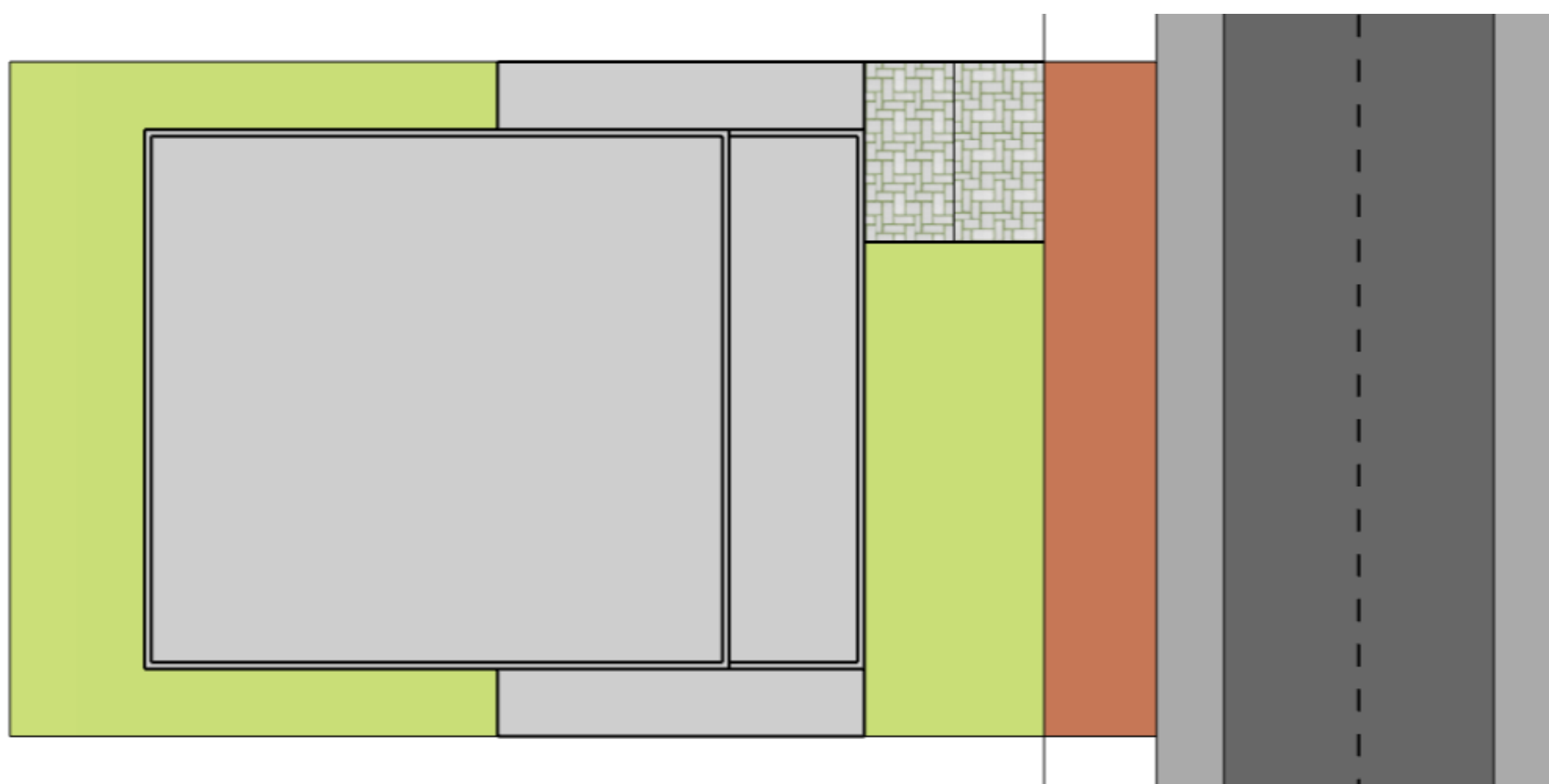




Guias para atendimento à legislação municipal em
projetos arquitetônicos

CÁLCULO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS EM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

GUIAS PARA ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL EM PROJETOS ARQUITETÔNICOS

Sobre os guias

Elaborados pelo Setor de Análise de Projetos (SAP) da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMPHDU) 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. Tomasi, Julia S. Paegle, Eduardo P. da Luz.

Equipe técnica:

Izabela Zanluca, Nina Oliveira, Bruna Zimmermann, 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.

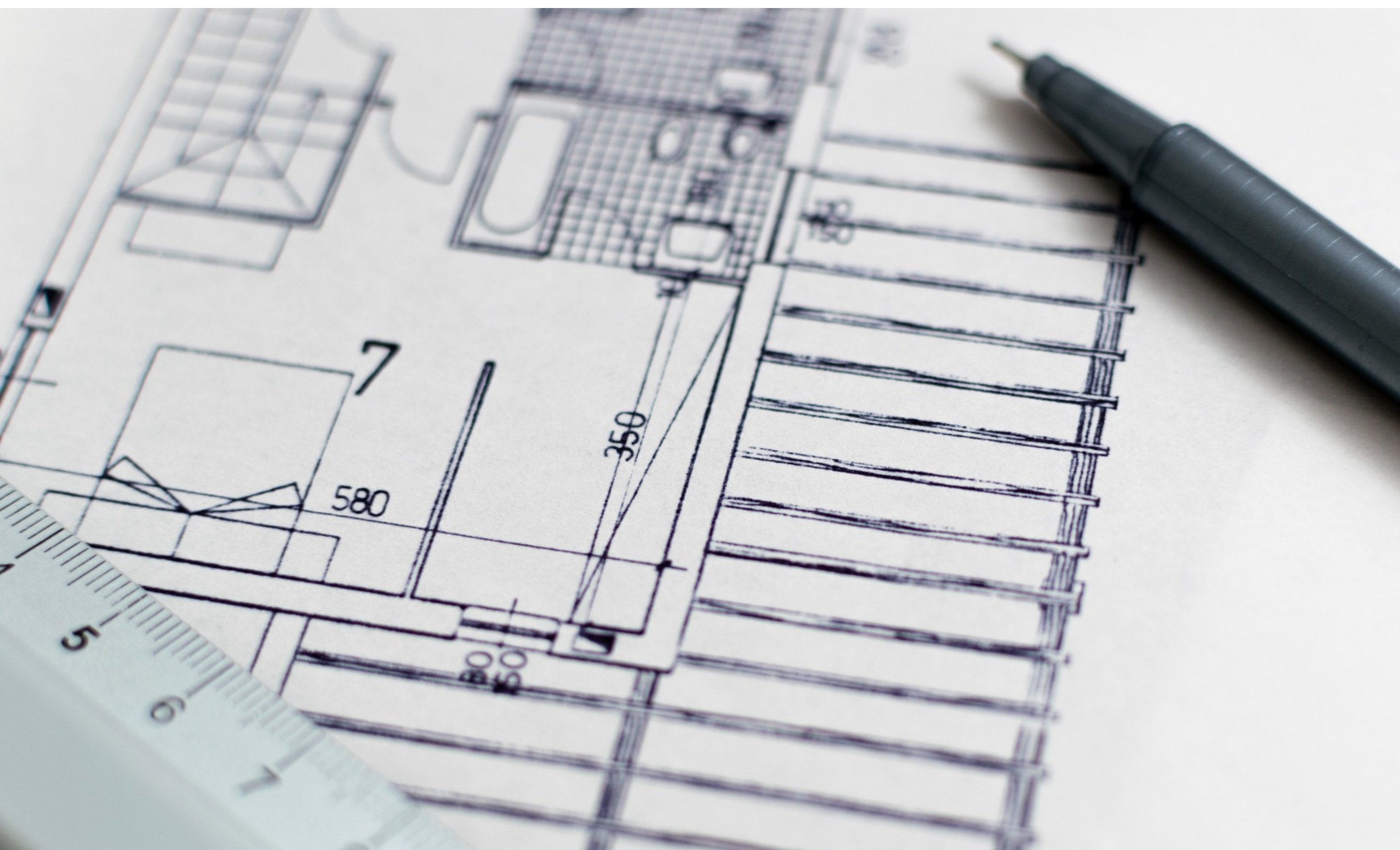
[REDE DE PLANEJAMENTO](#)



CÁLCULO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS EM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

O Plano Diretor de Florianópolis estabelece índices urbanísticos, incluindo o coeficiente de aproveitamento máximo, a taxa de ocupação máxima e a taxa de impermeabilização máxima. O coeficiente de aproveitamento determina a quantidade de área construída permitida em relação ao tamanho do terreno, a taxa de ocupação limita a proporção da área do terreno que pode ser coberta por edificações, e a taxa de impermeabilização define a área do solo que pode ser coberta por construções ou pavimentações que impeçam a infiltração da água no solo. Respeitar esses limites é fundamental para garantir um desenvolvimento urbano sustentável.

Este guia é voltado para projetos de edificações residenciais unifamiliares e descreve os índices urbanísticos previstos no plano diretor, como identificar os limites máximos permitidos, como calcular os índices utilizados e quais são os incentivos para concessão de maior potencial construtivo aplicáveis a residências unifamiliares.



