Audiência Pública

01/12/2026

SEPLAN
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Prefeitura de Blumenau

DIB

DISTRITO DE INOVAÇÃO DE BLUMENAU

SEPLAN
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Prefeitura de Blumenau

Lei Complementar 751/2010

Dispõe sobre o Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

SEPLAN
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Prefeitura de Blumenau

751/2010 - Lei Complementar

Art. 7º As Macrozonas subdividem-se em:

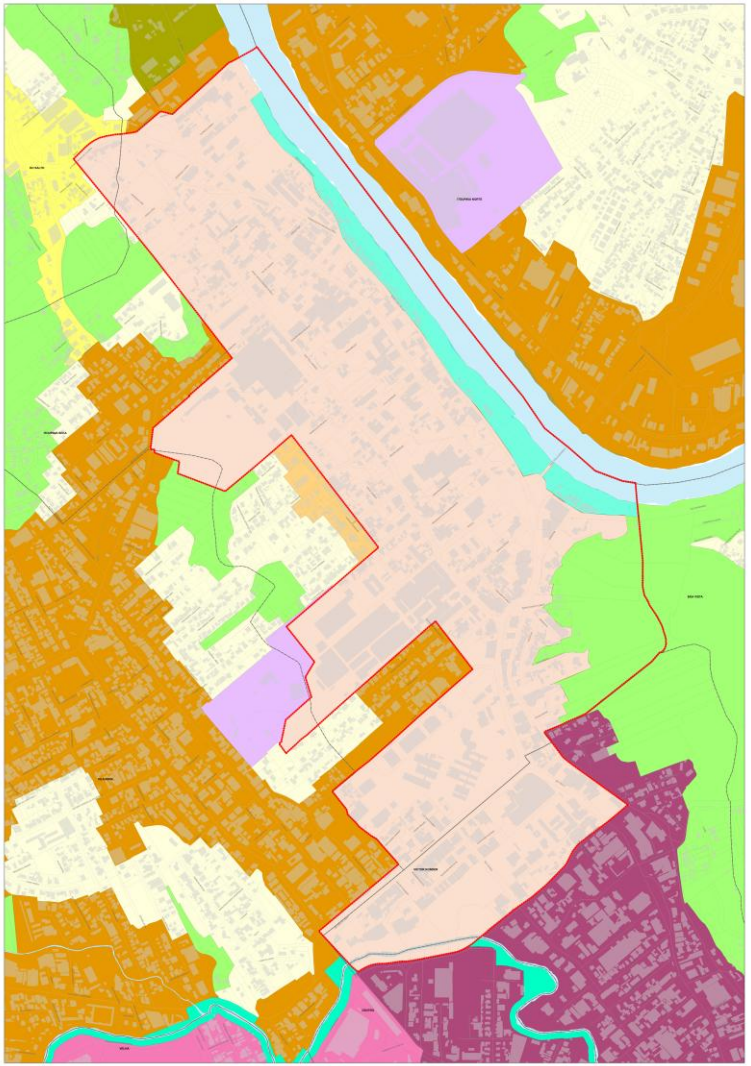
…

Incluir:

IX - Zona Distrito Inovação - ZDI - é o espaço territorial destinado à concentração e ao desenvolvimento de atividades de inovação, pesquisa, tecnologia e empreendedorismo, promovendo a integração entre os diversos agentes do ecossistema de inovação e o desenvolvimento econômico sustentável.

