

REVOGAR A LC 1030/2015

LEI COMPLEMENTAR N°

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

Capítulo I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1° Este Código 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 Capítulo III do Plano Diretor, Lei Complementar n° 1181, de 02 de abril de 2018, sem prejuízo do disposto na legislação municipal, estadual e federal pertinentes.

Art. 2° O objetivo deste Código é definir as diretrizes urbanísticas e os padrões edilícios para as edificações a serem construídas ou regularizadas no município.

§ 1°. Para os efeitos de aplicação das normas deste Código, considera-se edificação o espaço construído destinado à ocupação residencial ou não residencial.

§ 2°. Este código licenciará somente a edificação, a atividade a ser instalada, residencial multifamiliar ou não residencial, deverá ser licenciada posteriormente junto aos órgãos competentes.

Capítulo II DAS RESPONSABILIDADES

Art.3° Considera-se para efeito desta Lei:

I- responsável técnico - profissional legalmente habilitado junto ao órgão fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações determinadas pelo respectivo conselho profissional;

II- proprietário do imóvel - pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade emitido pelo Ofício de Registro de Imóveis competente;

III- possuidor do imóvel - pessoa física ou jurídica detentora de promessa ou contrato de compra e venda

assinado pelos legítimos proprietários com firma reconhecida, desde que haja transferência de posse.

Seção I Do Município

Art. 4º Compete ao Município, através do órgão competente, a análise e aprovação dos projetos e a fiscalização das obras, assim como a emissão dos respectivos alvarás.

Seção II Do Responsável Técnico e do Proprietário ou Possuidor

Art. 5º Compete ao responsável técnico:

I - elaborar os projetos em conformidade com a legislação e demais normas técnicas em vigor;

II - acompanhar a execução da obra licenciada pelo Município;

III - emitir documento de responsabilidade técnica conforme serviços prestados.

Parágrafo único. Os profissionais técnicos, ao assinarem os projetos e a sua execução, declaram conhecer e respeitar a legislação municipal, estadual e federal que regem a matéria.

Art. 6º Compete ao proprietário ou possuidor do imóvel:

I - contratar profissional legalmente habilitado;

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

Art. 7º Compete ao responsável técnico e ao proprietário ou possuidor do Imóvel:

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

II - a responsabilidade e as consequências diretas ou indiretas advindas da execução da edificação que atinjam e/ou danifiquem:

a) as vias públicas ou a infraestrutura urbana;

b) o meio ambiente natural;

c) os imóveis vizinhos, em particular os considerados de patrimônio cultural.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE ANÁLISE DA EDIFICAÇÃO

Seção I

Da consulta Prévia de Viabilidade

Art. 8º Entende-se por consulta prévia de viabilidade o documento emitido pelo município contendo os parâmetros urbanísticos, podendo ser requerido através do endereço eletrônico do Município.

Parágrafo único. Onde a consulta prévia de viabilidade não puder ser gerada através do endereço eletrônico do Município, deverá ser protocolado o pedido através do órgão municipal competente.

Art. 9º. A consulta prévia de viabilidade terá validade 12 (doze) meses, e se trata de documento meramente informativo não gerando direito de construir.

Parágrafo único. As informações prestadas referem-se à legislação em vigor e a consulta perderá a validade se houver alteração da legislação.

Art. 10. Para a emissão da Consulta Prévia de Viabilidade solicitada através de protocolo administrativo o requerente deverá apresentar as seguintes informações:

I - número de inscrição cadastral, quando houver, 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) 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 serviços públicos próximos ou que atravessem o imóvel.

Seção II

Do projeto Arquitetônico

Art. 11. O projeto arquitetônico da edificação deverá apresentar os requisitos mínimos, a saber:

- a) taxa de ocupação;
- b) coeficiente de aproveitamento;
- c) recuos;
- d) altura;
- e) número de vagas para automóvel, bicicleta e multifuncional, se for o caso;
- f) taxa de permeabilidade.