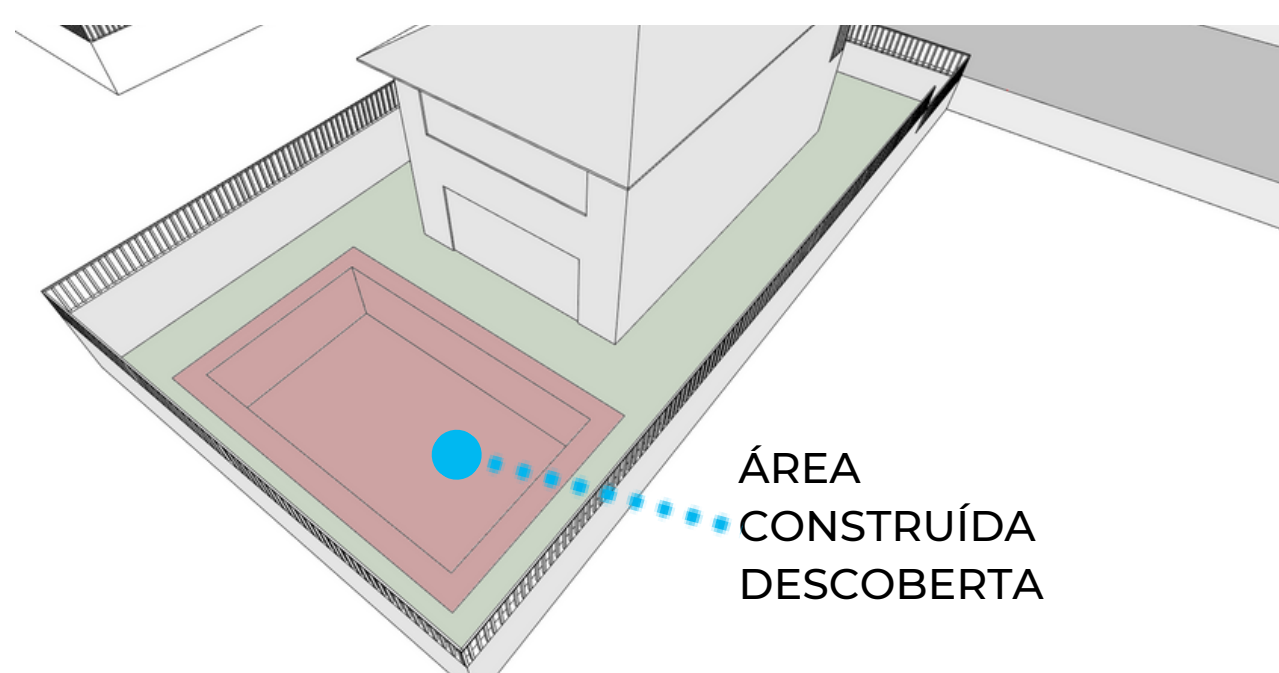
1. CÔMPUTO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS

Área de construção é a soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos ou não, de todos os pavimentos de uma edificação. [1]

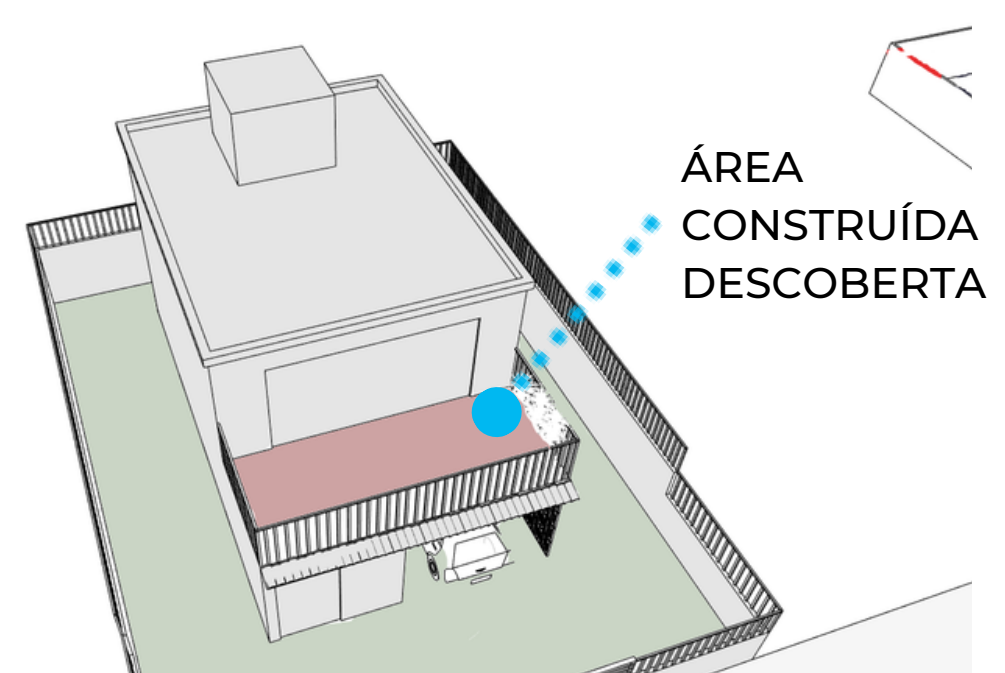
A área total da edificação é a soma de todas as áreas construídas cobertas e descobertas, inclusive aquelas que não computam no coeficiente de aproveitamento, e de todos os pavimentos, inclusive de subsolos, pilotis, mezaninos, terraços e sótãos.

As áreas construídas devem ser discriminadas em COBERTAS FECHADAS, COBERTAS ABERTAS e DESCOBERTAS, possibilitando a aferição do valor do ISSQN conforme [Portaria SMR nº 1 de 05/01/2011](#).

Alguns exemplos do que é considerado área construída:

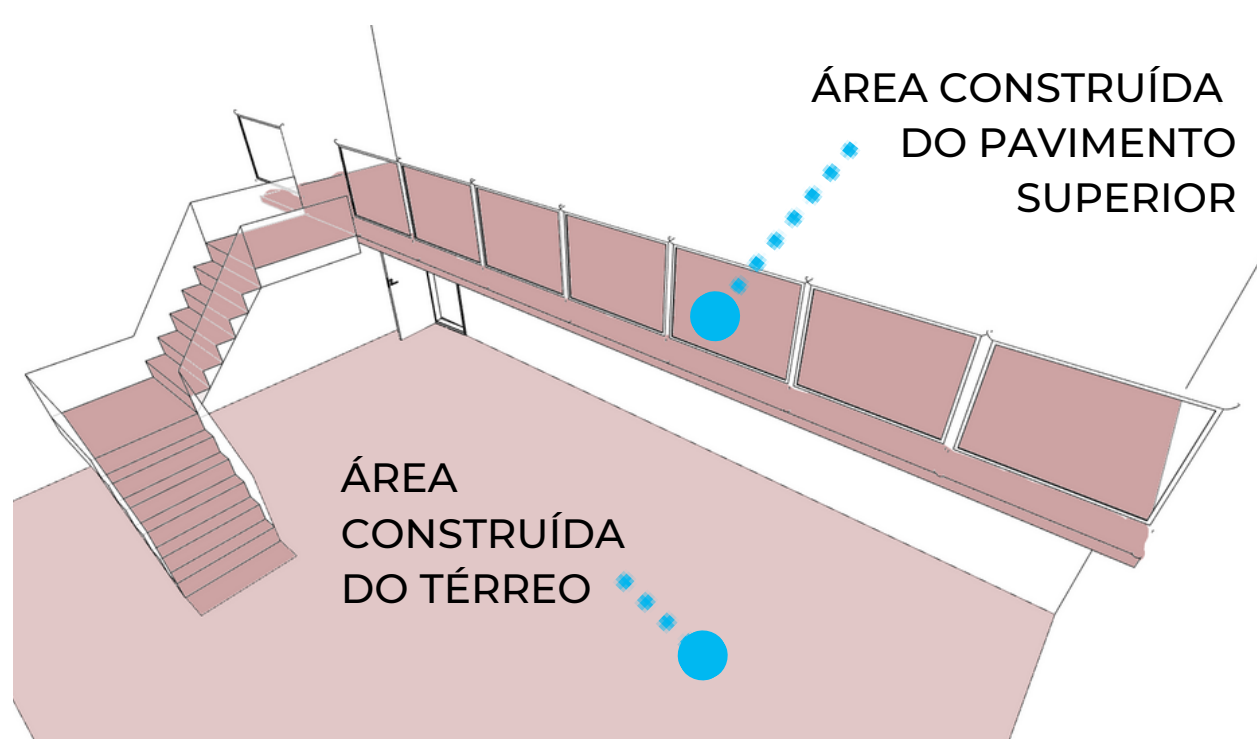


Piscinas computam como áreas construídas descobertas. Já a pavimentação do terreno não é considerada área construída.



Terraços computam como áreas construídas descobertas..

Terraço é o local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos, acima do nível final do terreno, constituindo piso acessível e utilizável, que pode ser considerado Terraço jardim quando incorporar ajardinamento. [2]



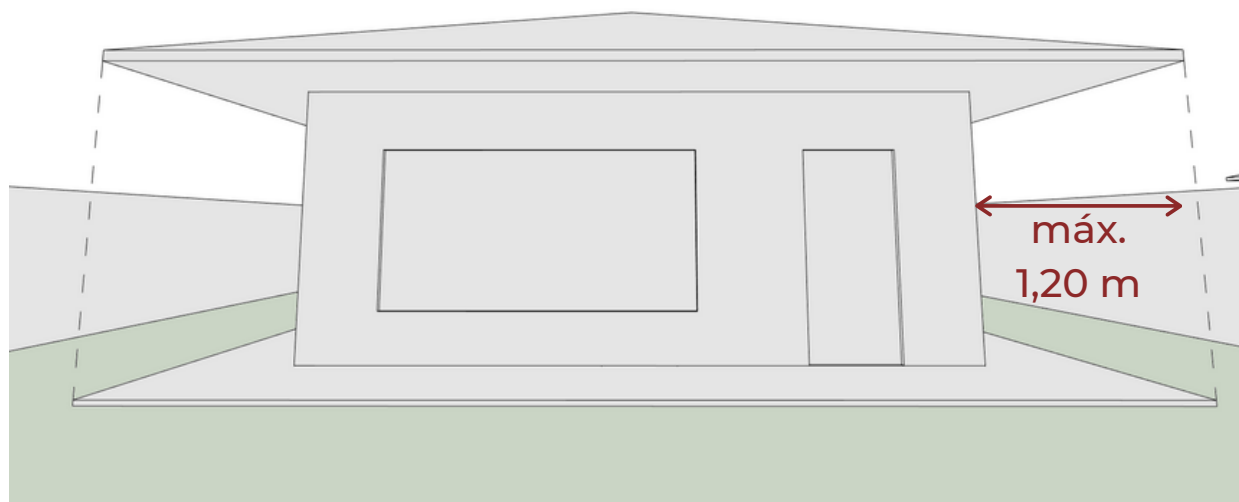
Em escadas, a área de piso abaixo dela conta como área construída e a área de piso da escada também.

No pé-direito duplo, a área é contabilizada apenas uma vez, independentemente da sua altura.

