

## LEI Nº 1605, 17/05/1985

(Vide Leis nº 1996/1988, nº 2364/1992, nº 2443/1992, nº 2444/1992, nº 275/1995, nº 2956/1996, nº 2996/1996, nº 3069/1997, nº 3098/1997, nº 3522/2000, nº 361/1997, nº 3835/2002, nº 4071/2003, nº 4377/2005, nº 4395/2005, nº 4415/2005, nº 4509/2007, nº 4740/2009, nº 4741/2009, nº 4742/2009, nº 4852/2009, nº 4924/2009, nº 4965/2010, nº 4978/2010, nº 5166/2011, nº 5452/2014, nº 5507/2015, nº 5803/2019 e nº 5840/2019)

**DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE  
USO E OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO  
DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ - SC.****CAPÍTULO I  
DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO**

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre a organização do território municipal, define as atividades e usos permissíveis, e regulamenta o uso, o controle e a ocupação do solo.

Parágrafo único. A organização do uso do solo do município de São José constitui o interesse comum do AUP, devendo ser efetuada em conformidade com os padrões instituídos pelos demais Municípios que compõem o Aglomerado Urbano de Florianópolis, conforme estabelece o Convênio 08/76, firmado entre o IPEA/SUDESUL e os Municípios da Granfpolis.

**Art. 2º** Para fins de organização do território, ocupação e controle do uso do solo, o município de São José fica dividido em:

I - Zona Urbana

II - Zona de Expansão Urbana

III - Zona Rural

**Art. 3º** As edificações e/ou parcelamentos de qualquer natureza, por iniciativa pública ou particular, nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana ficam sujeitas às exigências da presente Lei, sem prejuízo do que estabelece a Lei do Plano Diretor, a Lei do Parcelamento do Solo, o Código de Obras e Posturas e demais leis pertinentes.

Parágrafo único. As disposições deste artigo aplicam-se também às obras de reforma e/ou ampliação das edificações, desde que ocorram em área igual ou correspondente a 60% ou mais da área já construída.

**Art. 4º** São considerados partes integrantes da presente Lei - com os originais rubricados pelos Membros da Câmara de Vereadores - as descrições, mapas, tabelas e desenhos que a acompanham, apresentados sob a forma de 9 (nove) anexos com o seguinte conteúdo:

~~Anexo I - Mapas V-2, SÓ-B, V-2-NO-A, V-2-NO-B, V-2-NO-C, V-2-NO-D, V-2-NO-E, V-2-NO-F, V-2-NE-A, V-2-NE-C e V-2-NE-E escala 1:10.000;~~

**Anexo 1 - (volume mapas) (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)**

~~Anexo 2 - Descrição dos Perímetros Urbano e de Expansão Urbana~~

~~Anexo 3 - Adequação dos usos e atividades às áreas~~

**Anexo 3 - (adequação dos usos e atividades das áreas) (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)**

~~Anexo 4 - Periculosidade das atividades industriais~~

**Anexo 4 - (periculosidade das atividades industriais) (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)**

~~Anexo 5 - Limites de ocupação~~

**Anexo 5 - (limites de ocupação) (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)**

~~Anexo 6 - Descrição e classificação do sistema viário~~

**Anexo 6 - (descrição e classificação do sistema viário)**

~~Eliminação das PC-5, PC-6~~

**Eliminação das CC-5, CC-8, CC-18 e CC-21 (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)**

~~Anexo 7 - Especificações técnicas do sistema viário~~

**Anexo 7 - (especificações técnicas do sistema viário) (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)**

~~Anexo 8 - Padrões para seções transversais de vias (0113)~~

~~Anexo 9 - Padrões para estacionamento~~

**Anexo 9 - (padrões de estacionamento) (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)**

~~Anexo 10 - Gráficos das taxas de ocupação em função do número de pavimentos~~

**Anexo 10 - (gráfico das taxas de ocupação em função do número de pavimentos) (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)**

## Seção I

### Das Zonas Urbana (zu) e de Expansão Urbana (zeu)

**Art. 5º** Zona Urbana é a área delimitada conforme descrição do Anexo 2 e demarcação nos mapas do Anexo 1 desta Lei, sendo caracterizada pela edificação contínua e existência de infra-estrutura e equipamentos públicos comunitários, destinados às funções urbanas básicas de habitação, trabalho, recreação e circulação.

**Art. 6º** Zona de Expansão Urbana é a área delimitada conforme descrição do Anexo 2 e demarcação nos mapas do Anexo 1 desta Lei, sendo caracterizada pelas áreas adjacentes à área urbana, pela presença de atividades rurais e pela baixa densidade, constituindo-se numa reserva de áreas destinadas a atender o crescimento normal da cidade nos próximos vinte anos.

**Art. 7º** As Zonas Urbana e de Expansão Urbana dividem-se em Áreas, as quais variam de acordo com as peculiaridades locais e as diretrizes da Lei do Plano Diretor, e encontram-se

definidas nos mapas do Anexo 1 desta Lei.

**Art. 8º** Os limites entre a Zona Urbana e a Zona de Expansão Urbana, bem como os limites entre as diversas áreas que as compõem, poderão sofrer pequenos ajustes quando verificada a conveniência de tal procedimento, com vistas a obter:

I - Maior precisão de limites;

II - Melhor adequação do sítio aos fatores biofísicos condicionantes, às divisas dos imóveis, ao sistema viário e às atividades implantadas.

**Art. 9º** Os ajustes de limites a que se refere o artigo anterior se não efetuados por proposta do Órgão Municipal de Planejamento do Conselho de Desenvolvimento Urbano, e homologados por Prefeito Municipal.

**Art. 10** A Administração Municipal aplicará preferencialmente os recursos destinados à instalação da infra-estrutura básica e equipamentos públicos comunitários no segmento efetivamente ocupado da Zona Urbana.

**Art. 11** As Zonas de Expansão Urbana, ainda que com uso rural, ficarão submetidas às normas urbanísticas do Município.

**Art. 12** Os terrenos localizados na ZEU, passarão da esfera Rural para a Urbana, à medida em que sejam aprovados os projetos de urbanização pela Prefeitura, com a anuência do INCRA.

**Art. 13** Na Zona de Expansão Urbana do Município a ocupação do solo para fins urbanos deverá obedecer aos seguintes critérios:

~~I - Ser efetuada através de planos integrados de urbanização com área mínima de 5 ha e que possuam a necessária viabilidade econômica e social no que concerne à habitação, lazer, trabalho e demais equipamentos públicos.~~

**I - Ser efetuada através de planos integrados de urbanização com área mínima de 2 ha, e que possuam a viabilidade econômica e social no que concerne à habitação, lazer, trabalho e demais equipamentos públicos. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)**

**II - Adequar a ocupação ás disposições desta Lei e à planos prévios de desenvolvimento da Zona de Expansão executados pelo Órgão Municipal de Planejamento.**

**III - Conter, num raio máximo de mil metros de gleba a ser parcelada, os seguintes equipamentos:**

- a) energia elétrica;
- b) meio-fio e sarjeta;
- c) água encanada;

d) escola de 1º grau.

§ 1º Excetuam-se da área mínima fixada no inciso I deste artigo os conjuntos habitacionais de interesse social, promovidos por órgãos públicos.

§ 2º As glebas inferiores a 5 ha, somente poderão ser ocupadas quando encravadas entre loteamentos executados segundo as normas desta seção e as normas da Lei do Parcelamento do Solo e desde que o plano abranja a totalidade da área.

§ 2º As glebas inferiores a 2 ha, somente poderão ser ocupadas quando encravadas entre loteamentos executados segundo as normas desta seção e as normas da Lei do Parcelamento do Solo ou desde que, o plano abranja a totalidade da área. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

## Seção II Da Zona Rural (zr)

**Art. 14** Zona Rural é toda área situada no território municipal, não incluída nas zonas Urbana e de Expansão Urbana, e que normalmente é destinada às atividades agropecuárias, de silvicultura, extractivas ou agro-industriais.

**Art. 15** O uso da Zona Rural é regulado pela Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra), pelas demais normas do INCRA, entre elas a Instrução Especial nº 14/78, pela Lei 4.771/65 (Código Florestal) e demais leis pertinentes.

**Art. 16** Na Zona Rural poderão existir Áreas de Interesse Público, demarcadas pelo Município para fins turísticos, de lazer e de recreação, de execução de serviços públicos, de proteção histórica/arqueológica, antropológica/cultural ou ambiental, e para fins industriais.

**Art. 17** O Órgão Municipal de Planejamento somente poderá demarcar as Áreas de Interesse Público tendo definido para essas, normas específicas que regulem o uso e ocupação do solo, sem prejuízo daquelas estabelecidas por esta Lei.

**Art. 17** O órgão municipal de planejamento, somente poderá demarcar as áreas de interesse público tendo definido para essas, normas específicas que regulem o uso e ocupação do solo, sem prejuízo daquelas estabelecidas por esta lei, e ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 18** Após a demarcação de uma Área de Interesse Público, nela serão proibidos todos os usos conflitantes com sua finalidade futura.

**Art. 19** Mediante convênio com órgãos e entidades públicas federais ou estaduais, poderá o município participar de planos, programas ou projetos que promovam a melhoria da qualidade de vida, a conservação dos recursos naturais, a fixação das populações rurais, o zoneamento e uso do solo agrícola, bem como a produtividade e rentabilidade das atividades rurais.

## CAPÍTULO II DA CLASSIFICAÇÃO DAS ÁREAS

**Art. 20** O território municipal terá suas Zonas divididas nas seguintes Áreas, atendendo as normas da Instrução nº 4/79 do CNDU:

I - Áreas Residenciais (AR)

II - Áreas Industriais (AI)

III - Áreas Mistas (AM)

IV - Áreas Comunitário/Institucionais (ACI)

V - Áreas Turísticas (AT)

VI - Áreas Verdes (AV)

VII - Áreas do Sistema Viário (ASV)

VIII - Áreas do Sistema de Saneamento e Energia (ASE)

IX - Áreas de Exploração Rural (AER)

X - Áreas de Preservação (AP)

XI - Áreas de Alteração da Superfície do Solo (AA)

XII - Elementos Hidrográficos (EH)

**Art. 21** Áreas Residenciais são aquelas destinadas principalmente à função habitacional, complementadas por funções diversificadas de âmbito diário, local e de pequeno porte, subdividindo-se em:

I - (ARE) Áreas Residenciais Exclusivas;

II - (ARP) Áreas Residenciais Predominantes;

III - (ARA/P/) Áreas Residenciais Predominantes, destinadas à loteamentos populares.

IV - ARP-D (ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE DIFERENCIADA). (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

§ 1º - Construção de Padrão "A" é a edificação residencial multifamiliar em cujo acabamento seja aplicado material de 1ª (primeira) qualidade, disciplinado pelas normas técnicas vigentes.

(Redação acrescida pela Lei nº 4210/2004)

§ 2º - As disposições desta Lei não se aplicam a terrenos com área inferior a 720,00 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados). (Redação acrescida pela Lei nº 4210/2004)

**Art. 22** Áreas Industriais são aquelas destinadas à implantação das atividades do setor secundário, bem como das atividades que lhe são complementares, subdividindo-se em:

I - (AIE) Áreas Industriais Exclusivas;

II - (AIP) Áreas Industriais Predominantes.

**Art. 23** Áreas Mistas são aquelas que concentram além de residências, atividades complementares às funções urbanas e que fortalecem a agregação da comunidade urbana, tais como comércio e serviços, lazer, recreação e serviços públicos, subdividindo-se conforme usos permitidos, em:

I - (AMC) Áreas Mistas Centrais;

II - (AMS) Áreas Mistas de Serviço.

III - AMS-E (Área Mista de Serviço Especial), destinada a empreendimentos que fomentem o desenvolvimento econômico e/ou comercial do Município de São José nos ramos de hotelaria - padrão mínimo três estrelas - e serviços. (Redação acrescida pela Lei nº 5800/2019)

IV - AMS-D (ÁREA MISTA DE SERVIÇOS DIFERENCIADA); (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

V - AMC-D (ÁREA MISTA CENTRAL DIFERENCIADA). (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

§ 1º As quadras adjacentes as Avenidas Presidente Kennedy e Josué Di Bernardi, em Campinas, são consideradas AMC. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

§ 2º As quadras adjacentes as Avenidas Lédio João Martins e Delamar José da Silva, no Parque Residencial Kobrasol em Campinas, são consideradas AMC. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

§ 3º Nas AMC previstas neste plano, as ruas já existentes, exceto aquelas com projetos de alargamento previstos, manterão suas características atuais quanto a Caixa e afastamento do eixo da via, obedecendo sempre 4 metros de recuo do alinhamento frontal do terreno. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

§ 4º São classificadas como Área Mista Central - AMC:

I - Rua Benjamin Gerlach, na Fazenda Santo Antônio;

II - Rua Arnaldo de Souza, na Fazenda Santo Antônio;

III - Rua Irmãos Vieira, em Campinas;

IV - Ruas São Pedro, Gerônicio Thives e Otto J. Malina, em Barreiros;

V - Rua José Antônio Thomaz, na Bela Vista I;

VI - Rua Nossa Senhora Aparecida, na Procasa;

VII - Rua Vereador Artur Mariano, em Forquilhinhas;

VIII - Rua João Grumiché, no Roçado;

IX - Ruas Constâncio Krummel, Joaquim Vaz, Luiz Fagundes e Domingos Filomeno até a 1<sup>a</sup> travessa após a entrada do Hospital Regional, na Praia Comprida. (Redação acrescida pela Lei nº 2682/1994)

§ 5º As quadras 35, 36 e 39, do Parque Residencial Kobrasol, são consideradas área Residencial Predominante - ARP, unifamiliares e com gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos. (Redação acrescida pela Lei nº 2682/1994)

§ 6º As áreas classificadas como AMS-E (ÁREA MISTA DE SERVIÇO ESPECIAL), terão gabarito, taxa de ocupação e índice de aproveitamento em conformidade com a tabela abaixo:

AMS-E / AMC-E - 720/24		
14	6,5	39

NÚMERO DE PAVIMENTOS	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)
01	65
02	63
03	61
04	59
05	57
06	55
07	53
08	51

09	49
10	47
11	45
12	43
13	41
14	39

§ 7º Nas áreas classificadas como AMS-E (ÁREA MISTA DE SERVIÇO ESPECIAL), ficam permitidas a construção de subsolo(s), 01 (um) pavimento térreo, até 03 (três) pavimentos garagem e 01(um) pavimento de pilotis, com taxa de ocupação de 70% (setenta por cento) da área do terreno.

§ 8º O(s) subsolo(s), o pavimento térreo, os pavimentos garagem e o pavimento de pilotis, não serão contados no cômputo do número máximo de pavimentos e índice de aproveitamento.

§ 9º A altura máxima do térreo, 03 (três) pavimentos garagem, e pilotis, medida do nível natural do terreno, até a laje de cobertura, não poderá ultrapassar 18,00 (dezoito metros).

§ 10 Para efeito de afastamentos laterais e de fundos, observar-se-á os seguintes critérios:

I - O(s) subsolo(s), o pavimento térreo, o(s) pavimento(s) garagem, e o pavimento em pilotis, deverão ser construídos com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento laterais e de fundos, desde que respeitadas as taxas de ocupação e o índice de aproveitamento.