Seção III

Da Documentação Necessária

Art. 12. Para que seja realizada a análise do projeto arquitetônico deverão ser protocolados, no órgão municipal competente, requerimento padrão com os seguintes documentos:

I - certidão de inteiro teor do imóvel ou transcrição emitida há no máximo 180 dias e, quando for o caso, documento que comprove a posse do imóvel;

II - projeto arquitetônico da edificação.

§ 1º. Na hipótese do requerente não ser o proprietário ou possuidor do imóvel, deverá ser apresentada autorização para construir, em favor do requerente, com assinatura do legítimo proprietário com firma reconhecida.

§ 2º. A consulta Prévia de Viabilidade somente deverá ser anexa ao processo, quando esta não puder ser gerada através do endereço eletrônico do Município.

Seção IV

Do processo de análise e aprovação de projetos

Subseção I

Da Análise do projeto arquitetônico

Art. 13. Caberá ao órgão municipal competente, após analisar o projeto arquitetônico dentro das especificações delimitadas neste Código, emitir:

I - relatório de pendências, ou;

II - despacho de encaminhamento do processo a outros órgãos municipais, quando necessário, solicitando parecer quanto ao projeto para o prosseguimento da análise, ou;

III - relatório de aprovação do projeto.

Subseção II

Da aprovação do Projeto

Art. 14. Será solicitado para aprovação do projeto, quando necessário, o parecer técnico do órgão público responsável:

I- pelas rodovias estaduais ou federais;

II- pelo tráfego aéreo;

III- pelos aspectos ambientais;

IV- pela geração e distribuição de energia elétrica.

Parágrafo único. O órgão municipal competente poderá exigir, quando for o caso, laudos, pareceres e estudos técnicos de profissionais habilitados ou de órgãos ou entidades públicas ou privadas, de qualquer nível de governo, justificando tecnicamente sua necessidade.

Art. 15. Após a aprovação do projeto será emitido pelo órgão municipal competente o relatório de aprovação solicitando que seja entregue:

I - o protocolo de encaminhamento do projeto preventivo contra incêndio, quando for o caso;

II - o documento de responsabilidade técnica referente à arquitetura, elétrica, hidrossanitário e estrutura da edificação;

III - No mínimo, 02 (duas) vias do projeto, sem rasuras ou ressalvas, assinadas pelo(s) profissional(ais) e pelo(s) requerente(s).

§ 1º. No processo de aprovação de edificações a serem construídas será exigido o documento de responsabilidade técnica referente ao projeto e à execução da obra.

§ 2º. No processo de aprovação de edificações públicas submetidas a procedimento licitatório será exigida a expedição de responsabilidade técnica apenas em relação ao projeto.

§ 3º O prazo para apresentação dos documentos solicitados no formulário padrão é de 12 (doze) meses, caso não sejam anexados ao processo, este será arquivado.

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO DA OBRA

Art. 16. Vencidas todas as exigências solicitadas pela análise do projeto será emitido o alvará de construção que permitirá o início da obra.

Parágrafo único. Considera-se início da obra:

I - de construção nova ou ampliação: 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.

Seção I - Do Alvará de Construção

Art. 17. O Alvará de construção é o documento emitido pela autoridade municipal competente que licencia a execução, a regularização ou a reforma de uma ou mais edificação(ões).

§ 1º O alvará de construção estará anexo ao processo e deverá ser retirado junto ao órgão municipal competente.

§ 2º. O alvará de construção terá validade de 12 (doze) meses para início de obra, contados a partir da data de sua emissão.

§ 3º. Admite-se a revalidação do Alvará de Construção, uma única vez, na hipótese de sua caducidade, desde que não tenha havido modificação legislativa nos Códigos Urbanísticos que influenciem o projeto originalmente aprovado, ficando vigente esta revalidação por 12 (doze) meses.

§ 4º. Após o início da obra não há prazo para sua conclusão, estando o alvará de construção vigente a qualquer tempo.

Art. 18. Durante a execução da edificação é obrigatório manter na obra, em local acessível, o Alvará de Construção e o jogo completo do projeto da edificação aprovado, originais ou cópias.