751/2010 - Lei Complementar

- Perímetro do Distrito de Inovação
- ZRU (Zona Recreacional Urbana)
- ZDI (Zona Distrito de Inovação)
- ZOC (Zona de Ocupação Controlada)



751/2010 - Anexo III

	ANEXO III - ADEQUAÇÃO DE ATIVIDADES POR ZONEAMENTO																								
ATIVID.	PORTE		ÁREA URBANA																					ÁREA RURAL	
		ZC1	ZC2	CS1	CS2	CS3	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5	ZR6	ZR7	ZLE1	ZLE2	ZLE3	ZLE4	ZDI	ZPA	ZRU	ZAG	ZI1	ZI2	ZRP	ZRD
RU		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	A
RM	P	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	A
	M	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A	I	A
	G	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A	I	A
CS	P1	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	P2	A	A	A	A	A	I	I	A	A	I	A	A	A	A	A	A	A	I	A(1)	A	A	A	I	A
	M1	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	I	A(1)	A	A	A	I	A
	M2	A	A	I	A	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	I	A(1)	A	A	A	I	A
	M3	A	A	I	A	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	I	I	A	I	A(1)	A	A	I	I	A
	G	A	A	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	I	I	A	I	A(1)	A	A	I	I	A
I	P1	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	A
	P2	A	A	A	A	A	I	I	A	A	I	I	I	A	A	A	A	A	I	I	A	A	A	I	A
	M1	I	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	I	I	A	A	A	I	A
	M2	I	A	I	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	I	I	A	A	A	I	A
	M3	I	A	I	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	I	I	A
	G	I	I	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	I	I	A
V		A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	I	I	A	A	A	I	A
H	P	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	M	A	A	A	A	A	I	A	A	A	I	A	I	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A
	G	A	A	I	I	A	I	I	A	A	I	I	I	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A
R		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	A
SA1	P	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	A
	M	A	A	I	A	A	I	A	A	A	I	I	I	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A	I	A
	G	A	A	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	I	A	A	A	I	A
SA2		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	A
	CONTINUA																								

SEPLAN
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
Prefeitura de Blumenau

751/2010 - Anexo III

	ANEXO III - ADEQUAÇÃO DE ATIVIDADES POR ZONEAMENTO																							
ATIVID.	PORTE	ÁREA URBANA																					ÁREA RURAL	
		ZC1	ZC2	CS1	CS2	CS3	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5	ZR6	ZR7	ZLE1	ZLE2	ZLE3	ZLE4	ZDI	ZPA	ZRU	ZAG	ZI1	ZI2	ZRP	ZRD
EB		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
EE		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
RC1	P	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	M	A	A	I	A	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	I	A
	G	A	A	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	I	A
RC2	P	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	M	A	A	I	A	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	I	A
	G	A	A	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	I	A
RC3		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
SEG		A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	I	A
VT	P	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	A
	M	A	A	I	A	A	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	A	A	I	I	A	A	A	I	A
	G	A	A	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I	A	I	I	A	I	I	A	A	I	I	A
E		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
SE1	P	A	A	A	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	A	I	A
	M	I	A	I	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	I	I	A
	G	I	I	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	I	I	A
SE2		I	I	I	I	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	I	I	A
IF1		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
IF2		A	A	I	A	A	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	I	A	A	I	I	A
NAT1		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	I	A	A	A	A	A	A	A
NAT2		I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	A	A	I	I	A	A
	OBS: (1) Adequado apenas para restaurante, lanchonete, confeitaria, biblioteca, museu e loja de artesanato.																							

SEPLAN
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
Prefeitura de Blumenau

