



**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO –  
IN 008/SMHDU/GAB/2023**

**Art. 1º.** Será computado no coeficiente de aproveitamento apenas a área efetiva das vagas que excederem a proporção de uma vaga por unidade habitacional em edificações multifamiliares, mesmo em vagas estendidas, observado o uso lógico.

**Art. 2º.** Incluem-se no inciso I do art. 69, como áreas não computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento, as vagas de visitantes obrigatórias em edificações multifamiliares.

**Art. 3º.** Nos pavimentos destinados exclusivamente às garagens, as áreas relativas à circulação vertical não computarão no coeficiente de aproveitamento.

**Art. 4º.** Será computado no coeficiente de aproveitamento a área de sacadas que exceder o limite de 10% da taxa de ocupação do pavimento onde se situam.

**Art. 5º.** O plano de cobertura descrito no inciso IX do art. 69 refere-se ao pavimento de cobertura.

**Art. 6º.** As projeções que não computam na taxa de ocupação, conforme disposto no art. 70, também não computam no coeficiente de aproveitamento.

§ 1º As piscinas em alvenaria/concreto e os acessos cobertos deverão integrar o quadro de áreas construídas, ainda que não computável no coeficiente de aproveitamento.

§ 2º As marquises, beirais e toldos em balanço, que excederem 1,20 m, terão a área excedente computada no coeficiente de aproveitamento e no cálculo de áreas construídas.

## PLANO DIRETOR 2023

**Art. 69** Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas das edificações:

I. Espaços destinados a garagem de veículos automotores em edificações multifamiliares limitados à proporção de 1 vaga por unidade habitacional;

II. Espaços destinados a garagem de veículos automotores para usos não residenciais, exceto edifícios garagem;

III. Espaços destinados a estacionamento de bicicletas;

IV. Hobby box situado na garagem;

V. Áreas destinadas à circulação vertical do pavimento subsolo, quando este for destinado à garagem;

VI. Sótãos em edificações unifamiliares;

VII. Áreas construídas descobertas;

VIII. Áreas técnicas das edificações, tais como: helipontos, casas de máquinas e de bombas, caixas d'água e centrais de ar condicionado, placas solares, centrais de gás, depósitos de resíduos e reservatórios;

IX. Áreas de uso coletivo localizadas no plano de cobertura;

X. Sacadas no limite de 10% da taxa de ocupação.

**Parágrafo único.** Deverão ser observados, quando houver, critérios específicos do Código de Obras e normas complementares.



**TAXA DE OCUPAÇÃO – IN 008/SMHDU/GAB/2023**

**Art. 7º.** Nas edificações de 6 ou mais pavimentos os pavimentos da torre terão a Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula “(40-NP)%”.

§ 1º Nos casos em que a edificação passe a ter seis ou mais pavimentos em decorrência dos incentivos descritos no Capítulo XIV da Lei Complementar n. 482/2014, a fórmula “(40-NP)%” não será aplicada.

§ 2º O aumento da taxa de ocupação em virtude do uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser calculado após a aplicação da fórmula “(40-NP)%”.

§4º Será incluído na fórmula “(40-NP)%” o pavimento pilotis.

§5º Serão excluídos da fórmula “(40-NP)%” os mezaninos, sobrelojas e pavimento de cobertura.

**Art. 8º.** Somente poderão ter taxa de ocupação diferenciada os subsolos, primeiro e segundo pavimentos, atendidos os requisitos do art. 71 da Lei Complementar n. 482/2014.

**Parágrafo Único.** Nos casos em que o terceiro pavimento da edificação seja proveniente de incentivos, sua taxa de ocupação não obedecerá a taxa de ocupação diferenciada do embasamento, mas sim a do Anexo F01 - Tabela de Limites de ocupação.

