

Guias para atendimento à legislação municipal em  
projetos arquitetônicos

## TERRENOS COM INCIDÊNCIA DE MAIS DE UM ZONEAMENTO

# 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.

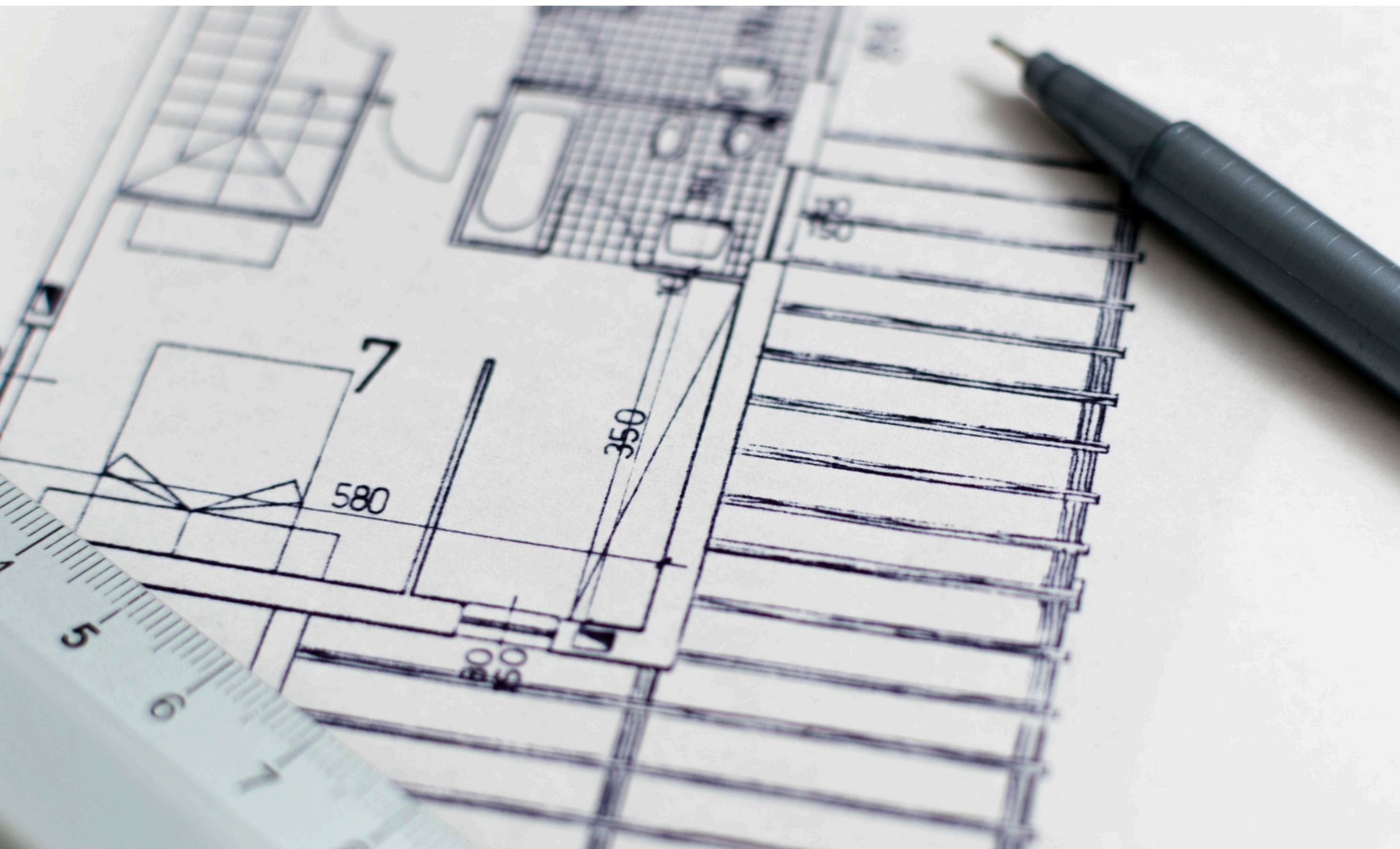
[REDE DE PLANEJAMENTO](#)



# TERRENOS COM INCIDÊNCIA DE MAIS DE UM ZONEAMENTO

O mapa de zoneamento do plano diretor de Florianópolis apresenta casos onde um mesmo terreno possui mais de um tipo de zoneamento, com diferentes limites de uso e ocupação, incluindo usos permitidos e número de pavimentos. Para reduzir essa diversidade em um só terreno, são previstas formas de estender os limites de uma parte do terreno para outra.

Este guia apresenta regras para a extensão de limites de uso e ocupação em terrenos com mais de um zoneamento, além de exemplos práticos de aplicação.