[1] Art. 3º, Inciso X da Lei Complementar n. 060/2000

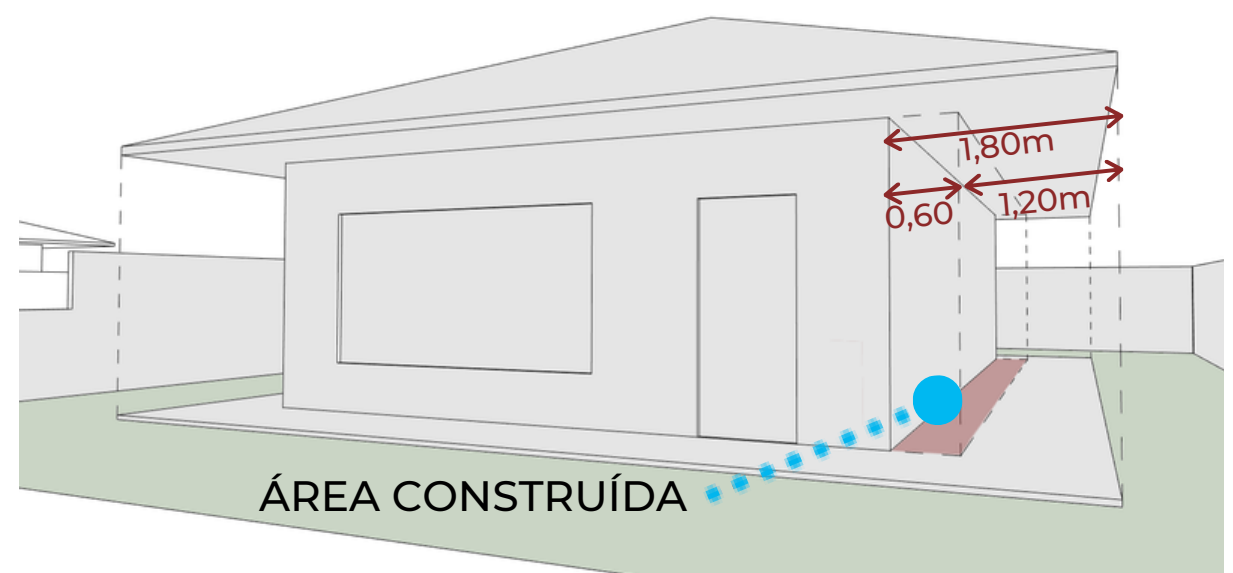
[2] Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

CÁLCULO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS EM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

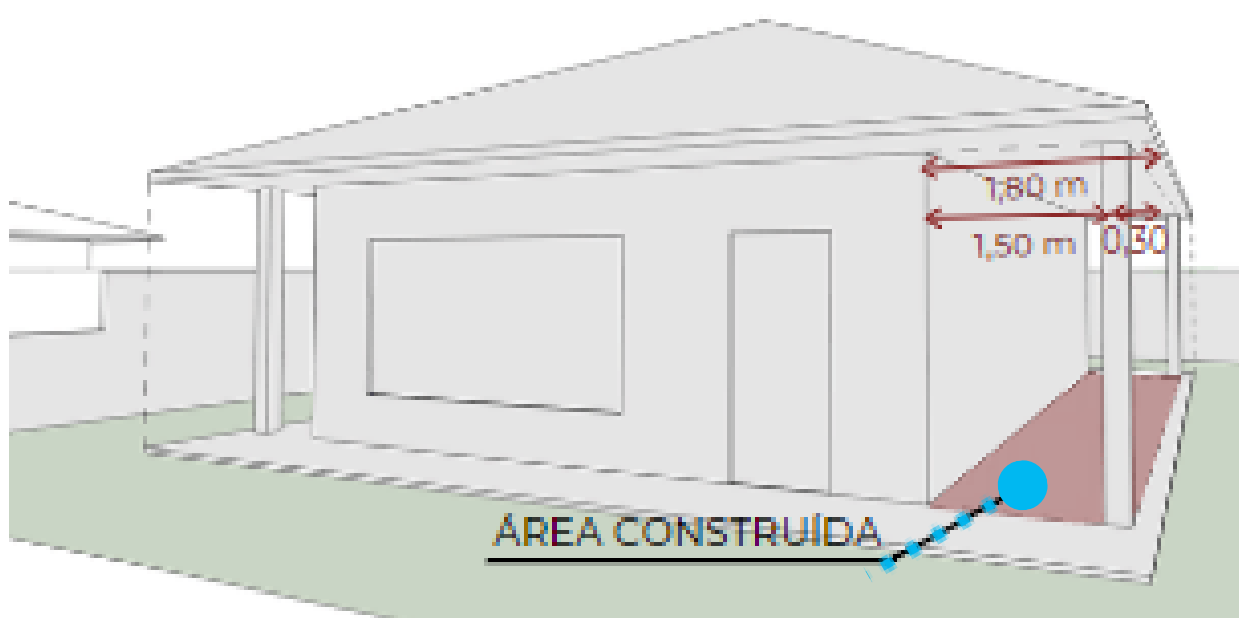


Não são considerados como área construída os beirais das edificações que obedeçam a um balanço com projeção máxima de 1,20 m em relação ao seu perímetro.

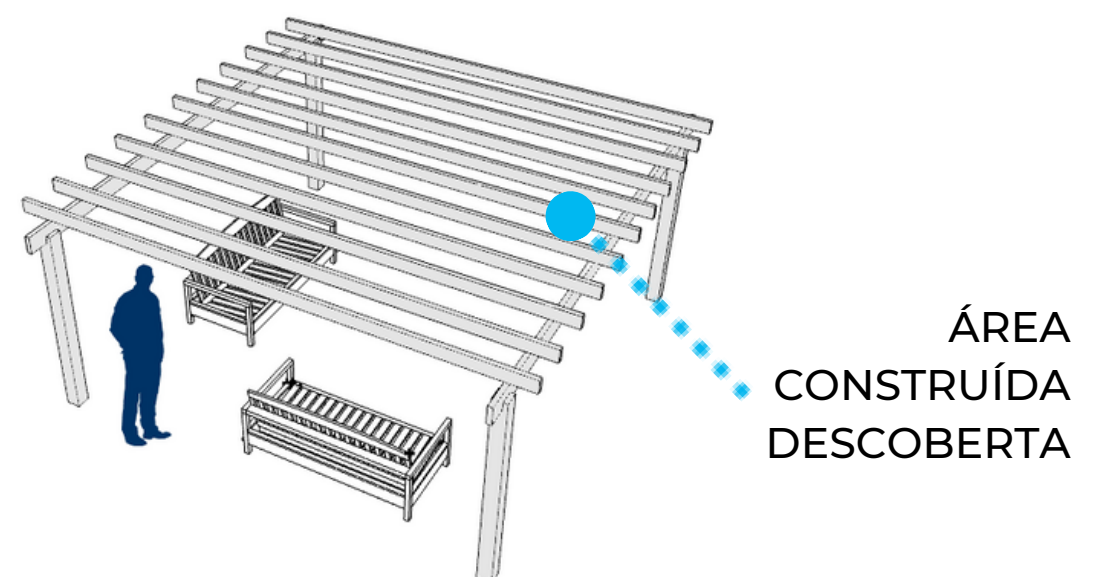
Beiral ou beirado é o prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação [1].



Em beirais com balanço superior a 1,20 m, é possível descontar até 1,20 m de balanço, sendo o restante computado como área construída coberta aberta.



Quando houver colunas em áreas cobertas abertas, tudo o que estiver para dentro do alinhamento das colunas computa como área construída.



Pérgolas integram o quadro de áreas como áreas construídas descobertas.

Pérgola é a estrutura **descoberta** destinada ou não a suportar vegetação, composta por elementos horizontais ou inclinados superiores (vigas), distanciados regularmente. [2]

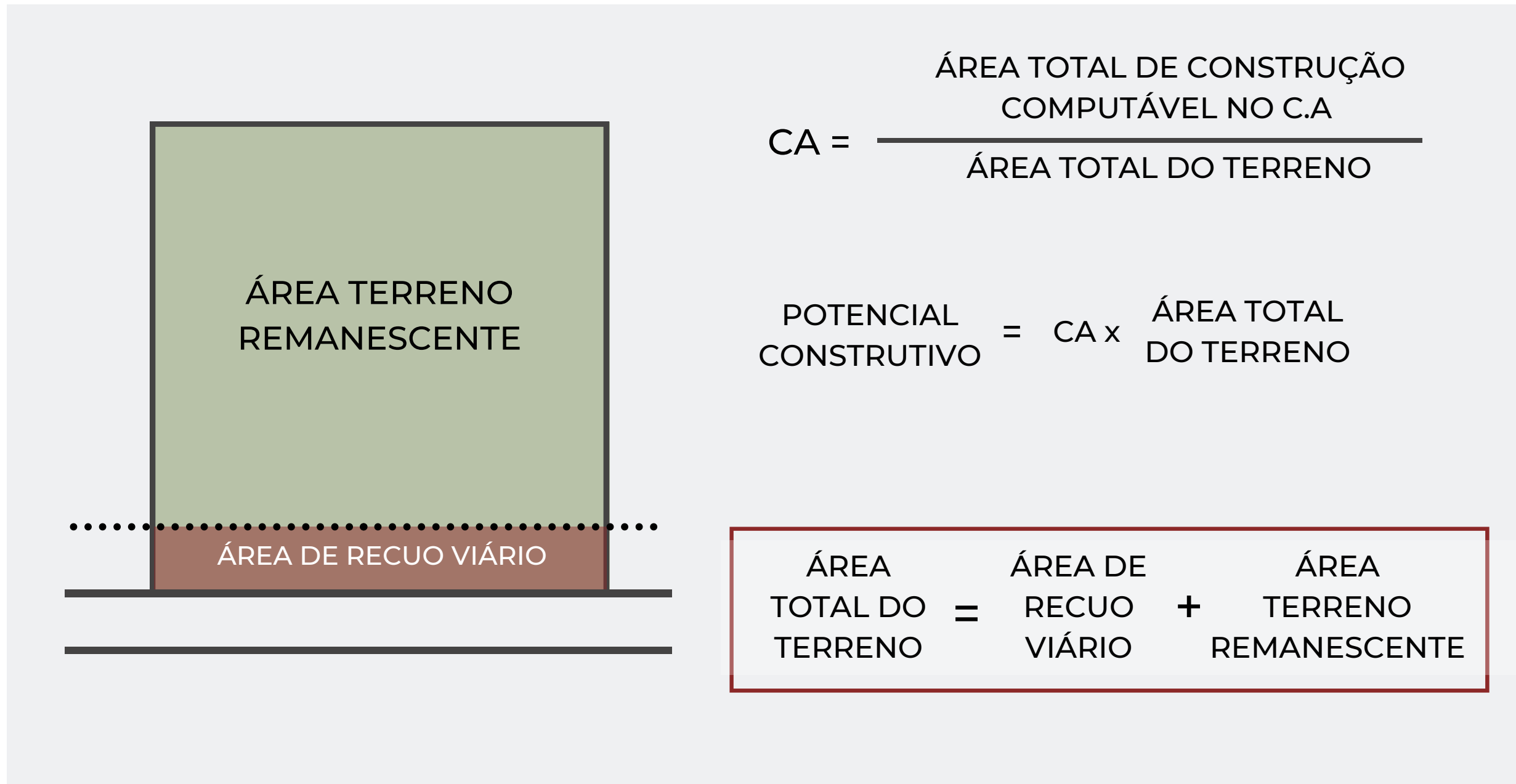
[1] Art. 3º, Inciso XIII da Lei Complementar n. 060/2000

