

**Guias para atendimento à legislação municipal em
projetos arquitetônicos**

ALTURAS MÁXIMAS

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](#)

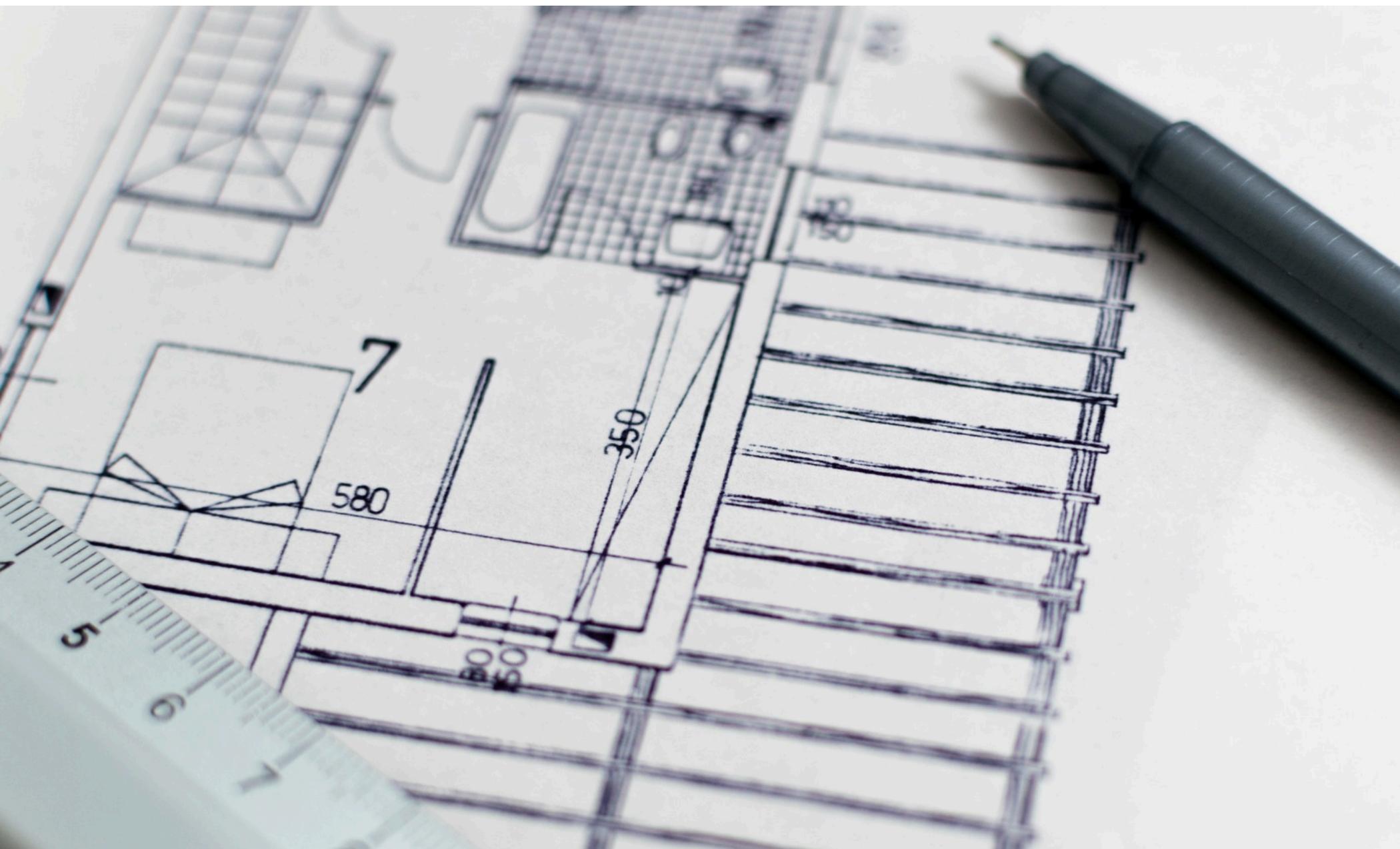


ALTURAS MÁXIMAS

Respeitar as alturas máximas de edificações estabelecidas no plano diretor é essencial para garantir o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável.

O Plano Diretor de Florianópolis estabelece três limites de alturas a serem respeitados: **de fachada, de cumeeira e de vizinhança**.

Este guia oferece orientações sobre **como verificar esses limites**.



