



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

RESOLUÇÃO Nº. 001, DE 28/05/2021

Dispõe sobre as Edificações Residenciais situadas em condomínios horizontais no Município de Biguaçu de acordo com a Lei Complementar nº 041/2011 ou outra que vier a substituí-la ou a complementá-la.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, no uso de suas atribuições legais, e

Considerando o Plano Diretor Participativo vigente,

Considerando o Código de Obras e Edificações vigente,

Considerando a Lei Municipal vigente que dispõe sobre Condomínios Horizontais,

Considerando as demais Resoluções vigentes emitidas por esta secretaria,

RESOLVE:

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

Art. 1. Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Resolução, ficam estabelecidas as definições a seguir:

I - corpo d'água: área condominial ou área privativa não edificável formada por uma depressão natural ou artificial na superfície terrestre que contém permanentemente uma quantidade variável água; lago, lagoa, espelho d'água ou congênere;

II - dimensão transversal: a menor dimensão horizontal de um objeto;

III - dimensão longitudinal: a maior dimensão horizontal de um objeto;

IV - divisa: linha que demarca o limite de um terreno.

V - faixa de drenagem: área condominial não edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgoto;

CAPÍTULO II - DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS

Art. 2. Nenhuma área construída poderá invadir o corpo d'água, mesmo que este faça parte da área privativa do lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

Art. 3. Decks e trapiches quando descobertos, não serão considerados áreas construídas.

Art. 4. Nenhum deck ou trapiche, quando privativo, poderá invadir a área condominial.

CAPÍTULO III - DAS TIPOLOGIAS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 5. As tipologias das edificações serão determinadas pela tabela constante no Anexo I da Lei Complementar 041/2011 ou outra que vier a complementá-la ou a substituí-la.

Art. 6. A testada informada no Anexo I da Lei Complementar 041/2011 diz respeito a dimensão transversal do lote, sendo esta a menor dimensão horizontal do mesmo.

Parágrafo Único. Quando o lote tiver dimensão transversal não constante, será considerada a maior dimensão transversal para a definição da tipologia.

Art. 7. A fim de se esclarecer o enquadramento da tipologia, os lotes com dimensão transversal com 10,00 m (dez metros) ou mais e, simultaneamente, com área de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) ou mais deverão apresentar edificação em tipologia isolada.

§ 1º - Os lotes com dimensão transversal menor do que 10,00 m (dez metros) poderão apresentar tipologia isolada, geminada ou em fita, independente da área total do lote e devendo respeitar os demais afastamentos para o caso de haver divisas externas ao condomínio.

§ 2º - Os lotes com área menor do que 200,00 m² (duzentos metros quadrados) poderão apresentar tipologia isolada, geminada ou em fita, independente da dimensão transversal do lote e devendo respeitar os demais afastamentos para o caso de haver divisas externas ao condomínio.

CAPÍTULO IV - DAS DIVISAS E DOS AFASTAMENTOS

SEÇÃO I - DAS DIVISAS E DOS AFASTAMENTOS INTERNOS AO CONDOMÍNIO

Art. 8. Será exigido o afastamento frontal mínimo, conforme Anexo I da Lei Complementar 041/2011 ou outra que vier a complementá-la ou a substituí-la, apenas nas divisas dos lotes com:

- a) as vias de circulação de veículos e/ou;
- b) os passeios de pedestres adjacentes às vias de circulação de veículos.

Parágrafo Único. O afastamento frontal mínimo mencionado no *caput* refere-se àquele definido pela Lei Complementar 041/2011 ou outra que vier a complementá-la ou a substituí-la.

Art. 9. Serão permitidas dentro dos afastamentos, as seguintes obras:

- I - rampas descobertas para acesso de veículos;
- II - degraus e escadas descobertas para acesso de pedestres;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

III - beirais e marquises, quando com dimensão transversal de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de avanço;

IV - pergolados descobertos;

V - estacionamentos descobertos para veículos;

VI - decks e trapiches descobertos;

VII - demais áreas e elementos não considerados áreas construídas e congêneres.

Art. 10. Exceto para as edificações residenciais isoladas, não será exigido o afastamento lateral das divisas dos lotes com:

I - áreas condominiais de lazer e/ou recreação;

II - faixas de drenagem;

III - corpos d'água;

IV - e congêneres, desde que constantes na área interna do condomínio.