[2] Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

2. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) é o quociente entre o total das áreas computáveis e a área total do terreno anteriormente à aplicação do recuo viário. [1]

POTENCIAL CONSTRUTIVO é a área possível de ser edificada em um terreno, definido pelo coeficiente de aproveitamento multiplicado pela área do terreno em metros quadrados. [1]



A área total de construção é classificada em computável e não computável no coeficiente de aproveitamento. Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas das edificações residenciais unifamiliares: [2]

- Sótãos;
- Áreas construídas descobertas;
- Áreas técnicas das edificações, tais como: helipontos, casas de máquinas e de bombas, caixas d`água e centrais de ar-condicionado, placas solares, centrais de gás, depósitos de resíduos e reservatórios;
- Sacadas no limite de 10% da taxa de ocupação;
- A área da circulação vertical do terraço. [3]

[1] Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023
[2] Art. 69 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023
[3] Art. 7º, §2º da Instrução Normativa n. 006/SMHDU/GAB/2023

2.1. Como conhecer o coeficiente de aproveitamento máximo permitido?

A tabela de limites de ocupação (Anexo F01 do plano diretor) apresenta as informações referentes ao coeficiente de aproveitamento permitido para cada zoneamento. Estas informações também são disponibilizadas na Consulta Automatizada para Fins de Construção.

Imagem parcial da tabela do anexo F01 da Lei Complementar n. 482/2014:

Macro Regiões	Áreas	Altura Máxima de cumeeira (em metros) (F)	Coeficiente de Aproveitamento (G)						Área Mínima do Lote (em m²)
			G1	G2	G3	G4	G5	G6	
			Mínimo	Básico	Acréscimo por Outorga Onerosa do Direito de Construir	Acréscimo por Transferência do Direito de Construir	Adicional para Subsolos	Máximo Total	
Macro Área de Usos Não Urbanos	UC		N/A						
	APP		As APPs são non edificandi.						
Macro Área de Transição	APL	13	0	0,2	0	0	0	0,2	N/A
	ARR	13	0	0,3	0	0	0	0,3	5000
	AUE**	13	0	0,1	0	0	0	0,1	PEU
	AMC 2.5	13	1	1	1	0	1	3	360
	AMC 3.5	17,5	1	1	1,65	0	1	3,65	450
	AMC 4.5	22	1	1	2,3	0	1	4,3	450
	AMC 5.5	26.5	1	1	2,95	0	1	4,95	450
	AMC 6.5	29.5	1	1	2,81	0	1	4,81	600
	AMC 8.5	36	1	1	2,78	0,83	1	5,61	750
	AMC 10.5	44	1	1	3,61	0,78	1	6,39	750
	AMC 12.5	52	1	1	4,38	0,73	1	7,11	750
	AMC 14.5	59	1	1	4,74	1,01	1	7,75	900

Coeficientes de aproveitamento permitidos para cada zoneamento

As diferentes colunas de coeficiente de aproveitamento constantes na tabela referem-se a:

- **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO (CA mínimo):** valor de referência para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana. [1]
- **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CA básico):** valor de referência que define a área computável a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir; [2]
- **ACRÉSCIMO POR OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR:** acréscimo do coeficiente de aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). [3]
A OODC é a contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário ao Município, correspondente à vantagem do acréscimo de área edificável, a ser aplicada sempre que a construção licenciada ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1.0 (um). [4]
- **ACRÉSCIMO POR TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR:** é o acréscimo do coeficiente de aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir, que também enseja acréscimo de número máximo de pavimentos nos termos da observação A2 do Anexo F01 do plano diretor. [5]
A Transferência do Direito de Construir é a concessão aos proprietários de imóveis o direito de exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, área equivalente ao direito de construir não exercido, como forma de indenização, nas hipóteses e condições estabelecidas no artigo 260 do plano diretor. [6]

[1] Anexo G01 e Obs. G1 do Anexo F01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023
[2] Anexo G01 e Obs. G2 do Anexo F01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023
[3] Obs. G3 do Anexo F01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023
[4] Art. 3º da Lei Complementar n. 755/2023
[5] Obs. G4 do Anexo F01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2024
[6] Art. 260 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2024

CÁLCULO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS EM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

- **ADICIONAL PARA SUBSOLOS:** o coeficiente de aproveitamento adicional para subsolos é obtido mediante Transferência do Direito de Construir. [1] Deve ser utilizado exclusivamente no pavimento subsolo.
- **MÁXIMO TOTAL:** é o coeficiente de aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. A soma dos coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5 do Anexo F01 do plano diretor. [2]
É o valor de referência que define a área máxima computável a ser edificada, passível de ser ultrapassado mediante instrumentos ou incentivos. [3]

O limite máximo para o coeficiente de aproveitamento constante no Anexo F01 do plano diretor refere-se ao máximo que pode ser alcançado sem a utilização de incentivos.

A política de incentivos instituída pelo Plano Diretor baseia-se na concessão de maior potencial construtivo, incluindo acréscimo ao coeficiente de aproveitamento máximo, mediante atendimento a critérios e estudos específicos, a fim de fomentar os objetivos da política de desenvolvimento urbano do município.

Quando a edificação fizer uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, Adicional para Subsolos ou de algum incentivo - exceto o incentivo de sustentabilidade -, a obra deve ser licenciada pelo sistema regular, não sendo permitida a realização de licenciamento declaratório.

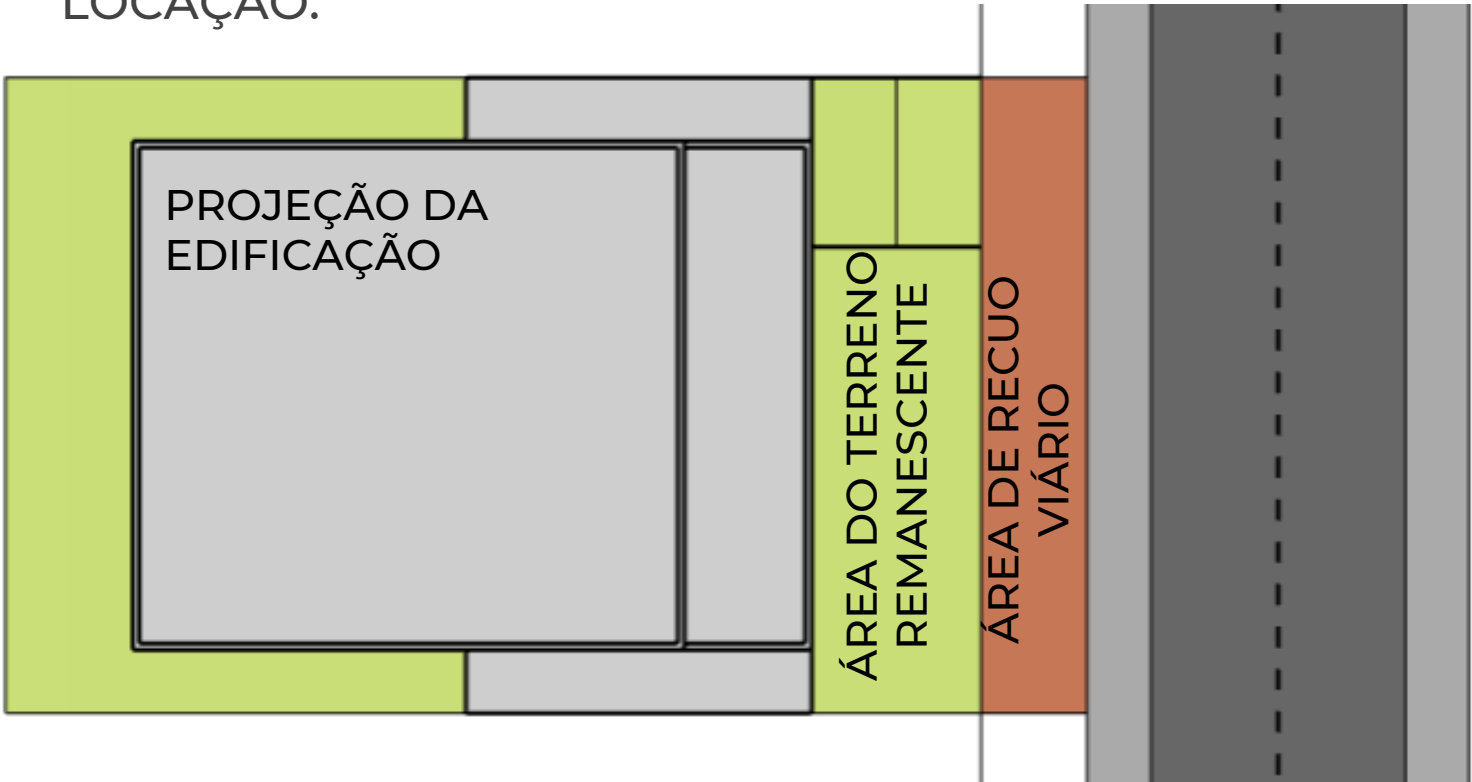
2.2. Exemplo de cálculo do coeficiente de aproveitamento

Em um terreno situado em ARP 2.5 é construída uma edificação de 2 pavimentos + subsolo.

