



# Prefeitura Municipal de Itapoá

## SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

Certidão nº 0045/SEPLAN

Itapoá, 22 de novembro de 2018.

Ref.: **Espólio de João Volpi**

**Auto de execução 0005819-84.2006.8.16.0001**

### CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Certificamos que o **lote 02 da quadra 20 do Balneário Paese, Bairro Bom Retiro**, localizado no Município de Itapoá, Santa Catarina, encontra-se inserido na **Zona Urbana III**, conforme a Lei n.º 676 de 2016, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano.

Em caso de se decidir por edificação na área em pauta, deverão atender as Leis do Plano Diretor e retirar as licenças ambientais para o corte da vegetação e aterro, bem como verificar a distância de cursos d'água e da área de restinga conforme lei vigente.

O lote não se encontra nem a montante nem à jusante do ponto de captação de águas do Município, pois pertence à bacia hidrográfica do Rio Sai Palmeiras.

Lei Municipal nº 676/2016 - Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano.

#### Zona Urbana III – ZU-III

**Art. 27. Zona Urbana III – ZU-III** - corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente residencial e também atividades de atendimento para tal uso, de média densidade, com lotes mínimos de 360 m<sup>2</sup>. Correspondem, em sua maioria, a zonas de transição entre áreas de serviços e áreas residenciais.

**§1º.** Tem como objetivo ordenar a ocupação existente e futura da sede urbana, procurando minimizar os impactos causados pela ocupação residencial nesta zona com o uso de serviços das zonas de serviços I e III.

**§2º.** Esta zona deve respeitar a vocação das vias classificadas como Estrutural, Comercial, Expressa, pela Lei do Sistema Viário e Mobilidade Municipal, como sendo importantes vias de ligação e passagem de veículos pelo tecido urbano.

(...)

Zona	Usos		
	Permitido	Permissível	Proibido
Zona Urbana III (ZU-III)	<ul style="list-style-type: none"><li>- habitação unifamiliar</li><li>- habitação coletiva horizontal</li><li>- habitação coletiva vertical</li><li>- comércio e serviço vicinal e de bairro</li><li>- comunitário I</li><li>- comércio e serviços setorial<sup>(6)(7)</sup></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- comunitário 2</li><li>- institucional</li><li>- comércio e serviço setorial</li><li>- comércio e serviço geral<sup>(7)</sup></li><li>- uso comunitário 4</li><li>- comércio e serviço específico 1<sup>(6)</sup></li><li>- comércio e serviço específico 2<sup>(6)</sup></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- todos os demais usos</li></ul>

**Obs.:** A classificação das atividades de uso do solo urbano estão dispostas no ANEXO 08 da Lei Municipal nº 676/2016;

**(3)** Somente para o uso: capela mortuária.

**(4)** Exceto o uso marmoraria, depósitos e armazéns gerais, sendo estes proibidos.

**(6)** Somente para os usos: posto de gasolina; terminal de transportes público/rodoviária, sendo todos os demais considerados como Proibido.

**(7)** Somente para o uso: Canil; grandes oficinas; impressoras, editoras; grandes oficinas de lataria de pintura; hospital veterinário e Hotel para animais. Todos demais usos são Proibidos.

**(13)** Os usos, atividades e demais parâmetros urbanísticos permitidos e permissíveis nesta zona deverão ser aprovados pelo órgão municipal responsável pelo setor de planejamento urbano e municipal, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano de Itapoá - CDUI e demais órgãos e colegiados competentes.





## Prefeitura Municipal de Itapoá

### SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

ZONAS	LOTE MÍNIMO		Recuo Frontal	Afastamentos	Número de Pavimentos		Coeficiente de aproveitamento		Taxa de ocupação		Taxa de permeabilidade mínima
	Área	Testado			Mínimo (b)	Máximo (com recuo ou transf. Potencial construtivo) (b)	Básico	Máximo (com compra ou transf. Potencial construtivo)	Básico	Máximo (com compra ou transf. Potencial construtivo)	
Zona Urbana I	360	15	5	3,05 (a)	(c)	(d)	1,5	1	50	10	40
Zona Urbana II	360	15	5	3,05 (a)	(c)	(d)	1	1	50	10	40
Zona Urbana III	360	12	5	3,05 (a)	(c)	(d)	1,6	1,1	50	10	40

#### Observações:

- (a) Deve ser obedecido o recuo mínimo de 1,5 metros, quando houver aberturas.
- (b) Nas zonas urbanas somente será permitido o quantitativo de pavimentos máximo, desde que a área a ser implantado o empreendimento/edificação ou este atenda aos seguintes itens de infraestrutura básica: abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, sistema viário com capacidade para atender a demanda a ser gerada pelo empreendimento/edificação.
- (c) Para a determinação do número de pavimentos básico a serem construídos nas zonas urbanas I a V, será utilizado da linha imaginária limitadora da altura das edificações em trinta e seis metros. A altura máxima das edificações não poderá ultrapassar a linha imaginária do cone de 20°, traçada no sentido leste-oeste do ponto da linha de costa (término da praia e início da vegetação) mais próxima, na referência de nível zero, ao ponto central da edificação, com ângulo de 20° (vinte graus) em relação ao terreno, tendo como limite máximo a altura de 36 metros (12 pavimentos). A partir do término da praia e início da vegetação até encontrar a linha imaginária traçada no sentido leste-oeste do ponto da linha de costa, a altura máxima deve ser de 8,50 metros (oito metros e cinquenta centímetros).
- (d) Para a determinação do número de pavimentos máximo a serem construídos nas zonas urbanas I a V, poderão ser construídos pavimentos acima da linha imaginária limitadora da altura das edificações em trinta e seis metros, nunca acima do cone de insolação, ângulo de 20° desde que aplicado o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Nas zonas urbanas IV e V poderá ser utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir para a edificação acima do cone de insolação.

O requerente fica ciente que:

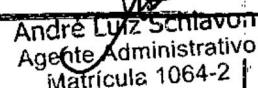
- Este parecer não autoriza supressão da vegetação;
- Este parecer não substitui alvarás, certidões ou licenças de qualquer natureza exigidas pela legislação Federal, Estadual ou Municipal no que diz respeito à uso e ocupação do solo;
- Deverão ser obedecidas todas as legislações pertinentes, mesmo que não abordadas no presente parecer;
- Este parecer tem validade até as condições legais ou locais se alterarem, ou entrem em vigor legislações;

Sendo o que tínhamos para o momento,

  
Reinilda Fiorese

Chefe da Divisão de Cartografia e Legislação Urbana

RECEBIDO

  
André Luiz Schiavon  
Agente Administrativo  
Matrícula 1064-2