1. ALTURAS DE FACHADA E DE CUMEEIRA

Altura de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada. [1]

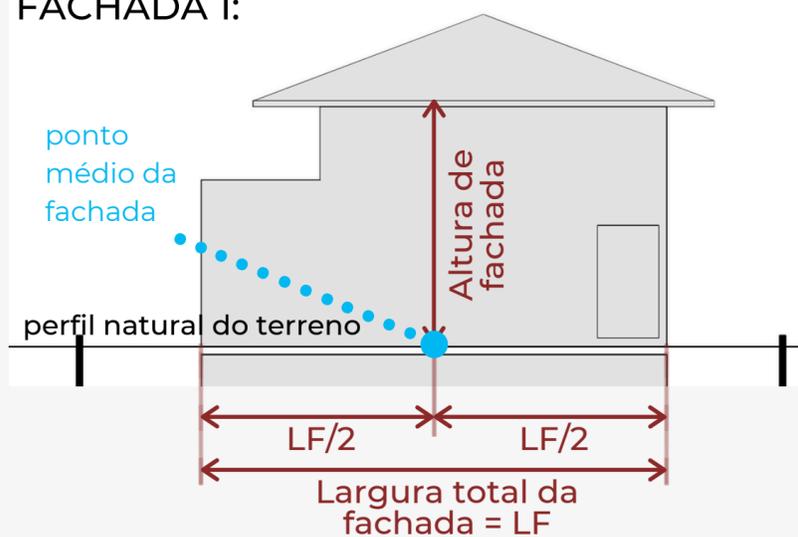
Essa altura é medida em cada fachada da edificação para definir os afastamentos laterais e de fundos a serem aplicados nos casos em que estes forem superiores a 3,00 m conforme definição constante no Art. 75 do plano diretor.

Altura de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada. [1]

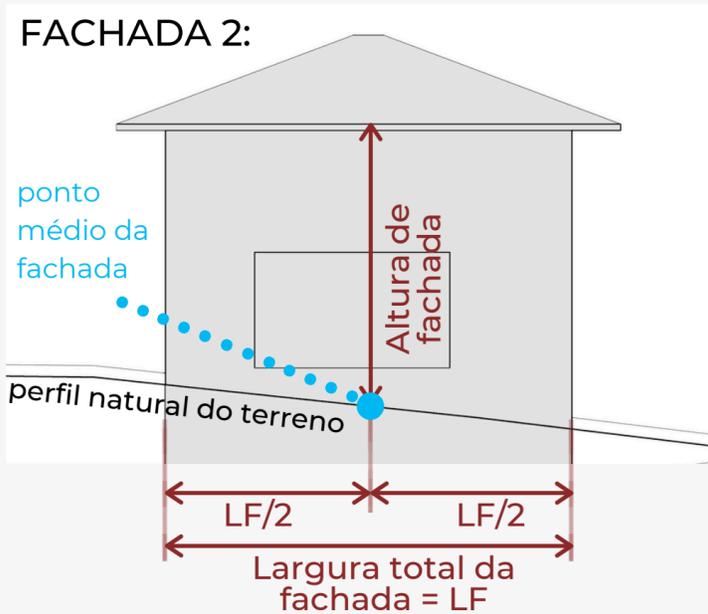
Como medir a altura de fachada em cada fachada da edificação

Trace o perfil natural do terreno incidente sobre a fachada e identifique o ponto médio da fachada, que fica na metade de sua largura total, sobre o perfil natural do terreno.

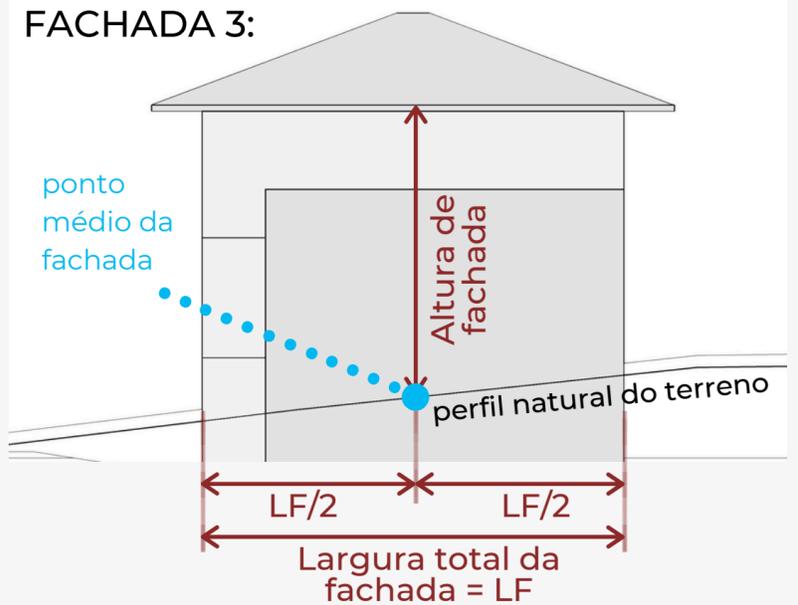
FACHADA 1:



FACHADA 2:



FACHADA 3:



Perfil do terreno é a situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade [2].

O terreno natural corresponde à superfície do terreno na situação em que se apresenta ou apresentava na natureza, ou conformação dada por ocasião da execução do loteamento [3].