# TERRENOS COM INCIDÊNCIA DE MAIS DE UM ZONEAMENTO

## 1. REGRAS PARA ESTENDER LIMITES DE USO E OCUPAÇÃO

O plano diretor prevê que, nas MACROÁREAS DE USO URBANO, quando em um mesmo terreno incidirem zoneamentos diferentes, seja permitido: [1]

- estender o uso frontal da via de acesso somente até a profundidade de 100 m, dentro de um mesmo lote, medida perpendicularmente ao alinhamento, excetuadas as áreas de domínio público;
- estender os limites de uso e ocupação do zoneamento frontal até a profundidade máxima de 100 m, desde que o lote tenha testada para vias de trânsito rápido, arteriais, coletoras, subcoletoras ou incentivadas;
- desconsiderar o zoneamento de menor incidência, desde que este ocupe até 20% da área do terreno e limitado a uma área de duzentos metros quadrados;
- aplicar o uso do zoneamento de maior incidência na testada do terreno; e
- estender o uso e os limites de ocupação do zoneamento de maior incidência na testada do terreno, desde que a testada possua até 50 m.

A extensão dos usos e limites de ocupação será aferida a partir do alinhamento do recuo viário. [1]

Os métodos de adequação dos parâmetros de adequação de uso e/ou dos limites de ocupação informados acima, podem ser aplicados concomitantemente em um mesmo imóvel, visando a menor variação possível de regramentos sobre este em sua(s) porção(ões) localizadas em Macroáreas de Uso Urbano, conforme exemplos contidos no [Art. 17 da Instrução Normativa n. 008/SMHDU/GAB/2023](#). [2]

Deve ser considerada a situação resultante após aplicação dos métodos informados acima para a aplicação dos incentivos e instrumentos urbanísticos, o cálculo do potencial construtivo total resultante, a aferição da adequação de uso e a aferição das demais restrições urbanísticas ao direito de construir referentes à cada porção de zoneamento distinto do imóvel. [3]

O potencial construtivo do terreno, resultante da aplicação da Taxa de Ocupação, Taxa de Impermeabilização e do Coeficiente de Aproveitamento previstos para cada zoneamento às porções em que incidem, inclusive acrescidos dos índices correspondentes ao recuo viário, incentivos ou instrumentos urbanísticos aplicados, poderá ser utilizado em qualquer porção do imóvel localizada em Macroáreas de Uso Urbano, sempre que atendidos:

- os demais limites de ocupação aplicáveis previstos no art. 63, conforme situação original ou resultante da aplicação dos incisos de I a V do art. 61- A, quando houver extensão de usos;
- os parâmetros de adequação de uso de cada zoneamento, conforme situação original ou resultante da aplicação dos incisos de I a V do art. 61- A, quando houver extensão de limites de ocupação;
- as demais restrições e regramentos urbanísticos e ambientais que incidem direta ou indiretamente no direito de construir. [4]

[1] [Art. 61-A da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)

[2] [Art. 17 da Instrução Normativa n. 008/SMHDU/GAB/2023](#)

[3] [Art. 19, Parágrafo Único da Instrução Normativa n. 008/SMHDU/GAB/2023](#)

[4] [Art. 19 da Instrução Normativa n. 008/SMHDU/GAB/2023](#)

# TERRENOS COM INCIDÊNCIA DE MAIS DE UM ZONEAMENTO

## 2. EXEMPLOS DE APLICAÇÃO DOS LIMITES DE USO E OCUPAÇÃO EM TERRENOS COM INCIDÊNCIA DE MAIS DE UM ZONEAMENTO

### EXEMPLO 1:

Terreno com incidência de dois zoneamentos em macroárea de usos urbanos, com testada para via subcoletora e um único zoneamento incidente na testada.

#### I Passo 1:

conhecer dimensões do terreno e da via obtidas no levantamento planialtimétrico; e demarcação de zoneamentos, hierarquia da via, dimensões do sistema viário e limites de ocupação informados na consulta para fins de construção.

Alinhamento do muro em relação ao eixo da via exigido: 7,00 m.

