



**CONSULTA DE VIABILIDADE
CONSTRUÇÃO**

Requerente: Augusto Eugênio Wildt
Inscrição Imobiliária: 52.07.077.0015.001-256
Local do Imóvel: RUA PROF BELARMINO CORREA - TRINDADE
Distrito Administrativo:
UEP:

1 - Lei Plano Diretor Nº: 482/2014

2 - Zoneamento:

Lei	Zoneamento	Área Mínima do Lote	Testada Mínima do Lote	Nº Máximo de Pavimentos	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Taxa de Ocupação Máxima(%)	Taxa de Impermeabilização Máxima(%)	Altura Máxima da Fachada/ até Cumeeira(m)
482/2014	APL-E*	-	-	-	-	-	-	-
482/2014	APP*	-	-	-	-	-	-	-

Obs: * Conforme Decreto nº 13574/2014: Art. 3º - Consultas de viabilidade e aprovações de projeto de residências unifamiliares localizadas em loteamentos e condomínios unifamiliares aprovados e licenciados até 24/01/2014 terão, a pedido do requerente, suas permissões de uso e limites de ocupação analisadas de acordo com o zoneamento vigente à época do seu licenciamento.

* À época da aprovação do empreendimento o zoneamento e índices urbanísticos eram: zoneamento ARE-3, gabarito 02 pavimentos, taxa de ocupação 20%, índice de aproveitamento máximo 0,3.

3 - Sistema Viário:

Alinhamento da Edificação: 7,00 m do eixo da via
Largura Passeio: Conforme Condomínio
Afastamento lateral e fundos: Conforme Lei 482/14 (Art 74 a 77 - salvo disposição contrária)

4 - Parecer Final:

Uso Solicitado	Zoneamento	Adequação de Uso
Residência Unifamiliar	ARE-3	Adequado ao que requer quanto ao Zoneamento (conforme Anexo F02 da Lei 482/2014), desde que obedeça à legislação e às condicionantes abaixo.

Obs:

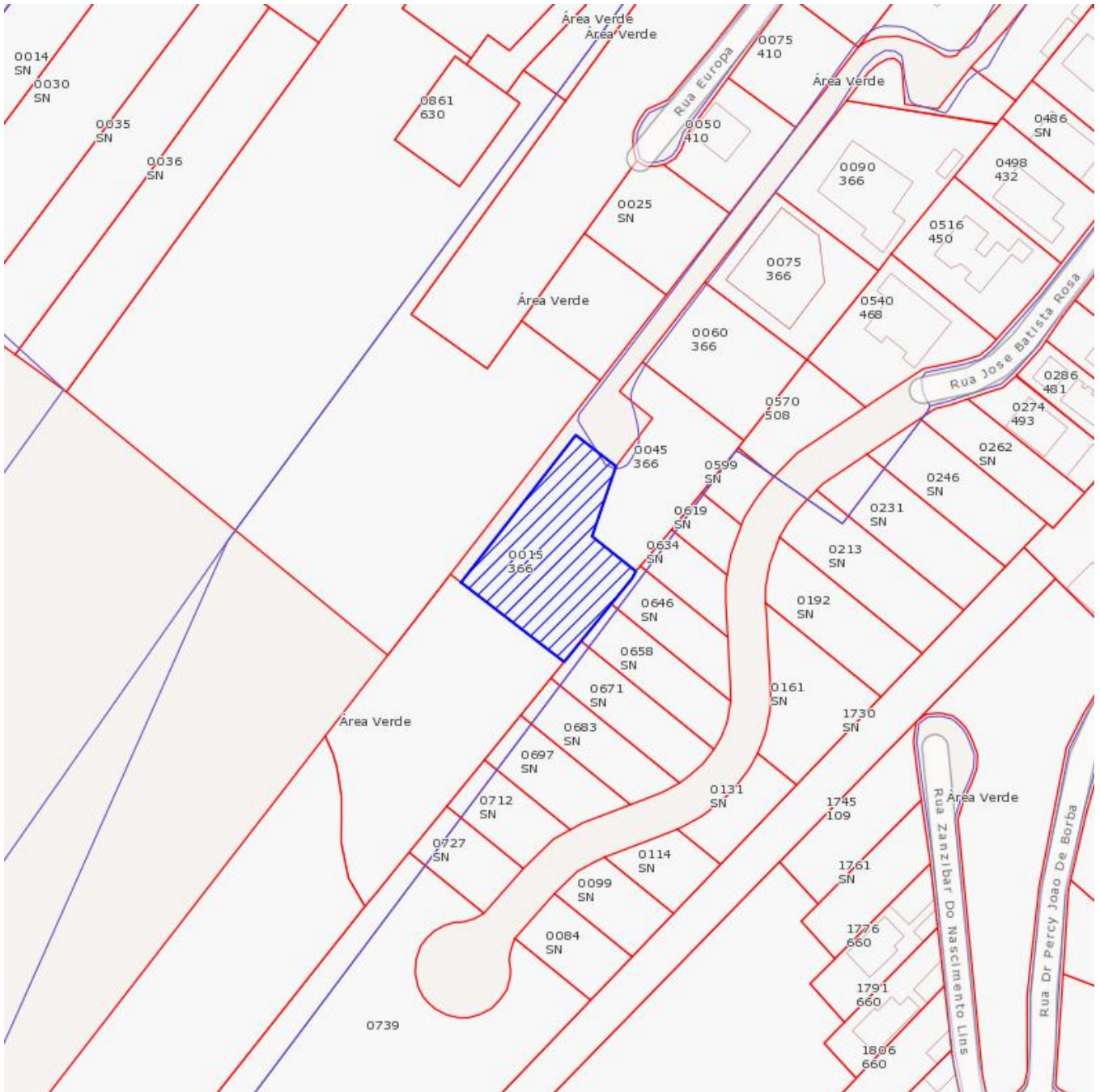


PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO
Diretoria de Arquitetura e Urbanismo - Gerência de Normas Urbanísticas