Art. 11. Exceto para as edificações residenciais isoladas, não será exigido o afastamento entre lotes a menos que se trate de afastamento dos fundos, cujas dimensões mínimas estão definidas na Lei Complementar nº 041/2011 ou outra que vier a complementá-la ou a substituí-la.

Art. 12. O afastamento frontal e fundos será exigido em todas as tipologias de acordo com as dimensões mínimas definidas na Lei Complementar nº 041/2011 ou outra que vier a complementá-la ou a substituí-la.

SEÇÃO II - DAS DIVISAS E DOS AFASTAMENTOS EXTERNOS AO CONDOMÍNIO

Art. 13. Os lotes que dispuserem frente para via pública deverão:

I - respeitar o recuo frontal do zoneamento conforme o Plano Diretor Municipal vigente.

II - conter calçada conforme os padrões municipais e legislações vigentes;

III - conter calçada conforme projeto urbanístico aprovado do loteamento;

IV - conter fechamento frontal, conforme as legislações vigentes;

V - conter portão e acesso para pedestres, conforme as legislações vigentes;

VI - conter portão e acesso para veículos, conforme as legislações vigentes.

VII - conter lixeira com acesso livre para a via pública;

VIII - conter caixa de correspondência com acesso livre para a via pública;

Art. 14. Os lotes que dispuserem de lateral e/ou fundos para porção fora do condomínio deverão:

I - respeitar o recuo lateral e/ou fundos do zoneamento conforme o Plano Diretor Municipal vigente.

II - conter muro lateral e/ou fundos de divisa para a porção fora do condomínio, conforme localização do lote, de acordo com o projeto urbanístico aprovado do condomínio, não sendo permitida nenhuma alteração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

CAPÍTULO V - DOS PASSEIOS INTERNOS DOS CONDOMÍNIOS

Art. 15. Quanto aos passeios internos de pedestres adjacentes às vias de circulação de veículos, quando houver, estes devem obedecer aos seguintes requisitos:

- I - não poderão ter seu uso alterado;
- II - não poderão ser utilizados como estacionamento de veículos;
- III - deverão ser executados de acordo com o projeto urbanístico aprovado do condomínio, não sendo permitida nenhuma alteração.

Art. 16. Os lotes em condomínios que não foram entregues com os passeios executados e em que estes passeios não integrem a área permeável mínima do condomínio, deverão apresentar o detalhamento do passeio no projeto arquitetônico contendo:

- I - faixa livre com materiais de revestimento e acabamento de superfície regular, firme, estável e não trepidante de acordo com as normas vigentes de acessibilidade;
- II - altura máxima de 0,20 m (vinte centímetros) em relação ao nível da rua.
- III - rebaixo do meio-fio, conforme as legislações vigentes, quando houver desnível.

CAPÍTULO VI - DOS FECHAMENTOS DOS LOTES

Art. 17. A presença ou não e as características dos fechamentos entre lotes e àqueles entre lotes e as áreas condominiais são de competência do Regimento Interno do condomínio, devendo-se respeitar sempre a altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) em relação ao nível de referência, quando houver o fechamento, conforme Lei Complementar nº 041/2011 ou outra que vier a substituí-la ou a complementá-la.

Art. 18. A presença ou não de elementos de fechamento entre lotes e os corpos d'água e as características dos mesmos são de competência do Regimento Interno do condomínio.

Art. 19. Nenhum elemento de fechamento poderá invadir área não privativa.

Art. 20. Quando os lotes fizerem divisa com via pública e/ou dispuserem de lateral e/ou fundos para porção fora do condomínio deverão conter fechamento conforme o projeto urbanístico aprovado do condomínio, não sendo permitida nenhuma alteração.

CAPÍTULO VII - DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

Art. 21. É de competência do profissional legalmente habilitado, responsável pelo projeto, a observância do Regimento Interno do condomínio.

Art. 22. As restrições arquitetônicas e urbanísticas constantes no Regimento Interno do condomínio serão objeto de análise por profissional ou comissão interna do próprio condomínio.

Parágrafo Único. Não cabe aos profissionais dos órgãos da Prefeitura Municipal a análise de itens constantes no Regimento Interno do condomínio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

CAPÍTULO VIII - DAS LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS VIGENTES

Art. 23. Os imóveis localizados em condomínios horizontais residenciais deverão obedecer às exigências de documentação e parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo estipulados na Lei Complementar nº 041/2011 ou outra que vier a substituí-la ou a complementá-la.