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

[2] Art. 3º, Inciso LXI, da Lei Complementar Municipal n. 060/2000

[3] Art. 3º, Inciso LXXXIV, da Lei Complementar Municipal n. 060/2000

ALTURAS MÁXIMAS

1.1. Alturas MÁXIMAS de fachada e de cumeeira

Para atendimento ao limite de alturas, são verificadas as alturas MÁXIMAS:

Altura MÁXIMA de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, **medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica**, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura. [1]

Altura MÁXIMA de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, **medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica**, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura. [2]

Serão desconsideradas para o cálculo das alturas de fachada e de cumeeira:

- chaminés;
- casas de máquinas;
- antenas;
- reservatórios;
- helipontos; e
- torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura. [3]

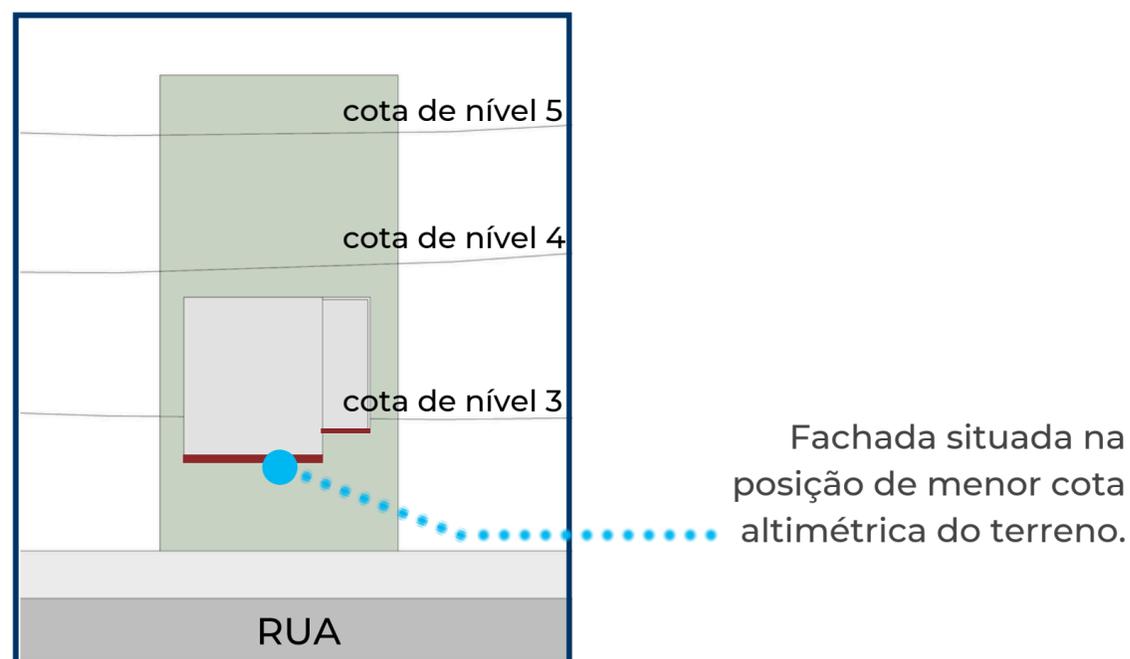
Serão desconsiderados para o cálculo das alturas de fachada, e serão considerados para o cálculo da altura de cumeeira:

- sótãos;
- pavimentos de cobertura. [4]

Veja a seguir um passo a passo para realizar a medição das alturas de fachada e de cumeeira no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica.

I Identificar a fachada situada na menor cota altimétrica.

IMPLANTAÇÃO:



[1] Obs. E do Anexo F01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[2] Obs. F do Anexo F01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[3] Art. 65, §1º da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

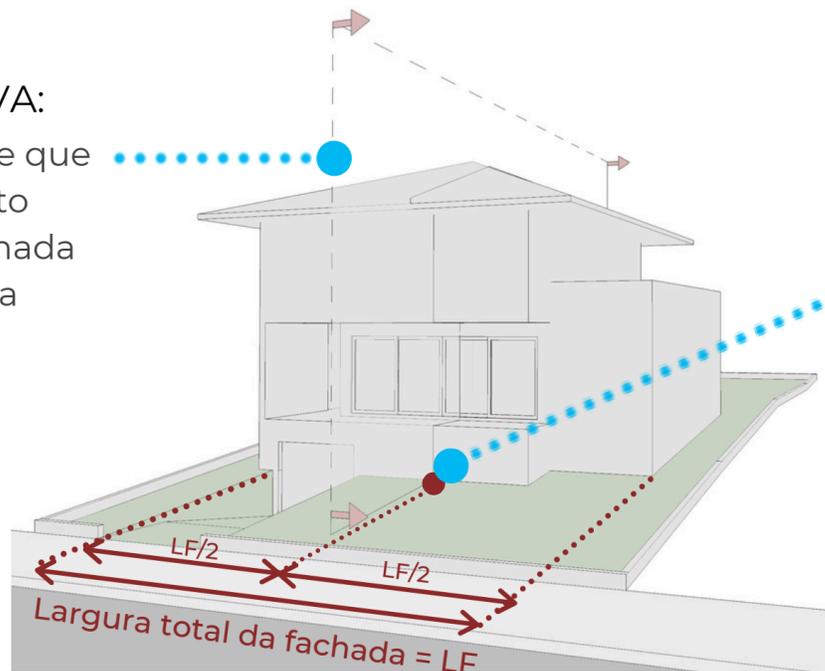
[4] Art. 65, §2º da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

ALTURAS MÁXIMAS

- II Identificar o ponto médio da fachada de menor cota altimétrica e a secção plana que passa nesse ponto.

