tabela do Sistema Viário, ambos integram esta Lei Complementar através dos Anexos VII e VIII, respectivamente, e classificam-se conforme sua funcionalidade em:

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 - Ciclovia;

XI - V11 - Via Exclusiva Pedestre;

XII - V12 - Via Especial.

Parágrafo único. Além do Mapa do Sistema Viário está prevista a implantação de outras vias, conforme o Mapa de Diretrizes Viárias (Anexo VII A).

Art. 112. As alterações dos parâmetros de recuos vinculados ao Sistema Viário poderão ser promovidas por meio de Decreto do Poder Executivo, quando devidamente justificadas e previamente aprovadas pela Câmara Técnica Municipal de Planejamento Urbano, nos termos dos arts. 192 a 195 da Lei Complementar nº 130/2025.

Seção IV
Dos Empreendimentos de Impacto e do Estudo de Impacto de Vizinhança (eiv)

Art. 113. Para efeitos desta Lei, consideram-se empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, geradores de impacto à vizinhança aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, através de:

I - sobrecarga à infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e/ou telecomunicações;

II - repercussão ambiental significativa provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou na paisagem urbana e patrimônio natural circundante;

III - alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem estar;

IV - alteração das propriedades físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente;

V - prejuízo ao patrimônio cultural e/ou natural do município.

Parágrafo único. Os empreendimentos e atividades considerados geradores de impacto à vizinhança são denominados "empreendimentos de impacto" e, para aprovação, licença para construção, mudança de uso, ampliação ou funcionamento será exigida a aplicação do instrumento urbanístico "Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança" (EIV).

Art. 114. São considerados empreendimentos de impacto que:

I - possuam área de estacionamento com mais de 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados) ou mais de 200 (duzentas) vagas de estacionamento;

II - sejam residenciais multifamiliar ou mistos e possuam área construída total superior a 20.000 m2 (vinte mil metros quadrados) e/ou mais de 80 (oitenta) unidades

autônomas;

III - sejam não residenciais e possuam área construída igual ou superior a 5.000 m2 (cinco mil metros quadrados);

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, incluindo os usos e atividades classificados como incômodo nível IV e V;

V - estejam localizados nas Zonas Especiais de Interesse Turístico (ZEIT) independentemente da atividade implantada e da área construída, exceto edificação unifamiliar única.

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

Art. 115. Independentemente do disposto no art. 114, são considerados empreendimentos de impacto:

I - shopping centers;

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

III - transportadoras;

IV - garagens ou estacionamentos de veículos de transporte de passageiros;

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

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

VII - centros/parques de diversões, autódromos, hipódromos, aeródromos, motódromos, kartódromos e estádios esportivos;

VIII - cemitérios, necrotérios e crematórios;

IX - matadouros, abatedouros e indústria pesqueira;

X - estabelecimentos prisionais/carceragem ou similares;

XI - quartéis militares e de corpos de bombeiros;

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

XIII - postos de comercialização de combustíveis, depósitos de inflamáveis, tóxicos e

equiparáveis;

XIV - supermercados e hipermercados;

XV - casas noturnas, clubes, restaurantes e bares com música ao vivo, casas de shows e assemelhados;

XVI - subestações de energia elétrica;

XVII - hospitais com área igual ou superior à 2.000,00 m2 (dois mil metros quadrados);

XVIII - clínicas de tratamento psiquiátrico ou de dependentes químicos com área igual ou superior à 2.000,00 m2 (dois mil metros quadrados);

XIX - agências bancárias com área superior a 500 m2 (quinhentos metros quadrados);

XX - jardins zoológicos, botânicos, parques oceanográficos, parques ecológicos, parques temáticos e similares;

XXI - instituições de ensino fundamental e/ou médio com área total igual ou superior a 2.500,00 m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados);

XXII - instituições de ensino infantil com área igual ou superior à 1.000,00 m2 (um mil metros quadrados);

XXIII - instituições de ensino superior com área igual ou superior à 1.000,00 m2 (um mil metros quadrados);

XXIV - locais de reunião de público, incluindo casas de espetáculo, casas de festas, buffet, cinemas, museus, teatro, templos religiosos e outras atividades assemelhadas com capacidade de lotação igual ou superior a 500 (quinhentas) pessoas;

XXV - estacionamento para ônibus;

XXVI - edifícios-garagem;

XXVII - locais de práticas esportivas, inclusive os destinados à prática de padel, tênis, beach tennis ou modalidades similares, com duas ou mais quadras;

XXVIII - marinas;

XXIX - clínicas veterinárias, hotel pet, creche pet, hospitais veterinários ou centro de zoonoses com área construída igual ou superior a 500 m2 (quinhentos metros quadrados);

XXX - concreteiras.

§ 1º Define-se como área do empreendimento toda e qualquer área utilizada para desenvolver as atividades econômicas, como: salas, cozinhas, corredores, banheiros, quartos, elevadores, áreas de lazer, lavanderias, estacionamentos, áreas de manobra, áreas para armazenagens de produtos e containers a céu aberto e outros espaços não especificados.

§ 2º Além dos empreendimentos ou atividades econômicas definidas nesta Seção, outros poderão ser enquadrados como sujeitos a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança conforme sua natureza e/ou tratamento específico, mediante parecer técnico da CEIV.

§ 3º Poderá ser exigido Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança Simplificado, mediante regulamentação através de Decreto Executivo.

§ 4º Os empreendimentos citados nos incisos III, IV, V, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVIII, XIX, XXI, XXII, XXIII, XXV, XXVI e XXVII poderão ser objeto de elaboração de estudo de impacto de vizinhança simplificado.

§ 5º O estudo de impacto de vizinhança simplificado de que trata o parágrafo anterior será regulamentado através de Decreto Executivo.

§ 6º Além dos empreendimentos citados no § 4º, serão objeto de elaboração de estudo de impacto de vizinhança simplificado:

I - condomínio edilício horizontal entre 10 (dez) e 20 (vinte) unidades autônomas;

II - condomínio de lotes entre 10 (dez) e 20 (vinte) lotes;

III - empreendimentos de moradia social (Habitação de Interesse Social - HIS) ou moradia popular (Habitação de Mercado Popular - HMP);

IV - empreendimentos públicos, equiparados ou derivados de concessão pública; e,

V - em empreendimentos que sejam residenciais multifamiliar ou mistos, com 80 (oitenta) a 100 (cem) unidades autônomas, desde que possuam área construída total inferior a 20.000 m2 (vinte mil metros quadrados).

§ 7º Todos os empreendimentos que necessitarem de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverão apresentar também Licenciamento Ambiental adequado à legislação vigente.

Art. 116. O EIV será exigido para aprovação de projetos ou de modificação ou ampliação sempre que a área for maior do que 30% (trinta por cento) da área de projeto inicial que

se enquadre em quaisquer das disposições desta Seção.

§ 1º Em empreendimentos aprovados anteriormente à publicação desta Lei Complementar, que não foram considerados de impacto conforme o inciso II, do art. 53, da Lei Municipal nº 2794/2008, quando da substituição de projeto, seja por acréscimo de área e/ou por outras alterações, se não atingir área superior à 25.000 m2 (vinte e cinco mil metros quadrados) e/ou não exceder a 100 (cem) unidades autônomas, não será obrigado a aprovar EIV.

§ 2º A disposição no § 1º não dispensa a aprovação de EIV em caso instalação de atividade(s) consideradas de impacto.

TÍTULO V
DA DISCIPLINA DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 117. Para o cumprimento dos controles estabelecidos deverão ser observados os zoneamentos e obedecidos parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo conforme Tabelas de Parâmetros Urbanísticos (Anexos IX, X, XI e XIII), Tabela do Sistema Viário (Anexo VIII), Tabela de Vagas (Anexo VI), Tabela de Recuos (Anexo XII) partes integrantes desta Lei Complementar na forma de anexos.

Parágrafo único. Para fins de uso e ocupação do solo deverão ser observados os seguintes parâmetros:

I - macro e microzoneamento;

II - uso;

III - atividades;

IV - dimensões do lote/gleba;

V - gabaritos;

VI - afastamentos e recuos;

VII - taxa de ocupação;

VIII - coeficiente de aproveitamento (CA) - básico, máximo;

IX - vagas de estacionamento;

X - pé direito livre;

XI - taxa de permeabilidade do solo;

XII - taxa de cobertura vegetal;

XIII - reserva para reúso/contenção de águas pluviais ou servidas;

XIV - áreas privativas mínimas;

XV - quantidade máxima de unidades (QMU);

XVI - fator "K";

XVII - lote mínimo;

XVIII - altura máxima da edificação; e,

XIX - índice de confortabilidade (ICON).

Art. 118. A quantidade máxima de unidades (QMU), que trata sobre o número máximo de unidades autônomas, será calculado através da seguinte fórmula:

QMU: (ATT x (CB + ON + OUT OP_UC + TPC + TDC))/FATOR K.

Sendo:

ATT: Área Total do Terreno
CB: Coeficiente Básico
ON: Outorga Onerosa
OUT OP_UC: Outorga Onerosa de Operação Urbana Consorciada
TPC: Transferência do Potencial Construtivo
TDC: Transferência do Direito de Construir
K: Fator K.

CAPÍTULO II
DOS USOS E APLICAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I
Dos Parâmetros Urbanísticos Para o Uso Residencial

Subseção I
Do Uso Residencial Unifamiliar Isolada (r1)

Art. 119. 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 Parâmetros Urbanísticos, se escriturados até a data de aprovação do Plano Diretor, não podendo ser inferior a 125 m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos definidos para cada microzoneamento e as disposições legais aplicáveis.

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

Subseção II
Do Uso Residencial Multifamiliar Semi-isoladas (r1-h/v)

Art. 120. Para fins desta Lei, os usos multifamiliares semi-isolados podem ser:

I - casas geminadas: edificações em mesmo lote, com duas ou mais residências que são construídas de forma contígua horizontalmente, compartilhando, no mínimo, uma parede, estrutura e telhado e, cada unidade deve possuir acesso e áreas privativas independentes (como hidrômetro, energia elétrica, etc.); e,

II - sobrepostas verticalmente: edificações em mesmo lote, com duas ou mais residências que são construídas sobrepostas verticalmente (em pavimentos diferentes) e, cada unidade deve possuir acesso e áreas privativas independentes (como hidrômetro, energia elétrica, etc.).