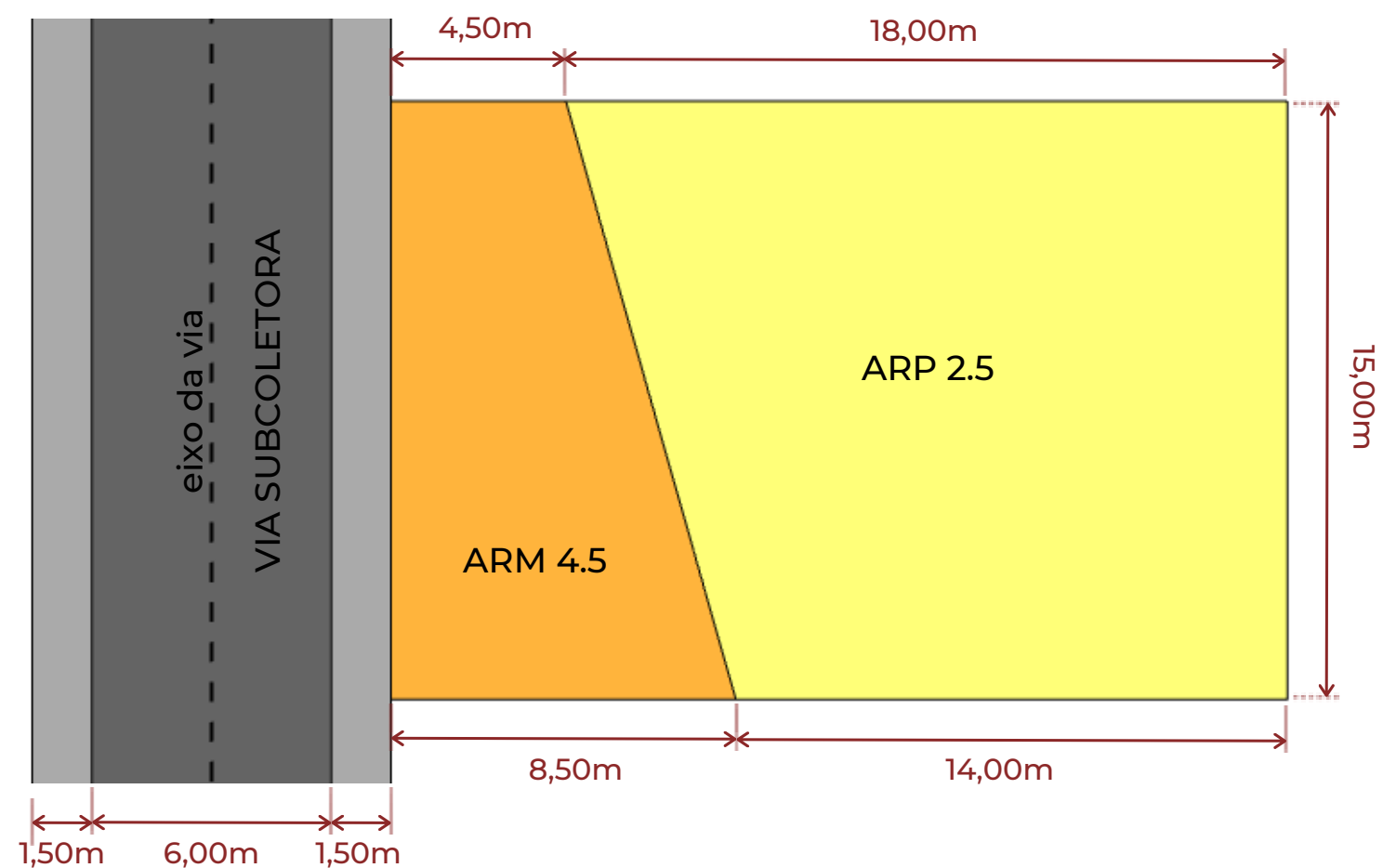


Imagem parcial da tabela de limites de ocupação informada na Consulta para fins de construção:

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
Macro Área de Usos Urbanos	ARM-4.5	4	0	50%	70%	17	22	0.25	1	1.9	0	0.8	3.7

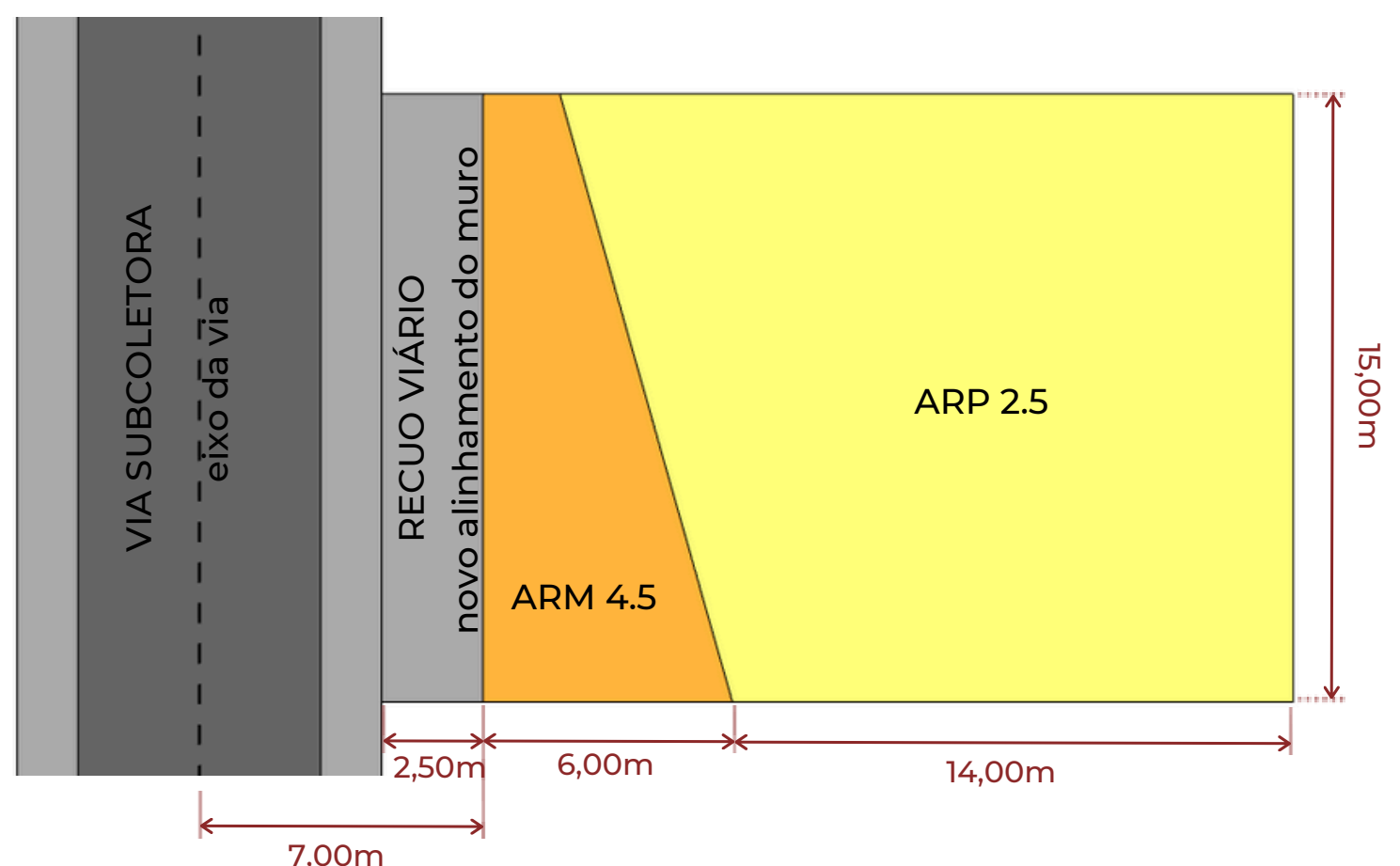
#### II Passo 2:

demarcar o recuo viário e o terreno remanescente.

ÁREA TOTAL DO TERRENO = 337,50m<sup>2</sup>

ÁREA DE RECUO VIÁRIO = 37,50m<sup>2</sup>

ÁREA DO TERRENO REMANESCENTE = 300,00m<sup>2</sup>

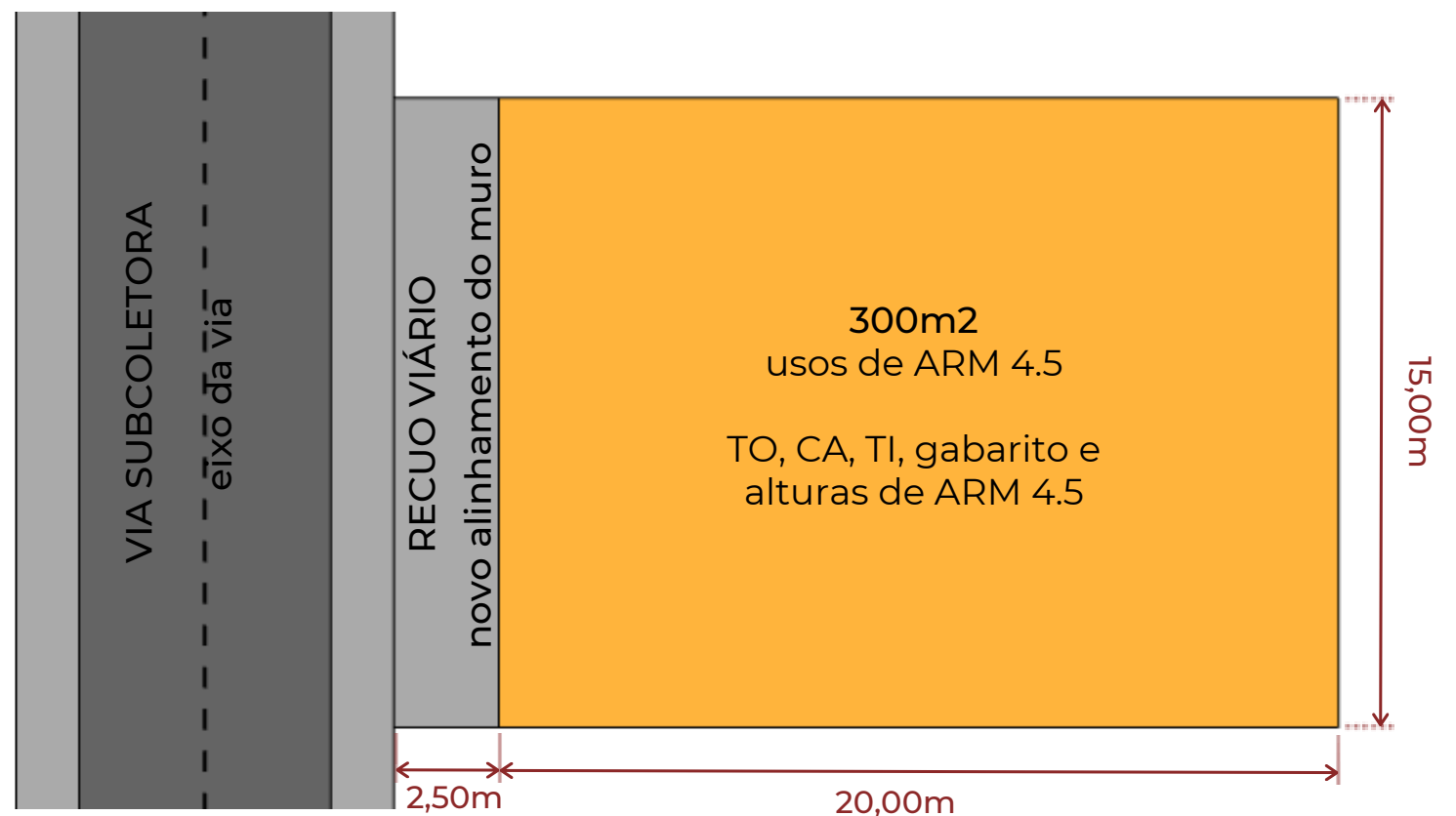


# TERRENOS COM INCIDÊNCIA DE MAIS DE UM ZONEAMENTO

## III Passo 3:

Aplicar os métodos de adequação dos parâmetros de adequação de uso e/ou limites de ocupação previstos no Art. 61-A do plano diretor nas Macroáreas de Uso Urbano.

Nesse caso, cabe a aplicação do método constante no inciso II: *“estender os limites de uso e ocupação do zoneamento frontal até a profundidade máxima de 100m, desde que o lote tenha testada para vias de trânsito rápido, arteriais, coletoras, subcoletoras ou incentivadas;”*



## IV Passo 4:

Verificar os usos permitidos e calcular os limites de ocupação do terreno considerando a situação resultante após aplicação dos métodos de adequação de uso e/ou limites de ocupação.

**USOS** = Os usos permitidos em ARM 4.5 são permitidos em todo o terreno.

**GABARITOS** = 4 pavimentos permitidos em todo o terreno

**ALTURAS** = Alt. máx. de fachada de 17 m e alt. máx. de cumeeira de 22 m permitidas em todo o terreno.

$$\text{POTENCIAL CONSTRUTIVO máximo na Macroárea de Uso Urbano} = \begin{matrix} \text{CA} \\ \text{máximo} \\ \text{ARM 4.5} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{ÁREA DO} \\ \text{RECUIO} \\ \text{VIÁRIO} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{CA} \\ \text{máximo} \\ \text{ARM 4.5} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{ÁREA DO} \\ \text{TERRENO} \\ \text{EM ARM 4.5} \end{matrix} = 3,7 \times 37,50 + 3,7 \times 300,00 = 1.248,75 \text{ m}^2$$

$$\text{TAXA DE OCUPAÇÃO máxima na Macroárea de Uso Urbano} = \begin{matrix} \text{TO} \\ \text{máxima} \\ \text{ARM 4.5} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{ÁREA DO} \\ \text{TERRENO} \\ \text{EM ARM 4.5} \end{matrix} = 50\% \times 300,00 = 150,00 \text{ m}^2$$

$$\text{TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO máxima na Macroárea de Uso Urbano} = \begin{matrix} \text{TI} \\ \text{máxima} \\ \text{ARM 4.5} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{ÁREA DO} \\ \text{TERRENO} \\ \text{EM ARM 4.5} \end{matrix} = 70\% \times 300,00 = 210,00 \text{ m}^2$$

\* O cálculo dos limites de ocupação com incentivo ocorre de acordo com os incentivos aplicáveis e que forem utilizados.

# TERRENOS COM INCIDÊNCIA DE MAIS DE UM ZONEAMENTO

## EXEMPLO 2:

Terreno com incidência de dois zoneamentos em macroárea de usos urbanos, com testada para via local com menos de 50 m de comprimento, e com dois zoneamentos incidentes na testada.

### I Passo 1:

Conhecer dimensões do terreno e da via obtidas no levantamento planialtimétrico; e demarcação de zoneamentos, hierarquia da via, dimensões do sistema viário e limites de ocupação informados na consulta para fins de construção.

Alinhamento do muro em relação ao eixo da via exigido: 6,00 m (conforme caixa de via existente e tabela de vias locais)

