Cadernos de Planejamento e Projetos Urbanos de Florianópolis

INCENTIVO AO USO MISTO

Cartilha de Regulamentação de Incentivos Urbanísticos

1ª Edição | Jan 2024

SMPIU | IPUF

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,

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

Michel de Andrado Mittmann
Secretário Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana

Saiba mais no Portal da Rede de Planejamento

Esta cartilha esclarece e explica os critérios relativos à concessão do **Incentivo ao Uso Misto** — previsto pelo **Artigo 295-D** da Lei Municipal Complementar N°482, de 2014 alterada pela Lei Complementar N° 739 de 2023 Considerando:

- O **Artigo 291-B** da LC 482/2014 em que a concessão de incentivos fica vinculada a atendimento de critérios ou estudos específicos estabelecidos pelo poder público.
- O **Artigo 295-D** que estabelece estratégias específicas para incentivar o uso misto nas macroáreas de uso urbano.
- O **ANEXO G01 - Glossário** da LC 482/2014 que estabelece as definições de Fachada Ativa e Áreas de Fruição Pública

CRITÉRIOS

FACHADA ATIVA

Corresponde a ocupação da fachada vinculada a passeios ou áreas defruição pública, por uso não residencial.

FRUIÇÃO PÚBLICA

Uso público em área aberta localizada no pavimento térreo que amplia a oferta de espaço físico para atividades que privilegiam o pedestre.

O Incentivo poderá ser concedido nos zoneamentos ARM, ATR, AMC, AMS, ATL, ARP e ZEIS, observando os seguintes critérios:

I. Destinação de área mínima para uso diverso do uso principal em relação à área total concedida;

II. Comprimento mínimo de fachada ativa em relação à soma das fachadas da edificação voltadas para logradouro público;

III. Implantação de área de fruição pública conectada à fachada ativa.

Quando a fachada ativa estiver em contato direto com logradouros é dispensada a execução de Área de Fruição Pública.

LOCALIZAÇÃO

ARM; ATR; AMC; AMS, ATL

Para a concessão do Incentivo ao Uso Misto nesses zoneamentos o projeto deverá atender aos requisitos mínimos ilustrados no Capítulo 2, para uso principal residencial ou residencial transitório, ou no capítulo 3, para uso principal comercial.

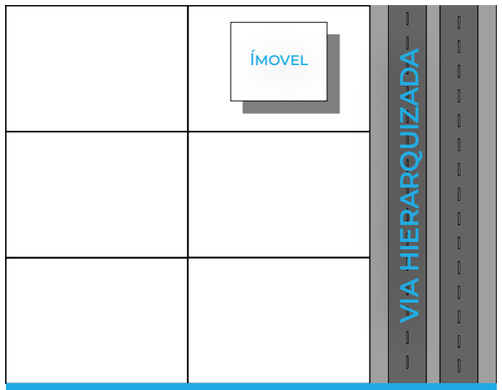
ARP; ZEIS

Já para estes zoneamentos, além de atender aos requisitos mínimos ilustrados nos Capítulos 2 e 3 o projeto deve:

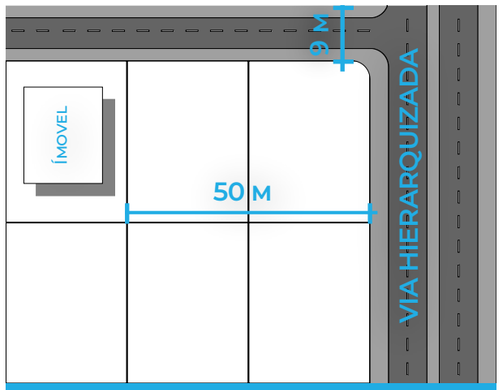
- Estar situado em ADI-I ou ADI-II ou;
- Se enquadrar em pelo menos uma das situações ilustradas a seguir em relação ao sistema viário:

Além disso, ficam definidos mais alguns critérios e convenções para determinação da concessão do Incentivo ao Uso Misto:

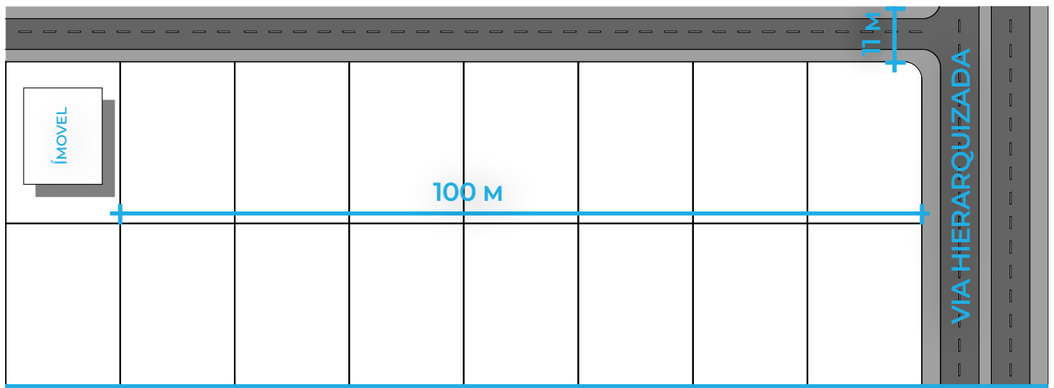
- Para o cálculo da distância máxima mencionada nas ilustrações a seguir, será considerada a interseção dos alinhamentos do imóvel da esquina entre a via hierarquizada e a via do imóvel em análise.
- Será considerada implantada a via que compreenda infraestrutura mínima de pavimentação, drenagem e calçada igual ou superior a 1,5m.



O imóvel estar situado em **Via Hierarquizada** pelo Plano Diretor, com largura atua limplantada de, no mínimo, **9m**



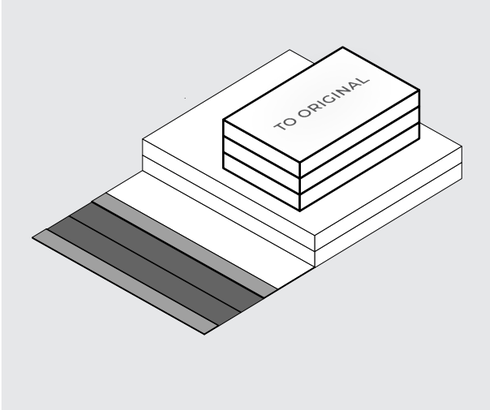
O imóvel estar situado em via conectada à **Via Hierarquizada** distante em, no máximo, **50m** da conexão e com largura atual implantadade, no mínimo, **9m** neste trecho;



O imóvel estar situado em via conectada à **Via Hierarquizada** distante em, no máximo, **100m** da conexão e com largura atual implantadade, no mínimo, **11m** neste trecho;

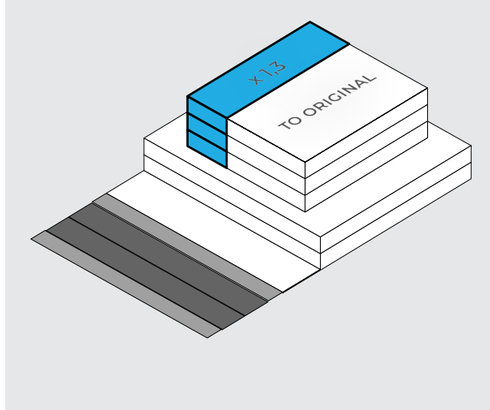
ATÉ 5 PAVIMENTOS

1 SEM INCENTIVO



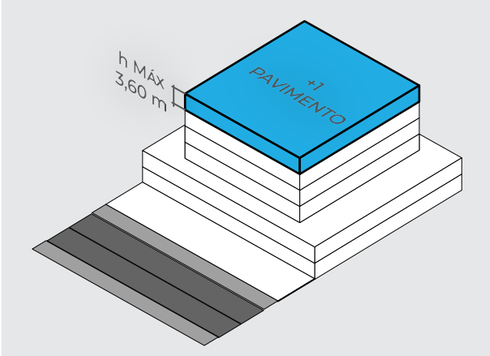
Projeto original do edifício de até 5 pavimentos, considerando os parâmetros urbanísticos originais do zoneamento onde o lote está situado.