Parágrafo único. O acesso ao estacionamento/garagem de cada unidade autônoma deverá ser isolado e direto para a via pública.

Art. 121. Para o uso residencial multifamiliar semi-isolado é exigida frente mínima de 6,00 m (seis metros) para cada edificação.

Parágrafo único. Permite-se que em terrenos existentes, se escriturados até a data de aprovação do Plano Diretor vigente, com frente entre 11,50 m (onze metros e meio) e 12,00 m (doze metros) de testada, sejam implantadas até duas unidades autônomas.

Art. 122. Para o uso multifamiliar de edificações semi-isoladas aplicam-se parâmetros urbanísticos de "R1" definidos para cada microzoneamento.

Subseção III
Do Uso Residencial Multifamiliar Vertical (r2)

Art. 123. Para o uso residencial multifamiliar vertical aplicam-se parâmetros urbanísticos

definidos para cada microzoneamento, conforme os anexos X, XI e XII e as disposições legais aplicáveis.

§ 1º Deverão ser observadas as disposições do Título IV, do Capítulo I, Seção III - Da Distribuição dos Usos por Interferência no Tráfego.

§ 2º Os abrigos coletivos cobertos e/ou vagas de estacionamento descobertas deverão obedecer aos recuos previstos em Lei.

Art. 124. O projeto de implantação do empreendimento deverá ainda prever:

I - vagas de estacionamento deverão atender às disposições da Lei, as diretrizes da Certidão de Diretrizes Viárias ou resultantes da análise de Estudo de Impacto de Vizinhança, quanto à sinalização, acessos e circulação (interna e externa), interferências nos passeios e acessos às vias;

II - ajardinamento, arborização (no lote e no passeio/via) e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

III - sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos de acordo com as normas vigentes;

IV - local para coleta de lixo e central de gás, que não poderão estar situados no recuo obrigatório exigido pela legislação;

V - na "ZAC I" para terrenos com até 750,00 m2 (setecentos e cinquenta metros quadrados) o afastamento de fundos calculado poderá ser de 80% (oitenta por cento) do afastamento apurado nas laterais e, a transferência de potencial construtivo não será considerada para efeito do cálculo dos afastamentos;

VI - para a altura máxima da edificação, a que se refere o caput, não serão computadas as projeções de casas de máquinas de elevadores, caixas d`água, chaminés e outros elementos construtivos que tecnicamente são obrigatórios e, que não são de uso residencial ou não residencial;

VII - em "ZAC I" a taxa de permeabilidade poderá ser natural ou induzida, neste último, desde que apresentados memorial e cálculos comprovando a aplicabilidade técnica; e,

VIII - nos terrenos de esquina, o autor do projeto arquitetônico deverá indicar expressamente, no projeto, o local correspondente à frente da edificação, definindo a respectiva fachada principal, bem como, em posição oposta, o local correspondente aos fundos da edificação projetada e, por exclusão, a área lateral será aquela não caracterizada como recuo frontal ou de fundos, devendo atender ao recuo lateral previsto na legislação urbanística vigente.

Seção II
Do Uso Não Residencial (nr)

Art. 125. Para uso não-residencial (NR) aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos para cada microzoneamento.

§ 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 Vagas a área do recuo frontal obrigatório.

§ 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 interrupção da atividade.

Seção III
Dos Usos Mistos (m1, M2)

Art. 126. O uso misto divide-se em dois tipos:

I - Misto 1 (M1): quando o uso é caracterizado pela coexistência, no mesmo empreendimento, de usos residencial e não residencial, sendo NR no térreo e/ou mezanino (máx. 50%) e, NR com área não computável; e,

II - Misto 2 (M2): quando o uso é caracterizado pela combinação das atividades residencial e não residencial (NR no embasamento e/ou torre quando área computável).

Art. 127. Para o uso misto aplicam-se os parâmetros urbanísticos definidos para cada microzoneamento, observando-se as diferenças dos usos M1 e M2.

Seção IV
Dos Parâmetros Urbanísticos Para o Usos Especiais

Subseção I
Dos Usos Especiais Sujeitos à Restrições de Localização

Art. 128. A atividade do tipo "motel" só poderá se localizar nas ZAC IV - A.

Art. 129. A área mínima do lote para implantação da atividade do tipo "motel" deverá ser de 2.000 m2 (dois mil metros quadrados), obedecidas demais disposições desta Lei.

Art. 130. É vedada a construção de cemitérios em áreas residenciais, próximas de APPs e de Mata Atlântica.

Parágrafo único. Para fins de permissão a área deve ser analisada, levando em consideração as condições ambientais, de solo de baixa permeabilidade, lençol freático profundo e aprovada pela Câmara Técnica Municipal de Planejamento Urbano, nos termos dos arts. 192 a 195 da Lei Complementar nº 130/2025.

Subseção II
Do Estacionamento Privado de Uso Público

Art. 131. O Estacionamento Privado de Uso Público (EPP) destina-se a absorver a demanda de estacionamento gerada pelo próprio empreendimento, fluxo de visitantes e pelos usuários das unidades não residenciais.

§ 1º A exigência prevista no caput aplica-se igualmente às reformas que impliquem acréscimo de área construída, hipótese em que o projeto deverá incorporar solução adequada de Estacionamento Privado de Uso Público.

§ 2º Poderá também ser explorado economicamente como estacionamento rotativo, devendo para tanto, seguir todas as normas legais da atividade comercial.

§ 3º As regras previstas neste artigo aplicam-se também aos EPP`s já edificados ou em construção.

§ 4º As edificações que adotarem subsolo destinado à exploração de estacionamento aberto ao público farão jus à redução de 20% (vinte por cento) sobre o valor unitário por metro quadrado da Outorga Onerosa (Solo Criado).

§ 5º Os pavimentos destinados ao estacionamento privado de uso público, mencionados neste artigo, terão redução de 50% (cinquenta por cento) na base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Art. 132. O Estacionamento Privado de Uso Público caracteriza-se como pavimento específico da edificação destinado à função de estacionamento, observadas as seguintes condicionantes:

I - o pavimento destinado ao Estacionamento Privado de Uso Público deverá manter sua função exclusiva de estacionamento, sendo vedada a alteração de uso que comprometa sua finalidade urbanística;

II - as vagas integrantes do Estacionamento Privado de Uso Público não poderão possuir matrículas individualizadas, devendo o EPP possuir matrícula única, hipótese em que deverá constar, por averbação na respectiva matrícula, a destinação permanente da vaga como Estacionamento Privado de Uso Público, vinculando-a às regras desta Lei e à sua função de uso público ou coletivo; e,

III - será admitida a utilização de até 35% (trinta e cinco por cento) da área do pavimento destinado ao Estacionamento Privado de Uso Público para a implantação de

fachada ativa, usos comerciais de apoio, serviços compatíveis com a função do estacionamento, bem como para a instalação de estruturas técnicas da edificação, tais como casas de máquinas, centrais técnicas, áreas de apoio operacional e instalações prediais.

Parágrafo único. Será facultada a operação do Estacionamento Privado de Uso Público em regime rotativo voltado ao público em geral, desde que não seja comprometida a função principal de absorção da demanda de estacionamento dos visitantes e usuários das unidades comerciais do próprio empreendimento.

Art. 133. A implantação de Estacionamento Privado de Uso Público será obrigatória para os empreendimentos verticais (composto de embasamento e torre) em terrenos com área igual ou superior a 2.500,00 m2 (dois mil e quinhentos metros quadrados), localizados em ZAC I (A, B, C) e em empreendimentos, mistos ou não residenciais, localizados nos Corredores de Desenvolvimento.

Parágrafo único. Nos demais imóveis localizados nas ZAC I e também nos Corredores de Desenvolvimento a implantação de Estacionamento Privado de Uso Público será permitido em terrenos com área superior a 750,00 m2 (setecentos e cinquenta metros quadrados), observadas as disposições desta Lei Complementar.

Art. 134. Para a emissão do "Habite-se", o empreendimento deverá comprovar a efetiva implantação e operacionalização do EPP, conforme o projeto aprovado e nos termos desta Lei Complementar.

Subseção III
Do Incentivo às Edificações Destinadas a Exploração de Estacionamento de Veículos ao Público

Art. 135. Para as edificações destinadas a exploração unicamente para estacionamento de veículos, isoladamente ou em edificação de uso misto (M1), 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: 400,00 m2 (quatrocentos metros quadrados);
b) gabarito: livre;
c) afastamentos e recuos: aplicar os previstos para o respectivo microzoneamento, conforme Tabela de Parâmetros Urbanísticos;
d) coeficientes de aproveitamento: os mesmos definidos para o respectivo microzoneamento; e

e) altura de passagem: mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), totalmente livre de qualquer obstáculo.

III - as edificações destinadas à exploração de estacionamento de veículos deverão prever ainda:

a) sistemas de controle de emissão de som;
b) sistema de exaustão de gases com filtros, que deverá ter suas saídas voltadas para espaços que não tenham impacto sobre a vizinhança.

I - V - deverá prever área de acumulação de veículos anexa à área de acesso ao estacionamento, anterior à guarita de controle ou portão, suficiente para o estacionamento temporário de 3 (três) veículos e, não podendo ser considerada a área de passeio público.

Subseção IV
Do Incentivo a Edificações Destinadas a Atividades de Gastronomia ao Público na Zac i - a

Art. 136. Será incentivada a construção de área destinada a atividade de gastronomia na microzona ZAC I - A, com finalidade de uso para exploração comercial e de fachada ativa.

§ 1º Para a finalidade prevista neste artigo, em terrenos com testada acima de 18,00 m (dezoito metros) 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 1.000m2 (um mil metros quadrados).