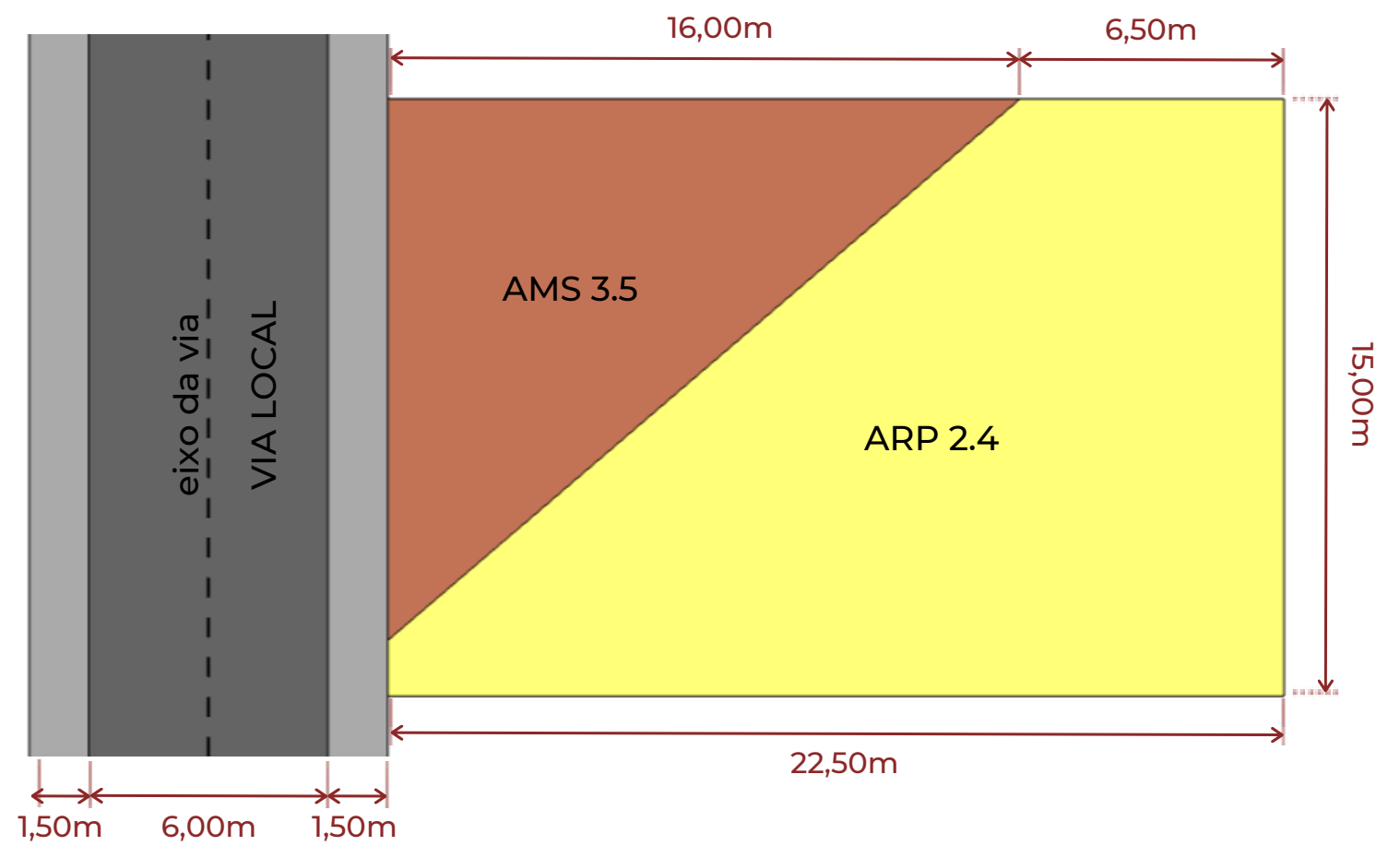


Imagem parcial da tabela de limites de ocupação informada na Consulta para fins de construção:

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-2.4	2	0	40%	60%	10.5	13	0.2	1	0	0	0.4	1.4
Macro Área de Usos Urbanos	AMS-3.5	3	0	50%	70%	13.5	17.5	0.5	1	1.58	0	0.8	3.38