II - Pavimentos "tipo" obedecerão a um afastamento mínimo de 1/8 (um oitavo) do somatório da altura dos pavimentos, que deverá ser medida a partir da laje de cobertura do último pavimento garagem.

§ 11 Nas áreas classificadas como AMS-E, fica permitido a construção de 01 (um) pavimento ático, com no máximo 35% (trinta e cinco por cento) da área do pavimento imediatamente inferior.

I - O pavimento ático deverá respeitar o afastamento mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), em relação ao perímetro do pavimento imediatamente inferior.

II - Excetua-se da regra insculpida no caput do presente artigo as caixas de escadas, prumadas de elevadores, dutos de ventilação permanente e de churrasqueiras.

III - O pavimento ático não será contado no cômputo do número máximo de pavimentos e índice de aproveitamento

§ 12 No caso de não cumprimento do elencado na presente Lei, as áreas continuam sendo

consideradas como AMS e seguirão, na totalidade, a legislação vigente para tal.

§ 13 Nas áreas classificadas como AMS-E, não se aplica a regra do artigo 84 da Lei 1605/1985 (Plano Diretor).

§ 14 Passam a ter os benefícios de AMS-E, todas as áreas ditas como AMS, na extensão de 1000 (um mil metros) lineares de ambos os lados do eixo da rodovia SC-281, iniciando da interseção entre a rodovia BR-101, com a rodovia estadual SC-281, até a interseção da SC-281 com a alça de contorno, inclusive. (Redação acrescida pela Lei nº 5800/2019)

§ 15 As áreas classificadas ARP-D, AMS-D e AMC-D, terão Gabarito, Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento em conformidade com a tabela abaixo: (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

ARP-D / AMS-D / AMC-D - 720/24		
14	6,5	39

(Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

NÚMERO DE PAVIMENTOS	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)
01	65
02	63
03	61
04	59
05	57
06	55
07	53
08	51
09	49
10	47
11	45
12	43
13	41
14	39

§ 16 Nas Áreas classificadas como ARP-D, AMS-D e AMC-D, ficam permitidas a construção de subsolo(s), térreo, até 03 (três) pavimentos garagem e 01(um) pavimento em pilotis, com

taxa de ocupação de 70% (setenta por cento) da área do terreno. Sendo que: (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

I - O(s) subsolo(s), os pavimentos garagem, o pavimento térreo e o pavimento em pilotis, não serão contados no cômputo do número máximo de pavimentos e índice de aproveitamento;

II - A altura máxima do térreo, 03 (três) pavimentos garagem e o pavimento em pilotis, medida do nível natural do terreno, até a laje de cobertura do último pavimento, não poderá ultrapassar 18,00m (dezoito metros).

§ 17 Nas áreas classificadas como ARP-D, AMS-D e AMC-D, fica permitida a construção de 01 (um) pavimento ático, com no máximo 35% (trinta e cinco por cento) da área do pavimento imediatamente inferior, não sendo o mesmo contado no cômputo do número máximo de pavimentos e índice de aproveitamento. Sendo que: (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

I - O pavimento ático deverá respeitar o afastamento mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), em relação ao perímetro do pavimento imediatamente inferior;

II - Excetua-se a regra insculpida no caput do presente parágrafo as caixas de escadas, prumadas de elevadores, dutos de ventilação permanente e de churrasqueiras.

§ 18 Para efeitos de afastamentos laterais e fundos, nas áreas classificadas como ARP-D, AMS-D e AMC-D, observar-se-á os critérios definidos no § 10 do art. 23 da Lei nº 1.605/1985 (Plano Diretor Municipal). (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

§ 19 Para obter os benefícios ARP-D (ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE DIFERENCIADA), AMS-D (ÁREA MISTA DE SERVIÇO DIFERENCIADA) e AMC-D (ÁREA MISTA CENTRAL DIFERENCIADA), a construção deverá cumprir os seguintes requisitos: (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

I - Ligação a rede pública de coleta e tratamento de esgoto sanitário ou Estação de Tratamento de Esgoto - ETE individual, devidamente licenciada nos órgãos competentes;

II - Acabamento com materiais de 1<sup>a</sup> (primeira) qualidade, disciplinado pelas normas técnicas vigentes;

III - Possuir terreno com no mínimo 720m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) e testada com no mínimo 24 (vinte e quatro) metros lineares;

IV - Destinar no mínimo 02 (duas) vagas de garagem, para no mínimo 50% (cinquenta por cento) das unidades habitacionais ou comerciais, a serem construídas, para os 50% (cinquenta por cento) restantes, deverá ser destinado no mínimo 01 (uma) vaga de garagem por unidade a ser construída, e no mínimo 01 (uma) vaga de garagem para visitante, a cada 10 (dez) unidades habitacionais ou comerciais, a serem construídas;

V - Em edificações de uso misto, os acessos residenciais e não residenciais, devem ser independentes.

§ 20 No caso de não cumprimento dos requisitos elencados no parágrafo anterior, as ARP-D, AMS-D e AMC-D continuam a ser consideradas como ARP, AMS e AMC respectivamente, devendo, portanto, cumprir a legislação vigente para tal. (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

§ 21 Passam a ter os benefícios ARP-D (ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE DIFERENCIADA), AMS-D (ÁREA MISTA DE SERVIÇOS DIFERENCIADA) e AMC-D (ÁREA MISTA CENTRAL DIFERENCIADA), respectivamente todas as áreas ditas como ARP, AMS e AMC dentro do perímetro dos Bairros: (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

I - Campinas;

II - Kobrasol;

III - Nossa Senhora do Rosário - somente o Loteamento Floresta;

IV - Barreiros - somente a área formada pelo eixo da Rua Gerônico Thives, até a junção com o eixo da Rodovia Federal BR - 101, até a junção com a Rua Francisco Pedro Machado, seguindo pela Rua José Vitor da Rosa, até a junção com a Rua Nossa Senhora Aparecida, até a junção com eixo da Rua Edelberto de Oliveira, até juntar novamente com o eixo da Rua Gerônico Thives, excetuando o terreno de propriedade de Centrais de Abastecimento do Estado Santa Catarina - CEASA.

§ 22 Ao longo da via do novo contorno viário de Florianópolis, na faixa compreendida a 300 (trezentos) metros do eixo da mesma, para cada lado, ficam consideradas AMS-D todas as áreas, excetuando as APP - Áreas de Preservação Permanente". (Redação acrescida pela Lei nº 5961/2020)

**Art. 24** Áreas Comunitário/Institucionais são aquelas destinadas à todos os equipamentos comunitários ou usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e do bem estar da população, subdividindo-se em:

I - (ACI-1) Áreas para Educação e Pesquisa;

II - (ACI-2) Áreas para Cultura, Lazer e Esportes;

III - (ACI-3) Áreas para Saúde, Assistência Social e Culto;

IV - (ACI-4) Áreas para Administração Pública;

V - (ACI-5) Áreas para os Meios de Comunicação;

VI - (ACI-6) Áreas para Segurança Pública.

Parágrafo único. As áreas Comunitário/Institucionais estão geralmente dispersas no interior das demais Áreas, com exceção daquelas com áreas superior a três hectares, as quais, devido ao seu porte, são demarcadas.

**Art. 25** Áreas Turísticas são aquelas que por suas características físicas e de sítio destinam-se à concentrar equipamentos, edificações e empreendimentos que sirvam ao turismo, além de permitir o uso residencial, subdividindo-se, conforme os usos permitidos em:

- I - (ATE) Áreas Turísticas Exclusivas;
- II - (ATP) Áreas Turísticas Predominantes.

**Art. 26** Áreas Verdes são aquelas destinadas ao desenvolvimento de lazer e recreação que exijam espaço de uso público ao ar livre, ou destinadas à proteção e ornamentação das obras viárias, subdividindo-se em:

- I - (AV-1) Áreas Verdes de Lazer;
- II - (AV-2) Áreas Verdes do Sistema Viário.

**Art. 27** Áreas do Sistema Viário são aquelas necessárias para a eficiência dos sistemas de transportes, incluindo as próprias vias, os equipamentos que lhes são complementares e os terminais de transportes, subdividindo-se em:

- I - (ASV-1) Áreas do Sistema Rodoviário;
- II - (ASV-2) Áreas do Sistema Ferroviário;
- III - (ASV-3) Áreas do Sistema Hidroviário;
- IV - (ASV-4) Áreas do Sistema Aeroviário;
- V - (ASV-5) Áreas do Sistema de circulação de Pedestres ;
- VI - (ASV-6) Áreas para outros sistemas viários.

**Art. 28** Áreas do Sistema de Saneamento e Energia são as áreas necessárias para assegurar a localização adequada dos seguintes equipamentos e serviços:

- I - (ASE-1) Áreas para Tratamento e Abastecimento de Água Potável;
- II - (ASE-2) Áreas para Tratamento e Disposição Final de Esgotos Sanitários e Águas Pluviais;
- III - (ASE-3) Áreas para Disposição Final de Resíduos Sólidos;

IV - (ASE-4) Áreas para Geração e Distribuição de Energia Elétrica;

V - (ASE-5) Áreas para Geração e Distribuição de combustíveis, Inflamáveis ou Explosivos.

Parágrafo único. Incluem-se nas ASE as faixas de proteção dos equipamentos de saneamento e energia, e de quaisquer atividades poluidoras.

**Art. 29** Áreas de Exploração Rural são aquelas com uso atual ou potencial para a produção agropecuária, agro-industrial e florestal, subdividindo-se em:

I - (AER-1) Áreas para Uso Agropecuário;

II - (AER-2) Áreas Florestais e de Silvicultura.

**Art. 30** Áreas de Preservação são aquelas necessárias para a preservação do equilíbrio ecológico, dos recursos naturais, das paisagens notáveis e dos sítios históricos, arqueológicos, antropológicos e culturais, subdividindo-se conforme a exigência da preservação em:

I - (APP) Áreas de Preservação Permanente: são, além das definidas nos artigos 2º e 3º da Lei Federal 4.771/65 e outras normas federais, as demais áreas que devido as características de sítio, vulnerabilidade ou excepcional valor paisagístico e/ou ecológico, mereçam ser consideradas de preservação permanente e ter seu uso e ocupação totalmente proibidos, ressalvados os usos públicos necessários;

II - (APL) Áreas de Preservação com Uso Limitado: são aquelas que, por suas características de solo, declividade, clima e vulnerabilidade às intempéries e calamidades ou outros condicionantes adversos, não ofereçam condições adequadas para determinadas formas urbanas de uso do solo ou que, por seu valor paisagístico e ecológico mereçam ter seu uso limitado;

III - (APC) Áreas de Preservação cultural: são aquelas em que, devido as alterações causadas pela presença atual ou pretérita de ocupação humana, devam ter seu uso preservado ou controlado, afim de assegurar a permanência de sítios de interesse histórico e arqueológico, bem como de áreas antropológicas e paisagens culturais.

**Art. 31** Incluem-se na APP as áreas com predominância de:

I - topos de morro e áreas com declividade igual ou superior a 25º (46,6%);

II - fundos de vale e faixas sanitárias dos corpos d`água;

III - manguezais e suas áreas de influência;

IV - ilhas, costões, promontórios, tómbulos e faixas de praia;

V - dunas móveis, fixas e semi-fixas;

VI - terrenos de Marinha (calculados em 33 metros a partir da preamar);

VI - Terrenos de marinha (calculados em 33 metros a partir da preamar) exceto os terrenos incluídos no artigo 165, § 1º. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987) (Revogado pela Lei nº 6051/2021)

VII - mananciais e áreas de captação d'água para abastecimento atual ou futuro;

VIII - reservas florestais e ecológicas;

IX - áreas de paisagens notáveis.

**Art. 32** Incluem-se nas APL as áreas com predominância de desnívidas entre 17º a 25º (30 a 46,6%), e as áreas acima da cota 100 que não estejam nas APP e APC, bem como outras áreas exigidas pelas necessidades do planejamento urbano.

**Art. 33** As APC subdividem-se em:

I - (APC-1) Áreas Antropológicas Primitivas: aquelas destinadas à proteção do ambiente natural em que as populações autóctones são um dos componentes e obtém seu sustento sem modificações significativas da paisagem e do meio.

II - (APC-2) Áreas de Paisagem cultural: aquelas destinadas a proteger as paisagens resultantes de atividades agrícolas, pastoris ou extractivas tradicionais, bem como a preservar os costumes, hábitos ou formas de produção tradicionais.

III - (APC-3) Áreas Arqueológicas: aquelas destinadas à preservação dos locais de ocupação humana pré-histórica, incluindo os vestígios, fósseis humanos, artefatos, monumentos, edificações, espaços e povoações.

IV - (APC-4) Áreas Históricas: aquelas destinadas à preservação dos locais de ocupação humana histórica, incluindo os artefatos, monumentos, edificações, espaços e povoações.

**Art. 34** Áreas de Alteração da Superfície do Solo são aquelas sujeitas à alteração devido a prospecção, extração ou deposição de recursos minerais, subdividindo-se em três tipos, conforme o grau ou tipo de alteração:

I - (AA-1) Áreas de Prospecção e Jazidas;

II - (AA-2) Áreas de Mineração e Escavação;

III - (AA-3) Áreas para Deposição de Aterros.

**Art. 35** Elementos Hidrográficos são as áreas permanentes ou temporariamente cobertas por

água tais como mares, lagos, lapresas, açudes, rios, riachos e canais.

**Art. 36** Qualquer das áreas citadas no Art. 20 poderá, em casos especiais, ser sujeita a uma urbanização integrada, para a qual o Órgão Municipal de Planejamento elaborará plano de urbanização envolvendo a totalidade de propriedades da área.

§ 1º Os casos especiais a que se refere este artigo serão definidos oportunamente, através de Decreto Municipal.

§ 2º São também regidas por este artigo as áreas assim definidas no Anexo 1 e no Art. 164.

§ 3º Nos casos citados neste artigo acrescentar-se-á um asterístico (\*) à convenção que identifica a Área.

**Art. 36-A** Os terrenos de marinha e seus acréscimos são considerados áreas não edificáveis, salvo nos casos de uso ou interesse público ou quando os ocupantes comprovarem por certidão ou declaração da Superintendência de Patrimônio da União (SPU) serem foreiros ou titulares do direito de ocupação com ou sem preferência ao aforamento. (Redação acrescida pela Lei nº 6051/2021)

Parágrafo único. Os terrenos de marinha estão sujeitos a urbanização e regularização de suas ocupações, estando sujeitos ao zoneamento e posturas municipais das áreas contíguas, nos termos da legislação em vigor. (Redação acrescida pela Lei nº 6051/2021)

## CAPÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES E USOS, E DE SUA ADEQUAÇÃO ÀS ÁREAS

**Art. 37** Para os efeitos da presente Lei as atividades e usos são classificados segundo a espécie, o porte e a periculosidade.

Parágrafo único. A adequação dos diferentes usos e atividades à uma determinada área, será feita através do atendimento simultâneo quanto à sua espécie, porte e periculosidade.

### Seção I Classificação e Adequação Quanto à Espécie

**Art. 38** Quanto à espécie os usos são divididos em:

I - Residencial

II - Recreacional

III - Educacional

IV - De Saúde

V - Culto

VI - Administração e Serviços Públicos

VII - Comércio e Serviços

VIII - Industrial

IX - Rural

podendo ser Adequados (A), Toleráveis (T) ou Proibidos (P) de acordo com a classificação e as regras dos anexos 3 e 4 desta Lei.