2 TAXA DE OCUPAÇÃO X 1,3



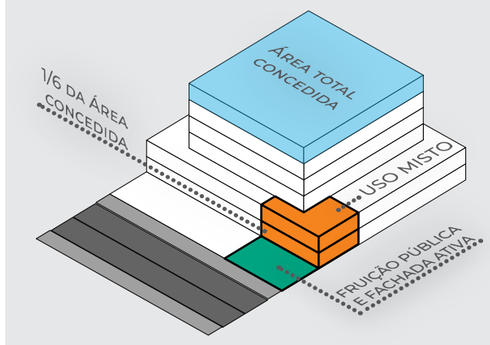
Acréscimo proporcional de até 30% na Taxa de Ocupação (TOx1,3) estabelecida para o zoneamento em questão — podendo ser utilizada em qualquer pavimento exceto os com TO diferenciada;

3 PAVIMENTO EXTRA



Acréscimo de um pavimento extra e 3,60m na altura do edifício — adicionando ao gabarito previsto no Plano Diretor para o zoneamento em questão.

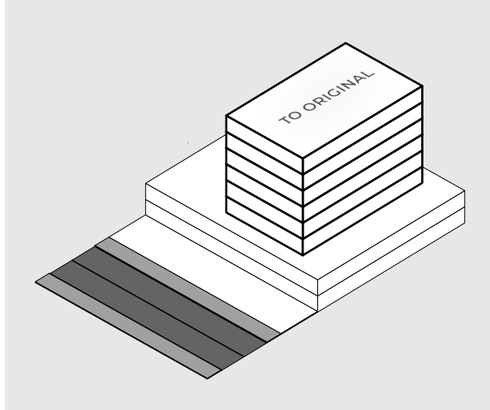
4 ÁREA DE USO MISTO



Destinar ao uso diferencial área mínima igual a ⅙ da área total concedida (nunca inferior a 25 m). É nescessário também atender aos critérios de Fachada Ativa e Fruição Pública detalhados nas páginas 4 e 5

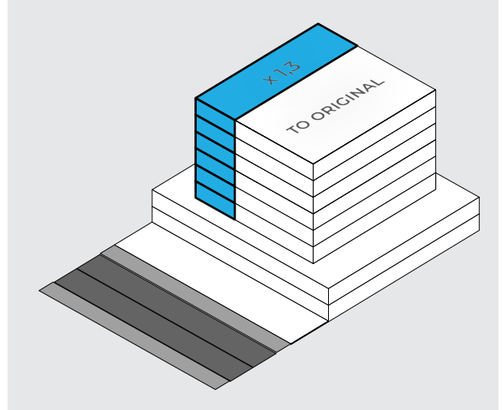
6 OU MAIS PAVIMENTOS

1 SEM INCENTIVO



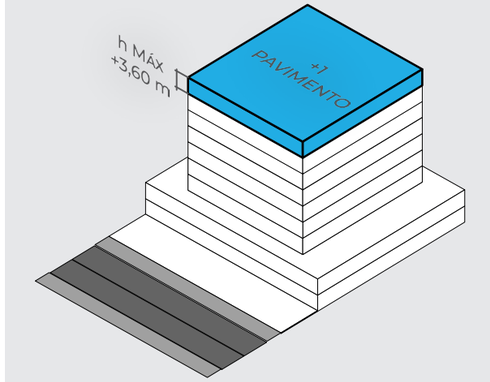
Projeto original do edifício de 6 ou mais pavimentos, considerando os parâmetros urbanísticos originais do zoneamento onde o lote está situado.