Parágrafo Único. A partir do *caput*, deve-se seguir aos seguintes dispositivos:

- I - todas as áreas construídas serão computadas no índice de aproveitamento;
- II - todas as áreas construídas em projeção serão computadas na taxa de ocupação;
- III - todos os pavimentos serão computados para efeito do cálculo do número de pavimentos.
- IV - todas as áreas construídas, inclusive as coberturas para abrigo de veículos, deverão estar fora dos recuos mínimos estipulados pela tabela constante no anexo I da Lei Complementar nº 041/2011 ou outra que vier a substituí-la ou a complementá-la.
- V - os projetos das edificações deverão seguir a tabela constante no anexo I da Lei Complementar nº 041/2011 ou outra que vier a substituí-la ou a complementá-la.
- VI - as edificações deverão conter no máximo 3 (três) pavimentos e altura máxima de 12,00 (doze metros), conforme disposições da Lei Complementar nº 041/2011 ou outra que vier a substituí-la ou a complementá-la.

Art. 24. Assim como as edificações residenciais unifamiliares localizadas fora de condomínio, as edificações residenciais unifamiliares dentro de condomínio:

- I - independentemente da tipologia da edificação e do número de pavimentos, estão dispensadas das exigências contidas nos artigos 227, 229, 232, 235, 240, 252, 295 a 300, 309 a 319 constantes na Lei Municipal nº 356/1983 ou outra que vier a complementá-la ou substituí-la.
- II - deverão estar de acordo com as legislações de obras e edificações vigentes, assim como com as demais Resoluções emitidas por esta secretaria, no que couber.

CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25. São partes integrantes desta Resolução, o anexo:

- I - exemplos de lotes e seus afastamentos mínimos;

Art. 26. Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Biguaçu, 28 de Maio de 2021.

