



Guias para atendimento à legislação municipal em
projetos arquitetônicos

RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES: ADEQUAÇÃO DE USO

GUIAS PARA ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL EM PROJETOS ARQUITETÔNICOS

Sobre os guias

Elaborados pelo Setor de Análise de Projetos (SAP) da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMHDU) do Município de Florianópolis/SC, os Guias apresentam aos profissionais projetistas informações necessárias para a realização de **projetos arquitetônicos** que **atendam à legislação urbanística e edilícia vigente no município de Florianópolis**.

Cada guia possui um tema específico e se constitui em ferramenta para auxiliá-los na elaboração dos projetos, visando contribuir para que os processos de licenciamento de obras sejam cada vez mais ágeis e assertivos.

Recomenda-se utilizar para consulta a versão online dos guias, pois estará em constante revisão.

Equipe técnica

SMHDU

Gestores:

Ivanna C. Tomazi; Julia S. Paegle; Eduardo P. da Luz.

Equipe técnica:

Izabela Zanluca; Nina D. de Oliveira; Bruna Zimmerman, Daniella Zatarian, Juliana R. Bonneau.

Todas as normas citadas estão disponíveis no site da **Rede de Planejamento** da Prefeitura de Florianópolis, onde podem ser consultadas em seus textos originais.

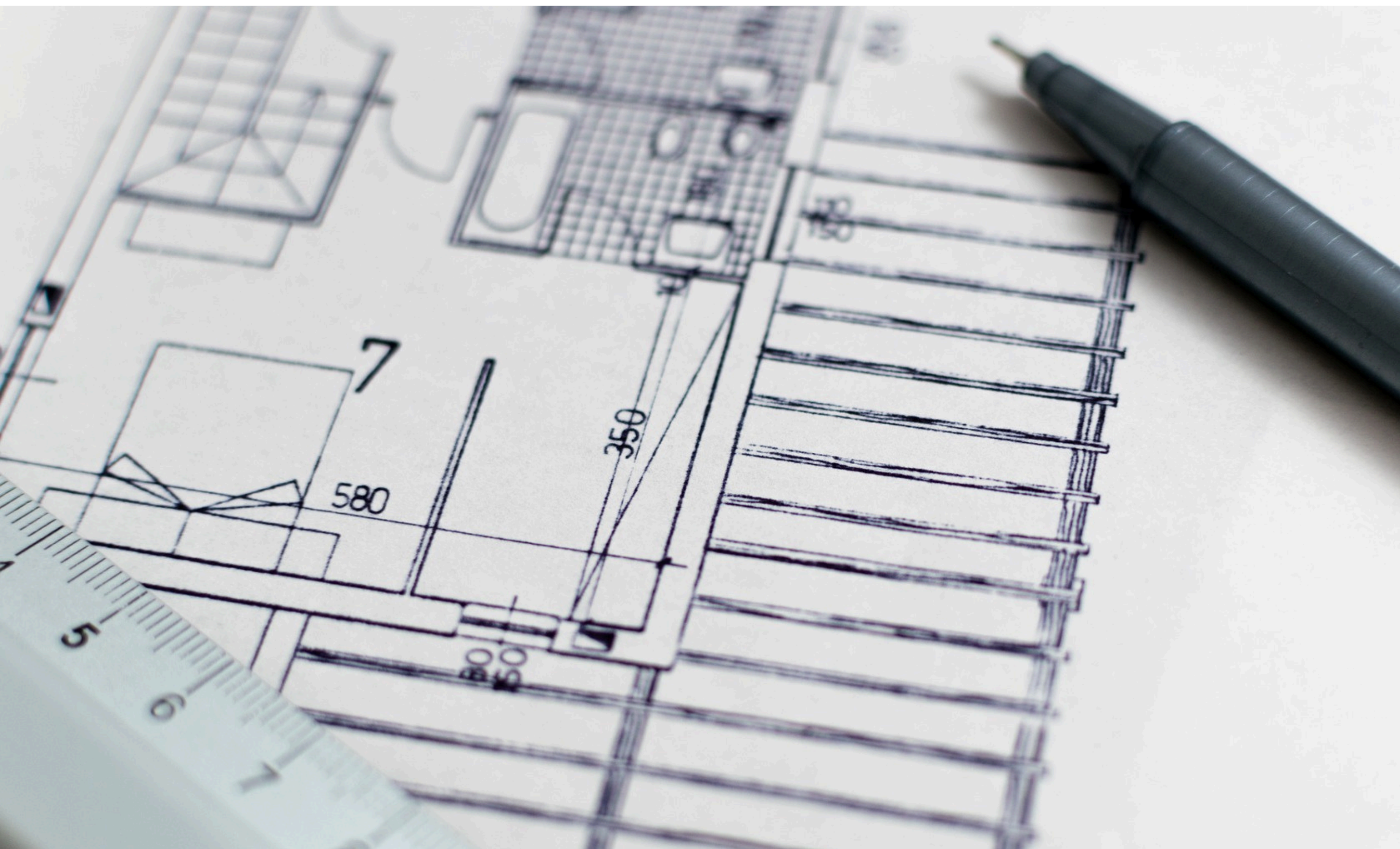
[REDE DE PLANEJAMENTO](#)



RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES: ADEQUAÇÃO DO USO

Quando realizado um projeto arquitetônico de edificação, é necessário atentar-se às características que fazem com que ela se enquadre em determinada categoria de uso, a fim de verificar se a edificação é adequada ao zoneamento em que o terreno está inserido, qual modo de licenciamento de obra será utilizado e qual a documentação necessária para licenciá-la.