2 TAXA DE OCUPAÇÃO X 1,3



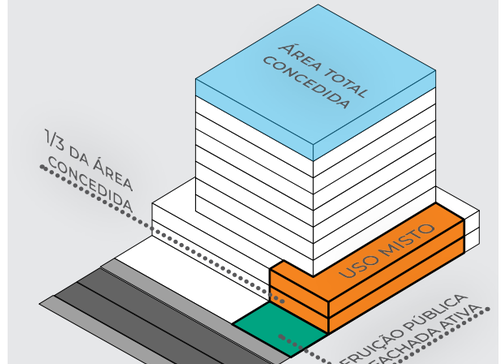
Acréscimo proporcional de até 30% na Taxa de Ocupação (TOx1,3) estabelecida para o zoneamento em questão — podendo ser utilizada em qualquer pavimento exceto os com TO diferenciada;

3 PAVIMENTO EXTRA



Acréscimo de um pavimento extra e 3,60m na altura do edifício — adicionando ao gabarito previsto no Plano Diretor para o zoneamento em questão.

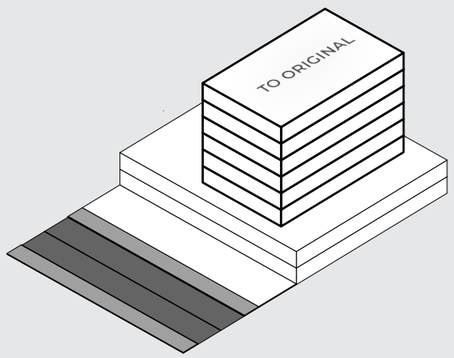
4 ÁREA DE USO MISTO



Destinar ao uso diferencial área mínima igual a ⅓ da área total concedida (nunca inferior a 25 m). É nescessário também atender aos critérios de Fachada Ativa e Fruição Pública detalhados nas páginas 4 e 5

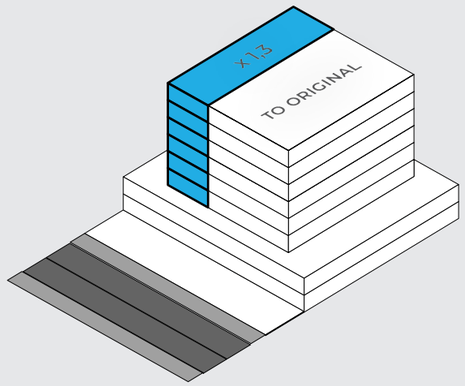
USO PRINCIPAL COMERCIAL

1 SEM INCENTIVO



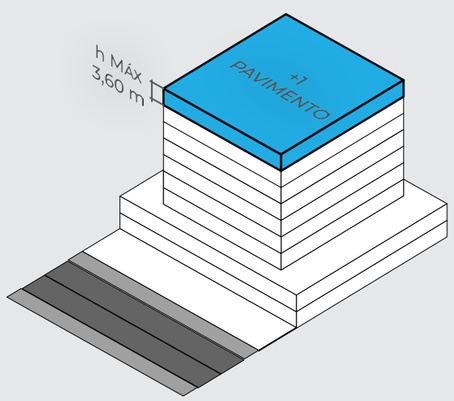
Projeto original de edificação de uso principal comercial ou de serviços, considerando os parâmetros urbanísticos originais do zoneamento onde o lote está situado.

2 TAXA DE OCUPAÇÃO X 1,3



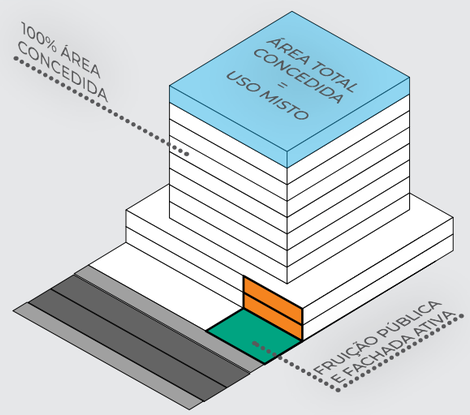
Acréscimo proporcional de até 30% na Taxa de Ocupação (TOx1,3) estabelecida para o zoneamento em questão — podendo ser utilizada em qualquer pavimento exceto os com TO diferenciada;

3 PAVIMENTO EXTRA



Acréscimo de um pavimento extra e 3,60m na altura do edifício — adicionando ao gabarito previsto no Plano Diretor para o zoneamento em questão.