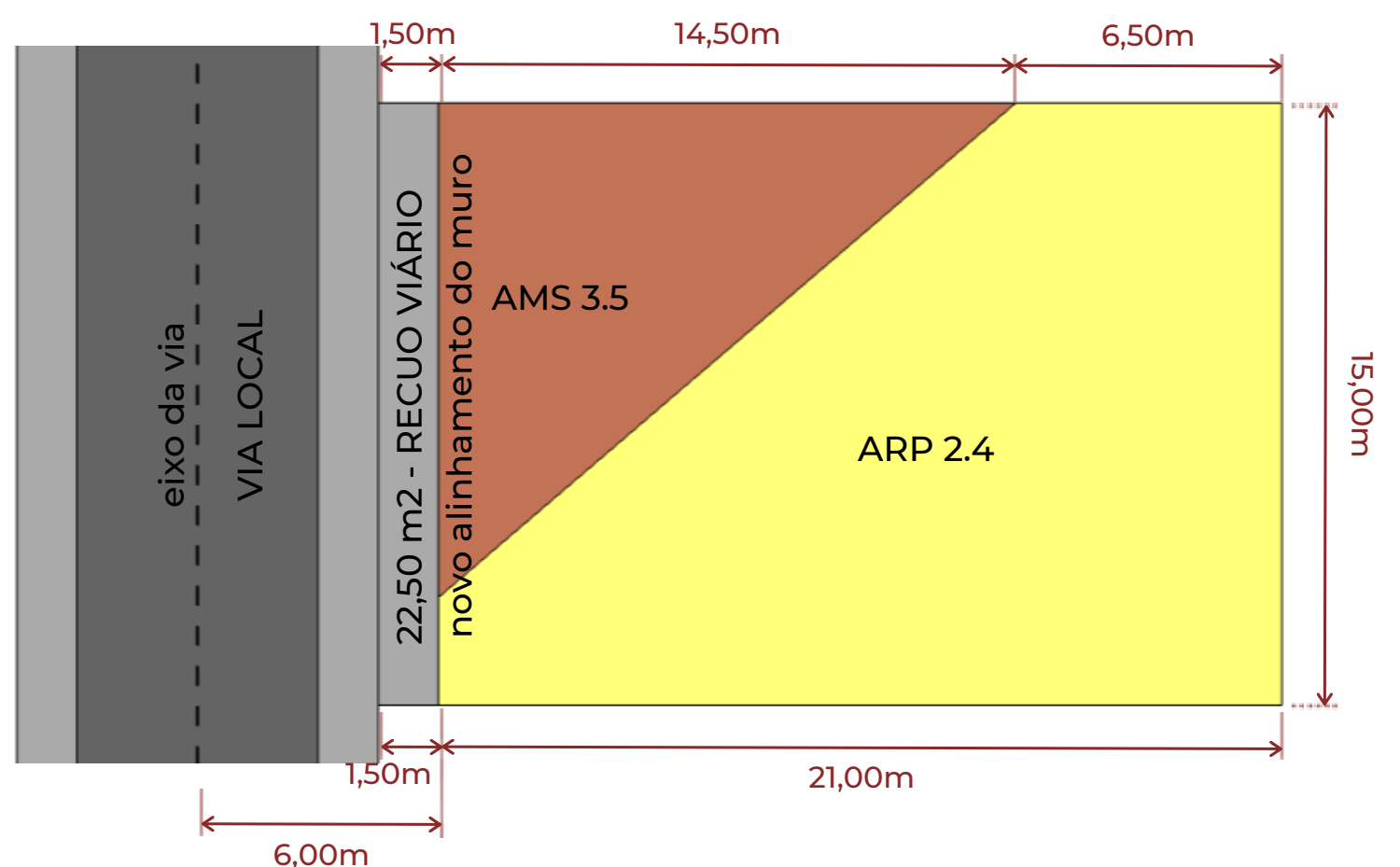
### II Passo 2:

Demarcar o recuo viário e o terreno remanescente.

ÁREA TOTAL DO TERRENO = 337,50m<sup>2</sup>

ÁREA DE RECUO VIÁRIO = 22,50m<sup>2</sup>

ÁREA DO TERRENO REMANESCENTE = 315,00m<sup>2</sup>