§ 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 considerada como área destinada a atividade de gastronomia passível de incentivo aquelas voltadas ao uso exclusivo dos moradores da edificação e que façam parte das áreas de lazer comum do condomínio.

§ 4º As edificações 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.

§ 6º O uso da área prevista neste artigo, poderá ser revisto, mediante análise e aprovação pela Câmara Técnica, prevista no art. 192, da Lei Complementar nº 130/2025

(Plano Diretor), desde que mantidas a finalidade de exploração econômica e a fachada ativa.

Subseção V
Dos Postos de Serviços (ps) ou Postos Revendedores de Combustíveis (prc)

Art. 137. A instalação e o funcionamento de postos de revenda de combustíveis e lubrificantes, postos de serviços, postos de lavagem e troca de óleo, e atividades congêneres, ficam sujeitos às normas de uso e ocupação do solo, segurança e proteção ambiental, além das previstas nesta Lei Complementar.

Art. 138. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

I - Posto Revendedor de Combustíveis (PRC): estabelecimento autorizado pela ANP para a comercialização de combustíveis líquidos;

II - Posto de Serviço (PS): estabelecimento que, além da venda de combustíveis, realiza lavagem, lubrificação e pequenos reparos.

Art. 139. A implantação de Postos PS ou PRC será permitida somente nas seguintes vias ou zonas:

I - zonas ZAC III e ZAC IV - C; e

II - vias: Avenida do Estado Dalmo Vieira, Terceira Avenida, Quarta Avenida, Quinta Avenida, Avenida Dona Amélia Cherem Pio (Antiga Avenida das Flores), Avenida Marginal Leste, Avenida Marginal Oeste, Avenida Prefeito Meirinho, Avenida Martin Luther e Rua Hermógenes de Assis Feijó.

Art. 140. Para a implantação dos postos, de que trata esta subseção, deverão ser observados os seguintes critérios:

I - a construção de cobertura leve para proteção de bombas de combustíveis não serão computadas no coeficiente de aproveitamento, devendo ser respeitados os demais parâmetros urbanísticos e os recuos obrigatórios na zona em que estiver inserido;

II - as bombas abastecedoras e os depósitos de inflamáveis (mesmo que subterrâneos) serão instaladas com afastamento mínimo de 5 (cinco) metros em relação ao alinhamento e às divisas dos vizinhos e das demais instalações;

III - 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, deverão ter área para estacionamento de pelo menos 4 (quatro) veículos médios no interior da edificação.

Subseção VI
Dos Postos de Serviço de Lavagem de Veículos

Art. 141. Para a instalação de postos de serviço de lavagem de veículos deverão ser observados, além dos parâmetros urbanísticos da zona em que de implantação, os seguintes parâmetros de ocupação do solo:

I - área mínima do terreno:

a) de 200 m2 (duzentos metros quadrados) para postos de lavagens manuais;
b) de 400 m2 (quatrocentos metros quadrados) para lavagens automáticas ou mecanizadas (uso de máquinas);

II - possuir área de acomodação, sendo área interna no lote para estocagem/fila de veículos correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área mínima de terreno.

Parágrafo único. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade quanto à poluição sonora em relação à vizinhança.

Subseção VII
Do Armazenamento e Comércio de Gás Liquefeito de Petróleo - Glp

Art. 142. 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 - testada mínima do terreno: 12,00 m (doze metros);

II - área mínima do terreno: 250,00 m2 (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. 143. 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 - testada mínima do terreno de 40,00 m (quarenta metros);

II - área mínima do terreno de 1.500,00 m2 (um mil e quinhentos metros quadrados);

III - afastamento da armazenagem dos botijões de 10 (dez) metros do alinhamento

lateral e de fundos;

IV - muros laterais e de fundos com altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

V - demais parâmetros urbanísticos do zoneamento em que estiver inserido.

Subseção VIII
Das Estações Transmissoras de Radiocomunicação

Art. 144. A instalação das estações transmissoras de radiocomunicação (ETR) deverão obedecer ao disposto nesta lei, sem prejuízo das demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. Para fins desta Lei Complementar considera-se:

I - Estação Transmissora de Radiocomunicação (ETR): conjunto de equipamentos ou aparelhos, dispositivos e demais meios necessários à realização de comunicação, incluindo seus acessórios e periféricos, que emitem radiofrequências, possibilitando a prestação dos serviços de telecomunicações e, 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;

II - Estação Transmissora de Radiocomunicação Móvel (ETR Móvel): conjunto de instalações que comporta equipamentos de radiofrequência, destinado à transmissão de sinais de telecomunicações, de caráter transitório;

III - Estação Transmissora de Radiocomunicação de Pequeno Porte (ETR de Pequeno Porte): conjunto de equipamentos de radiofrequência destinado a prover ou aumentar a cobertura ou capacidade de tráfego de transmissão de sinais de telecomunicações para a cobertura de determinada área, apresentando dimensões físicas reduzidas e que seja apto a atender aos critérios de baixo impacto visual, assim considerados aqueles que observam os requisitos definidos no art. 15 do Decreto Federal nº 10.480, de 1º de setembro de 2020;

IV - infraestrutura de suporte: meios físicos fixos utilizados para dar suporte a instalação de redes de telecomunicações, entre os quais postes, torres, mastros, contêineres, armários, estruturas de superfície e estruturas suspensas; e

V - torre: infraestrutura vertical transversal triangular ou quadrada, treliçada, que pode ser do tipo autossuportada ou estaiada.

Art. 145. Ficam vedadas às instalações de ETR 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.

Parágrafo único. Excetuam-se da vedação dos inciso V, as Estações Transmissoras de Radiocomunicação (ETR) de Pequeno Porte, definidas pela Lei Complementar nº 86, de 03 de junho de 2022.

Art. 146. Visando à proteção da paisagem urbana, a instalação da infraestrutura de suporte para ETR, ETR Móvel e ETR de Pequeno Porte, em bens privados ou bens públicos de uso especial ou dominiais, deverá atender aos recuos obrigatórios:

I - recuo de fundos: mínimo 3,00 m (três metros);

II - recuo lateral: no mínimo 3,00 m (três metros) de cada lado;

III - recuo frontal: observar o recuo de edificação na via correspondente através da Tabela do Sistema Viário.

§ 1º Fica permitida a instalação de ETR no topo de edifício regularmente existente.

§ 2º As restrições estabelecidas no "caput" deste artigo, não se aplicam à ETR e à ETR de Pequeno Porte, implantadas ou a implantar, quando localizadas no topo de edificações.

§ 3º A instalação de abrigos de equipamentos da ETR é admitida, desde que respeitada a distância mínima de 3,00 (três metros) das divisas do lote.

§ 4º A instalação de infraestrutura de suporte para ETR e ETR de Pequeno Porte, no topo e fachadas de edificações, obedecerão às limitações das divisas do terreno que contém o imóvel, não podendo ter projeção que ultrapasse o limite da edificação existente para o lote vizinho.

Art. 147. Para fins de instalação de torres, deverão observadas os seguintes critérios:

I - distância mínima de 100,00 m (cem metros) de hospitais, unidades de pronto atendimento, clínicas médicas e outros estabelecimentos de saúde;

II - distância mínima de 100,00 m (cem metros) de escolas infantis, de ensino fundamental e de ensino médio;

III - recuo de fundos: 5,00 m (cinco metros);

IV - recuos laterais: 3,00 m (três metros) de cada lado;

V - uma vaga de estacionamento dentro do lote para veículo de manutenção.

Art. 148. Fica proibida a instalação de:

I - torres sobre edifícios;

II - torres e ETR nas faixas compreendidas entre:

a) a LAP Rodesindo Pavan (Interpraias) e o Rio Camboriú;
b) o Oceano Atlântico e a LAP Rodesindo Pavan (Interpraias); e
c) a Estrada da Rainha e o Oceano Atlântico.

Parágrafo único. Excetuam-se da vedação do inciso II, as Estações Transmissoras de Radiocomunicação (ETR) de Pequeno Porte, definidas pela Lei Complementar nº 86, de 03 de junho de 2022, desde que devidamente mimetizadas no ambiente.

Seção V
Dos Empreendimentos Hoteleiros

Art. 149. O uso misto com hotelaria será incentivado em terrenos onde já exista empreendimento hoteleiro formalmente implantado e regularmente licenciado, com a finalidade de assegurar sua permanência, modernização, requalificação ou reconstrução.

Parágrafo único. Nos empreendimentos enquadrados neste artigo, a área destinada à hotelaria não será computada no potencial construtivo do terreno, desde que atendidas cumulativamente as seguintes condições:

I - o hotel existente seja integralmente reconstruído, modernizado ou requalificado, com melhoria de suas condições operacionais, funcionais e urbanísticas;

II - o número de Unidades Habitacionais de Hospedagem (UHH) seja, no mínimo, mantido em relação à condição anteriormente existente, admitida a redução do número de UH exclusivamente para fins de elevação do padrão, qualificação ou categoria do empreendimento, vedada qualquer redução que implique perda de qualidade ou rebaixamento da classificação hoteleira;

III - a ampliação do número de unidades hoteleiras somente será admitida quando realizada sem redução da área média das unidades existentes, preservando ou elevando o padrão de conforto, sendo que as unidades adicionais decorrentes de ampliação deverão computar integralmente no potencial construtivo do terreno;

IV - sejam implantadas infraestruturas, serviços e padrões construtivos compatíveis com hotelaria profissional contemporânea; e

V - as áreas comuns do empreendimento, tais como acessos, recepção, áreas de eventos, salas multiúso, áreas de convivência, lazer, embarque e desembarque, poderão ser reorganizadas, ampliadas ou qualificadas sem computar no potencial construtivo, desde que destinadas à melhoria da operação hoteleira, à criação de atrativos diferenciados e à mitigação de impactos no tráfego urbano.

Art. 150. É vedada a utilização do uso de hotelaria com finalidade residencial disfarçada e locação informal.

Art. 151. Considera-se Unidade Habitacional de Hospedagem (UHH) a unidade destinada exclusivamente à hospedagem temporária, vinculada obrigatoriamente a operação hoteleira única e centralizada, vedado seu uso como residência permanente, domicílio habitual ou locação residencial.