Subseção I

Da dispensa de apresentação do projeto arquitetônico

Art. 19. Fica dispensada da apresentação do projeto arquitetônico, desde que apresentado o documento de responsabilidade técnica:

I - qualquer delimitador de imóveis com altura acima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) ou com função de arrimo;

II - a reforma de edificações, desde que não haja alteração do uso, da área construída ou dos requisitos apresentados no Artigo 11 desta lei;

III - a limpeza, pintura e reparo dos revestimentos externos das edificações com mais de dois pavimentos;

IV - as instalações de estruturas provisórias, como parques de diversão, circos, arquibancadas, palcos, e similares, devendo ser apresentado o documento de responsabilidade técnica de fabricação e montagem e a vistoria do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina;

V - a implantação de poste ou torre para a instalação de Estação Rádio Base (ERB), que será requerida por formulário próprio, com exceção para as localizadas na Rua Presidente Castelo Branco, 15 de Novembro, Curt Hering, Getúlio Vargas e transversais, que deverão apresentar projeto arquitetônico para deliberação, de sua inserção na paisagem, junto ao Conselho de Planejamento Urbano.

Parágrafo único. A emissão do alvará para os casos apresentados neste artigo deverão ser solicitadas ao órgão municipal competente, em formulário padrão acompanhado dos seguintes documentos:

a) certidão de inteiro teor do imóvel expedida há no máximo 180 dias;

b) número de inscrição cadastral do imóvel no Município.

Subseção II

Da dispensa de apresentação do projeto arquitetônico e do documento de responsabilidade técnica

Art. 20. Fica dispensado da apresentação do projeto arquitetônico e da emissão do documento de responsabilidade técnica o delimitador físico com até 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), que esteja junto à testada do imóvel ou em área de preservação permanente.

Parágrafo único. A emissão do alvará deverá ser solicitada ao órgão municipal competente, em formulário padrão acompanhado dos seguintes documentos:

a) certidão de inteiro teor do imóvel expedida há no máximo 180 dias;

b) número de inscrição cadastral do imóvel no Município.

Subseção III

Da dispensa do processo de alvará de construção

Art. 21. Ficam dispensados do processo de aprovação e respectiva emissão de Alvará de Construção, os seguintes casos:

I - obra e edificação de defesa civil necessária ao atendimento de situação de emergência ou estado de calamidade pública, assim declarada pelo Município, pelo prazo em que persistir a declaração;

II - reparo e substituição dos materiais que compõem a cobertura;

III - reparo e substituição de componentes elétricos e hidráulicos;

IV - impermeabilização de terraços e piscinas;

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

VI - limpeza, pintura e reparos nos revestimentos externos das edificações com até dois pavimentos;

VII - pintura e revestimento de muros em geral;

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

IX - fechamento de sacada com elemento translúcido;

X - instalação de Estações de Rádio Base (ERBs);

XI - delimitador de imóveis com altura de até 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) construído junto às divisas laterais ou de fundos, desde que não localizado em área de preservação permanente.

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. 22. Desde que a edificação esteja aprovada 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.

Parágrafo único. As edificações provisórias deverão ser retiradas em no máximo 6 (seis) meses após a conclusão da obra.

Seção II

Do Alvará de Demolição

Art. 23. O Alvará que licenciara a demolição da edificação deverá ser solicitado através de requerimento padrão assinado pelo proprietário ou possuidor do imóvel, acompanhado dos seguintes documentos:

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

II - documento de responsabilidade técnica do profissional habilitado quando a construção possuir mais de dois pavimentos;

Parágrafo único: No requerimento padrão informar o material da edificação, a área a ser demolida e o número da inscrição cadastral.

Seção III

Do Alvará de Habite-se

Art. 24. O Alvará de Habite-se é o documento emitido pela autoridade municipal competente que autoriza o início da ocupação, total ou parcial da edificação.

§ 1º. O habite-se terá validade de 12 (doze) meses a partir da data de sua emissão, para fins de averbação na matrícula

do imóvel junto ao Ofício de Registro de imóveis competente.