O presente guia apresenta as características necessárias para que uma edificação seja considerada de uso residencial unifamiliar e esteja adequada ao zoneamento em que o terreno se situa.



RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES: ADEQUAÇÃO DO USO

1. ADEQUAÇÃO DO USO AO ZONEAMENTO

A ocupação do lote com residência unifamiliar é permitida quando o uso Residencial Unifamiliar for adequado ao zoneamento em que o terreno se situa, conforme o Mapa de Microzoneamento e a Tabela de Adequação de Usos do Plano Diretor [1], e quando não incidirem sobre o terreno restrições que impeçam a sua ocupação, informações que são obtidas na [Consulta Automatizada para Fins de Construção](#) e na [Consulta Ambiental](#).

Imagem parcial da tabela de adequação de usos do Anexo F02 do plano diretor:

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS	ADEQUAÇÃO DE USOS PARA APROVAÇÃO E LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES										ANEXO F02			
	APL-E	APL-P	ARR	ARP	ARM	ATR	AMC	AMS	ZEIS	ARC	ATL	APT	AUE	
1- RESIDENCIAIS E HABITACIONAIS TRANSITÓRIOS														
Residências Unifamiliares	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	P	P	A	

Conforme tabela acima, o uso Residencial Unifamiliar é adequado a todas as Macro Áreas de Uso Urbano e de Transição, com exceção das Áreas Turísticas e de Lazer (ATL) e das Áreas de Parque Tecnológico (APT).

O Mapa do zoneamento do município pode ser visualizado na camada “Zoneamento” no Geoportais de Florianópolis.

[GEOPORTAIS](#)



O ambiente de emissão da Consulta Automatizada para fins de construção pode ser acessado clicando no link ao lado.

[CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO AUTOMATIZADA](#)



O ambiente de emissão da Consulta ambiental automatizada pode ser acessado clicando no link ao lado.

[CONSULTA AMBIENTAL AUTOMATIZADA](#)



2. CARACTERIZAÇÃO DO USO COMO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Residência unifamiliar é a edificação que contém uma única unidade habitacional.

O plano diretor de Florianópolis prevê que a ocupação dos lotes com residências unifamiliares seja admitida nas hipóteses de residências isoladas e de residências geminadas. [2]

Para se enquadrarem no uso residencial unifamiliar, quando implantada mais de uma residência em um mesmo lote, é necessário que atendam aos requisitos especificados a seguir.

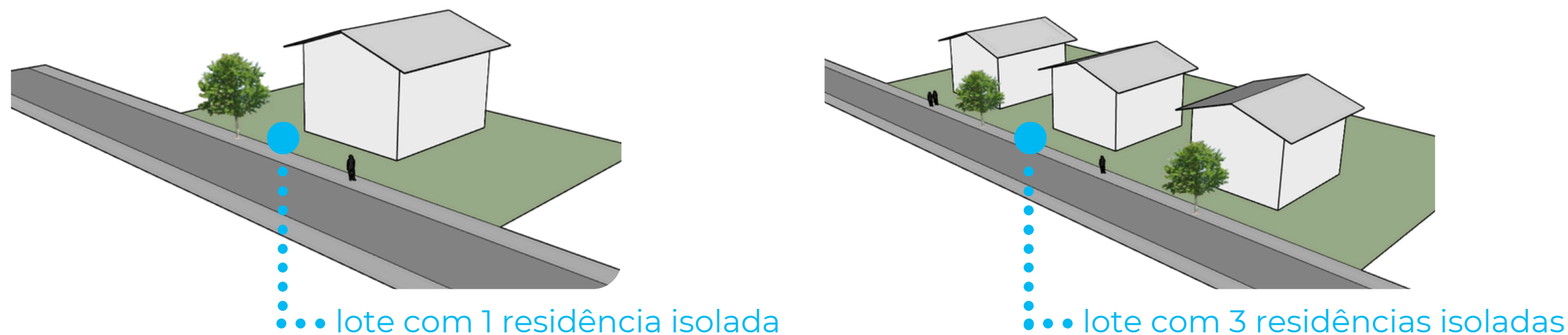
[1] Anexo F02 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[2] Art. 102 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES: ADEQUAÇÃO DO USO