Parágrafo único. Para fins da classificação dos usos na Tabelas de Parâmetros Urbanísticos desta Lei Complementar serão considerados:

I - Uso Não Residencial Hoteleiro - H1, caracterizado por hotel de matrícula única, sem individualização das unidades hoteleiras, podendo a unidade mínima seguir os parâmetros da Embratur, devendo contudo, ser aprovado pela Câmara Técnica do Municipal de Planejamento Urbano, nos termos dos arts. 192 a 195 da Lei Complementar nº 130/2025;

II - Uso Não Residencial Hoteleiro - H2, caracterizado por hotel de matrícula fracionada, com individualização das unidades hoteleiras.

Art. 152. Empreendimentos que possuam atividade de hotelaria, novos ou reconstruídos deverão prever área interna própria para embarque e desembarque de veículos, localizada integralmente dentro do terreno.

§ 1º A solução deverá permitir a entrada, parada, manobra e saída de veículos, vans e ônibus, sem interferência na via pública.

§ 2º É vedada a utilização do espaço público para embarque e desembarque.

§ 3º Poderá ser adotado pavimento térreo com pé-direito ampliado e estrutura adequada para circulação interna de veículos.

§ 4º As áreas de embarque e desembarque não serão computadas como vagas de estacionamento.

§ 5º É vedada a transferência do ônus viário ao Poder Público.

Art. 153. Serão permitidos empreendimentos exclusivamente hoteleiros, implantados em matrícula única (sem fracionamento), vedado qualquer tipo de parcelamento de uso, localizados na ZAC I, em terrenos com área mínima de 750,00 m2 (setecentos e

cinquenta metros quadrados), devendo o número de unidades habitacionais de hospedagem (UHH) observar as disposições específicas do respectivo microzoneamento.

Art. 154. Na ZAC I, em terrenos com área inferior a 750,00 m2 (setecentos e cinquenta metros quadrados), será permitida a implantação de hotéis boutique, com o objetivo de incentivar esse tipo de empreendimento, devendo o número de unidades habitacionais de hospedagem (UHH) observar as disposições específicas do respectivo microzoneamento.

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se hotel boutique o empreendimento hoteleiro de pequeno porte, com padrão diferenciado de hospedagem, caracterizado por número reduzido de unidades habitacionais de hospedagem, possuindo cada unidade área mínima de 35,00 m2 (trinta e cinco metros quadrados), atendimento personalizado e identidade arquitetônica e conceitual própria.

§ 2º Não será exigida área de embarque/desembarque para ônibus dentro do lote nestes empreendimentos.

Art. 155. Nos empreendimentos hoteleiros, o número mínimo de vagas de estacionamento será de 50% (cinquenta por cento) do número de unidades habitacionais de hospedagem.

Art. 156. A atividade de hotelaria será regulamentada por legislação específica, a ser editada pelo Poder Público Municipal, a partir da publicação desta Lei.

Seção VI
Das áreas "non Aedificandi"

Art. 157. São consideradas áreas "Non Aedificandi":

I - alinhamentos e recuos destinados ao alargamento ou implantação de vias públicas definidas no Plano Viário do Município;

II - recuos em relação às margens de cursos d`água;

III - recuos em relação às marginais da rodovia BR-101; e

IV - demais áreas protegidas por legislação específica.

§ 1º Os recuos nas áreas citadas nos inciso I e III, devem ser consultados na Tabela do Sistema Viário.

§ 2º Os recuos nas áreas citadas no inciso II, em Área Urbana Consolidada (AUC) devem ser consultados na Tabela de Recuos (rios, córregos, costões rochosos e outros).

§ 3º Nas áreas urbanas não consolidadas aplicam-se as disposições de Lei Federal em relação ao inciso II.

§ 4º Nas áreas previstas neste artigo, a municipalidade poderá autorizar apenas o uso para logradouros públicos, áreas verdes, canalizações e equipamentos públicos.

Art. 158. 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.

Art. 159. 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, resguardados os recuos obrigatórios.

§ 1º Durante o processo de aprovação do projeto arquitetônico, após a análise da prancha referente ao levantamento topográfico do(s) terreno(s), independentemente do processo de aprovação ainda não estar finalizado, será emitida certidão atestando a conformidade da(s) área(s) da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis), do potencial construtivo e da taxa de ocupação.

§ 2º Emitida a certidão prevista no § 1º, fica autorizada a retificação de área nas matrículas, ainda que o processo de aprovação do projeto arquitetônico não esteja finalizado.

§ 3º 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.

§ 4º Na hipótese de a taxa de permeabilidade não ser induzida por instrumento urbanístico específico, seu cálculo incidirá exclusivamente sobre a área "*in loco*" remanescente do lote, desconsideradas as áreas destinadas ou incorporadas ao uso público.

§ 5º O índice mínimo de cobertura vegetal será sempre calculado exclusivamente sobre a área "*in loco*" remanescente do lote, desconsideradas as áreas destinadas ou incorporadas ao uso público.

§ 6º Para os fins deste artigo, considera-se área "*in loco*" remanescente a porção do lote que permanece sob domínio do proprietário após a destinação, doação, desapropriação, servidão ou qualquer forma de incorporação de área ao uso público.

§ 7º A comprovação das áreas referidas neste artigo far-se-á por matrícula imobiliária atualizada e planta/levantamento planialtimétrico georreferenciado que indiquem, de forma inequívoca, a área originalmente matriculada, a área destinada ao uso público e a área "*in loco*" remanescente.

§ 8º As disposições deste artigo aplicam-se tanto aos recuos/cessões já efetivados quanto àqueles a serem exigidos.

§ 9º Para que seja mantido o potencial construtivo, na forma desta lei, os Termos de Acordo firmados entre os proprietários e o Município devem ser devidamente publicados no Diário Oficial dos Municípios de SC (DOM/SC) ou, em canal oficial do Município.

CAPÍTULO III
DA APLICAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS E URBANÍSTICAS

Seção I
Das Disposições Técnicas e Urbanísticas em Geral

Art. 160. O cálculo dos parâmetros urbanísticos considerará a área constante da matrícula imobiliária do imóvel ou do conjunto de imóveis, podendo, alternativamente, ser adotada a área apurada por meio de levantamento topográfico georreferenciado, desde que devidamente assinado por profissional legalmente habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, ou Termo de Responsabilidade Técnica - TRT.

Art. 161. Considera-se como área computável a soma das áreas determinadas pelo perímetro externo dos pavimentos habitáveis, incluindo sacadas, balcões e áreas técnicas, bem como salas comerciais acima do térreo, excluindo-se mezaninos e descontando poços de iluminação/ventilação, dutos de exaustão de fumaça e elevadores. Nos pavimentos de lazer com unidades habitáveis, considera-se o perímetro externo destas unidades, acrescido da proporcionalidade das áreas cobertas de uso comum.

Art. 162. Considera-se como área não computável a soma das seguintes áreas da edificação:

I - embasamento, incluindo hall de acesso, áreas técnicas, pavimentos de garagem, garagem em subsolo, salas comerciais no pavimento térreo, com mezanino de até 50% (cinquenta por cento) da área da sala, exceto as demais áreas privativas residenciais ou não residenciais;

II - terraço descoberto de pavimento diferenciado;

III - terraço descoberto vinculado à área de lazer de uso comum;

IV - terraço descoberto do pavimento de cobertura;

V - área coberta de lazer de uso comum;

VI - área técnica caracterizada como refúgio, conforme a normativa estadual de segurança da edificação;

VII - qualquer área não habitável e de uso comum, situada acima do último pavimento habitável, necessária à funcionalidade e segurança da edificação; e

VIII - área das escadas e das antecâmaras não residenciais de uso comum das novas edificações de uso misto, observando os seguintes critérios:

a) uso não residencial esteja implantado na torre da edificação, e não apenas no embasamento, com acessos independentes;

b) em empreendimentos compostos por torres independentes, o benefício previsto no inciso VIII não se aplica à torre de uso exclusivamente residencial.

Art. 163. No lote situado nas macrozonas MAC e MCA, será permitida a utilização do potencial construtivo das áreas localizadas na MCA, mediante transferência para a MAC, conforme as seguintes regras:

I - QMU = ((área do lote na microzona * coeficiente de aproveitamento da microzona * taxa de ocupação da microzona) / K da microzona);

II - Índice construtivo = (área do lote na microzona * coeficiente de aproveitamento da microzona * taxa de ocupação da microzona);

III - deverá ser assegurada a preservação ambiental da área situada na microzona da qual se originar o potencial construtivo transferido, sob responsabilidade do proprietário.

Art. 164. Para o cálculo do número máximo de unidades permitido por esta Lei, as frações superiores a 0,001 (um milésimo) poderão ser arredondadas para 1 (uma) unidade inteira, desde que o interessado adquira outorga onerosa correspondente ao potencial construtivo adicional necessário à sua integralização.

Art. 165. A área destinada à implantação de piscina, espelho d`água, deck, lixeira [limitada a até 2,00 m2 (dois metros quadrados)] e casa de gás [limitada a até 2,00 m2 (dois metros quadrados)], executadas acima do perfil natural do terreno, não será computada no índice nem na taxa de ocupação da edificação, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

I - sob o elemento construtivo não se constitua área utilizável, habitável ou não habitável, exceto se subsolo;

II - a altura máxima entre o perfil natural do terreno e o topo do elemento construtivo seja de até 2,00 m (dois metros);

III - sobre o elemento construtivo não exista nenhum tipo de cobertura, excetuando-se as lixeiras e as casas de gás.

Parágrafo único. Os elementos construtivos referidos no caput não incidirão na determinação dos afastamentos laterais e de fundos previstos na legislação urbanística municipal.

Art. 166. Os pergolados descobertos, com área de até 25,00 m2 (vinte e cinco metros quadrados), não incidirão no coeficiente de aproveitamento nem na taxa de ocupação da edificação.