§ 1º Denominam-se Adequados os usos e atividades compatíveis com a destinação da área.

§ 2º Denominam-se Toleráveis aqueles que podem perturbar os usos e atividades dos terrenos limítrofes, mas que são passíveis de se tornarem adequados à Área desde que obedecidas disposições especiais aprovadas pelo Órgão Municipal de Planejamento.

§ 3º Denominam-se Proibidos aqueles incompatíveis com a destinação da Área.

**Art. 39** Os usos Toleráveis somente serão admitidos em casos excepcionais, ouvido o Órgão Municipal de Planejamento.

## Seção II Classificação e Adequação Quanto ao Porte

**Art. 40** ~~Quanto ao porte, os usos e atividades comerciais e de serviços estão classificados em:~~

I - Pequeno Porte: ~~atividades com área construída máxima de 100 metros quadrados;~~

II - Médio Porte: ~~atividades com área construída máxima de 200 metros quadrados;~~

III - Grande Porte: ~~atividades com área construída superior a 200 metros quadrados.~~

**Art. 40** ~~Quanto ao porte, os usos e atividades comerciais e de serviços estão classificados em:~~

I - Pequeno Porte: ~~atividades com área construída maxima de 100 metros quadrados.~~

II - Médio Porte: ~~atividades com área construída máxi ma de 500 metros quadrados.~~

III - Grande Porte: ~~atividades com área construida su perior a 500 metros quadrados.~~  
(Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 41** ~~Quanto ao porte, as atividades industriais estão classificadas em:~~

- I - Micro Indústria: atividades com área máxima de terreno igual a 900 m<sup>2</sup>;
- II - Pequeno Porte: atividades com área máxima de terreno entre 900 e 4.000 m<sup>2</sup>;
- III - Médio Porte: atividades com área máxima de terreno entre 4.000 e 20.000 m<sup>2</sup>;
- IV - Grande Porte: atividades com área de terreno acima de 20.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 41** Quanto ao porte as atividades industriais estão classificadas em:

- I - Micro Indústria: atividades com área máxima, de terreno igual a 1.500 metros quadrados.
- II - Pequeno Porte: atividades com área máxima de terreno entre 1.500 e 4.000 metros quadrados.
- III - Médio Porte: atividades com área máxima de terreno entre 4.000 e 12.000 metros quadrados.
- IV - Grande Porte: atividades com área de terreno acima de 12.000 metros quadrados.  
(Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 42** Quanto ao porte os usos e atividades serão analisados individualmente pelo Órgão Municipal de Planejamento, podendo serem licenciados nas áreas em que sejam Adequados ou Toleráveis quanto à espécie e desde que obedecidas as disposições dos anexos 3 e 4

§ 1º Nos usos e atividades sem definição de porte este não será controlado.

§ 2º Nos usos e atividades com definição de porte os valores constantes dos citados anexos serão considerados como os máximos admissíveis.

### Seção III Classificação e Adequação Quanto à Periculosidade

**Art. 43** Quanto à periculosidade os usos e atividades classificam-se em:

- I - Perigosas: as atividades que podem dar origem a explosões, incêndios, trepidações, gases, poeiras, exalações e resíduos danosos à saúde ou que ofereçam perigo de vida, ou de destruição imediata para pessoas ou propriedades vizinhas, ou que produzam grave poluição do meio ambiente.
- II - Nocivas: são aquelas que implicam na utilização de ingredientes, matérias primas ou processos que possam produzir ruídos, vibrações, vapores e resíduos prejudiciais à saúde, à conservação de prédios vizinhos ou que produzam poluição do meio ambiente.
- III - Incômodas: aquelas que geram ruídos, trepidações, poeiras, exalações, odores ou fumaças incômodas à vizinhança.

**Art. 44** Quanto à periculosidade, os usos e atividades serão analisados individualmente pelo

Órgão Municipal de Planejamento, podendo serem licenciados nas áreas em que sejam adequadas ou toleráveis quanto à espécie e desde que obedecidas as demais disposições desta seção e aquelas constantes dos anexos 3 e 4 desta Lei.

**Art. 45** As atividades nocivas e perigosas, especialmente as indústrias, os postos de abastecimento de combustíveis, e os depósitos de gás combustível e demais produtos inflamáveis, tóxicos ou explosivos, deverão obedecer ainda as prescrições fixadas pela ABNT e demais normas dos órgãos competentes.

**Art. 46** A instalação de atividades incômodas, nocivas ou perigosas, principalmente as indústrias, só poderá ocorrer através da eliminação de seus efeitos poluidores ou perigosos.

Parágrafo único. Nos casos citados neste artigo o Executivo Municipal, através do órgão competente, estabelecerá condições e prazos para a adequação dessas atividades, com a prévia anuência dos órgãos estaduais de saúde pública e proteção ambientar.

#### CAPÍTULO IV DOS LIMITES DE OCUPAÇÃO

**Art. 47** Toda edificação em quaisquer zonas do município, será regulada por número máximo de pavimentos, índice de aproveitamento máximo, taxa de ocupação máxima e regras de afastamento, conforme o disposto nos mapas do anexo 1 e quadro do anexo 5 desta Lei.

Parágrafo único. As edificações deverão obedecer à cada um dos itens do artigo anterior, independentemente uns dos outros.

§ 1º As edificações deverão obedecer a cada um dos itens do artigo anterior, independentemente uns aos outros. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

§ 2º Os edifícios com mais de seis pavimentos em locais não servidos de rede de esgotos, deverão ter estação ou sistema de tratamento de afluentes (esgotos) próprios, aprovado pelo Departamento Autônomo de Saúde Pública - DASP e Fundação de Amparo a Tecnologia e ao Meio - Ambiente - FATMA, ficando sob a responsabilidade dos proprietários a sua manutenção. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

§ 3º Todas as edificações em condomínio de qualquer espécie de uso serão providas de compartimentos para uso dos empregados (zeladores, faxineiros, vigias e demais funcionários), e instalações sanitárias com chuveiro.

I - O compartimento de que trata este artigo deverá ter pontos de água e energia, além de possuir área não inferior a 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) e dimensão mínima de 2,60m<sup>2</sup> (dois metros quadrados e sessenta centímetros).

II - As instalações sanitárias de que trata este artigo deverão ter chuveiro, além de área mínima de 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) e dimensão mínima de 1,00 (um metro). (Redação acrescida pela Lei nº 3785/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

§ 4º As guaritas construídas ou a serem construídas nos condomínios de qualquer espécie

de uso deverão atender as seguintes condições:

- I - Obedecer a área de afastamento frontal mínimo obrigatório;
- II - Possuir compartimento próprio para uso do funcionário com área não inferior a 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e a menor dimensão não inferior a 1,60m (um metro e sessenta centímetros);
- III - Possuir instalação sanitária com área não inferior a 1,20m<sup>2</sup> (um metro quadrado e vinte centímetros) e a menor dimensão não inferior a 0,80m (zero vírgula oitenta centímetros). (Redação acrescida pela Lei nº 3785/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

§ 5º Fica autorizada, para condomínios de qualquer espécie de uso, a construção de Guarita de Segurança localizada no afastamento frontal obrigatório, desde que atendidas as seguintes condições:

- I - Possuir 01 (um) pavimento e área total construída não superior a 7,50 m<sup>2</sup> (sete metros e cinqüenta decímetros quadrados), com área útil que possibilite a inscrição de um círculo de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) de diâmetro;
- II - em havendo a construção de instalação sanitária, esta deverá seguir as dimensões mínimas descritas no inciso III, do § 4º, computando-se para a área total construída;
- III - Pé-direito máximo de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros);
- IV - Ocupar, no máximo, 10% (dez por cento) da área destinada ao afastamento frontal mínimo obrigatório, garantindo a área mínima de 2,50 m<sup>2</sup> (dois metros e cinqüenta centímetros quadrados);
- V - Obedecer aos afastamentos laterais mínimos de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros), proibida a edificação junto a estrema do lote;
- VI - Não projetar, sobre o passeio, beirais de cobertura, esquadrias ou qualquer outro elemento;
- VII - Estar o condomínio que pretende edificar a Guarita de Segurança, nestas condições, concluído, quando do início da vigência desta Lei, ou, se ainda em construção, não iniciado após a vigência da Lei Municipal nº 3.785/2001, de 21/12/2001. (Redação acrescida pela Lei nº 4505/2006)

**Art. 48** No cálculo do número máximo de pavimentos a distância de entrepisos, para as atividades residenciais e de escritórios em geral, é fixada em 3,00 m, com exceção do térreo das atividades comerciais e de serviços, onde esta será computada em 4,50m.

Parágrafo único. Na hipótese de ocorrerem entrepisos com alturas maiores que as referidas neste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, conforme o valor obtido.

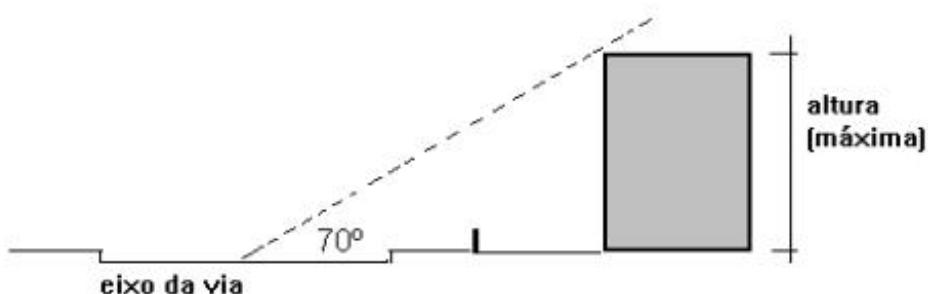
**Art. 48** No cálculo do número máximo de pavimentos, a distância de entrepisos para as atividades residenciais e comerciais em geral, é fixada em 3,00m (três metros), com exceção do pavimento térreo das atividades comerciais e de serviços, onde esta será computada em

5,00m (cinco metros).

§ 1º Na hipótese de ocorrerem entrepisos com alturas maiores que as referidas neste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, conforme o valor obtido.

§ 2º Os galpões de usos gerais poderão ter pé direito de 6,00m (seis metros). (Redação dada pela Lei nº 3750/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 49** Com relação ao número máximo de pavimentos, estes serão contados a partir do nível médio do passeio ou do terreno natural no centro da fachada, desde que a edificação não ultrapasse o espaço compreendido por um ângulo de 70º medido a partir do eixo da via, conforme o desenho da figura a seguir:



(Desenho na Lei nº 1605)

§ 1º Toda edificação com mais de 4 pavimentos ou altura superior a 13 metros deverá ter no mínimo um elevador. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

§ 2º Toda edificação com mais de 7 pavimentos ou altura superior a 22 metros deverá ter no mínimo 2 elevadores. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

§ 3º No cálculo da altura ou no número de pavimentos da edificação, para fins de avaliação do número de elevadores, não serão computados:

a) O último pavimento, quando se constituir área integrada a uma economia do penúltimo pavimento ou for considerado pavimento ático.

b) O pavimento imediatamente inferior ao térreo, quando utilizado como garagem, moradia do zelador, ou dependência comum da edificação. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

§ 3º Todas as edificações em condomínio de qualquer espécie de uso serão providas de compartimentos para uso dos empregados (zeladores, faxineiros, vigias e demais funcionários), e instalações sanitárias com chuveiro.

I - O compartimento de que trata este artigo deverá ter pontos de água e energia, além de possuir área não inferior a 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) e dimensão mínima de 2,60m<sup>2</sup> (dois metros quadrados e sessenta centímetros).

II - As instalações sanitárias de que trata este artigo deverão ter chuveiro, além de área mínima de 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) e dimensão mínima de 1,00 (um metro). (Redação dada pela Lei nº 3785/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

§ 4º Todo projeto que utilizar elevadores deverá ser acompanhado de cálculo de tráfego assinado por profissional habilitado, especificando número e capacidade. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 50** No cálculo do número máximo de pavimentos considera-se terreo como primeiro pavimento e excluem-se do cálculo da altura as seguintes situações:

- I - Pavimentos em subsolo destinados a garagens ou dependências de serviço, desde que situados do nível médio do terreno, em qualquer de seus alinhamentos frontais;
- II - pavimentos em pilotis;
- III - caixas d'água, casas das máquinas e outros serviços gerais do prédio situados na cobertura;
- IV - terraços cobertos destinados à recreação, desde que com área máxima de 25% da área do último pavimento.

IV - Terraços cobertos destinados à recreação, desde que, com área máxima de 35% da área do último pavimento. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

§ 1º Os pavimentos em sub-solo podem ser construídos parte acima do nível do meio fio, favorecendo, a iluminação e ventilação do mesmo desde que, o nível do pavimento imediatamente superior não exceda a 1,50 metros do nível mais baixo do meio fio em qualquer dos alinhamentos do terreno, e a diferença será computada no cálculo da altura conforme o Artigo. 49. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

§ 2º Os pavimentos áticos cobertos, para fins não comuns poderão ser construídos desde que, no máximo 1/3 da área do último pavimento, e sua altura será computada no cálculo da altura da edificação, conforme o artigo 49. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 50** - Para efeitos desta Lei, todos os pavimentos são considerados no cálculo do número de pavimentos entendendo-se o pavimento terreo como primeiro pavimento, e excluindo-se do cálculo apenas:

I - Pavimentos em subsolo destinados única e exclusivamente a garagens ou dependências de serviço da edificação, respeitada a adequação do uso e atividade à área considerada, e as características de subsolo.

II - Reservatórios e barriletes, casas de máquinas e outros serviços gerais do prédio situados na cobertura.

§ 1º - Os pavimentos em subsolo podem ser construídos parte acima do nível do meio fio, favorecendo a ventilação e iluminação, desde que, o nível do pavimento imediatamente superior não exceda a 1,50m do nível mais baixo do meio fio em qualquer dos alinhamentos do terreno, e a diferença será computada no cálculo da altura da edificação, conforme o artigo 49.

