

LEI COMPLEMENTAR Nº 1030, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2015.

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE BLUMENAU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Código de Edificações estabelece normas gerais e específicas para o exercício do direito de construir e para a elaboração de projetos de edificações no Município de Blumenau, observadas as diretrizes de desenvolvimento estabelecidas no Título III do Plano Diretor, Lei Complementar nº 615, de 15 de dezembro de 2006, sem prejuízo do disposto na legislação municipal, estadual e federal pertinentes.

Art. 2º É objetivo deste Código conformar o exercício do direito de edificação às diretrizes urbanísticas e aos padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto.

CAPÍTULO II DAS RESPONSABILIDADES

SEÇÃO I DA RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO

Art. 3º Compete ao Município, através do órgão competente, a análise e aprovação do projeto e da execução da edificação, assim como a expedição dos respectivos alvarás.

§ 1º Na aprovação de projetos a análise será limitada aos índices construtivos, uso e ocupação do solo e aos padrões edilícios definidos por este Código.

§ 2º O órgão municipal competente poderá, quando da análise de projetos e da execução da edificação, exigir laudos, pareceres, estudos, atestados e anuências de profissionais habilitados, órgãos ou entidades privadas ou públicas, municipais, estaduais ou federais.

SEÇÃO II DA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E EXECUTOR DO PROJETO E DA EDIFICAÇÃO

Art. 4º É da responsabilidade do autor e ou executor do projeto e ou da edificação:

I - adotar as medidas de segurança compatíveis com o porte da obra;

II - elaborar os projetos e ou executar as obras em conformidade com a legislação municipal, estadual e federal e demais normas técnicas em vigor, devendo observar o sistema de circulação existente e planejado e, especialmente, as normas de prevenção de incêndio, sanitárias, ambientais e de acessibilidade;

III - edificar de acordo com o previamente licenciado pelo Município;

IV - solidariamente com o proprietário do imóvel, as consequências diretas ou indiretas advindas da execução da edificação que atinjam e danifiquem:

- a) as vias e logradouros públicos, a infraestrutura urbana ou os imóveis vizinhos, em particular os considerados de patrimônio cultural;
- b) o meio ambiente natural.

V - verificar se o projeto se enquadra nos critérios para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ou Estudo de Impacto de Pólo Gerador de Viagens - EIPGV.

VI - emitir documento de responsabilidade técnica dos serviços prestados.

§ 1º No processo de licenciamento para obtenção de Alvará de Construção de edificações públicas submetidas a procedimento licitatório será exigida a expedição de responsabilidade técnica apenas em relação ao projeto.

§ 2º Os profissionais responsáveis pelo projeto e ou execução da edificação, ao assinarem os projetos e a responsabilidade técnica respectiva, declaram conhecer e respeitar a legislação municipal, estadual e federal que rege a matéria.

§ 3º Os profissionais responsáveis pelo projeto e ou pela execução da edificação são responsáveis também pela estabilidade da intervenção do meio respectivo.

SEÇÃO III

DA RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL EDIFICANDO

Art. 5º É da responsabilidade do proprietário do imóvel edificando:

I - contratar profissional legalmente habilitado;

II - obter, junto ao órgão público competente, o respectivo alvará antes de iniciar a execução da obra;

III - adotar as medidas de segurança compatíveis com o porte da obra;

IV - solidariamente, com o profissional responsável pela obra, as consequências diretas ou indiretas advindas da execução da edificação que atinjam e danifiquem:

- a) as vias e logradouros públicos, a infraestrutura urbana ou os imóveis vizinhos, em particular os considerados de patrimônio cultural;
- b) o meio ambiente.

CAPÍTULO III

DAS NORMAS GERAIS ADMINISTRATIVAS

SEÇÃO I

DA CONSTRUÇÃO, MODIFICAÇÃO, AMPLIAÇÃO, REFORMA, REGULARIZAÇÃO, DEMOLIÇÃO E REDE DE SERVIÇO.

Art. 6º Toda construção, modificação, ampliação, reforma, regularização, demolição de edificação e de rede de serviço somente poderá ser realizada com a observância das determinações deste Código.

Art. 7º Para os efeitos de aplicação das normas deste Código, considera-se:

I - edificação: aquela caracterizada como um tipo de construção destinada a usos pessoais, como habitação, recreação, trabalho ou culto.

II - rede de serviço: implantação ou manutenção de redes de transmissão de energia elétrica, de saneamento ambiental, de gás, telefonia, de drenagem e outras obras de infraestrutura.

Art. 8º A construção, modificação, ampliação, reforma e regularização de edificação deverá ser acompanhada, projetada e executada por profissional legalmente habilitado, observada a lei de direitos autorais, a regulamentação do exercício profissional, devendo ser precedida, quando for o caso, dos seguintes atos administrativos:

I - Consulta Prévia de Viabilidade;

II - aprovação dos projetos técnicos respectivos;

III - liberação do alvará respectivo.

Parágrafo único. A demarcação do alinhamento do imóvel com a via pública será realizada pelo órgão municipal competente e deverá ser feita a partir da análise da certidão de inteiro teor do mesmo e do alinhamento oficial da via.

