

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

SUBSOLOS E PILOTIS

Edição JAN/2025

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.

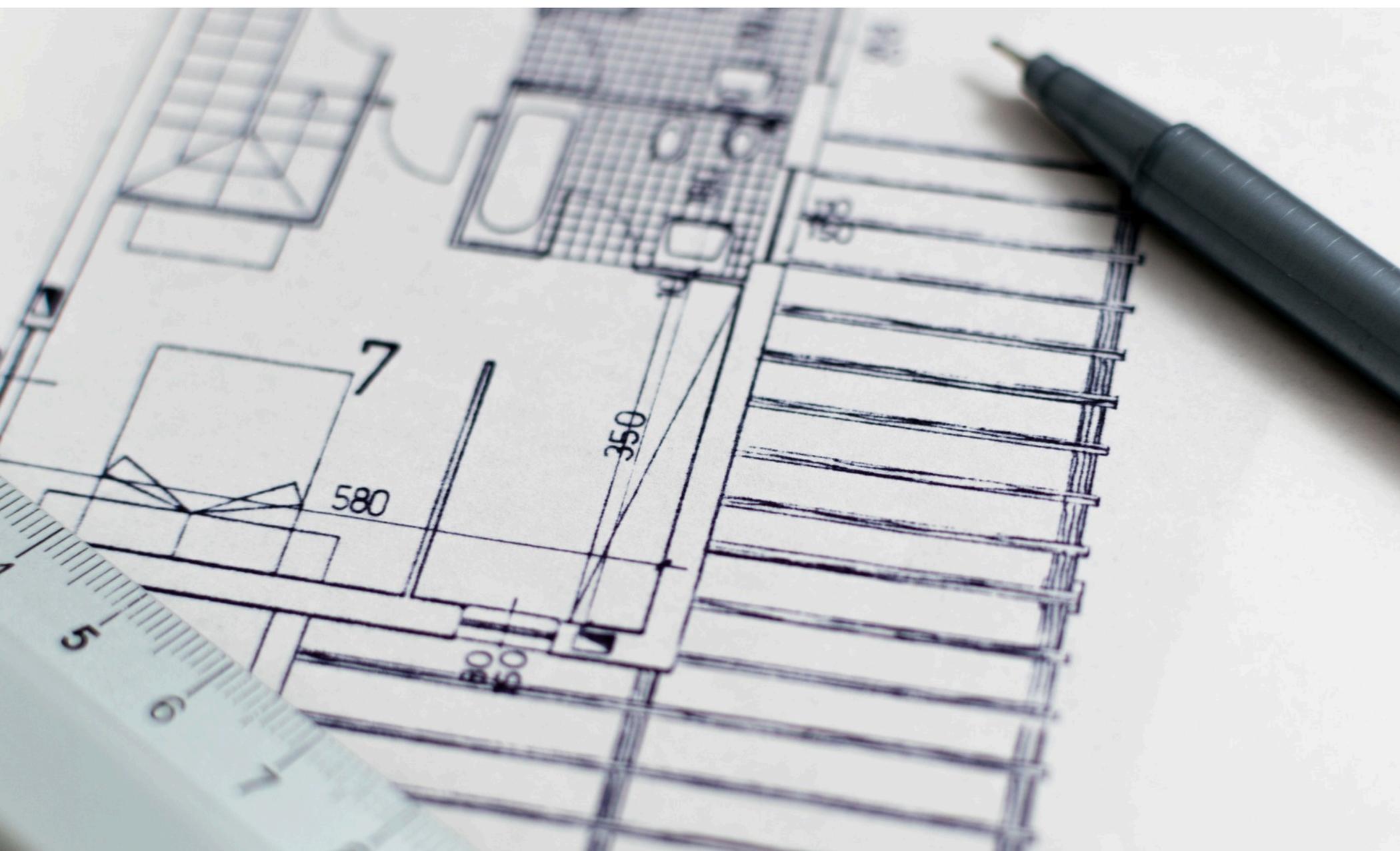
[REDE DE PLANEJAMENTO](#)



SUBSOLOS E PILOTIS

Subsolos e pilotis estão entre as **tipologias de entepiso que não são computadas no cálculo do número de pavimentos máximo permitido no zoneamento.**

