



**PARECER SEPLAN**

**1. INFORMAÇÕES GERAIS - DESMEMBRAMENTO E LOTEAMENTO**

- 1.1 O projeto de parcelamento deverá obedecer a Lei Federal 6766/1979, ao Código Florestal (Lei Federal nº12.651/2012), ao Plano Diretor Físico Territorial de Blumenau (Lei Complementar nº1181/2018), e ao Código de Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 749/2010);
- 1.2 É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo órgão municipal competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades previstas na Lei Federal que regula a matéria, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas.
- 1.3 O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido somente no perímetro urbano.
- 1.4 Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas:
  - I - Onde as condições geotécnicas não aconselhem a edificação;
  - II - Localizadas fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica;
  - III - De monumentos arqueológicos e unidades de conservação;
  - IV - Onde a poluição impeça condições ambientais adequadas, comprovadas mediante laudo técnico emitido pelo órgão municipal competente;
  - V - Abaixo da cota enchente, 12,00m (doze metros), para loteamentos residenciais;
  - VI - Localizadas na **Zona de Proteção Ambiental (ZPA)**, definida pelo Código de Zoneamento e Uso do Solo, **para loteamentos**.
- 1.5 As áreas úteis mínimas dos lotes e dimensões das testadas permitidas nos parcelamentos para fins de edificação serão de conformidade com o Anexo I do Código de Parcelamento;
- 1.6 Nos projetos de parcelamento poderão ser admitidas parcelas com testadas mínimas de cinco (05) metros e em número não superior a:
  - I - Duas (02) parcelas, desde que o parcelamento gere no máximo dez (10) lotes;
  - II - Vinte por cento (20%) do total das parcelas, desde que o parcelamento gere um número de parcelas maior que dez (10).
- 1.7 Na Zona de Proteção Ambiental (ZPA) não serão permitidos loteamentos, apenas desmembramentos.
- 1.8 A Regularização Fundiária para Fins Específicos - **Reurb** E poderá ser aplicada aos núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até **22 de dezembro de 2016**, conforme **Lei complementar nº1229/2019**.
- 1.9 Com relação às **questões ambientais para viabilidade de loteamentos** deverá ser consultada a SEMMAS (Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Sustentabilidade) que se manifestará mediante solicitação de Licença Prévia para a referida atividade. A relação de documentos a protocolar segue o mesmo padrão da Instrução Normativa nº 03, da IMA (Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina), disponível em <http://www.ima.sc.gov.br/licenciamento/instrucoes-normativas>.

**2. INFORMAÇÕES GERAIS - ALINHAMENTO PREDIAL E RAI(O)S)**

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 < 90º;
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).