§ 2º - Os pavimentos áticos cobertos, para uso comum de lazer e recreação em edifícios, com no máximo 35% da área do pavimento imediatamente inferior, não contarão no cálculo da altura da edificação e no cálculo do índice de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 3398/1999)

**Art. 50** - Para efeitos desta Lei, todos os pavimentos são considerados no cálculo do número de pavimentos, entendendo-se o pavimento terreo como primeiro pavimento, e excluindo-se deste cálculo apenas: (Redação dada pela Lei nº 3750/2001)

**Art. 50** Para efeitos desta Lei, todos os pavimentos são considerados no cálculo do número de pavimentos, entendendo-se os pavimento térreo como primeiro pavimento, e excluindo-se deste cálculo, para efeito único de determinação de gabarito apenas: (Redação dada pela Lei nº 4830/2009)

**Art. 50** Para efeitos desta Lei, todos os pavimentos são considerados no cálculo do número de pavimentos, entendendo-se o pavimento térreo como primeiro pavimento, e excluindo-se deste cálculo, para efeito único de determinação de gabarito apenas: (Redação dada pela Lei nº 5264/2013)

I - Pavimentos em subsolo destinados única e exclusivamente à garagens ou dependências de serviço da edificação; (Redação dada pela Lei nº 3750/2001)

II - Reservatórios e barriletes, casa de máquinas e outros serviços gerais do prédio situado na cobertura. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001)

III - Pavimentos áticos cobertos, em edifícios com três ou mais pavimentos, para uso comum de lazer e recreação ou uso privativo, com no máximo 35 % da área do pavimento imediatamente inferior, nas áreas onde não for permitida a construção de subsolo. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001)

IV - Pavimentos térreos em pilotis destinados, única e exclusivamente, à garagens e dependências de serviços, em edificações residenciais com 04 (quatro) pavimentos, quando abertos e livres no mínimo em 80% de sua área; (Redação acrescida pela Lei nº 4830/2009)

IV - Pavimentos térreos em pilotis destinados, única e exclusivamente, à garagens e dependências de serviços gerais e áreas de lazer, em edificações residências de 04 (quatro) ou 06 (seis) pavimentos, quando abertos e livres no mínimo em 70% de área; (Redação dada pela Lei nº 5264/2013)

§ 1º - Consideram-se subsolos, os pavimentos não destinados à permanência humana prolongada, cuja face superior da laje de cobertura não ultrapasse a altura máxima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) acima do nível natural do terreno (que será considerado na fachada da menor cota altimétrica, na respectiva secção plana), calculada no plano médio de projeção da fachada do subsolo, conforme o seguinte desenho: (Redação dada pela Lei nº 3750/2001)

§ 2º - Fica vedada a construção de subsolos nos bairros de Campinas, Kobrasol, Roçado e Nossa Senhora do Rosário. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001)

§ 3º - Os pavimentos áticos de que trata o item III deste artigo, não serão incluídos no cálculo da altura da edificação para fins de afastamento, desde que obedeçam ao afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) em relação ao perímetro do pavimento imediatamente inferior, excetuando-se desta exigência apenas caixas de escada, prumadas de elevadores, dutos de ventilação permanente e de churrasqueiras. (Redação dada pela Lei

nº 3750/2001)

§ 4º - A diferença de altura de até 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de que trata o § 1º deste artigo, será computada no cálculo da altura da edificação para fins de afastamentos. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001)

§ 5º O pavimento térreo em pilotis que atender as exigências previstas no inciso IV, deste artigo não contará no cálculo da taxa de ocupação e do índice de aproveitamento, devendo, no entanto, as edificações com 04 (quatro) ou 06 (seis) pavimentos, além do pilotis, possuir elevador. (Redação acrescida pela Lei nº 5264/2013)

**Art. 51** Em terrenos com forte inclinação, cada trecho de 25 metros deverá ser considerado uma fachada independente para efeito das disposições referentes ao número máximo de pavimentos. (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 52** Índice de Aproveitamento é o quociente entre o somatório das áreas construídas em todos os pavimentos e a área do terreno, sobre o qual acede a edificação, segundo a seguinte fórmula:

$$IA = \frac{A}{\sum A} AC / At$$

Em que:

IA = Índice de aproveitamento

A = Somatório

Ac = Área construída por pavimento

At = Área do terreno

**Art. 53** Não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento as seguintes áreas:

I - Nos prédios de uso residencial multifamiliar:

- a) áreas destinadas a serviços gerais do prédio, tais como casas de máquinas, de bombas e de transformadores, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água e gás, contadores e medidores em geral, e instalações de coleta e depósito de lixo;
- b) terraços, balcões e sacadas exclusivos de cada unidade autônoma, desde que não vinculados à dependências de serviço;
- c) garagens, estacionamentos e correspondentes circulações, em pilotis ou subsolos;
- d) pavimentos em pilotis.

II - Nos prédios de uso não-residencial as áreas referidas nas alíneas a e c do inciso I deste artigo.

**Art. 54** Taxa de ocupação é o percentual da área do terreno ocupado pela projeção horizontal máxima da edificação segundo a seguinte formula:

T.O = PAc/At x 100

Em que:

T.O = Taxa de ocupação;

PAc = Parcela horizontal máxima da edificação;

At = Área do terreno

**Art. 55** A ocupação dos pavimentos com pilotis poderá ser feita desde que obedecidos os seguintes limites:

- I - um mínimo de 20% com área aberta para uso comum de lazer e de recreação;
- II - um máximo de 30% com dependências de acesso, zeladoria e serviços do condomínio;
- III - um máximo de 50% com área aberta de estacionamento coberto.
- III - Um mínimo de 50%, com área aberta de estacionamento coberto. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 55 -** A ocupação dos pavimentos em pilotis poderá ser feita desde que obedecidos os seguintes limites:

I - Um mínimo de 20% com área para uso comum de lazer e recreação;

II - Um máximo de 30% com dependências de acesso, zeladoria e serviços do condomínio;

III - Um mínimo de 50% com área aberta de estacionamento coberto; (Redação dada pela Lei nº 3750/2001)

**Art. 56** As taxas de ocupação de quaisquer atividades toleráveis serão cinco por cento inferiores às taxas das atividades adequadas. (Revogado pela Lei nº 4865/2009)

**Art. 57** Nas Áreas Industriais além da taxa de ocupação máxima deverá ser considerada também uma taxa de ocupação mínima conforme define o quadro do anexo 5 desta Lei, computando-se para o seu cálculo todas as áreas operacionalmente indispensáveis à empresa, inclusive depósitos ao ar livre, constantes do projeto e de necessidade comprovada.

§ 1º As taxas de ocupação serão analisadas individualmente cabendo ao órgão Municipal de Planejamento aceitá-las ou não, em função do tipo de construção e de indústria. (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

§ 2º Não serão computadas como áreas construídas para o cálculo da taxa de ocupação as áreas de estacionamento, vias internas, pérgolas, jardins cobertos, áreas de recreação, quadras de esportes, estações de tratamento de efluentes, reservatórios d'água, estações elevatórias e equipamentos anti-poluição. (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 58** No cálculo das taxas de ocupação excluem-se do cômputo da projeção horizontal máxima as seguintes áreas:

- I - Garagens ou dependências de serviço nos terrenos em declive, desde que sua cobertura

esteja situada abaixo do nível médio do passeio, medido no centro dos alinhamentos frontais do terreno;

II - Garagens ou dependências de serviços nos terrenos em aclive, desde que sua cobertura esteja situada abaixo do nível natural do terreno, medido no centro das fachadas frontais;

III - Marquises, sacadas, pergolados e beirais, até 1,20m de largura.

Parágrafo único. As áreas construídas referidas nos incisos I e II, deste artigo não poderão coincidir com os afastamentos frontais, citados no artigo 85, com exceção do disposto no inciso III do artigo 94.

**Art. 58 -** Não serão computados no cálculo da Taxa de Ocupação as projeções das seguintes áreas e dependências:

I - piscina, parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;

II - pérgolas com até 5,00m (cinco metros) de largura;

III - marquises;

IV - beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);

V - sacadas com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, e com somatório de áreas inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situarem;

VI - garagens construídas em subsolo, desde que observem o que dispõe o artigo 50 desta Lei;

VII - jardins, praças ou pátios cobertos de uso comum, cobertos com cúpula e altura mínima de 10,80m (dez metros e oitenta centímetros), em edificações comerciais ou de serviços. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001)

**Art. 59** Ficam isentas da observância da taxa de ocupação as garagens comerciais.

**Art. 59 -** Nas edificações residenciais multifamiliares e/ou comerciais, com três ou mais pavimentos, em áreas onde for vedada a construção de pavimentos em subsolo, o pavimento térreo e o segundo pavimento, poderão ter taxa de ocupação máxima, de 70% (setenta por cento), nos seguintes casos:

I - Quando em Pilotis;

II - Quando destinado à Garagem;

III - Quando destinado a Comércio;

VI - Para área de lazer, recreação e zeladoria;

Parágrafo único - Os demais pavimentos devem obedecer a Taxa de Ocupação equivalente ao número de pavimentos total da edificação. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001)

**Art. 60** Nos casos de terrenos situados em áreas com limites de ocupação diferentes, prevalecem os de maior valor, até a profundidade de 30 metros contados a partir da frente do imóvel e descontado o afastamento frontal exigido pelo artigo 85.

## CAPÍTULO V DO SISTEMA VIÁRIO E ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

### Seção I Do Sistema Viário

**Art. 61** Para fins de interpretação, são adotadas, nesta Lei, as seguintes definições:

I - Faixa de Domínio: é a área do terreno destinada pelo poder público para a implantação e proteção de uma rodovia e de seus acessórios;

II - Seção Transversal: é a representação gráfica, em corte, da caixa da via;

III - Caixa da Via: é a medida, em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais e os passeios;

IV - Pista de Rolamento: é a superfície tratada da via pública sobre a qual os veículos circulam normalmente;

V - Faixa de Rolamento: é a subdivisão longitudinal de uma pista de rolamento, por onde flui uma única fila de veículos;

VI - Afastamento do Eixo da Via: é a distância entre a edificação e o eixo da via.

**Art. 62** O Sistema Viário Municipal compõe-se de uma rede de vias hierarquizadas que, conforme as suas funções classificam-se em:

I - Via Arterial;

II - Via Principal;

III - Via Coletora;

IV - Via Sub-Coletora;

V - Via Local;

VI - Via Especial.

§ 1º Denominam-se Vias Arteriais aquelas cuja função é interligar áreas urbanas ou núcleos rurais, assegurando a integração regional.

§ 2º Denominam-se Vias Principais aquelas que tem a função de conciliar o tráfego de passagem com o tráfego local, propiciar facilidades ao transporte coletivo e, eventualmente, estabelecer limites entre bairros e/ou unidades de vizinhança.

§ 3º Denominam-se Vias Coletoras aquelas que tem a função de coletar o tráfego das Vias Sub-Coletoras e Locais e encaminhá-lo às vias Principais e, eventualmente, estabelecer limites entre bairros e/ou unidades de vizinhança.

§ 4º Denominam-se Vias Sub-Coletoras aquelas que tem a função de permitir o acesso fácil ao interior de bairros ou unidades de vizinhança, coletar o tráfego das Vias Locais e encaminhá-lo às Vias Coletoras e interligar Vias Coletoras e Principais.

§ 5º Denominam-se Vias Locais todos os trechos da malha viária não incluídos nas categorias mencionadas nos demais parágrafos deste artigo, tendo a função de possibilitar o acesso direto as vias de edificações.

§ 6º Denominam-se Vias Especiais os trechos da malha viária constituídos por vias exclusivas para pedestres, para ônibus e para bicicletas (ciclovias).

§ 6º denoma-se vias especiais os trechos da malha viária constituídos por vias exclusivas para pedestres, para ônibus, para bicicletas (ciclovias) e as servidões já existentes cadastradas pela Prefeitura Municipal de São José. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 63** O Sistema Viário Municipal está definido nos mapas em escala 1:10.000, que compõem o anexo I desta Lei.

§ 1º As descrições das vias, quanto à definição do sistema de Vias Arteriais, Principais, Coletoras, Sub-Coletoras e Especiais encontram-se no anexo 6 desta Lei.

§ 2º As especificações técnicas das vias quanto à faixa de domínio, caixa mínima, número e largura de pistas, número de faixas de rolamento por pista, largura mínima do canteiro central, do acostamento ou estacionamento e dos passeios, bem como os afastamentos mínimos, os padrões para seções transversais e outras observações especiais, estão definidas nos anexos 7 e 8 desta Lei.

**Art. 64** O Sistema Viário, apresentado nas plantas do anexo I, deverá ser obedecido, para efeito de previsão de faixas de domínio e alinhamento das edificações, até que sejam elaborados e aprovados pelo Executivo Municipal os respectivos projetos finais de engenharia, inclusive no que diz respeito às interseções de vias.

Parágrafo único. Os afastamentos necessários para a preservação das faixas de domínio e alinhamento das edificações serão exigidos tendo por base o eixo central da via.

**Art. 65** O Sistema Viário, quanto às especificações técnicas das vias, deverá obedecer ao disposto no anexo 7 e desenho das seções 01-13 do anexo 8, tendo em geral para novas vias as Caixas Mínimas de:

- I - 23 metros para as Vias Principais;
- II - 17 metros para as Vias Coletoras;
- III - 16 metros para as Vias Sub-Coletoras;
- IV - 12 metros para as Vias Locais;
- V - 4 metros para as Vias Exclusivas de Pedestres.

Parágrafo único. As caixas mínimas das Vias Arteriais são aquelas definidas pelos órgãos competentes federal e estadual, e encontram-se no anexo citado no caput deste artigo.

**Art. 65** O Sistema Viário, quanto às técnicas das vias, deverá obedecer ao disposto no anexo 7 e desenho das seções 01 - 13 do anexo 8, tendo em geral para novas vias Caixas Mínimas de:

- I - 33 metros para as Via Principais;
- II - 27 metros para as Vias Coletoras;
- III - 16 metros para as Vias Sub-Coletoras;
- IV - 12 metros para as Vias Locais Principais;
- V - 10 metros para as Vias Locais Secundárias;
- VI - 04 metros para as Vias Exclusivas de Pedestres.

§ 1º As caixas mínimas das Vias Arteriais são aquelas definidas pelos órgãos competentes federal e estadual, e encontram-se no anexo citado no caput deste artigo.

§ 2º Nas ruas já existentes, os recuos continuarão sendo de 4 metros. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 66** A largura de uma via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante do plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior à largura desta.

Parágrafo único. Os prolongamentos das vias existentes com caixa inferior a 12 metros, deverão obedecer a caixa mínima de 12 metros.

**Art. 66** A largura de uma Via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante do plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior a largura deste.

§ 1º Os prolongamentos das vias existentes com caixa inferior a 10 metros, deverão obedecer a caixa mínima de 10 metros.

§ 2º As vias locais poderão ter caixa de 10 metros quando com comprimento não superior a

600 metros. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 67** As Vias Sub-Coletoras terão sua localização definida pelo órgão Municipal de Planejamento, com especial ênfase nos dos loteamentos.

Parágrafo único. Nas AMC e AMS, todas as vias obedecerão à caixa mínima de Sub-Coletora, respeitado o disposto no artigo 85.

**Art. 67** Nas AMC e AMS todas as vias dos novos loteamentos obedecerão a caixa mínima de sub-coletora, respeitando o disposto no artigo 85. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 68** Nos cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de circulo com raio mínimo de:

I - Local com Local - 5,00 metros;

II - Sub-Coletora com Sub-Coletora - 8,00 metros;

III - Coletoras com Coletoras - 12,00 metros;

IV - Cruzamentos com Principais ou Arteriais - interseções definidas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Nos cruzamentos de vias com hierarquias diferenciadas a concordância a que se refere o caput deste artigo obedecerá à interseção ou raio mínimo definido para a via de maior porte .

**Art. 69** Não será permitido o acesso direto das Vias Locais, sub-coletoras e as Coletoras às Vias Arteriais, com exceção do através das interseções indicadas nos mapas do anexo 1, e no anexo 6 desta Lei.

Parágrafo único. As Vias Locais, Sub-Coletoras e Coletoras poderão integrar-se às Vias Arteriais através de Vias Marginais.