# TERRENOS COM INCIDÊNCIA DE MAIS DE UM ZONEAMENTO

## III Passo 3:

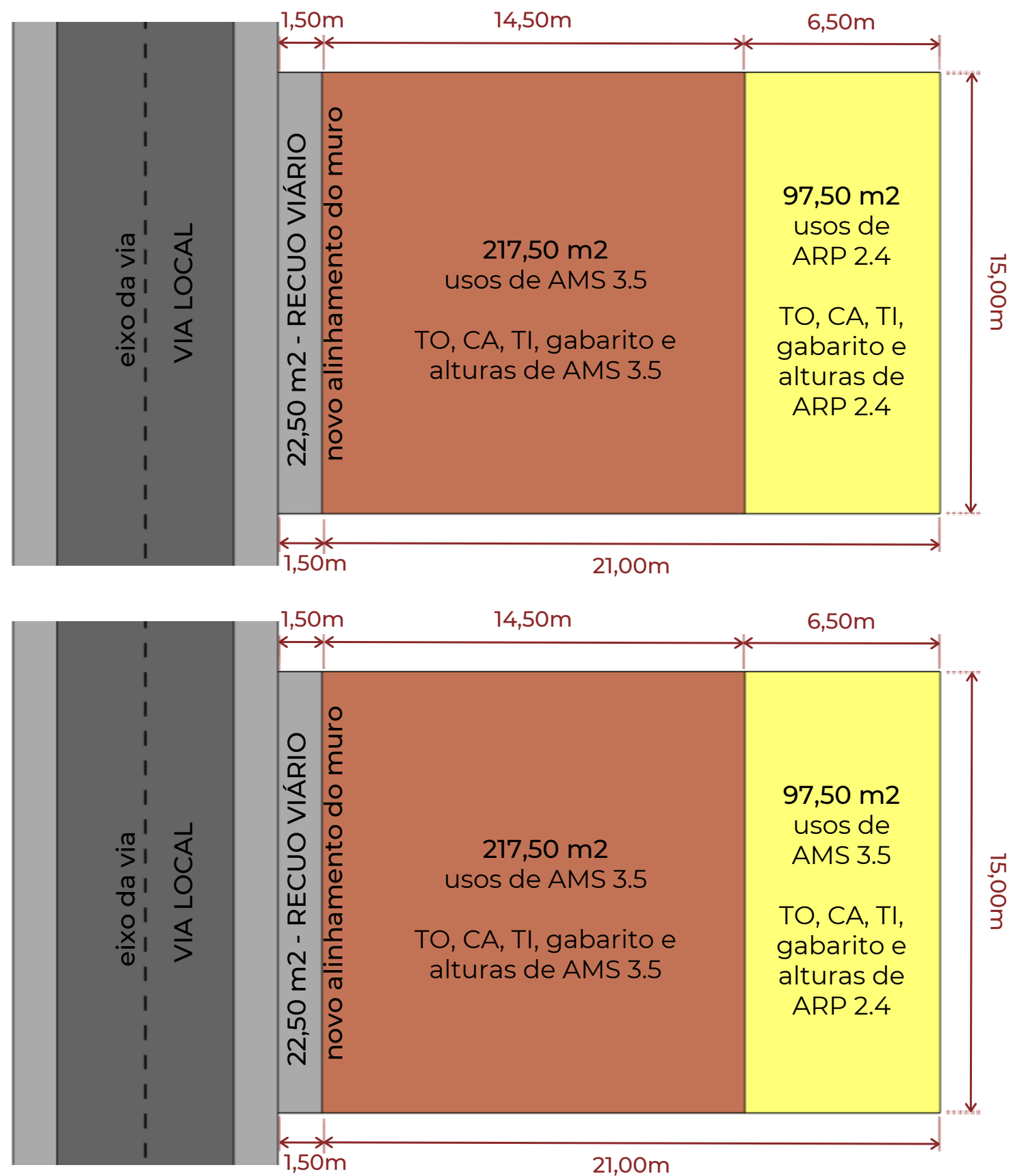
Aplicar os métodos de adequação dos parâmetros de adequação de uso e/ou limites de ocupação previstos no Art. 61-A do plano diretor nas Macroáreas de Uso Urbano.