SEÇÃO II

DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE

Art. 9º A Consulta Prévia de Viabilidade para construção, modificação, ampliação, reforma e regularização de edificação e rede de serviço é peça informativa das condições urbanísticas de uso e ocupação do solo e poderá ser obtida no sítio eletrônico do Município ou solicitada mediante protocolo de requerimento padrão, com as seguintes informações:

I - número de inscrição cadastral do imóvel no Município;

II - croqui do imóvel com as seguintes informações:

a) dimensões deste com a localização dos logradouros confrontantes;

- b) distância de qualquer uma das divisas do imóvel até uma edificação ou via mais próxima;
- c) os cursos d'água, tubulados ou não, próximos ou que atravessem o imóvel;
- d) linhas de transmissão de energia próximas ou que atravessem o imóvel;
- e) tubulações públicas ou de concessionárias de serviço público próximas ou que atravessem o imóvel.

III - tipo de uso e ocupação do solo pretendido.

Parágrafo único. A resposta da Consulta Prévia de Viabilidade terá validade de doze meses, a contar da data em que a resposta for disponibilizada no sistema de protocolo.

SEÇÃO III

DA ANÁLISE DO PROJETO PARA CONSTRUÇÃO, MODIFICAÇÃO, AMPLIAÇÃO, REFORMA E REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO E REDE DE SERVIÇO.

Art. 10 Para efeito de análise de projeto, entende-se como:

I - construção: execução de edificação ou rede de serviço nova;

II - modificação: alteração de uso ou do projeto de edificação que tenha sido expedido apenas o Alvará de Construção;

III - reforma: alteração de edificação que possua Alvará de Habite-se, averbado ou não na matrícula do imóvel, com ou sem alteração de uso;

IV - ampliação: aumento da área construída sobre o imóvel, sem alteração da edificação existente, classificando-se em:

a) modificativo com aumento de área: quando a edificação existente possuir apenas Alvará de Construção;

b) reforma com ampliação: quando a edificação existente possuir Alvará de Habite-se.

V - regularização: aprovação de projeto de edificação concluída sem o devido Alvará de Construção perante o Município.

SEÇÃO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO, MODIFICAÇÃO, AMPLIAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO

Art. 11 A aprovação de projetos para construção, modificação, ampliação e regularização de edificação deverá ser solicitada, através de requerimento padrão, ao órgão municipal competente, acompanhada dos seguintes documentos:

I - Consulta Prévia de Viabilidade válida;

II - certidão de inteiro teor do imóvel emitida há no máximo 180 dias;

III - projeto da edificação ou rede de serviço sem rasuras ou ressalvas, contendo:

a) planta de situação com indicação:

1. do quadro resumo com a inscrição cadastral, número da matrícula do imóvel, bairro, zoneamento, categoria de uso, área escriturada, índices permitidos e adotados e área permeável;
2. das dimensões do lote, de acordo com a certidão de inteiro teor atualizada do imóvel e das edificações com seus recuos;
3. do meio-fio oficial e existente, com a localização do rebaixo e suas respectivas dimensões;
4. do alinhamento oficial e existente, com seus respectivos gabaritos;
5. do memorial de cálculo de dimensionamento do sistema de tratamento de esgoto adotados nos locais não servidos pela rede pública, indicando a posição do sistema e o destino dos efluentes;
6. das restrições contidas no imóvel, conforme indicados no Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
7. da calçada, conforme determina a legislação que rege a matéria, apontando os equipamentos de infra-estrutura e mobiliários urbanos públicos e a arborização existentes nas vias que confrontem com o lote;
8. da ciclovia ou ciclofaixa, se existentes;
9. das Vias Projetadas/Planejadas;
10. das vagas de estacionamentos para automóveis, bicicletas e multifuncionais;
11. da localização do reservatório de água pluvial, quando determinado.

b) planta baixa de todos os pavimentos;

c) cortes longitudinal e transversal da edificação ou rede de serviço simplificados, contendo cotas gerais, níveis e nomenclatura dos ambientes;

c) cortes longitudinal e transversal da edificação ou rede de serviço simplificados, contendo cotas gerais e níveis;

d) fachada frontal e uma lateral.

d) fachada frontal.

§ 1º Fica dispensada nos seguintes casos a apresentação de projeto modificativo ou de reforma a edificação, desde que esta alteração esteja de acordo com o Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo:

I - na alteração de uso ou categoria, desde que essa alteração seja feita uma única vez e não ultrapasse 300,00m² (trezentos metros quadrados) da edificação;

II - na alteração de categoria ou atividade, desde que não altere o projeto original,

independente da área aprovada.

§ 2º Na hipótese do inciso II, do § 1º, deste artigo, o órgão municipal competente, após análise, emitirá Certidão de Alteração de Categoria/Atividade.

§ 3º O órgão municipal competente deverá, se necessário, emitir despacho comunicando ao autor do projeto as correções necessárias.

§ 4º Após a aprovação do projeto da edificação será emitido, pelo órgão municipal competente, formulário padrão assinalando os documentos que deverão ser juntados para que se proceda à emissão do respectivo Alvará de Construção.

§ 5º O prazo para apresentação dos documentos solicitados no formulário padrão é de doze meses, sob pena de caducidade da aprovação do projeto.

