



APLICAÇÃO DOS INCENTIVOS URBANÍSTICOS

DECRETO Nº 25.643, DE 19 DE OUTUBRO DE 2023.
CARTILHA EXPLICATIVA

Nº 01 | DEZ 2023

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





A política de incentivos é instituída pelo Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis, Lei Complementar Municipal 482/2014, alterada pela Lei Complementar 739/2023, e 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.

Este guia rápido busca elucidar os critérios de aplicação dos incentivos urbanísticos nas edificações, nos termos do Decreto Municipal nº 25.643/2023 e em observância às definições do Plano Diretor, da Lei Complementar 755 de 2023 e demais normativas pertinentes.



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

A) OS INCENTIVOS URBANÍSTICOS PREVISTOS PELO PLANO DIRETOR

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.



Sustentabilidade ambiental

Incentivos a serviços ambientais, à preservação da cobertura vegetal, ao meio ambiente e à sustentabilidade como forma de promoção do desenvolvimento ecologicamente sustentável. Os incentivos à sustentabilidade poderão estabelecer diferenciação tributária, isenções, mecanismos e instrumentos urbanísticos, em compensações de coeficientes construtivos não utilizados em áreas de valor ambiental e passíveis de transferência para setores determinados do município.



Sustentabilidade nas construções

Os empreendimentos que implantarem soluções que visem a sustentabilidade nas construções poderão beneficiar-se com acréscimo na taxa de ocupação e no coeficiente de aproveitamento. A variação do incentivo se dará mediante o grau das soluções empregadas em tecnologias construtivas ou sistemas prediais segundo diretrizes estabelecidas pelo Município.



Uso misto

Com objetivo de promover a diversificação dos usos e a vitalidade urbana, serão concedidos acréscimos aos índices urbanísticos na forma de incentivo ao Uso Misto nas macroáreas de uso urbano, observando critérios como fachada ativa, percentual de uso diverso do uso principal e fruição pública;

Arte Pública

A fim de constituir acervo de arte a céu aberto oportunizando o acesso público e gratuito à arte e à cultura e qualificando a paisagem urbana e natural do Município, os empreendimentos de caráter privado que efetivarem investimento em arte pública poderão ser beneficiados com acréscimo de 2% na taxa de ocupação, e acréscimo equivalente no coeficiente de aproveitamento;

Parcelamento do Solo na Modalidade Loteamento

Para incentivar parcelamentos em forma de loteamento, o Município poderá estabelecer, mediante lei específica, diferenciação tributária, isenções, mecanismos e instrumentos urbanísticos, além de incentivo urbanístico a ser aplicado nos lotes privados resultantes de novos loteamentos.

Áreas de Especial Interesse Social (AEIS)

São aplicáveis para habitação multifamiliar ou habitação multifamiliar com uso misto, de acordo com as categorias de renda familiar como Habitação de Baixa Renda, Habitação de Mercado Popular e Habitação de Mercado. Serão concedidos acréscimos à taxa de ocupação, número de pavimentos e coeficiente de aproveitamento. Todos os zoneamentos das macroáreas de usos urbanos poderão receber os incentivos previstos de AEIS.

Adequação de Imóveis (Retrofit)

Para incentivar a adequação de imóveis e conversão de usos, fica autorizado o município a flexibilizar os parâmetros urbanísticos com vista ao atendimento de segurança, salubridade, acessibilidade e saneamento.

Fruição Pública na Forma de Espaços Públicos e Conectividade

Para fazer jus ao incentivo, deverá ser gerada área de fruição de interesse do município e enquadrada na forma de espaços de estar e convivência nos afastamentos do lote, passagem de conexão e acesso público entre logradouros ou áreas públicas de interesse (orlas, parques, patrimônios históricos, entre outros), ou áreas nos empreendimentos que criem permeabilidade visual a partir de logradouros ou espaços de uso público a elementos da paisagem urbana de interesse público. O incentivo se dará na forma de acréscimo de potencial construtivo, podendo ser convertido em créditos de outorga onerosa ou transferência do direito de construir a serem aplicados em qualquer empreendimento

Preservação da Paisagem e do Patrimônio Cultural

Incentivos à preservação da paisagem e do patrimônio cultural a transferência do direito de construir, a redução do IPTU e de taxas administrativas e tributárias; a aplicação do direito de superfície, a flexibilização quanto à ocupação e uso do solo, a flexibilização do Código de Obras e Edificações, e desconto de outorga onerosa. Para incentivar o restauro integral de imóveis, o município poderá conceder incentivos a serem aplicados em qualquer empreendimento, considerando-se a proporcionalidade entre os valores de restauro e o potencial a ser transferido ou gerado.

Incentivo às Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI)

Com o objetivo de fomentar o desenvolvimento de centralidades urbanas, os índices urbanísticos máximos previstos na Tabela de Limites de Ocupação (Anexo F01) poderão ser excedidos, desde que sejam atendidos requisitos específicos.

As ADI estão delimitadas no Anexo H02, e são áreas vinculadas ao sistema viário (ADI-I) e áreas de desenvolvimento vinculadas a setores urbanos ampliados (ADI-II). Nas ADI, poderá ser concedido incentivo adicional para o desenvolvimento econômico, que beneficiará 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 Incentivo à Fruição Pública na Forma de Espaços Públicos e Conectividade Para fazer jus ao incentivo, deverá ser gerada área de fruição de interesse do município e enquadrada na forma de espaços de estar e convivência nos afastamentos do lote, passagem de conexão e acesso público entre logradouros ou áreas públicas de interesse (orlas, parques, patrimônios históricos, entre outros), ou áreas nos empreendimentos que criem permeabilidade visual a partir de logradouros ou espaços de uso público a elementos da paisagem urbana de interesse público.

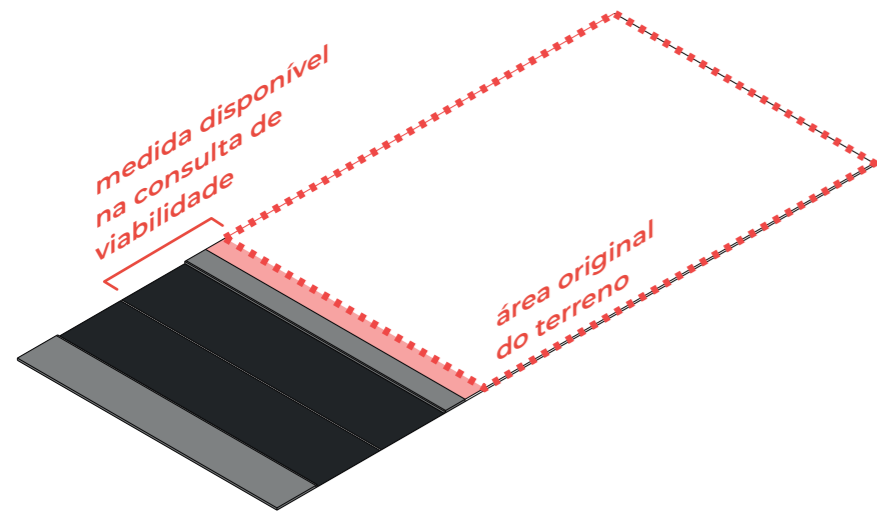
O incentivo se dará na forma de acréscimo de potencial construtivo, podendo ser convertido em créditos de outorga onerosa ou transferência do direito de construir a serem aplicados em qualquer empreendimento.