§ 2º. Os alvarás de habite-se já expedidos terão validade, a partir da publicação desta lei complementar, de 12 (doze) meses para fins de averbação na matrícula do imóvel junto ao Ofício de Registro de imóveis competente.

§ 3º. O Alvará de Habite-se parcial compreende a autorização para ocupação de partes concluídas da obra.

Art. 25. O Alvará de Habite-se, total ou parcial, deverá ser solicitado através de requerimento padrão, instruído com os seguintes documentos:

I - original ou cópia do Alvará de Construção, sendo esta autenticada na hipótese da emissão do alvará ser anterior ao ano de 2008;

II - planta original ou cópia autenticada dos projetos da edificação;

III - declaração de responsável técnico certificando que a obra está de acordo com o projeto aprovado e em condições de ser habitada ou utilizada, acompanhado do documento de responsabilidade técnica.

Parágrafo único. Para a emissão do habite-se é necessário a apresentação do documento de vistoria, ou sua dispensa, emitido pelo órgão estadual responsável pelo sistema de segurança contra incêndio, quando for o caso.

Subseção I - Da vistoria

Art. 26. O órgão municipal competente deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a partir da data do recebimento, realizar inspeção no imóvel e emitir o Relatório Padrão de Vistoria informando que o mesmo tem condições de ser habitado ou apresentar os itens que estão em desacordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único. O órgão de fiscalização deverá ater-se ao projeto aprovado e ao Relatório Padrão de Vistoria.

Art. 27. O Relatório Padrão de Vistoria será composto:

I- pela Lista de Verificações: documento com a listagem dos itens a serem verificados em campo;

II - pelo levantamento fotográfico: documento com a apresentação de fotos que comprovem a informação verificada.

§ 1º A lista de verificações deverá ser assinada pelo fiscal responsável pela vistoria e pelo preenchimento das informações e pela chefia imediata que será responsável apenas pelas conferência do preenchimento.

§ 2º Será tolerada, no momento da vistoria, a diferença de até 2% (dois por cento) entre as medidas aprovada e executada, para os recuos e dimensões internas da edificação, desde que respeitadas as normas de acessibilidade.

Art. 28. O Habite-se será concedido quando a obra estiver em conformidade com o projeto aprovado.

CAPÍTULO V DA EDIFICAÇÃO

Seção I Da Altura dos Pavimentos e Ambientes

Art. 29. Nas edificações a distância mínima de piso a piso acabado será de 2,70m (dois metros setenta centímetros), exceto para:

I- área coberta para estacionamento, escada ou rampa;

II - construção com um único pavimento, independente do uso;

III - residência unifamiliar, incluindo as unidades autônomas de condomínios horizontais, independente do número de pavimentos.

Art. 30. Não há medida mínima a ser aplicada para o pé direito livre dos ambientes.

Seção II Das Aberturas

Art. 31. É proibido aberturas como janelas e portas a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, poderão ser abertas a, no mínimo, setenta e cinco centímetros da divisa do imóvel.

§ 2º As aberturas perpendiculares que distem a menos de setenta e cinco centímetros da divisa do imóvel, obrigatoriamente, deverão prolongar a parede lateral em, no mínimo, 1,00m (um metro) e adotar altura mínima de 1,8m (um metro e oitenta centímetros).

Art. 32. Os terraços, sacadas ou varandas construídos junto às divisas ou que não atendam o recuo lateral e de fundos deverão ter sua parede lateral prolongada em, no mínimo, 01 (um) metro.

§ 1º. Os terraços e sacadas descobertas terão sua parede lateral com altura mínima de 1,8m (um metro e oitenta centímetros).

§ 2º. As sacadas e varandas cobertas terão sua parede lateral erguida até a cobertura quando estiverem junto a divisa.

Art. 33. A porta, o portão e a janela da edificação não poderão abrir-se diretamente sobre a via ou logradouro público.

Seção III

Da Instalação Sanitária

Art. 34. Toda edificação deve possuir pelo menos uma instalação sanitária.