§ 6º Se antes de vencido o prazo determinado no § 5º deste artigo for juntado, aos autos do processo, justificativa pela não apresentação dos documentos solicitados, o prazo poderá ser prorrogado, a critério do órgão competente, uma única vez, por igual período.

§ 7º Desde que devidamente justificado, poderá ser solicitado o desarquivamento do processo, que será analisado de acordo com a legislação vigente ao tempo do desarquivamento.

§ 8º Os projetos modificativo ou de reforma que visem a alteração de uso ou atividade e que não se enquadrem no § 1º deste artigo deverão ser precedidos de Consulta Prévia de Viabilidade, tendo em vista que a apresentação do projeto para aprovação terá que se adequar às exigências do novo uso ou atividade.

§ 9º Quando houver necessidade de relocação ou remoção dos equipamentos, mobiliários urbanos ou árvores localizadas no passeio, o profissional responsável pelo projeto deverá indicar, na planta, a nova posição desses elementos, que somente será aprovado após a liberação do órgão competente.

SEÇÃO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE REDE DE SERVIÇO

Art. 12 A aprovação de projetos para redes de serviços deverá ser solicitada através de requerimento padrão ao órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão de inteiro teor do imóvel emitida há no máximo 180 dias, se a obra atravessar terrenos particulares, acompanhados da autorização destes, quando for o caso;

I – certidão de inteiro teor do imóvel emitida há no máximo 180 dias, se a obra for implantada em terrenos particulares, deverá estar acompanhada de autorização do(s) proprietário(s);

II - projeto da implantação da rede sem rasuras ou ressalvas.

Parágrafo único. Fica isento da apresentação de projeto a implantação de Estação Rádio Base (ERB) em estruturas do tipo poste ou torre, desde que licenciada pelo órgão federal competente, devendo ser apresentado formulário próprio disponibilizado pelo Município e acompanhado por documento de responsabilidade técnica pelo projeto e execução da obra.

Justificativa: com a dispensa dos projetos arquitetônicos, os processos referentes à instalação de Estação Rádio Base tornam-se mais simples e céleres.

SEÇÃO VI

DO DELIMITADOR DE IMÓVEIS

Art. 13 Considera-se delimitador do imóvel qualquer elemento físico que o separe dos confrontantes, podendo ou não conter elemento de proteção.

§ 1º Entende-se como elemento de proteção as cercas elétricas e acabamento pontiagudo.

§ 2º Os elementos de proteção só poderão ser instalados onde o delimitador do imóvel conte com altura igual ou superior a 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros), observada a legislação estadual e federal vigentes.

CAPÍTULO IV

DO ALVARÁ

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14 O Alvará é o documento emitido pela autoridade municipal competente que licencia a execução ou a ocupação de uma edificação.

§ 1º Nenhuma edificação terá sua execução ou ocupação licenciada sem que preencha os requisitos determinados neste Código.

§ 2º Sem prejuízo do disposto nos §§ 1º e 2º do art. 21 desta Lei Complementar, toda edificação que, por sua natureza, dependa da análise de órgão municipal, federal ou estadual, somente será licenciada após a aprovação do projeto no órgão respectivo.

§ 3º O licenciamento de uma edificação não isenta o licenciamento de eventuais obras complementares como arrimos, terraplanagem ou drenagem.

SEÇÃO II

DA DISPENSA DE LICENCIAMENTO

Art. 15 Desde que a execução da edificação esteja licenciada pelo órgão municipal competente, poderão ser edificados sem licenciamento:

I - barracões provisórios para a guarda de material utilizado na obra;

II - plantão de vendas provisório, dentro dos limites do imóvel;

III - tapumes e andaimes, respeitadas as disposições legais aplicáveis.

Art. 16 Independem de aprovação de projeto as obras e edificações de defesa civil necessários ao atendimento de situação de emergência ou estado de calamidade pública, assim declarada pelo Município, pelo prazo em que perdurar a declaração.

Art. 17 Fica dispensada a emissão de Alvará de Construção nas obras de arte, rede de infraestrutura, logradouros e vias públicas e mobiliário urbano cuja elaboração do projeto e ou a sua execução for de responsabilidade de órgão da Administração Pública direta ou indireta, o qual será aprovado em rito específico.

Art. 18 Independem de licenciamento, por sua natureza e simplicidade, as obras que compreendam:

I - reparo e substituição dos materiais que compõem a cobertura, calhas e condutores internos da edificação;

II - impermeabilização de terraços e piscinas;

III - limpeza, pavimentação, pintura e reparos nos revestimentos internos das edificações;

IV - limpeza, pintura e reparos nos revestimentos externos nas edificações com até dois pavimentos;

V - pintura e revestimento de muros em geral;

VI - pavimentações externas, desde que respeitados os limites de permeabilidade do solo definidos no Código de Zoneamento e Uso do Solo e normas técnicas correlatas.

VII - fechamento de sacada com elemento translúcido.

VIII – instalação de Estações de Rádio Base (ERBs) localizadas na fachada ou no topo de edificações.

Justificativa: já previsto na Lei Complementar 907/2013.