ÉDERSON KREMER DE SOUZA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

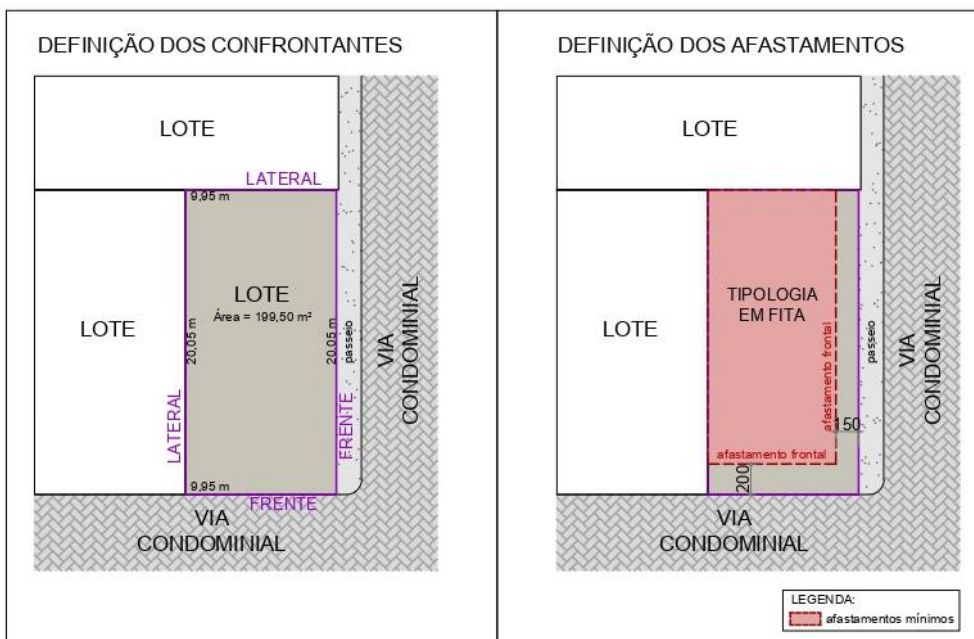
ANEXOS

ANEXO I – EXEMPLOS DE LOTES E SEUS AFASTAMENTOS MÍNIMOS

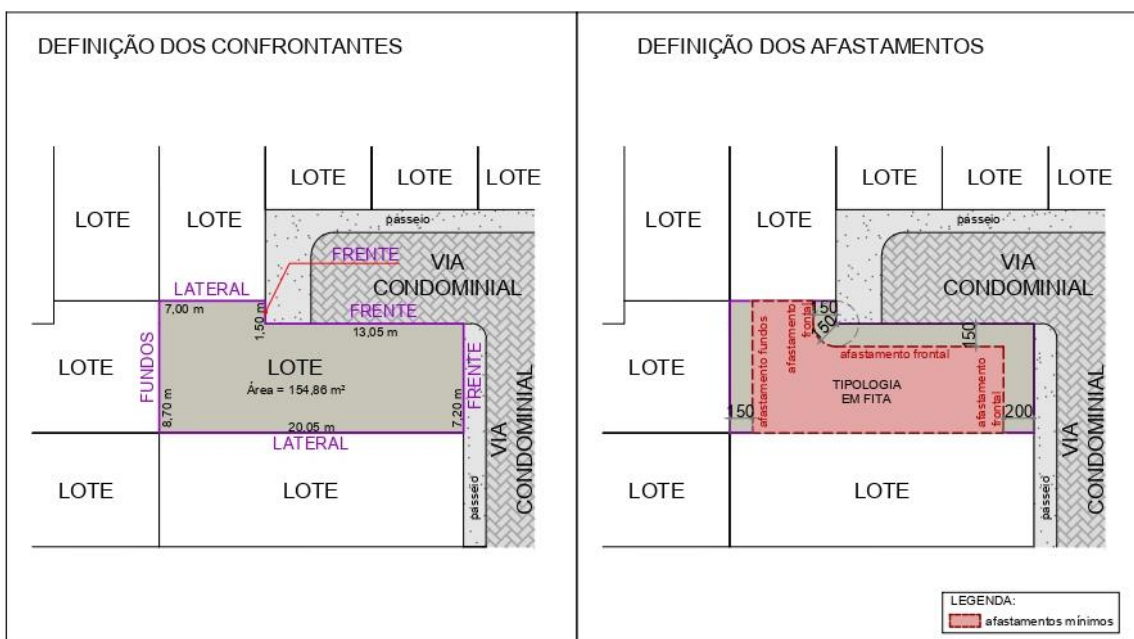
➤ Este anexo se trata estritamente de exemplos de lotes e seus afastamentos mínimos, não sendo considerados os demais parâmetros urbanísticos como:

- taxa de ocupação;
- índice de aproveitamento;
- taxa de permeabilidade.