2.1. Residências isoladas em um mesmo terreno

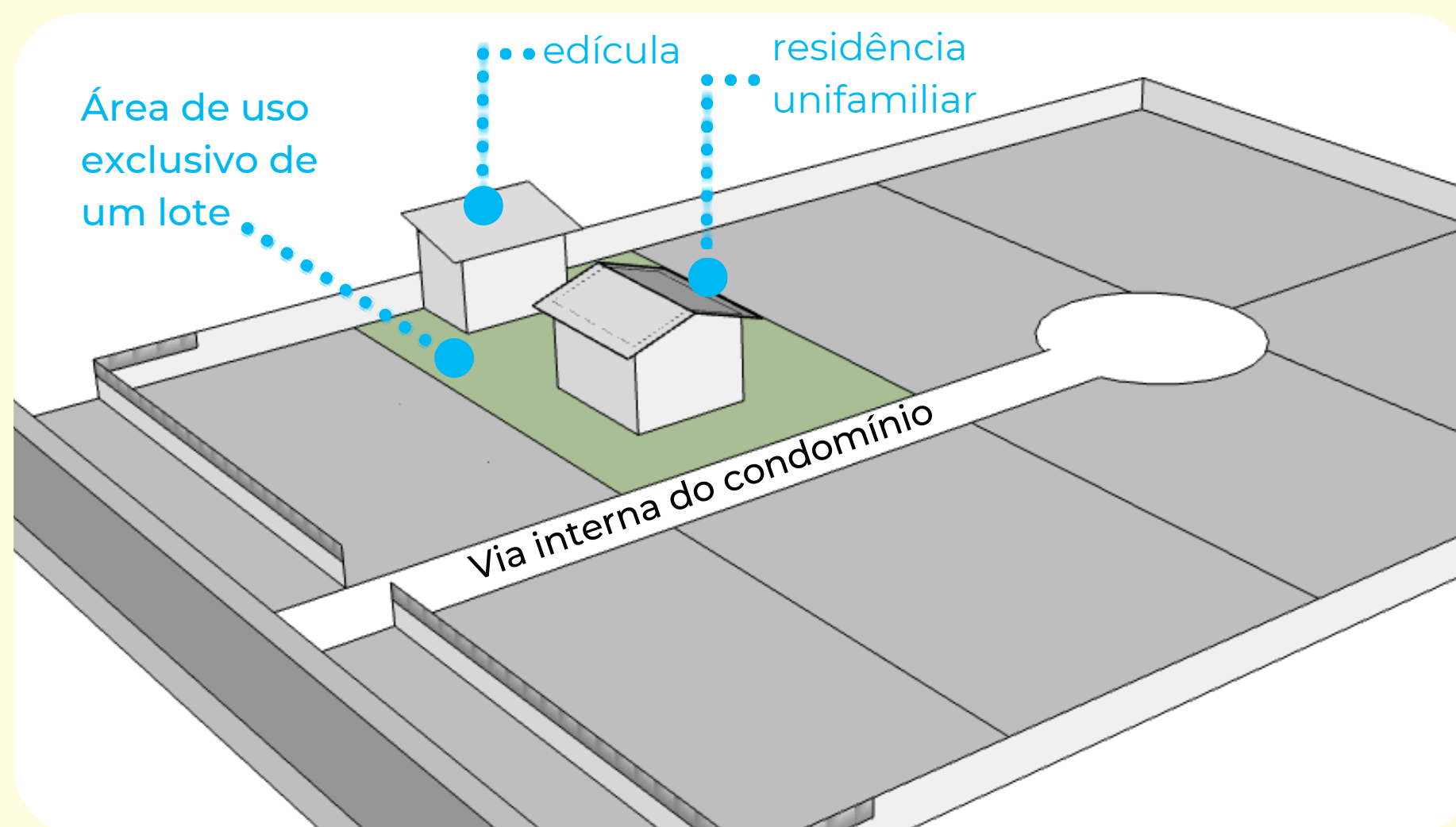
As residências isoladas poderão ser em número máximo de três por lote ou gleba para que sejam consideradas individualmente de uso unifamiliar e não haja obrigatoriedade de constituição de condomínio nos termos da Lei Federal n. 4.591/1964. [1]



EXCEÇÃO AO NÚMERO DE 3 RESIDÊNCIAS POR LOTE

Nos Condomínios Residenciais Unifamiliares, aprovados nos termos das legislações de Planos Diretores anteriores, cada unidade autônoma poderá ser constituída apenas de uma residência unifamiliar e de uma edícula auxiliar. [2]

Edícula é caracterizada por ser uma construção auxiliar à edificação principal, onde, geralmente, ficam instaladas a área de serviço, as dependências de empregados ou a área de lazer. Se possuir todos os requisitos para se caracterizar como uma residência unifamiliar autônoma, já não se caracteriza como edícula.



Já nos Condomínios de Lotes aprovados com base no Plano Diretor de 2023 esta exceção não se aplica, sendo que a ocupação das unidades autônomas deve observar a Tabela de Limites de Ocupação e Adequação de Usos estabelecidos para o zoneamento em que estão inseridas. [3]

Condomínio de Lotes é a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias internas de domínio privado. [4]

[1] [Art. 103 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)

[2] [Art. 1º da Instrução Normativa 010/SMHDU/GAB/2023](#)

[3] [Art. 2º da Instrução Normativa 010/SMHDU/GAB/2023](#)

[4] [Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)