Parágrafo único. O reparo ou substituição de materiais da cobertura compreende apenas a troca de parte dos elementos já existentes, sem que haja comprometimento da estrutura da edificação.

Art. 19 Nas reformas em que ocorrer apenas mudança da distribuição dos compartimentos internos, em residência unifamiliar, para receber o licenciamento deverá apresentar somente o documento de responsabilidade técnica.

Art. 20 A dispensa de licenciamento, nas hipóteses previstas nesta Seção II, não exime a responsabilidade técnica do responsável pela obra, tampouco importa na dispensa dos demais licenciamentos exigidos em lei ou na dispensa de observância das normas legais aplicáveis.

SEÇÃO III
DO ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO, MODIFICAÇÃO, AMPLIAÇÃO, REFORMA,
REGULARIZAÇÃO E REDES DE SERVIÇO

Art. 21 Após a juntada dos documentos solicitados pelo órgão municipal competente, será expedido Alvará de Construção, que permite o início da obra.

§ 1º Para expedição de Alvará de Construção para edificação multifamiliar e não residencial deverá ser apresentado o protocolo de encaminhamento do projeto preventivo contra incêndio ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Santa Catarina.

§ 2º A expedição do Alvará de Construção em edificações que dependam de licenciamento ambiental fica condicionada à apresentação da respectiva Licença Ambiental Prévia - LAP, não isentando da emissão dos devidos licenciamentos ambientais posteriores.

§ 3º A edificação ou rede de serviço deverá ser iniciada no prazo de até doze meses, a contar da data de emissão do Alvará de Construção, sob pena de caducidade deste.

§ 4º Considera-se início da obra:

I - de edificação nova, modificativo ou ampliação: escavações, colocação de peças estruturais e componentes das fundações da obra;

II - de reforma ou demolição de edificação: qualquer movimento que indique o início de reforma ou de desmonte da obra;

III - de redes de serviços: implantação de qualquer das peças componentes da rede de serviço.

SEÇÃO IV DO ALVARÁ PARA EXECUÇÃO DE DELIMITADOR E PROTEÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 22 Independe de licenciamento a edificação de delimitador com até 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de altura e a instalação de proteção com elementos pontiagudos, com altura máxima de 50cm (cinquenta centímetros), exceto para:

I - aquele que confronte com via pública;

II - muro de arrimo, independente de sua localização no imóvel;

III - situados em áreas de APP e ANEA, que deverá ser licenciado pelo órgão municipal competente, devendo o delimitador nestes casos permitir a passagem de pequenos animais.

Art. 23 Os muros e cercas e a proteção de imóveis que dependam de licenciamento deverão ser solicitadas ao órgão municipal competente, em formulário padrão acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão de inteiro teor do imóvel expedida há no máximo 180 dias;

II - número de inscrição cadastral do imóvel no Município;

III - documento de responsabilidade técnica referente ao projeto e à execução da obra, assinado por profissional habilitado.

Parágrafo único. O delimitador que confronte com a via pública, desde que sem função de arrimo, fica dispensado da apresentação do documento de responsabilidade técnica ao Município.

SEÇÃO V
DO ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO

Art. 24 Para emissão de Alvará de Demolição deverá ser protocolada, em formulário padrão, solicitação assinada pelo proprietário do imóvel, acompanhada dos seguintes documentos:

- I - certidão de inteiro teor do imóvel expedida há no máximo 180 dias;
- II - número de inscrição cadastral do imóvel no Município;
- III - área a ser demolida;
- IV - documento de responsabilidade técnica do profissional habilitado.

SEÇÃO VI
DO ALVARÁ DE HABITE-SE

Art. 25 O Alvará de Habite-se é o ato administrativo expedido pela autoridade competente que autoriza o início da utilização, total ou parcial, da edificação.

Parágrafo único. O Alvará de Habite-se parcial compreende a autorização para utilização de partes concluídas da obra em andamento.

Art. 26 Para a concessão da autorização de habite-se, total ou parcial, deverá ser protocolado requerimento em formulário padrão, instruído com os seguintes documentos:

- I - original ou cópia do Alvará de Construção, sendo esta autenticada na hipótese de alvarás anteriores ao ano de 2008;
- II - original ou cópia autenticada dos projetos da edificação;
- III - número de inscrição cadastral do imóvel no Município;
- IV - a declaração do responsável pela execução da obra de que a construção está de acordo com o projeto aprovado, legislação, normas técnicas e em condições de ser

habitada ou utilizada;

V - a autorização para habitar emitida pelo órgão responsável pela análise dos sistemas de segurança contra incêndio, comprovando sua operacionalidade, exceto para edificação residencial unifamiliar.

Art. 27 O órgão municipal competente deverá, no prazo máximo de 30 dias, a partir da solicitação de Alvará de Habite-se, realizar vistoria no imóvel e emitir relatório atestando se a obra está ou não edificada conforme projeto aprovado.

CAPÍTULO V
OBRIGAÇÕES A SEREM CUMPRIDAS DURANTE A EXECUÇÃO DA EDIFICAÇÃO - FASE DE OBRAS

SEÇÃO I
DOS DOCUMENTOS

Art. 28 Durante a execução das obras é obrigatório manter, em local acessível, original ou cópia Autenticada do Alvará de Construção e jogo completo do projeto da edificação aprovado.