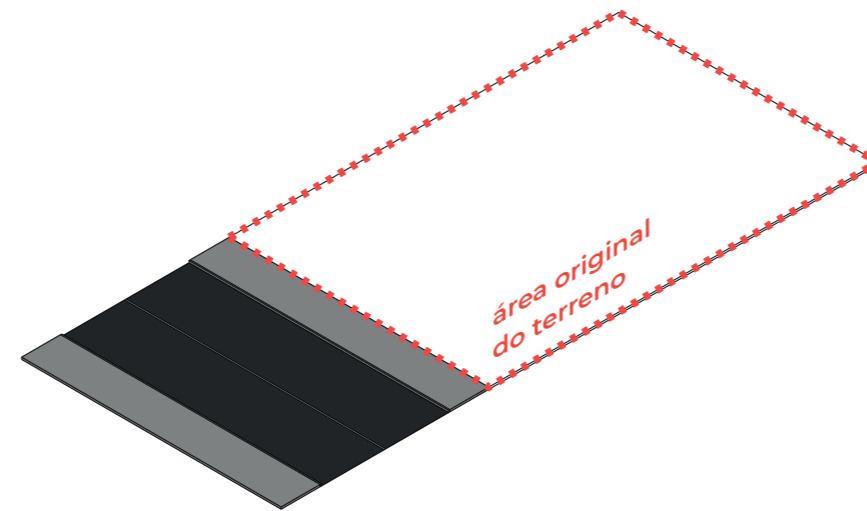
A) DETERMINANDO A VOLUMETRIA DA EDIFICAÇÃO SEM OS INCENTIVOS

A determinação da volumetria de uma edificação deve respeitar os aspectos descritos no Plano Diretor de Florianópolis (Lei Complementar 755 de 2023), dentre eles, destacam-se a verificação dos recuos viários, alinhamentos da edificação, recuos mínimos, etc.