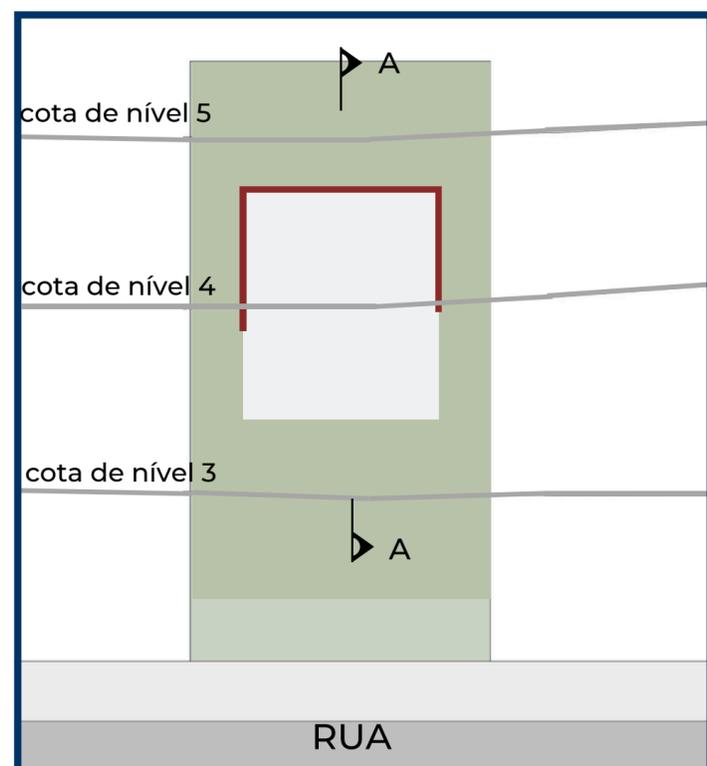
Esse guia apresenta as condições para enquadramento de um entepiso como subsolo e como pilotis, e os casos em que é permitida a utilização dessas tipologias.



1. SUBSOLO

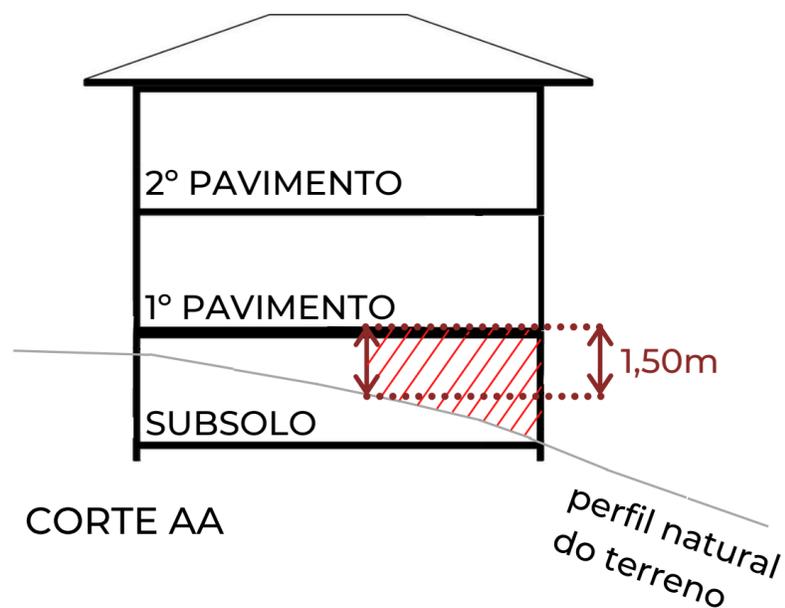
Subsolo é o pavimento enterrado ou semienterrado. Considera-se semienterrado o pavimento cuja face superior da sua laje de cobertura esteja até 1,50 m acima do nível natural do terreno, em no mínimo 50% do seu perímetro. [1]

EXEMPLO 1:



IMPLANTAÇÃO

— Perímetro com afloramento menor que 1,50m acima do nível natural do terreno.