Art. 167. Quando a área da matrícula abranger mais de uma microzona, para fins de cálculo do potencial construtivo, deverá ser considerada a área correspondente a cada zoneamento, definida a partir da locação da matrícula mediante levantamento planialtimétrico georreferenciado.

Parágrafo único. Quando o lote possuir frente para a ZAC I - A, toda a sua área será considerada integrante deste zoneamento.

Art. 168. Na MAC, poderá ser permitida ou, exigida, a implantação de via destinada à complementação do sistema viário municipal, transpondo o embasamento da edificação, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

I - a via implantada deverá promover a ligação direta entre duas vias públicas municipais existentes;

II - o traçado da via deverá ser integralmente retilíneo;

III - o gabarito da via deverá ser de, no mínimo, 10,00 m (dez metros), compreendendo 6,00 m (seis metros) destinados à pista de rolamento e 2,00 m (dois metros) para passeio em cada lado;

IV - deverá ser respeitada altura livre vertical mínima de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) em toda a extensão da via;

V - fica vedada a implantação, ao longo do trecho da via, de qualquer tipo de estacionamento, inclusive áreas destinadas à carga e descarga ou ao embarque e desembarque de passageiros, admitindo-se vagas de estacionamento além do gabarito mínimo exigido da via [10,00 m (dez metros)];

VI - a área do lote, registrada em matrícula, a ser destinada à abertura de via pública será computada em dobro para fins de cálculo do potencial construtivo do empreendimento.

§ 1º As áreas destinadas à complementação da via, de que trata este artigo, que excederem o gabarito (da via) de 10,00 m (dez metros) não serão consideradas para fins de cômputo de potencial construtivo adicional.

§ 2º A implantação da via prevista neste artigo ficará condicionada à manifestação técnica favorável da Câmara Técnica Municipal de Planejamento Urbano, nos termos dos arts. 192 a 195 da Lei Complementar nº 130/2025, bem como à análise e aprovação do respectivo projeto pela Comissão de Estudo de Impacto de Vizinhança (CEIV), sem prejuízo da obtenção das demais licenças e autorizações exigidas pelos órgãos municipais competentes.

Art. 169. Os empreendimentos que possuírem 10 (dez) pavimentos ou mais ficam obrigados à implantação de obra de arte ou intervenção artística de caráter público, observadas as disposições deste artigo.

§ 1º Para fins de enquadramento na exigência prevista no caput, serão considerados os pavimentos do embasamento e da torre, excluídos da contagem os pavimentos em subsolo e os pavimentos técnicos, conforme definições desta Lei.

§ 2º A obra de arte ou intervenção artística deverá estar situada em área da edificação, em local de livre acesso ou de ampla visibilidade a partir do espaço público.

§ 3º Para a emissão do Certificado de Conclusão de Obra - Habite-se, será obrigatória a manifestação prévia da Fundação Cultural competente, atestando o cumprimento das exigências estabelecidas neste artigo, para os empreendimentos nele enquadrados.

Art. 170. Será considerado o nível do Pavimento Térreo como Referência de Nível (RN) para verificação das alturas das edificações (embasamento, torre, altura total da edificação), que não poderá ter cota superior a 70 cm (setenta centímetros) acima do nível médio do meio-fio.

§ 1º O nível médio do meio-fio será determinado a partir da cota altimétrica da sarjeta, aferida em pontos ao longo da testada do lote a ser edificado, mediante o cálculo da média aritmética simples dessas cotas, à qual deverá ser adicionado o valor de 17 cm (dezessete centímetros), em conformidade com o padrão de meio-fio adotado pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú.

§ 2º Será considerado subsolo quando o pavimento enterrado estiver com sua cota superior a, no máximo, 1,30 m (um metro e trinta centímetros) acima do nível médio do meio-fio.

§ 3º O(s) pavimento(s) em subsolo deverá(ão) observar o recuo de Alinhamento Via (Alinhamento de Muro) exigido para a edificação e não será(ão) computado(s) para fins de apuração do número máximo de pavimentos, nem como área computável.

§ 4º A taxa de ocupação do pavimento de subsolo poderá exceder em até 15% (quinze por cento) a taxa de ocupação máxima estabelecida para o respectivo zoneamento desde que mantidos os recuos obrigatórios.

§ 5º Caso o terreno faça frente para duas ruas, ou mais ruas, considera-se o meio-fio

da rua com cota mais baixa.

Art. 171. Para terrenos com perfil natural com diferenças de nível superior a 4,00 m (quatro metros) deverá ser adotado como Referência de Nível (RN) a cota de nível do pavimento térreo.

§ 1º-A RN da edificação projetada deverá estar situada na projeção da edificação e observar o desnível máximo de até 30 cm (trinta centímetros) em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT), neste ponto.

§ 2º A definição da RN determinará a cota de implantação do pavimento térreo e, por consequência, dos demais pavimentos da edificação, sendo subsolo o pavimento que estiver abaixo da RN.

§ 3º A edificação projetada poderá possuir mais de uma RN.

§ 4º A distância vertical entre a RN escolhida e o PNT não poderá, em qualquer ponto da edificação projetada, ser superior a 4,00 m (quatro metros), caso a altura seja ultrapassada deverá ser adotada outra RN.

§ 5º Nos casos de edificações constituídas por blocos escalonados em função da adoção de diferentes Referências de Nível (RN), o pavimento poderá ser acessado em nível tanto pelo pavimento do bloco superior quanto pelos respectivos núcleos de circulação vertical, compreendendo elevadores e escadas.

§ 6º A altura máxima da edificação, determinada para cada microzona, deverá considerar a RN escolhida.

Subseção I
Dos Elementos Arquitetônicos em Fachadas

Art. 172. Será permitida a execução de elementos arquitetônicos de compartimentação vertical e decorativos, contados a partir da face externa da estrutura do perímetro do embasamento, da torre e do coroamento, desde que não infrinjam os afastamentos laterais e de fundos mínimos obrigatórios, incluindo: cornijas, frisos, floreiras e platibandas com largura máxima de 80 cm (oitenta centímetros); e fachadas ventiladas e equivalentes técnicas, bem como elementos de vedação passantes, como pele de vidro passante, com profundidade máxima de 40 cm (quarenta centímetros).

Parágrafo único. A largura máxima, nos casos de combinação destes elementos, será de 80 cm (oitenta centímetros).

Art. 173. Toda e qualquer intervenção na MCA (Microzona de Conservação Ambiental) deverá ser integrada à paisagem natural (mimetização), mediante a utilização de materiais naturais ou artificiais em cores compatíveis com o ambiente, sendo vedada a

utilização de vidros reflexivos.

Subseção II
Do "rooftop"

Art. 174. Fica permitida a implantação de "rooftop" acima do último pavimento habitável permitido, limitada a área coberta a até 20% (vinte por cento) da área da laje imediatamente inferior (piso), nas seguintes localidades:

I - na Macrozona de Ambiente Construído (MAC), onde o gabarito permita edificações com 04 (quatro) ou mais pavimentos, desconsiderados, para fins de cômputo, os pavimentos subsolo e os pavimentos técnicos, o "rooftop" será admitido em empreendimentos multifamiliares e/ou não residenciais, devendo ser destinado a uso comum ou privativo com acesso público.

II - na Macrozona de Conservação Ambiental (MCA), onde o gabarito permita edificações com 02 (dois) ou menos pavimentos, desconsiderados, para fins de cômputo, os pavimentos subsolo e os pavimentos técnicos, o "rooftop" será admitido em empreendimentos residenciais, multifamiliares e/ou não residenciais.

Subseção III
Das Fachadas Ativas e da Fruição Pública

Art. 175. Ficam obrigados a implantar fachada ativa no pavimento térreo os empreendimentos:

I - com embasamento e testada mínima de 20,00 m (vinte metros), localizados nos Corredores de Desenvolvimento e na ZAC I;

II - em outras zonas, quando o lote possuir embasamento e tiver área superior a 1.500,00 m2 (um mil e quinhentos metros quadrados);

III - localizados em ZAC III, quando o lote possuir embasamento, área superior a 500,00 m2 (quinhentos metros quadrados) e testada superior a 20,00 m (vinte metros);

IV - as edificações de uso NR ou Misto, com testada voltada para o Rio Camboriú e Parque Linear do Marambaia; e

V - na zona de Centralidade da Barra, quando da implantação de edificações de uso NR ou Misto, em lotes com testada maior que 15,00 m (quinze metros).

Parágrafo único. Para fins de cumprimento da obrigação de que trata este artigo deverá ser prevista, no pavimento térreo, no mínimo uma unidade não residencial (comercial).

Art. 176. Nos recuos frontais (alinhamento predial) de até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em qualquer zoneamento, bem como nos recuos frontais dos Corredores de Desenvolvimento, dos Eixos definidos na ZAC III, Avenidas Brasil, Central, Alvin Bauer e Rua 1500, fica vedada a implantação de quaisquer elementos construtivos, tais como muros, cercas, centrais de gás, compartimentos de resíduos, guaritas, piscinas, quiosques ou similares, excetuadas as edificações unifamiliares isoladas ou semi-isoladas (R1).

§ 1º As áreas referidas no caput deverão ser obrigatoriamente destinadas à fruição pública, caracterizando-se como prolongamento do passeio público.

§ 2º Serão permitidas, nas áreas referidas no caput, construções de caráter temporário, tais como plantões de vendas, observada a legislação específica.

§ 3º Nos demais recuos frontais, será permitida a implantação dos elementos referidos no caput a partir do alinhamento, desde que isolados da edificação principal e, garantida a largura do passeio conforme Tabela do Sistema Viário.

Subseção IV
Das áreas Permeáveis e áreas Com Cobertura Vegetal

Art. 177. Nos zoneamentos em que for permitida a implantação de embasamento, poderão ser computadas como cobertura vegetal, para fins de atendimento ao índice exigido, as áreas destinadas a:

I - jardins verticais implantados nas fachadas da edificação;

II - jardins em terraços descobertos de uso comum; e/ou

III - sistemas de telhado verde.

Parágrafo único. Os sistemas de telhado verde e jardins em terraços descobertos poderão ser levando em consideração como áreas permeáveis através de cálculo específico a ser regrado no Código de Obras e Edificações.