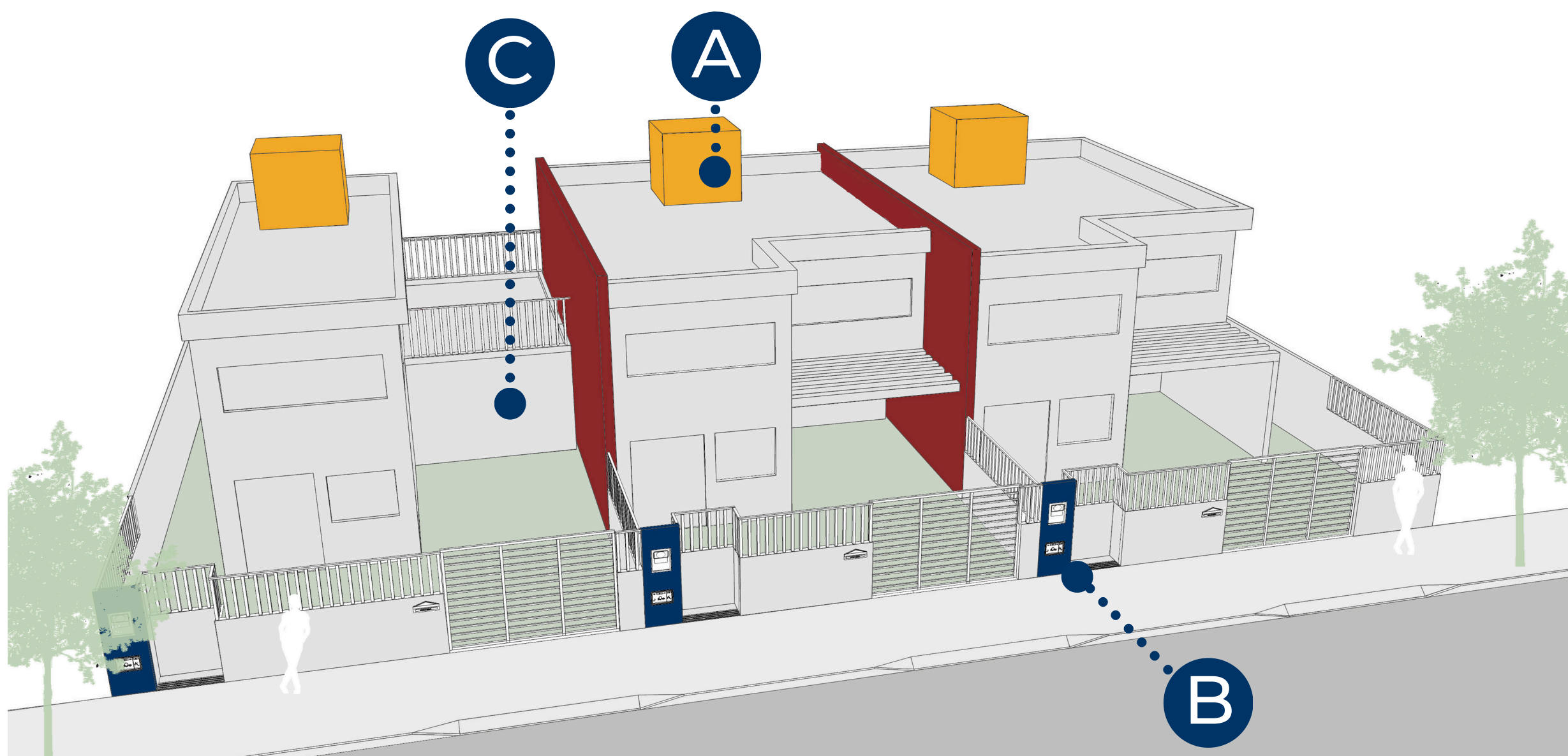
RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES: ADEQUAÇÃO DO USO

2.2. Residências geminadas

Para que residências geminadas sejam consideradas individualmente de uso unifamiliar e não haja obrigatoriedade de constituição de condomínio nos termos da Lei Federal n. 4.591/1964, devem atender aos seguintes requisitos [1]:

- Ser em número máximo de três por lote ou gleba;
- Obedecer aos limites de ocupação previstos no Plano Diretor;
- Não apresentar áreas construídas de uso comum;

- A** Apresentar reservatórios individuais de água potável e de tratamento de esgoto;
- B** Apresentar sistema de abastecimento e medição de energia elétrica individualizados;
- C** Ser justaposta a outra, compartilhando parede de área coberta em pelo menos 50% da profundidade do pavimento térreo. [2]



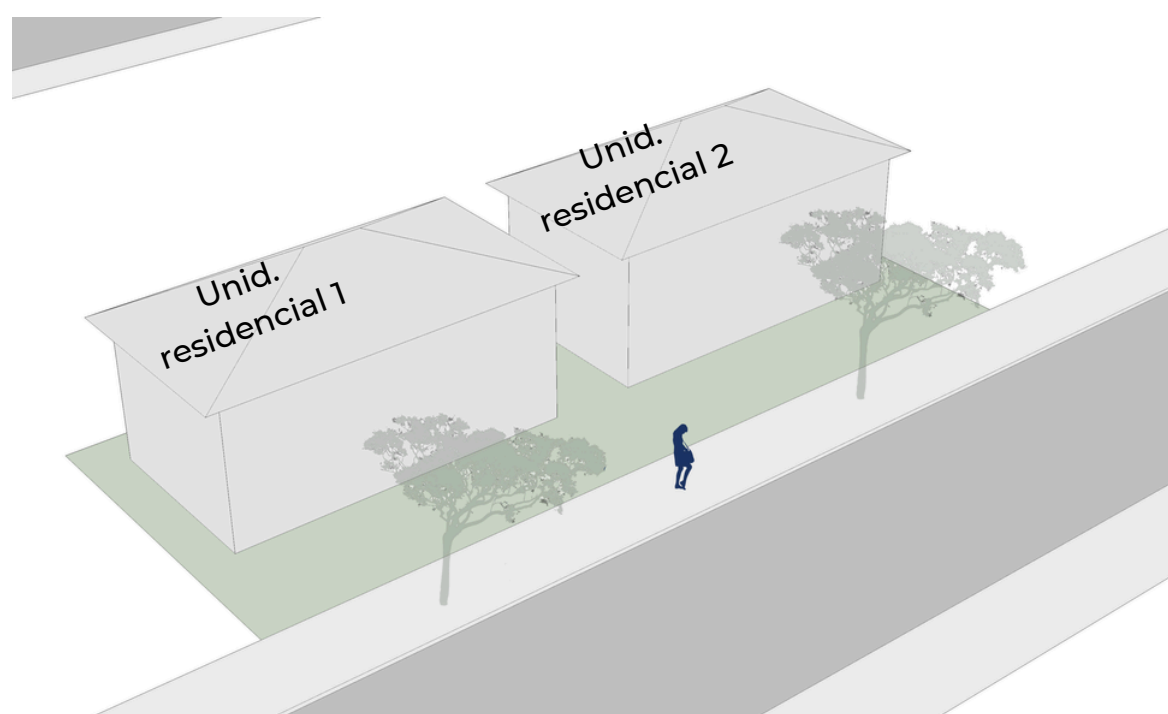
Áreas construídas ou dependências de uso comum são o conjunto de dependências ou instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas. [3]

Exemplos: garagem coberta compartilhada, piscina e churrasqueira de uso comum, depósito de lixo coletivo.