PERSPECTIVA:

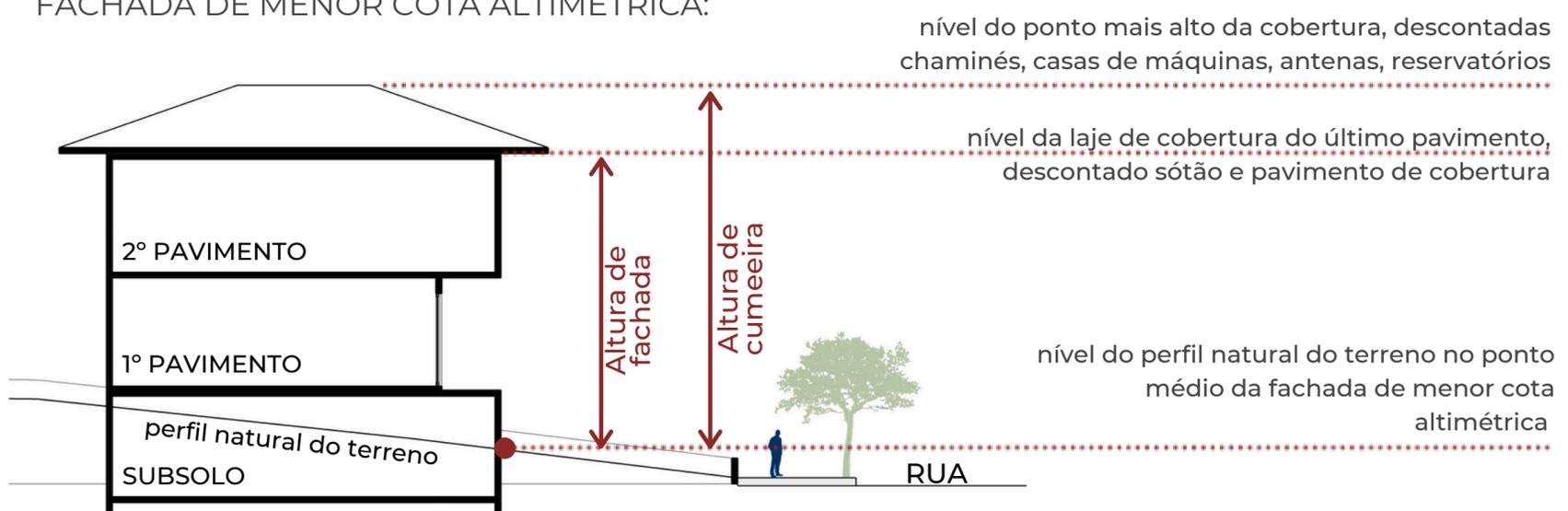
Plano de corte que passa no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica.



PONTO MÉDIO DA FACHADA DE MENOR COTA ALTIMÉTRICA: fica na metade da largura total da fachada. Sempre estará alinhado com o plano de menor cota altimétrica da fachada quando ela for composta de vários planos.

- III Medir as alturas de fachada e de cumeeira.

CORTE QUE PASSA NO PONTO MÉDIO DA FACHADA DE MENOR COTA ALTIMÉTRICA:

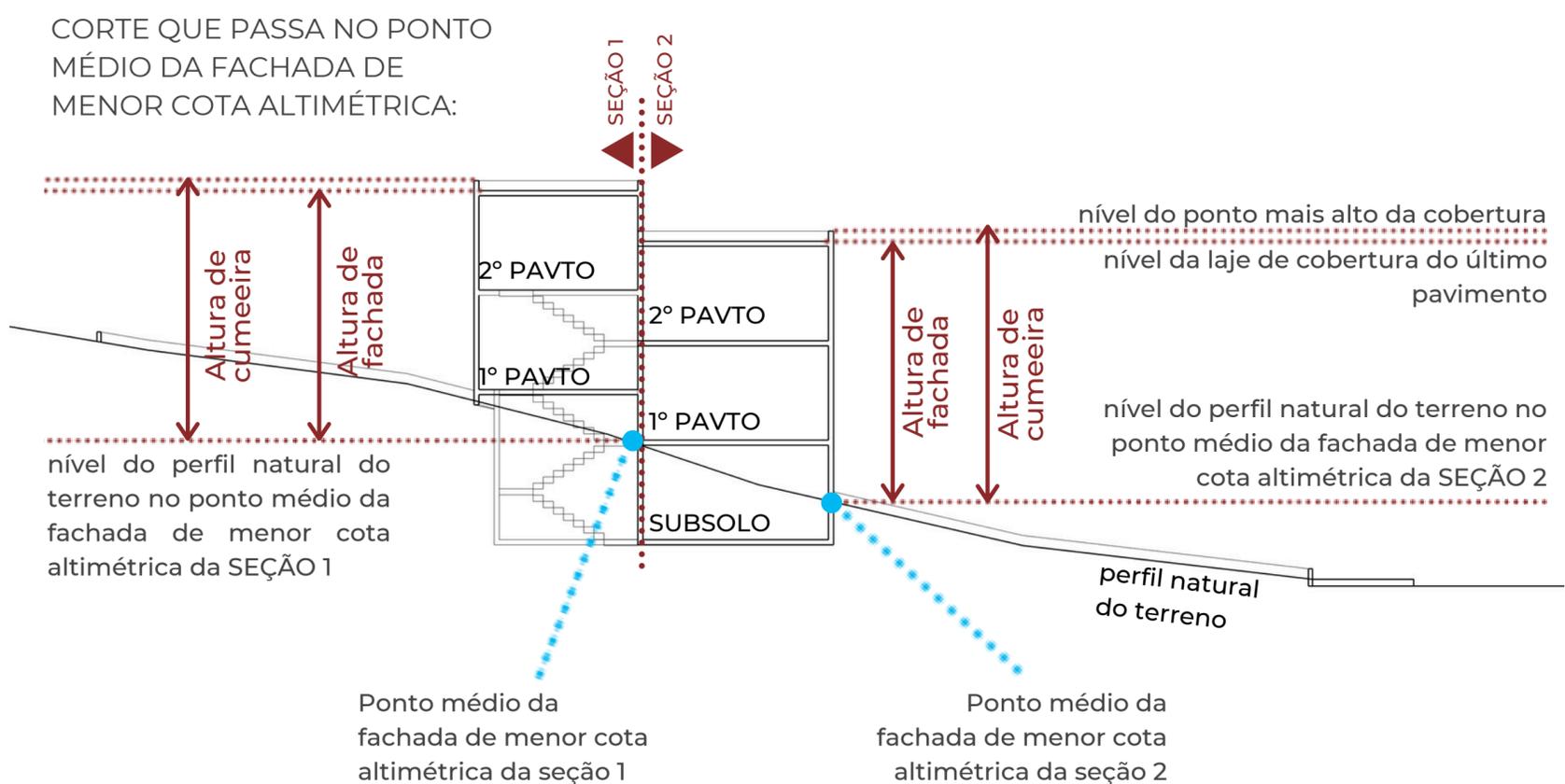
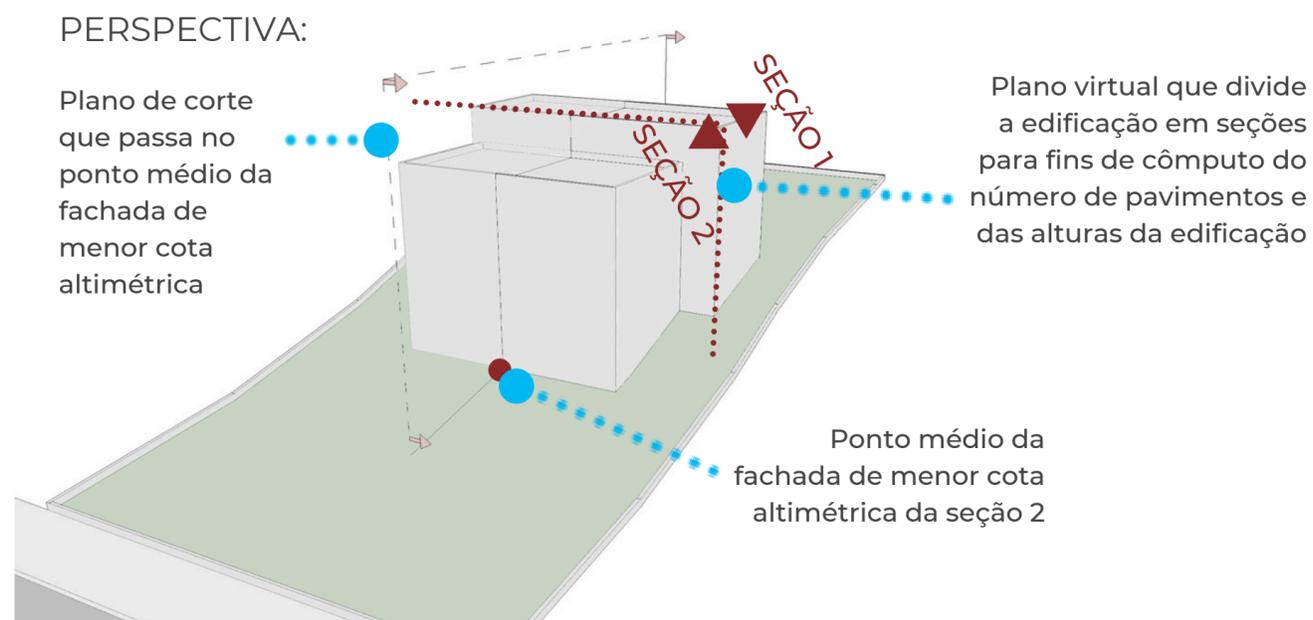


1.2. Caso de edificação escalonada

Em terrenos com acive ou declive poderão ser construídas edificações em configuração escalonada.