Nesse caso, cabe a aplicação do método constante no Inciso V:

*“estender o uso e os limites de ocupação do zoneamento de maior incidência na testada do terreno, desde que a testada possua até cinquenta metros.”*

Do resultado da aplicação do Inciso V, cabe a aplicação do Inciso I:

*“estender o uso frontal da via de acesso somente até a profundidade de cem metros, dentro de um mesmo lote, medida perpendicularmente ao alinhamento, excetuadas as áreas de domínio público;”*



## IV Passo 4:

Verificar os usos permitidos e calcular os limites de ocupação do terreno considerando a situação resultante após aplicação dos métodos de adequação de uso e/ou limites de ocupação.

**USOS** = Os usos permitidos em AMS 3.5 são permitidos sobre todo o terreno.

**GABARITOS** = 2 pavimentos permitidos na área que resultou mapeada como ARP 2.4.  
3 pavimentos permitidos na área que resultou mapeada como AMS 3.5.

**ALTURAS** = Alt. máx. de fachada de 10,5 m e alt. máx. de cumeeira de 13 m permitidas na área que resultou mapeada como ARP 2.4.  
Alt. máx. de fachada de 13,5 m e alt. máx. de cumeeira de 17,5 m permitidas na área que resultou mapeada como AMS 3.5.

$$\text{POTENCIAL CONSTRUTIVO máximo na Macroárea de Uso Urbano} = \begin{matrix} \text{CA} & \text{ÁREA DO} \\ \text{máximo} & \text{RECUO} \\ \text{AMS 3.5} & \text{VIÁRIO} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{CA} & \text{ÁREA DO} \\ \text{máximo} & \text{TERRENO} \\ \text{AMS 3.5} & \text{EM AMS 3.5} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{CA} & \text{ÁREA DO} \\ \text{máximo} & \text{TERRENO} \\ \text{ARP 2.4} & \text{EM ARP 2.4} \end{matrix}$$

$$= 3,38 \times 22,50 + 3,38 \times 217,50 + 1,4 \times 97,50 = 947,70 \text{ m}^2$$

O potencial construtivo pode ser utilizado em qualquer porção do terreno localizada em Macroárea de Uso Urbano.

## TERRENOS COM INCIDÊNCIA DE MAIS DE UM ZONEAMENTO

$$\begin{aligned} \text{TAXA DE OCUPAÇÃO máxima na Macroárea de Uso Urbano} &= \begin{matrix} \text{TO} & \text{ÁREA DO} \\ \text{máxima} & \text{TERRENO} \\ \text{AMS 3.5} & \text{EM AMS 3.5} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{TO} & \text{ÁREA DO} \\ \text{máxima} & \text{TERRENO} \\ \text{ARP 2.4} & \text{EM ARP 2.4} \end{matrix} \\ &= 50\% \times 217,50 + 40\% \times 97,50 = 147,75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO máxima na Macroárea de Uso Urbano} &= \begin{matrix} \text{TI} & \text{ÁREA DO} \\ \text{máxima} & \text{TERRENO} \\ \text{AMS 3.5} & \text{EM AMS 3.5} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{TI} & \text{ÁREA DO} \\ \text{máxima} & \text{TERRENO} \\ \text{ARP 2.4} & \text{EM ARP 2.4} \end{matrix} \\ &= 70\% \times 217,50 + 60\% \times 97,50 = 210,75 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Sobre as porções de terreno localizadas em Macroárea de Uso Urbano (AMS 3.5 e ARP 2.4) pode haver no máximo 147,75 m<sup>2</sup> de projeção da edificação e 210,75m<sup>2</sup> de área impermeabilizada.