SEÇÃO II
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA DAS VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

Art. 29 Durante a execução das obras, o profissional responsável deverá pôr em prática todas as medidas necessárias para que as vias e ou logradouros públicos sejam mantidos em estado permanente de limpeza e conservação.

Art. 30 Nenhum material poderá permanecer na via ou logradouro público senão o tempo necessário para sua descarga e remoção.

Art. 31 No caso de se verificar a paralisação das obras por mais de 90 dias, a construção deverá:

I - ter todos os seus vãos fechados de maneira segura e conveniente;

II - ter seus andaimes e tapumes removidos, quando construídos sobre o passeio.

SEÇÃO III
DOS CANTEIROS DE OBRAS, TAPUMES, PROTEÇÃO AOS TRANSEUNTES E PROPRIEDADES LINDEIRAS

Art. 32 Durante a execução das obras é obrigatório que:

I - esteja o local isolado com tapumes ao longo das vias públicas e dotado de proteção para evitar a queda de detritos nos imóveis vizinhos;

II - sejam adotadas providências para a sustentação dos prédios limítrofes e terrenos vizinhos;

III - tenha movimentação de materiais e equipamentos exclusivamente no espaço delimitado pelas divisas do lote, sendo permitida a carga e descarga pelo sistema de circulação desde que não interrompa, de maneira permanente, o trânsito normal de pedestres e veículos.

Parágrafo único. Havendo necessidade de ocupação do sistema de circulação para carga e descarga, deverá ser requerida autorização dos órgãos municipais competentes, que estabelecerá os locais e os horários adequados.

Art. 33 A colocação de tapumes, durante a execução das obras, obedecerá às seguintes condições:

I - isolar o canteiro de obras ao longo do sistema de circulação;

II - garantir a segurança dos pedestres;

III - ter altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros);

IV - não ocupar mais que 50% (cinquenta por cento) do passeio, deixando livre no mínimo 1,00m (um metro) para a circulação de pedestre.

Parágrafo único. Quando não for possível obedecer à largura mínima prevista no inciso IV deste artigo, deverá ser disponibilizada, pelo profissional responsável pela execução das obras, passagem segura para o pedestre, na via pública, mediante autorização do órgão responsável pela aprovação de projetos, ouvido o órgão de trânsito local.

CAPÍTULO VI
DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA EDIFICAÇÃO

SEÇÃO I
DISPOSIÇÃO GERAL

Art. 34 A edificação é destinada à ocupação de uso residencial ou não residencial, devendo observar as disposições gerais desse Código e, quando for o caso, as disposições da legislação edilícia federal e estadual.

SEÇÃO II
DA CLASSIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 35 A edificação, conforme o uso, classifica-se de acordo com o Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

SEÇÃO III
DA TERRAPLENAGEM E SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO

Art. 36 Os serviços de terraplenagem e supressão de vegetação necessários para a execução da edificação serão analisados pelo órgão ambiental competente, de acordo com a legislação que rege a matéria.

SEÇÃO IV
DA FAIXA SANITÁRIA NÃO EDIFICÁVEL

Art. 37 Os imóveis atingidos por tubulações cuja manutenção é de responsabilidade do Município deverão reservar faixa sanitária não edificável visando a garantir a livre passagem para sua manutenção, em dimensão que será definida pelo órgão municipal competente.

SEÇÃO V
DA PERMEABILIDADE DO SOLO E USO RACIONAL DA ÁGUA

Art. 38 A permeabilidade mínima do solo está definida no Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 39 As edificações devem atender ao Programa de Conservação e Uso Racional de Água previsto em legislação própria.

SEÇÃO VI
DOS PASSEIOS

Art. 40 Os passeios públicos devem obedecer às normas instituídas em legislação própria.

SEÇÃO VII

Art. 41 Os compartimentos, em função de sua utilização, são classificados em:

I - de permanência prolongada, assim considerado o dormitório e a sala em residência, devendo possuir abertura para ventilação, iluminação e insolação de forma direta com o exterior;

II - de permanência transitória, assim considerados os demais compartimentos não especificados no inciso I deste artigo, podendo possuir abertura para ventilação de forma indireta com o exterior, através de dutos ou equipamento mecânico;

III - de utilização especial são aqueles que, pela sua finalidade, dispensam qualquer tipo de ventilação, como as câmaras escuras, closets, frigoríficos, depósitos e outros de características especiais.

§ 1º Considera-se compartimento dotado de ventilação direta aquele que, em qualquer plano, possua janelas para espaço livre do próprio imóvel, sacadas ou varandas ou via, logradouro público ou área de servidão legalmente estabelecida.

§ 2º Considera-se compartimento dotado de ventilação indireta aquele que é ligado ao exterior através de outro compartimento de utilização transitória, de equipamento mecânico ou de duto, com capacidade suficiente para a renovação de ar ambiente.

SEÇÃO

VIII

ALTURA

DOS

COMPARTIMENTOS

Art. 42 Na edificação multifamiliar e não residencial a distância mínima de piso a piso acabado será de 2,70m (dois metros setenta centímetros).

