



**PARECER SEPLAN**

**1. INFORMAÇÕES GERAIS - CONDOMÍNIO DE LOTES**

- 2.1 Entende-se como condomínio de lotes a subdivisão de uma gleba de terras, sendo partes designadas de lotes, consideradas propriedade exclusivas, e partes designadas como propriedade comum, admitida abertura de vias internas de domínio privado.
- 2.2 As restrições para a execução de Condomínio de Lotes são as mesmas especificadas na Lei de Parcelamento de Solo Municipal, com exceção àquelas relativas à localização em Zona de Proteção Ambiental - ZPA.
- 2.3 As áreas úteis mínimas dos lotes e dimensões das testadas não poderão ser inferiores à metade das dimensões mínimas estabelecidas no Anexo I, da Lei de Parcelamento Municipal, considerando o zoneamento em que estão inseridas.
- 2.4 Em condomínios localizados em Zona de Proteção Ambiental (ZPA), a área e a dimensão mínima dos lotes poderão ser iguais ou superiores à metade da área e das dimensões mínimas estabelecidas para a Zona Residencial 1 (ZR1), devendo ser reservada para área de uso comum a área remanescente do lote mínimo estabelecido em Zona de Proteção Ambiental (ZPA), conforme exemplificado no Anexo Único.
- 2.5 Os índices construtivos a serem utilizados em cada lote serão os da zona em que se encontram.
- 2.6 Serão utilizados os índices construtivos de ZR1 nos condomínios de lotes localizados em ZPA sempre que o lote possuir área de até 1.000,00m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados).
- 2.7 As edificações em condomínios de lotes devem respeitar os recuos dispostos no Código Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo dispensados de observar o recuo mínimo frontal quando não fizerem testadas para via pública.
- 2.8 No sistema de circulação deve ser aplicada a mesma regra utilizada em relação às vias públicas no que diz respeito à acessibilidade, considerando, sempre, que as rotas devem ser acessíveis, com inclinação máxima de 20%.
- 2.9 As vias internas deverão ser apresentadas em projeto, devendo ser respeitados os gabaritos mínimos de:  
I - 5,40m (cinco metros e setenta centímetros) para a circulação de veículos e;  
II - 1,20m (um metro e vinte centímetros) para a circulação de pedestre na testada dos lotes projetados e nos acessos às áreas comuns.
- 2.10 Poderá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou Estudo de Impacto de Polo Gerador de Viagens (EIPGV) aprovado conforme legislação específica se for o caso;
- 2.11 As edificações privativas a serem implantadas nos condomínios de lotes somente poderão ser licenciadas após a averbação do Certificado de Conclusão do Empreendimento no registro de imóveis competente.

**2. INFORMAÇÕES GERAIS - ALINHAMENTO PREDIAL E RAIOS**

A **BR-470 Blumenau – Navegantes** é uma rodovia sob jurisdição federal. Neste caso, quando solicitar a aprovação de projetos de construção, parcelamento do solo ou condomínio de lotes no local, o requerente deverá apresentar consulta realizada junto ao órgão federal responsável – DNIT, quanto a faixa de domínio da rodovia a ser observada, bem como, obedecer a Lei Federal nº6766/1979 referente as faixas não edificantes.

A Rua **Dr. Pedro Zimmermann (entre a BR-470 e a divisa de Massaranbuba)** e a Rua **Werner Duwe e Itajaí** coincidem com o traçado de rodovia sob jurisdição estadual. Para a aprovação de projetos de construção, parcelamento do solo ou condomínio de lotes nesses locais, deverá ser obtida a autorização do órgão estadual responsável – DEINFRA, bem como serem obedecidas as faixas não edificantes estabelecidas na Lei Federal nº6766/79.

As parcelas que fazem testadas nas vias marginais projetadas da **Via Expressa Paul Fritz Kuehnrich** só poderão construir com a implantação destas vias marginais, tendo em vista que o acesso direto a Via Expressa não é permitido.

**RAIO DE CONCORDÂNCIA NO ALINHAMENTO PREDIAL FORNECIDO PELA CONSULTA**

Conforme mapa de zoneamento.

**RAIO DE CONCORDÂNCIA NO ALINHAMENTO PREDIAL NÃO FORNECIDO PELA CONSULTA**

O raio da curva de concordância a ser respeitado no alinhamento predial será definido pelo órgão responsável pelo planejamento viário, sempre que houver **QUAISQUER** das seguintes situações:



1. Interseção de via do sistema viário básico (projetadas e existentes) com outras vias;
2. Existência de PPI ou de correção de traçado;
3. Ângulo interno entre vias no alinhamento predial < 90°;
4. Raio de concordância entre vias, aprovado em projeto de parcelamento de solo, inferior a 6,00 m (seis metros), mas não fornecido pela consulta;
5. Divergência entre o alinhamento predial das vias aprovadas em projeto de parcelamento de solo e o alinhamento predial vigente para as vias;
6. Dúvidas com relação à informação oficial do raio entre vias, fornecido pelo órgão responsável pelo planejamento viário.

Informa-se que, conforme o § 2º do artigo 9º. da LC 748/2010, o raio de curva de concordância do alinhamento predial deverá possuir no mínimo 6,00 m (seis metros).