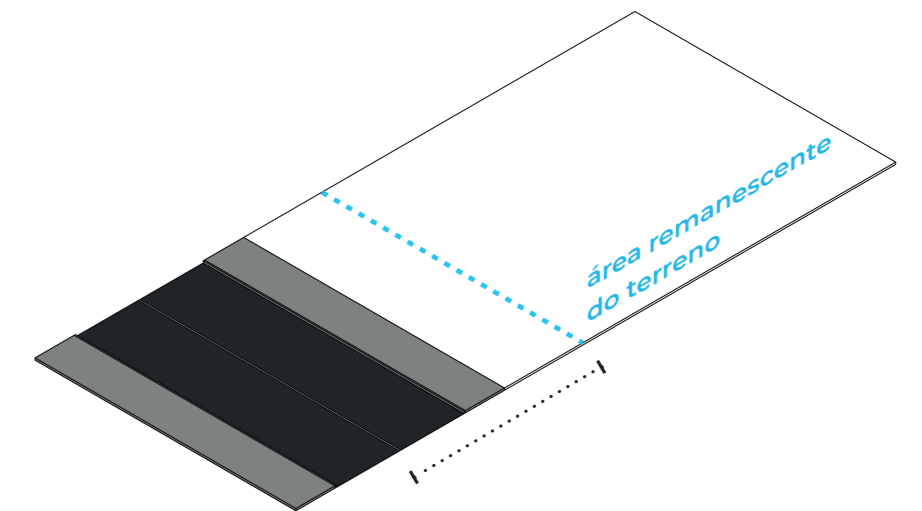
I Atingimento viário



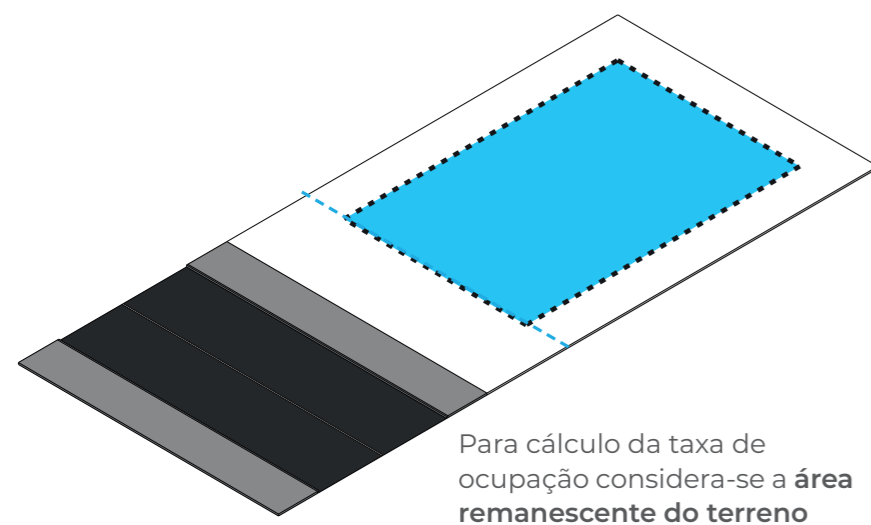
II Recuo resultante



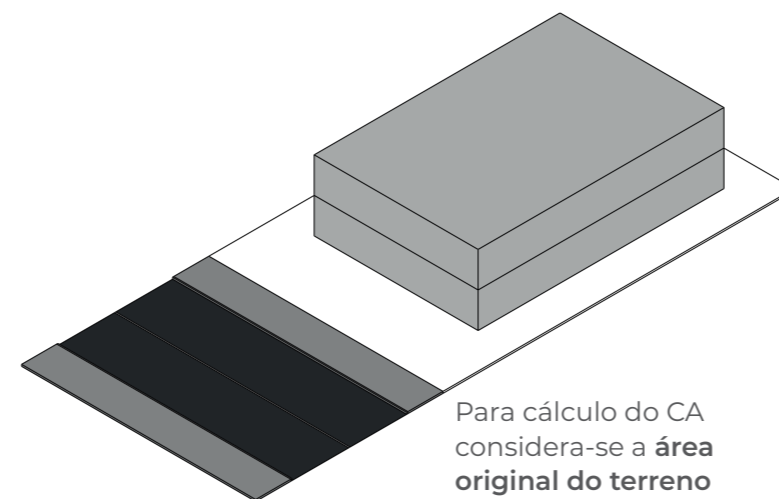
III Alinhamento da edificação



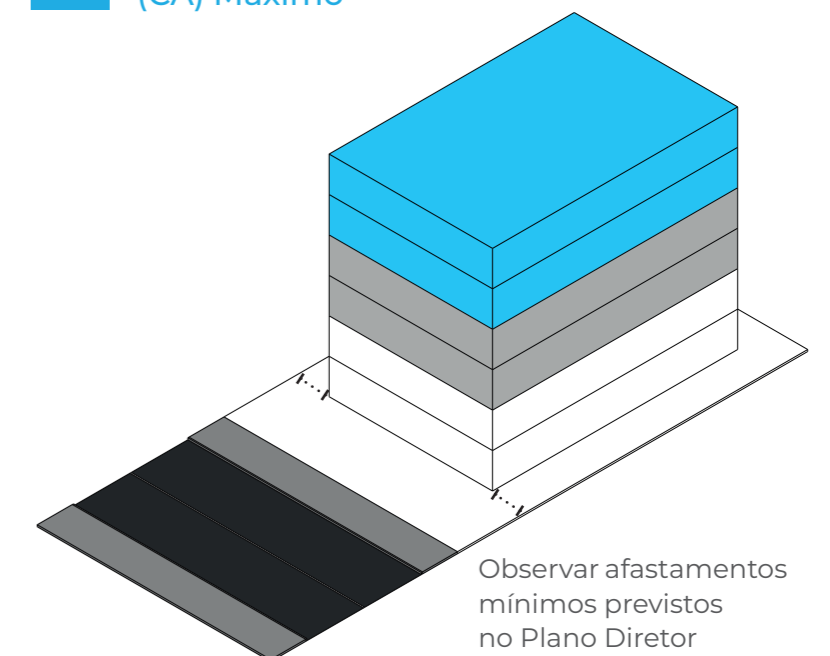
IV Taxa de ocupação



V Coeficiente de aproveitamento (CA) Básico



VI Coeficiente de aproveitamento (CA) Máximo



B) DETERMINANDO O NÚMERO DE PAVIMENTOS COM OS INCENTIVOS

A tabela de Pavimentos Adicionais da Aplicação de Incentivos, anexo único do Decreto Municipal nº 25.643, de 19 de Outubro de 2023 define o número máximo de pavimentos adicionais em caso de sobreposição dos incentivos em uma mesma edificação.

Não serão considerados no cômputo de pavimentos máximos, aqueles oriundos dos seguintes incentivos:

I - o incentivo para desenvolvimento econômico previsto no art. 295-P da Lei Complementar nº 482, de 2014;

II - o incentivo para AEIS previsto no art. 295-J da Lei Complementar nº 482, de 2014;

III - o incentivo à fruição pública previsto no art. 295-S da Lei Complementar nº 482, de 2014.

IV - o incentivo à preservação da paisagem e do patrimônio cultural previsto no art. 295-H e no art. 295-I da Lei Complementar nº 482, de 2014.

ANEXO ÚNICO DO DECRETO Nº 25.643/2023 - PAVIMENTOS ADICIONAIS DA APLICAÇÃO DE INCENTIVOS I

Pavimentos base do Zoneamento		2 a 4 pavimentos			5 a 6 pavimentos			8 pavimentos			10 pavimentos			12 pavimentos			14 pavimentos		
		Fora de ADI	Em ADI-I	Em ADI-II	Fora de ADI	Em ADI-I	Em ADI-II	Fora de ADI	Em ADI-I	Em ADI-II	Fora de ADI	Em ADI-I	Em ADI-II	Fora de ADI	Em ADI-I	Em ADI-II	Fora de ADI	Em ADI-I	Em ADI-II
Macro Área de Uso Não Urbano	UC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Macro Área de Transição	APL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	AUE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ARR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Macro Área de Uso Urbano	AMC	1	3	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	AMS	1	3	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	ARM	1	3	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	ARP	1	2	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	ATR	1	3	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	ATL	1	3	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	ZEIS	1	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ARC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Os exemplos aqui destacados serão apresentados a seguir

O nº de pavimentos base pode ser consultado no Anexo F01 - Tabela Limite de Ocupação ou na consulta de viabilidade

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
Macro Área de Uso Urbano	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

EXEMPLOS:

ARP 2.5

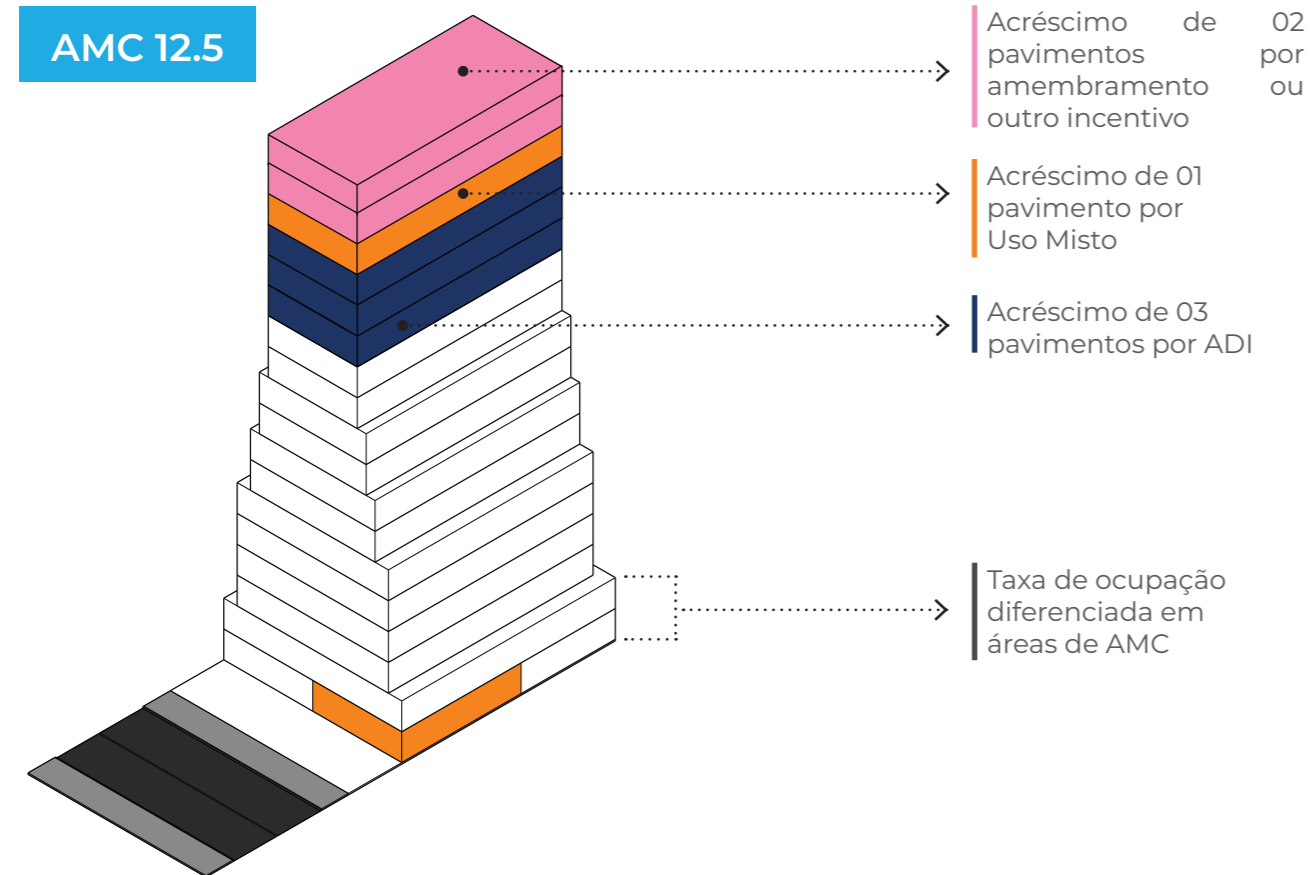
Acréscimo de 02 pavimentos por ADI

ATR 5.5

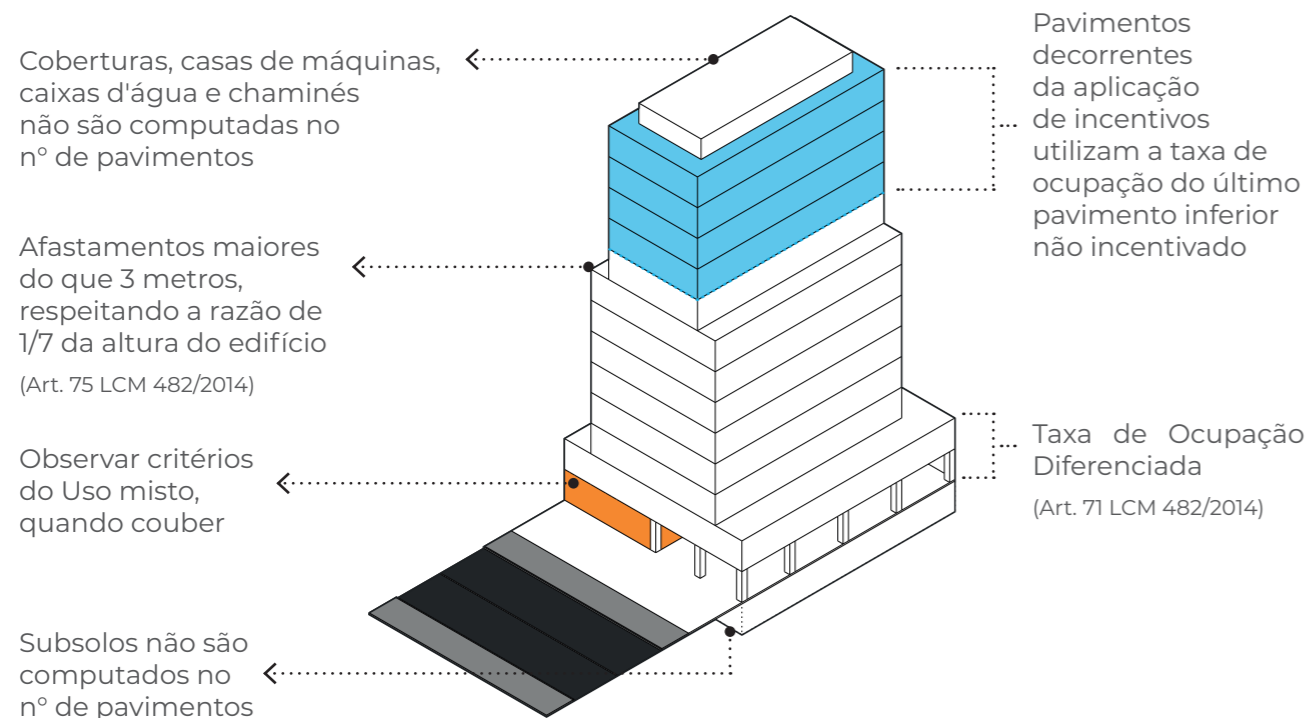
Acréscimo de 01 pavimento por Uso Misto

Acréscimo de 02 pavimentos por ADI

Os acréscimos em forma de potencial construtivo gerados pelos incentivos podem ser encontrados do artigo 295-a ao 295-T da Lei Complementar 482 de 2014.



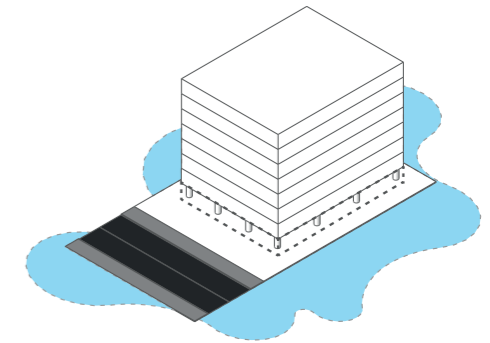
CRITÉRIOS EM DESTAQUE:



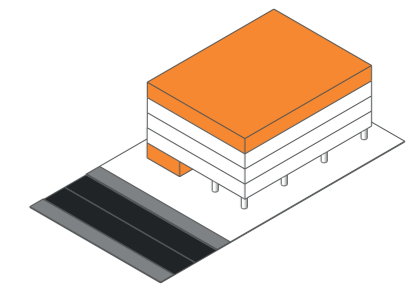
SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE PILOTIS (ART. 66-A)

O pavimento pilotis não é computável para número de pavimentos, sendo aplicável a três casos possíveis.

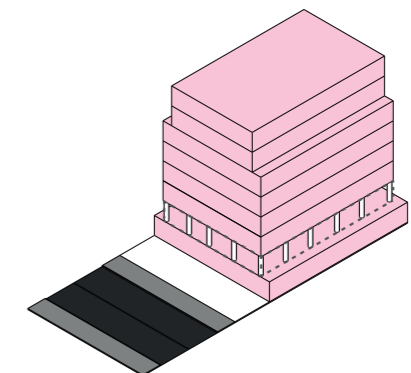
I Em substituição dos subsolos nas áreas em que não seja indicada a execução de subsolos devido a comprometimento ou risco ao lençol freático ou aquíferos, ou por ser área alagável ou inundável observando a taxa de ocupação das áreas fechadas de, no máximo, vinte por cento;



II Em edificações em zoneamentos com até três pavimentos que se utilizarem de incentivos de uso misto observando critérios específicos que limitem o afloramento de subsolo observando a taxa de ocupação das áreas fechadas de, no máximo, trinta por cento; e



III Em edificações voltadas à habitação de interesse social, com a implantação de pilotis, observando a taxa de ocupação das áreas fechadas de, no máximo, sessenta por cento.



