



# ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO

CARTILHA EXPLICATIVA

Nº 01 | JAN 2024

SMPIU



## CIDADE E PLANEJAMENTO

Florianópolis é uma cidade em constante crescimento, e essa evolução é bem-vinda. No entanto, é evidente que nosso desenvolvimento seja planejado e equilibrado para garantir a qualidade de vida de toda a população.

Nosso município enfrenta desafios significativos em áreas como mobilidade urbana, infraestrutura de lazer público, habitação social, e a gestão de ocupações irregulares. Além disso, muitos moradores enfrentam diariamente a necessidade de percorrer longas distâncias para atender às suas atividades, enquanto outros se veem induzidos a buscar moradias irregulares devido aos altos preços dos imóveis.

O Plano Diretor é a ferramenta chave para enfrentar esses desafios e alinhar nosso crescimento urbano com as necessidades de nossa população. Em 2022, uma revisão abrangente do Plano Diretor de Florianópolis foi realizada, com a valiosa participação de diversos setores da sociedade. Este processo foi um grande passo em direção a uma cidade mais inclusiva, inteligente e democrática.

O novo Plano Diretor visa promover o desenvolvimento de bairros completos que atendam às necessidades de seus moradores, oferecendo soluções para a mobilidade, e também garantindo o acesso a áreas de lazer públicas de qualidade, abordando questões cruciais da cidade de maneira mais eficaz.

**TOPÁZIO SILVEIRA NETO**  
PREFEITO DE FLORIANÓPOLIS

## PLANO DIRETOR E GESTÃO TERRITORIAL

O Plano Diretor que estava vigente antes da revisão de 2023, apesar de estar norteado por conceitos e diretrizes muito pertinentes, falhava na aplicação dos seus instrumentos e regramentos. Na prática, vimos derivar dele, ainda que não somente, consequências negativas na ocupação do território. Desde 2014, contrariando as boas práticas de sustentabilidade e inclusão, temos acrescido população sem a mediação de um modelo de cidade adequado. Foi imposta uma cidade espalhada, de baixa densidade que consome de forma voraz o território, aumenta o preço da terra, expulsa cidadãos para áreas ambientalmente frágeis ou para outras cidades da metrópole, impõe custos exorbitantes para os serviços e para a implantação das infraestruturas, não estimula o desenvolvimento das atividades e serviços nos bairros e impõe o deslocamento pendular diário das pessoas.

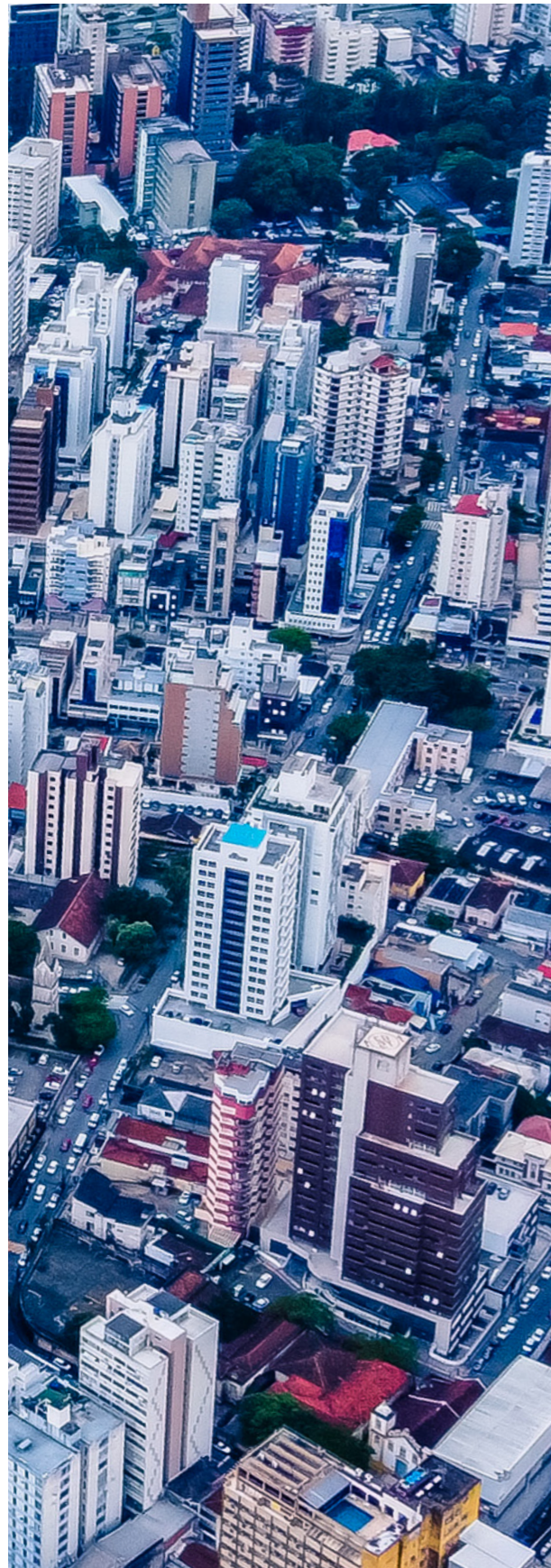
A forma de ocupação urbana dispersa que tem sido predominante em Florianópolis gera descontentamentos em relação ao crescimento populacional da cidade, que acaba associando isso aos prejuízos urbanos mencionados. Mas o problema não mora aí, e sim no modelo de cidade que estamos almejando. A revisão do Plano se realizou com a intenção de promover outro modelo de cidade, fomentando centralidades e a formação de bairros completos políticas para uma mobilidade urbana sustentável, valorização do espaço público, miscigenação de usos e classes sociais e caminhos para uma política habitacional inclusiva. Para tanto, busca aproximar as normas das realidades socioterritoriais da cidade.

Foram apresentados, com a revisão, um conjunto de ferramentas que abrem caminho para essa outra cidade, que devem contar com esforços regulatórios posteriores, compromisso da gestão política e técnica e monitoramento social para que se efetivem de acordo com os princípios e diretrizes colocados.

Há a necessidade de um contínuo acompanhamento e evolução do Plano Diretor, sempre na busca de uma norma concisa e mais efetiva que não seja uma das barreiras de uma cidade para todos.

**MICHEL DE ANDRADO MITTMANN**  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E INTELIGÊNCIA URBANA





As Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) têm como objetivo promover o desenvolvimento equilibrado das centralidades urbanas locais, de modo a diminuir a necessidade de deslocamentos pendulares da população em busca de serviços e atividades e a induzir o desenvolvimento orientado ao transporte.

O incentivo nestas áreas baseia-se no aumento dos índices urbanísticos máximos previstos na Tabela de Limites de Ocupação (Anexo F01) da Lei Complementar 482/2014 (alterada pela LC 739/2023) nas áreas delimitadas como ADI, desde que sejam atendidos requisitos específicos.

Além disso, têm-se como objetivo beneficiar os empreendimentos ligados à economia criativa, desenvolvimento tecnológico, saúde, educação, assistência social, cultura, turismo e lazer, considerados como atividades estratégicas do desenvolvimento econômico e social de Florianópolis.



A concessão de incentivos depende de solicitação do proprietário ou possuidor e de aprovação do órgão competente.

## ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO

01

As áreas de desenvolvimento incentivado estão dispostas no Anexo H02 - Delimitação de Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI), estabelecidas pela Lei Complementar 482/2014 (alterada pela LC 739/2023).

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS		ANEXO H02
DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO (ADI)		
ADI	DISTRITO conforme anexo D05	TRECHO
<b>DELIMITAÇÃO A PARTIR DE VIAS (ADI-II)</b>		
Rua Altamiro Barcelos Dutra	Barra da Lagoa	Interseção com a Rodovia João Gualberto Soares até a interseção com Travessa Valmor Luiz Flores (Travessa Flores)
Travessa Valmor Luiz Flores (Travessa Flores)	Barra da Lagoa	Toda sua extensão
Rua 5 Loteamento Cidade da Barra	Barra da Lagoa	Toda a sua extensão
Avenida Cidade de Córdoba	Barra da Lagoa	Interseção com a Rua 5 Loteamento Cidade de Córdoba até a interseção com a Rua Prof. Ademir Francisco
Rua Prof. Ademir Francisco	Barra da Lagoa	Toda sua extensão
Rua Altamiro Barcelos Dutra	Barra da Lagoa	Interseção com a Rua Júlio José Gonçalves até a Rua Angelina Joaquina dos Santos
Rua Angelina Joaquina dos Santos	Barra da Lagoa	Da Rua Altamiro Barcelos Dutra até a interseção com a Rua Doralina Carolina Florindo

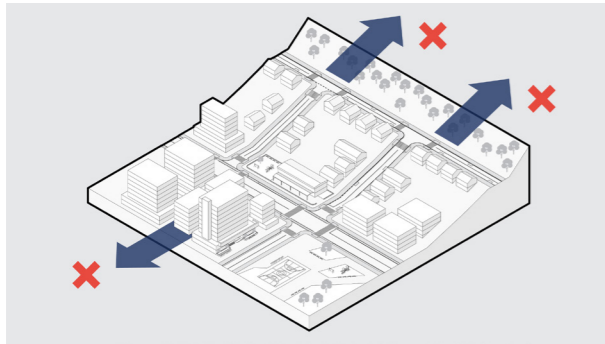
02

Estas áreas de desenvolvimento podem ser identificadas no mapa no site [geoportal.pmf.sc.gov.br/](http://geoportal.pmf.sc.gov.br/).