Art. 35. Toda edificação que não tiver acesso à ligação do sistema público de esgotamento sanitário deverá possuir sistema de tratamento do efluente.

Paragrafo único. O sistema de tratamento de efluentes deverá ser constituído de fossa séptica e filtro anaeróbio, podendo ser adotado outra solução, desde que normatizada pela ABNT.

Seção IV

Do Elevador

Art. 36. 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 elevador.

Seção V

Dos Elementos Construtivos

Art. 37. Elemento construtivo é qualquer saliência que exceda externamente o corpo da edificação.

Art. 38. O elemento construtivo deve ser projetado e executado de modo a permitir o escoamento de águas pluviais exclusivamente dentro dos limites do lote e não podem interferir no sistema de circulação, iluminação pública, arborização, equipamentos urbanos e redes de infraestrutura.

Art. 39. É considerado elemento construtivo:

I - a marquise, o beiral, o pergolado e o toldo, que deverão ser projetados em balanço, com no máximo 2,00m (dois metros) do corpo da edificação;

II - o brise, elemento estrutural e decorativo, a tubulação para água pluvial, proteção ou o suporte para ar condicionado e laje técnica sobrepostas às fachadas com projeção máxima de 1,00m (um metro) do corpo da edificação.

§ 1º os elementos construtivos quando projetados sobre a calçada pública deverão:

a) ter altura mínima de 2,50m (dois metros e meio);

b) manter afastamento mínimo de 80 cm (oitenta centímetros) do meio fio.

§ 2º Entende-se como marquise a laje impermeabilizada que tem como função proteger a construção ou o pedestre da incidência direta da radiação solar e da chuva.

§ 3º A marquise deverá respeitar a altura máxima de 5,00m (cinco metros).

§ 4º Não serão considerados elementos construtivos, a marquise, o beiral, o pergolado e o toldo quando estiverem em balanço com mais de 2,00m (dois metros) do corpo da edificação.

Seção VI

Do Abrigo de gás liquefeito de petróleo - GLP

Art. 40. Toda edificação que fizer uso do GLP, com exceção da residência unifamiliar, deverá indicar em planta a posição do abrigo para os cilindros.

Seção VII

Do delimitador de Imóveis

Art. 41. 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 a cerca elétrica e acabamento pontiagudo.

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

SEÇÃO VIII

DO ACESSO DE PEDESTRE

Art. 42. Toda edificação de uso residencial multifamiliar e/ou não residencial deverá ter uma rota acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos, todos construídos no mesmo lote.

§ 1º Entende-se por rota acessível o trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecte os ambientes externos ou internos de espaços e edificações, e que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência e mobilidade reduzida.

Art. 43. Quando o terreno possuir declividade igual ou superior a 13% (treze por cento) e desnível igual ou superior a 2,70m (dois metros e setenta centímetros) conforme representado no Anexo III, deverá ser disponibilizado, no mínimo, uma vaga de veículo para pessoas com deficiência e outra para idoso, a uma distância máxima de 50 (cinquenta) metros do(s) acesso(s) à(s) edificação(ões) que atenda os critérios de acessibilidade.

Art. 44. A inclinação longitudinal da faixa livre das calçadas ou das vias exclusivas para pedestres, tanto públicas quanto privadas, deve sempre acompanhar a inclinação das vias, independente da inclinação destas.

Art. 45. Quando a largura do terreno por onde se dê o acesso ao lote for menor ou igual a 7,00m (sete metros), este poderá ser compartilhado entre pedestres e veículos e estar no mesmo nível.

SEÇÃO X

DO ACESSO DE VEÍCULOS E REBAIXO DO MEIO-FIO

Art. 46. O rebaixo do meio fio, necessário ao acesso de veículos, deverá ser dimensionado de acordo com o Código de Sistema de Circulação e compatível com a dimensão mínima da vaga exigida neste código.

Art. 47. 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. 48. O acesso de veículos ao interior do imóvel deverá ser executado de modo a não interferir no sistema de iluminação pública, arborização, equipamentos urbanos e redes de infraestrutura.