Imagem parcial da tabela de limites de ocupação informada na Consulta para fins de construção:

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR OODC (G3)	ACRÉSCIM O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	ARP-2.5	2	0	50%	70%	10.5	13	0.2	1	0.6	0	0.8	2.4

LOCAÇÃO:



ÁREA TOTAL DO TERRENO = 382,50 m2

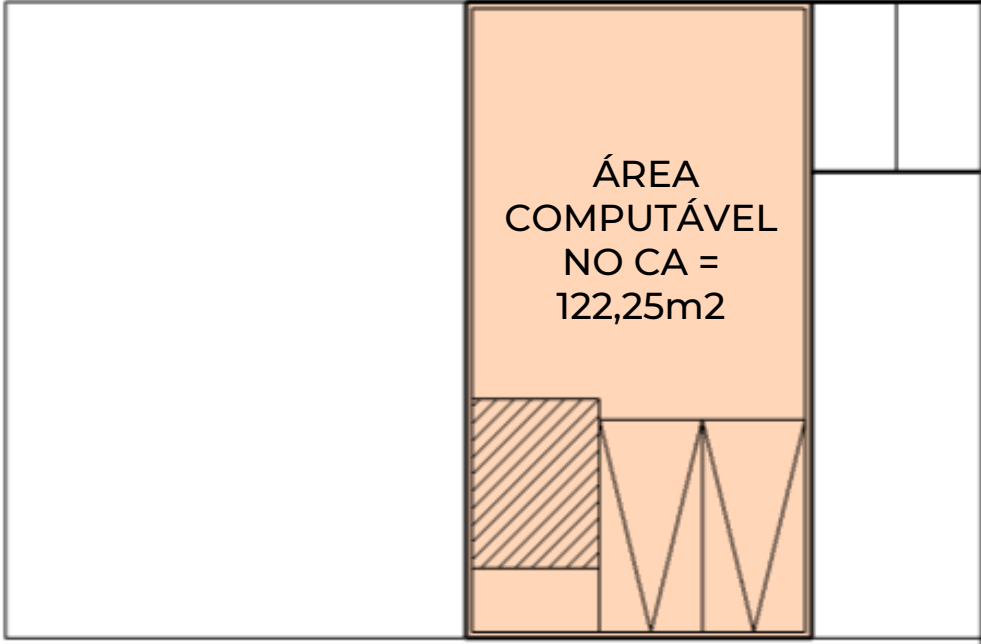
ÁREA DE RECUO VIÁRIO = 17,50 m2

ÁREA DO TERRENO REMANESCENTE = 365,00 m2

[1] Obs. G5 do Anexo F01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023
[2] Obs. G6 do Anexo F01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023
[3] Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

CÁLCULO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS EM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

PLANTA - SUBSOLO:



ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO
COMPUTÁVEL NO CA =
122,25 + 192,00 + 156,00 = 470,25 m2

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO
COMPUTÁVEL NO C.A

$$CA = \frac{\text{ÁREA TOTAL DO TERRENO}}$$

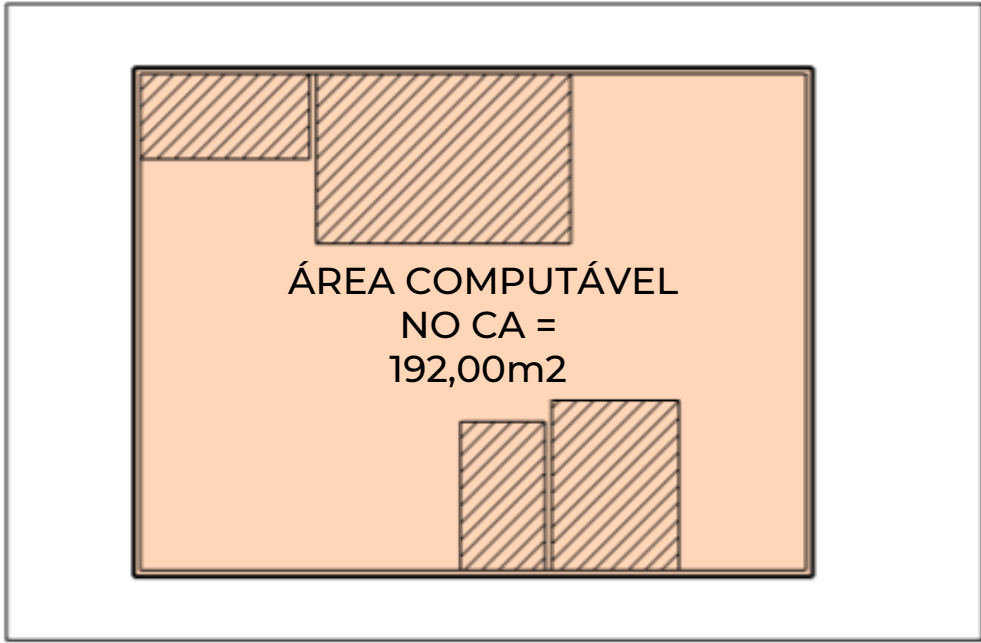
$$CA \text{ total} = \frac{470,25 \text{ m2}}{382,50 \text{ m2}} = 1,23$$

CA básico = 1 = 382,50 m2

Acréscimo
por outorga = 470,25 - 382,50 = 87,75 m2

Acréscimo
por outorga = 1,23 - 1 = 0,23

PLANTA - 1º PAVIMENTO:



PLANTA - 2º PAVIMENTO:

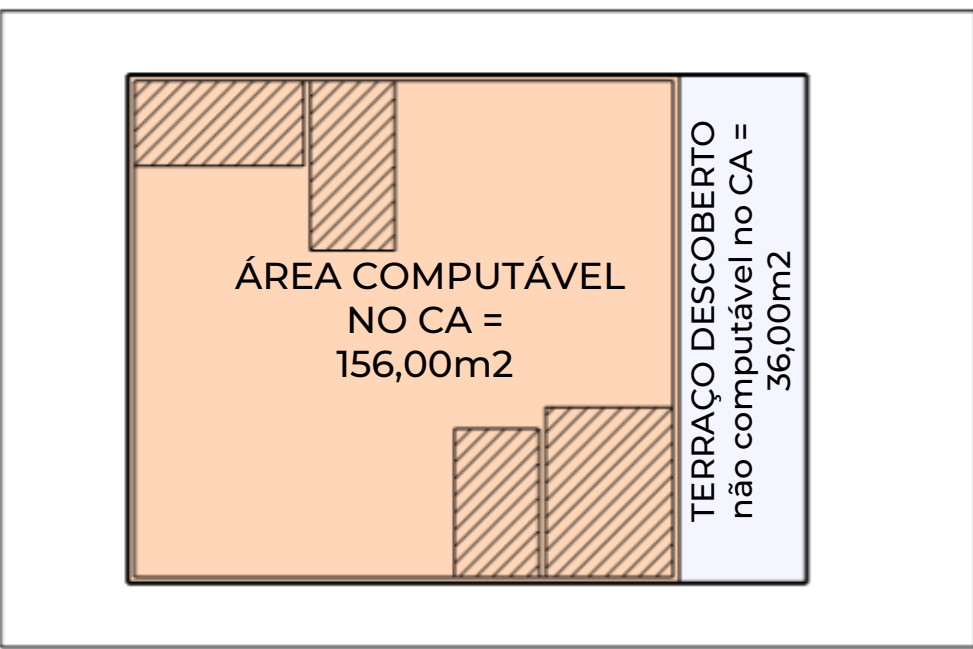


Imagem parcial da tabela de limites de ocupação a ser preenchida no projeto arquitetônico legal:

LIMITES DE OCUPAÇÃO - MÁXIMO SEM INCENTIVO							
Coeficiente de Aproveitamento							
Básico		Acréscimo por Outorga		Adicional para Subsolos (TDC)		Total	
1	382,50 m2	0,6	229,50 m2	0,8	306,00 m2	2,4	918,00 m2

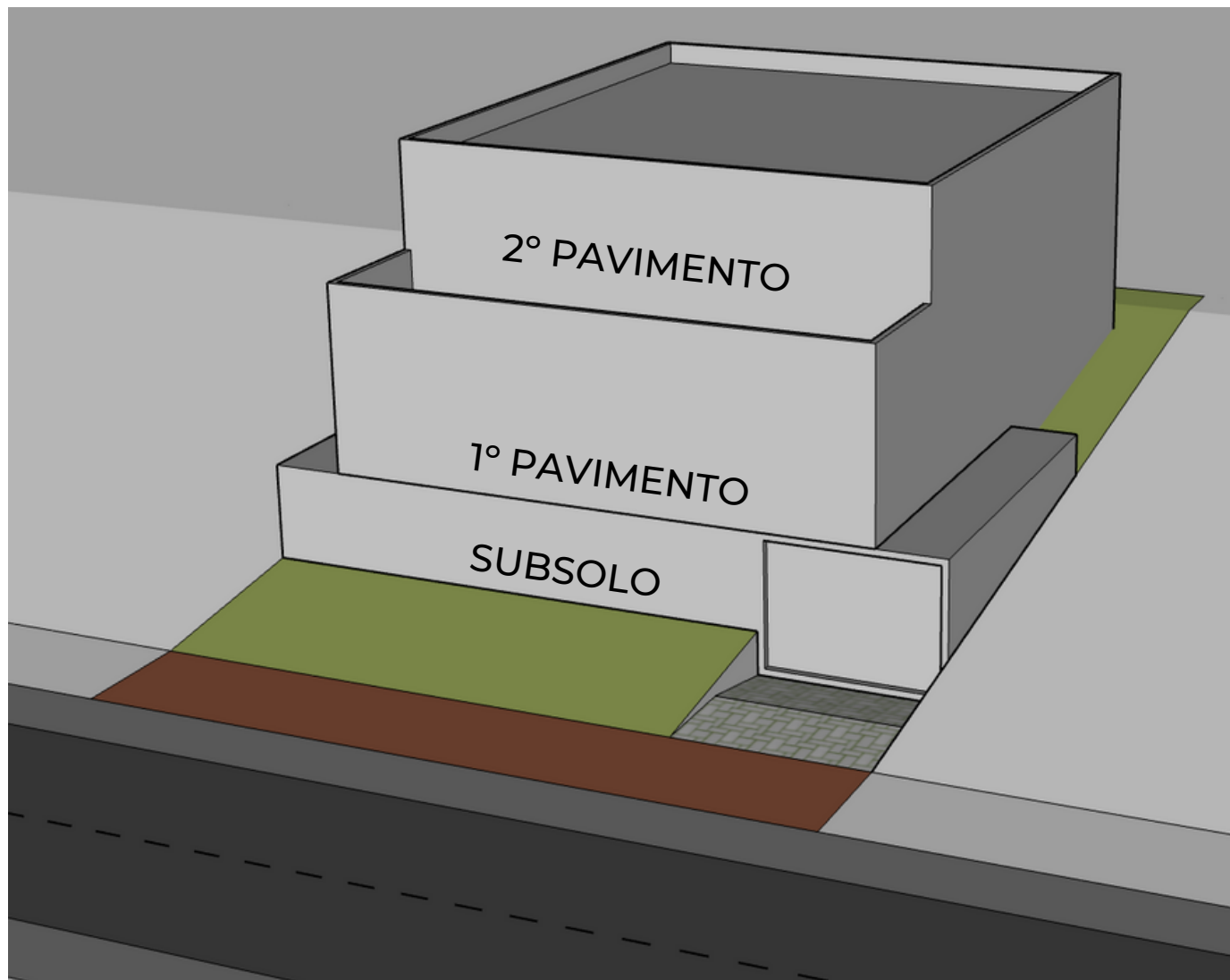
PARÂMETROS UTILIZADOS		
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
BÁSICO	1,0	382,50 m2
ACRÉSCIMO POR OUTORGA	0,23	87,75 m2
ADICIONAL PARA SUBSOLO (POR TDC)	0	0,00
SUBTOTAL S/ INCENTIVOS	1,23	470,25 m2
INCENTIVO 1	0	0,00
INCENTIVO 2	0	0,00
TOTAL	1,23	470,25 m2

*O coeficiente de aproveitamento dos incentivos só será preenchido, se os limites de ocupação do Anexo F01 do Plano Diretor, não forem suficientes para executar o incentivo.