As edificações escalonadas poderão ser divididas em seções para fins de cômputo do número de pavimentos e das alturas da edificação, sendo estes analisados separadamente em cada seção.

A divisão das seções será estabelecida por um plano vertical virtual que caracterize sua separação demonstrando a não sobreposição de seções, salvo para a circulação vertical necessária para acessar os diversos níveis da edificação. [1]



[1] Art. 65-B da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

1.3. Como conhecer as alturas máximas de fachada e de cumeeira permitidas?

A tabela de limites de ocupação (Anexo F01 do plano diretor) apresenta as alturas máximas de fachada e de cumeeira permitidas 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
		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	

Altura máxima de fachada e altura máxima de cumeeira para cada zoneamento

O plano diretor prevê situações em que há acréscimos nas alturas máximas de fachada e de cumeeira permitidas:

- Edificações que utilizem sobrelojas ou mezaninos podem adicionar até 3,00 m às alturas máximas definidas na Tabela de Limites de Ocupação. [1] Para informações sobre aplicação de sobrelojas e mezaninos, consulte o guia indicado ao lado.
- Edificações que utilizem pilotis podem adicionar até 3,60 m às alturas máximas definidas na Tabela de Limites de Ocupação. [2] Para informações sobre aplicação de pilotis, consulte o guia indicado ao lado.
- Para cada pavimento adicional advindo da aplicação dos incentivos previstos no plano diretor podem ser adicionados até 3,60 m às alturas máximas definidas na Tabela de Limites de Ocupação. [3] Para informações sobre aplicação dos incentivos, consulte o guia indicado ao lado.

[GUIA MEZANINOS, SOBRELOJAS E PISOS INTERMEDIÁRIOS](#)



[GUIA SUBSOLOS E PILOTIS](#)



[GUIA GERAL DE APLICAÇÃO DOS INCENTIVOS](#)



Em qualquer caso, devem ser respeitados os afastamentos laterais e de fundos que variam de acordo com a altura de fachada, conforme artigos 74 e 75 do plano diretor. Para informações sobre os afastamentos obrigatórios, consulte o guia indicado ao lado.

[GUIA AFASTAMENTOS OBRIGATÓRIOS](#)



[1] Art. 65, § 5º da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[2] Art. 66-A da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[3] Art. 295-A a 295-S da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