Parágrafo único. Os compartimentos de utilização especial não estão obrigados a manterem distância mínima entre os pisos.

SEÇÃO

IX

DAS

PAREDES

Art. 43 As paredes junto às divisas da gleba devem garantir isolamento físico, térmico, acústico e contra fogo e terço, sempre, estruturas próprias.

Art. 44 As paredes divisórias entre unidades independentes na mesma gleba devem garantir isolamento térmico, acústico e contra fogo.

SEÇÃO X
DAS ABERTURAS E DA GUARITA

Art. 45 A porta, o portão e a janela da edificação não poderão abrir-se diretamente sobre a via ou logradouro público, com exceção dos locais para recolhimento de resíduos.

Art. 46 A guarita com área construída de até 6,0m² (seis metros quadrados) pode ser construída junto ao alinhamento oficial da via pública.

SEÇÃO XI
DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO E DE ESCOAMENTO DE ÁGUAS

Art. 47 As águas pluviais e servidas da edificação serão esgotadas dentro dos limites do lote, não sendo permitido o deságue sobre os lotes vizinhos ou no logradouro público.

Art. 48 Toda edificação que não tiver ligação ao sistema público de esgotamento sanitário deverá possuir sistema de tratamento do efluente individual ou coletivo.

§ 1º A localização do sistema de tratamento de efluentes da edificação, bem como seu despejo, deverá ser indicada na planta de situação do projeto da edificação, acompanhado do memorial de cálculo de dimensionamento.

§ 2º O sistema de tratamento de efluentes deverá ser constituído de fossa séptica e filtro anaeróbico, podendo ser adotado outra solução, desde que normatizada pela ABNT.

Art. 49 Toda edificação deverá possuir pelo menos um reservatório de água com volume mínimo de quinhentos litros.

SEÇÃO XII
DOS BOXES PARA SERVIÇOS EM VEÍCULOS

Art. 50 As edificações que possuam serviço de limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem fazê-lo em boxes isolados, de modo a impedir que os resíduos sejam levados para as vias e logradouros públicos ou nestes se acumulem.

SEÇÃO XIII
DA CIRCULAÇÃO VERTICAL E HORIZONTAL

Art. 51 As áreas de circulação vertical e horizontal são construções que dão acesso, interna ou externamente, a compartimentos da edificação, podendo ser formadas por escadas, corredores, rampas e elevadores.

SEÇÃO XIV
DA RAMPA E ESCADA

Art. 52 As rampas e escadas externas à edificação deverão ser executadas atendendo o alinhamento oficial da via.

SEÇÃO XV
DO ELEVADOR

Art. 53 Qualquer edificação que possua circulação vertical de uso comum superior a 12 metros de altura ou com mais de 04 pavimentos, incluindo subsolo, deverá ser provida de elevadores.

SEÇÃO XVI
DO ACESSO DE VEÍCULOS E REBAIXO DO MEIO-FIO

Art. 54 O rebaixo do meio fio, necessário ao acesso de veículos, deverá ser dimensionado de acordo com o Código de Sistema de Circulação.

Art. 55 As rampas para acesso de veículos deverão ter:

- I - largura compatível com a dimensão da vaga de estacionamento exigida;
- II - inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

Art. 56 O acesso de veículos ao interior do imóvel deverá:

- I - ser executado de modo a não interferir no sistema de iluminação pública, arborização, equipamentos urbanos e redes de infraestrutura;
- II - possuir delimitador físico entre a linha que divide o passeio e os locais de estacionamento interno.

SEÇÃO XVII
DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO E ÁREA DE MANOBRA

Art. 57 O número mínimo de vagas de estacionamento, sua dimensão e área de manobra devem atender o Anexo I e II desta Lei Complementar.

§ 1º Considera-se vaga multifuncional o espaço de parada ou estacionamento de veículos de apoio aos serviços abrigados na edificação.

§ 2º A vaga de bicicleta deverá ser locada no piso, exceto na edificação residencial multifamiliar, possuir acesso facilitado com largura mínima de 70cm (setenta centímetros) e dispor de equipamento para apoio e fixação.

§ 3º Nas edificações aprovadas para uso não residencial, amparadas pela legislação anterior, para efeito de ocupação do imóvel, poderão ser mantidas as vagas de estacionamento aprovadas na época ou reduzidas desde que respeitada a exigência mínima em vigor, conforme Anexo I desta Lei Complementar.

§ 4º Quando houver ampliação da área da edificação, as vagas de estacionamento deverão ser acrescidas proporcionalmente, observado o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 5º Os imóveis localizados na Zona de Localização Especial 1 - ZLE 1 ficam dispensados da exigência de vagas de estacionamento definidas no Anexo I desta Lei Complementar, sendo que aqueles com área de terreno superior a 750m² deverão possuir, no mínimo, uma vaga de veículo destinada a pessoas portadoras de necessidades especiais, uma vaga multifuncional e três vagas para bicicletas.

Art. 58 A vaga de estacionamento deve possuir acesso independente.

Parágrafo único. Na edificação de uso residencial multifamiliar, desde que pertença à mesma unidade habitacional, e nas edificações para atividade hoteleira, as vagas de estacionamento poderão ter um único acesso.