Parágrafo único. Quando houver necessidade de relocação ou remoção dos equipamentos, mobiliários urbanos ou árvores localizadas na calçada, 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 XI

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO E ÁREA DE MANOBRA

Art. 49. 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, sendo admitida sua fixação na parede nas edificações para uso residencial multifamiliar.

§ 3º Nas edificações aprovadas para uso não residencial, amparadas pela legislação anterior, poderão ser mantidas as vagas de estacionamento aprovadas na época ou reduzidas para a exigência mínima em vigor.

§ 4º Quando houver ampliação da área da edificação, as vagas de estacionamento deverão ser acrescidas proporcionalmente à área ampliada, observada a exigência do Anexo I desta Lei Complementar.

§ 5º Os imóveis com testada para as Ruas Presidente Castelo Branco, 15 de Novembro, Curt Hering, Presidente Getúlio Vargas e transversais, ficam dispensados da exigência das vagas de estacionamento definidas no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 50. A vaga de estacionamento deve possuir acesso individualizado.

Parágrafo único. Na edificação de uso residencial multifamiliar, desde que pertença à mesma unidade habitacional, as vagas de estacionamento poderão ter único acesso.

Seção XII

Da Instalação Hidráulica

Subseção I

Da Reserva de Água

Art. 51. Toda edificação deverá possuir um reservatório de água com volume mínimo do reservatório de 500 (quinhentos) litros.

Subseção II

Do reservatório de Retenção de Águas Pluviais

Art. 52. Deverá instalar reservatório de retenção de águas pluviais todo terreno demarcado pelo órgão municipal responsável pelo sistema de drenagem urbana.

Parágrafo único. Os lotes que em função do sistema de drenagem urbana forem demarcados pelo órgão competente serão divulgados por ato do chefe do poder executivo.

Art. 53. O cálculo para o dimensionamento do volume do reservatório de retenção será apresentado em regulamento próprio.

Parágrafo único. Será adotado o volume mínimo de 1.000 (mil) litros para o reservatório de retenção de águas pluviais.

Art. 54. A análise do projeto dos reservatórios de retenção de águas pluviais e a fiscalização quanto sua execução ficarão sob responsabilidade do órgão municipal competente pelo sistema de drenagem urbana.

SEÇÃO XIII

Do "Telhado Verde"

Art. 55. Toda edificação poderá dispor de telhado verde.

§ 1º. Telhado verde é a cobertura de vegetação arquitetada sobre laje ou cobertura, de modo a melhorar o aspecto paisagístico, diminuir as ilhas de calor, absorver o escoamento superficial, reduzir a demanda de ar condicionado na região e melhorar seu microclima com a transformação do dióxido de carbono (CO₂) em oxigênio (O₂) pela fotossíntese.

§ 2º. A vegetação a ser adotada no telhado verde deverá ser própria ao clima da região.

Art. 56. O espaço apresentado no projeto como telhado verde poderá ser acessível e utilizado, sendo considerado nestes casos, como área construída não computável, desde que respeitadas às demais regras urbanísticas.

Seção XIV **Da Faixa Sanitária Não Edificante**

Art. 57. Onde houver tubulações, galerias ou valas de drenagem cuja manutenção seja de responsabilidade do Município, deverá ser reservada Faixa Sanitária Não Edificante - FSNE visando garantir a livre passagem para sua manutenção.

Art. 58. A dimensão padrão a ser adotada para a FSNE será de:

I - Para tubulações, a partir do eixo:

- a) 2,00m para tubulação com diâmetro menor ou igual a 30cm;
- b) 3,00m para tubulação com diâmetro maior de 30cm e menor de até 60cm;
- c) 4,00m para tubulação com diâmetro maior de 60cm e menor de até 100cm;
- d) 5,00m para tubulação com diâmetro superior a 100cm.

II - Para valas de drenagem, 5,00 (cinco) metros para cada lado, a partir do eixo.