Art. 178. O projeto que não atender ao percentual mínimo de área permeável exigido deverá prever a instalação de sistemas de captação e reservação para reaproveitamento e/ou contenção de águas pluviais.

§ 1º A soma dos volumes dos reservatórios de reúso e de contenção de águas pluviais deverá ser igual ou superior à capacidade volumétrica do reservatório superior de consumo de água potável, em conformidade com os critérios estabelecidos nas normas da ABNT vigentes.

§ 2º Na aprovação de edificações multifamiliares, não residenciais e mistas que utilizem a ocupação de 100% (cem por cento) do terreno a partir do recuo do

alinhamento, será exigida a instalação de sistemas de captação, reaproveitamento e contenção de águas pluviais.

Subseção V
Das Disposições Sobre Recuos, Afastamentos e Balanços

Art. 179. Nos lotes com frente para os Corredores de Desenvolvimento e nos localizados nos Eixos definidos na ZAC III, caso não haja interesse em atender ao alinhamento/recuo obrigatório da via, a edificação deverá obedecer aos parâmetros do zoneamento ZAC IV - A, com alinhamento/recuo de 4,00 (quatro) metros em relação ao meio-fio projetado da via.

Art. 180. Em terrenos de esquina o autor do projeto arquitetônico deverá indicar no projeto o local da frente da edificação projetada, determinando assim sua fachada principal, em sua oposição, os fundos da edificação projetada.

§ 1º Os recuos nos lotes de esquina deverão considerar o raio mínimo de 3,00 (três) metros para efeito de aplicação do recuo frontal para qualquer tipo de uso.

§ 2º Nos lotes de esquina, não será permitida a execução de rebaixos de meio-fio a uma distância inferior a 5,00 m (cinco metros), contados a partir do alinhamento do meio-fio da via transversal (via de esquina).

Art. 181. Em terrenos poligonais com geometria irregular devidamente comprovado através de levantamento topográfico, realizado por profissional habilitado, será permitido o uso da média ponderada nos afastamentos laterais e fundos, incluindo nesse disposto o afastamento frontal da torre nos terrenos ao longo da Avenida Atlântica e Avenida Brasil.

Parágrafo único. Para fins de cálculo, a média ponderada será obtida pela soma das áreas do afastamento correspondente e dividida pela extensão total da fachada construída da face correspondente e, o menor afastamento apurado no cálculo da média ponderada não poderá ser inferior a 70% (setenta por cento) do afastamento exigido por Lei.

Art. 182. Para a aplicação do afastamento frontal da torre em relação à Avenida Atlântica, deverá ser considerado o afastamento do sistema viário até o 15º (décimo quinto) pavimento e, a partir do 16º (décimo sexto) pavimento, deverá ser observado recuo adicional de 1,00 m (um metro) por pavimento.

§ 1º Os pavimentos do embasamento deverão ser computados para fins de cálculo do número total de pavimentos.

§ 2º Os pavimentos exclusivamente técnicos (redutos, "outriggers" ou equivalentes) serão descontados para fins de cálculo do número total de pavimentos.

§ 3º Para fins deste cálculo, o entrepiso máximo de cada pavimento será de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), excetuado o pavimento térreo, cujo entrepiso máximo será de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros).

§ 4º Quando o pavimento ultrapassar o entrepiso máximo estabelecido, este será considerado como dois pavimentos.

§ 5º A aplicação do recuo adicional será até atingir a altura total do solo criado (OUT) e, as outorgas adicionais deverão, no mínimo, manter o recuo do último pavimento de solo criado (OUT).

Art. 183. Os terrenos localizados nas Avenidas Brasil, Central e Alvin Bauer (trecho entre a Avenida Atlântica e Terceira Avenida) e, na Rua 1500 (trecho entre a Avenida Atlântica e Terceira Avenida), que possuírem profundidade igual ou superior a 40,00 m (quarenta metros), bem como testada mínima de 20,00 m (vinte metros), ambas medidas a partir do meio-fio original da via ou conforme constante em escritura pública (matrícula RI), prevalecendo a maior dimensão, deverão acrescer 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) ao recuo frontal da edificação voltada para as referidas vias.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput, será permitido o avanço em balanço de até 2,00 m (dois metros) em relação às referidas vias, desde que seja garantida altura livre mínima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), medida do nível do passeio até a face inferior do elemento em balanço.

Art. 184. Para a aplicação do afastamento frontal da torre em relação à Avenida Brasil, deverá ser considerado o afastamento do sistema viário (em relação eixo) até o 20º (vigésimo) pavimento e, a partir do 21º (vigésimo primeiro) pavimento, deverá ser observado recuo adicional de 0,50 m (cinquenta centímetros) por pavimento.

§ 1º Poderá ser dispensada a aplicação do afastamento da torre, indicado na forma do caput, caso o empreendedor acresça no mínimo 50,00 cm (cinquenta centímetros) à largura da calçada, além do alinhamento e recuo obrigatórios.

§ 2º Quando aplicado o disposto no § 1º, a torre deverá seguir, no mínimo esse alinhamento/recuo [7,00 (sete) ou 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros)].

§ 3º Nestes casos, no embasamento será permitido o balanço de até 1 (um) ou 2 (dois) metros, dependendo do comprimento do lote.

§ 4º Os pavimentos do embasamento deverão ser computados para fins de cálculo do número total de pavimentos.

§ 5º Os pavimentos exclusivamente técnicos (redutos, "outriggers" ou equivalentes) serão descontados para fins de cálculo do número total de pavimentos.

§ 6º Para fins deste cálculo, o entrepiso máximo de cada pavimento será de 3,50 m

(três metros e cinquenta centímetros), excetuado o pavimento térreo, cujo entrepiso máximo será de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros).

§ 7º Quando o pavimento ultrapassar o entrepiso máximo estabelecido, este será considerado como dois pavimentos.

§ 8º A aplicação do recuo adicional será até atingir a altura total do solo criado (OUT) e, as outorgas adicionais deverão, no mínimo, manter o recuo do último pavimento de solo criado (OUT).

Art. 185. Nos Corredores de Desenvolvimento e nos Eixos definidos na ZAC III (alíneas "d" e "e", do inciso "V", do art. 13) será permitido o avanço em balanço de até 2,00 m (dois metros) em relação às vias do respectivo corredor, desde que seja garantida altura livre mínima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), medida do nível do passeio até a face inferior do elemento em balanço.

Art. 186. Será permitido o balanço (avanço na projeção além das linhas de recuo e afastamentos) de até 1,00 m (um metro) em todas as vias desde que não interfira no alinhamento vertical das áreas "non aedificandi", nos recuos destinados à implantação de sistema viário e nas áreas lindeiras.

I - para todos os casos não será admitido balanços cuja projeção vertical esteja a menos de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) do passeio;

II - a projeção do balanço deverá garantir, uma distância mínima livre de 1,00 m (um metro) do alinhamento do meio-fio da rua existente ou projetada.

Art. 187. Poderá ser utilizada rampa de acesso de pedestres, conforme os parâmetros da ABNT NBR 9050:2020/2021, na área destinada ao recuo frontal (alinhamento predial).

Art. 188. Considera-se Zona Federal Rodoviária (ZFR) a área correspondente à faixa de domínio da rodovia federal (BR-101), acrescida de faixa adicional de 5,00 m (cinco metros) destinada a passeio e de faixa adicional de 10,00 m (dez metros) destinada a recuo não edificável, em cada lado da rodovia.

Parágrafo único. O afastamento mínimo dos empreendimentos, enquadrados nos índices aplicáveis aos Corredores de Desenvolvimento, aos Zoneamentos Excepcionais e aos 2º, 3º e 4º parâmetros da ZAC III, medido a partir do limite da Zona Federal Rodoviária (ZFR), deverá ser de, no mínimo, 20,00 m (vinte metros).

Art. 189. Na área Quilombola, com objetivos e diretrizes definidos na Lei Complementar nº 130/2025, poderão ser aplicados os parâmetros urbanísticos do microzoneamento ZCA II - B.

Parágrafo único. Deverá o Município elaborar diagnóstico sobre a ocupação e modo de vida dos Quilombolas, estabelecendo formas de incentivar a perpetuação da sua

cultura, bem como, garantir a subsistência econômica da comunidade, inclusive auxiliando na regularização fundiária das construções existentes até a data da vigência da presente Lei.

Seção II
Das Disposições Específicas Para os Corredores de Desenvolvimento

Art. 190. A linha limítrofe dos Corredores de Desenvolvimento, inseridos na Macrozona de Ambiente Construído (MAC), inclusive quando confrontantes com a Macrozona de Conservação Ambiental (MCA), fica limitada à profundidade máxima de 100,00 m (cem metros), contados a partir do meio-fio projetado.

§ 1º Em todos os casos, a profundidade do lote deverá respeitar o alinhamento das vias de fundo, existentes ou projetadas.

§ 2º Os parâmetros dos Corredores de Desenvolvimento ficam mantidos, em todos os casos, dentro dos limites do respectivo Corredor, independentemente da Macrozona.

Art. 191. O recuo frontal mínimo será de 10,00 m (dez metros), medidos a partir do meio-fio projetado, devendo ser destinado à continuidade do passeio público.

~~**Art. 192** O recuo de fundos dos Corredores de Desenvolvimento será de 15,00 m (quinze metros) em relação à linha limítrofe.~~

Art. 192. O recuo de fundos dos Corredores de Desenvolvimento será de 15,00 m (quinze metros) em relação à linha limítrofe, aplicando-se exclusivamente aos terrenos com profundidade igual ou superior a 100,00 m (cem metros), respeitadas as demais disposições desta Seção. (Redação dada pela Lei Complementar nº 135/2026)

~~§ 1º (VETADO)~~

§ 1º Fica dispensado o recuo de fundos de 15,00 m (quinze metros) para os terrenos situados nos Corredores de Desenvolvimento quando confrontantes com a Zona de Conservação Ambiental (ZCA). (Redação dada pela Lei Complementar nº 135/2026)

§ 2º A faixa correspondente ao recuo de fundos do Corredor poderá ser utilizada pelo Município para abertura de via pública, sem direito à indenização ao proprietário, em razão da utilização dos índices urbanísticos.