• EXEMPLO 01



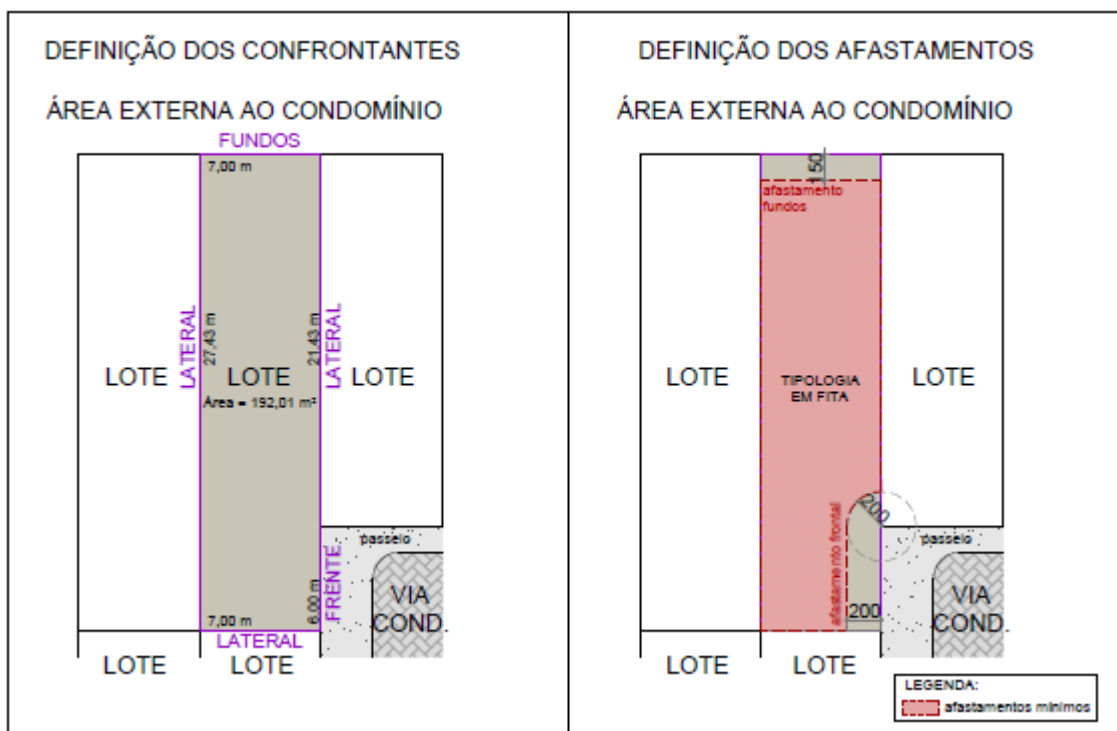
• EXEMPLO 02



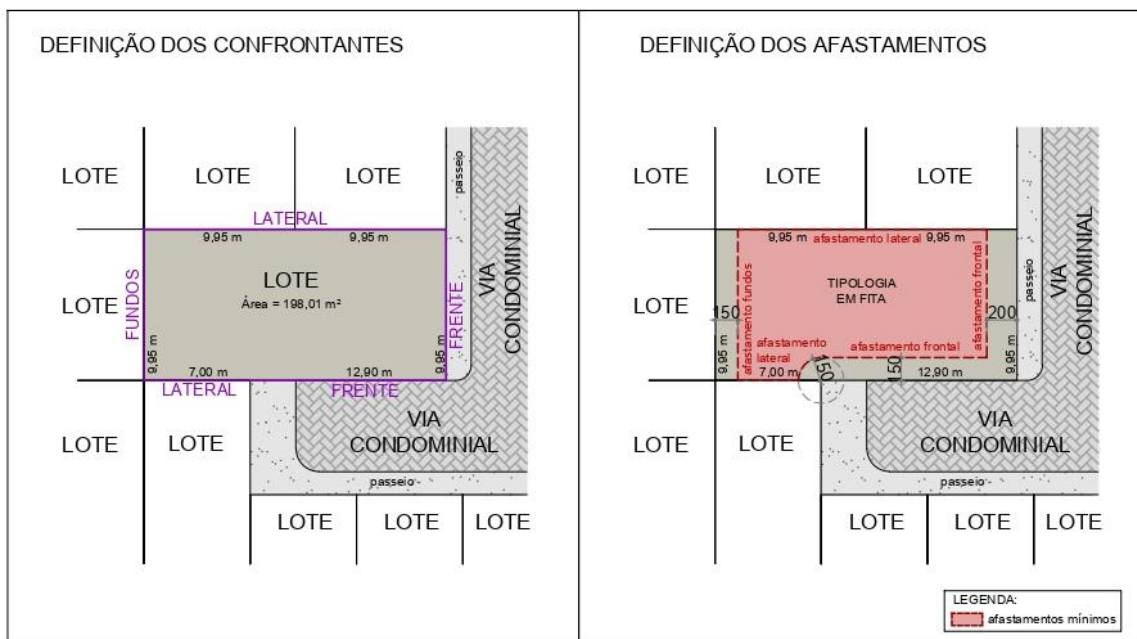


PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