3. TAXA DE OCUPAÇÃO

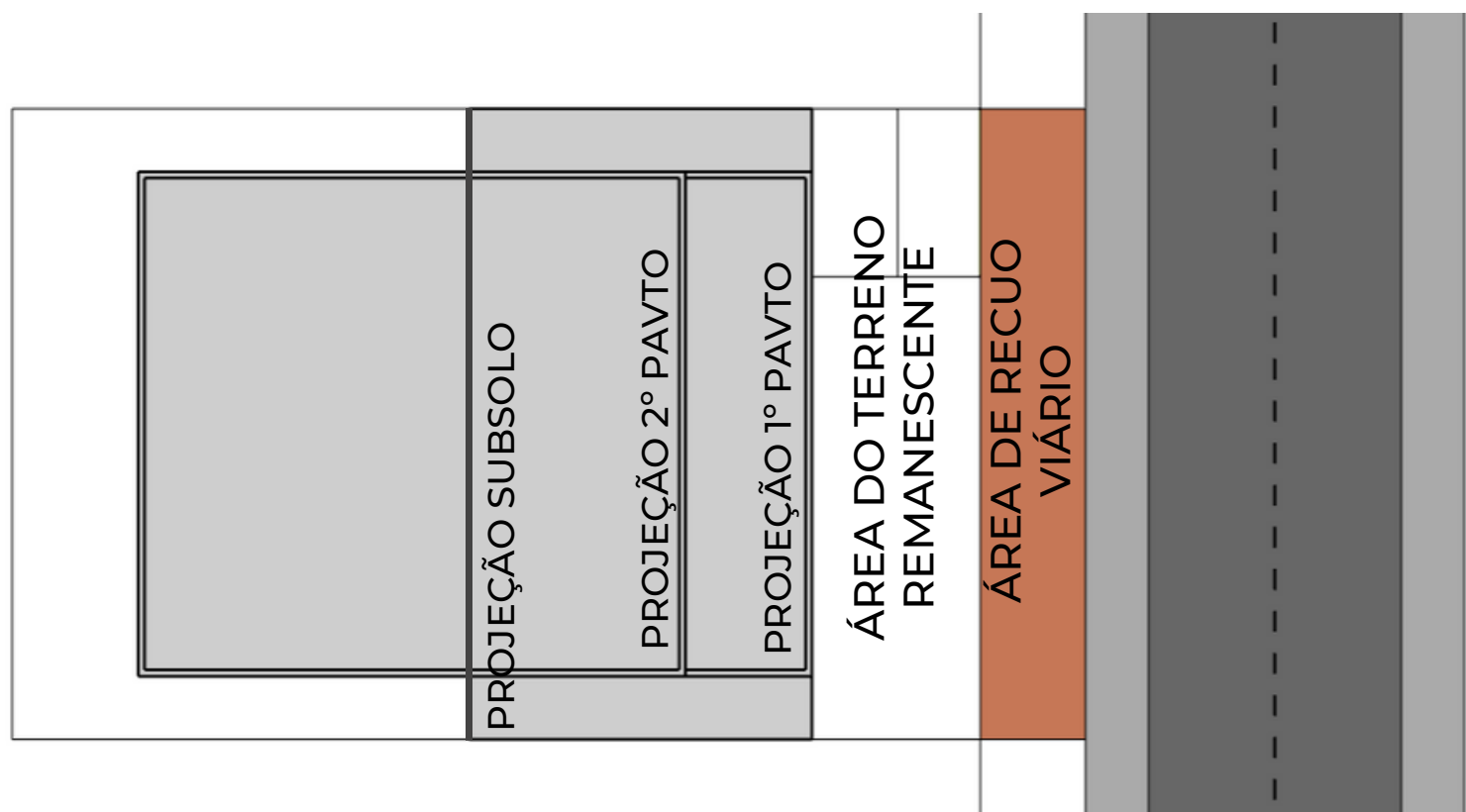
Taxa de ocupação (TO) é a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a superfície do terreno remanescente. [1]

VOLUMETRIA DA EDIFICAÇÃO:



A projeção horizontal da edificação é a projeção da sobreposição de todos os pavimentos, inclusive do subsolo.

Nos terrenos em que incidir(em) recuo(s) viário(s), considera-se, para cálculo da taxa de ocupação, a área remanescente do terreno, ou seja, a área constante no título de propriedade ou posse do imóvel e no respectivo levantamento planialtimétrico descontada a área de cessão de recuo viário.



ÁREA DE PROJEÇÃO
DA EDIFICAÇÃO NO
TERRENO

T.O = $\frac{\text{ÁREA DE PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO TERRENO}}{\text{ÁREA TERRENO REMANESCENTE}}$

ÁREA TERRENO
REMANESCENTE

ÁREA
TERRENO
REMANESCENTE

=

ÁREA
TOTAL DO
TERRENO

-

ÁREA DE
RECUEO
VIÁRIO

[1] Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

CÁLCULO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS EM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções das seguintes áreas e dependências de edificações residenciais unifamiliares, desde que não ultrapassem a taxa de impermeabilização máxima permitida:

- Piscina, parque infantil e outros equipamentos de lazer descobertos implantados no nível natural do terreno ou com afloramento de até 1,50m em relação ao nível natural do terreno; [1]
- Marquises, beirais e toldos, em balanço com até 1,20m de profundidade; [2]
- Brises e elementos arquitetônicos de fachada e seus sistemas de fixação, observada a regulamentação específica; [3]
- Casas de gás e depósitos temporários de lixo; [2]
- Pérgola, desde que descoberta e que sua projeção seja de solo permeável; e [2]
- Elementos de baixo impacto, especificados como sendo as cisternas e casas de máquinas, quando implantadas abaixo do nível natural do terreno, os pórticos e guaritas implantados no afastamento frontal. [4]

3.1. Como conhecer a taxa de ocupação máxima permitida?

A tabela de limites de ocupação (Anexo F01 do plano diretor), apresenta as informações referentes à taxa de ocupação máxima permitida para cada zoneamento. Estas informações também são disponibilizadas na Consulta Automatizada para Fins de Construção.

Imagem parcial da tabela do anexo F01 da Lei Complementar n. 482/2014:

Macro Regiões	Áreas	Nº Máximo de Pavimentos (A)		Taxa de Ocupação Máxima (B) (C)	Taxa de Impermeabilização Máxima (D)	Altura Máxima da fachada (E)	Altura Máxima de cumeeira (em metros) (F)	G1 Mínimo
		A1	A2					
		Padrão	Acréscimo por TDC					
Macro Área de Usos Não Urbanos	UC							
	APP							
Macro Área de Transição	APL	2	0	15%	20%	10.5	13	0
	ARR	2	0	20%	30%	10.5	13	0
	AUE**	2	0	15%	25%	10.5	13	0
	AMC 2.5	2	0	50%	70%	10.5	13	1
	AMC 3.5	3	0	50%	70%	13.5	17,5	1
	AMC 4.5	4	0	50%	70%	17	22	1
	AMC 5.5	5	0	50%	70%	20.5	26.5	1
	AMC 6.5	6	0	50%	70%	23.5	29.5	1
	AMC 8.5	6	2	50%	70%	31	36	1
	AMC 10.5	8	2	50%	70%	38	44	1
	AMC 12.5	10	2	50%	70%	46	52	1
	AMC 14.5	11	3	50%	70%	53	59	1

Taxa de ocupação máxima para cada zoneamento

[1] Art. 70 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023 e Art. 13 da Instrução Normativa n. 008/SMHDU/GAB/2023

[2] Art. 70 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[3] Art. 70 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023; Art. 15 da Instrução Normativa n. 008/SMHDU/GAB/2023 e Art. 5º da Instrução Normativa n. 007/SMHDU/GAB/2023

[4] Art. 70 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023 e Art. 14 da Instrução Normativa n. 008/SMHDU/GAB/2023

CÁLCULO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS EM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

As situações em que a taxa de ocupação máxima constante no Anexo F01 do plano diretor pode ser excedida no caso de edificações residenciais unifamiliares são:

- Edificações residenciais unifamiliares podem utilizar taxa de ocupação diferenciada nos **SUBSOLOS** nos seguintes casos: [1]
 - nas áreas de zoneamento AMC situadas no Polígono Central, poderão ocupar até 100% do terreno;
 - nas áreas de zoneamento AMC fora do Polígono Central e AMS, poderão ocupar até 80% do terreno;
 - nas demais áreas onde seja permitido três ou mais pavimentos, poderão ocupar até 80% do terreno;
 - em todas as Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) poderão ocupar até 100% do terreno.
- As edificações de 3 ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até 30% a taxa de ocupação (TOx1,3). [2]
- As edificações com uso residencial unifamiliar que **implantarem soluções que visem a sustentabilidade nas construções** poderão se beneficiar com o acréscimo de até 10% na taxa de ocupação, respeitados os demais limites urbanísticos. A variação do incentivo de taxa de ocupação se dará mediante o grau das soluções empregadas em tecnologias construtivas ou sistemas prediais segundo diretrizes estabelecidas pelo Município. [3]
- Os empreendimentos de caráter privado que **efetivarem investimento em arte pública em espaços públicos** poderão beneficiar-se com acréscimo de 2% na taxa de ocupação, respeitados os demais limites urbanísticos; e acréscimo ao coeficiente de aproveitamento máximo equivalente à taxa de ocupação estabelecida. [4]



Quando a edificação fizer uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, Adicional para Subsolos ou de algum incentivo - exceto o incentivo de sustentabilidade -, a obra deve ser licenciada pelo sistema regular, não sendo permitida a realização de licenciamento declaratório.

