

CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Processo n.º 11284/2022

Requerente: **TRIPLICE ADM. DE IMOVEIS LTDA**
CPF/CNPJ: 02.520.007/0001-60
Bairro: Colégio Agrícola
Endereço: Rodovia BR 280
Matrícula: 26.016
Inscrição imobiliária: não apresentada
Zona: **CSER / ZPIND**

Prezado Senhor,

De acordo com a Lei complementar nº 281/2019 e alterações, que dispõe sobre o **Plano diretor participativo de desenvolvimento territorial de Araquari**, o zoneamento admitido para o endereço acima descrito é:

CORREDOR DE SERVIÇOS (CSER)

Art. 179. São características do Corredor de Serviços (CSER):

- I - compreende as áreas localizadas nas margens da Rodovia BR-280;*
- II - eixo de ligação com as cidades de São Francisco do Sul e Balneário Barra do Sul;*
- III - potencialidade para a instalação de comércio e prestadores de serviço de todos os portes;*
- IV - baixo potencial de adensamento.*

Art. 180. É condicionante que limita a ocupação do Corredor de Serviços (CSER) a Rodovia BR-280.

Art. 181. São objetivos do Corredor de Serviços (CSER):

- I - incentivar atividades de prestação de serviços e a implantação de indústrias de médio e grande porte;*
- II - --revogado pela Lei Complementar nº 323/2021;*

Art. 182. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos no Corredor de Serviços (CSER):

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsória;*
- II - IPTU progressivo no tempo;*
- III - desapropriação com pagamento em títulos;*
- IV - estudo de impacto de vizinhança;*
- V - direito de superfície;*
- VI - operações urbanas consorciadas;*





VII - transferência do direito de construir;

VIII - outorga onerosa do direito de construir.

Art. 183. A delimitação física do Corredor de Serviços (CSER) é determinada pelo perímetro definido por duas linhas imaginárias paralelas equidistantes a 100m (cem metros) do eixo da via.

§ 1º Poderão utilizar os parâmetros urbanísticos do Corredor de Serviços os lotes ou quadras que fizerem frente para o corredor e estiverem inseridos parcialmente ou totalmente nas linhas imaginárias. (Redação dada pela Lei Complementar nº 323/2021)

§ 2º Os lotes ou quadras atingidas parcialmente pelas linhas imaginárias, desde que se destinem exclusivamente aos usos permitidos para este zoneamento, poderão aplicar na sua área os parâmetros Urbanísticos definidos para este corredor, limitando-se neste caso, a 200m (duzentos metros) de profundidade do eixo da via. (Redação dada pela Lei Complementar nº 323/2021)

Zona	Uso Admitidos	Recuos Mínimos			TO	CAL			Taxa de Permeabilidade	GAB	Parcelamento / Lotes	
		Frontal	Lateral ⁽⁸⁾	Fundos ⁽⁹⁾		Min.	Bás.	Máx.			Área Mínima	Testada Mínima
ÁREA URBANA												
CSER⁽⁴⁾	R1	10,00m	3,00m	3,00m	40%	0,2	1,2	2	15% ⁽⁸⁾	2	1.000,00 m ²	20,00m
	C1,C2,C3,C4,C5	10,00m	3,00m	3,00m	50%	0,2	2,5	3				
	S1,S2,S3,S4	10,00m	3,00m	3,00m	50%	0,2	2,5	3				
	INST1 ⁽³⁾ , INST2 ⁽³⁾	10,00m	3,00m	3,00m	50%	0,2	2,5	3				
	IND.C ⁽³⁾	10,00 m	3,00m	3,00m	50%	0,2	2,5	3				
	IND1 ⁽³⁾ ,IND2 ⁽³⁾ ,IND3 ⁽³⁾ , IND.M ⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾	10,00m	3,00m	3,00m	50%	0,2	2,5	3				

3 - Edificações classificadas com uso industrial, institucional e agrícola não poderão ocupar as divisas do lote, inclusive nas Zonas Diversificadas Urbanas - ZDU II, III, IV e V, onde serão tolerados estes usos em lotes já implantados e decorrentes de parcelamento do solo regular, mesmo possuindo área inferior a mínima exigida para esses usos, desde que os lotes estejam situados em quadras exclusivas para estes usos e separadas das quadras de uso residencial por arreamento oficial.

4 - O recuo frontal deverá considerar a faixa de domínio de utilização pública, obtida a partir do eixo da pista em direção a cada uma de suas laterais, a ser definida pelos órgãos competentes, nas rodovias Federais e Estaduais

6 - A classificação quanto ao potencial de degradação ambiental das indústrias ficará a cargo da FUNDEMA de Araquari.