III - Para galerias, independente de sua dimensão, 5,00 (cinco) metros para cada lado, a partir do bordo.

§ 1º. A identificação da vala de drenagem será realizada pelo órgão municipal competente.

§ 2º. Poderá ser admitida FSNE menor que a determinada nesta seção, desde que haja parecer justificado pelo órgão municipal competente.

Seção XV **Da Rede de Serviço e Infraestrutura**

Art. 59. Considera-se rede de serviço e infraestrutura a rede de transmissão de energia elétrica, de saneamento

ambiental, de gás, telefonia e de drenagem, assim como pontes, viadutos, dentre outros.

Parágrafo único. As empresas privadas deverão solicitar autorização para a implantação de rede de serviço e infraestrutura junto aos órgãos públicos competentes.

CAPITULO VI DOS CONDOMÍNIOS

Art. 60. Entende-se como condomínio a subdivisão da área em frações ideais atribuídas à unidade autônoma e área de uso comum, residencial ou não residencial.

Art. 61. Os condomínios poderão ser de lotes ou edifícios.

Parágrafo único. O condomínio de lotes será regulamentado em lei específica.

Seção I Do Condomínio Edilício

Art. 62. Entende-se como condomínio edilício a subdivisão da área construída em frações ideais atribuídas à unidade autônoma e à área de uso comum.

Art. 63. Toda edificação, vertical ou horizontal, composta de unidades autônomas, no mesmo terreno, será analisada como condomínio.

Parágrafo único. Os condomínios residenciais onde as edificações possuírem acesso individualizado para a via pública ou com até 4 (quatro) unidades horizontais serão analisadas como residência unifamiliar.

Art. 64. 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.

§ 1º 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.

§ 2º As edificações aprovadas em condomínio, poderão sofrer alteração individualizada, desde que respeitados os índices urbanísticos e regras edilícias estabelecidas no condomínio e nos códigos vigentes.

Seção III

Da infraestrutura do Condomínio

Art. 65. A infraestrutura básica deverá ser disponibilizada pelo condomínio, cabendo essa responsabilidade ao empreendedor que deverá consultar as concessionárias públicas e privadas quanto à viabilidade de sua instalação.

§ 1º É considerada infraestrutura básica no condomínio:

I - rede de distribuição de água potável;

II - rede de distribuição de energia elétrica;

III - rede e/ou sistema de tratamento de esgoto sanitário;

IV - rede de drenagem pluvial;

V - coleta de resíduos sólidos.

Art. 66. Caberá ao Órgão Municipal de Planejamento Viário, para que não ocorra prejuízo à mobilidade urbana, a análise e aprovação dos projetos quando houver mais de 20 unidades.

Art. 67. A implantação e manutenção da infraestrutura interna ao condomínio são de responsabilidade do empreendedor e/ou condôminos.

CAPÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 68. No caso de infração considera-se infrator o proprietário ou possuidor do terreno ou em caso de obras de rede de serviço ou infraestrutura a concessionária de serviços públicos ou empresa privada responsável pelo serviço.

Art. 69. Às infrações a este Código aplica-se a penalidade de multa de Nível V, prevista no Código de Posturas.

Art. 70. 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 VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 71. Não serão aplicadas as disposições deste Código:

I - que conflitem com a preservação de imóveis Tombados pela União, Estado de Santa Catarina e Município de Blumenau, após serem avaliadas pelos órgãos competentes;

II - para rede de serviço e infraestruturas.

§ 1º Os imóveis tombados e os imóveis de entorno, classificados como P3, deverão observar a legislação que rege a matéria.

Art. 72. Nenhuma edificação terá sua execução e/ou ocupação licenciada sem que preencha os requisitos determinados neste Código.

Art. 73. Os processos em trâmite protocolados anteriormente à publicação deste código poderão seguir a legislação vigente a época da abertura do processo.

Art. 74. Qualquer alteração a este Código ou aos seus anexos só poderá ser efetuada após parecer técnico favorável do Órgão Municipal de Desenvolvimento Urbano e do seu Conselho Deliberativo.