**Art. 70** Os novos acessos às Vias Principais só serão permitidos através das Vias Coletoras e Sub-Coletoras.

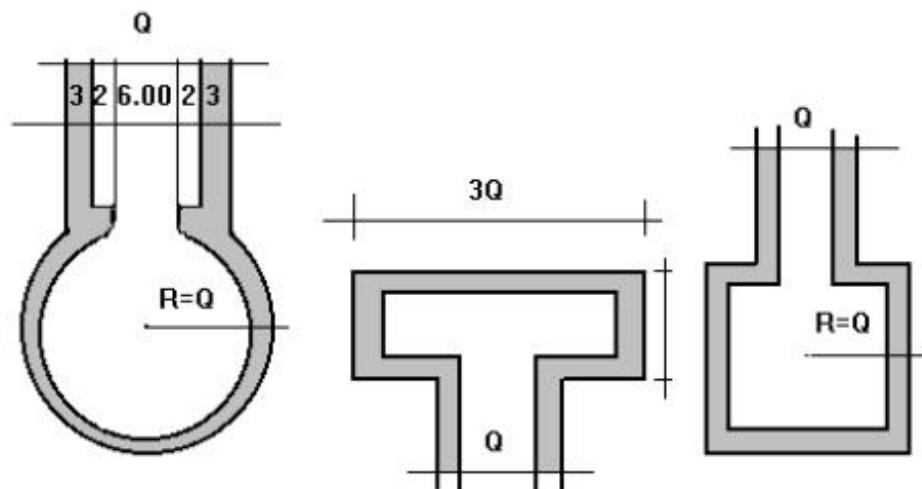
**Art. 71** As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba a arruar, quando seu prolongamento estiver previsto na es... ria do Município, ou quando, à juízo do órgão competente, interessar a essa estrutura.

**Art. 72** As Vias de circulação sem saída serão autorizadas quando providas de "CUL DE SAC" na extremidade e quando seu comprimento, incluída essa praça, não exceder a 20 (vinte) vezes a sua largura.

Parágrafo único. Os "CUL DE SAC" deverão obedecer a um raio mínimo de 9 metros com os passeios contornando todo o perímetro do retorno e mantendo uma largura igual à dos

passeios da Via do Acesso, conforme os desenhos da figura a seguir:

RAIO MÍNIMO = 9.00m.



**Art. 73** A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15%, o abaulamento mínimo de 2%, e o abaulamento máximo de 4%.

**Art. 74** Os passeios ou calçadas deverão obedecer aos seguintes critérios:

- I - largura mínima de 2,00 metros nas Vias Locais e 3,00 metros nas Vias Sub-Coletoras, Coletoras e Principais;
- II - declive mínimo de 2% e máximo de 4%.

**Art. 74** Largura mínima de 1,50 metros nas vias principais. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 74 -** Os passeios ou calçadas deverão obedecer sempre os seguintes critérios:

- I - Largura mínima de 1,50 metros;
- II - Declive mínimo de 2% e máximo de 4%;
- III - Estar de acordo com as normas técnicas da ABNT e a legislação vigente relativas às pessoas deficientes. (Redação dada pela Lei nº 3398/1999)

**Art. 74 -** Os passeios ou calçadas deverão sempre obedecer aos seguintes critérios:

I - Largura mínima de 1,50 metros;

II - Declive mínimo de 2% e máximo de 4%;

III - Estar de acordo com as normas técnicas da ABNT e a legislação vigente relativa ás pessoas deficientes. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001)

**Art. 75** Nas vias de circulação cujo leito não esteja ao mesmo nível dos terrenos marginais, serão obrigatórios taludes, com declividade máxima de 60%.

**Art. 76** O Sistema Viário objeto desta Lei será implantado de acordo com as diretrizes constantes do Estudo de Transportes Urbanos da Grande Florianópolis (1978) elaborado pela Empresa Brasileira de Planejamento de Transportes - GEIPOT em virtude do Convênio AJ/R 020/celebrado entre o Governo do Estado de Santa Catarina, o Município de Florianópolis, a Empresa Brasileira dos Transportes Urbanos - EBTU e a Empresa Brasileira de Planejamento de Transportes - GEIPOT em 29 de dezembro de 1977. SEÇÃO II

## DOS ESTACIONAMENTOS

**Art. 77** Em todas as edificações da Zona Urbana e de Expansão Urbana, serão obrigatórias áreas de estacionamento de veículos, sejam elas garagens, áreas cobertas ou descobertas, nas proporções do anexo 9 desta Lei.

§ 1º O estacionamento dos usos e atividades não incluídos no anexo 9 serão calculados pelo Órgão Municipal de Planejamento, considerando sua similaridade com aqueles definidos nesta Lei, desde que obedecido o mínimo de 1 vaga/100 m<sup>2</sup> de área construída ou utilizada.

§ 2º Quando na mesma edificação existir mais de uma das atividades citadas no anexo 9, deverá ser previsto estacionamento correspondente a soma daqueles exigidos para essas atividades. (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 78** Quando houver previsão de área de estacionamento esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento frontal citado no artigo 85.

**Art. 78** Quando houver previsão de área de estacionamento, esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento frontal citado no artigo 85, exceto nas atividades não residenciais observado o artigo 82. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 78 -** Quando houver previsão de área de estacionamento, esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento frontal citado no art. 85, exceto nas atividades não residenciais observadas o artigo 82.

Parágrafo único Nas atividades não residenciais, o afastamento frontal mínimo exigido será de 5,50m (cinco metros e cinqüenta centímetros) independente da previsão de vagas de estacionamento. (Redação dada pela Lei nº 3398/1999)

**Art. 78 -** Quando houver previsão de área de estacionamento, esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento frontal citado no artigo 85, exceto nas atividades não residenciais, com observância ao artigo 82.

Parágrafo único Nas atividades não residenciais o afastamento frontal mínimo será de 5,50m (cinco metros e cinqüenta centímetros), independente da previsão de vagas de estacionamento. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 79** As garagens situadas em subsolo poderão ocupar todo o terreno, com exceção das áreas destinadas a afastamento frontal citadas no artigo 85.

**Art. 79 -** Nos locais em que houver permissão para uso de subsolo, estes poderão ocupar até 80% (oitenta por cento) da área do terreno, respeitando-se as áreas destinadas ao afastamento frontal e à área de infiltração, definida no art. 192, desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 80** Nas entidades de ensino pré-escolar será obrigatória uma área de circulação interna

para veículos, para fins de embarque e desembarque. (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 31** Para efeito de aplicação das disposições desta Seção, a área de cada vaga deve ser calculada de 25,00 m<sup>2</sup>, já incluídos espaços de manobra.

**Art. 31** Para efeito de aplicação das disposições desta seção, a área de cada vaga deve ser calculada em 12,00 m, excluídos os espaços, para manobras, sendo que, no máximo uma vaga poderá ficar obstruída por outra em cada linha de estacionamento. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 31** Para efeitos desta seção, a área de cada vaga de estacionamento será calculada em 12,00m (2,40m x 5,00m), excluídos os espaços de manobras, sendo que uma vaga poderá ficar obstruída por outra em cada linha de estacionamento.

Parágrafo único Deverá ser obedecido um espaço de manobra de no mínimo 4,50m (quatro metros e cinqüenta centímetros) livres para entrada e saída da vaga de estacionamento. (Redação dada pela Lei nº 3398/1999)

**Art. 31** A área de cada vaga de estacionamento será calculada em 12,00 m<sup>2</sup> (2,40 m x 5,00 m), excluídos os espaços de manobra, sendo que no máximo uma vaga poderá ficar obstruída por outra em cada linha de estacionamento.

§ 1º O número de vagas obstruídas não deverá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) do total de vagas existentes na edificação, e só serão aceitas para unidades residenciais.

§ 2º Aceitar-se-á a locação de vagas especiais na edificação, desde que cada vaga seja computada como única para efeitos do cálculo do número de vagas necessárias, e desde que atendidos os critérios das alíneas seguintes:

a) vaga especial tipo 1 dimensões mínimas de 2,40m x 8,00m;

b) vaga especial tipo 2 dimensões mínimas de 4,50m x 5,00m;

c) vaga especial tipo 3 dimensões mínimas de 2,40m x 4,00m, sendo que este tipo de vaga só será permitido em condomínios residenciais multifamiliares, como vaga extra se o número de vagas necessárias já tiver sido atendido.

§ 3º Deverá ser obedecido um espaço de manobra de no mínimo 4,50m (quatro metros e cinqüenta centímetros) livres para entrada e saída da vaga de estacionamento. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 32** Nas atividades em que, devido a sua função, houver necessidade de estacionamento frontal, este somente será permitido com existência de entrada e saída independente, sem prejuízo do passeio público.

§ 1º A profundidade mínima da área de estacionamento frontal excluindo os passeios públicos e internos deverá ser de 8,00 metros.

§ 1º A profundidade mínima da área de estacionamento frontal excluindo os passeios públicos e internos deverá ser de 5,50 metros. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

§ 2º Em qualquer uso ou atividade as rampas de acesso somente poderão iniciar a partir do alinhamento.

**Art. 32** Nas atividades em que devido a sua função, houver necessidade de estacionamento frontal, este somente será permitido com existência de entrada e saída independente, sem prejuízo do passeio público.

§ 1º A profundidade mínima da área de estacionamento frontal, excluindo-se os passeios públicos e internos, deverá ser de 5,50m (cinco metros e cinqüenta centímetros).

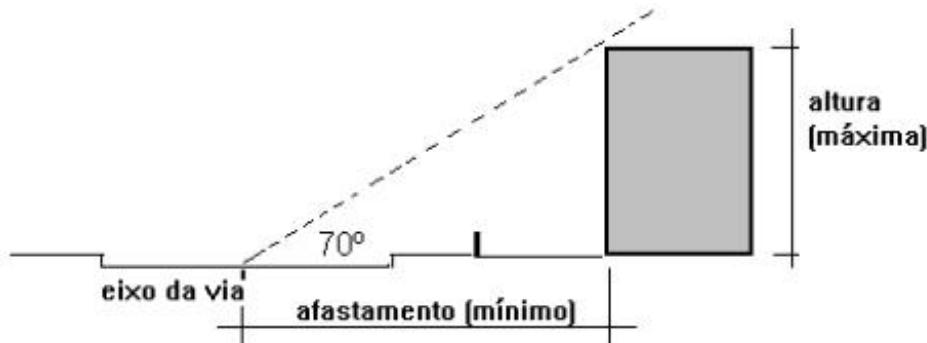
§ 2º Em qualquer uso ou atividade, as rampas de acesso para veículos deverão obedecer

recesso de 2,00m a partir do alinhamento do terreno, com inclinação máxima de 20% (vinte por cento). (Redação dada pela Lei nº 3750/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

## CAPÍTULO VI DOS AFASTAMENTOS

**Art. 83** Consideram-se afastamentos as distâncias mínimas que as construções devem observar relativamente ao alinhamento com a via pública e as demais divisas do terreno.

**Art. 84** O afastamento frontal das edificações será definido através de um ângulo de 70º medido em relação ao eixo da via, - conforme os desenho da figura a seguir - respeitando sempre, porém, os valores mínimos previstos no artigo 85.



**Art. 85** Em qualquer ponto das Zonas Urbanas e de Expansão Urbana o afastamento frontal mínimo deverá ser calculado a partir do eixo da via, conforme as especificações do anexo 7, tendo em geral a forma que se segue:

I - dez metros a partir do eixo nas Vias Locais;

II - doze metros a partir do eixo, nas Vias Sub-Coletoras;

III - dezessete metros e meio a partir do eixo nas Vias Coletoras;

IV - vinte metros e meio a partir do eixo, nas Vias Principais;

V - cinqüenta e cinco metros a partir do eixo, nas Rodovias Federais;

VI - trinta e quatro metros a partir do eixo, nas Rodovias Estaduais;

VII - dezessete metros e meio a partir do eixo nas Rodovias Municipais.

§ 1º Exetuam-se do disposto acima as vias CPI, PC2, CC-4, CC- 19 e L-1, as quais obedecem à disposições especiais do anexo referido neste artigo.

§ 2º Nas AER o afastamento das vias existentes será igual ao exigido nas Rodovias

Municipais.

§ 3º Excetua-se também a APC do Centro Histórico de São José onde o afastamento frontal será igual aquele que predomina nos lotes da quadra.

§ 4º Nas ruas já existentes e que não tenham projetos de alargamento, os recuos continuarão sendo de 4 metros. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

§ 5º As vias especiais, e servidões deverão ter afastamento mínimo de 6 metros a partir do eixo da via sempre observando o mínimo de 4 metros de recuo a partir do alinhamento. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 86** Ao longo dos trevos e obras de arte das vias Arteriais os loteamentos deverão obedecer a um afastamento de 15 metros a partir da faixa de domínio, obedecido o que dispõem os mapas do anexo 1 para as edificações cujos terrenos já estão loteados, os recuos - ou seja, 1,50 m a partir da faixa de domínio, e 4,00 m da construção frontal.

**Art. 87** Nas áreas em que a loja e sobreloja (pav. térreo) possam ser usados para fins comerciais e de serviços, estas poderão utilizar os afastamentos mínimos previstos pelo artigo 85.

**Art. 87** Nas áreas em que a loja e sobreloja (pav. térreo) possam ser usados para fins comerciais e de serviços estas poderão utilizar os afastamentos mínimos previstos pelo artigo 85, obedecendo sempre o limite de 4 metros. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 88** Os afastamentos laterais e de fundos para edificações até 2 pavimentos serão no mínimo de 1,50 metros.

Parágrafo único. As edificações de até 2 pavimentos, exceto as localizadas nas áreas turísticas, ficam dispensadas de afastamento lateral, desde que não possuam nenhum tipo de abertura para iluminação ou ventilação.

**Art. 88** Os afastamentos laterais e de fundos para edificações serão no mínimo, de 1.50 metros, com abertura lateral e de fundos.

Parágrafo Único - As edificações, exceto as localizadas nas áreas turísticas, ficam dispensadas de afastamento lateral, desde que, não possuam nenhum tipo de abertura para iluminação ou ventilação. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 88** As edificações de até dois pavimentos, poderão ser construídas, sem afastamento de fundos e lateral, desde que não posuaam nenhum tipo de iluminação e/ou ventilação. (Redação dada pela Lei nº 2539/1993)

**Art. 88** - Os afastamentos laterais e de fundos, para edificações de até dois pavimentos, serão, no mínimo, de 1,50 m (um metro e meio).

§ 1º - As edificações com até dois pavimentos, ficam dispensadas de manter afastamentos lateral e de fundo, desde que não possuam nenhum tipo de abertura para iluminação ou ventilação.

§ 2º - As paredes construídas na extrema não poderão ultrapassar a altura de 7,20 m (sete metros e vinte centímetros), do nível natural mais baixo do terreno ao nível mais alto da empena. (Redação dada pela Lei nº 3078/1997)

**Art. 88 -** Todas as edificações com altura até dois pavimentos, implantadas em terrenos com testadas superiores a 15,00m (quinze metros), deverão respeitar em ambas as laterais, afastamentos mínimos de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

§ 1º Em terrenos com testadas superiores a 12,00m (doze metros) e inferiores ou iguais a 15,00m (quinze metros), o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) será exigido apenas numa das laterais.

§ 2º Os terrenos com testadas até 12,00m (doze metros) serão dispensados dos afastamentos laterais mínimos, desde que não haja nenhum tipo de abertura para ventilação e iluminação.

§ 3º As paredes construídas na entrada do lote, deverão obedecer altura máxima de 7,50m (sete metros e cinqüenta centímetros), contados a partir do nível natural do terreno, até a parte superior da laje da cobertura da edificação, e desconsiderados as chaminés, telhados com altura igual ou inferior a dois metros, reservatórios e demais instalações de serviços na cobertura. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 89** As edificações residenciais multifamiliares, e os demais usos com mais de dois pavimentos, deverão manter afastamentos de fundos e laterais iguais a um oitavo da altura da edificação, obedecidos sempre o mínimo de 1,5 (um e meio) metros e ressalvado o disposto nos parágrafos deste artigo.