8 - Consideram-se permeáveis as áreas que permitem a infiltração de água no solo, sem edificação e pavimentação. Para o cálculo da taxa de permeabilidade, considerar: Pavimentos 100% permeáveis: grama, saibro, seixo, brita; Pavimentos 50% permeáveis: decks, pisos drenantes, piso intertravado e concregrama.

9 - Os recuos laterais e fundos indicados acima, serão calculados conforme segue: h = altura da edificação, dividido por "7", não sendo computados para este cálculo o reservatório superior, a casa de máquina e subsolo.

10 - O uso IND.M será permitido em todos os zoneamentos, conforme análise técnica e outorga de lavra emitida pelo Agência Nacional de Mineral - ANM, condicionado ao licenciamento ambiental e urbanístico dos órgãos executivos competentes, exceto nos zoneamentos: Zona de Parque (ZPQ), Zona de Interesse Cultural (ZIC), Zona de Diversidade Urbana IV (ZDU-IV), Zona de Uso Controlado (ZUC), Zona Rural de Interesse Específico Aeroportuário (ZRIEA), Zona Rural de Proteção de Manguezal (ZRPm) e em áreas com relevante interesse público, e Zona de Interesse Turístico (ZIT), salvo nesta última quando essencial para atividade de apoio, acondicionamento e comercialização de atividade já existente e autorizada na forma da lei, e anteriormente a publicação desta Lei Complementar.

16 - Para lotes de uso industrial considerar a metade dos recuos mínimos exigidos no zoneamento, desde que possua área de manobra e carga e descarga dentro do lote.

17 - Para lotes de uso industrial com até 1.000,00 m² (mil metros quadrados) considerar a metade dos recuos laterais e de fundos mínimos exigidos no zoneamento. Em caso de ruas com edificações com recuos frontais de 5 (cinco) metros poderá ser utilizado o mesmo, possuindo área de manobra dentro do lote. Independentemente do tamanho do imóvel, para imóveis oriundos de parcelamento anterior, que foram unificados formando maiores, serão aplicados os recuos originais antes da unificação, desde que o imóvel novo possua área interna de manobra, carga e descarga, e o parcelamento tenha ocorrido anteriormente a 31/07/2019.

ZONA DE PRODUÇÃO INDUSTRIAL (ZPIND)

Art. 150. São características da Zona de Produção Industrial (ZPIND):

- I - uso predominante industrial com densidade populacional baixa;
- II - potencialidade para a instalação de indústrias de todos os portes;
- III - facilidade de acesso às Rodovias BR-101 e BR-280;
- IV - acesso ao Porto de São Francisco do Sul, ferrovia e ao gasoduto.

Art. 151. São condicionantes que limitam a ocupação da Zona de Produção Industrial (ZPIND):

- I - a existência de corpos hídricos;
- II - a existência de corredor ecológico;
- III - a existência de formações florestais do Bioma Mata Atlântica;



IV - a existência de áreas agrícolas;

V - a Rodovia BR-101;

VI - a Rodovia BR-280;

VII – a zona de proteção do aeródromo, considerando que todas as áreas atingidas pela mesma deverão ter anuência do órgão competente, conforme legislação específica e decreto regulamentador.

Art. 152. São objetivos da Zona de Produção Industrial (ZPIND):

I - incentivar a atividade industrial de todos os portes;

II –revogado pela Lei complementar nº 323/2021

III - evitar conflitos com os usos existentes no seu entorno, especialmente com relação ao uso residencial próximo;

IV - controlar e mitigar os impactos ambientais eventualmente decorrentes das atividades industriais desenvolvidas;

V - implementar infraestrutura adequada aos objetivos da Zona.

Art. 153. Poderão ser aplicados os seguintes instrumentos na Zona de Produção Industrial (ZPIND):

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - IPTU progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento em títulos;

IV - estudo de impacto de vizinhança;

V - transferência do direito de construir;

VI - direito de superfície.