4 ÁREA DE USO MISTO



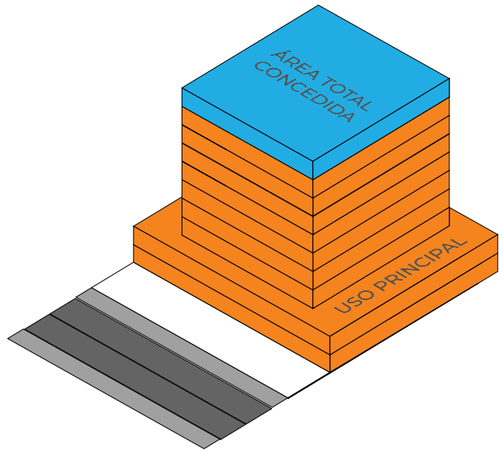
Destinar ao uso residencial área mínima igual a 100% da área total concedida. É nescessário também atender aos critérios de Fachada Ativa e Fruição Pública detalhados nas páginas 4 e 5

CONVENÇÕES E EXCEÇÕES

Ficam estabelecidos outros critérios, regras e exceções para melhor compreensão e entendimento do processo de consessão do Incentivo ao Uso Misto:

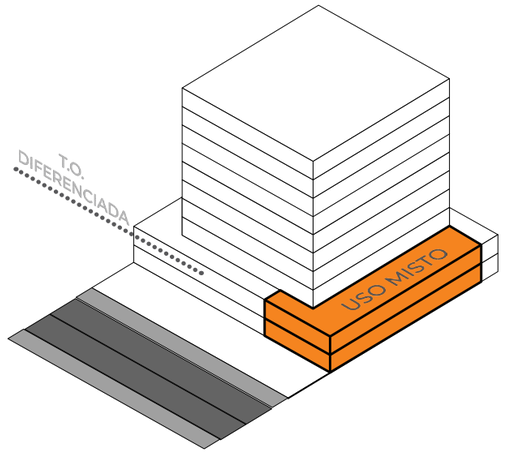
Uso Principal

Considera-se uso principal o uso majoritário da edificação em termos de área construída computável.



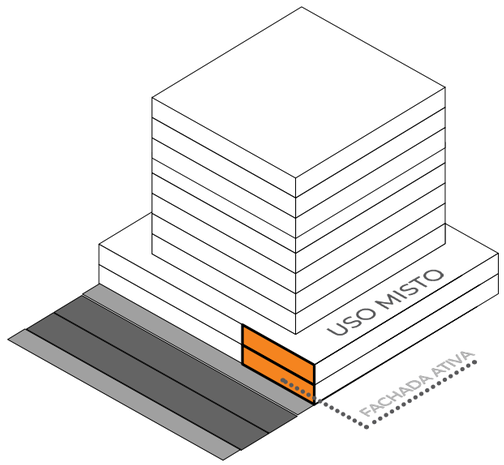
T.O. DIFERENCIADA

As áreas destinadas a comércio e/ou serviço derivadas do Incentivo ao Uso Misto poderão ser incluídas no cálculo para obtenção da Taxa de Ocupação Diferenciada (Lei Comp. n. 482/2014)



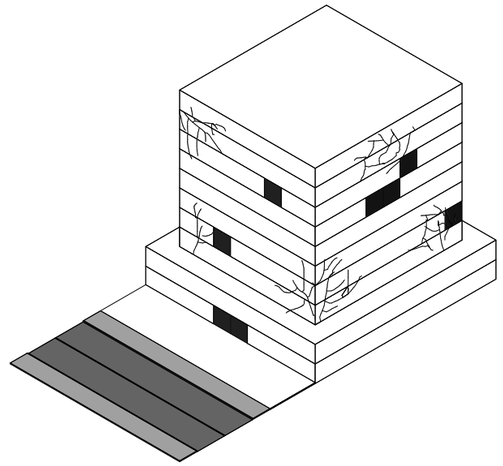
Fachada Ativa

Quando a Fachada Ativa estiver diretamente vinculada ao logradouro, fica dispensada a área de fruição pública.