§ 3º Na hipótese de não abertura de via pública, o recuo de fundos será destinado à área privada de uso público.

§ 4º A exigência do recuo previsto no caput dependerá de prévia manifestação técnica fundamentada do Município, demonstrando o atendimento ao interesse público, especialmente quanto à implantação, ampliação, integração ou adequação do sistema viário municipal. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 135/2026)

Art. 193. O direito à aplicação dos parâmetros urbanísticos dos Corredores de Desenvolvimento fica condicionado, obrigatoriamente, à utilização de lote com frente para o respectivo Corredor.

Parágrafo único. Excepcionalmente, nos Corredores de Desenvolvimento I e II, será admitida a aplicação dos parâmetros quando o lote com frente para o corredor estiver consolidado, caracterizado por edificação com área superior a 4.000,00 m2 (quatro mil metros quadrados), mediante validação da Equipe Técnica Municipal do Planejamento Urbano

Art. 194. Nos Corredores de Desenvolvimento, onde ficar comprovado que o terreno confronta com construção multifamiliar, corporativa, comercial e/ou hotel, consolidado(s), que inviabilize a área mínima para atingir os parâmetros totais do corredor, poderá ser flexibilizada a área mínima em até 10% (dez por cento).

Art. 195. As áreas atingidas pelos Corredores de Desenvolvimento que não atendam à área mínima exigida poderão acessar os parâmetros urbanísticos do respectivo Corredor, desde que conformadas por uma quadra inteira, servida por vias públicas oficiais, tais como:

I - quadras com área de até 1.000,00 m2 (um mil metros quadrados) em relação à Avenida Palestina e, de até 1.500,00 m2 (um mil e quinhentos metros quadrados) nos demais Corredores, poderão acessar o primeiro parâmetro do Corredor;

II - quadras com área superior a 1.000,00 m2 (um mil metros quadrados) em relação à Avenida Palestina e, superior a 1.500,00 m2 (um mil e quinhentos metros quadrados) nos demais corredores, poderão acessar o segundo parâmetro do Corredor.

Parágrafo único. A linha limítrofe poderá ser utilizada para a caracterização de quadra inteira.

Art. 196. Na hipótese de a profundidade do lote exceder a linha limítrofe do Corredor de Desenvolvimento em até 20% (vinte por cento), a área excedente poderá ser computada no potencial construtivo do referido Corredor, desde que incluída ao recuo de fundos.

§ 1º Os lotes que ultrapassarem a linha limítrofe do Corredor de Desenvolvimento I, localizados entre a Terceira Avenida e as Ruas 1546, 2060 e 2340, bem como suas respectivas projeções, conforme diretriz viária, no trecho compreendido entre a Avenida do Estado Dalmo Vieira e a Rua 3100, poderão usufruir do mesmo potencial construtivo do Corredor de Desenvolvimento I, desde que agregados a lote com frente para o respectivo Corredor.

§ 2º Os lotes atingidos pela projeção da diretriz viária da Rua 2380, no trecho compreendido entre a Avenida do Estado Dalmo Vieira e a Rua 2550, poderão usufruir do mesmo potencial construtivo do Corredor de Desenvolvimento II, desde que agregados a

lote com frente para o respectivo Corredor.

§ 3º As áreas correspondentes ao potencial construtivo transferido nos termos dos §§ 1º e 2º deverão ser cedidas ao Município de Balneário Camboriú, sem ônus aos cofres públicos.

Art. 197. Nos lotes cuja profundidade ultrapassar em mais de 20% (vinte por cento) o limite territorial do Corredor de Desenvolvimento, será permitida a transferência do potencial construtivo da microzona de origem para a microzona do Corredor, observado o disposto neste artigo.

§ 1º O potencial construtivo transferido, de que trata o caput, poderá ser utilizado previamente à aplicação das outorgas onerosas disponíveis para o Corredor.

§ 2º Na hipótese de a microzona doadora não dispor de "Fator K", será aplicado, para fins de cálculo, o "Fator K" correspondente à microzona receptora.

§ 3º O recuo previsto no art. 192 deverá ser respeitado e poderá ser utilizado pelo Município para a abertura de via pública, sem que caiba qualquer indenização ao proprietário, em razão do benefício urbanístico decorrente da utilização do índice transferido.

§ 4º A área correspondente ao respectivo microzoneamento de origem deverá ser destinada obrigatoriamente à área privada de uso público, caracterizada como praça de fruição pública, a qual deverá respeitar:

I - a área descoberta da praça poderá ser utilizada como apoio às atividades das unidades não residenciais do empreendimento, desde que mantido o livre acesso e a fruição pública do espaço;

II - o acesso à praça de fruição pública deverá ser aberto, irrestrito e gratuito, garantindo-se sua utilização pela população em geral; e

III - a praça de fruição pública deverá possuir, no mínimo, 40% (quarenta por cento) de sua área total destinada a superfície permeável e vegetada.

§ 5º Na hipótese da área do respectivo microzoneamento não ser destinada à praça de fruição pública, o potencial construtivo correspondente não poderá ser transferido para os Corredores de Desenvolvimento.

§ 6º Quando a área utilizada como potencial for na MCA, deve-se utilizar as seguintes regras:

I - QMU = ((área do lote na microzona * coeficiente de aproveitamento da microzona * taxa de ocupação da microzona) / K da microzona);

II - Indice construtivo = (área do lote na microzona * coeficiente de aproveitamento da microzona * taxa de ocupação da microzona).

§ 7º No caso de aplicação das regras dos incisos I e II do § 6º, não será exigida a transformação da área da microzona em área privada de uso público, caracterizada como praça de fruição pública, cabendo ao proprietário a responsabilidade da sua conservação ambiental, não sendo passível de uso para fins de edificação.

Art. 198. Nos terrenos com testadas para dois Corredores (CD) e, pelo menos, uma rua lateral inteira, localizados no trecho compreendido entre a Rua 10 e a Rua Venezuela, nas quadras situadas entre a Avenida do Estado Dalmo Vieira e a Avenida Martin Luther, aplicam-se as seguintes disposições:

I - fica dispensada a exigência dos recuos de fundos de 15,00 m (quinze metros), desde que seja garantida, entre o(s) embasamento(s) e torre(s), área com largura mínima de 30,00 m (trinta metros), destinada a área privada de uso público, caracterizada como praça de fruição pública;

II - nas quadras abrangidas pelos corredores e outra microzona, será permitida a transferência do potencial construtivo da microzona adjacente para as microzonas dos Corredores de Desenvolvimento, ficando a implantação do(s) embasamento(s) e da(s) torre(s) limitada à(s) respectiva(s) linha(s) limítrofe(s) de 100,00 m (cem metros), devendo a área remanescente ser destinada a área privada de uso público, caracterizada como praça de fruição pública, com largura nunca inferior a 30,00 (trinta) metros;

§ 1º Na aplicação do inciso I, os recuos de fundos de 15,00 m (quinze metros) poderão ser aumentados ou reduzidos proporcionalmente, exclusivamente para viabilizar a largura mínima de 30,00 m (trinta metros) entre o(s) embasamento(s) e torre(s).

§ 2º Para fins de aplicação do inciso II, na hipótese de a área remanescente não ser destinada à praça de fruição pública, o potencial construtivo correspondente não poderá ser transferido para os Corredores de Desenvolvimento, devendo ser integralmente respeitados os recuos de fundos de 15,00 m (quinze metros) dos Corredores de Desenvolvimento.

§ 3º Os embasamentos do empreendimento poderão ser interligados por meio de passarela(s), respeitando uma altura vertical mínima livre de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) e largura máxima total de 8,00 (oito metros);

§ 4º As salas comerciais do pavimento térreo, bem como os acessos às demais unidades não residenciais, poderão ser implantados com frente voltada para a praça de fruição pública;

§ 5º O(s) pavimento(s) de subsolo poderá(ão) ocupar até 100% (cem por cento) da área do terreno, desde que permaneça(m) integralmente enterrado(s), respeite(em) os recuos frontais (observando o respectivo recuo para cada testada voltada para via

pública) e as eventuais interferências decorrentes de vias públicas existentes ou projetadas.

§ 6º As vias públicas municipais paralelas que cruzem a quadra poderão ser desconsideradas para fins da caracterização do cenário previsto neste artigo, podendo, mediante interesse do Município, ser realocadas e incorporadas à praça de fruição pública, mediante parecer da Câmara Técnica Municipal de Planejamento Urbano, nos termos dos arts. 192 a 195 da Lei Complementar nº 130/2025.

Seção III
Do Zoneamento Excepcional

Art. 199. Como condição para o enquadramento no regime urbanístico excepcional, os empreendimentos referidos nesta Lei deverão destinar área correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) da área real do terreno à constituição de área privada de uso público, livre, não edificável, contígua e integrada ao projeto urbanístico, preferencialmente localizada na porção central ou frontal do lote, assegurada a fruição coletiva, a integração urbana e a acessibilidade universal, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 1º Constatada a insuficiência da infraestrutura existente, o Município poderá exigir a execução de obras e intervenções de mobilidade urbana e à qualificação dos espaços públicos, as quais deverão ser custeadas pelo empreendedor, como condição para a aprovação e implantação do empreendimento.

§ 2º Verificado o interesse público, as áreas referidas no caput, poderão ser destinadas à implantação de equipamentos públicos, especialmente ao sistema viário, sem qualquer indenização pecuniária por parte do poder público, apenas a concessão do potencial construtivo total da área.

§ 3º Quando a destinação da área estiver relacionada à implantação ou adequação do sistema viário, será exigida a transferência da área correspondente ao Município de Balneário Camboriú, hipótese em que a área destinada ao sistema viário será computada para fins de atendimento do percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área real do terreno, exigido como área privada de uso público, não sendo aplicável, nesse caso, a compensação que trata o § 2º do presente artigo.