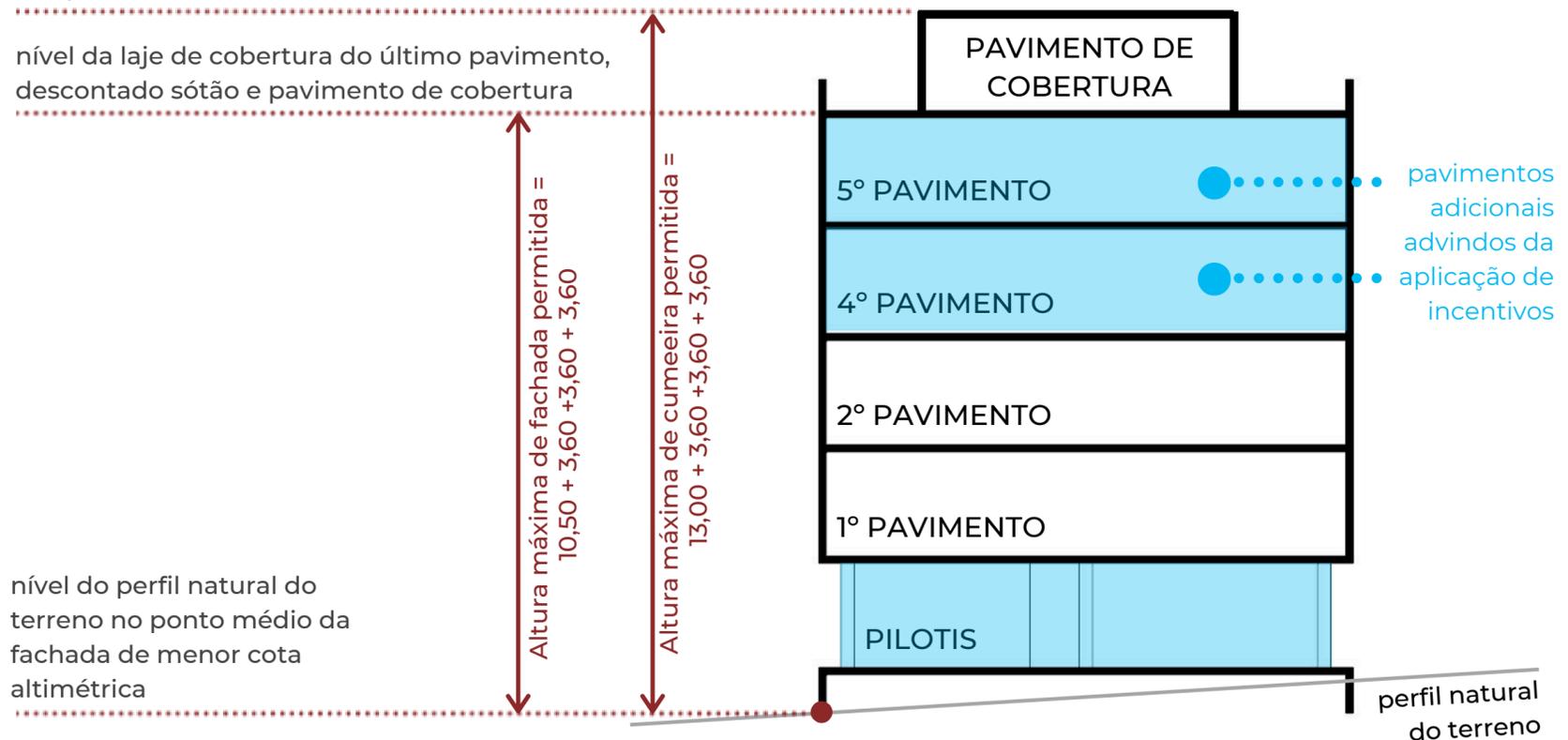
ALTURAS MÁXIMAS

EXEMPLO: Edificação em zoneamento que permite 2 pavimentos, onde é permitida altura máxima de fachada de 10,5 m e altura máxima de cumeeira de 13,00 m. A edificação faz uso de pilotis e de 2 pavimentos adicionais advindos da aplicação dos incentivos previstos no plano diretor

CORTE QUE PASSA NO PONTO MÉDIO DA FACHADA DE MENOR COTA ALTIMÉTRICA:

nível do ponto mais alto da cobertura, descontadas chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios

nível da laje de cobertura do último pavimento, descontado sótão e pavimento de cobertura



1.4. Exceções aos limites máximos de alturas de fachada e de cumeeira

Existem algumas exceções, ou seja, casos em que não são utilizados os limites de altura máxima de fachada e de cumeeira informados na tabela de limites de ocupação (Anexo F01 do plano diretor) do plano diretor:

- Nas VIAS OU NOS TRECHOS DE TERRITÓRIO MAPEADOS COMO PANORÂMICOS, as edificações deverão privilegiar a visibilidade da paisagem, de acordo com critérios técnicos a serem regulamentados. [1]
Os procedimentos em relação aos imóveis em vias panorâmicas estão definidos na INSTRUÇÃO NORMATIVA n. 003/SMPIU/GAB/2024.
- Novas construções ou readequações das construções existentes inseridas na categoria P3 (IMÓVEL NO ENTORNO DE EDIFICAÇÕES DE INTERESSE HISTÓRICO) deverão observar o seguinte: estabelecimento de limite de volume para não exceder a altura máxima das edificações das categorias P1, P2 e P4 mais próximas, sendo que o IPUF através do SEPHAN fará a avaliação de cada caso, estabelecendo normas de implantação e exigindo, eventualmente, estudos de volumetria, elevações ou outros detalhamentos. [2]

[1] Art. 65-A da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[2] Art. 151, Inciso IV e §1º da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