RETROFIT

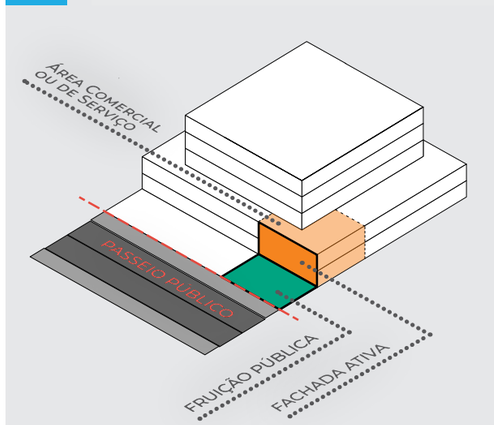
Excetua a condição de fruição quando o incentivo ao uso misto ocorrer em Retrofit — o qual obedecerá critérios e regulamentação própria.



FACHADA ATIVA E FRUIÇÃO PÚBLICA

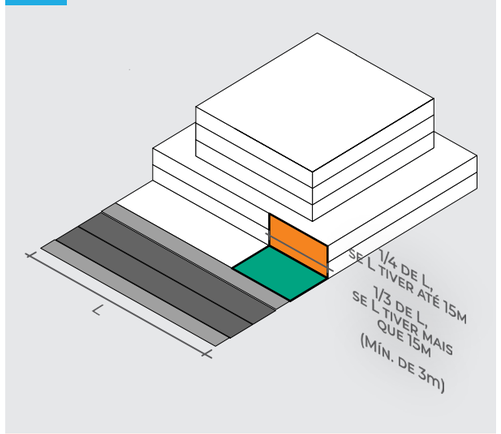
FACHADA ATIVA

1 RELAÇÃO COM O PASSEIO



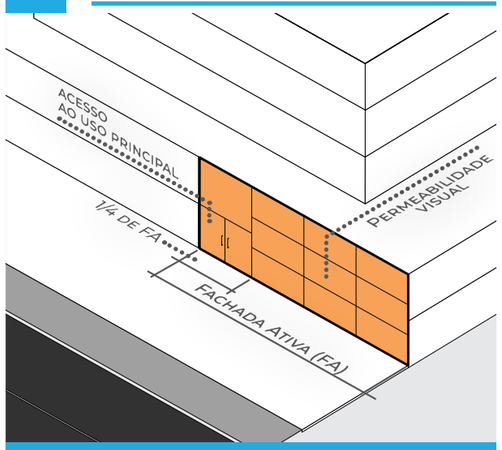
Considera-se **Fachada Ativa** a ocupação da fachada vinculada a passeios ou áreas de fruição pública, por **uso comercial ou de serviço**. Deve possuir 50% de permeabilidade visual e acessos entre o interior da área e o exterior da edificação.

2 LARGURA DE FACHADA ATIVA



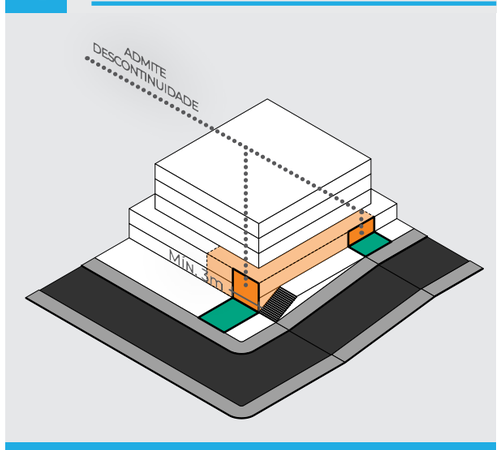
Em lotes de até 15m de testada (L), a **Fachada Ativa** deve ser de no mínimo ¼ de "L". Já em lotes onde "L" é maior que 15m, a proporção deve ser de ⅓ de "L". Em ambos os casos, a largura da fachada ativa nunca poderá ser menor que 3m.