ATENÇÃO

O pilotis não necessariamente precisa estar vinculado ao nível do terreno, porém não poderá estar localizado acima do terceiro pavimento da edificação. (INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 009/SMHDU/GAB/2023)

C) CALCULANDO A TAXA DE OCUPAÇÃO:

I - PARA EDIFICAÇÕES EM ZONEAMENTOS DE ATÉ 05 PAVIMENTOS

$$T.O. + (T.O \times INC.OODC) + INC. SUST + INC. ARTEP = T.O'$$

T.O: Taxa de ocupação original

Inc.OODC: Acréscimo de 30% e deve ser utilizado na fórmula como $TO \times 0,3$;

Inc.SusT: incentivo em sustentabilidade nas construções;

Inc.ArteP: incentivo à arte pública nos espaços públicos.

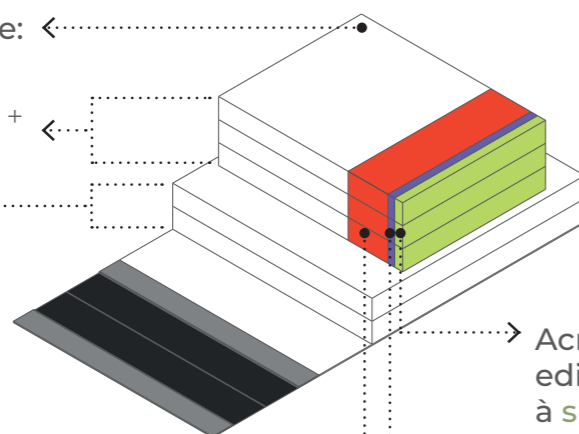
T.O': Taxa de ocupação final, após a aplicação dos incentivos, exceto para os subsolos, primeiro e segundo pavimento;

TAXA DE OCUPAÇÃO + OUTORGA ONEROSA + ARTE PÚBLICA + SUSTENTABILIDADE

T.O. original da torre: 50%

$T.O' = 50\% + 15\% + 2\% + 3\% = 70\%$

T.O. diferenciada



Acréscimo de 3% para edificações com incentivo à sustentabilidade

Acréscimo de 2% para edificações com incentivo à arte pública

Acréscimo de 15% para edificações com uso de outorga onerosa



A soma apresentada é um exemplo específico de zoneamento cuja T.O padrão é de 50%

ATENÇÃO

As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação ($TO \times 1,3$) (Art. 70-A da LCM 482 de 2014).

Independente da taxa de ocupação, os afastamentos previstos devem ser respeitados

II - PARA EDIFICAÇÕES EM ZONEAMENTOS DE 06 PAVIMENTOS OU MAIS

$$T.O. + (T.O \times INC.OODC) + (T.O \times INC.A) + (T.O \times INC.B) + INC. SUST + INC. ARTEP = T.O'$$

OU

$$(T.O \times USOM)$$

T.O: Taxa de ocupação original, conforme a Tabela F-01, cuja porcentagem é dada pela fórmula $40 - NP$, onde NP é o número de pavimentos utilizados pelo empreendimento, antes da aplicação dos incentivos.

Inc.OODC: Acréscimo de 30% e deve ser utilizado na fórmula como $TO \times 0,3$;

Inc.Usom: Acréscimo de 30% advindo da aplicação do Incentivo ao Uso Misto. Deve ser utilizado na fórmula como $TO \times 0,3$;

Inc.a e b: incentivos em TO requeridos pelo empreendimento e devem ser utilizados na fórmula da mesma maneira que o Inc.OODC (entre esses incentivos, destacam-se às AEIS, às ADI's, fruição pública, entre outros);

Inc.SusT: incentivo em sustentabilidade nas construções;

Inc.ArteP: incentivo à arte pública nos espaços públicos;

T.O': Taxa de ocupação final, após a aplicação dos incentivos, exceto para os subsolos, primeiro e segundo pavimento;

ATENÇÃO

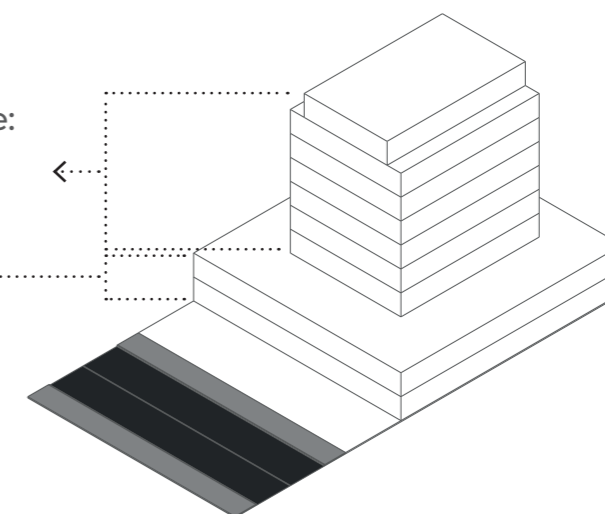
O acréscimo da Taxa de Ocupação derivada da Outorga Onerosa do Direito de Construir **não** será sobreposta ao acréscimo na Taxa de Ocupação advinda do Incentivo ao Uso Misto (Art. 70-A da LCM 482 de 2014).

T.O. original da torre:

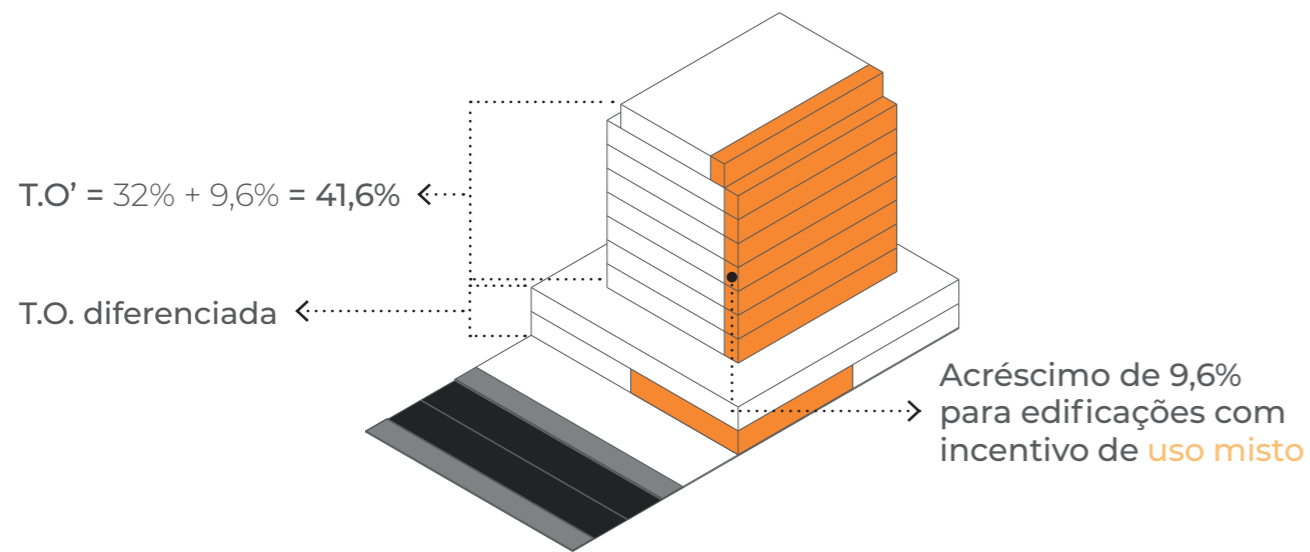
$40 - n^{\circ} \text{ pav. originais}$

$T.O. = 40 - 8 = 32\%$

T.O. diferenciada

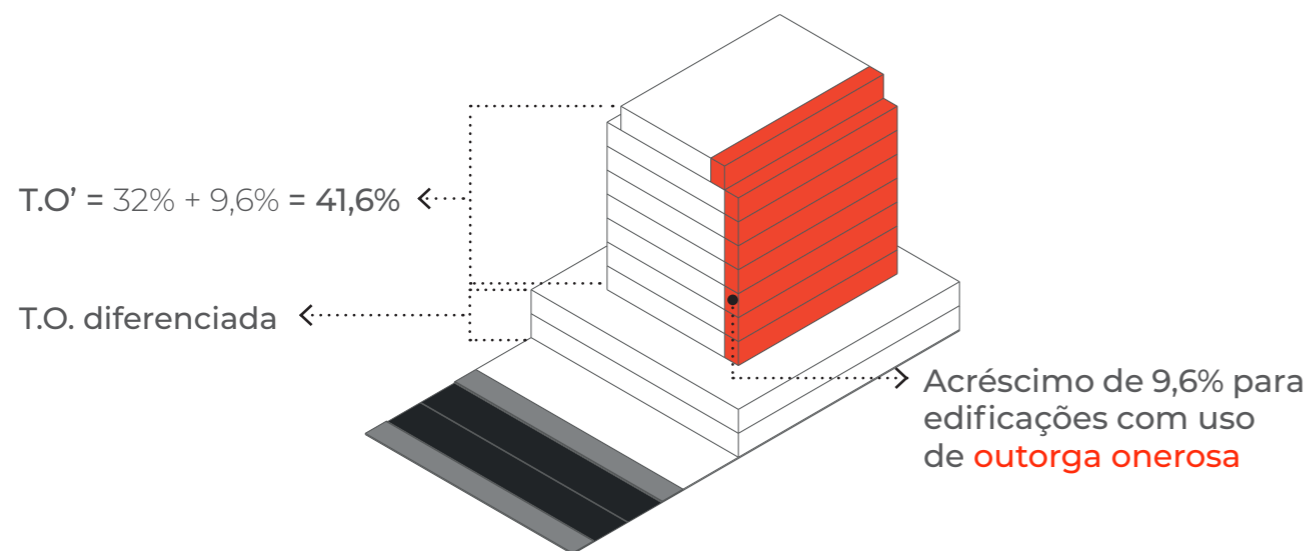


taxa de ocupação + uso misto

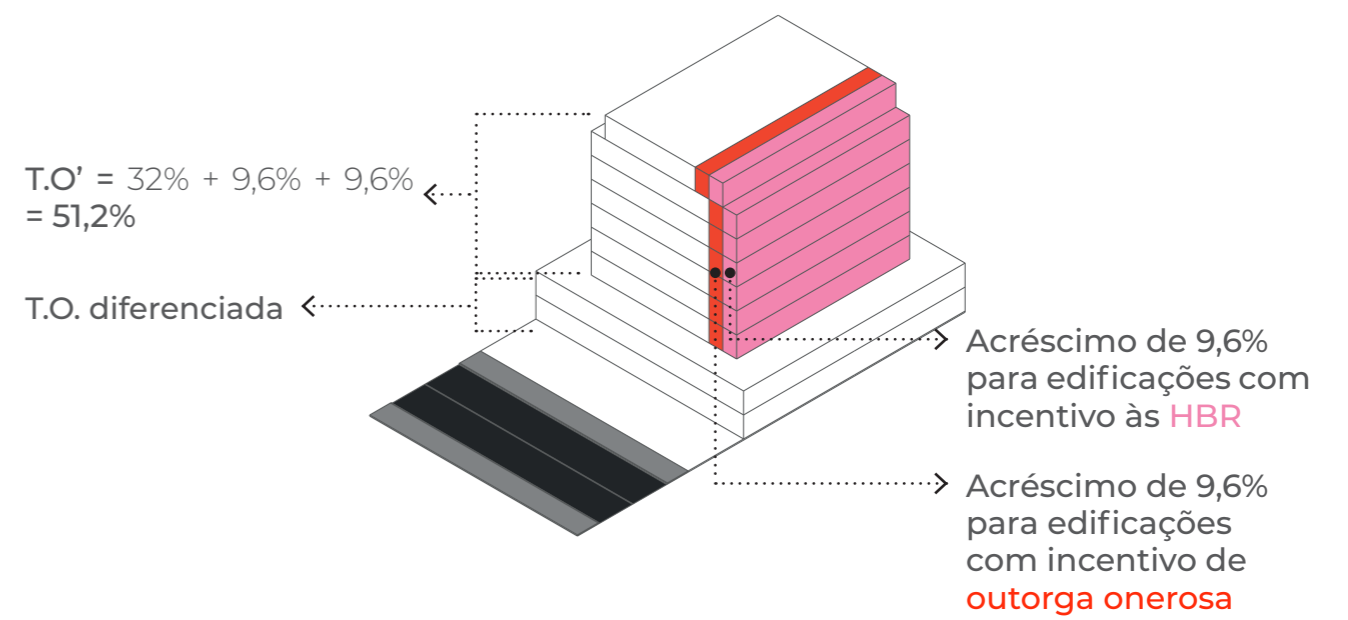


ATENÇÃO
A concessão do incentivo ao uso misto observará critérios de fachada ativa, percentual de uso diverso do uso principal e fruição pública definidos em normativa específica.