Zona	Uso Admitidos	Recuos Mínimos			TO	CAL			Taxa de Permeabilidade	GAB	Parcelamento / Lotes	
		Frontal	Lateral ⁽⁹⁾	Fundos ⁽⁹⁾		Min.	Bás.	Máx.			Área Mínima	Testada Mínima
ZPIND ⁽¹¹⁾ (17)	R1	10,00m	3,00m	3,00m	20%	0,1	0,25	-	15% ⁽⁸⁾	2	480,00 m ²	12,00m
	C3, C4, C5	10,00m	3,00m	3,00m	60%	0,2	2,5	-		4		
	S3, S4	10,00m	3,00m	3,00m	60%	0,2	2,5	-		4		
	INST3 ⁽³⁾ , INST4 ⁽³⁾	10,00m	3,00m	3,00m	60%	0,2	2,5	-		4		
	C.IND ⁽³⁾ , IND1 ⁽³⁾ , IND2 ⁽³⁾ , IND3 ⁽³⁾ , IND.M ⁽³⁾⁽¹⁰⁾	10,00m	3,00m	3,00m	60%	0,2	2,5	-		8		
OBSERVAÇÕES												
3 - Edificações classificadas com uso industrial, institucional e agrícola não poderão ocupar as divisas do lote, inclusive nas Zonas Diversificadas Urbanas - ZDU II, III, IV e V, onde serão tolerados estes usos em lotes já implantados e decorrentes de parcelamento do solo regular, mesmo possuindo área inferior a mínima exigida para esses usos, desde que os lotes estejam situados em quadras exclusivas para estes usos e separadas das quadras de uso residencial por arruamento oficial.												
4 - O recuo frontal deverá considerar a faixa de domínio de utilização pública, obtida a partir do eixo da pista em direção a cada uma de suas laterais, a ser definida pelos órgãos competentes, nas rodovias Federais e Estaduais												
6 - A classificação quanto ao potencial de degradação ambiental das indústrias ficará a cargo da FUNDEMA de Araquari.												
8 - Consideram-se permeáveis as áreas que permitem a infiltração de água no solo, sem edificação e pavimentação. Para o cálculo da taxa de permeabilidade, considerar: Pavimentos 100% permeáveis: grama, saibro, seixo, brita; Pavimentos 50% permeáveis: decks, pisos drenantes, piso intertravado e concregrama.												
9 - Os recuos laterais e fundos indicados acima, serão calculados conforme segue: h = altura da edificação, dividido por 77", não sendo computados para este cálculo o reservatório superior, a casa de máquina e subsolo.												
10 - O uso IND.M será permitido em todos os zoneamentos, conforme análise técnica e outorga de lavra emitida pelo Agência Nacional de Mineral - ANM, condicionado ao licenciamento ambiental e urbanístico dos órgãos executivos competentes, exceto nos zoneamentos: Zona de Parque (ZPQ), Zona de Interesse Cultural (ZIC), Zona de Diversidade Urbana IV (ZDU-IV), Zona de Uso Controlado (ZUC), Zona Rural de Interesse Específico Aeroportuário (ZRIEA), Zona Rural de Proteção de Manguezal (ZRPM) e em áreas com relevante interesse público, e Zona de Interesse Turístico (ZIT), salvo nesta última quando essencial para atividade de apoio, acondicionamento e comercialização de atividade já existente e autorizada na forma da lei, e anteriormente a publicação desta Lei Complementar.												
11 - Os licenciamentos de empreendimentos localizados nas áreas atingidas pela Zona de Proteção do Aeroporto/Aeródromo, deverão ter anuência do órgão competente, conforme legislação específica e decreto regulamentador.												
16 - Para lotes de uso industrial considerar a metade dos recuos mínimos exigidos no zoneamento, desde que possua área de manobra e carga e descarga dentro do lote.												
17 - Para lotes de uso industrial com até 1.000,00 m ² (mil metros quadrados) considerar a metade dos recuos laterais e de fundos mínimos exigidos no zoneamento. Em caso de ruas com edificações com recuos frontais de 5 (cinco) metros poderá ser utilizado o mesmo, possuindo área de manobra dentro do lote. Independentemente do tamanho do imóvel, para imóveis oriundos de parcelamento anterior, que foram unificados formando maiores, serão aplicados os recuos originais antes da unificação, desde que o imóvel novo possua área interna de manobra, carga e descarga, e o parcelamento tenha ocorrido anteriormente a 31/07/2019.												



Conforme matrícula 004.566 e croqui de localização apresentado por **AGROINCASA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA** a área solicitada encontra-se nos zoneamentos **CSER e ZPIND**.



Figura 01 – imagem georreferenciada no Google Earth (grifada em amarelo) sobre os zoneamentos urbanos CSER e ZPIND.

Para maiores informações quanto aos usos admitidos consultar o Anexo 06 da Lei Nº 281/2019 disponível no site: <http://www.araquari.sc.gov.br/servico/106/plano-diretor>. Esta certidão tem validade de 180 (cento e oitenta) dias e não autoriza construção, diz respeito exclusivamente sobre o uso e ocupação do solo. No que se refere a questões ambientais, deverá consultar a Fundação do Meio Ambiente (FUNDEMA). Sobre o ponto de captação de água para abastecimento (montante ou jusante), deverá ser solicitado a CASAN. Não dispensa nem substitui a obtenção de outras certidões, alvarás ou licenças de qualquer natureza, exigidas pela legislação federal, estadual ou municipal.

Atenciosamente,

Araquari, 13 de julho de 2022.