• EXEMPLO 03



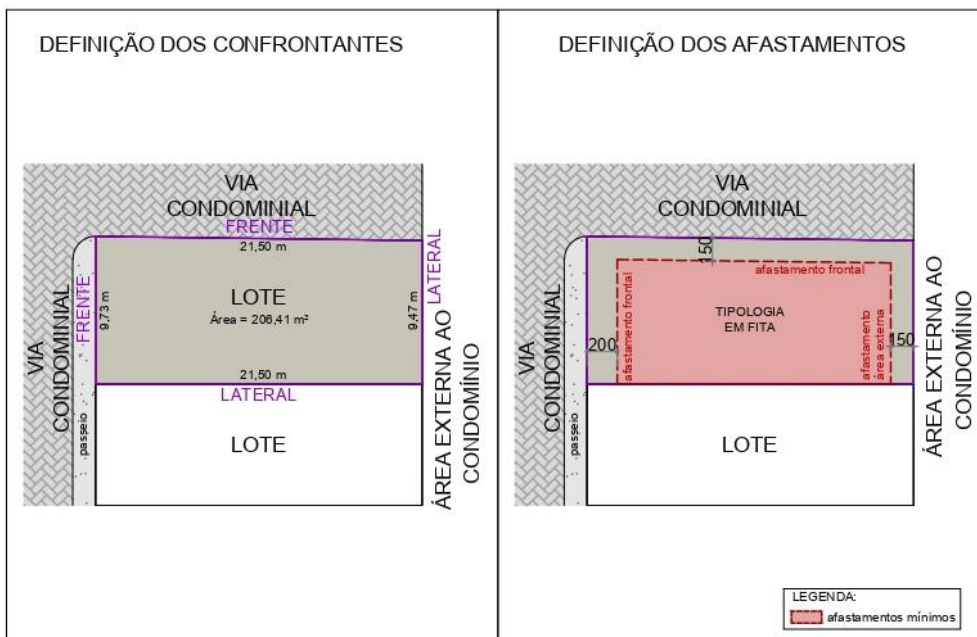
• EXEMPLO 04



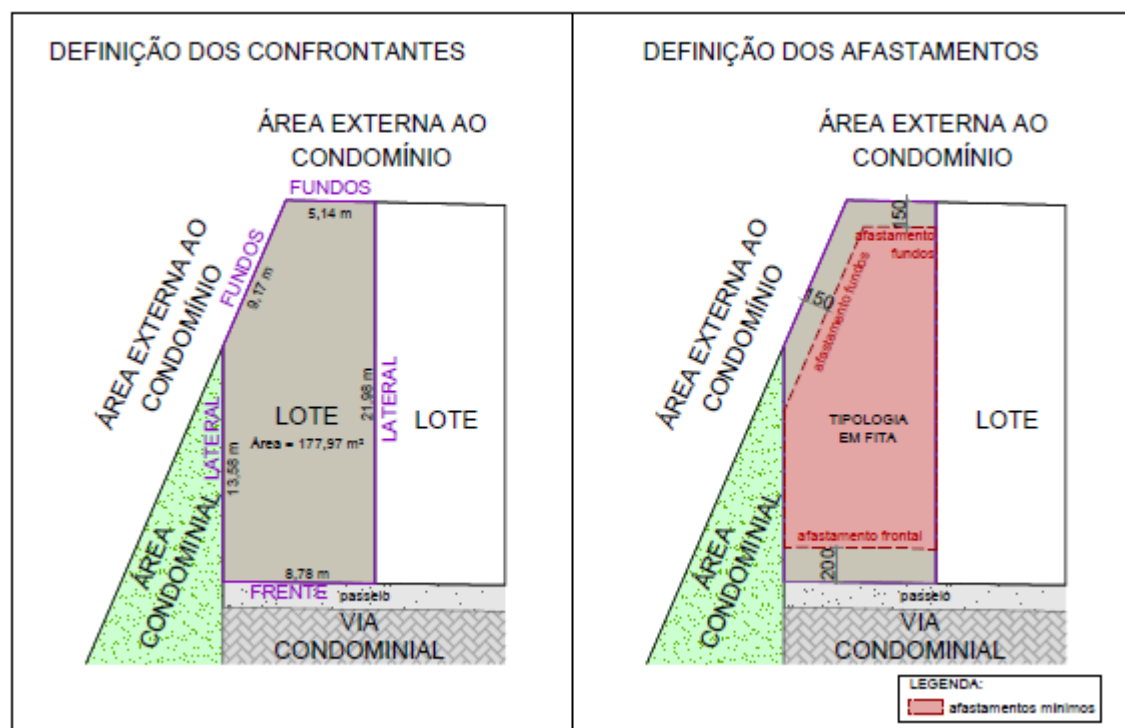


PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

• EXEMPLO 05