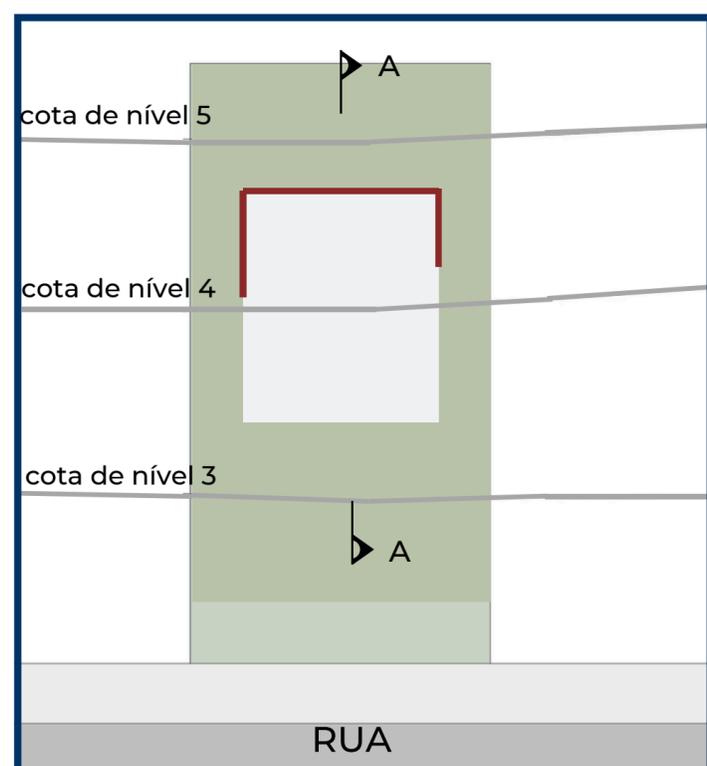


CORTE AA



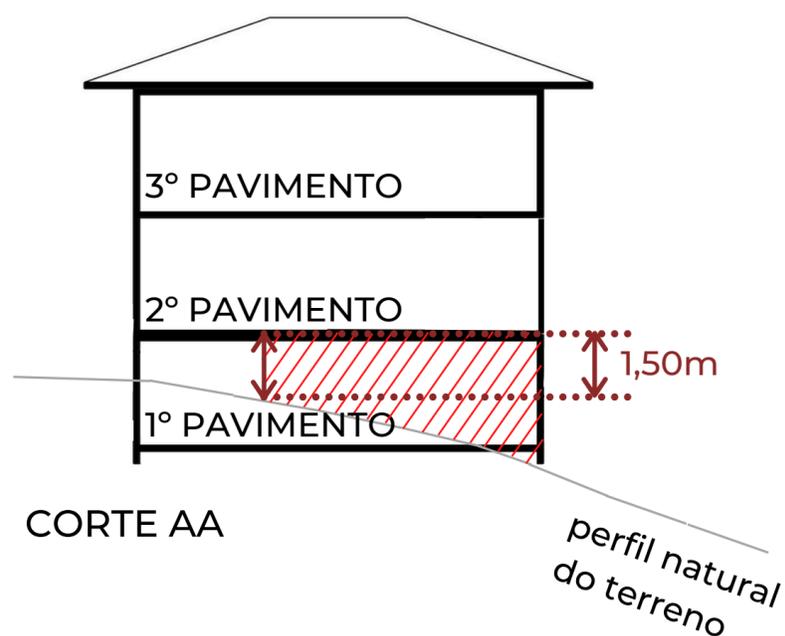
Nesse exemplo, menos de 50% do perímetro do subsolo tem afloramento acima de 1,50m do nível natural do terreno. Então, esse entrepiso é classificado como subsolo e não computa no número de pavimentos.

EXEMPLO 2:



IMPLANTAÇÃO

— Perímetro com afloramento menor que 1,50m acima do nível natural do terreno.



CORTE AA



Nesse exemplo, mais de 50% do perímetro do subsolo tem afloramento acima de 1,50m do nível natural do terreno. Então, esse entrepiso não é classificado como subsolo e computa no número de pavimentos.

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

1.1. Casos em que é permitida a utilização de subsolo

Os subsolos serão admissíveis desde que comprovado, através de estudo específico, que não haja comprometimento do lençol freático e dos aquíferos existentes no Município. [1]

Não é indicada a execução de subsolo nas áreas de proteção de aquíferos, bem como nas áreas com média ou alta susceptibilidade a inundação e/ou alagamento, mencionadas no Decreto n. 27.198 de 2024. Nestas áreas, a execução de subsolo fica condicionada à aprovação de estudo específico para execução de subsolo, conforme as diretrizes estabelecidas pela FLORAM. [2]

Nas demais áreas do município, admite-se a execução de subsolo sem a aprovação de estudo específico.

