

CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA

Inscrição imobiliária: 01.02.0041.1150

Logradouro: RUA AVIADOR HARRY BOLLMANN

Nº: 633

Complemento: Apos Num.365

Bairro: Rio Negro

CEP: 89287390

Área do terreno: 462.84 m²

Área total construída: 45.48 m²

Uso geral: Residência Unifamiliar

Zona(s): ZRP-1 (Zona Residencial Prioritária 1)

Croqui:



ATENÇÃO MUNÍCIPE E RESPONSÁVEL TÉCNICO

- O uso e a ocupação do solo no Município de São Bento do Sul são regidos pelas Leis Municipais Complementares 10/2023 (Plano Diretor) e 11/2023 (Ordenamento Territorial) e pelas Leis Municipais Ordinárias 1676/2006 (Calçadas), 1677/2006 (Obras) e 1679/2006 (Movimentação de Terra), além das Leis Federais e Estaduais pertinentes e dos parâmetros definidos pelas demais autoridades competentes fiscalizadoras das atividades e da conduta da Municipalidade nas respectivas anuências. O cumprimento e o atendimento à essa legislação são de responsabilidade do proprietário ou interessado, assim como do responsável técnico, independentemente de quaisquer diretrizes ou licenças municipais.
- É necessária a avaliação da existência de Áreas de Preservação Permanente (APP) no terreno. Caso sua presença seja constatada, o aproveitamento do terreno sofrerá limitações e restrições.
- A localização, o dimensionamento e a denominação dos logradouros poderão sofrer ligeiras alterações em relação à base oficial, a depender do mapa base adotado.
- Quando o imóvel recair em mais de um zoneamento, este deve seguir o disposto no Art. 199 da Lei nº 11/2023 - Lei de Ordenamento Territorial.
- Alerta-se que o licenciamento conferido pelo Alvará de Funcionamento, esta vinculado a atividade econômica desenvolvida na edificação. É de responsabilidade do empreendedor ou seu responsável técnico a análise e enquadramento da nova atividade quanto a sua adequabilidade ao zoneamento, conforme Título V, Capítulo I da LC 11/2023 e Art. 81 da LC 10/2023.

SOBRE O DIREITO DE CONSTRUÇÃO

- Esta consulta não institui o direito de propriedade ou de construção. Todos os parâmetros estão sujeitos à revisão através do processo de aprovação.
- Construções voltadas aos usos listados no Artigo 81 da Lei do Plano Diretor e no Anexo 12 da Lei de Ordenamento Territorial devem desenvolver Estudo de Impacto de Vizinhança em conformidade com o capítulo XI do Plano Diretor Municipal.
- A utilização de índices urbanísticos adicionais está amparada no capítulo VI da Lei do Plano Diretor que trata das outorgas onerosas, disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-sao-bento-do-sul-sc>.
- As vagas de estacionamento devem estar em conformidade com o Título III - Capítulo IX da Lei de Ordenamento Territorial, disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-sao-bentodo-sul-sc>.
- Eventual supressão da vegetação nativa deverá estar amparada por licenciamento ambiental específico.
- Para obras novas, ou reformas ou ampliações de edificações de uso coletivo deverão ser observadas as legislações de acessibilidade e demais normas vigentes.
- Servidões de passagem que ofereçam condições de se tornar via pública exigem afastamento frontal igual ao de via pública e aquelas que não oferecem tais condições, de 2m.
- Em vias pavimentadas e/ou com meio fio, o habite-se está condicionado à implantação das calçadas junto ao imóvel, nos padrões e especificações estabelecidos na legislação e na NBR-9050.
- Em vias não pavimentadas e desprovidas de meio fio, o habite-se será concedido quando o acesso ao terreno, seja para veículos ou para pedestres, for tal que ofereça condições para implantação da calçada nos padrões e especificações estabelecidos na legislação e na NBR-9050.
- As edificações que vierem a ser implantadas e se destinarem a atividade industrial localizadas nas Zonas Comerciais, Residenciais, da Paisagem, de Uso Moderado ou nas Macrozonas de Expansão Urbana deverão respeitar os afastamentos previstos para a Zona Industrial - 2 (ZI-2), conforme anexo 7 da Lei de Ordenamento Territorial.

SOBRE O DIREITO DE PARCELAMENTO E MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

- O desmembramento que gerar mais de 10 unidades territoriais provenientes do mesmo registro imobiliário a partir do ano de 1996 estará sujeito ao fornecimento de Área Institucional ou Comunitária, tal qual em loteamentos, a depender das dimensões dessas unidades e da autoria desses desmembramentos.
- Loteamentos e Condomínios de Lotes estão sujeitos ao parecer do COMDEMA e do CONCIDADE, bem como ao Licenciamento Ambiental emitido pelo órgão ambiental competente.
- Qualquer operação de corte e/ou aterro em área superior a 500m² ou que movimente mais de 500m³ de terra dependerá de avaliação do COMDEMA, bem como de licença municipal para movimentação de terra, conforme Lei 1679/2006.

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS - LEI DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Ordenamento territorial		Edificação										Parcelamento			
ZONAS RESIDENCIAIS															
Macrozona	Zona	CA básico	CA adicional	TO básica	TO adicional	Altura máxima (Pav)	Altura máxima adicional (Pav)	Tg de ventilação e iluminação	Afast. frontal mínimo (m)	Afast. lateral de fundos mínimos (m)	Taxa de impermeab.	Cota terreno/ UHA (m ²)	Área mínima de terreno (m ²)	Testada mínima (m)	Profundidade mínima (m)
MZU-P	ZRP-1	3	4	60%	75%	10	15	2	4	0 + 2/3/4/5/6 (2)	80%	NA	240	10	20

(1) Incentivos para usos comerciais e serviços no térreo.

(2) Afastamento lateral e fundo mínimos: até 2 Pav-0; até 4 pav-2m; até 6 pav-3m; até 8 pav-4,0m; até 10 pav-5,0m; até 12 pav-6,0m; até 15 pav-7,0m, mediante escalonamento.

(3) Afastamento frontal de 10 m do eixo da via, para vias com larguras inferiores a 10m.

(4) Em área de entorno de edificação tombada fica condicionado a avaliação e licenciamento dos órgão de proteção do patrimônio cultural (COMPAH, FCC, IPHAN).

(5) Para empreendimentos e equipamentos turísticos.

(6) Vinculado ao macrozoneamento, 240m² e 10 m de testada para zonas contidas na MZU-P; e 360m² e 12m de testada para zonas contidas na MZU-S.

(7) Índice urbanístico válido para usos urbanos, atividades de apoio rural não serão computadas no índice.

(NA) Não se aplica.

O atendimento das observações listadas entre parênteses está condicionado à sua presença na tabela de índices urbanísticos.