751/2010 - Anexo IV

ANEXO IV (LC 751/2010) - ÍNDICES CONSTRUTIVOS

		ÁREA URBANA																					ÁREA RURAL	
ZONEAMENTO		ZC1	ZC2	CS1	CS2	CS3	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5	ZR6	ZR7	ZLE1	ZLE2	ZLE3	ZLE4	ZDI	ZOC (E)	ZRU	ZAG (E)	ZI1	ZI2	ZRP (E)	ZRD (E)
ALTURA (H)		Livre	Livre	(B)	(B)	(B)	(D)	Livre	Livre	Livre	11m	26m	11m	Livre	Livre	(I)	47m	47m	(D)	(C)	(D)	Livre	12m	(D)	(D)
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		2,4	3,6	(B)	(B)	(B)	1,2	2,4	3,6	4,8	1,2	2,4	1,2	7,2	4,8	2,4	2,4	3,6	0,8	(C)	0,5	2,4	2,4	0,2	0,5
TAXA DE OCUPAÇÃO		70%	70%	(B)	(B)	(B)	60%	60%	70%	70%	60%	60%	60%	100%	70%	60%	70%	70%	40%	(C)	30%	60%	60%	20% (F)	30%
OUTORGA ONEROSA / TRANF. DO DIREITO DE CONSTRUIR	COEFIC. APROVEIT.	-	Máx. 4,8	(B)	(B)	(B)	-	-	Máx. 4,8	Máx. 6,0	Máx. 2,4 (M)	Máx. 3,6 (M)	Máx. 2,4 (M)	Livre	Máx. 7,2 (G)	Máx. 3,2	Máx. 4,8 (M/N)	Máx. 4,8 (P)	-	-	-	-	-	-	-
	ALTURA (m)	-	-								20m (M)	Livre	Livre	Livre		6,00 (J)	Livre	Livre (P)				-	-		
OUTORGA ONEROSA	TAXA DE OCUPAÇÃO	Máx. 80%	Máx. 80%	(B)	(B)	(B)	-	-	Máx. 80%	Máx. 80%	-	-	-	-	Máx. 80% (G)	-	Máx. 80%	70% (P)				-	-		
RECUO FRONTAL		No Alinhamento Predial (L)		4,00m										No alinhamento predial (O)	No alinhamento predial (L)	No alinhamento predial / 4,00m (K)	No alinhamento predial (L)	No alinhamento predial (L)	4,00m			No alinha-mento predial (L)	4,00m	4,00m	
RECUO LATERAL E FUNDOS		De acordo com o Art. 35																						De acordo com o Art. 35	

(A) - Ver § 2° Art. 13;

(B) - Igual ao da Zona em que se localizam

(C) - Ver Art. 16;

(D) - Ver Art. 27;

(E) - Ver Art. 14;

(F) - Ver § 2° do Art. 21;

(G) - Apenas para os usos RM, RU, H, CS, RC1 e RC2 do anexo II da Lei;

(H) - Ver § 2° do Art. 25;

(I) - Ver § 1° do Art.24 e Anexo VII – Referenciado pelas Vias Hermann Hering, Gertrud Gross Hering e Floriano Peixoto;

(J) - Majoração autorizada para imoveis classificados como P3 e Transferencia de Potencial Construtivo de Imoveis Tombados;

(K) - 4,00m para as Vias Hermann Hering, Gertrud Gross Hering e Floriano Peixoto e no Alinhamento Oficial para as demais Vias;

(L) - Ver Art. 32;

(M) - Majoração de, no mínimo, 80% da área excedente através de Outorga Onerosa;

(N) - Majoração para uso residencial e comercial;

(O) - Ver art. 26;

(P) - Majoração através de outorga onerosa/ Tranf. Do direito de construir ou projeto de acordo com as diretrizes edilícias estabelecidas para o Distrito de Inovação. (LC 9299/2022 Anexo II)

SEPLAN
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
Prefeitura de Blumenau

Lei Complementar 1247/2019

Dispõe sobre o Código de Edificações

SEPLAN
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Prefeitura de Blumenau

1247/2019 – Lei Complementar

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.

Remover:

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

Incluir:

§ 5º Ficam dispensados da exigência das vagas de estacionamento definidas no Anexo I desta Lei Complementar:

I - Os imóveis com testada para a Avenida Presidente Castelo Branco, Rua 15 de Novembro, Rua Curt Hering, Rua Presidente Getúlio Vargas e as respectivas transversais destas vias no trecho localizado entre a Avenida Presidente Castelo Branco e a Rua 7 de Setembro;

II - Os imóveis localizados, integral ou parcialmente, na Zona do Distrito de Inovação – ZDI.