São consideradas como áreas de proteção de aquíferos: [3]

- As áreas demarcadas pela Floram através de camada homologada no sistema de geoprocessamento, nas quais não é indicada a execução de subsolo devido a comprometimento ou risco ao lençol freático, ou aquíferos;

OU, enquanto não houver essa camada homologada, são consideradas áreas de proteção de aquíferos os bairros e/ou distritos:

- Campeche;
- Ingleses
- Rio Vermelho;
- Armação;
- Pântano do Sul.

São consideradas como áreas alagáveis ou inundáveis: [3]

- Aquelas indicadas na consulta de viabilidade ambiental com média ou alta susceptibilidade a inundação e/ou alagamento, a partir das bases cartográficas oficiais da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

O conteúdo e tramitação para apresentação do estudo específico para execução de subsolo está regulamentado na **Instrução Normativa n. 04/2023 da FLORAM**.

A apresentação de estudo específico para execução de subsolo é realizada em um processo de **Autorização ambiental diversa**, que pode ser acessado clicando no link ao lado.

[CONSULTAR IN 04/2023](#)



[AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL DIVERSA](#)



[1] [Art. 67 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023.](#)

[2] [Art. 2º do Decreto n. 27.198/2024.](#)

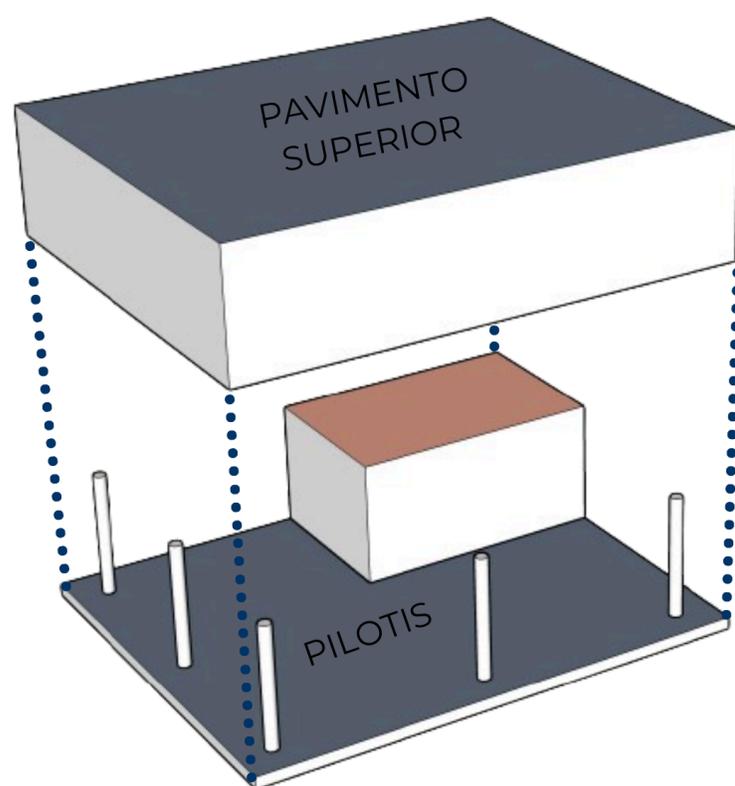
[3] [Art. 1º do Decreto n. 27.198/2024.](#)

