



## CÁLCULO E OCUPAÇÃO DOS AFASTAMENTOS (ART. 73-A) – IN 007/SMHDU/GAB/2023

**Art. 1º.** Os elementos autorizados sobre as áreas de afastamento frontal são aqueles descritos no art. 73-A, suplantando o art § 1º do art.73;

**Art. 2º.** Será permitida a instalação de central de gás na área relativa ao afastamento frontal, limitada a sua altura máxima em 2,10 m acima do nível do passeio;

**Art. 3º.** Em edificações de uso multifamiliar e comercial, são permitidos muros de até 2,10 m de altura a partir do nível do passeio destinados à instalação de medidores de energia no afastamento frontal obrigatório, desde que perpendiculares ao alinhamento frontal dos lotes.

**Art. 4º.** Na área de afastamento frontal das edificações residenciais com até dois pavimentos quando implantadas em terrenos que não permitam a execução de rampa de acesso com declividade de até 20%, poderá ser implantada garagem ou estacionamento com capacidade máxima para dois veículos, devendo, entretanto, resultar encravada em no mínimo dois terços de seu volume e permitir a continuidade do passeio para pedestres ao longo da testada do imóvel.

### DOS ELEMENTOS ARQUITETÔNICOS DE FACHADA

**Art. 5º.** São admitidos elementos arquitetônicos de fachada e seus sistemas de fixação, sendo permitidos nas áreas de afastamento, desde que atendam às seguintes condições:

- I - sejam construídos inteiramente dentro dos limites do lote;
- II - formem molduras ou motivos arquitetônicos e não constituam área utilizável;
- III - não configurem elementos estruturais da edificação;
- IV - não constituam obstáculos à circulação de pedestres junto à fachada da edificação, mantendo uma altura mínima livre de 2,20 m para circulação, neste caso;

**Parágrafo Único.** A projeção é calculada a partir da fachada, desconsiderando-se os elementos em balanço;

### DO ACESSO COBERTO

**Art. 6º.** Os acessos cobertos para acesso de pedestres serão permitidos na parte frontal às entradas de edificações, exceto em residências unifamiliares, devendo:

- I - observar passagem livre de altura não inferior a 2,20 m;
- II - ter largura máxima de 1/3 da testada do lote, limitada a 6,00 m de largura;
- III - ser construídos inteiramente dentro dos limites do lote;
- IV - ser construídos em estrutura metálica ou similar removível.

§ 1º Nos casos de prédios localizados em áreas de preservação cultural, a instalação de acessos cobertos estará sujeita ao exame do órgão competente.

§ 2º Os acessos cobertos não poderão ser utilizados como garagem.

## PLANO DIRETOR 2023

**Art. 73-A** Os elementos que incidirem sobre as áreas de afastamento frontal serão dispostos em norma específica.

**Parágrafo único.** Ficam autorizados, sem prejuízo daqueles dispostos em norma específica e das demais regras aplicáveis, os seguintes elementos:

- I - marquises e beirais em balanço com projeção máxima de até 3,00m;
- II - áreas construídas em balanço de, no máximo, 1,20 m de profundidade;
- III - elementos arquitetônicos de fachada e seus sistemas de fixação com até 80cm de profundidade;
- IV - equipamentos de ar-condicionado com até 1,20m de profundidade e seus elementos de fixação e cobertura;
- V - central de gás;
- VI - guaritas, desde que possuam no máximo 1 pavimento e área total construída não superior a 7,50m<sup>2</sup>;
- VII - acessos cobertos na parte frontal às entradas de edificações, exceto em residencial unifamiliar, desde que sua largura não ultrapasse 1/3 da largura da testada do lote e que sejam construídos inteiramente dentro dos limites do lote com estrutura metálica ou similar removível;
- VIII - pórticos nos acessos de pedestres e veículos com profundidade máxima de 1,00m;
- IX - aterros, elementos opacos de vedação, pisos, piscinas, desde que tenham até 1,20m de altura em relação ao nível natural do terreno.



## PÓRTICOS

**Art. 7º.** Fica definido como pórtico o elemento arquitetônico de demarcação de acesso de pedestres e/ou veículos ao interior dos lotes.