SEÇÃO XVIII
DOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

Art. 59 Elemento construtivo é qualquer saliência que exceda a linha da parede da edificação, externa ou internamente.

Art. 60 O elemento construtivo externo deve ser projetado e executado de modo a permitir o escoamento de águas pluviais exclusivamente dentro dos limites do lote e não pode interferir no sistema de circulação, iluminação pública, arborização,

equipamentos urbanos e redes de infraestrutura.

Art. 61 É considerado elemento construtivo:

I - o beiral, o pergolado, o toldo e a marquise projetados em balanço, com no máximo 2,00 (dois metros) do corpo da edificação, e ainda:

a) ter altura mínima de 3,00m (três metros), quando projetados sobre o passeio público;

b) manter afastamento mínimo de 80 cm (oitenta centímetros) do meio fio, quando projetados sobre o passeio público.

II - a cobertura para abrigar pedestres, que poderá ser construída com largura máxima de 2,00m (dois metros), podendo ser locada a partir do alinhamento existente da via até a edificação, na ligação de prédios ou blocos, nos acessos da edificação, ou como proteção na circulação de pedestres;

III - a cobertura para bicicletários, devendo as medidas serem proporcionais às vagas de bicicletas exigidas.

IV - o brise, elemento estrutural e decorativo sobrepostos às fachadas, a tubulação para água pluvial e proteção ou o suporte para ar condicionado, que devem ter projeção máxima de 60cm (sessenta centímetros) da fachada da edificação.

Parágrafo único. Para a emissão do habite-se será necessário apresentar o documento de responsabilidade técnica de fabricação e montagem ou projeto e execução ou laudo e vistoria no caso de regularização, para os elementos construtivos não constantes no projeto aprovado.

SEÇÃO XIX

DO DEPÓSITO DE RECOLHIMENTO DE RESÍDUOS

Art. 62 O depósito de recolhimento de resíduos deve ser apropriado e estar localizado, no máximo, a 2,0m (dois metros) do alinhamento oficial da via pública devendo:

I - ter seu acesso pela via pública;

II - ser fechado quando o uso for residencial multifamiliar e não residencial.

Parágrafo único. No uso residencial multifamiliar, quando as unidades habitacionais possuírem acessos independentes para a via pública, o depósito para recolhimento de resíduos poderá ser aberto.

Art. 62 Indicar em planta o espaço reservado, com dimensão mínima de 1 (um) metro, para a instalação de recipiente(s) fechado(s) para depósito de recolhimento de resíduos.

SEÇÃO XX

DO ABRIGO DE GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO - GLP

Art. 63 Toda edificação que fizer uso do GLP, com exceção da unifamiliar, deverá possuir abrigo para os cilindros e indicar sua localização no projeto, este que deverá ser aprovado junto ao órgão estadual competente.

§ 1º Na edificação unifamiliar deverá ser observado, no que couber, a norma de segurança contra incêndios, sendo responsável pela instalação o profissional habilitado, ficando dispensada, para fins de licenciamento da edificação perante o Município, a comprovação do licenciamento do projeto do abrigo para GLP junto ao órgão estadual competente.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no § 1º deste artigo, deverá ser indicada no projeto da edificação unifamiliar a posição e a metragem do abrigo para GLP.

CAPITULO VII

SEÇÃO I

DAS EDIFICAÇÕES PARA USO RESIDENCIAL

Art. 64 A edificação de uso residencial pode ser classificada em:

I - unifamiliar: edificação com uma unidade residencial no terreno;

II - multifamiliar: edificação, vertical ou horizontal, composta de unidades residenciais autônomas, no mesmo terreno.

§ 1º A implantação de edificação residencial multifamiliar com mais de 10 (dez) unidades, em final de via, sem saída, só será autorizada se houver praça de retorno, exceto quando:

a) a rua possuir extensão inferior a 100 (cem) metros, ou

b) tratar-se de terreno de esquina onde a entrada e saída de veículos pela rua sem saída, não exceder a 10 (dez) veículos ou a entrada e saída de veículos for exclusivamente pela rua que não necessite de praça de retorno.

§ 2º Considera-se "quitinete" a unidade residencial com área útil privativa máxima de 36,00 m² (trinta e seis metros quadrados).

§ 3º A edificação residencial multifamiliar horizontal acima de 1 (uma) unidade na mesma gleba de terra será considerada condomínio, porém para fins de análise do projeto, quando houver até 4 (quatro) unidades horizontais, será considerada como residencial unifamiliar.

SEÇÃO II

DA EDIFICAÇÃO PARA USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Art. 65 A edificação para uso residencial multifamiliar deve possuir áreas destinadas a equipamentos para lazer e recreação com área igual ou superior a de 2% (dois por cento) da área edificada do empreendimento, observado o seguinte:

I - dimensões mínimas de 3,00m (três metros);

II - o isolamento, através de elemento físico, com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros), da área de estacionamento ou de passagem de veículos;

III - a declividade máxima de 45% (quarenta e cinco por cento) para as áreas descobertas;

IV - no mínimo 15,00m² (quinze metros quadrados) de área descoberta.

§ 1º O acesso à área de lazer e recreação somente deverá ser feito através das áreas comuns e dentro dos limites do condomínio.