2. PILOTIS

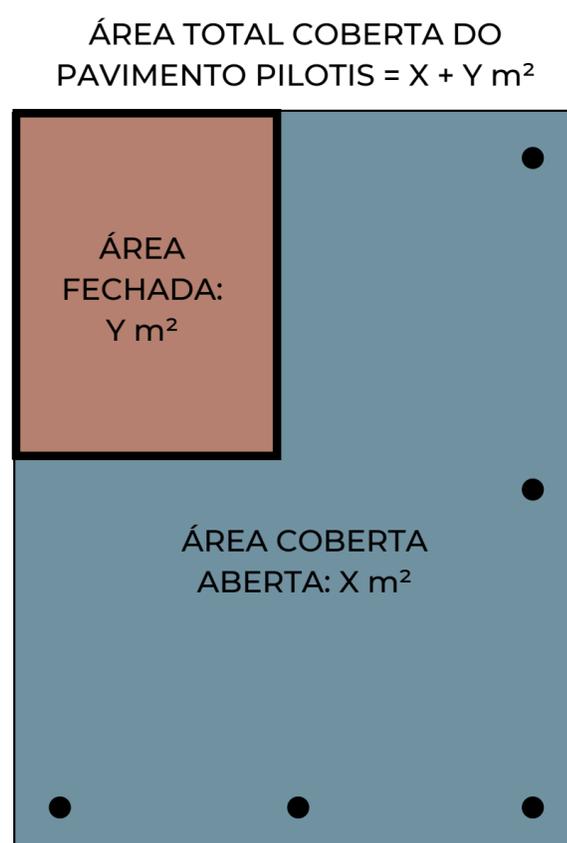
Pavimento em pilotis é o conjunto de colunas de sustentação do prédio que deixa livre o pavimento, o qual deverá estar **predominantemente aberto em seu perímetro** e que não poderá estar localizado acima do terceiro pavimento da edificação, deduzidos, para este efeito, os subsolos, sobrelojas ou mezaninos. [1]

São condições para o enquadramento do pavimento como pilotis:

- Estar **predominantemente aberto em seu perímetro**. [1]
- Não poderá estar localizado acima do terceiro pavimento da edificação. [2]
- Deverá respeitar o limite da taxa de ocupação correspondente ao pavimento em que for implantado, não podendo ser transferidos para o pilotis os limites de taxa de ocupação permitidos no subsolo. [3]
- O limite da taxa de ocupação das áreas fechadas do pilotis deve ser calculado tendo como base a área total coberta do pavimento em pilotis. [4]
- Nos casos em que o pilotis for utilizado para garagem no pavimento térreo, são permitidos elementos de vedação nas fachadas frontais desde que garantam a permeabilidade visual. [5]
- O incremento de pavimentos pilotis fica limitado a um. [6]



PERSPECTIVA EXPLODIDA



PLANTA DO PILOTIS

[1] Art. 3º, Inciso LVIII da Lei Complementar n. 060/2000 modificada pela Lei Complementar n. 707/2021

[2] Art. 1º da Instrução Normativa 009/SMHDU/GAB/2023

[3] Art. 3º da Instrução Normativa 009/SMHDU/GAB/2023

[4] Art. 4º da Instrução Normativa 009/SMHDU/GAB/2023

[5] Art. 6º da Instrução Normativa 009/SMHDU/GAB/2023

[6] Art. 7º da Instrução Normativa 009/SMHDU/GAB/2023

2.1. Casos em que é permitido o aumento de gabarito e alturas com a utilização de pilotis

É permitido o aumento de um pavimento e de 3,60 m nas alturas para a implantação de pilotis, em relação aos limites de ocupação constantes no Anexo F01 do Plano Diretor, nos seguintes casos:

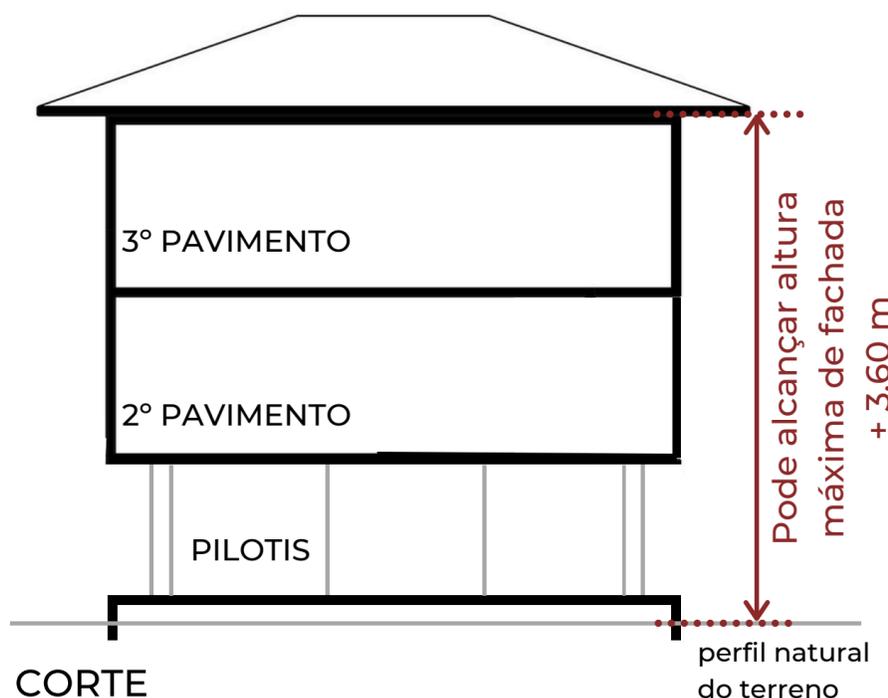
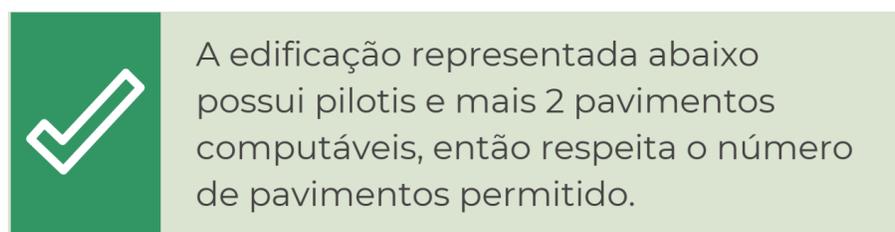
- Em substituição dos subsolos nas áreas em que não seja indicada a execução de subsolos devido a comprometimento ou risco ao lençol freático ou aquíferos, ou por ser área alagável ou inundável observando a taxa de ocupação das áreas fechadas de, no máximo, 20%; [1] Estas áreas estão indicadas no Decreto n. 27.198 de 2024.
- Em edificações em zoneamentos com até 3 pavimentos que se utilizarem de incentivos de uso misto observando critérios específicos que limitem o afloramento de subsolo (desde que atenda aos requisitos de fruição pública estabelecidos para a aplicação do incentivo de uso misto) e observando a taxa de ocupação das áreas fechadas de, no máximo, 30%, sendo admitida ocupação maior das áreas fechadas, desde que imprescindível para atendimento dos critérios para o incentivo de uso misto; [2]
- Em edificações voltadas à habitação de interesse social, com a implantação de pilotis, observando a taxa de ocupação das áreas fechadas de, no máximo, 60%. [3]

EXEMPLO 1:

Edificação em zoneamento que permite 2 pavimentos situada em área onde que não seja indicada a execução de subsolos devido a comprometimento ou risco ao lençol freático ou aquíferos, ou por ser área alagável ou inundável.



PLANTA DO PILOTIS



[1] Art. 66-A, Inciso I da Lei Comp. n. 482/2014 modificada pela Lei Comp. n. 739/2023

[2] Art. 66-A, Inciso II e Parágrafo Único da Lei Compl. n. 482/2014 modificada pela Lei Compl. n. 739/2023;
e Art. 5º da Instrução Normativa 009/SMHDU/GAB/2023

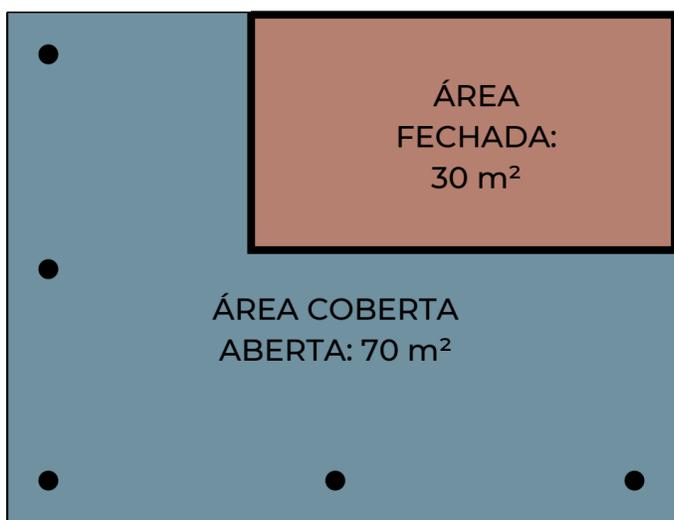
[3] Art. 66-A, Inciso III da Lei Compl. n. 482/2014 modificada pela Lei Compl. n. 739/2023