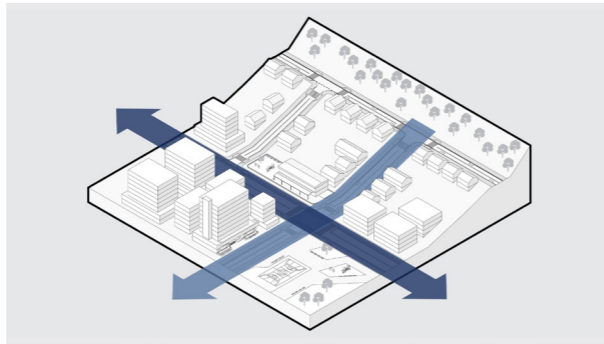


**03** Os objetivos almejados a partir do incentivo às ADI são:

**3.1** Ordenar o desenvolvimento urbano para evitar a dispersão desordenada;

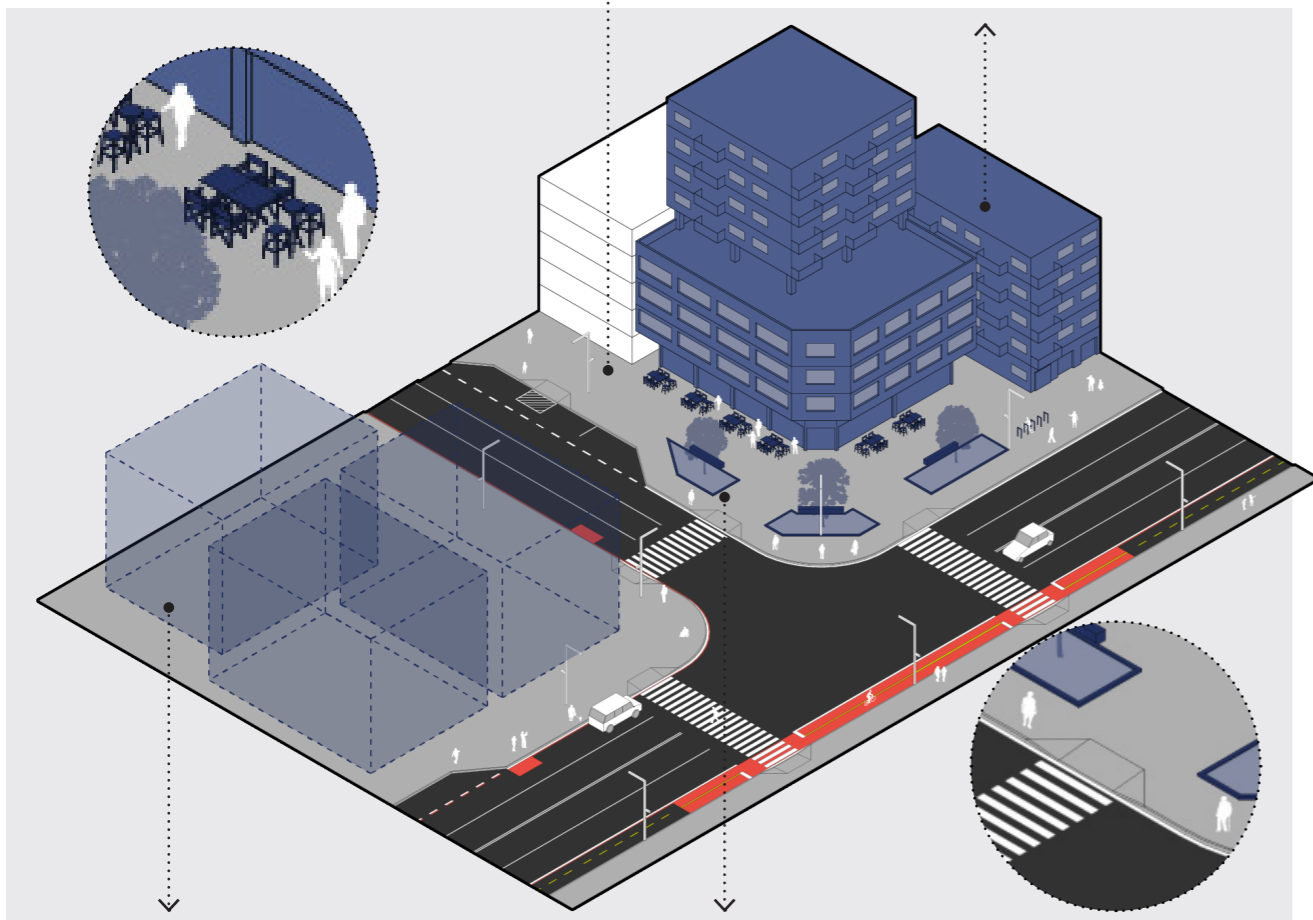


**3.2** Gerar conexão dentro dos bairros e entre eles;



**3.3** Promover desenvolvimento econômico local;

**3.4** Impulsionar projetos que promovam a inclusão social e oferta de moradia;

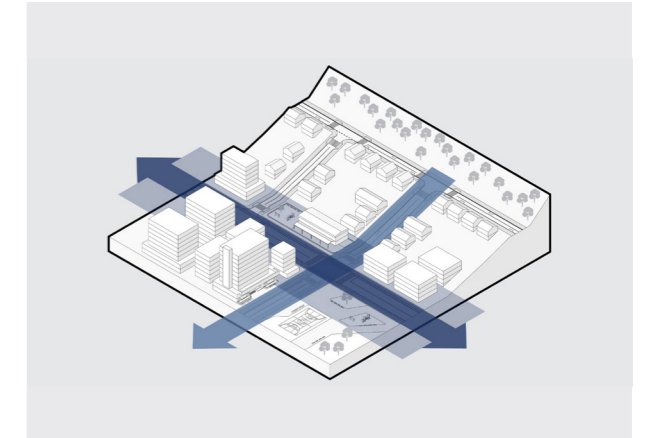


**3.5** Estimular a ocupação de vazios urbanos em áreas já urbanizadas e aptas à urbanização;

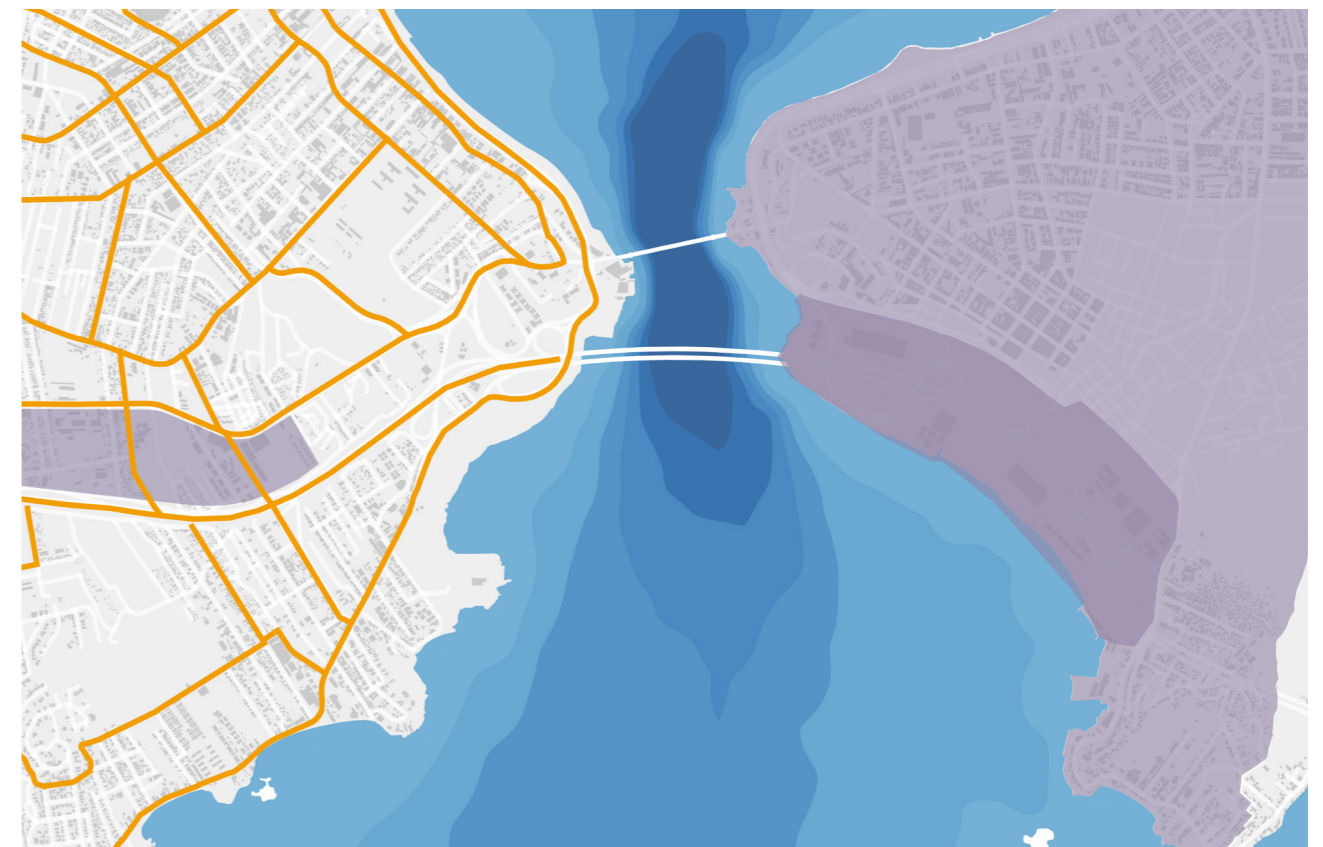
**3.5** Qualificar a infraestrutura urbana nas centralidades existentes ou potenciais.