Nº PROCESSO
031637/2015

CONDICIONANTES:

- 1 - Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos do Art 4º da Lei Federal nº 12.651/2012, entre outras limitações ali elencadas:
 - I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:
 - a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
 - b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
 - II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:
 - a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;
 - b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;
 - IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;
 - V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;
 - VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;
 - VII - os manguezais, em toda a sua extensão;
 - IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;
- 2 - Decreto nº 1966/2003: A Prefeitura Municipal de Florianópolis não expedirá: alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções em terrenos que não estejam cadastrados junto ao Cadastro Imobiliário Municipal, servidos por via pública oficial, providos de rede de energia com a iluminação pública, sistema de abastecimento de água efetuada pelas concessionárias, coleta de resíduos sólidos efetuada pela municipalidade, e, para o caso de loteamento regularmente aprovados, quando ainda não tenham as obras de infra-estrutura sido vistoriadas e entregues ao município pelo Loteador, ao menos em toda extensão do respectivo logradouro.
- 3 - Quando existir edificação construída a mais de 50 anos deverá ser consultado o IPUF /SEPHAN.
- 4 - Se houver necessidade de corte ou transplante de árvore, exige-se a autorização específica da FLORAM, conforme dispõe o Decreto Municipal nº 096/1995. A Lei Federal nº 11.428/2006 e o Decreto Federal nº 6.660/2008 determinam as situações, condicionantes e estágios sucessionais em que é possível, ou não, o corte/supressão de vegetação de Mata Atlântica e quais os percentuais que devem ser preservados. Assim, a possibilidade de corte da vegetação no imóvel territorial deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/supressão a ser solicitado junto ao órgão ambiental competente.
- 5 - Vide Art. 273, da Lei 482/2014, quanto aos empreendimentos e atividades que serão objeto de elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança).
- 6 - Em imóvel que apresente a existência de qualquer achado de material arqueológico, o IPHAN deve ser imediatamente comunicado e suspensa as atividades na área em que seja encontrada. Deve-se seguir os trâmites previstos na Instrução Normativa do IPHAN nº 001/2015, visando cumprir com o disposto na Lei Federal nº 3.924 de 26 de julho de 1961.
- 7 - Acerca do licenciamento em Terrenos de Marinha e Acrescidos de Marinha, no âmbito do Município de Florianópolis, vide Decreto nº 18.744/2018, devendo ser observadas as normas que vão do Art. 119 ao Art. 124, da Lei 482/2014. E conforme Ofício nº 38400/2019/SPU-SC/MP, em área da União somente poderão ser autorizadas construções após Certidão de Outorga da SPU-SC ao ocupante do imóvel.
- 8 - Havendo vala de drenagem, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
- 9 - Com relação às Áreas Especiais de Intervenção Urbanística, a Lei 482/2014 estabelece que:
 - Art 125, § 1º: As áreas especiais obedecem às normas de legislação específica, complementada pelas alterações e acréscimos desta Lei Complementar. § 2º: Nas áreas especiais a ocupação do solo, os usos e as atividades poderão estar sujeitas a regras específicas que prevalecem sobre as normas em vigor para as zonas em que estiverem sobrepostas.
 - Art. 135: A ocupação do solo nas diferentes áreas deverá obedecer também às restrições geológicas definidas pelo órgão municipal competente em estudos específicos.
- 10 - Quaisquer divergências, omissões quanto a seu conteúdo, prevalecem o disposto na legislação pertinente, devendo serem comunicadas através de processo instruído ao pró-cidadão para análise, esclarecimentos e correções.
- 11 - A aceitação deste documento está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço <http://www.pmf.sc.gov.br> em serviços online, link Verificação de Autenticidade, passando o código do processo.
- 12 - Para construções inclusas no Art. 5º, parágrafo XVII da lei 482/2014, o memorial objetivo de inserção de vizinhança é obrigatório.
- 13 - Esta Consulta de Viabilidade foi gerada eletronicamente com base nas informações contidas no cadastro de imóveis da PMF, no Geoprocessamento da PMF e está vinculada à inscrição imobiliária do imóvel.
- 14 - Para a intervenção no imóvel, dever-se-á atender, dentre outros, aos requisitos dispostos no Art 17 da Lei Complementar Municipal 60/2000.
- 15 - "A Consulta de Viabilidade é tão somente o primeiro degrau dentro da escala construtiva, não gerando qualquer direito adquirido, nem mesmo conclusões definitivas, haja vista que o direito de construir (art 1.299 do CC) prescinde da devida aprovação de projetos", (redação dada pelo Parecer da Procuradoria Geral do Município nº 169/PGM/SUBS/JUD/2021). Como de resto, dita o Decreto nº 17754/2017, Art. 3º, § 4º: "O parecer aprovado pelo Subprocurador de Controle do Sistema Jurídico e de Resposta aos Órgãos de Controle, pelo Subprocurador-Geral do Sistema Jurídico e, também, pelo Procurador-Geral do Município vincula, então, toda a Administração Pública Municipal, cujos órgãos, autarquias e fundações ficam obrigados a lhe dar fiel cumprimento".



O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RUBENS BAZZO.
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site <http://portalrastreadabilidade.pmf.sc.gov.br/autenticidade> e informe o processo 031637/2015 e o código 1U03ZA5Z.