SUBSOLOS E PILOTIS

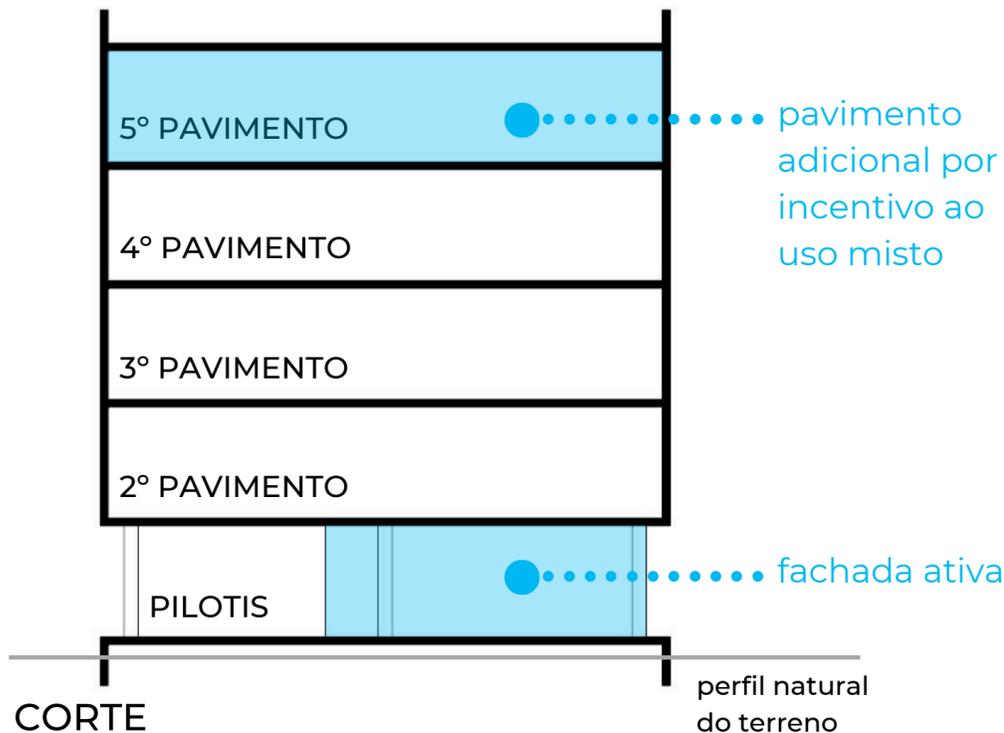
EXEMPLO 2:

Edificação que utiliza uso misto em zoneamento que permite 3 pavimentos. Atende a todos os critérios para utilização do incentivo ao uso misto conforme normativas específicas.

✓ A edificação representada abaixo possui pilotis, 1 pavimento adicionado por incentivo ao uso misto e mais 3 pavimentos computáveis, então respeita o número de pavimentos permitido.



PLANTA DO PILOTIS



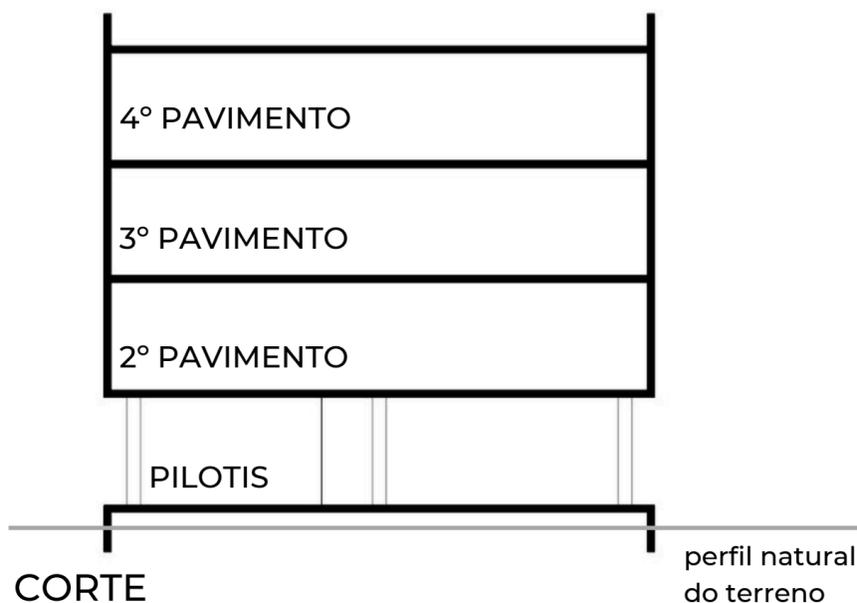
EXEMPLO 3:

Edificação em zoneamento que permite 3 pavimentos, não faz uso de incentivo e não está situada em áreas em que não seja indicada a execução de subsolos devido a comprometimento ou risco ao lençol freático ou aquíferos, ou por ser área alagável ou inundável.