Art. 200. O enquadramento no Zoneamento Excepcional não confere direito subjetivo e automático à edificação nos parâmetros máximos previstos, constituindo mera possibilidade, condicionada ao atendimento integral das exigências urbanísticas, técnicas e de interesse público.

Parágrafo único. O Município poderá impor condicionantes adicionais, desde que tecnicamente justificadas, especialmente para garantir a adequada inserção urbana, a mobilidade, a segurança viária e a qualidade do espaço urbano.

Art. 201. O atendimento aos parâmetros urbanísticos excepcionais não afasta a exigência dos demais estudos previstos na legislação.

CAPÍTULO IV
DAS DESCONFORMIDADES

Art. 202. 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. 203. 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 aos parâmetros urbanísticos definidos para o respectivo microzoneamento e outras disposições estabelecidas em lei para a zona de uso em que está localizada.

Art. 204. 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 Complementar;

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

Art. 205. Para o disposto no inciso II do caput do art. 204, 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.

Art. 206. Não se aplica o limite de distância referido no art. 205 quando o estabelecimento instalado na edificação objeto de a ampliação firmar convênio com estacionamento e serviço de manobristas.

Art. 207. 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. 208. 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. 209. 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. 210. 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. 211. A perda do direito imporá que o imóvel passe a ser regulado pelos novos parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

CAPÍTULO V
DAS SANÇÕES

Art. 212. Os infratores das disposições desta Lei Complementar ficam sujeitos à aplicação das seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em legislação específica:

I - multas para irregularidades quanto ao uso:

a) em caso de uso conforme que cometa irregularidades: multa de 10 UFMs (dez Unidades Fiscais 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 UFMs (cinquenta Unidades Fiscais 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 art. 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.

§ 1º 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.

§ 2º As multas referentes às irregularidades de edificações serão definidas no Código de Obras ou em legislação específica.

TÍTULO VI
DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 213. Os proprietários de imóveis localizados em áreas de risco identificadas no Plano Municipal de Redução de Riscos ou em outros estudos oficiais deverão promover, às suas expensas, estudos técnicos de estabilidade, drenagem e contenção, ou outras medidas necessárias à eliminação ou mitigação do risco, como condição para:

I - a aprovação de projetos de edificação, parcelamento ou ampliação de construções;

II - a emissão de licenças ou alvarás de construção;

III - a regularização de edificações existentes, quando o risco puder ser eliminado tecnicamente.

§ 1º Os estudos deverão ser elaborados por profissional habilitado e submetidos à análise da Defesa Civil e dos órgãos municipais competentes.

§ 2º O Município poderá, mediante convênios ou programas específicos, prestar apoio técnico aos proprietários de imóveis de interesse social situados em áreas de risco, visando à redução da vulnerabilidade e à segurança da população.

Art. 214. As intervenções no território municipal ficam autorizadas nas porções com declividade de até 25º (vinte e cinco graus), apurada por levantamento topográfico ou metodologia equivalente, admitida a desconsideração de variações pontuais e isoladas, sem expressão geomorfológica relevante, decorrentes de irregularidades superficiais locais, conforme regulamentação a ser expedida pela Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 215. As restrições de uso, ocupação e movimentação de solo estabelecidas em função da declividade aplicam-se exclusivamente às declividades naturais do terreno, devidamente caracterizadas por estudo técnico.

§ 1º Nos casos em que a declividade tenha sido originada ou agravada por intervenção artificial executada e devidamente comprovada, será admitida a análise com base na recomposição da declividade natural original do terreno, a qual deverá ser considerada para fins de enquadramento nos parâmetros de uso e ocupação do solo.

§ 2º A caracterização da declividade artificial e a definição da declividade natural original deverão ser demonstradas por estudo técnico específico, acompanhado de levantamento topográfico e memorial descritivo, com a respectiva Anotação, Registro ou Termo de Responsabilidade Técnica - ART, RRT ou TRT.

§ 3º Comprovada tecnicamente a declividade natural original e demonstrada a estabilidade geotécnica da área, o terreno poderá ser ocupado e submetido à movimentação de solo, desde que o enquadramento resultante esteja em conformidade com os limites previstos na Tabela de Declividades aplicável, bem como com as exigências urbanísticas, ambientais e geotécnicas pertinentes.

Art. 216. Fica instituído gatilho controlador de oferta e adensamento urbano, com a finalidade de evitar excesso de oferta imobiliária e adensamento desordenado no Município.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no caput, será inicialmente disponibilizado, por meio de outorga onerosa do direito de construir, aplicáveis exclusivamente aos Corredores de Desenvolvimento, o quantitativo máximo de:

I - 2.500 (duas mil e quinhentas) unidades residenciais, exceto ZEIS;

II - 2.500 (duas mil e quinhentas) unidades habitacionais de hospedagem.

§ 2º Esgotado o quantitativo previsto no § 1º, ou constatada a necessidade de ampliação da oferta por meio de novas outorgas, o Poder Público Municipal deverá promover processo de avaliação técnica, em conjunto com as entidades de classe representativas, com vistas à definição de novo gatilho controlador, assegurando a gestão responsável da oferta de unidades residenciais e hoteleiras no Município.

§ 3º A liberação de novos quantitativos de outorga ficará condicionada à edição de ato normativo específico, observado o interesse público e a capacidade de suporte urbano.

Art. 217. 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.

Art. 218. 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.

Parágrafo único. Este dispositivo aplica-se às edificações que não alterarem sua área de construção.

Art. 219. A mudança de uso do imóvel será permitida, independentemente da prévia expedição de `habite-se`, mediante requerimento do interessado.

§ 1º Nos casos de alteração de uso residencial para comercial ou misto, o imóvel deverá adequar-se às normas de acessibilidade vigentes, bem como obter o respectivo Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio expedido pelo Corpo de Bombeiros.

§ 2º Ficam vedados, nas hipóteses previstas no caput, os usos multifamiliar e de hospedagem.

Art. 220. As instalações de equipamentos de infraestrutura, 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. 221. A construção, reforma e manutenção dos passeios, é de responsabilidade do proprietário do imóvel, respeitando as normas e critérios estabelecidos pelo município, e pelas normas técnicas de acessibilidade.

Art. 222. Os Alvarás de Construção expedidos conforme legislação anterior que não iniciarem suas obras até o término da validade do mesmo estarão cancelados automaticamente.

Art. 223. Os regramentos e parâmetros previstos nesta Lei poderão ser aplicados aos projetos aprovados para fins de regularização.

Parágrafo único. Para fins de aplicação deste dispositivo o requerente deve optar pelo enquadramento total nesta Lei Complementar.

Art. 224. A interpretação das disposições desta Lei em casos concretos, bem como a aplicação aos casos omissos será decidida pela Câmara Técnica Municipal de Planejamento, conforme arts. 192 a 195 da Lei Complementar nº 130/2025.

Art. 225. Os projetos protocolados anteriormente à vigência desta Lei poderão, mediante

requerimento do interessado, optar pela análise e aprovação de acordo com a Lei nº 2.794/2008 ou com a presente Lei.

§ 1º A substituição de projeto aprovado sob a égide da Lei nº 2.794/2008 poderá ser analisada com base na referida legislação, desde que o projeto substitutivo seja protocolado no prazo máximo de 1 (um) ano, contado a partir da vigência desta Lei.

§ 2º Nos demais casos de substituição de projeto, a análise deverá observar a legislação urbanística vigente na data do protocolo do respectivo projeto substitutivo.

Art. 226. Fica estabelecido prazo de 180 (cento e oitenta) dias, após a promulgação desta Lei, para encaminhamento à Câmara de Vereadores dos projetos de lei de revisão do Código de Obras e Edificações e do Código de Posturas.

Art. 227. Fica estabelecido prazo de 90 (noventa) dias, após a promulgação desta Lei, para regulamento da lei complementar específica dos instrumentos urbanísticos da operação urbana consorciada, outorga onerosa e transferência do direito de construir.

Art. 228. Ficam revogadas as seguintes leis municipais:

I - Lei Municipal nº 299/1974;

II - Lei Municipal nº 400/1977;

III - Lei Municipal nº 579/1982;

IV - Lei Municipal nº 999/1990;

V - Lei Municipal nº 1.005/1990;

VI - Lei Municipal nº 1.677/1997;

VII - Lei Municipal nº 1.767/1998;

VIII - Lei Municipal nº 1.993/2000;

IX - Lei Municipal nº 2.195/2002;

X - Lei Municipal nº 2.396/2004;

XI - Lei Municipal nº 2.414/2004;

XII - Lei Municipal nº 2.497/2005;

XIII - Lei Municipal nº 2.524/2005;

XIV - Lei Municipal nº 2.536/2005;

XV - Lei Municipal nº 2.555/2006; (foi declarada inconstitucional)

XVI - Lei Municipal nº 2.794/2008; e,

XVII - Lei Complementar nº 23/2018.

Art. 229. São parte integrante desta Lei Complementar os Anexos:

I - Tabela de Definições (art. 6º.);

II - Mapa de Macrozoneamento (art. 11, parágrafo único);

III - Mapa de Zoneamento (art. 11, parágrafo único);

IV - Mapa de Microzoneamento (art. 12, parágrafo único);

V - Mapa de Zoneamento Excepcional (art. 12, parágrafo único);

VI - Tabela de Vagas (art. 91, § 1º);

VII - Mapa do Sistema Viário (art. 111);

VIII - Tabela do Sistema Viário (art. 111);

IX - Tabela de Parâmetros Urbanísticos MAC (art. 117);

X - Tabela de Parâmetros Urbanísticos MCA (art. 117);

XI - Tabela de Parâmetros Urbanísticos CD (art. 117);

XII - Tabela de Recuos (rios, córregos, etc) (art. 117);

XIII - Tabela de Parâmetros Urbanísticos APA (art. 117).

Art. 230. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Balneário Camboriú (SC), 15 de junho de 2026, 177º da Fundação, 61º da Emancipação.

JULIANA PAVAN VON BORSTEL
Prefeita Municipal

DOWNLOAD ANEXOS CONSOLIDADOS

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Publicação no Leis.org: 16/06/2026