**04** As áreas de desenvolvimento incentivado dividem-se em:

**4.1 ADI-I**  
São aquelas delimitadas através do sistema viário, selecionadas pelos critérios e objetivos de adensamento e desenvolvimento urbano, onde se quer fomentar as centralidades. As vias de ADI-I também podem ser demarcadas através de novos loteamentos, a partir dos critérios estabelecidos a serem apresentados posteriormente nesta cartilha.



**4.2 ADI-II**  
São aquelas áreas delimitadas por perímetros específicos. Na revisão do Plano Diretor estabeleceu-se que as áreas prioritárias de Operação Urbana Consorciada (OUC) e o perímetro do Distrito Sede figuram como áreas de ADI-II, em roxo no mapa exemplo abaixo.

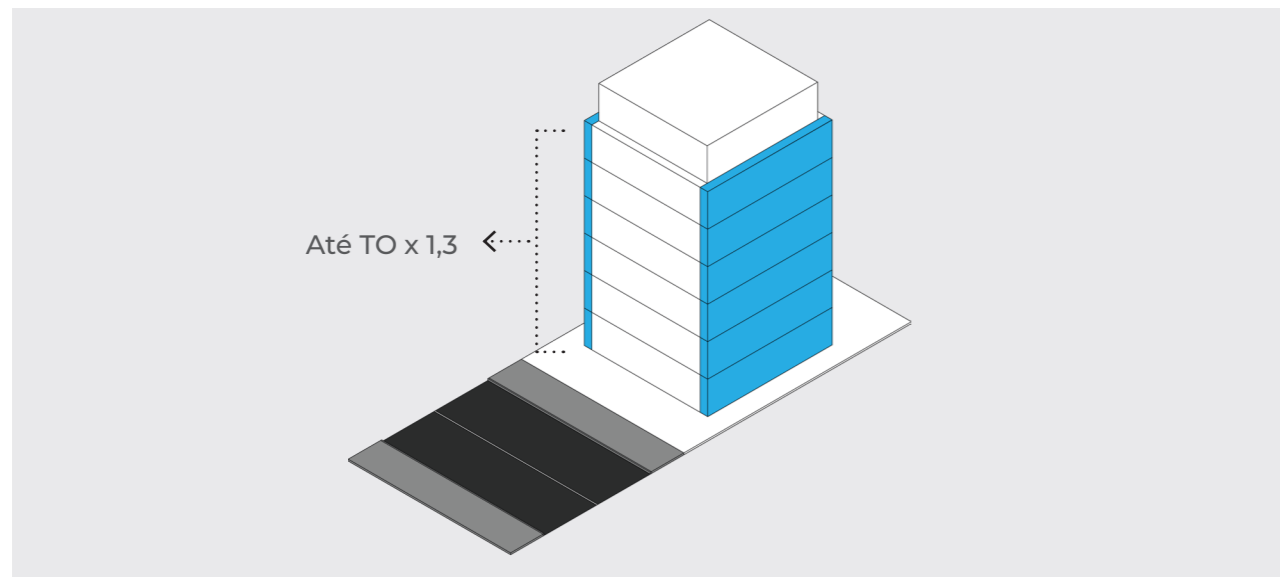


LEGENDA  
■ ADI-I ■ ADI-II

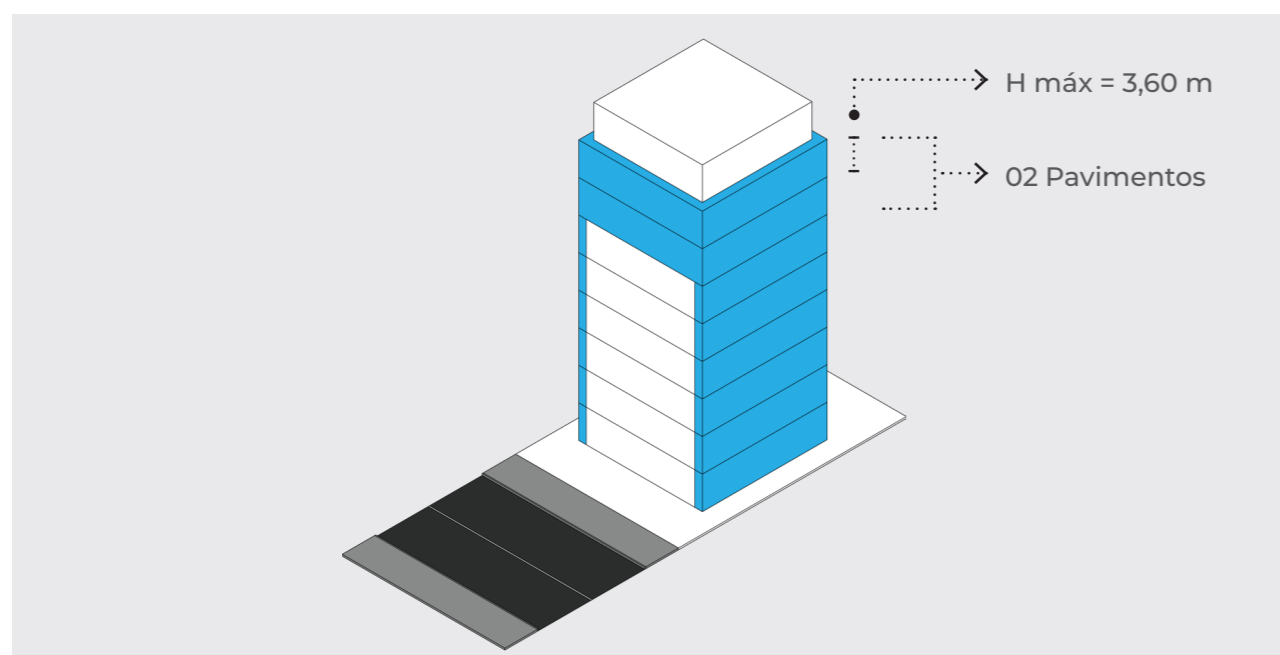
## ADI-I: INCENTIVOS CONSTRUTIVOS

**05** Para os lotes inseridos nas áreas de incentivo ADI-I, o incremento no potencial construtivo fornecido pelo município será limitado ao:

**5.1** Acréscimo proporcional de até 30% na Taxa de Ocupação (TO x 1,3) estabelecida para o zoneamento em questão;



**6.2** Acréscimo de 02 pavimentos para as áreas de ADI-I;

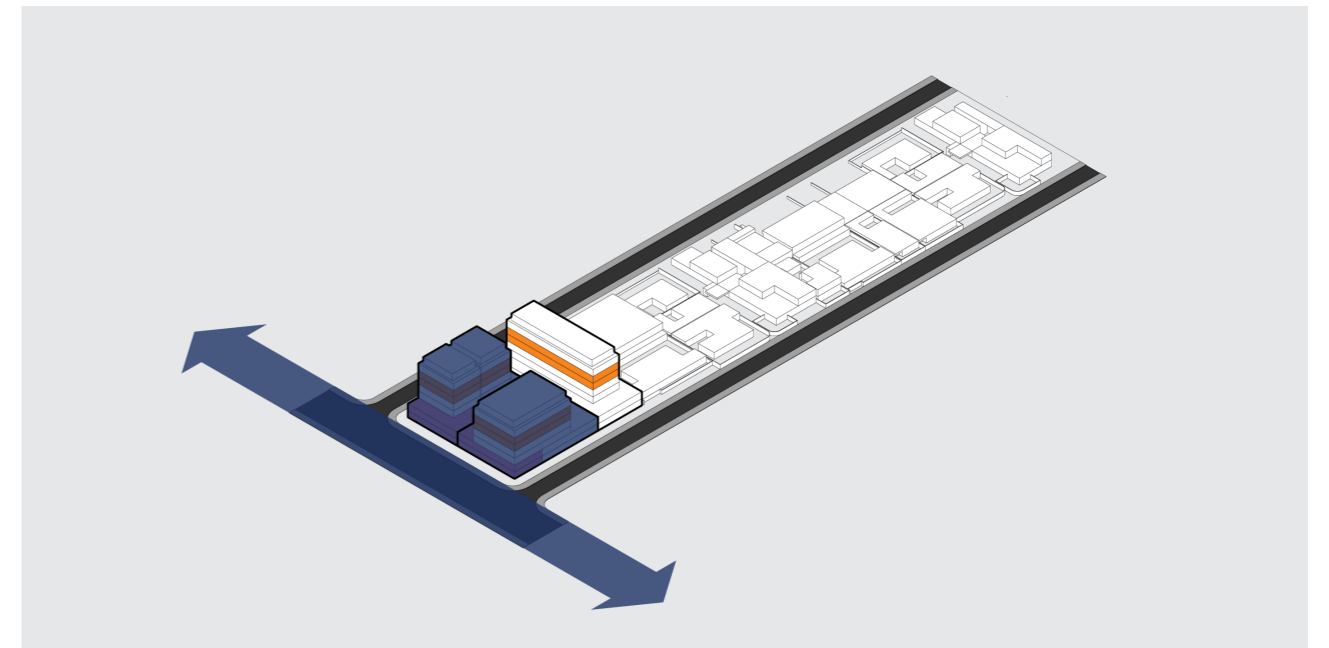


**06**

Limitam-se os lotes de aplicação dos incentivos nas ADI-II às vias vinculadas indicadas no Anexo H02 - Delimitação das Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI), de acordo com os seguintes critérios:

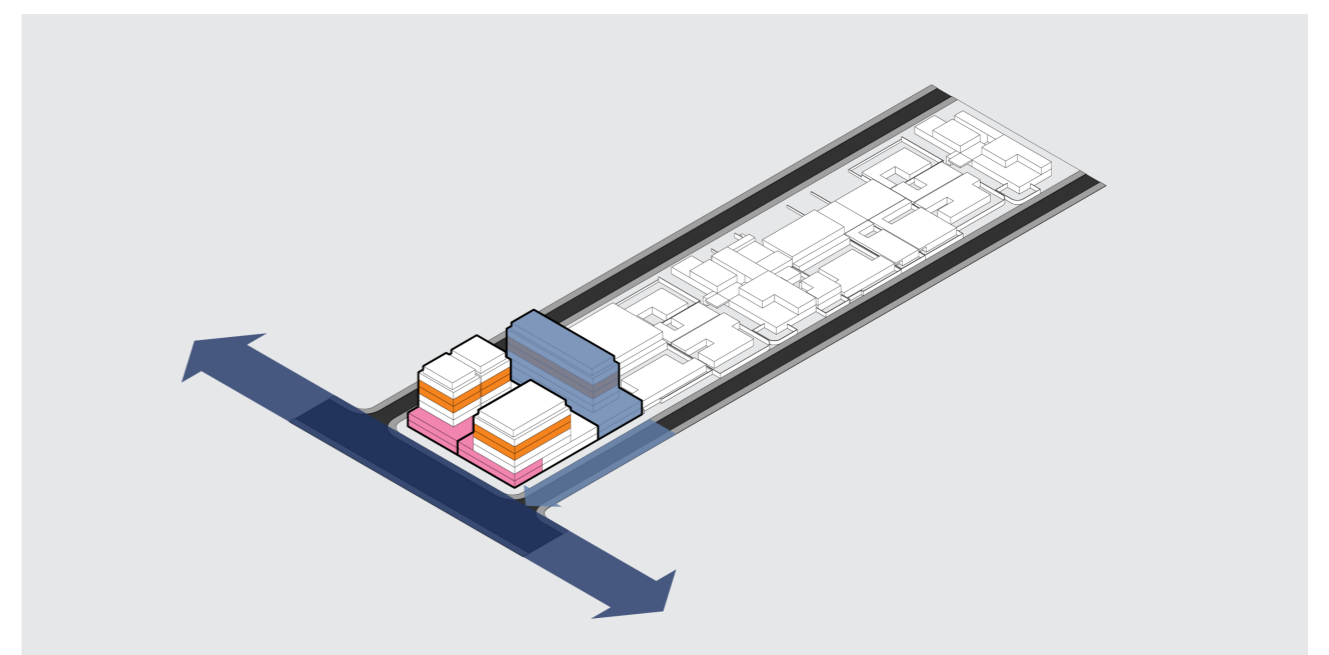
**6.1**

Lote **diretamente** vinculado à via incentivada:

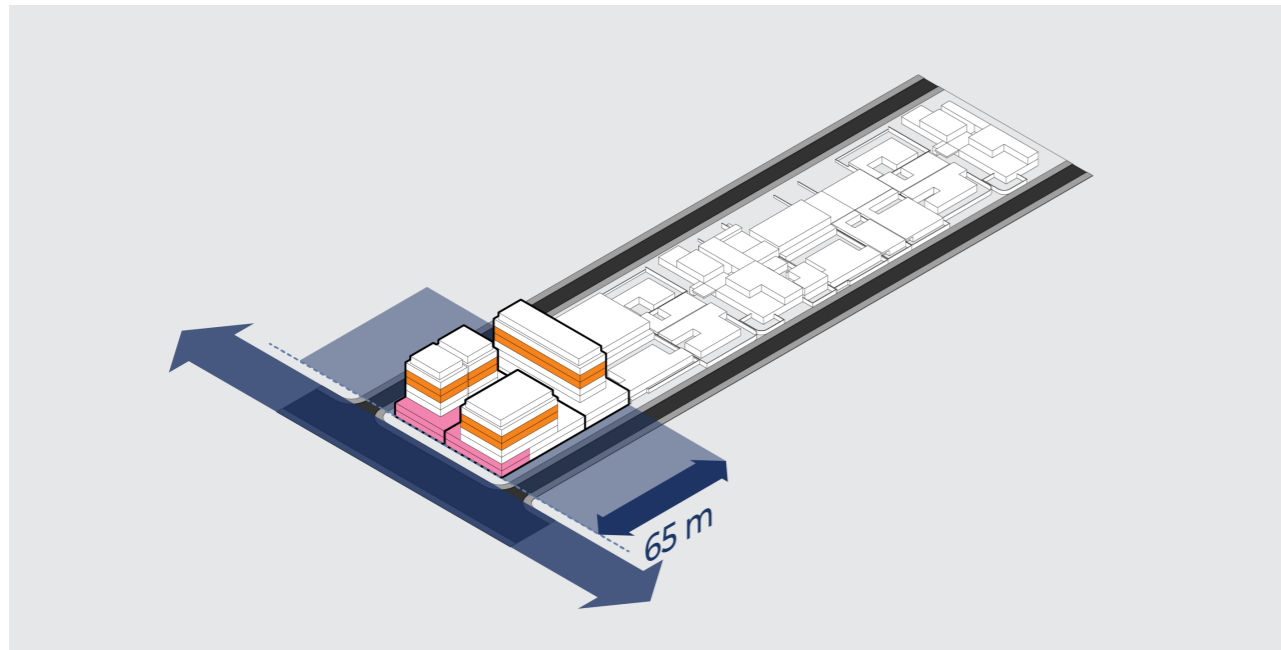


**6.2**

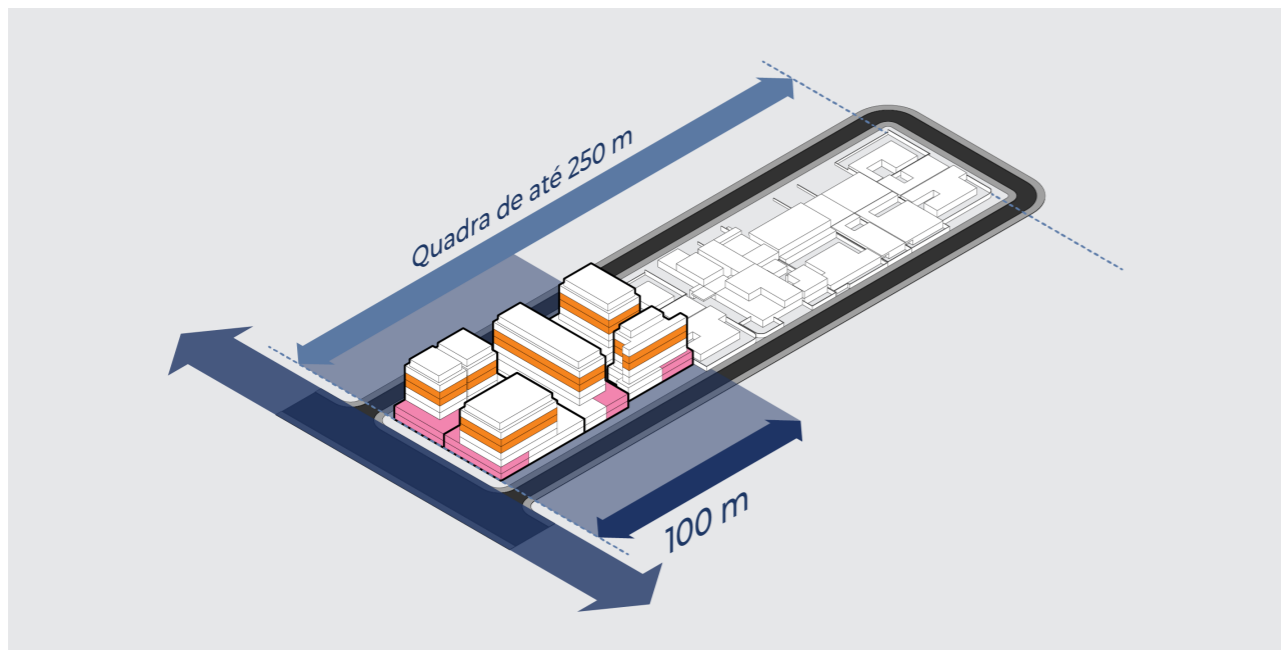
Lote **vinculado** à via conectada à via incentivada:



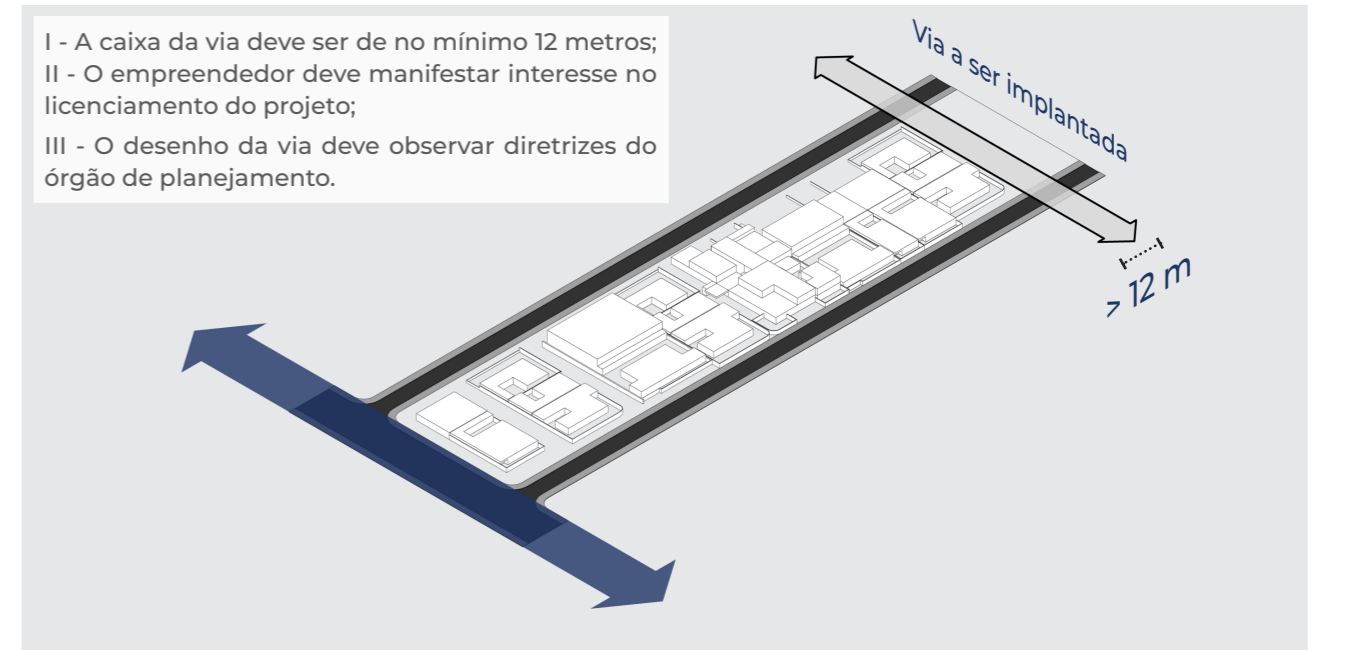
**6.3** Lotes localizados **até 65 metros** a partir do alinhamento da edificação estabelecido para a via incentivada:



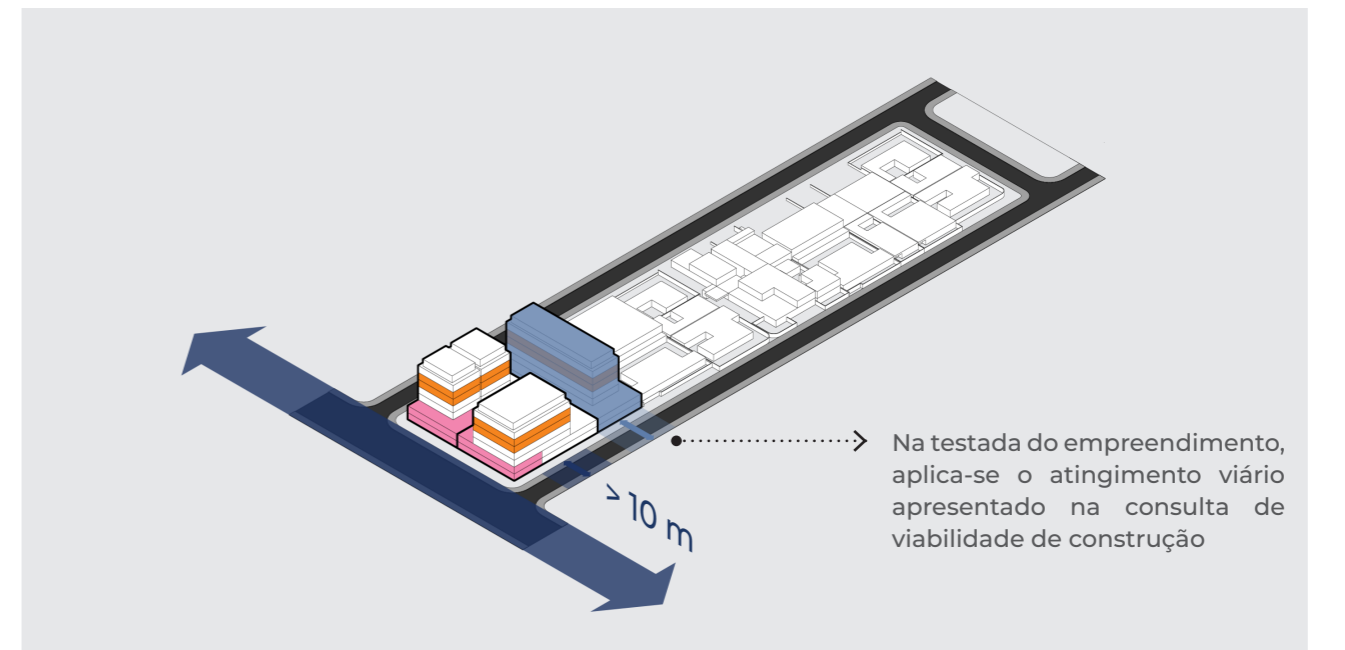
**6.4** Lotes localizados **na faixa de 100 metros**, quando o lote estiver em uma quadra configurada, e que possua pelo menos uma das suas faces confrontante por via incentivada:



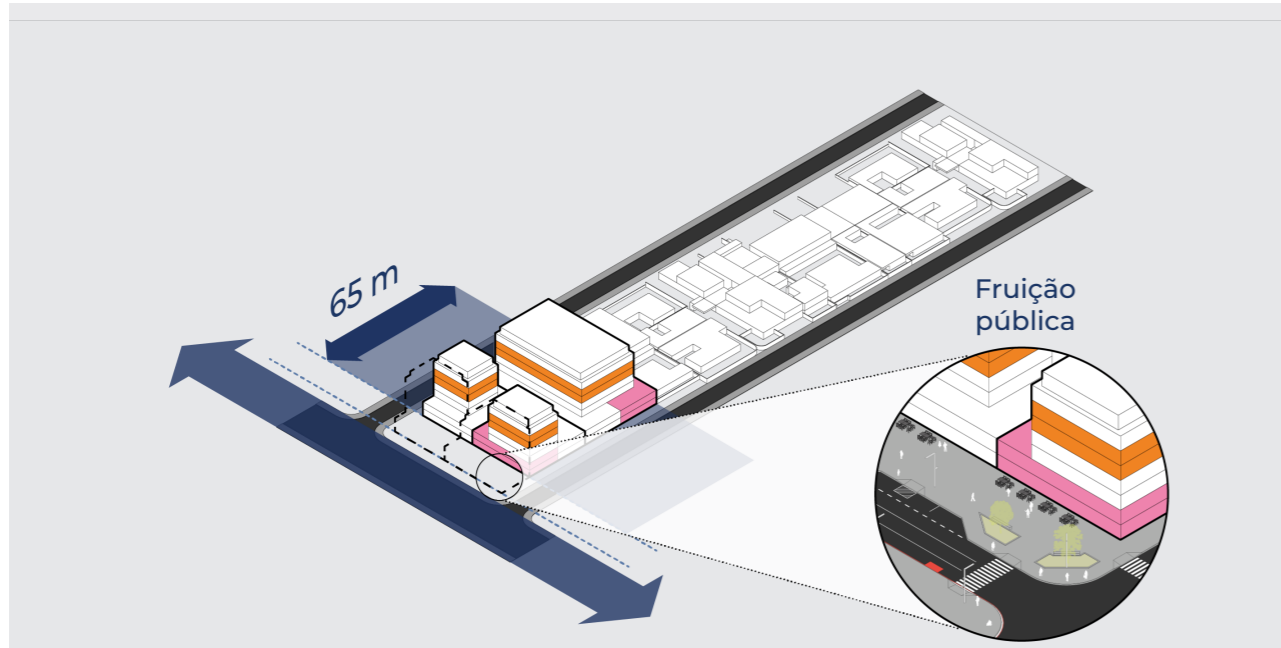
**6.5** Admite-se a **implantação de via pública** pelo empreendedor para formar quadra quando:



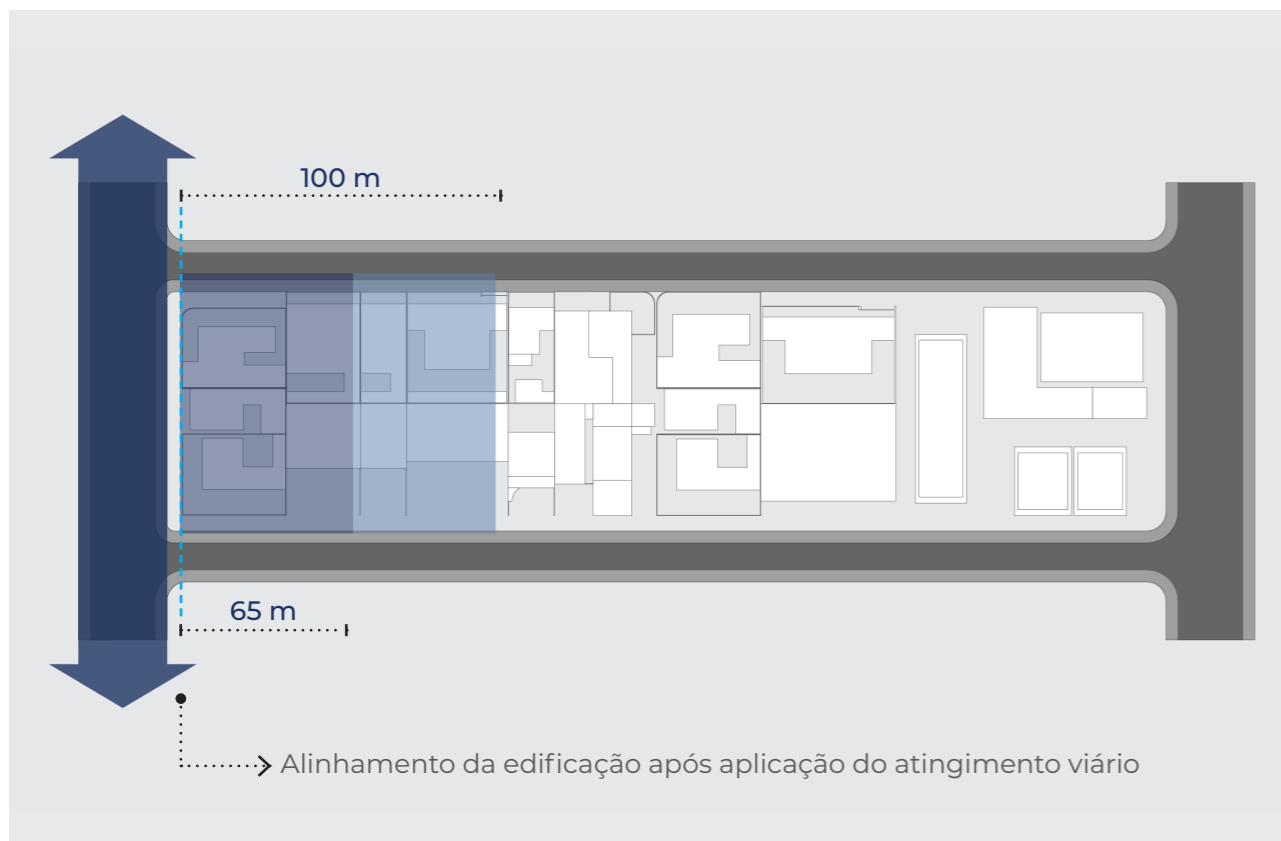
**6.6** O empreendimento deverá ter acesso ou implantar via com caixa de no **mínimo 10 metros**;



**6.7** O limite da faixa de aplicação poderá ser deslocado para a alocação de **fruição ou área pública** na mesma dimensão daquela cedida;



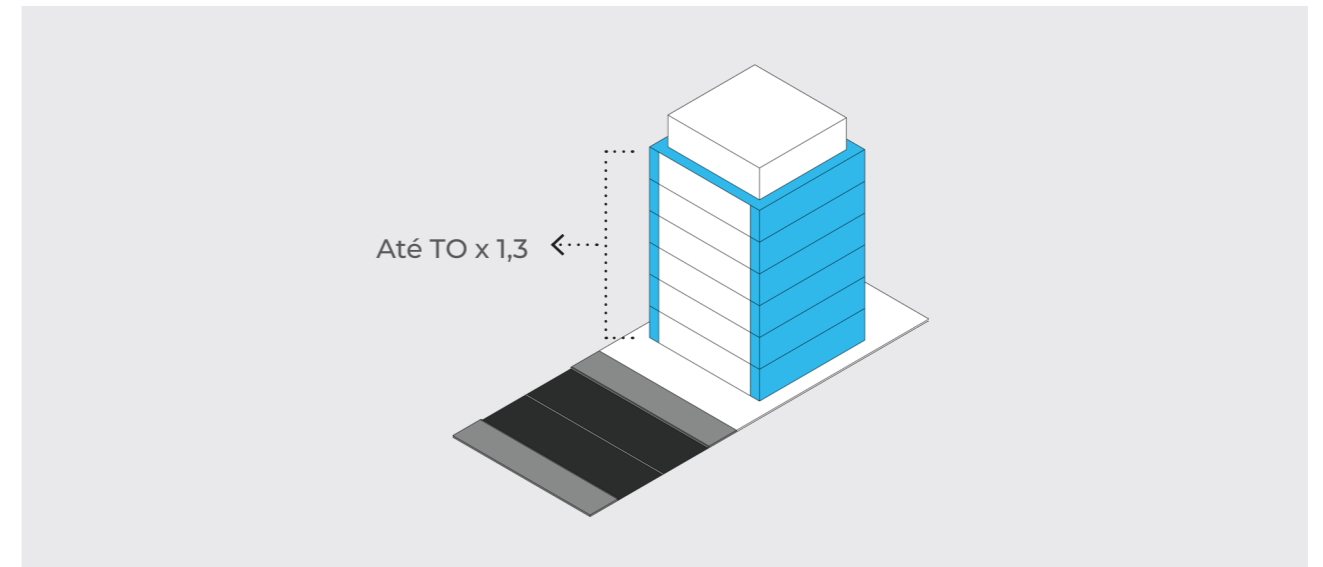
**6.8** A medida da extensão de ADI, seja de 65 m ou 100 m, será aferida **perpendicularmente ao alinhamento da edificação** projetada em relação ao eixo da via de ADI-I.



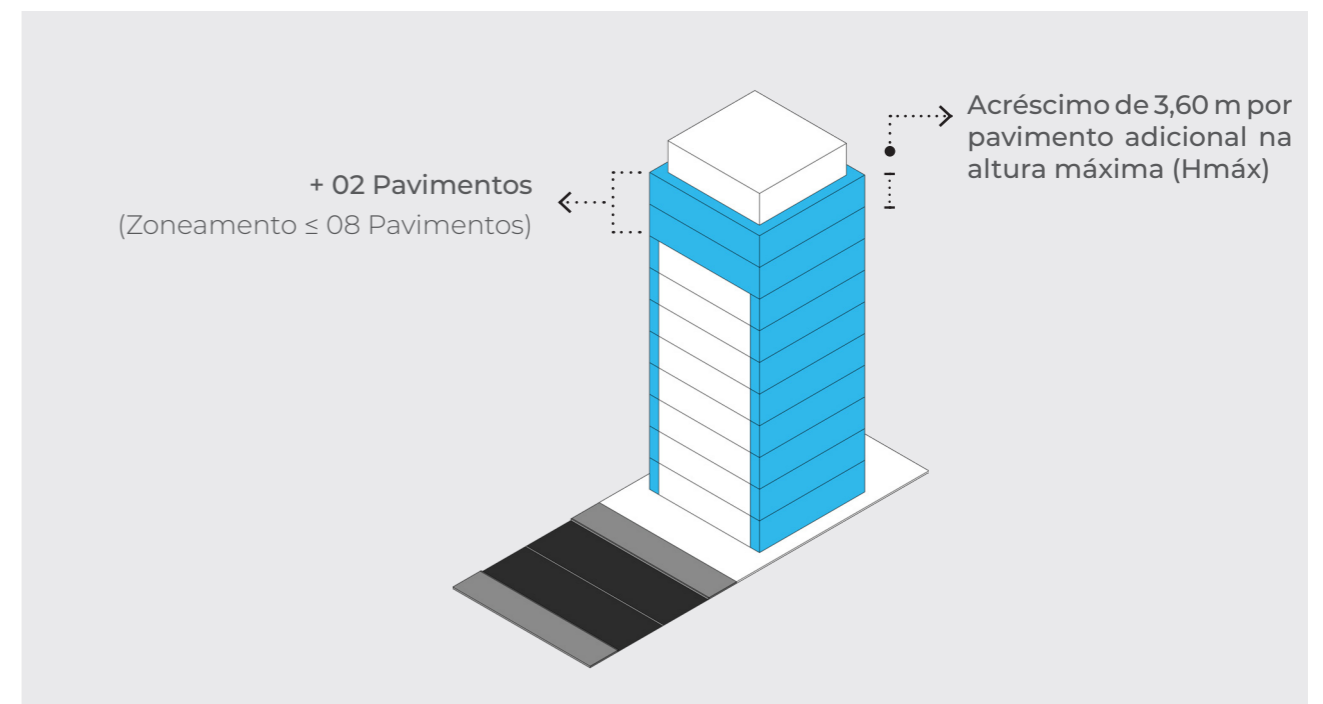
**ADI-II: INCENTIVOS CONSTRUTIVOS**

**07** Para os lotes inseridos nas áreas de incentivo ADI-II, o incremento no potencial construtivo fornecido pelo município será limitado ao:

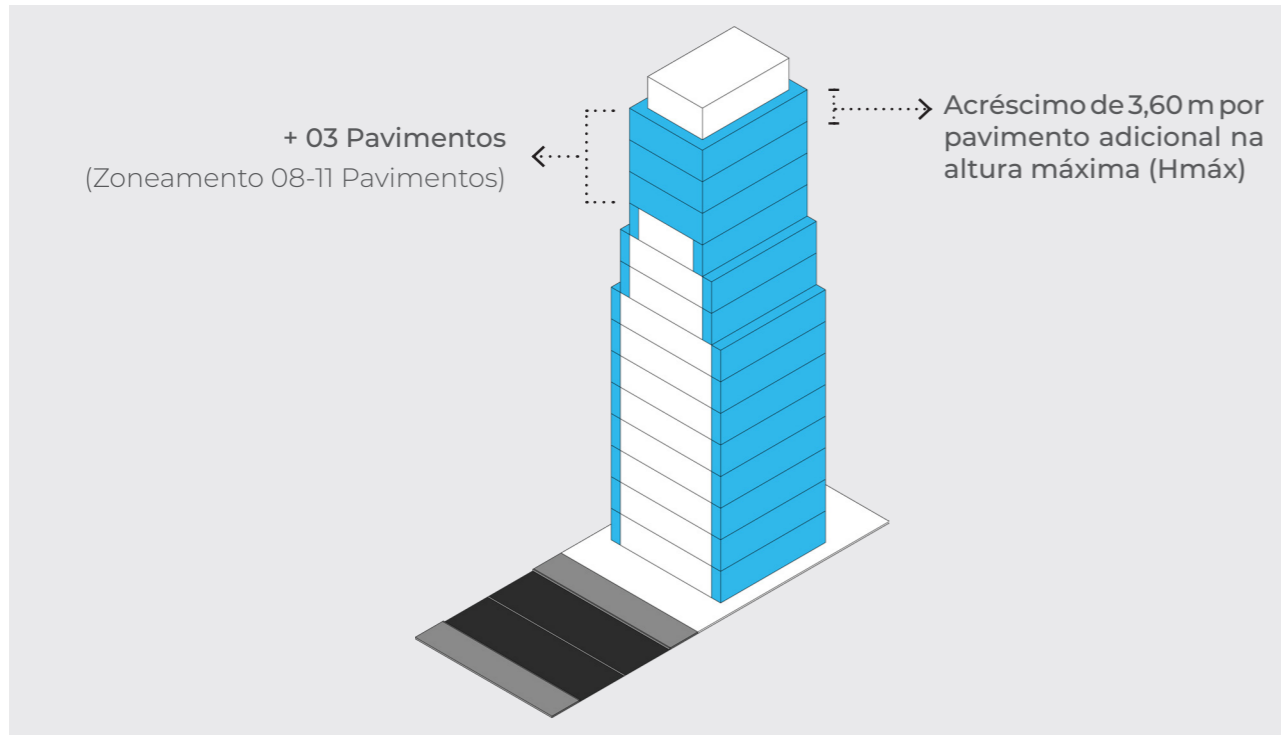
**7.1** Acréscimo proporcional de até 30% na Taxa de Ocupação (TOx1,3) estabelecida para o zoneamento em questão;



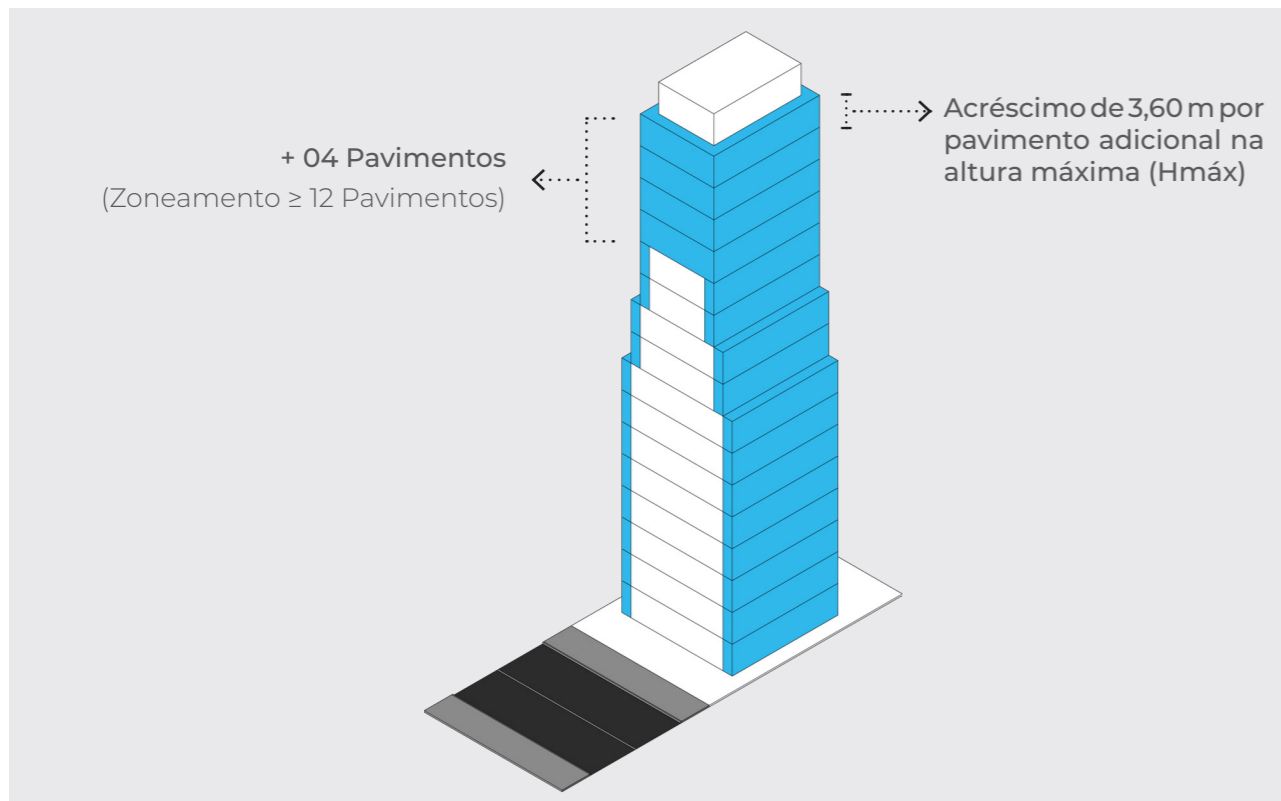
**7.2** Acréscimo de 02 pavimentos para empreendimentos em zoneamento de até 08 pavimentos.



**7.3** Acréscimo de 03 pavimentos para empreendimentos em zoneamento de 08 a 11 pavimentos;



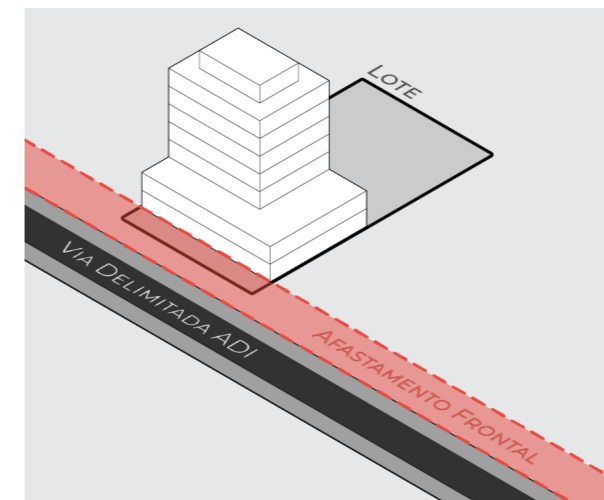
**7.4** Acréscimo de 04 pavimentos para empreendimentos em zoneamento de mais de 12 pavimentos.



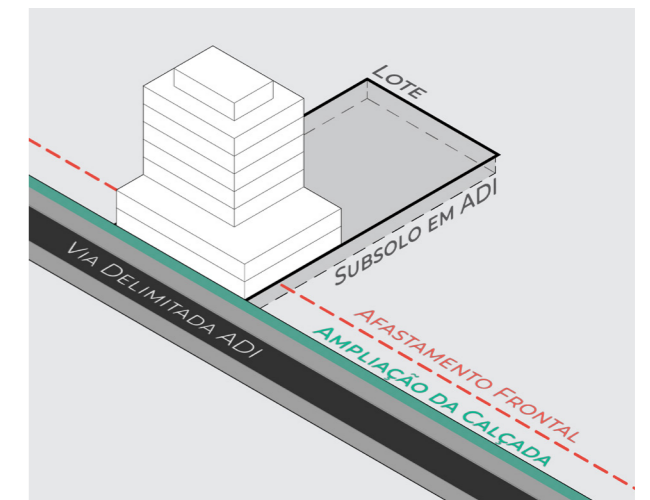
**DIRETRIZES PARA VIAS EM ADI-I E ADI-II**

**08** Fica estabelecida como diretriz mínima das vias em ADI-I e ADI-II, mesmo para aqueles empreendimentos que não fizerem uso de incentivos, ampliação da dimensão prevista para a calçada em **02 metros**. Fica admitida a construção da edificação junto ao alinhamento de muro resultante.