[1] [Art. 71, Incisos I e III da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)

[2] [Art. 70-A da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)

[3] [Art. 295-B da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)

[4] [Art. 295-E da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)

3.2. Exemplo de cálculo da taxa de ocupação

Em um terreno situado em ARP 2.5 é construída uma edificação de 2 pavimentos + subsolo.

Imagem parcial da tabela de limites de ocupação informada na Consulta para fins de construção:

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR OODC (G3)	ACRÉSCIM O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	ARP-2.5	2	0	50%	70%	10.5	13	0.2	1	0.6	0	0.8	2.4

A edificação implantou soluções sustentáveis, obtendo pontuação para acréscimo de 10% na taxa de ocupação.

TO
final
permitida

=

TO
original

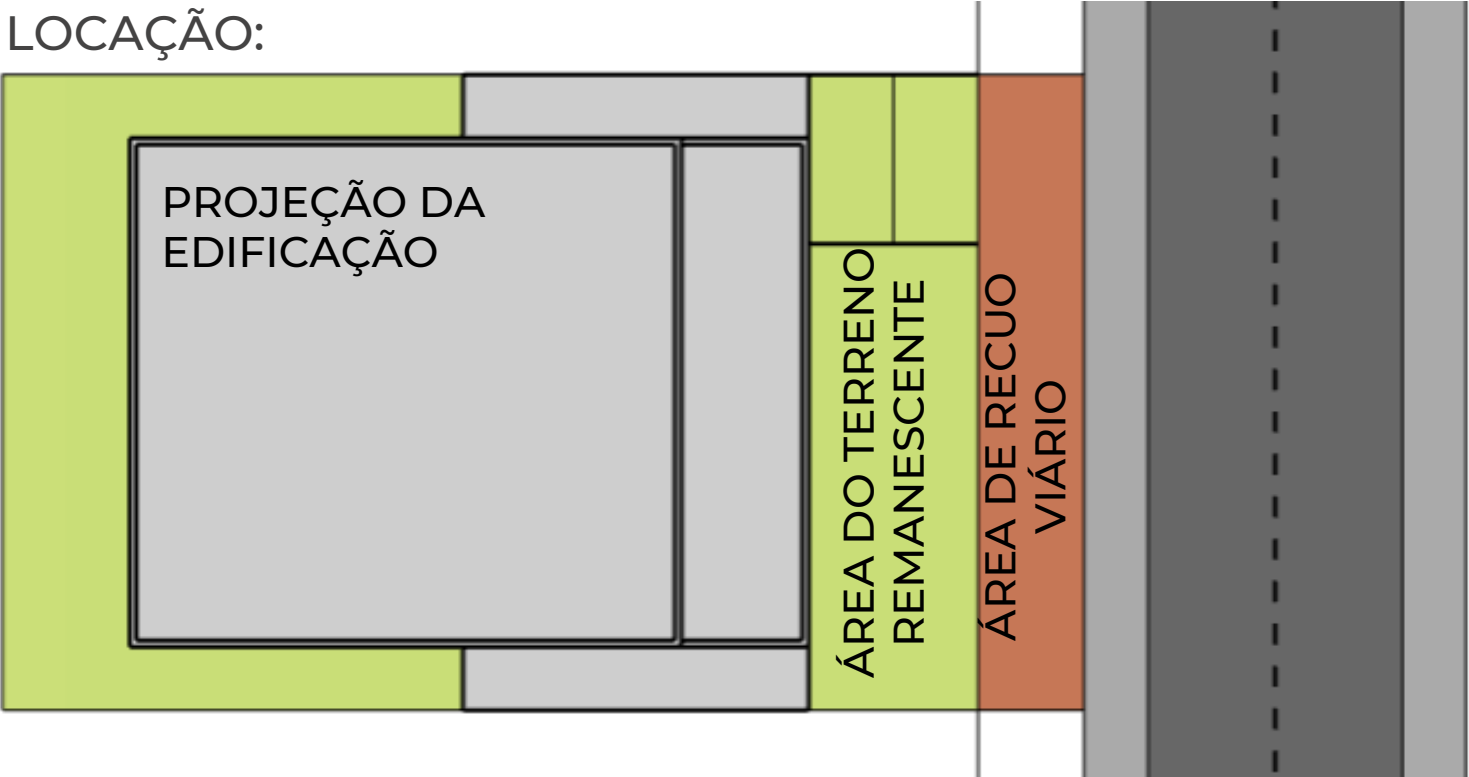
+

TO
incent.
sustent.

=

50% + 10% = 60%

LOCAÇÃO:

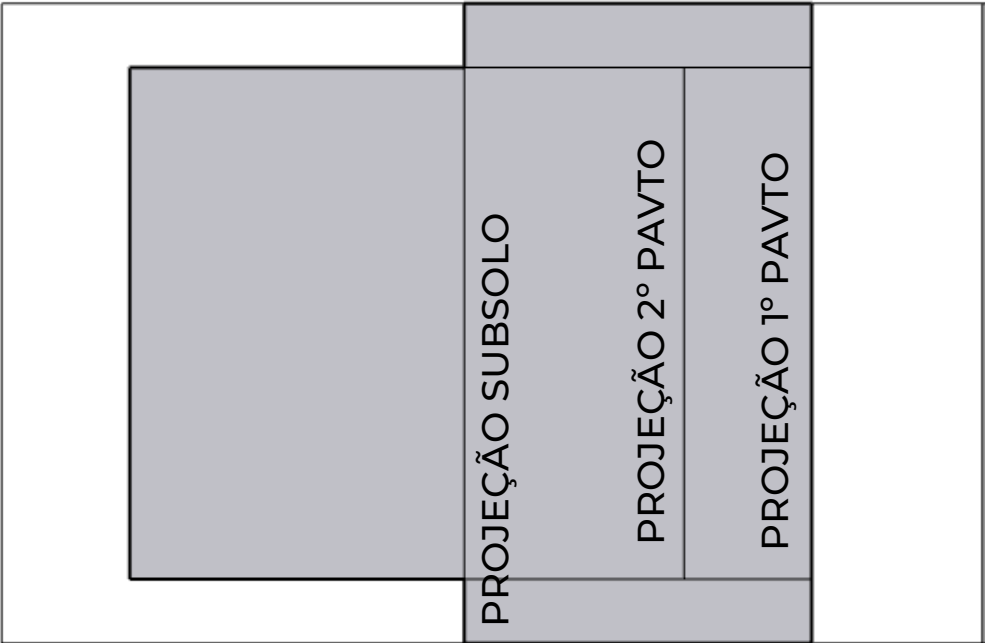


ÁREA TOTAL DO TERRENO = 382,50 m2

ÁREA DE RECUO VIÁRIO = 17,50 m2

ÁREA DO TERRENO REMANESCENTE = 365,00 m2

SOBREPOSIÇÃO TO DOS PAVIMENTOS:



T.O =

ÁREA DE PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO TERRENO

ÁREA TERRENO REMANESCENTE

TO utilizada =

216,45 m2

365,00 m2

= 0,59 = 59%

4. TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

Taxa de impermeabilização do solo (TI) é a relação percentual entre a área impermeável do terreno e a superfície do terreno remanescente. [1]

Área permeável é a superfície do terreno que permite a infiltração das águas pluviais no solo. [1]

Nos terrenos em que incidir(em) recuo(s) viário(s), considera-se para cálculo da taxa de impermeabilização a área remanescente do terreno, ou seja, a área constante no levantamento planialtimétrico descontada a área de sessão de recuo viário.

ÁREA TOTAL
IMPERMEABILIZADA
DO TERRENO

=

ÁREA
TERRENO
REMANESCENTE

-

ÁREA
PERMEÁVEL

T.I. =

ÁREA TOTAL
IMPERMEABILIZADA DO
TERRENO

ÁREA TERRENO
REMANESCENTE

São considerados como permeáveis, para efeito de aplicação dos limites de ocupação do plano diretor, as áreas que atendam às seguintes condições: [2]

- que não possuam obstáculo artificial à infiltração de água superficial no solo;
- em aterro sobre terraços artificiais cuja profundidade de solo seja igual ou superior a 0,30 m;
- que utilizem tecnologias alternativas (cobertura vegetal, captação de água da chuva, entre outros) para a gestão de águas pluviais, garantindo uma taxa de escoamento de águas pluviais igual ou menor do que a equivalente para a Taxa de Impermeabilização Máxima do lote; e
- que utilizem pavimentação drenante, conforme as especificações técnicas.

Quando o projeto apresenta uma pavimentação semipermeável sobre o solo permeável (pisograma, por exemplo), o responsável técnico deve informar qual é a porcentagem de permeabilidade do material. A superfície de solo revestida com este material, será multiplicada pela porcentagem de permeabilidade do mesmo, resultando na área considerada permeável daquela superfície.

[1] Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023
[2] Art. 72 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

4.1. Como conhecer a taxa de impermeabilização máxima permitida?

A tabela de limites de ocupação (Anexo F01 do plano diretor), apresenta as informações referentes à taxa de impermeabilização máxima permitida para cada zoneamento. Estas informações também são disponibilizadas na Consulta Automatizada para Fins de Construção.