**Art. 9º.** Para efeitos do art. 71 da Lei Complementar n. 482/2014, considera-se Fachada Ativa a área correspondente a ocupação da fachada vinculada a passeios ou áreas de fruição pública que atenda aos seguintes critérios:

I - estar vinculada à espaço comercial e/ou de serviço;

II - possuir permeabilidade visual em pelo menos 50% de sua extensão para a área comercial ou de serviços;

III - ter acesso de pedestres à área comercial ou de serviços através do logradouro ou por área de fruição pública.

**Parágrafo único.** Quando a fachada ativa estiver em contato direto com logradouros é dispensada a área de fruição pública.

**Art. 10.** Para efeitos do art. 71 do Plano Diretor 2023, considera-se área de fruição pública aquelas áreas que permitem o uso público em área aberta, coberta ou não, localizadas nos pavimentos vinculados a logradouros e que ampliam a oferta de espaço físico para atividades que privilegiam o pedestre, que atenda aos seguintes critérios:

I - ter no mínimo a área total correspondente a extensão da fachada ativa até o alinhamento de muro;

II - reservar no mínimo 50% da área de fruição pública para uso do pedestre;

III - conectar a área para o uso do pedestre com o passeio em no mínimo 50%, em trechos nunca inferiores a 2,00 m;

IV - ser qualificada com arborização, paraciclo e demais mobiliários urbanos para uso e permanência do pedestre, quando em ambientes externos;

V - proteger o acesso direto de automóveis mediante a implantação, junto ao alinhamento de muro, de barreira composta por ao menos um dos seguintes itens:



I - os subsolos, nas seguintes condições:

a) nas áreas de zoneamento AMC situadas no Polígono Central, poderão ocupar até 100% do terreno;

b) nas áreas de zoneamento AMC fora do Polígono Central e AMS, poderão ocupar até 80% do terreno;

c) nas demais áreas onde seja permitido 3 ou mais pavimentos, poderão ocupar até 80% do terreno;

d) nas áreas de zoneamento ARM, ATR ou ARP em que o imóvel possua acesso por vias hierarquizadas ou conectadas a estas, em distância caminhável, poderão ocupar até 80% do terreno, desde que atenda aos requisitos do inciso II deste artigo.

e) em empreendimentos de habitação transitória localizados em ATR, poderão ocupar até 60% do terreno;

III - Os subsolos em todas as ADI poderão ocupar até 100% do terreno

**§1º** Nos pavimentos que utilizam a taxa de ocupação diferenciada de 100% do terreno, há dispensa dos afastamentos laterais, de fundos e frontais.

**§2º** Nos pavimentos que utilizam a taxa de ocupação diferenciada de 80%, há dispensa dos afastamentos laterais e de fundos, respeitada a altura de vizinhança.

**§3º** Em nenhum caso há dispensa de respeitar o atingimento viário conforme previsto no Anexo C14 e a Taxa de Impermeabilização Máxima definida no Anexo F01 desta Lei Complementar.

**§ 4º** Os pavimentos decorrentes de aplicação de incentivos obedecerão a taxa de ocupação do pavimento inferior.



- a) vegetação;
- b) balizadores metálicos;
- c) área de estacionamento ou desembarque paralelo a via;
- d) paraciclos;
- e) mobiliário urbano.

§1º Serão permitidas rampas, escadas e elevadores, canteiros, floreiras, taludes, e volumes destinados à implantação de casas de gás, depósito temporário de resíduos e outros elementos técnicos exigíveis ao projeto, desde que seja mantida a permeabilidade visual da fachada ativa e preservados os 50% (cinquenta por cento) de espaço do total da área para uso do pedestre;

§2º É vedado o uso da área de fruição para estacionamento de veículos automotores.

§3º Não serão permitidos fechamentos opacos ou intransponíveis, ressalvados os elementos permitidos no §1º.

**Art. 11.** Nos empreendimentos que utilizarem taxa de ocupação diferenciada concomitante com o Incentivo de Uso Misto, previsto no art. 295-D do Plano Diretor 2023, será aplicado o conceito e critérios de enquadramento de fachada ativa e fruição pública da regulamentação específica do incentivo.

Parágrafo único. O comprimento mínimo da fachada ativa será o maior valor calculado entre o art. 71 e art. 295-D do Plano Diretor 2023.

