

CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA

Inscrição imobiliária: 01.12.0059.0241

Logradouro: RODOVIA PEDRO BAYERL - ACESSO SUL

Nº: S/N

Complemento:

Bairro: Serra Alta

CEP: 89291570

Área do terreno: 2838.95 m²

Área total construída: 0 m²

Uso geral: Residência Unifamiliar

Zona(s): ZRS-3 (Zona Residencial Secundária 3), ZI-2 (Zona Industrial 2)

Croqui:



AVISOS:

- O imóvel em questão apresenta uma ou mais testadas para Rodovias Estaduais, sendo necessária a anuência do DNIT e do DEINFRA para direitos de construção.

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, ZONAS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA															
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 (m²)	Área mínima de terreno (m²)	Testada mínima (m)	Profundidade mínima (m)
MZU-S	ZRS-3	0,75	NA	50%	NA	3	NA	NA	4	0	60%	180	360	12	20
MZU-I	ZI-2 (5)	3	4	60%	70%	4	5	2	6	5	75%	240	1000	15	30

(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.