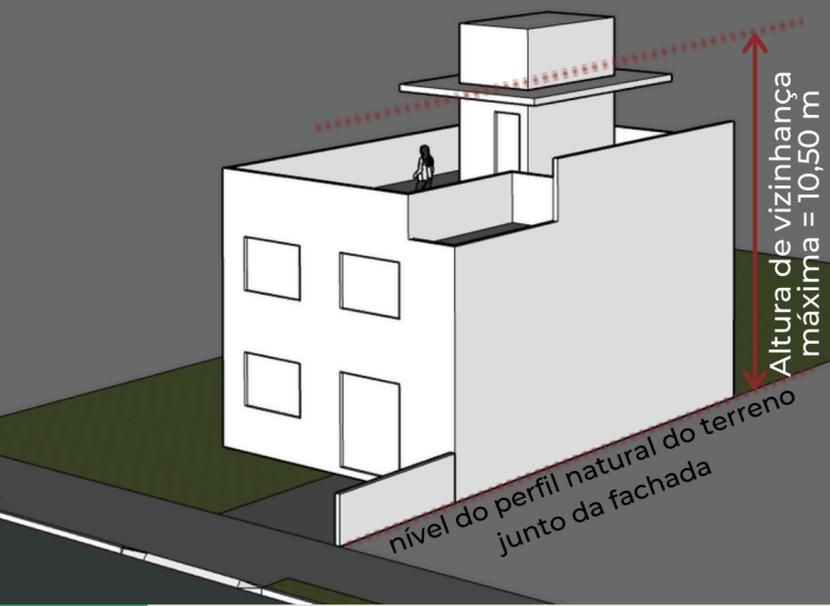
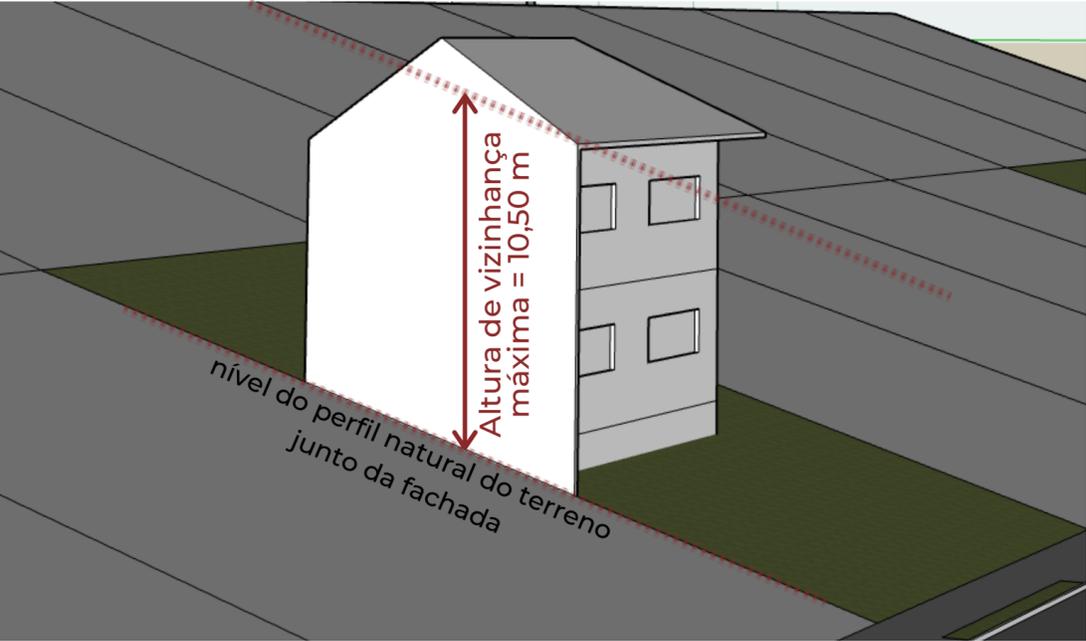
2. ALTURA DE VIZINHANÇA

Altura de vizinhança (HV) é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o ponto mais alto do embasamento ou qualquer face encostada na divisa. [1]

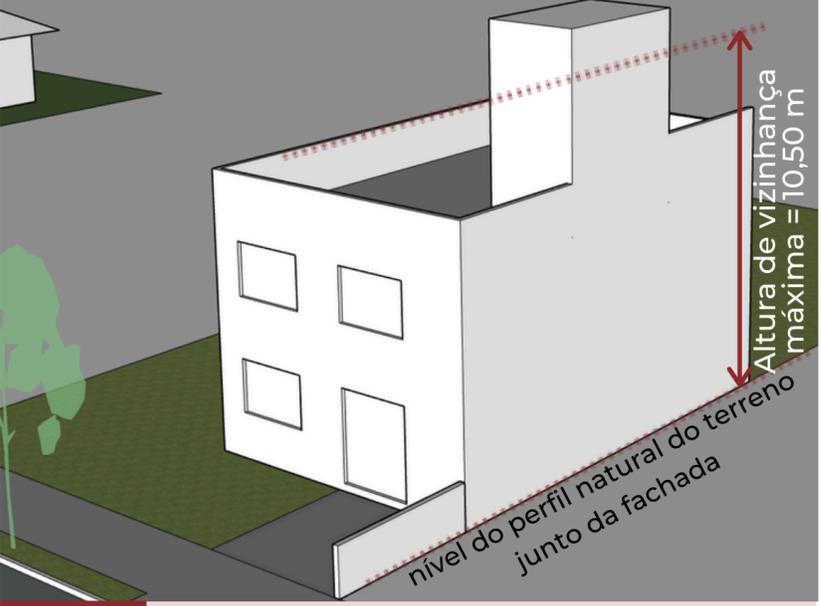
A Altura de Vizinhança (HV) máxima é de 10,50 m. [2]

Apenas em edificações que fizerem uso de TO diferenciada prevista no [art. 71 do plano diretor](#), a altura de vizinhança máxima será de 13,50 m quando houver piso intermediário vinculado a mezanino ou sobreloja.

 **EXEMPLO 1:**
A Altura de Vizinhança (HV) máxima deve ser respeitada em todos os pontos da face que encostar no terreno vizinho. Nesse caso, há uma parte que está acima da altura máxima e, portanto, está incorreto.



 **EXEMPLO 2:**
Nesse caso, todos os pontos da face que encostam no terreno vizinho respeitam a altura máxima de vizinhança.



 **EXEMPLO 3:**
Nesse caso, a torre da caixa d'água, que está encostada no terreno vizinho, não respeita a altura máxima de vizinhança.

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

[2] [Art. 65-C da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)