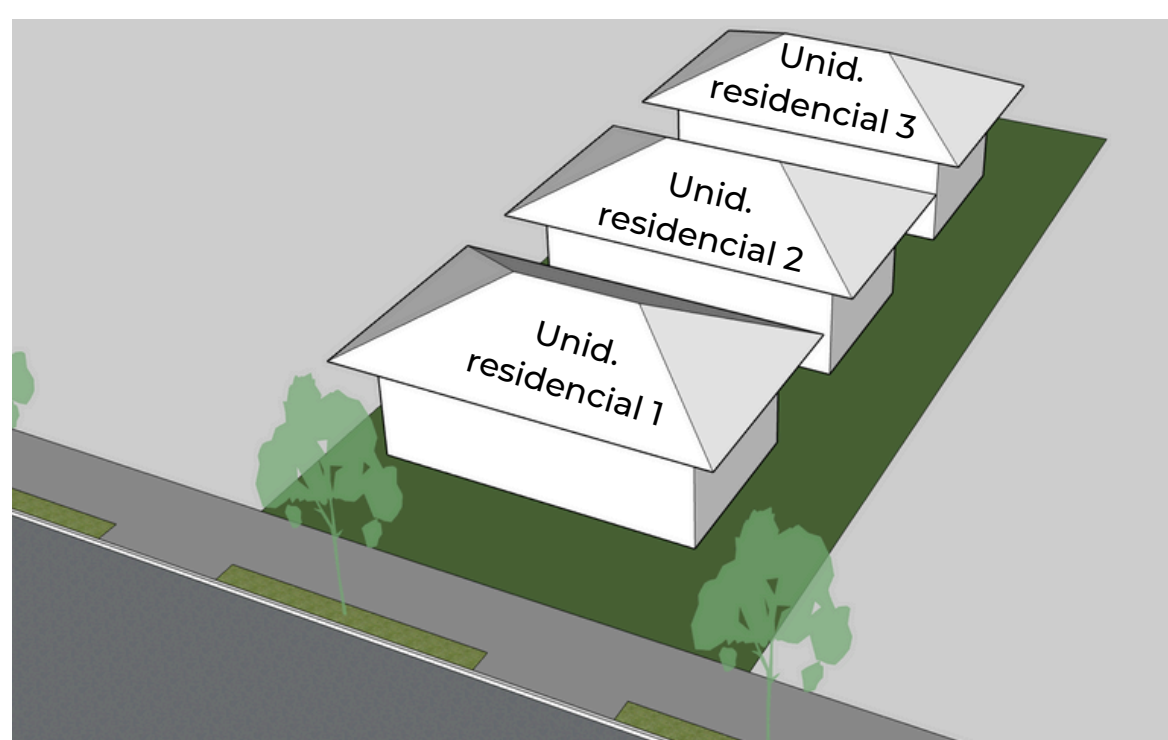
[1] Art. 104 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023
[2] Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023
[3] Art. 3º, Inciso XX da Lei Complementar n. 060/2000

RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES: ADEQUAÇÃO DO USO

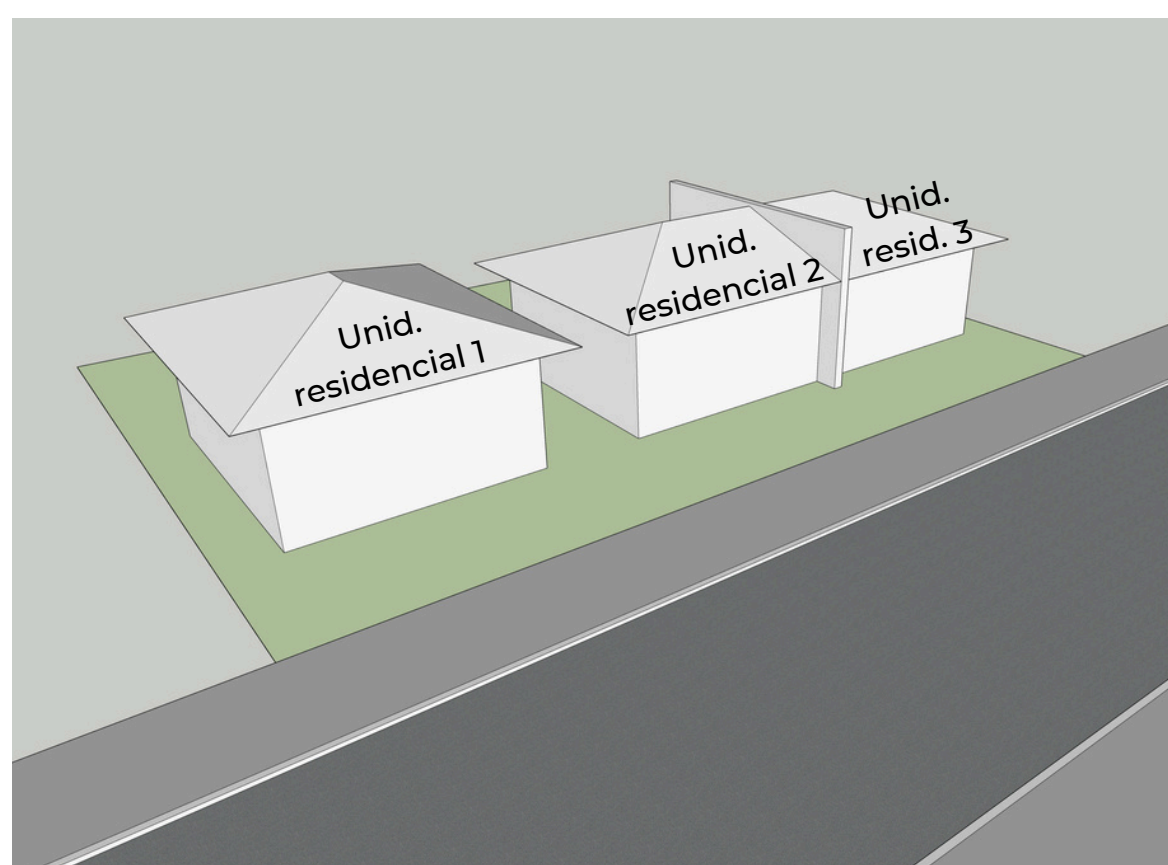
OS SEGUINTE EXEMPLOS SE ENQUADRAM NO USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:



Duas residências isoladas ou geminadas em um lote.



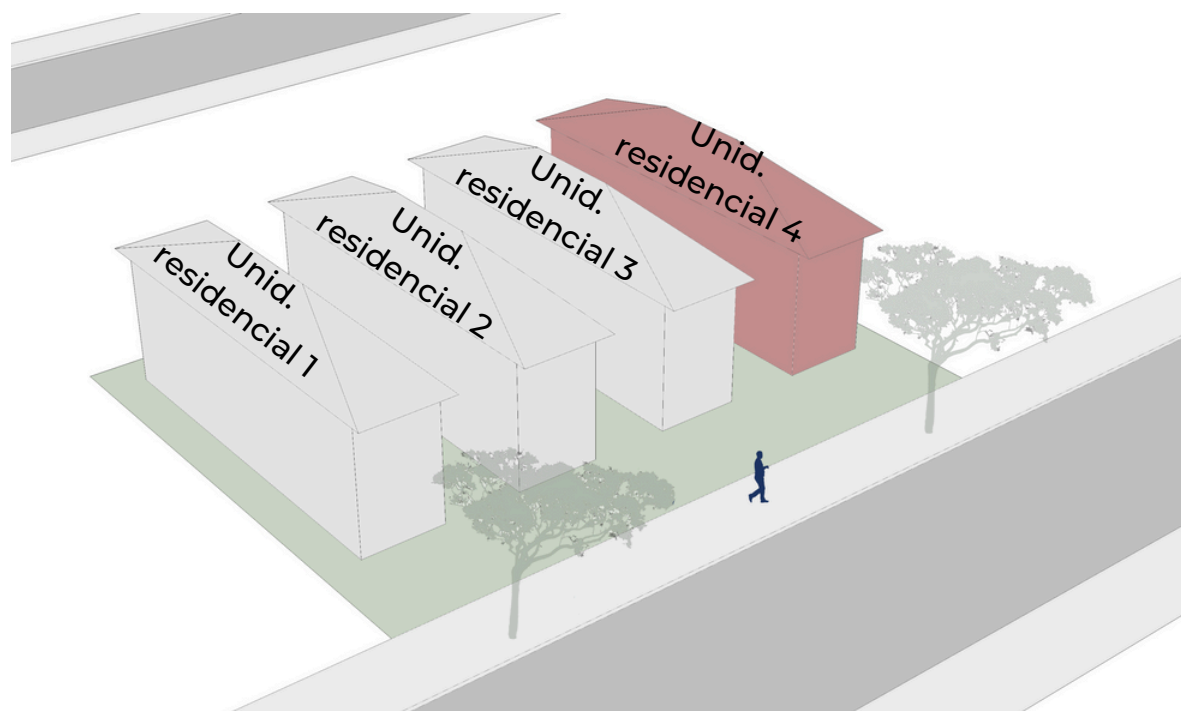
Três residências isoladas ou geminadas em um lote.



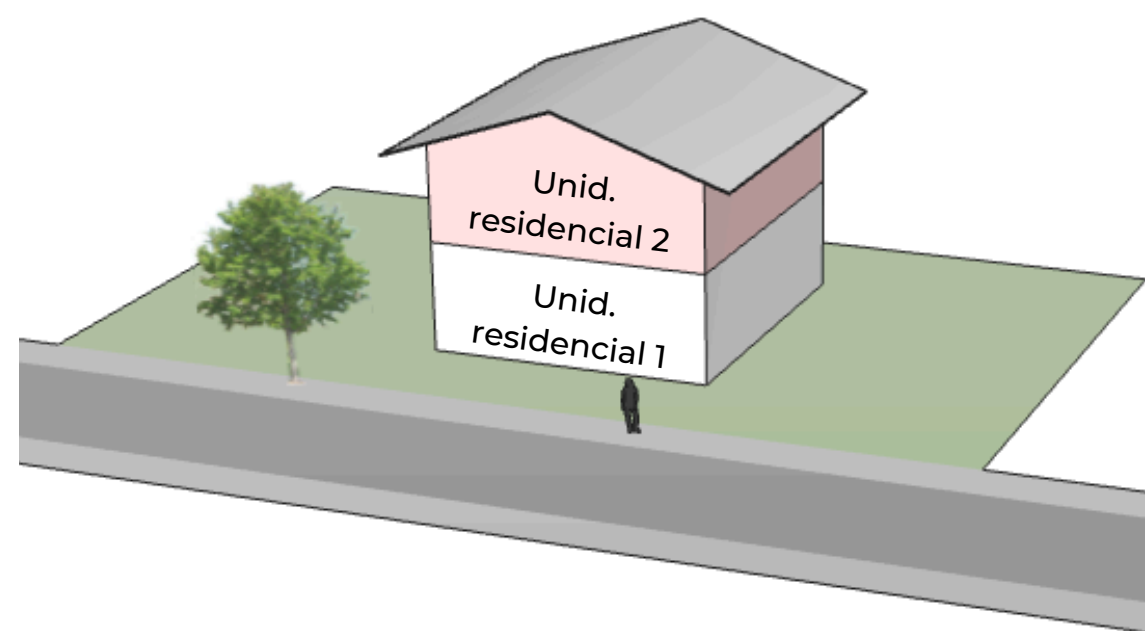
Uma residência isolada mais 2 residências geminadas em um lote.

RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES: ADEQUAÇÃO DO USO

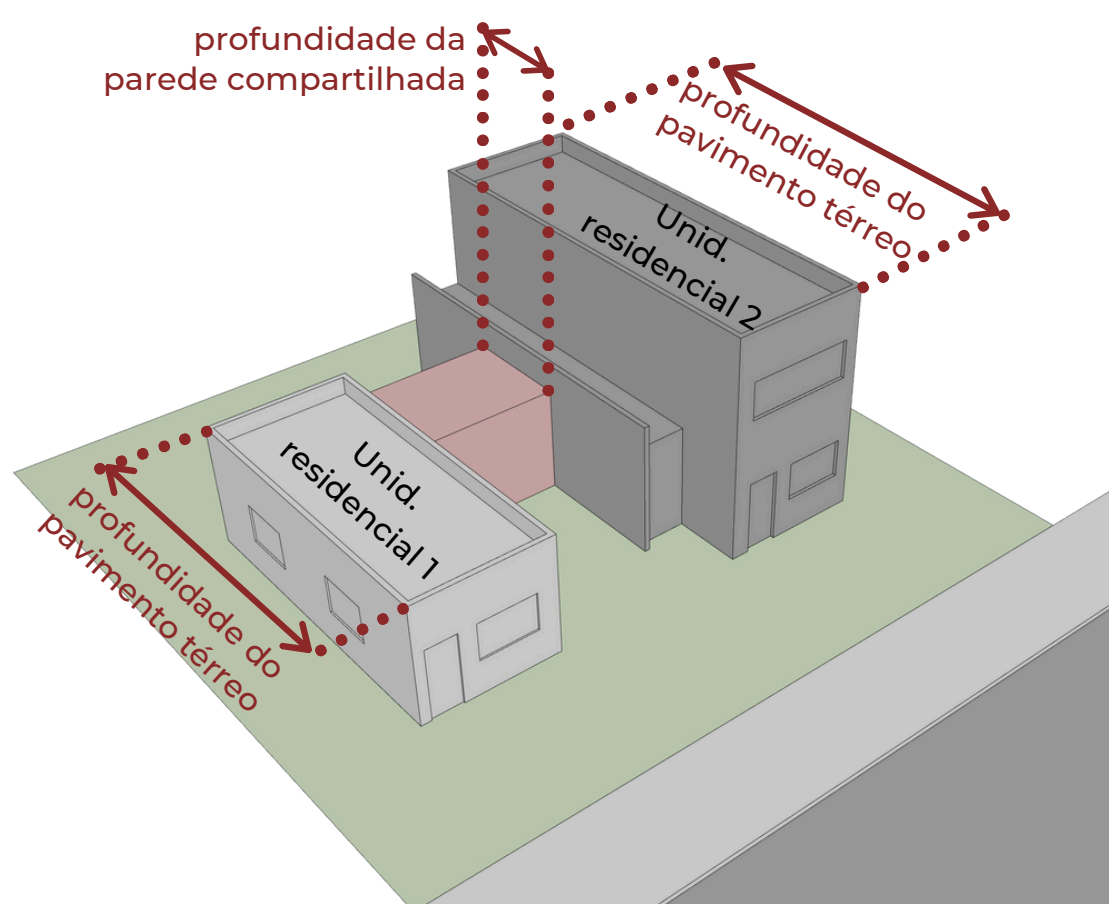
OS SEGUINTES EXEMPLOS NÃO SE ENQUADRAM NO USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:



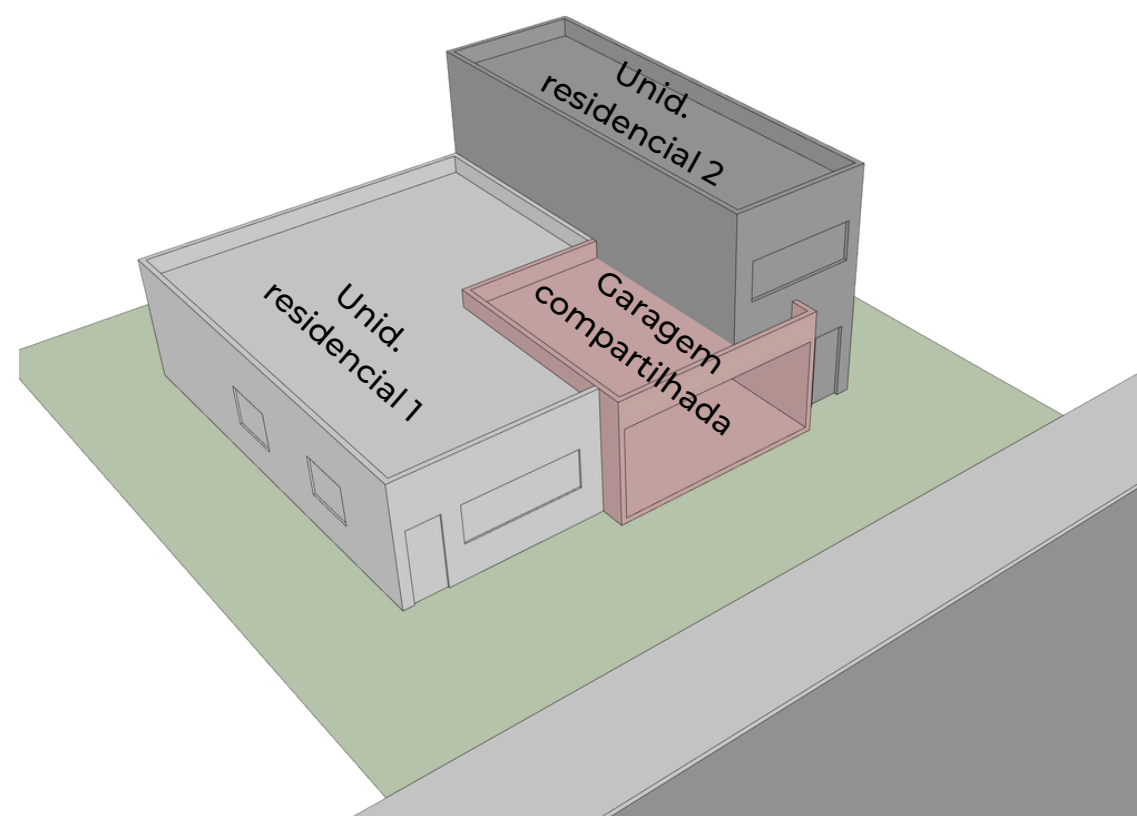
Quatro residências isoladas ou geminadas em um lote.



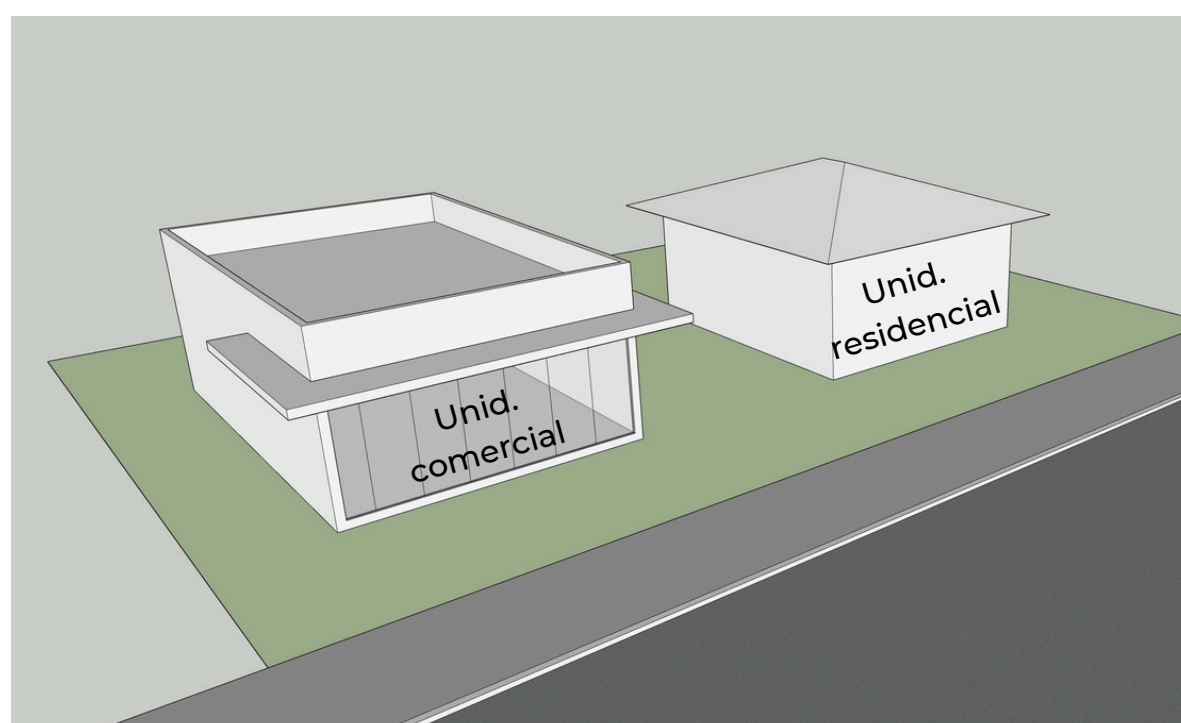
Duas ou mais unidades residenciais sobrepostas.



Duas residências que compartilham entre si parede de área coberta em menos de 50% da profundidade do pavimento térreo.



Geminadas com área construída de uso comum. No exemplo, a área em vermelho trata-se de garagem compartilhada.



Uma residência em um terreno que possui unidade comercial autônoma.

Quando a edificação de uso residencial permanente não se caracterizar por ser unifamiliar, é classificada como de uso residencial multifamiliar. E, quando em um mesmo terreno houver unidades autônomas com uso residencial e comercial, a edificação é classificada como de uso misto.

Em ambos os casos, deve ser constituído condomínio nos termos da Lei Federal n. 4591/1964 e serem atendidos todos os requisitos previstos no Plano Diretor, no Código de Obras e legislação correlata para edificações com esses usos.