**Art. 8º.** Ficam permitidos os pórticos sobre as áreas de afastamento frontal, desde que atendam às seguintes condições:

I - possibilitem a entrada de veículos de mudanças, de bombeiros e dos demais usos emergenciais em atividades de grande porte que reúnam público, tais como: hospitais, centros comerciais, de serviços e de lazer, universidades, indústrias, estádios, ginásios cobertos, centros de convenções, clubes, loteamentos, condomínios residenciais unifamiliares, condomínios residenciais multifamiliares e/ou outros usos similares, devendo obedecer às disposições vigentes derivadas de análise técnica competente.

II - em edificações residenciais unifamiliares a altura máxima será de 3,00 m;

III - ser construído inteiramente dentro dos limites do lote.

**Parágrafo único.** Nos casos de prédios localizados em áreas de preservação cultural, a instalação de pórticos estará sujeita ao exame do órgão competente.

## ALTURA DOS MUROS

**Art. 9º.** Nos afastamentos frontais, os muros e elementos opacos de vedação dos terrenos não poderão se elevar a mais de 1,20 m de altura, em relação ao perfil natural do terreno.

§ 1º Os gradis, elementos de vedação vazados e/ou transparentes poderão se elevar até 3,00 m de altura em relação ao nível natural do terreno, complementando ou não os muros de vedação.

§ 2º Os portões opacos no acesso de veículos poderão ter, no máximo, 2,00 m de altura em relação ao nível final do terreno, podendo ser complementados por gradis, elementos de vedação vazados e/ou transparentes até a altura total de 3,00 m.

§ 2º Nas vias panorâmicas, o fechamento de terrenos deverá atender aos critérios técnicos a serem regulamentados pelo órgão de planejamento.

**Art. 10.** Os muros de divisas laterais fora da faixa de afastamento obrigatório para logradouros e os muros das divisas de fundos poderão ter, no máximo, 2,00m de altura em relação ao nível final do terreno, podendo ser complementados por gradis, elementos de vedação vazados e/ou transparentes até a altura total de 3,00 m.

**Art. 73-A** Os elementos que incidirem sobre as áreas de afastamento frontal serão dispostos em norma específica.

**Parágrafo único.** Ficam autorizados, sem prejuízo daqueles dispostos em norma específica e das demais regras aplicáveis, os seguintes elementos:

I - marquises e beirais em balanço com projeção máxima de até 3,00m;

II - áreas construídas em balanço de, no máximo, 1,20 m de profundidade;

III - elementos arquitetônicos de fachada e seus sistemas de fixação com até 80cm de profundidade;

IV - equipamentos de ar-condicionado com até 1,20m de profundidade e seus elementos de fixação e cobrimento;

V - central de gás;

VI - guaritas, desde que possuam no máximo 1 pavimento e área total construída não superior a 7,50m<sup>2</sup>;

VII - acessos cobertos na parte frontal às entradas de edificações, exceto em residencial unifamiliar, desde que sua largura não ultrapasse 1/3 da largura da testada do lote e que sejam construídos inteiramente dentro dos limites do lote com estrutura metálica ou similar removível;

VIII - pórticos nos acessos de pedestres e veículos com profundidade máxima de 1,00m;

IX - aterros, elementos opacos de vedação, pisos, piscinas, desde que tenham até 1,20m de altura em relação ao nível natural do terreno.



**AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS –  
IN 007/SMHDU/GAB/2023**

**Art. 11.** Deve ser considerado o perímetro do lote remanescente para a determinação do limite de ausência de afastamentos laterais e de fundos disposta no art. 74 do Plano Diretor.

**Art. 12.** As edículas não serão consideradas no cálculo do limite de ausência de afastamentos laterais e de fundos disposta no art. 74 do Plano Diretor.

**Art. 13.** Os elementos permitidos nos afastamentos laterais e de fundos, descritos no art. 75-A do Plano Diretor são admissíveis também no afastamento entre edificações de um mesmo terreno.

**Parágrafo único.** Sacadas em balanço no afastamento entre edificações deverão observar sempre o afastamento mínimo de 1,50 m.

**Art. 14.** No afastamento em relação ao limite de praia, disposto no art. 75-B do Plano Diretor, não se aplicam os incisos V e IV do art. 75-A.

## PLANO DIRETOR 2023

**Art. 74** Os afastamentos laterais e de fundos deverão ser de no mínimo 1,50m em edificações cuja altura de fachada seja de até 9,50m medido no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica.

**§1º** Será admitida a ausência de afastamentos laterais e fundos em até 1/4 do perímetro do lote.

**§2º** A dispensa dos afastamentos não se aplica aos terrenos confrontantes com orla marítima, lacustre, lagunar ou fluvial e situadas em Macro Áreas de Transição.