§ 1º As edificações com fachadas de comprimento superior a 17 metros deverão sofrer um acréscimo de 1% de sua altura por cada metro que exceder aos 17 metros iniciais.

§ 2º Em nenhuma hipótese serão permitidas edificações com fachadas de comprimento superior a 45 metros.

§ 2º Em nenhuma hipótese serão permitidas edificações com fachadas de comprimento superior a 60 metros. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 90** As edificações com mais de dois pavimentos, iguais a 1/8 (um oitavo) da altura de edificação, a partir do terceiro pavimento, obedecidos sempre o mínimo de 1,5 (um vírgula cinco) metros.

1º As edificações com fachadas de comprimento superior a 17 (dezessete) metros deverão sofrer um acréscimo de 1% (um por cento) de sua altura por cada metro que exceder aos 17 (dezessete) metros.

2º Em nenhuma hipótese serão permitidas edificações com fachadas de comprimento superior a 60 (sessenta) metros. (Redação dada pela Lei nº 2539/1993)

**Art. 91 -** As edificações com mais de dois pavimentos, deverão manter afastamentos lateral e de fundos iguais a 1/8 (um oitavo) da altura da edificação, obedecendo, sempre, o mínimo de 1,50 m (um metro e meio) e ressalvado o disposto nos parágrafos deste artigo.

§ 1º - As edificações com fachadas de comprimento superior a 17 m (dezessete metros) deverão sofrer um acréscimo de 1% (um por cento) de sua altura, para cada metro que exceder essa medida.

§ 2º - Em nenhuma hipótese serão permitidas edificações com fachada de comprimento superior a 60 m (sessenta metros). (Redação dada pela Lei nº 3078/1997)

**Art. 92 -** As edificações com mais de dois pavimentos, deverão manter afastamentos lateral e de fundos iguais a 1/8 (um oitavo) da altura da edificação, desde o pavimento térreo, obedecendo sempre o mínimo de 1,50m (um metro e meio), ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º O pavimento térreo poderá ser executado junto às extremas do terreno, quando for

destinado a uso comercial e/ou garagem, observado o disposto nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 88 desta Lei.

§ 2º Em dois onde é vedada a construção de subsolo, o pavimento térreo e o segundo pavimento poderão ser executados junto às extremas do terreno, observado o parágrafo 3º do artigo 88.

§ 3º A altura da edificação a considerar, para efeito do cálculo destes afastamentos, é a cota compreendida entre o nível natural do terreno no centro da fachada considerada e a laje de cobertura do último pavimento.

§ 4º Os afastamentos laterais e de fundos das edificações com fachadas de comprimento igual ou superior a 17,00m (dezessete metros), sofrerão um acréscimo de 1% (um por cento) desse afastamento, para cada metro ou fração, que exceder a 17,00m (dezessete metros).

§ 5º As edículas, alpendres, telheiros e abrigos estão dispensados dos afastamentos laterais e de fundos, desde que possuam um só pavimento e profundidade de no máximo até 6,00m (seis metros).

§ 6º Permitir-se-á a execução de sacadas, nos afastamentos laterais e de fundos, desde que totalmente em balanço, com largura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e afastadas no mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) das extremas do terreno, sendo que o somatório dos comprimentos das sacadas, não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) do comprimento das fachadas em que estiverem situadas.

§ 7º Em nenhuma hipótese serão permitidas edificações com fachadas de comprimento superior a 60m (sessenta metros), exceutando-se apenas as edificações de usos e características especiais, sujeitas à legislação e a critérios técnicos específicos. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 90** Serão permitidos edifícios escalonados, desde que cada pavimento obedeça aos afastamentos correspondentes a sua altura. (Revogado pela Lei nº 3750/2001)

**Art. 91** Quando uma edificação for constituída de dois ou mais volumes, os afastamentos serão calculados em função da altura de cada volume com relação ao trecho de divisa ou alinhamento que lhe corresponder.

**Art. 92** No caso de mais de uma edificação no mesmo lote, o afastamento entre as mesmas corresponderá no mínimo à soma dos afastamento calculados para cada uma delas.

**Art. 93** Nos lotes de esquina e nos que façam frente com duas vias será observado integralmente o afastamento em ambas as testadas.

**Art. 94** Fica vedada a construção nas áreas de afastamento citadas no artigo 85, mesmo em subsolo, excetuados:

I - muros de arrimo, escadarias e rampas de acesso decorrentes de desníveis naturais do terreno;

II - vedações nos alinhamentos frontais, desde que utilizados elementos vazados;

III - garagens nas edificações de até 2 pavimentos em terrenos fortemente acidentados, desde que não ocupe dimensão superior a 50% da testada.

**Art. 94** Fica vedada a construção nas áreas de afastamento citadas no artigo 85, mesmo em subsolo, excetuados:

I - muros de arrimo, e de vedação dos terrenos, escadarias e rampas de acesso decorrentes de desníveis naturais do terreno;

II - garagens nas edificações de até 2 (dois) pavimentos, em terrenos fortemente acidentados, que não sejam de esquina, desde que não ocupe dimensão superior a 40% da testada e desde que a laje de cobertura da mesma não ultrapasse a cota de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) medidos do nível mais baixo do passeio, para um desnível mínimo de 2,00m (dois metros) entre o passeio e o nível natural do terreno;

III - Central de gás, até o limite máximo de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados);

IV - Lixeiras temporárias até o limite de 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados).

§ 1º As escadarias de acesso à edificação, terão largura mínima de acordo com as normas de segurança vigentes, e o somatório da largura das mesmas não poderá ultrapassar 1/5 (um quinto) da testada do lote em que estiverem situadas, observando um recuo mínimo de 2,00 (dois metros). (Redação dada pela Lei nº 3750/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 95** As garagens, sacadas e varandas não serão computadas para o cálculo dos afastamentos, desde que não avancem mais de 1,20 metros além da fachada.

**Art. 95** No cálculo dos afastamentos frontais, somente as sacadas e varandas não serão computadas desde que:

I - Não avancem além da fachada mais do que 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre o recuo mínimo de 4,00 (quatro metros);

II - Sejam construídas totalmente em balanço. (Redação dada pela Lei nº 3398/1999)

**Art. 95** No cálculo dos afastamentos frontais, somente as sacadas não serão computadas, desde que:

I - Não avancem além da fachada mais do que a medida de 1,20m (um metro e vinte centímetros), sobre o recuo frontal mínimo de 4,00m (quatro metros);

II - Sejam construídas totalmente em balanço. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001) (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 96** Quando os afastamentos calculados por esta Lei resultarem em valores diversos, prevalecerá o de maior grandeza.

## CAPÍTULO VII

### NORMAS ESPECÍFICAS

#### Seção I

##### Das áreas Residenciais

#### SUB-SEÇÃO I

##### DAS HABITAÇÕES GEMINADAS

**Art. 97** Nas ARP, AMC e AMS serão permitidas edificações geminadas.

§ 1º Nas habitações geminadas, as suas fachadas principais devem ficar no mesmo alinhamento, devendo haver concordância nas linhas de cornija, nas platibandas e demais elementos, de modo que as habitações constituam uma só unidade arquitetônica.

§ 2º Nas edificações geminadas será obrigatória em todos os compartimentos a abertura de vãos de iluminação e ventilação abrindo diretamente para o exterior. (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 98** Será permitida a construção de habitações geminadas em fiada contínua devendo cada uma das habitações ser independente de modo a que em conjunto não possam vir a formar imóveis de habitação coletiva.

## SUB-SEÇÃO II DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

**Art. 99** Os conjuntos habitacionais de interesse social para atendimento das populações de baixa renda, além de terem seus projetos executados por organismos especialmente autorizados para esse fim pelo Executivo Municipal, deverão ser aprovados préviamente pelo órgão estadual de saúde pública e receber anuência do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

## SUB-SEÇÃO III DOS CONDÔMINIOS RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES

**Art. 100** A concessão de mais de uma edificação multifamiliar no mesmo terreno obedecerá as normas dos condomínios residenciais multifamiliares, consideradas independentemente para cada prédio.

**Art. 101** Quando a loja e a sobreloja de um edifício forem destinados ao uso de comércio e serviços e os demais pavimentos ao uso residencial, será permitida a construção em pilotis na cobertura do pavimento térreo.

**Art. 102** Os Condomínios Residenciais Multifamiliares deverão possuir área de recreação, de acordo com o que se segue:

- I – proporção mínima de 1 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de área construída para uso residencial, não podendo, no entanto, ser inferior a 40 m<sup>2</sup>;
- I – Proporção mínima de 1 m por cada 15 m de área construída para uso residencial, não podendo, no entanto ser inferior a 40m. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)
- II – indispensável continuidade, não podendo, pois, o seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;
- II – Indispensável continuidade, não podendo, pois o seu dimencionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas, exceto quando a maior parte seja contígua e não inferior a 40m. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)
- III – obrigatoriedade de nela se inscrever uma circunferência com raio mínimo de 2,50 m;
- III - Obrigatoriamente de nela se inscrever uma circunferência com raio mínimo de 2.00 metros. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)
- IV – obrigatoriedade de existir uma porção coberta de no mínimo 20% da sua superfície até o limite máximo de 50%;
- V – facilidade de acesso através de partes comuns afastadas dos depósitos e coletores de

lixo, e isoladas das passagens de veículos;  
VI - obrigatoriedade de 30% da porção aberta conter uma camada de solo que suporte pelo menos vegetação arbustiva. (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

#### SUB-SEÇÃO IV DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES (CRU)

**Art. 103** Os Condomínios Residenciais Unifamiliares serão constituídos por residências autônomas térreas ou assobradadas, na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4591/64, sendo as unidades autônomas constituídas por residências térreas ou assobradadas, tendo discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e aquela de uso externo, bem como a fração ideal da totalidade do terreno e as partes da área correspondentes a cada unidade.

**Art. 104** As frações ideais de cada uma das unidades autônomas sobre a totalidade do terreno não poderão ser inferiores a duas vezes a área do lote mínimo previsto para a área.

**Art. 105** As áreas de uso exclusivo não poderão ser inferiores ao lote mínimo previsto para a área.

**Art. 106** O número máximo de unidades autônomas por condomínio será de vinte e cinco.

**Art. 107** As áreas de uso comum terão dimensão mínima de 40% da área total do terreno.

**Art. 108** A área destinada para implantação de equipamentos de recreação e lazer área coberta ou descoberta não inferior a 10% da totalidade do terreno, incluída na área referida no artigo anterior.

Parágrafo único. Poderão ser computadas nas áreas de uso comum dos CRU as APP que não excederem a 10% da totalidade do terreno.

**Art. 109** Os limites de ocupação e as regras de afastamento das áreas de uso exclusivo serão as mesmas da área em que se situar o condomínio, incidindo somente sobre as áreas de uso exclusivo.

**Art. 110 -** O sistema viário interno dos condomínios deverá observar os seguintes requisitos:

I - todas as áreas de uso exclusivo deverão ter acesso através das áreas de uso comum;

II - as vias destinadas ao trânsito de veículos e pedestres deverão ser pavimentadas e não poderão apresentar largura inferior a 5 metros ou superior a 16 metros;

III - dispor de locais de estacionamento na proporção mínima de uma vaga para cada unidade autônoma;

IV - dispor de apenas uma ligação com a via pública para tráfego de veículos automotores, ressalvadas aquelas que, as características de traçado, o sistema viário municipal exigir;

V - obedecer as demais normas do capítulo V que lhes forem aplicáveis.

**Art. 111** Os terrenos sobre os quais se pretende a constituição de condomínio residencial unifamiliar (CRU) deverão ser servidos por redes de abastecimento de água, energia elétrica, drenagem pluvial e esgoto sanitário, devendo tais serviços serem implantados e mantidos pelos condomínios mediante projetos técnicos elaborados pelos interessados e aprovados pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Quando nas proximidades dos condomínios residenciais unifamiliares não existir rede pública de esgoto sanitário, serão exigidas fossas sépticas ou outro tratamento tecnicamente adequado.

**Art. 112 -** As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade.

**Art. 113 -** A concessão de Alvará de Licença para a construção em cada unidade autônoma fica condicionada à completa e efetiva execução das obras de infra-estrutura, a que se refere o artigo 111 na forma de cronograma aprovado pelo órgão Municipal de Planejamento.

**Art. 114** A conservação das benfeitorias, equipamentos, instalações, acessos e demais coisas comuns será de exclusiva responsabilidade dos condomínios.

**Art. 115** Aplicam-se, no que couber, as demais disposições das Leis Federais 4.591/64 e 6.766/79, da Lei do Parcelamento do Solo do Município, e normas complementares.

## Seção II

### Das áreas Industriais (ai)

**Art. 116** Nas instalações industriais deverão ser adotadas, independentes entre si, as instalações de esgotos sanitários, esgotos pluviais e despejos industriais.

**Art. 117** Somente em casos específicos e com prévia autorização dos órgãos estaduais competentes, nas áreas de saúde pública e proteção ambiental, será permitido o uso direto de corpo d'água para resfriamento de equipamentos industriais, ou a perfuração de poços d'água, freáticos ou artesianos.

**Art. 118** Toda indústria a ser implantada no município será obrigada a lançar os seus despejos industriais somente no sistema de esgoto, porém em condições tais que não cause danos ao referido sistema nem inconveniências à sua manutenção ou recuperação.

Parágrafo único. Os usos que envolvem a produção de despejos líquidos ou sólidos devem ser objetos de exames pelos órgãos estaduais de saúde pública e proteção ambiental, os quais decidirão se o tratamento e o destino de tais produtos são satisfatórios, atendida a legislação pertinente.

**Art. 119 -** A fim de evitar a poluição do ar, os estabelecimentos industriais deverão adotar processos e dispositivos para limpeza de gases, vapores, fumos e fumaças, de acordo com as normas técnicas do órgão estadual competente, atendida também a legislação federal pertinente.

**Art. 120** A disposição do lixo nas AI deverá ser aprovada pelo Órgão Municipal de Planejamento, ouvido o órgão estadual de proteção ambiental e cumpridos no mínimo os seguintes requisitos:

I - somente será permitida a queima de lixo e resíduos em incineradores adequados;

II - aos resíduos industriais não poderão ser adicionados lixos e outros detritos que terão sistema próprio de coleta;

III - os equipamentos de eliminação de lixo não poderão lançar substâncias nocivas nas redes de esgoto ou corpos d`água;

IV - coleta de lixo será feita através de tubos de queda ou com um tipo de coletor contando com depósito adequado, impermeável, de fácil acesso e manuseio, e que evite a emanação de odores.

**Art. 121** Nas AI critérios especiais poderão ser estabelecidos pelo órgão Municipal de Planejamento e demais órgãos competentes, ... e para a localização de depósitos de combustíveis, impermeáveis, corrosivos, tóxicos ou quaisquer outros materiais de alta periculosidade.

**Art. 122** Os casos de expansão ou ampliação da área construída de estabelecimentos industriais só poderão ser licenciados após prévia aprovação e pronunciamento conjunto do órgão Municipal de Planejamento e dos órgãos estaduais de saúde pública e proteção ambiental.

**Art. 123** Quando as AI forem limítrofes com áreas residenciais deverão possuir uma faixa verde de proteção com largura mínima de 50 metros e arborização densa.