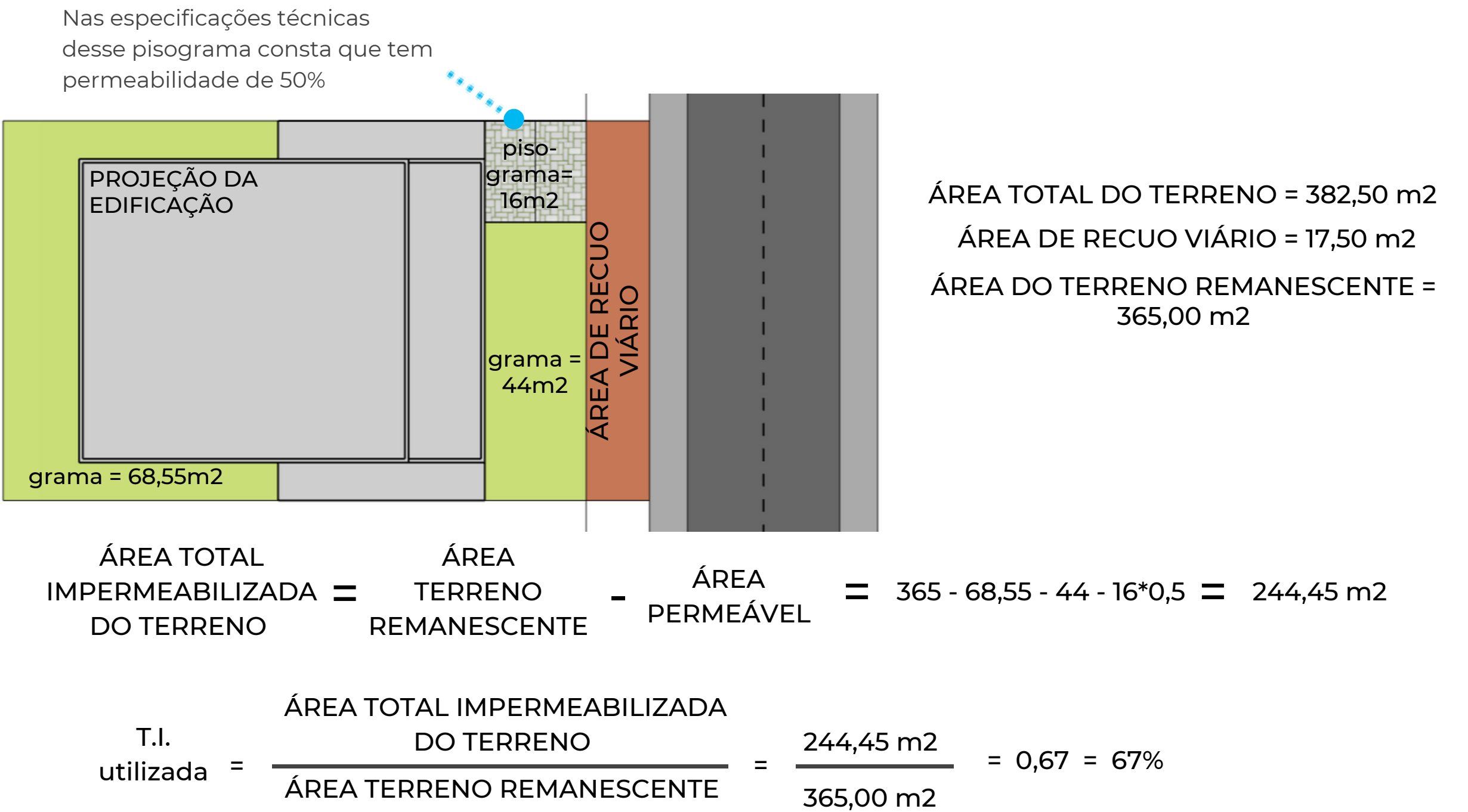
Imagem parcial da tabela do anexo F01 da Lei Complementar n. 482/2014:

Macro Regiões	Áreas	Nº Máximo de Pavimentos (A)		Taxa de Ocupação Máxima (B) (C)	Taxa de Impermeabilização Máxima (D)	Altura Máxima da fachada (E)	Altura Máxima de cumeeira (em metros) (F)	G1 Mínim
		A1	A2					
		Padrão	Acréscimo por TDC					
Macro Área de Usos Não Urbanos	UC							
	APP							
Macro Área de Transição	APL	2	0	15%	20%	10.5	13	0
	ARR	2	0	20%	30%	10.5	13	0
	AUE**	2	0	15%	25%	10.5	13	0
	AMC 2.5	2	0	50%	70%	10.5	13	1
	AMC 3.5	3	0	50%	70%	13.5	17,5	1
	AMC 4.5	4	0	50%	70%	17	22	1
	AMC 5.5	5	0	50%	70%	20.5	26.5	1
	AMC 6.5	6	0	50%	70%	23.5	29.5	1
	AMC 8.5	6	2	50%	70%	31	36	1
	AMC 10.5	8	2	50%	70%	38	44	1
	AMC 12.5	10	2	50%	70%	46	52	1
	AMC 14.5	11	3	50%	70%	53	59	1

Taxa de impermeabilização máxima para cada zoneamento

4.2. Exemplo de cálculo da taxa de impermeabilização

Em um terreno situado em ARP 2.5 é construída uma edificação de 2 pavimentos + subsolo. Conforme tabela do Anexo F01 do plano diretor, deve ser respeitada a taxa de impermeabilização máxima de 70% da área do terreno remanescente.



5. INCENTIVOS APLICÁVEIS

A política de incentivos baseia-se na concessão de maior potencial construtivo, mediante atendimento de critérios ou estudos específicos, a fim de fomentar os objetivos da política de desenvolvimento urbano do município, e favorecer a implantação do plano de uso e ocupação, através da produção de usos e tipologias priorizados pelo Plano Diretor e do desenvolvimento de áreas estratégicas.

A seguir, são abordados os incentivos aplicáveis a edificações residenciais unifamiliares.

5.1. Incentivo à sustentabilidade

As edificações com uso residencial unifamiliar que implantarem soluções que visem a sustentabilidade nas construções poderão se beneficiar com o **acréscimo de até 10% na taxa de ocupação**, respeitados os demais limites urbanísticos.

A variação do incentivo de taxa de ocupação se dará mediante o grau das soluções empregadas em tecnologias construtivas ou sistemas prediais segundo diretrizes estabelecidas pelo Município. [1]

As diretrizes foram estabelecidas pelo Decreto n. 25.650/2023, que determinou que:

- O incentivo pode ser utilizado em qualquer zoneamento da Macroárea de Usos Urbanos e das Macro Áreas de Transição previstos no Plano Diretor, tendo seus benefícios limitados ao próprio empreendimento. [2]
- O acréscimo de até 10% da taxa de ocupação no uso residencial unifamiliar poderá ser atingido através do atendimento de requisitos de sustentabilidade de caráter eletivo cujo somatório da pontuação determinará o percentual atingido pelo projeto. [3]
- Os requisitos, a pontuação para cada requisito e o percentual da taxa de ocupação em relação à pontuação para o uso residencial unifamiliar ficou estabelecido nos artigos 12 e 13 e nos Anexos III e IV do referido decreto.
- A concessão do Incentivo à Sustentabilidade nas Construções se dará no processo de licenciamento do projeto, mediante apresentação de termo declaratório do uso de incentivos do requerente, acompanhado de memorial de sustentabilidade do empreendimento e de documento de responsabilidade técnica emitido por profissional capacitado. [4]
- A obtenção do nível A de eficiência pela Instrução Normativa Inmetro para a Classificação de Eficiência Energética de Edificações Residenciais (INI-R) garante a pontuação máxima dos requisitos de eficiência energética. [5]
- A obtenção de certificações como LEED, AQUA, Selo Azul, ou outra similar garante o percentual máximo de incentivo em taxa de ocupação. [6]

A utilização do incentivo de sustentabilidade ocorre mediante o preenchimento de Termo Declaratório do Uso de Incentivos de Sustentabilidade, disponível no sistema Aprova Digital, o qual pode ser acessado no link ao lado.

TERMO DECLARATÓRIO
INCENTIVO DE
SUSTENTABILIDADE



[1] [Art. 295-B da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)
[2] [Art. 1º do Decreto n. 25.650/2023](#)
[3] [Art. 12 do Decreto n. 25.650/2023](#)
[4] [Art. 5º do Decreto n. 25.650/2023](#)
[5] [Art. 16 do Decreto n. 25.650/2023](#)
[6] [Art. 17 do Decreto n. 25.650/2023](#)

5.2. Incentivo à arte pública

Os empreendimentos de caráter privado que efetivarem investimento em arte pública em espaços públicos poderão beneficiar-se com **acréscimo de 2% na taxa de ocupação e acréscimo equivalente no coeficiente de aproveitamento**. [1]

Fica facultado fazer opção por inserção de arte pública no âmbito do empreendimento mediante aprovação da pertinência pelo IPUF ou depositar na conta vinculada específica administrada pelo IPUF o valor calculado de investimento de arte pública. [2]

O incentivo à Arte Pública pode ser utilizado por empreendimentos em qualquer zoneamento da **Macroárea de Usos Urbanos** previsto no Plano Diretor, tendo seus benefícios limitados ao próprio empreendimento. [3]

A fórmula de cálculo do valor de investimento e os modos de investimento estão regulamentados no Decreto n. 25.649/2023.

5.2. Áreas de desenvolvimento incentivado

Com o objetivo de fomentar o desenvolvimento de centralidades urbanas, foram instituídas as Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI), nas quais os índices urbanísticos máximos previstos na Tabela de Limites de Ocupação (Anexo F01) do plano diretor poderão ser excedidos, desde que sejam atendidos requisitos específicos.

As ADI estão delimitadas no Anexo H02 do plano diretor, e são áreas vinculadas ao sistema viário (ADI-I) e áreas de desenvolvimento vinculadas a setores urbanos ampliados (ADI-II).

O acréscimo no número de pavimentos, na taxa de ocupação, nas alturas e no coeficiente de aproveitamento permitidos em ADI-I e ADI-II estão regulamentados no artigo 295-O do plano diretor. Entre eles, o acréscimo na taxa de ocupação não se aplica em residências unifamiliares (ver Art. 5º, § 2º do Decreto 25.643/2023).

No Decreto Municipal n. 25.644/2023 constam critérios para a utilização dos incentivos em ADI, entre eles:

- Os incentivos aplicados nas Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI-I e ADI-II) poderão ser utilizados por empreendimentos em qualquer zoneamento da Macroárea de Usos Urbanos previstos no Plano Diretor, tendo seus benefícios limitados ao próprio empreendimento. [4]
- Serão passíveis de receber os incentivos de ADI todos os imóveis devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis ou em processo de regularização, que deverá ser finalizado até a emissão do alvará de construção. [5]

A regularização fundiária de imóveis que ainda não são registrados no Cartório de Registro de Imóveis é feita por meio dos programas do Floripa Regular. Saiba mais sobre eles clicando no link ao lado.

[FLORIPA REGULAR](#)



[1] Art. 295-E da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[2] Art. 295-G da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[3] Art. 1º do Decreto n. 25.649/2023

[4] Art. 1º do Decreto n. 25.644/2023

[5] Art. 3º do Decreto n. 25.644/2023