§ 2º Poderá haver fracionamento dos espaços de lazer e recreação.

§ 3º A área de lazer e recreação não será exigida no:

I - empreendimento cujas unidades sejam caracterizadas como quitinetes;

II - empreendimento vertical que tenha, no máximo, 04 (quatro) unidades habitacionais;

III - condomínio residencial multifamiliar horizontal.

SEÇÃO III

DA EDIFICAÇÃO PARA USO NÃO RESIDENCIAL

Art. 66 A edificação de uso não residencial está classificada no Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 65-A Após a incorporação do empreendimento residencial multifamiliar horizontal, quando solicitado por parte do empreendedor ou proprietário, serão emitidos alvarás individualizados para cada unidade autônoma aprovada e ainda alvará único com a área de responsabilidade do empreendedor.

Parágrafo único. Para os casos acima, será aceito o modificativo de projeto contendo as informações referentes a uma única unidade autônoma e apresentação da cópia da implantação do empreendimento original.

SUBSEÇÃO I DA INSTALAÇÃO SANITÁRIA

Art. 67 Toda edificação não residencial deve possuir pelo menos uma instalação sanitária.

Art. 68 Nas unidades privativas das edificações não residenciais com área construída superior a 150m², a instalação sanitária deverá ser separada por sexo.

Parágrafo único. Será aceito dimensionamento de sanitários de uso comum por edificação.

SUBSEÇÃO II DO USO EQUIPAMENTO URBANO I E II

Art. 69 A edificação de cemitério deverá obedecer à legislação que lhe é própria, especialmente, a legislação ambiental.

Art. 70 A instalação de antena transmissora de radiação eletromagnética e sua estrutura de sustentação deverão apresentar laudo técnico, assinado por profissional habilitado, acompanhado do documento de responsabilidade técnica, quando for o caso, comprovando que a exposição humana, está dentro dos limites fixados pela Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL.

§ 1º Quando couber, deverá ser apresentada autorização do Ministério da Aeronáutica.

§ 2º A instalação de antena transmissora de radiação eletromagnética em topo de edifício deverá também ser deliberada pelos condôminos devendo ser apresentado a ata de reunião onde foi aprovada, podendo ser instalada independente dos recuos previstos em lei e não será considerada área construída.

Parágrafo único. Em caso de patrimônio cultural e entorno, deverá ser observado o Art. 79.

Art. 71 O uso compartilhado da estrutura de sustentação poderá ser permitido quando comprovado, por laudo técnico assinado por profissional habilitado, acompanhado do documento de responsabilidade técnica, quando for o caso, que as irradiações eletromagnéticas, resultantes do compartilhamento, estão dentro dos limites fixados pela Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL.

SUBSEÇÃO III DO USO EDUCACIONAL

Art. 72 A edificação para o uso educacional básico deverá possuir:

I - local de recreação descoberto com metragem mínima igual a 50% (cinquenta por cento) da área construída;

II - local de recreação coberto, com metragem mínima igual a 10% (dez por cento) da área construída.

Parágrafo único. As exigências dos incisos I e II deste artigo não se aplicam para a atividade de curso pré-vestibular.

SUBSEÇÃO IV DO USO RELIGIOSO

Art. 73 As edificações destinadas a culto religioso deverão possuir local de espera, coberto ou descoberto, para o público, com área equivalente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área destinada ao culto.

SUBSEÇÃO V DO USO RECREACIONAL

Art. 74 As edificações destinadas à atividade Recreacional I, assim classificadas no Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, que tenham salas de espetáculos ou auditórios, deverão possuir local de espera para o público com área equivalente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do auditório, coberto ou descoberto.

Art. 75 As instalações de estruturas provisórias, como parques de diversão, circos, arquibancadas, palcos, e similares, deverão apresentar documento de responsabilidade técnica de fabricação e montagem e laudo de vistoria do Corpo de

Bombeiros Militar de Santa Catarina para se instalarem, desde que sejam adequados pelo zoneamento.

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 76 No caso de infração, considera-se infrator o proprietário do terreno ou da edificação ou nas obras de infraestrutura a concessionária de serviços públicos.

Art. 77 Às infrações a este Código aplica-se a penalidade de multa de Nível V, prevista no Código de Posturas.

Art. 78 Os procedimentos administrativos relativos à aplicação das penalidades por infração ao disposto nesta Lei Complementar obedecerão às disposições do Código de Posturas do Município.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 79 Não serão aplicadas as disposições deste Código que conflitarem com a preservação de imóveis Tombados pela União, Estado de Santa Catarina e Município de Blumenau, após serem avaliadas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Os imóveis tombados e os imóveis de entorno, classificados como P3, deverão apresentar projeto para restauro ou para construção, respectivamente, ao Conselho de Patrimônio Cultural, de cada ente da federação, conforme o caso, e para o Conselho Municipal de Planejamento Urbano, observado a legislação que rege a matéria.

Art. 80 Qualquer alteração a este Código ou aos seus anexos só poderá ser efetuada após parecer técnico prévio do Órgão Municipal de Planejamento Urbano e do seu Conselho Deliberativo.

Art.80 A O fluxo de tramitação dos processos de análise poderá ser regulamentado via decreto.