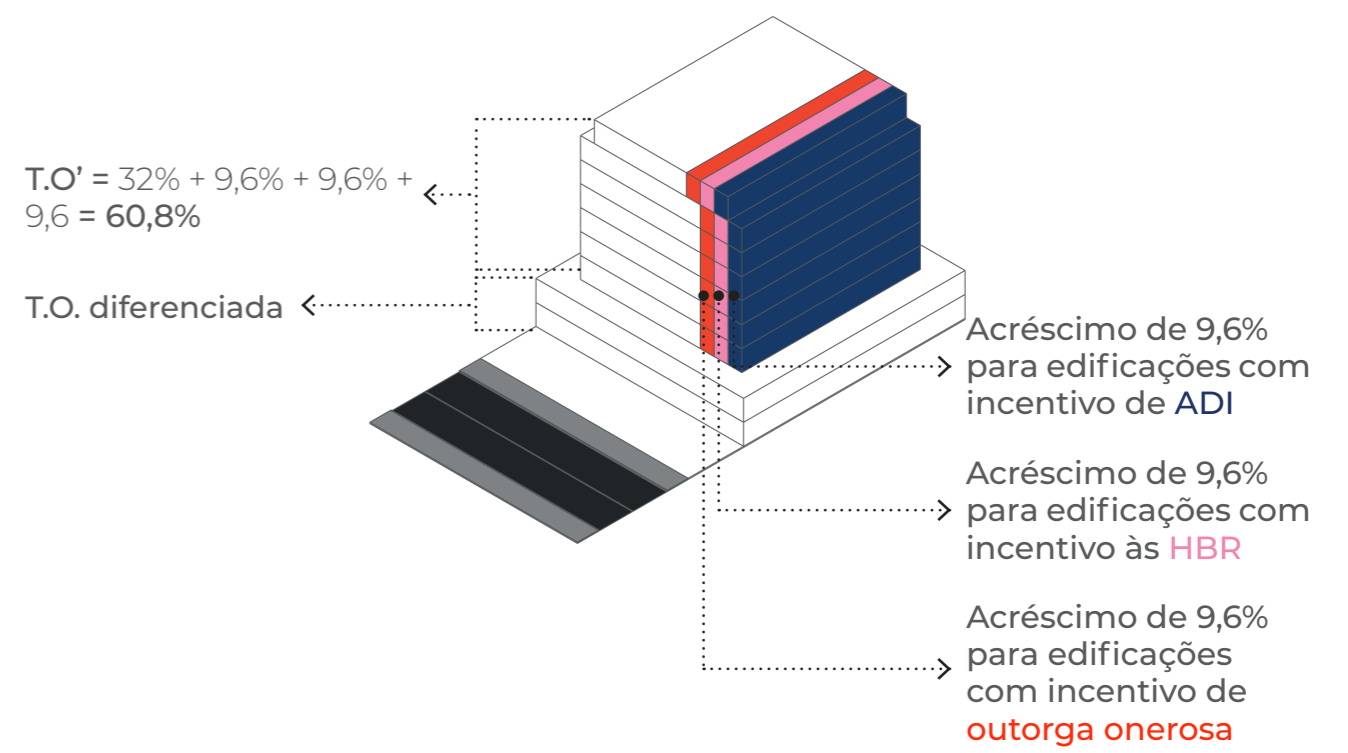
taxa de ocupação + outorga onerosa



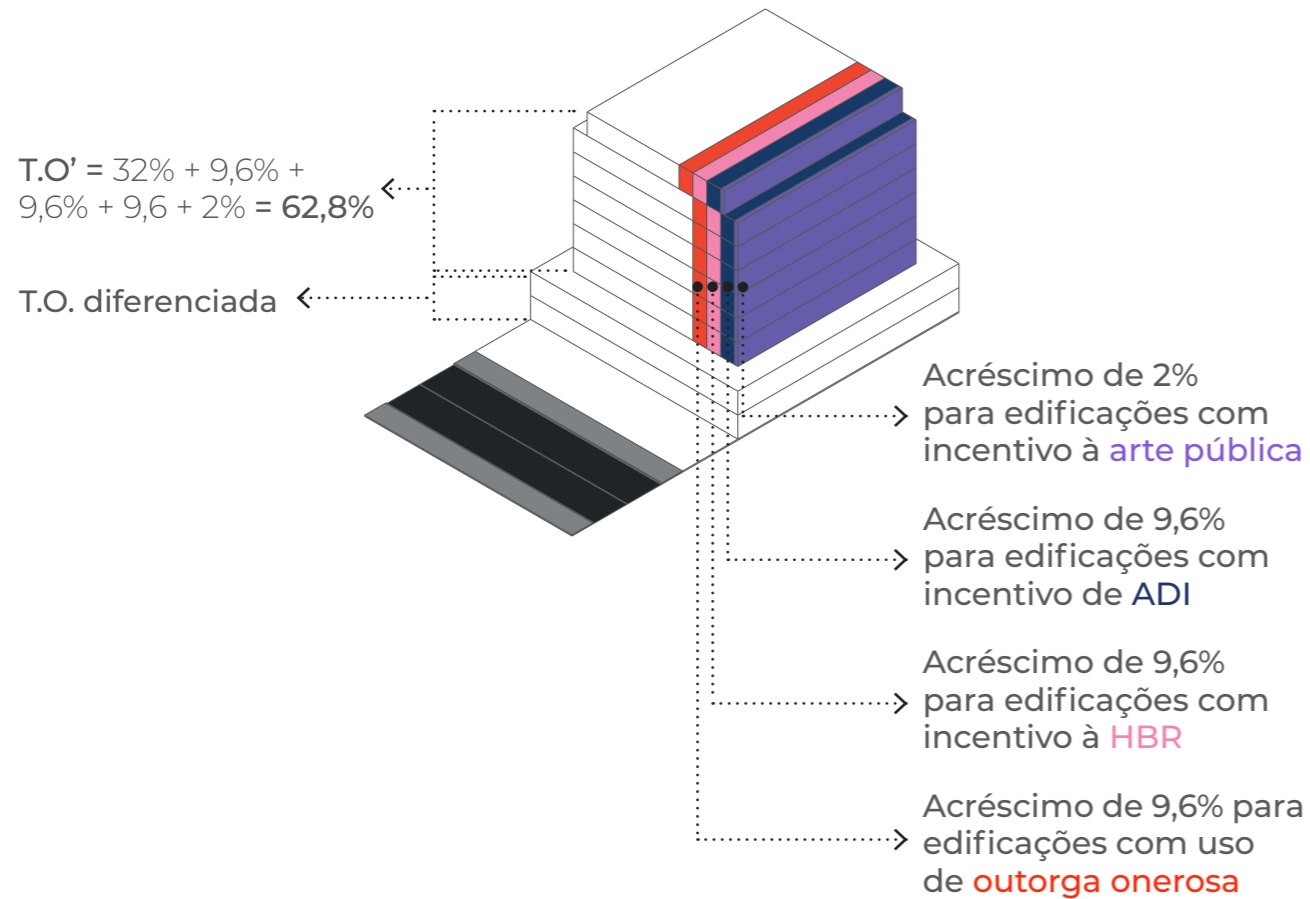
taxa de ocupação + outorga onerosa + HBR