**Art. 75.** Os afastamentos laterais e de fundos deverão ser de no mínimo 3,00m em edificações com altura da fachada superior a 9,50m, considerando o nível natural da respectiva fachada, respeitando o mínimo de 1/7 da altura da fachada.

**§ 1º.** Os afastamentos laterais e de fundos poderão variar conforme a altura da fachada calculada para cada face da edificação, admitindo-se escalonamento em seções.

**§ 2º.** Os pavimentos decorrentes de aplicação de incentivos obedecerão os afastamentos do pavimento inferior.

**Art. 75-A** Os elementos que incidirem sobre as áreas dos afastamentos laterais e de fundos serão dispostos em norma específica.

**Parágrafo único.** Ficam autorizados, sem prejuízo daqueles dispostos em norma específica e das demais regras aplicáveis, os seguintes elementos:

I - marquises e beirais em balanço com projeção máxima de até 1,20m;

II - em afastamentos de 1,50m, elementos arquitetônicos de fachada e seus sistemas de fixação com até 20cm de profundidade;

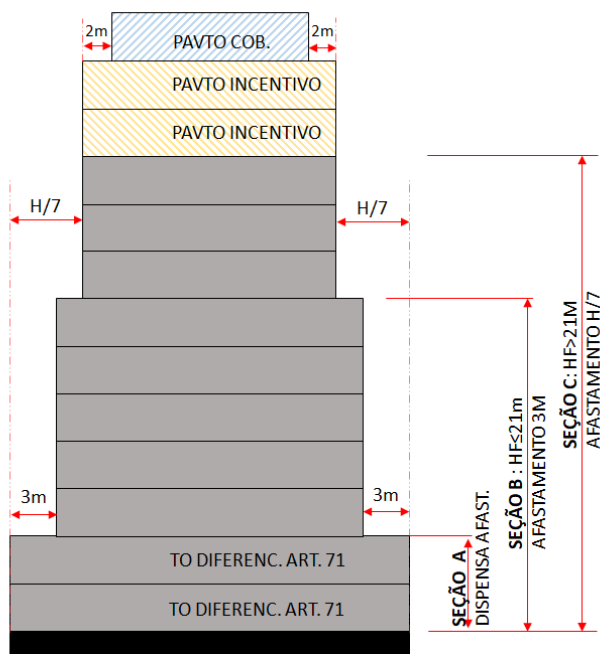
III - em afastamentos com no mínimo 3,00m, elementos arquitetônicos de fachada e seus sistemas de fixação com até 80cm de profundidade;

## CÁLCULO DOS AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS EM SEÇÕES

**Art. 15.** Os afastamentos laterais e de fundos em edificações com altura da fachada superior a 9,50m poderão variar conforme a altura da fachada, admitindo-se escalonamento nas seguintes seções:

- I - embasamento da edificação com Taxa de Ocupação Diferenciada, conforme art. 71 do Plano Diretor 2023, onde há dispensa dos afastamentos laterais e de fundos, respeitada a altura de vizinhança.
- II - corpo da edificação, até a altura de fachada de 21,00 m, com afastamento mínimo de 3,00 m;
- III - corpo da edificação, até o número máximo de pavimentos especificado na Tabela de limites de ocupação do Plano Diretor;
- IV - pavimentos de incentivo, descritos no Capítulo XIV do Plano Diretor, mantendo os afastamentos do último pavimento computável e mínimo de 3,00 m.

**Parágrafo Único:** no cálculo do afastamento deverá ser considerada a altura entre o nível natural no terreno e o topo laje de cobertura do pavimento.



**Art. 16** Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Florianópolis, dia 15 de dezembro de 2023.

Ivanna Carla Tomasi, Secretária Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SMHDU

↴

IV - equipamentos de ar-condicionado com até 80cm de profundidade e seus elementos de fixação e cobrimento;

V - aterros, pisos, piscinas, com até 1,50m de altura em relação ao nível natural do terreno;

VI - sacadas com balanço de até 80cm de profundidade, em até 1/3 da fachada, resguardado afastamento de 1,50m.

**Art. 75-B** A ocupação dos terrenos confrontantes com orla marítima deverá manter um afastamento mínimo em relação aos limites de final de praia ou início de costão não inferior a 15,00m.

**Parágrafo único.** Os limites a que se refere o caput deste artigo poderão ser alterados a depender do contexto de vizinhança e situações consolidadas.