**Art. 12.** O acréscimo na taxa de ocupação previsto para Outorga Onerosa do Direito de Construir e incentivos descritos no o Capítulo XIV do Plano Diretor 2023 não dispensam o cumprimento dos afastamentos mínimos.

**Art. 13.** Será admitida a implantação dos elementos descritos no inciso I do art. 70 com afloramento de até 1,50 m em relação ao nível natural do terreno.

**Art. 14.** São considerados elementos de baixo impacto as cisternas e casas de máquinas, quando implantadas abaixo do nível natural do terreno, os pórticos e guaritas implantados no afastamento frontal.

**Art. 15.** Não serão computados no cálculo da Taxa de Ocupação os elementos arquitetônicos de fachada, observado atendimento a regulamentação específica.

## DAS EDIFICAÇÕES ESCALONADAS

**Art. 16.** Para fins de enquadramento de gabarito o pavimento deve ser analisado individualmente em cada seção.

**Parágrafo Único.** O afloramento do subsolo e o cálculo da área de sacada serão analisados individualmente em cada seção.

**DA INCIDÊNCIA DE ZONEAMENTOS DIFERENTES NO MESMO TERRENO – IN 008/SMHDU/GAB/2023**

**Art. 17** Os métodos de adequação dos parâmetros de adequação de uso e/ou dos limites de ocupação previstos pelos incisos de I a V do art. 61-A, incorporado pela Lei Complementar n. 739/2023 à Lei Complementar n. 482/2014, poderão 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 a seguir:

I - EXEMPLO A - aplicação do inciso I do art 61-A e seus limites de uso e os limites de ocupação na área que recebeu o zoneamento estendido:

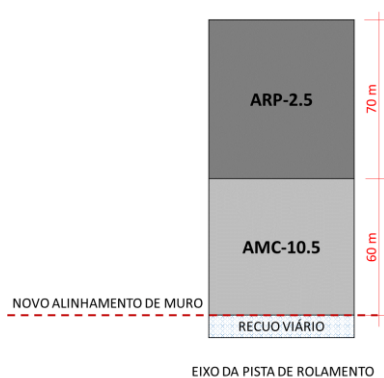


Figura 1 - mapa de zoneamento do Plano Diretor

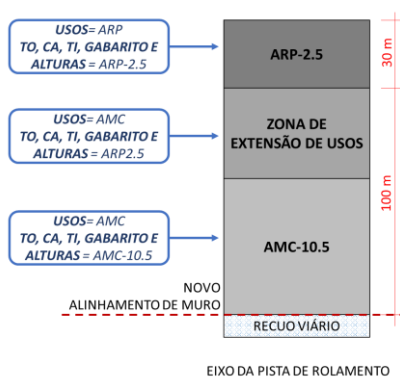


Figura 2 - Aplicação do Inciso I do art. 61-A: Estender o uso frontal da via de acesso somente até a profundidade de 100 m, dentro de um mesmo lote, medida perpendicularmente ao alinhamento, excetuadas as áreas de domínio público

II - EXEMPLO B - aplicação do inciso II do art 61-A e seus limites de uso e ocupação:

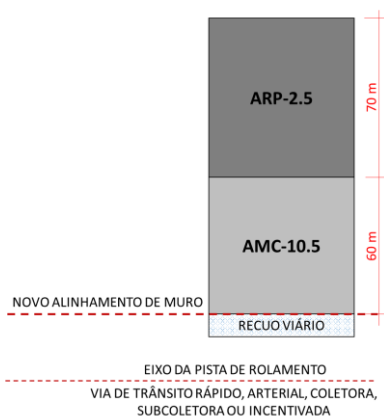


Figura 3 - mapa de zoneamento do Plano Diretor

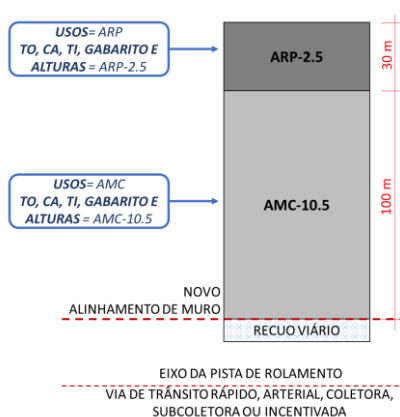


Figura 4 - Aplicação do Inciso II do art. 61-A: Estender os limites de uso e ocupação do zoneamento frontal até a profundidade máxima de 100 m, desde que o lote tenha testada para vias de trânsito rápido, arteriais, coletoras, subcoletoras ou incentivadas