1247/2019 – Lei Complementar

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.

Incluir:

§ 6º Nos imóveis localizados, integral ou parcialmente, na Zona do Distrito de Inovação (ZDI), é vedada a implantação de estacionamentos no pavimento térreo, exceto:

I - aquelas destinadas para vagas de bicicletas;

II - nos imóveis destinados exclusivamente ao uso residencial unifamiliar;

III- nos imóveis com área total inferior a 750,00 m²;

IV - para as áreas descobertas de manobra e estacionamento que, somadas, não superem 25% (vinte e cinco por cento) da área total do terreno;

LEI 9299/2022

Dispõe sobre Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Potencial Construtivo e Alteração do Uso do Solo.

SEPLAN
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Prefeitura de Blumenau

9299/2022

Art. 8º São isentos do pagamento de contrapartida financeira:

I - os órgãos da Administração Direta e Indireta do Município;

II - os empreendimentos que contemplarem a utilização da área construída computável excedente determinada nesta lei para a produção de unidades habitacionais de interesse social para famílias de baixa renda, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 1.014, de 11 de dezembro de 2015, e Leis Federais nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e 11.124, de 16 de junho de 2005.

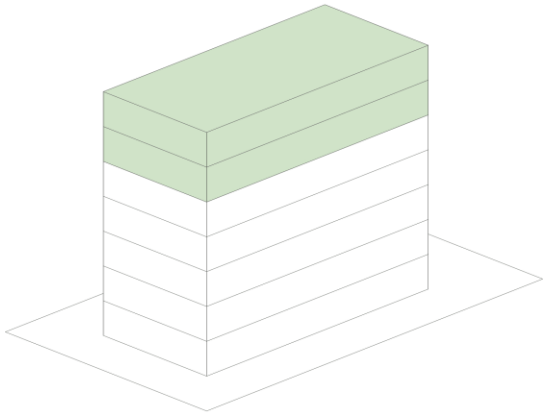
Incluir:

Parágrafo único. Os empreendimentos localizados na Zona do Distrito de Inovação – ZDI e cujo projeto atenda às diretrizes urbano-ambientais estabelecidas para o zoneamento, poderão obter redução parcial ou isenção total dos valores devidos, de acordo com os critérios e pontuação indicados no anexo II da presente lei.

9299/2022 – Anexo II

Ação	Pontuação
Fachada Ativa	20
Fruição Pública	20
Uso misto (Residencial)	15
Recuo Extra Frontal (6,00m)	10
Terraço Público	10
Recuo Extra Torre - Lateral e Fundos (h/5)	(3x2,5) 7,5
Recuo Extra Embasamento - Lateral e Fundos (3,00m)	(3x2,5) 7,5
Área Frontal Acessível (sem muros, grades...)	5
Paisagismo Frontal	2,5
Parede Verde	2,5
Jardins/Hortas Urbanas	2,5
Pocket Parks Urbanos	2,5

* O valor da outorga onerosa do direito de construir será calculado com base em um percentual de desconto proporcional à pontuação obtida. Atingir a pontuação máxima de 100 pontos garante 100% de isenção no pagamento.



SEPLAN
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
Prefeitura de Blumenau

LEI 834/2011

Dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança

EIV

SEPLAN
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Prefeitura de Blumenau

834/2011

Art. 3º O EIV será sempre exigido:

...

Incluir:

§ 10º Ficam dispensados de elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) individualizado, os empreendimentos com as características do Anexo I localizados, total ou parcialmente, na Zona do Distrito de Inovação (ZDI).

Art. 6º Compete a CPAEIV:

…

Incluir:

V – avaliar os projetos de empreendimentos com as características do Anexo I localizados, total ou parcialmente, na Zona do Distrito de Inovação – ZDI, propondo medidas mitigadoras e compensatórias que se façam necessárias.

SEPLAN

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO URBANO

Prefeitura de
Blumenau