3 ACESSO AO USO PRINCIPAL

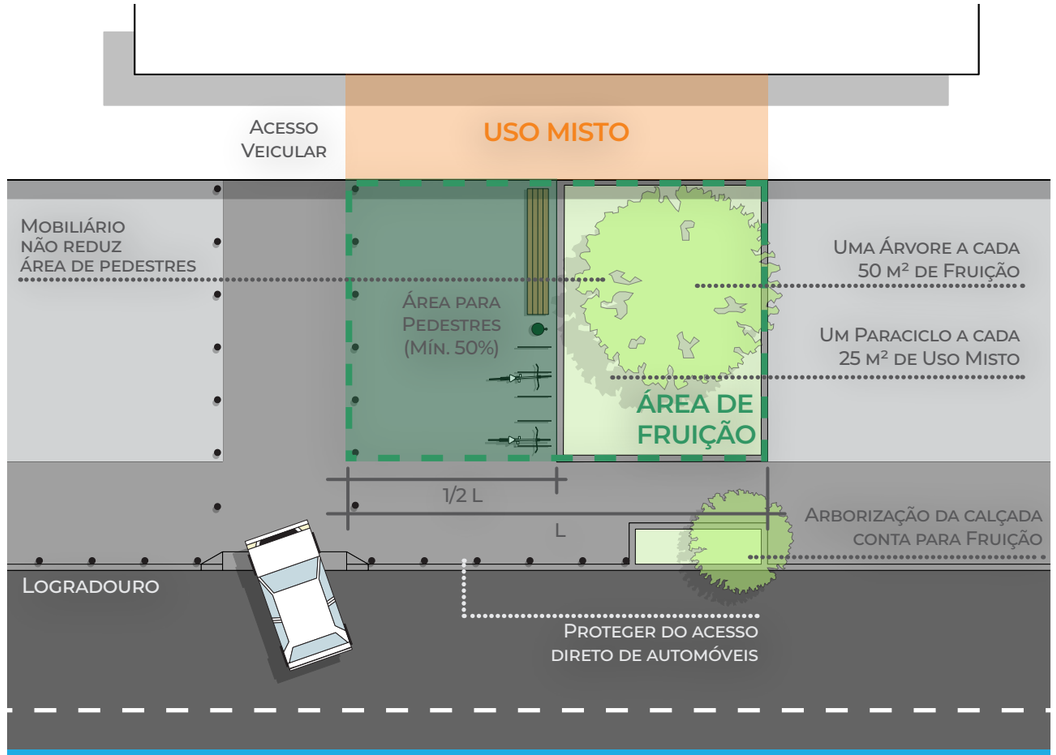


Acessos de pedestres ao uso principal serão considerados Fachada Ativa, desde que alinhados ao uso diverso. Podem ter proporção máxima de ¼ do comprimento total de Fachada Ativa (FA).

4 DESCONTINUIDADE



A Fachada Ativa e a Área de Fruição Pública poderão ocorrer em qualquer pavimento, **adimitindo descontinuidade** — desde que respeitadas as demais regras aqui citadas.



FRUIÇÃO PÚBLICA

1 Conectar a área para o uso do pedestre com o passeio público em no mínimo 50%, com largura nunca inferior a 2 metros. Preferencialmente, usar a mesma pavimentação, reforçando o caráter público da **Área de Fruição**.

2 Reservar no mínimo 50% da área de Fruição Pública para **uso dos pedestres**. Deve ser pisoteável, não podendo ser ocupada por mobiliário urbano, paisagismo ou outras infraestruturas.

3 Deverá ser **qualificada** com a implantação de **mobiliários urbanos**, tais como bancos e mesas; **arborização** — na proporção de uma árvore a cada 50m² de Fruição Pública; e **Paraciclos**, sendo um a cada 25m² de área de Uso Misto.

4 Proteger do acesso direto de automóveis utilizando, junto ao meio-fio, de barreira composta por ao menos um dos seguintes itens: vegetação; balizadores metálicos; área de estacionamento paralelo a via; paraciclos; mobiliário urbano.

⚠ ATENÇÃO

A Área de Fruição Pública aqui explicada está vinculada à Fachada Ativa — sendo ambos pré-requisitos para que se receba o **Incentivo ao Uso Misto**. Não está, de forma alguma, relacionada ao **Incentivo à Fruição Pública** — um processo e incentivo que funciona independentemente desta cartilha.

PLANO DIRETOR
FLORIANÓPOLIS

INCENTIVO AO USO MISTO

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS
SMPIU | IPUF