**Art. 61-A** Nas Macroáreas de Uso Urbano, quando em um mesmo terreno incidirem zoneamentos diferentes, será permitido:

I - estender o uso frontal da via de acesso somente até a profundidade de 100m, dentro de um mesmo lote, medida perpendicularmente ao alinhamento, excetuadas as áreas de domínio público.

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;

III - desconsiderar o zoneamento de menor incidência, desde que este ocupe até 20% da área do terreno e limitado a uma área de 200m<sup>2</sup>;

IV - aplicar o uso do zoneamento de maior incidência na testada do terreno; e

V - estender o uso e os limites de ocupação do zoneamento de maior incidência na testada do terreno, desde que a testada possua até 50m.

**Parágrafo único.** A extensão dos usos e limites de ocupação será aferida a partir do alinhamento do recuo viário

**Art. 61-B** Com o objetivo de conferir isonomia de zoneamento aos terrenos em mesma quadra poderá ser revisado o zoneamento da quadra a partir de estudo técnico orientado por princípios de vizinhança e critérios morfológicos.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no caput deste artigo, será aplicado o zoneamento adjacente aos zoneamentos que corresponderem a menos de 10% em quadras, cuja área total desta seja inferior a 30.000m<sup>2</sup> e seu perímetro completamente definido por logradouros públicos

III - EXEMPLO C - aplicação simultânea do inciso V, II e III do art. 61-A e seus respectivos limites de uso e ocupação:

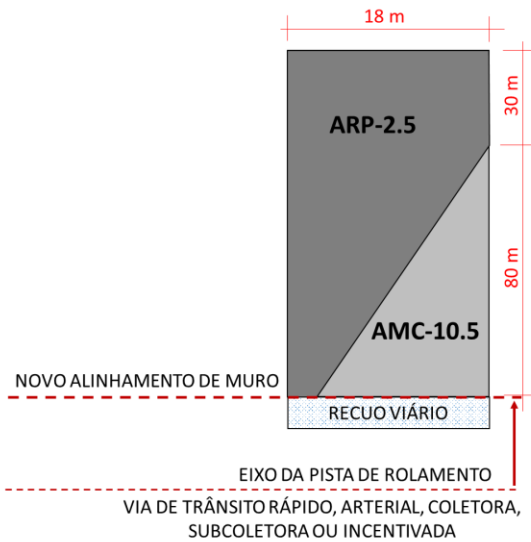


Figura 5 - mapa de zoneamento do Plano Diretor

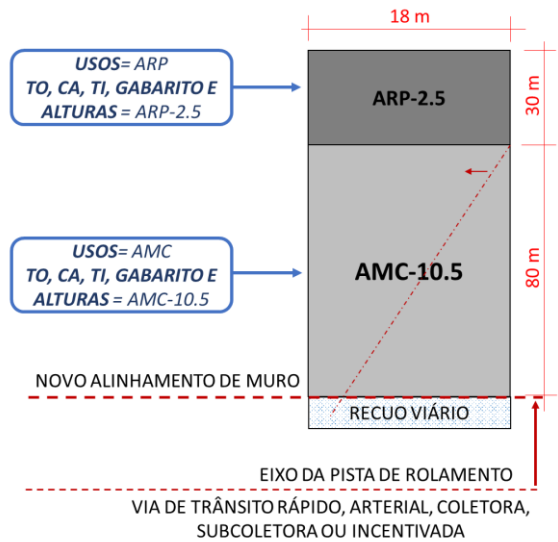


Figura 6 - Aplicação do Inciso V do art. 61-A: estender o uso e os limites de ocupação do zoneamento de maior incidência na testada do terreno, desde que a testada possua até 50m