✗ A edificação representada abaixo ultrapassa o número de pavimentos permitido, pois não se enquadra nos casos em que é permitido aumentar 1 pavimento para a implantação de pilotis.



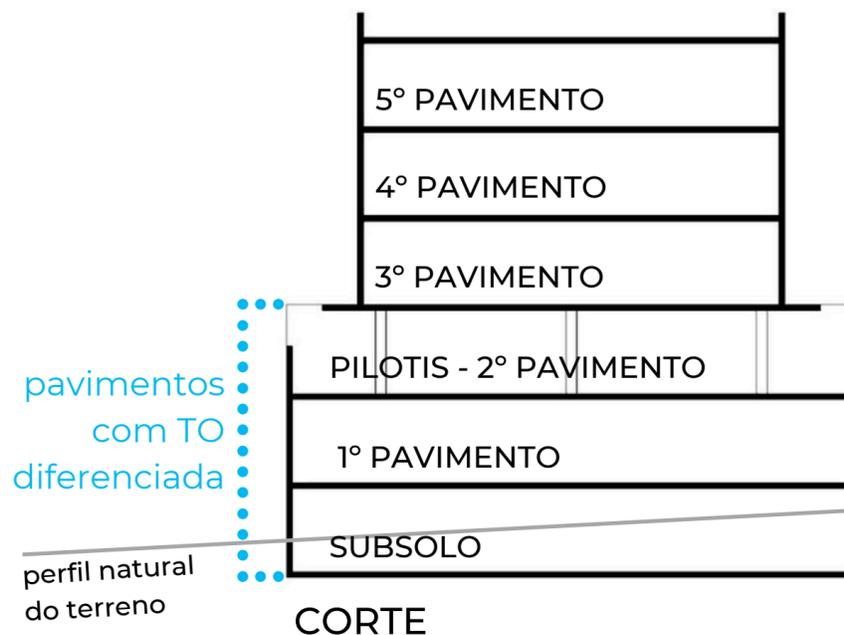
PLANTA DO PILOTIS



2.2. Dúvidas frequentes quanto à utilização de pilotis

- Cômputo de pavimentos para utilização da taxa de ocupação diferenciada prevista no [Art. 71 do plano diretor](#):

O pilotis computa como pavimento que utiliza a taxa de ocupação diferenciada prevista no Art. 71 do plano diretor. No exemplo ao lado, o subsolo, o primeiro pavimento e o pilotis (segundo pavimento) podem fazer uso da taxa de ocupação diferenciada, respeitados os requisitos constantes no Código Civil. Já o pavimento acima do pilotis (3º pavimento) não pode utilizar a taxa de ocupação diferenciada.



- Cômputo de pavimentos prévios da aplicação dos incentivos

O pilotis computa como pavimento prévio da aplicação dos incentivos para fins de atendimento ao Art. 5º, § 2º e 3º do [Decreto n. 25.643/2023](#), o qual determina que, para empreendimentos com até cinco pavimentos computáveis, prévios da aplicação dos incentivos, o acréscimo da taxa de ocupação derivado de incentivos fica limitado aos incentivos de sustentabilidade nas construções e de arte pública.

- Atendimento ao número máximo de pavimentos adicionais da aplicação dos incentivos constante no [Anexo Único da Decreto n. 25.643/2023](#):

O número máximo de pavimentos adicionais da aplicação dos incentivos constante no [Anexo Único da Decreto n. 25.643/2023](#) refere-se aos incentivos estabelecidos pelo [Capítulo XIV do Título I \(Art. 291-A a 295-T\) do plano diretor](#). O pavimento pilotis, regulamentado pelo Art. 66-A do plano diretor, não é um pavimento adicionado por incentivos, e, sim, um pavimento prévio da aplicação dos incentivos.