

DIRETRIZES CONSTRUTIVAS

Loteamento Praia de Itamambuca



Introdução:

As diretrizes a seguir foram criadas com o objetivo de assegurar o caráter exclusivamente residencial do loteamento "Praia de Itamambuca", promovendo uma ocupação harmoniosa e perfeitamente integrada à natureza conforme consta do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba.

A observância destas normas é fundamental para a preservação do nosso ecossistema, para a boa convivência entre os vizinhos e para a valorização do patrimônio de toda a comunidade.

1. Diretrizes construtivas anteriores

Conforme consta no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba, quando da constituição e registro do "Loteamento Praia de Itamambuca", as restrições originais e vigentes são as seguintes:

- Parcelamento:** Não será permitido o parcelamento do lote.
- Unidade por Lote:** Será permitida a construção de apenas uma residência unifamiliar por lote.
- Taxa de Ocupação:** O limite máximo de ocupação do terreno será de 40% da sua área total.
- Gabarito de Pavimentos:**
 - Na faixa entre o mar e a avenida: construção de apenas 1 (um) pavimento.
 - Na faixa entre a avenida e a rodovia (BR-101): construção de até 2 (dois) pavimentos.
- Recuo Frontal (Alinhamento):** O recuo em relação ao alinhamento da rua deverá ser de, no mínimo, 5 (cinco) metros.
- Recuos Laterais:** O recuo em relação aos limites laterais do lote deverá ser de, no mínimo, 3 (três) metros.
- Muros de Divisa:** Não será permitida a construção de muros divisórios com altura superior a 1,60 metro.
- Mureta Frontal:** O gradil ou mureta no alinhamento frontal do lote terá a altura máxima de 1,0 metro.

Diretrizes construtivas SAI - Setembro/2025

Regras oficiais a serem seguidas

Com o objetivo de aprimorar as boas práticas de projeto, minimizar o impacto das novas construções na paisagem e no meio ambiente, e garantir a boa convivência, a SAI estabelece as seguintes orientações técnicas complementares ao Caderno de Diretrizes, objetivando as boas práticas dos projetos arquitetônicos, no bairro do Loteamento de Itamambuca.



2.1. Caráter da Residência:

- As residências são exclusivamente **Unifamiliares**, sendo permitida a construção de apenas uma residência por lote.
- Os imóveis não devem ser locados ou sublocados para mais de uma família no mesmo período, a fim de manter o caráter residencial e de baixo impacto do loteamento.



2.2. Recuos e Afastamentos:

- Os recuos mínimos obrigatórios (frontal, lateral e de fundos) devem ser respeitados em sua totalidade, inclusive para estruturas como pergolados e coberturas de garagens.
- O recuo de fundos deverá ser de, no mínimo, **3 (três) metros**, equiparando-se aos recuos laterais. A padronização visa evitar os impactos negativos gerados pela proximidade excessiva entre as novas edificações e os vizinhos. Beirais poderão avançar no máximo **1 (um) metro** sobre os recuos.



2.3. Edículas e Anexos:

Não é permitida a construção de edículas ou qualquer tipo de edificação complementar (anexos) junto aos muros de divisa do lote.



2.4. Gabarito de Altura:

- O gabarito máximo de altura da edificação será de **6 (seis) metros**, medidos a partir do piso do pavimento térreo até a laje de cobertura do mezanino ou segundo pavimento.
- Acima deste gabarito de 6 metros, será permitida apenas a construção de cumeeiras e/ou caixa d'água, com altura máxima de **1,5 metro**, totalizando uma altura máxima permitida de **7,5 metros**.
- Para melhor conforto da edificação em relação à umidade do solo, o pavimento térreo poderá ser elevado em, no máximo, **80 cm**, medidos a partir do nível da calçada.



2.5. Muros e Fechamentos:

- Para respeito e preservação da paisagem, orientamos que na frente do lote sejam utilizados gradis e cercas vivas para garantir a permeabilidade visual. Itamambuca é um local seguro e nosso objetivo não é promover a vida em um lugar murado.
- Muros laterais e de fundo com até o máximo de **2,20m** de altura, medidos do térreo da residência, que poderá estar elevada do nível da calçada em até no máximo 80cm



2.6. Sustentabilidade e Conforto Ambiental:

- A SAI incentiva fortemente que os novos projetos considerem medidas sustentáveis. O uso de cisternas para captação de água da chuva, sistemas de aquecimento solar e energia fotovoltaica são muito bem-vindos para minimizar o impacto ambiental.
- Devido à recorrente falta de água em períodos de alta temporada, orientamos que as residências possuam um sistema de reservatório que garanta a reserva de, no mínimo, **2 dias de água** (sendo o ideal 3 dias). Para este cálculo, considera-se o consumo diário de 200 litros por pessoa e uma população de 3 pessoas por quarto.
- O plantio deve priorizar espécies nativas da região, sendo inadequada a utilização de espécies exóticas com risco de invasão biológica.



2.7. Relação com a Vizinhança:

- Orientamos que o projeto arquitetônico seja desenvolvido em harmonia com as residências vizinhas já existentes, posicionando áreas sociais próximas às áreas sociais vizinhas, e áreas íntimas (quartos) próximas às áreas íntimas, para maior privacidade e conforto de todos.
- Recomendamos atenção especial ao posicionamento de equipamentos como condensadoras de ar condicionado, a fim de evitar a emissão de ruído excessivo para os lotes vizinhos.