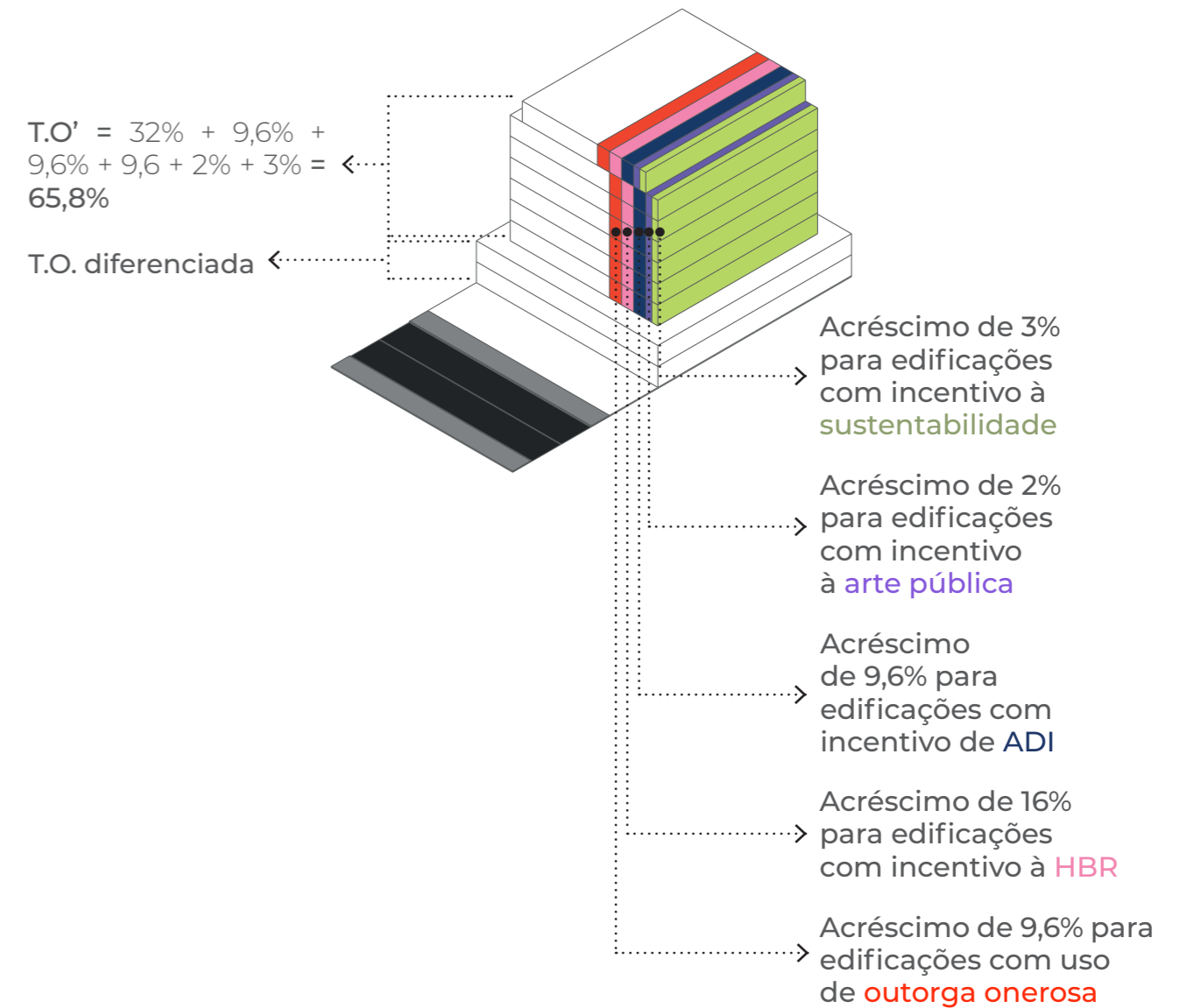
taxa de ocupação + outorga onerosa + HBR + ADI



taxa de ocupação + outorga onerosa + HBR + ADI + arte pública



TO + outorga onerosa + HBR + ADI + arte pública + sustentabilidade



SOBRE O USO DE MEZANINOS OU SOBRELOJAS

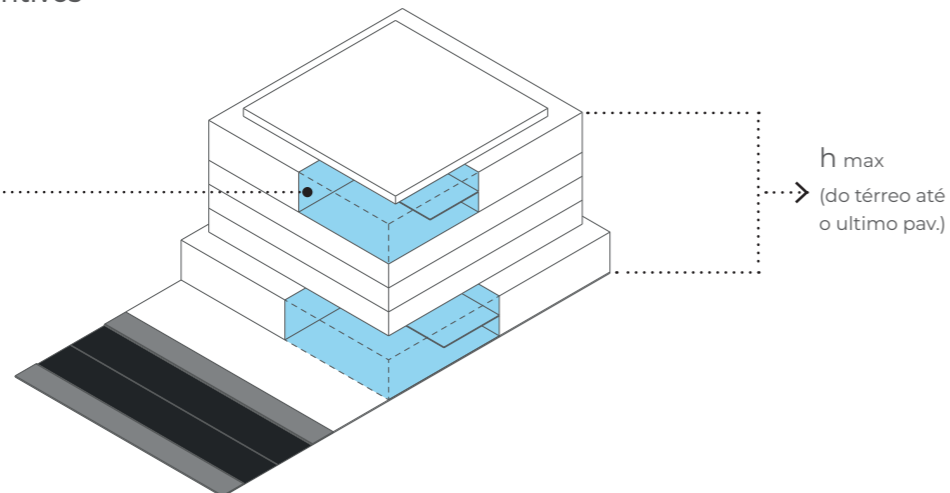
Para edificações que utilizarem pavimentos oriundos de incentivos urbanísticos, fica limitado a apenas um mezanino ou sobreloja e seu respectivo piso intermediário vinculado.

ATENÇÃO

Excetuam-se aquelas edificações que utilizarem do incentivo ao desenvolvimento econômico nos termos do art. 295-N da Lei Complementar n. 482, de 2014.

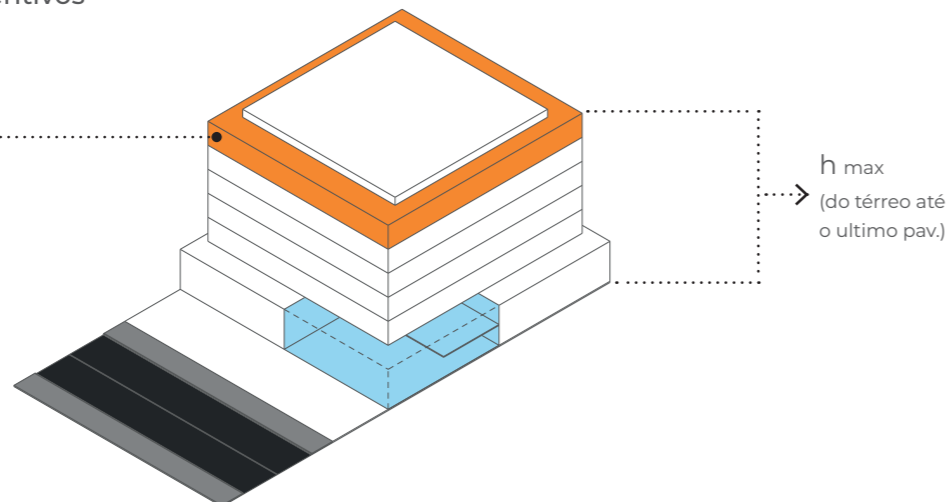
I Sem uso de incentivos

O mezanino ou a sobreloja ficam restritos ao número de pavimentos previstos pelo zoneamento



II Com uso de incentivos

Acréscimo de pavimento incentivado





APLICAÇÃO GERAL DOS INCENTIVOS