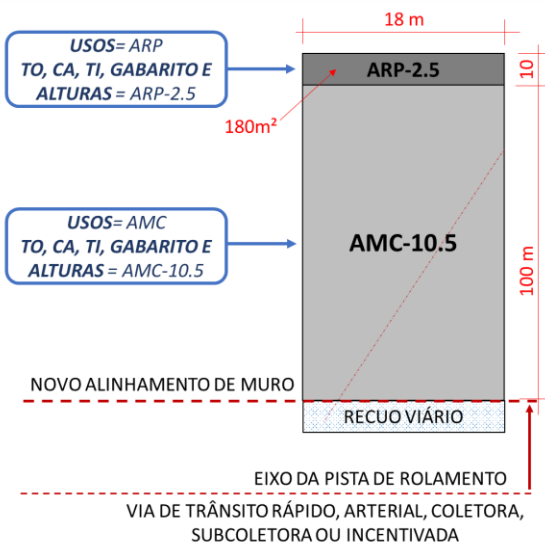


Figura 7 - Aplicação do Inciso II do art. 61-A: estender os limites de uso e ocupação do zoneamento frontal até a profundidade máxima de 100m, desde que o lote tenha testada para vias de trânsito rápido, arteriais, coletoras, subcoletoras ou incentivadas

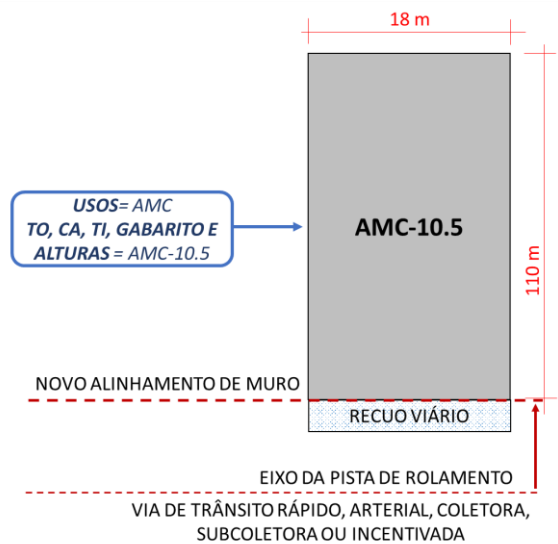


Figura 8 - Aplicação do Inciso III do art. 61-A: desconsiderar o zoneamento de menor incidência, desde que este ocupe até 20% da área do terreno e limitado a uma área de 200 m<sup>2</sup>



IV - EXEMPLO D - aplicação simultânea do inciso IV e I do art 61-A e seus limites de uso e os limites de ocupação na área que recebeu o zoneamento estendido:

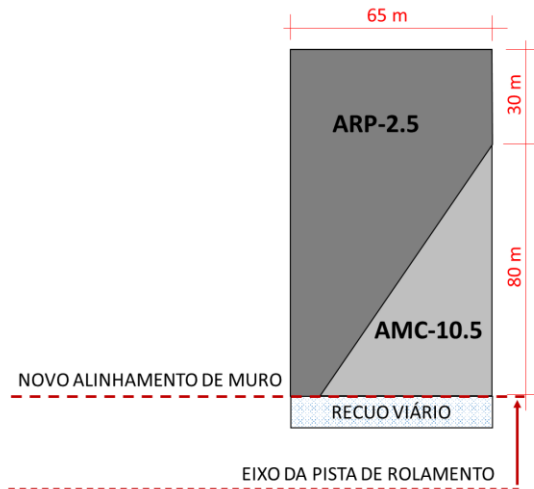


Figura 9 - mapa de zoneamento do Plano Diretor

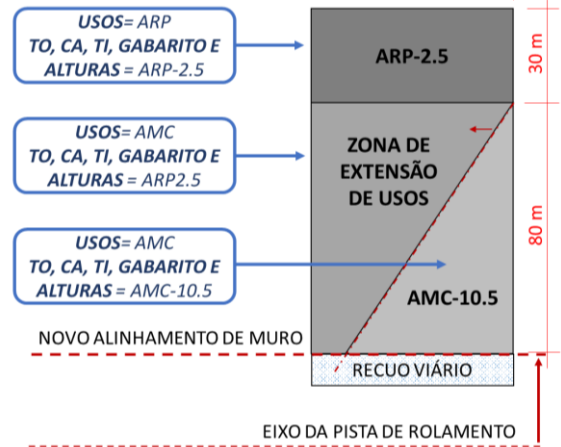


Figura 10 - Aplicação do Inciso IV do art. 61-A: aplicar o uso do zoneamento de maior incidência na testada do terreno

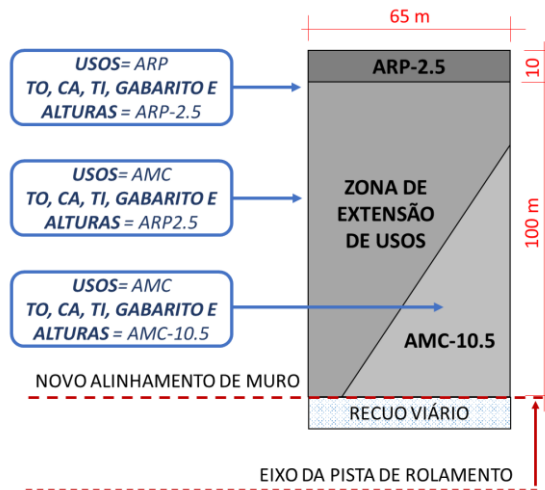


Figura 11 - Aplicação do Inciso I do art. 61-A: estender o uso frontal da via de acesso somente até a profundidade de 100m, dentro de um mesmo lote, medida perpendicularmente ao alinhamento, excetuadas as áreas de domínio público;





**Art. 18.** Para todos os casos previstos no caput do art.61-A deverão ser toleradas variações de alinhamento e locação do limite original entre zoneamentos em até 5,00 m para qualquer direção, medidos perpendicularmente ao segmento de reta que confere este limite no sistema de geoprocessamento municipal.

**Art. 19.** 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:

I - 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;

II - 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;

III - as demais restrições e regramentos urbanísticos e ambientais que incidem direta ou indiretamente no direito de construir.

**Parágrafo Único.** 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 deverão considerar os parâmetros resultante(s) da aplicação dos incisos previstos no art. 61-A e adotados no imóvel.

**Art. 20** 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

**Art. 61-A** Nas Macroáreas de Uso Urbano, quando em um mesmo terreno incidirem zoneamentos diferentes, será permitido:

I - estender o uso frontal da via de acesso somente até a profundidade de 100m, dentro de um mesmo lote, medida perpendicularmente ao alinhamento, excetuadas as áreas de domínio público.

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;

III - desconsiderar o zoneamento de menor incidência, desde que este ocupe até 20% da área do terreno e limitado a uma área de 200m<sup>2</sup>;

IV - aplicar o uso do zoneamento de maior incidência na testada do terreno; e

V - estender o uso e os limites de ocupação do zoneamento de maior incidência na testada do terreno, desde que a testada possua até 50m.

**Parágrafo único.** A extensão dos usos e limites de ocupação será aferida a partir do alinhamento do recuo viário

**Art. 61-B** Com o objetivo de conferir isonomia de zoneamento aos terrenos em mesma quadra poderá ser revisado o zoneamento da quadra a partir de estudo técnico orientado por princípios de vizinhança e critérios morfológicos.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no caput deste artigo, será aplicado o zoneamento adjacente aos zoneamentos que corresponderem a menos de 10% em quadras, cuja área total desta seja inferior a 30.000m<sup>2</sup> e seu perímetro completamente definido por logradouros públicos