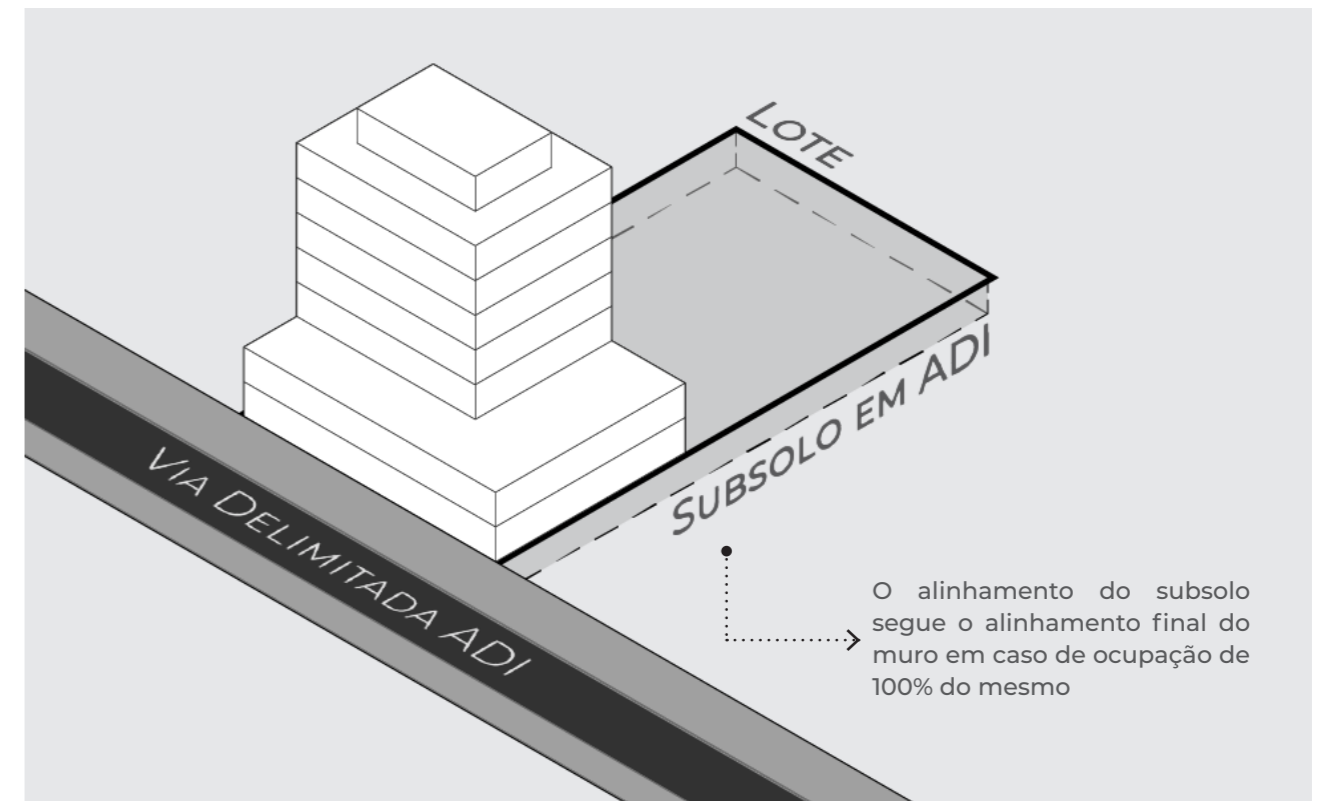
**8.1** Situação anterior



**8.2** Ampliação da calçada



**8.3** Situação final possível



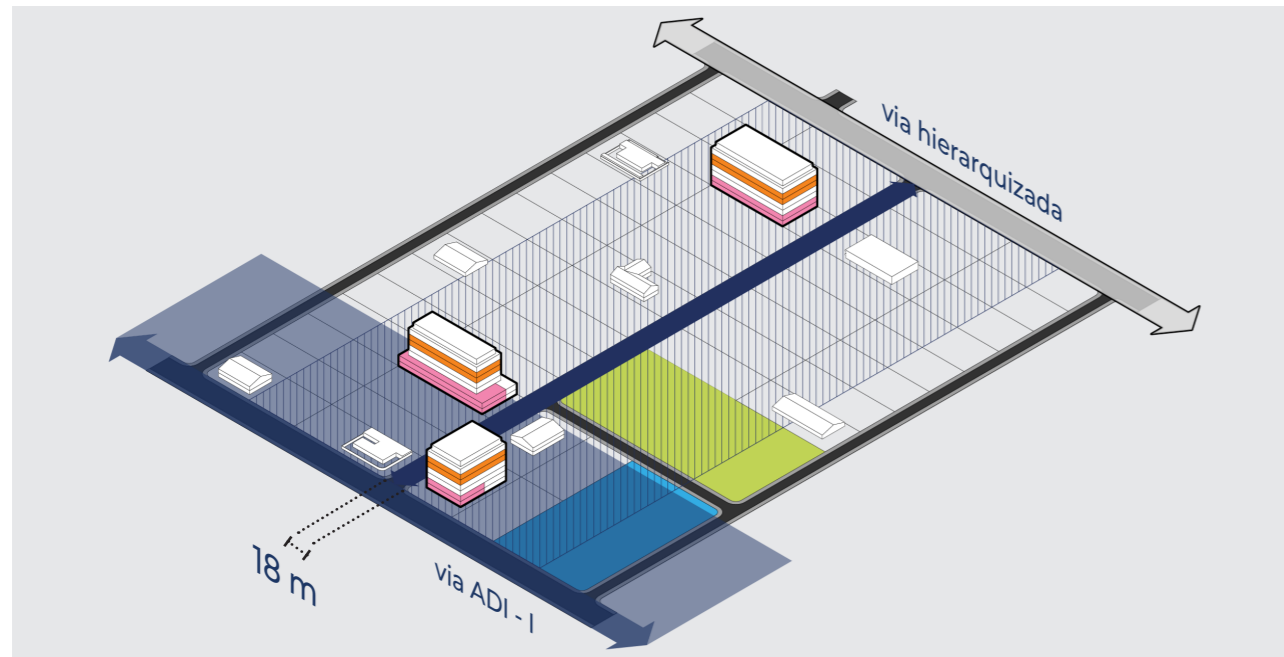


# ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO

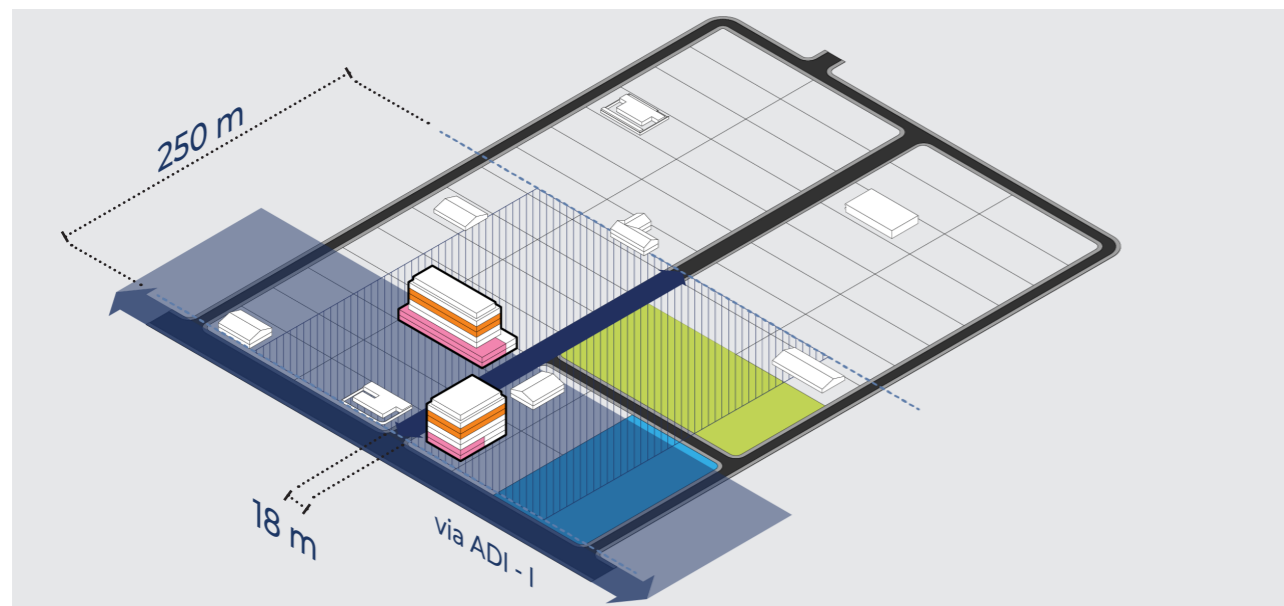
## ADI-I: LOTEAMENTOS

**09** Nos novos loteamentos serão integradas como vias incentivadas ADI-I a via principal, ou trecho desta, que tenha dimensão mínima de 18 m (dezoito metros) e que observe um dos seguintes critérios:

**9.1** Conectar duas vias hierarquizadas, classificadas como arteriais, coletoras, sub coletoras, de trânsito rápido do entorno do loteamento, sendo pelo menos uma destas incentivadas, limitado ao segmento conector; ou



**9.2** O limite de extensão de ADI-I em 250 m (duzentos e cinquenta metros) de comprimento, medido a partir da conexão com a via incentivada.





ÁREAS DE  
DESENVOLVIMENTO  
INCENTIVADO