**Art. 123** Quando os AI forem limítrofes com áreas residenciais deverão possuir uma faixa verde de proteção com largura mínima de 10 metros e arborização densa para as atividades não incomodas (NI) e incômodas (I). (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 124** As áreas programadas como AIE não poderão sofrer qualquer espécie de parcelamento ou desmembramento, sendo porém nelas tolerados os usos residenciais unifamiliares e os usos rurais.

**Art. 124** Quando os AI forem limítrofes com áreas residenciais deverão possuir uma faixa verde de proteção com largura mínima de 20 metros e arborização densa para as atividades nocivas (NO) e perigosas (PE). (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 125** Quando as áreas industriais (AI) em lei especial forem consideradas distritos industriais, deverão respeitar além das normas específicas, as prescrições da legislação municipal.

### Seção III Das áreas Mistas (am)

**Art. 126** As AM definidas como Centro Regional ou Centros Urbanos nos mapas do anexo 1 serão objeto de um plano integrado de conjunto elaborado pelo órgão Municipal de Planejamento, em conjunto com o órgão Executor do Plano Diretor.

**Art. 127** Em todas as AM será permitido o prolongamento do pavimento térreo (loja e sobreloja) modo a ocupar o comprimento total da testada, desde que com o uso comercial e de serviços.

§ 1º Nos casos citados neste artigo será obrigatória a existência de acessos independentes para os usos residenciais e estacionamentos, além da abertura de vãos de iluminação e ventilação nas fachadas de frente e fundos.

§ 2º Nas AM o pavimento térreo das edificações com dois ou mais pavimentos deverá possuir uma marquise com três metros e meio de pé direito, profundidade mínima de dois metros e que deverá contar com as marquises já existentes. (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 128** Nos serviços para atendimento do tráfego de passagem e especialmente nas garagens comerciais e postos de abastecimento de combustíveis deverão ser observados, além das demais disposições desta Lei, os seguintes critérios:

I - ter entrada e saída independentes, situadas à distância mínima de quinze metros da esquina;

II - rebaixar o meio fio e utilizar para acesso sobre a calçada uma largura máxima de 7 metros. (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 129** Nos postos de abastecimento e garagens comerciais é permitida a instalação de bar, café ou lancheria, desde que não des caracterize sua atividade principal.

Parágrafo único. Nos postos de abastecimento será permitida também a instalação de pequenos postos de venda de gás liquefeito de petróleo, bancas de jornais, revistas e souveniers, e o comércio de peças, acessórios e utilidades de pequeno porte destinadas aos veículos.

### Seção IV Das áreas Comunitário-institucionais (aci)

**Art. 130** As ACI poderão ter normas específicas de ocupação, desde que aprovadas pelo órgão Municipal de Planejamento e após ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano, nos seguintes casos;

I - Campus Universitário

II - Setor Clínico Hospitalar

III - Centro Administrativo

IV - Distritos Portuários e Aeroportuários

**Art. 131** Os equipamentos urbanos e comunitários e, especialmente os de educação, cultura, saúde, lazer e recreação serão classificados e localizados por plano de rede hierarquizada executado pelo Órgão Municipal e Planejamento, o qual deverá levar em conta as normas federais e estaduais existentes e a área ou raio de influência de cada equipamento em função da população ao qual se dirige, definida segundo as densidades programadas por esta Lei.

**Art. 132** O Município promoverá junto aos órgãos de segurança pública a elaboração de planos conjuntos nos quais fiquem estabelecidos as quantidades de áreas para sua implantação.

**Art. 133** As Áreas dos equipamentos de comunicação poderão localizar-se em qualquer ponto exigido pelas normas técnicas específicas, desde que sujeitos à prévia aprovação do Órgão Municipal de Planejamento.

## Seção V Das áreas Turísticas (at)

**Art. 134** Nas AT será sempre assegurado o livre e franco acesso do público, por terra, à praia e ao mar, não se admitindo a privatização da praia.

§ 1º Não serão permitidos muros, cercas ou vedação de qualquer espécie dentro da faixa de praia, compreendida entre o mar e os terrenos de marinha.

§ 2º Os acessos à praia deverão ser localizados no máximo a cada 200 metros um do outro, com largura mínima de 12 metros.

§ 2º Os acessos à praia deverão ser localizados no máximo 500 metros um do outro, com largura mínima de 4 metros (via especial). (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 135** Na AT as vedações de divisas com material de qualquer natureza, inclusive cercas - vivas, não poderão ter altura superior a um metro.

**Art. 136** Nas ... permitido em caráter excepcional e a critério do órgão Municipal de Planejamento, a instalação de atividades de pequeno porte relacionadas às indústrias naval e pesqueira.

## Seção I Dos Campings

**Art. 137** Entende-se por camping organizado, os terrenos devidamente delimitados, cercados e preparados para facilitar a vida ao ar livre, e o pernoite em tendas de campanha, reboque habitável ou qualquer elemento similar, facilmente transportável.

**Art. 138** Entende-se por camping rústico, terrenos não delimitados e sem infra-estrutura para facilitar a vida ao ar livre e o pernoite em tendas de campanha, reboque habitável ou qualquer elemento similar, facilmente transportável.

**Art. 139** Nenhum camping poderá ser instalado sem a aprovação do projeto e licenciamento pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. A aprovação do projeto ficará condicionada à anuência dos órgãos estaduais de saúde pública no que se refere à qualidade da água.

**Art. 140** Toda modificação na estrutura, superfície, capacidade de alojamento ou outra característica do camping, deverá ser notificada previamente à Prefeitura Municipal, para que resolva da procedência das modificações.

**Art. 141** Os campings serão permitidos nas áreas assim definidas pelo anexo 3 e pelo artigo 17 desta Lei, sendo porém vedada sua instalação em:

- a) terrenos escarpados, leitos secos de rios, lugares de possível inundação ou pouca salubridade;
- b) raio inferior a 150 m dos locais de captação de água potável, para o abastecimento da população urbana;
- c) área das praias, bem como terras de marinha;
- d) núcleos urbanos, exceto áreas turísticas.

**Art. 142** A instalação de campings rústicos, além de obedecer as disposições do artigo anterior, só poderá ser feita em áreas de domínio público a este fim destinadas.

**Art. 143** Nos campings organizados, deverão ser obrigatoriamente delimitados de forma diferenciada os espaços destinados a cada tenda ..., ou a cada grupo de tendas ou veículos.

Parágrafo único. A área destinada ao acampamento propriamente dito deverá ficar após uma faixa de isolamento situada no mínimo, a 20 m das divisas do terreno e ocupada com vegetação arbórea.

**Art. 144** Os campings organizados, quanto às categorias, instalações e serviços, deverão obedecer ainda à deliberação 632/72 da EMBRATUR/CNTUr.

**Art. 145** Nos campings rústicos a Prefeitura Municipal definirá a sua capacidade, computando

um mínimo de 35 m<sup>2</sup> por tenda veículo.

## Seção VI

### Das áreas Verdes (av)

**Art. 146** A localização das AV de lazer deverá aproveitar sempre que possível áreas com cobertura vegetal nativa já existente, áreas publicamente consagradas ou nas proximidades dos equipamentos comunitários.

Parágrafo único. Quanto maior a AV mais a sua localização deverá estar vinculada a fatores naturais de morfologia, vegetação e elementos aquáticos.

**Art. 147** Em casos excepcionais as Áreas Verdes de Lazer poderão estar situadas no interior das faixas de proteção da orla marítima (terrenos de marinha), obedecidas as disposições da Lei de Parcelamento do solo.

**Parágrafo Único - Fica terminantemente proibida a doação de Áreas Verdes a entidades filantrópicas ou de quaisquer cunho social. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)**

**Art. 148** As Áreas Verdes de Lazer serão oportunamente demarcadas pelo Órgão Municipal de Planejamento, após a elaboração de um plano global de ..

## Seção VII

### Das áreas Dos Sistemas Viários, de Saneamento e Energia (asv-ase)

**Art. 149** As ASV e ASE poderão localizar-se em qualquer ponto exigido pelas normas técnicas específicas, desde que sujeitas à prévia aprovação do Órgão Municipal de Planejamento.

**Art. 150** Os equipamentos complementares ao sistema viário e que exijam edificações, tais como terminais, oficinas, depósitos e similares, ficarão sujeitos aos limites de ocupação da área em que se situarem, ressalvadas outras disposições desta Lei e legislação estadual e federal pertinentes.

**Art. 151** Na "AMC" localizada à oeste da BR-101 (PC-1), terá uma área destinada ao terminal de passageiros e de cargas que serão objeto de plano específico a ser definido juntamente com TRANSCOL e GEIPOT.

**Art. 152** As Áreas do Sistema Aerooviário (ASV-4) incluem além dos terminais, os locais de instrumentação de voo e as áreas sujeitas à ruído e segurança de vôo.

**Art. 153** As faixas de proteção e ornamentação dos sistemas viários e as faixas de proteção dos equipamentos dos sistemas de saneamento e energia são considerados "non aedificandi", incluindo as faixas de domínio e os afastamentos exigidos por esta Lei e pela Lei de

## Pareelamento do Solo:

**Art. 153** Os aterros sanitários e outras formas dê disposição final do lixo, deverão, durante sua execução, contar com uma faixa de proteção mínima de duzentos metros e obedecer a critérios técnicos quanto à sua localização e operação. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 154** Os aterros sanitários e outras formas de disposição final do lixo, deverão, durante sua execução, contar com uma faixa de proteção mínima de cem metros e obedecer a critérios técnicos quanto à sua localização e operação.

## Seção VIII Da áreas de Exploração Rural (aer)

**Art. 155** Ás áreas cujo solo e demais condições de sítio sejam de elevado potencial agrícola, pastoril ou extrativo constituirão as AER, as quais deverão ser protegidas da urbanização e receberem incentivos para o uso rural.

**Art. 156** Nas AÉR serão permitidas até 3 edificações no mesmo lote, desde que obedecidos os limites de ocupação definidos no Anexo 5.

**Art. 157** Com os efeitos desta Lei, os hortos florestais, as floriculturas e as áreas de horti-frutigranjeiros com área de terra superior a 5.000 m<sup>2</sup> serão consideradas AER.

**Art. 158** Nas AER o lote mínimo para desmembramento será igual aquele definido pela Instrução Especial 14/78 - INCRA ou normas subsequentes.

## Seção IX Das áreas de Preservação (ap)

### SUB-SEÇÃO I DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

**Art. 159** As APP são consideradas "non aedificandi" para qualquer uso ou atividade com exceção dos casos especiais citados nesta Lei, desde que com prévia autorização do Órgão Municipal de Planejamento, ouvidos os órgãos competentes.

**Art. 160** Os topes de morros e as áreas com declividade superior a 25º (46.6%) são "non aedificandi" e de preservação da floresta, onde é proibido o corte de qualquer árvore ou grupo de árvores, conforme assegura a Lei Federal 4.771/65.

**Art. 161** São consideradas APP por extensão de regime especial na forma do artigo 9º da Lei 4.771/65 as florestas de propriedade particular enquanto indivisas com outras sujeitas a regime especial.

**Art. 162** O dimensionamento das faixas de preservação dos fundos de vale e faixas sanitárias será feito em função dos remanescentes florestais nas bacias hidrográficas, não podendo em nenhum caso ser inferior a 15,00 metros de cada lado, conforme a tabela I e demais disposições do artigo 7º da Lei de Parcelamento do Solo.

**Art. 163** Os fundos de vale e faixas sanitárias dos corpos d'água deverão ser demarcados de forma a evitar modificações do leito ou retificações do traçado natural dos rios e similares.

**Art. 163** As regiões de pequenas praias (menos de 2.000 metros de extensão) são regidas pelas disposições do Artigo 36, só podendo serem ocupadas após a aprovação de plano de uso do solo integrado com prioridade para empreendimentos turísticos. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 164** As regiões de pequenas praias (menos de 2.000 metros de extensão) regidas pelas disposições do artigo 37, só podendo ocupadas após a aprovação de plano de uso do solo integrado dá prioridade para empreendimentos turísticos.

§ 1º Excetua-se do disposto neste artigo os terrenos legalmente constituidos até a data desta Lei, respeitada a faixa natural de praia. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

§ 2º As edificações na orla marítima só serão permitidas com autorização prévia da marinha. (Redação acrescida pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 165** Os terrenos lindeiros à orla marítima são "non aedificandi" numa profundidade de 33 metros medidos horizontal e perpendicularmente a partir da linha da preamar. Parágrafo único. Excetua-se do disposto neste artigo os terrenos legalmente constituídos até a data desta Lei cujas profundidades sejam inferiores a 55 metros, nos quais as edificações deverão manter um afastamento igual a 60% da referida profundidade, contados a partir da preamar.

**Art. 165** As APL são áreas de uso limitado, onde não é permitido o parcelamento do solo ou aberturas de vias de tráfego, exceto as melhorias de acesso, nos casos de partilha desde que, as áreas desmembradas não sejam inferiores a 3.000 m, ou ainda nos casos de terrenos já cadastrados na Prefeitura, ou com contrato de compra e venda anterior a data da aprovação do Plano Diretor, registrado em Cartório. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

**Art. 166** As áreas de paisagens naturais notáveis serão definidas por decreto do Executivo Municipal.

## SUB-SEÇÃO II

### DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO COM USO LIMITADO (APL)

**Art. 167** As APL são áreas de uso limitado, onde não é permitido o parcelamento do solo ou abertura de vias de tráfego, exceto as melhorias de acesso.

**Art. 168** Os terrenos que contenham remanescentes da mata pluvial atlântica deverão

preservar a vegetação existente, sendo somente permitido o corte das árvores indispensáveis para localização da ... e acesso, até o máximo de 20% da área florestada.

Parágrafo único. Caso a área com vegetação seja inferior a 20% da área do terreno deverá haver reflorestamento com espécies nativas, até atingir este total.

**Art. 169** Os projetos de construção deverão indicar em planta a localização das árvores que serão indispensáveis cortar, podendo ... restituição de cada árvore a abater por outra

**Art. 170** Quando as AFL estiverem situadas acima da cota 100 metros, a construção de edificações obedecerá aos seguintes critérios;

I - Quando a área for revestida por floresta ou vegetação arbórea, as edificações somente serão permitidas aos respectivos proprietários que, nos termos do artigo 6º da Lei 4.771/65 façam sua destinação como floresta de preservação permanente;

II - Nas áreas desflorestadas, as edificações serão admitidas desde que o proprietário destine a gleba à implantação de projeto de reflorestamento com espécies nativas, aprovado pelos órgãos competentes, e que sua destinação seja de floresta de preservação permanente.

### SUB-SEÇÃO III DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (APC)

**Art. 171** Nas APC é proibida a derrubada de qualquer tipo de vegetação e serão permitidas, em caráter excepcional, as edificações necessárias à própria natureza das áreas, conforme as disposições desta sub-seção.

**Art. 172** As áreas arqueológicas são "non aedificandi" e de preservação permanente.

**Art. 173** Nos setores históricos serão admitidos os usos da área em que estes se incluírem, obedecidas as disposições dos parágrafos seguintes:

§ 1º Nas novas construções ou de modificação das construções existentes fica subordinada à prévia verificação da harmonia dos projetos com as construções já existentes, respeitadas as seguintes características da arquitetura tradicional:

I - volume e altura das edificações;

II - coberturas e prolongamentos dos telhados;

III - relações entre cheios e vazios;

IV - proporção das aberturas (portas e janelas);

V - materiais;

## VI - cores dos revestimentos exteriores.

§ 2º As diretrizes estabelecidas no parágrafo anterior não devem inibir uma concepção arquitetônica contemporânea, que pode manifestar-se na composição das fachadas, na proporção das linhas das cornijas, nos pormenores das carpintarias e na natureza dos revestimentos.

§ 3º Nos setores históricos nenhuma demolição poderá ser efetuada sem prévia autorização do órgão competente para a proteção do patrimônio histórico, artístico e cultural.

**Art. 174** A identificação das edificações ou elementos a serem objeto de decretos de tombamento serão feitas pelo órgão municipal competente, mediante os seguintes critérios:

I. valor arqueológico, antropológico, histórico, artístico ou cultural;

II - uso atual;

III - acessibilidade;

IV - conservação;

V - recorrência regional ou local

VI - raridade formal;

VII - risco de desaparecimento;

VIII - antigüidade;

IX - possibilidade de uso para fins de lazer, cultura ou administração pública.

**Art. 175** Na APC o município poderá criar regulamentos especiais de ocupação, com vistas a assegurar a sua preservação.

## Seção X

### Das áreas de Alteração da Superfície do Solo

**Art. 176** Nas AA são proibidos todos os demais usos e atividades aplicando-se nelas o disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinentes, além das disposições dos parágrafos seguintes:

§ 1º As pedreiras, as saibreiras e barreiras, os locais de extração de argila e os portos de areia são permitidos nas áreas de alteração da superfície do solo e na Zona Rural, onde passam a tornar-se áreas de interesse público.

§ 2º As pedreiras, as saibreiras e barreiras, os locais de extração de argila e os portos de ateia estão proibidos de localizar-se na Zona Urbana e AT situadas em qualquer das zonas do município, sendo toleráveis na zona de Expansão Urbana desde que não perturbem os usos limítrofes, não coloquem em risco propriedades ou pessoas e não causem danos à paisagem.

**Art. 177** Para o exercício das atividades citadas no artigo anterior deverão ser observadas as seguintes exigências:

I - aprovação prévia da localização;

II - aprovação de plano integrado de extração, recuperação da paisagem e adequação da área para os usos futuros previstos;

III - aprovação do cronograma de execução das atividades;

IV - depósito de caução para execução da recuperação da paisagem, calculada em 0,10 valores de referência por m<sup>2</sup> de área do terreno.

**Art. 178** O alvará para exploração de jazidas deverá ser renovado anualmente podendo ser cancelado caso a execução não esteja ocorrendo conforme os projetos e cronogramas aprovados.

**Art. 179** As jazidas existentes na data da entrada em vigor desta Lei, terão prazo de 180 (cento e oitenta) dias para adequar-se às normas estabelecidas, sob pena de cancelamento da licença.

**Art. 179** Os EH (Elementos Hidrográficos) considerados de preservação permanente e "non aedicandi", exceto para construção de equipamentos esportivos náuticos, atividades pesqueiras, e aproveitamento energético mediante aprovação ao órgão municipal competente. (Redação dada pela Lei nº 1812/1987)

## Seção XI Dos Elementos Hidrográficos (eh)

**Art. 180** Os EH são considerados de preservação permanente e "non aedicandi", exceto para construção de equipamentos esportivos náuticos e atividades pesqueiras, mediante aprovação do Órgão Municipal competente.

**Art. 181** Aos elementos hidrográficos aplica-se também a legislação federal pertinente, tais como, código de águas, código florestal, decreto-lei 9.760/46 e legislação subsequente.

**Art. 182** Os EH situados no território municipal terão seus usos classificados por decreto do Executivo Municipal, utilizando os critérios da Portaria 0013/76 da SEMA.

## CAPÍTULO VIII

## DA ESTÉTICA URBANA

**Art. 183** Além das normas estabelecidas pela presente Lei, a municipalidade poderá, através do Órgão Municipal de Planejamento, consubstanciar a proteção da estética urbana na forma de normas, planos e programas atinentes a:

- I - arborização das vias e logradouros públicos, caracterizando os bairros e unidades de vizinhança;
- II - pavimentação dos passeios e logradouros públicos na forma de zoneamento que caracterize os espaços urbanos;
- III - padronização e localização das redes elétricas e de telefone, de modo a diminuir sua interferência na paisagem construída;
- IV - regulamentação de comunicação visual, complementando o que dispõe os artigos seguintes.

**Art. 184** Fica proibida a colocação de anúncios, assim considerados quaisquer veículos de comunicação visual, presentes na paisagem urbana, publicitários ou indicativos, nos seguintes casos:

- I - nas árvores e portas;
- II - nos edifícios e prédios públicos;
- III - nas estátuas e monumentos públicos;
- IV - nos terraços, coberturas e fachadas das edificações acima do terceiro pavimento;
- V - nos muros, muralhas, cercas ou grades de parques e jardins;
- VI - no piso dos passeios dos logradouros públicos;
- VII - em qualquer ponto de áreas de propriedade pública;
- VIII - quando forem de material inflamável ou que se desfaçam sob a ação das intempéries;
- IX - quando sua colocação venha prejudicar a iluminação e ventilação das edificações, perturbar a perspectiva ou depreciar de qualquer modo o aspecto paisagístico.

**Art. 185** A instalação dos mostruários e vitrines será permitida desde que não acarrete prejuízo para a iluminação ou ventilação da edificação e não perturbe a circulação no passeio público.

**Art. 186** Os anúncios luminosos com saliência sobre o plano da fachada poderão possuir um

balanço máximo de um metro e meio, respeitada uma distância mínima de 0,30 m do meio fio, e uma altura mínima de 2,50 m acima do passeio.

**Art. 187** Os anúncios em geral deverão ser mantidos em bom estado de conservação, com renovação periódica da pintura e materiais, sem alteração do conteúdo.

**Art. 188** Fica proibida, nos termos do artigo 10 do Decreto Lei 25/37, a colocação de anúncios ou cartazes em elementos vizinhos aos bens tombados no município.

**Art. 189** Toda e qualquer forma de comunicação visual no território municipal deverá ser autorizada pela Prefeitura Municipal com base em projeto com as especificações técnicas correspondentes.

**Art. 190** Na preservação da vista sobre o mar, nos terrenos com declividade acentuada situados entre a via pública e a linha do litoral, o órgão Municipal de Planejamento poderá definir alturas máximas para as edificações.

**Art. 191** Os muros de vedação no interior das quadras e os confinantes com as vias públicas não poderão ultrapassar as alturas de 1,80 m e 1,20 m, respectivamente, podendo, todavia, a vedação elevar-se acima destas alturas por meio de sebes, cercas vivas, grades ou redes de arames.

Parágrafo único. Quando houver fundamentado interesse na defesa de valores paisagísticos, artísticos, a Prefeitura poderá determinar a redução das alturas dos muros de vedação, cercas vivas, grades ou redes de arame e até a sua eliminação. (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

## CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 192** Em qualquer edificação, todo terreno circundante deverá ser convenientemente preparado para permitir o escoamento das águas pluviais.

Parágrafo único. Em lotes de declive acentuado, sujeitos à ação erosiva da chuva e que possam ocasionar problemas à segurança das edificações próximas à limpeza e livre trânsito dos passeios e logradouros públicos, será obrigatória a execução de medidas de proteção segundo os processos usuais de conservação do solo.

**Art. 192 -** Em qualquer edificação, todo o terreno circundante deverá ser convenientemente preparado para permitir o escoamento das águas pluviais.

§ 1º - Em todo o terreno a ser edificado será obrigatório a reserva mínima de área de infiltração, equivalente a 10% (dez por cento) da área do mesmo.

§ 2º - Define-se como área de infiltração, a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 3º - Em lotes de aclive ou declive acentuado, sujeitos à ação erosiva da chuva e que possam ocasionar problemas à segurança das edificações próximas, à limpeza e ao livre trânsito nos passeios e logradouros públicos, será obrigatória a execução de medidas de proteção segundo os processos usuais de conservação do solo, e de acordo com as normas técnicas vigentes aplicáveis a cada caso. (Redação dada pela Lei nº 3750/2001) (Revogado pela Lei

(nº 5938/2020)

**Art. 193** É proibido o corte de árvores nas zonas Urbana e de Expansão Urbana do Município sem prévia autorização da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. O corte de árvores efetuado sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal implica em multa de 1 valor de referência por árvore cortada, independentemente de outras sanções legais cabíveis.

**Art. 193.** É proibido à supressão de exemplares arbóreos nativos isolados sem prévia autorização do órgão ambiental municipal.

§ 1º Consideram-se exemplares arbóreos nativos isolados aqueles situados fora de fisionomias vegetais nativas, cujas copas ou partes aéreas não estejam em contato entre si, destacando-se da paisagem como indivíduos isolados. Não é possível identificar a presença de estratos, não há acúmulo significativo de serapilheira, nem diversidade de epífitas ou presença de lianas lenhosas, o que não permite o enquadramento técnico como fragmento florestal nativo, independentemente de número e espécies em sua composição.

§ 2º A supressão de exemplares arbóreos nativos isolados sem a prévia autorização implica em multa de 01 (uma) URM, por árvore, independentemente de outras sanções legais cabíveis. (Redação dada pela Lei nº 6001/2021)

**Art. 194** Quando houver interesse público na preservação de árvores de porte no imóvel ou melhor adequação da obra arquitetônica à sua forma regional de relevo, forma ou estrutura geológica, o ponto do imóvel onde ocorrem esses elementos não poderá ser edificado.

**Art. 195** As áreas inundáveis definidas nos mapas do anexo 1 desta Lei só poderão ser urbanizadas após a implantação de plano global de drenagem da bacia de contribuição das respectivas áreas.

**Art. 196** Os usos toleráveis terão seus alvarás de funcionamento concedidos sempre em caráter precário, podendo serem cassados a qualquer título, desde que o uso venha a demonstrar inconvenientes.

**Art. 197** Os usos e edificações em desconformidade com as disposições desta Lei, serão mantidos, observado o seguinte:

I - não poderão ser substituídos por outros em desconformidade com a presente Lei;

II - não poderão ser restabelecidos, após seis (6) meses de descontinuidade;

III - não poderão ser reconstruídos, após avaria que tenha atingido 60% de sua área total de construção;

IV - não poderão sofrer ampliação ou reforma que implique no aumento da ocupação do solo vinculada a atividade com exceção de obras essenciais à segurança e higiene das edificações

ou ao uso de lazer e recreação.

Parágrafo único. Quando houver viabilidade de abrandamento do grau de desconformidade de uma atividade, de tal modo que ela possa ser considerada como tolerável, o Órgão Municipal de Planejamento estabelecerá condições e prazo para essa adequação.

**Art. 198** Com o objetivo de relocalizar os usos desconformes, a municipalidade aplicará um acréscimo de 20% no primeiro ano, 35% no segundo e 50% no terceiro e demais, sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano devido.

**Art. 199** As glebas e lotes vazios situados na Zona Urbana ficarão sujeitos a imposto progressivo, com incremento de 20% ao ano sobre a alíquota incidente no ano anterior, até atingir o quarto ano, após o qual permanecerá constante o último incremento.

**Art. 200** Os terrenos ou glebas situados em APP e ainda não edificados, ficarão isentos do IPTU.

**Art. 201** As áreas em que interessar ao município a contenção da urbanização, especialmente nas APL e AER, poderá ser concedida a redução de 50% na alíquota do IPTU.

Parágrafo único. A aplicação do disposto neste artigo somente poderá ser feita se os terrenos nas APL estiverem não edificados, e os terrenos das AER tiverem comprovada destinação agropecuária.

**Art. 202** Todos os projetos de edificação ou instalação de atividades deverão ser autorizados pelo Executivo Municipal.

**Art. 203** A entrada de projetos no órgão técnico da Prefeitura, será precedida de consulta prévia de viabilidade.

§ 1º A consulta de viabilidade tem por objetivo prestar informações aos responsáveis pela elaboração e execução dos projetos sobre as disposições urbanísticas previstas para o local onde pretende construir ou instalar-se.

§ 2º A consulta de viabilidade será válida por seis meses, entretanto as informações nela contidas não são conclusivas nem geram direitos.

§ 3º As atividades industriais ficarão condicionadas ao prévio licenciamento pelos órgãos estaduais de saúde pública e proteção ambiental.

**Art. 204** As infrações a esta Lei constatadas pelo órgão competente, darão ensejo interdição da atividade, à cassação do ato de aprovação, ao embargo administrativo ou à demolição das obras, conforme o caso, bem como à ampliação de multas que variarão de 1 a 100 valores de referência conforme a gravidade da infração e segundo critério a ser estabelecido por legislação municipal específica independentemente de outras sanções legais cabíveis.

§ 1º O pagamento das multas não exclui a aplicação de outras sanções previstas em Lei, nem sana a infração, ficando o infrator, conforme o caso, na obrigação de legalizar as obras de acordo com o projeto aprovado, reparar os danos que houver causado, restaurar o que houver danificado e reconstituir o que houver alterado ou desfigurado.

§ 2º A reincidência específica da infração acarretará para o infrator a aplicação de multa em dobro.

**Art. 205** Será admitida a substituição de um profissional ou empresa por outro, mediante requerimento à Prefeitura Municipal e autorização do substituto ao projeto de responsabilidade do substituído.

§ 1º A requerimento do substituído, poderá ser concedida baixa de sua responsabilidade.

§ 2º Poderá, ainda, ser concedida exoneração de qualquer responsabilidade do autor do projeto, desde que este o requeira, fundado em alteração feita ao projeto à sua revelia ou contra a sua vontade.

## CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 206** Aplicam-se as disposições desta Lei à quaisquer atividades e usos de natureza pública ou privada.

**Art. 207** Esta Lei não se aplica às obras cujas licenças tenham sido protocoladas até a data de sua publicação, desde que as obras ou instalações sejam iniciadas num prazo máximo de seis (6) meses após seu licenciamento.

~~Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, considera-se obra iniciada aquela cujas fundações estejam concluídas, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.~~ (Revogado pela Lei nº 5938/2020)

**Art. 208** A Lei não se aplica aos projetos cujos pedidos de aprovação tenham sido protocolados até a data de sua publicação, desde que a obra seja licenciada num prazo máximo de 12 meses após sua aprovação.

**Art. 209** Os casos omissos por esta Lei serão julgados pelo Órgão Municipal de Planejamento, o qual definirá as normas a serem aplicadas em cada caso.

**Art. 210** Fica o Executivo Municipal autorizado a proceder as adaptações necessárias das normas de procedimento administrativo, com vistas a plena consecução dos objetivos desta Lei.

**Art. 211** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando especialmente a Lei nº 1.225 de 17.05.79, os artigos 30, 31 e 138 da Lei nº 606 de 30.12.66 e artigos 6º a 8º, 14 a 16, 18 a 21, 32, 33, 38, 46, 48, 80 a 82, alíneas "a", "b" e "c" do 102, 103, 104, 210, 214, 225 a

---

230, 288, 354, 371, 394, 412, 435 e 436 da Lei nº 6 de 07.05.48 e demais disposições em contrário e regulamentando-a o Executivo Municipal no que se fizer necessário.

Câmara Municipal de São José, em 17 de Abril de 1985.

Os anexos encontram-se disponíveis, ainda, no Paço Municipal