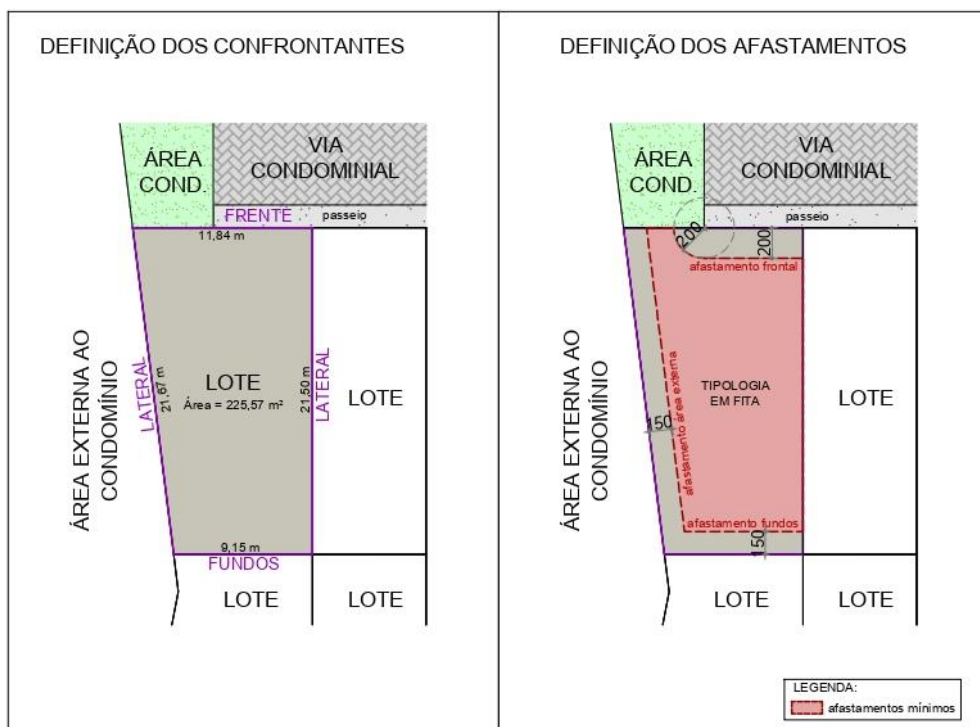
• EXEMPLO 06



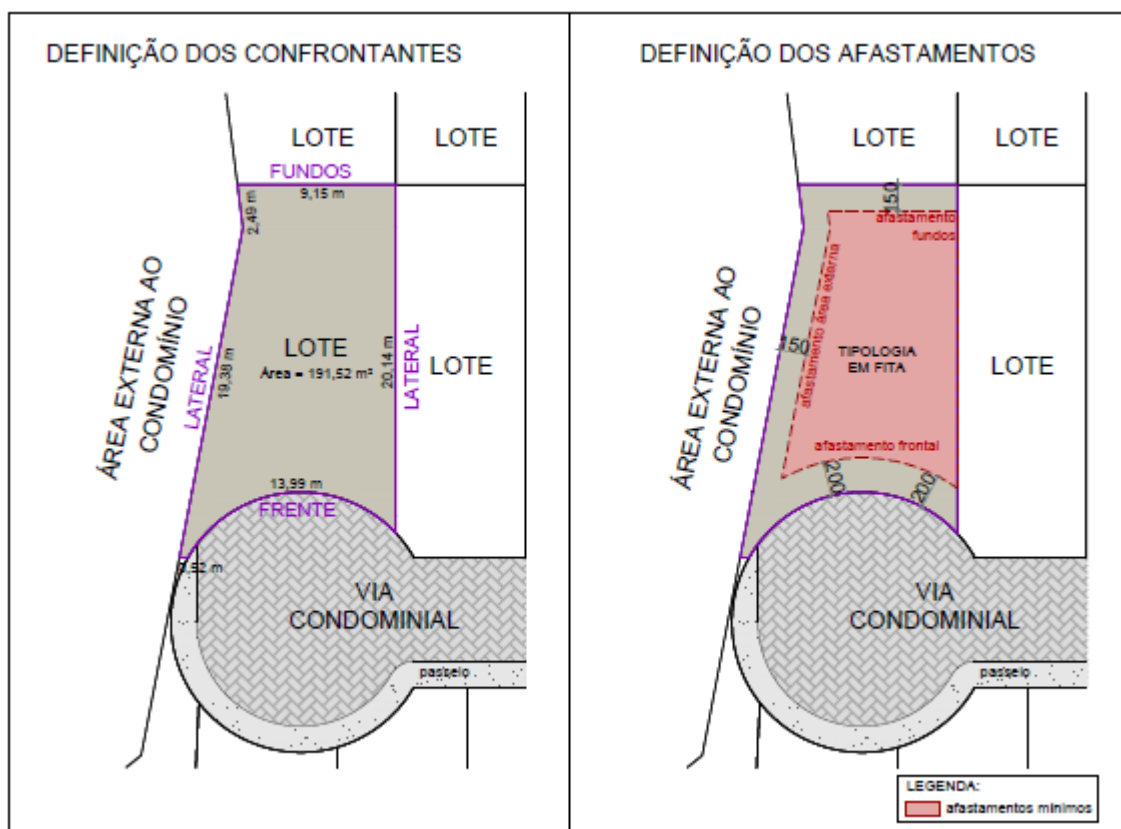


PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

• EXEMPLO 07



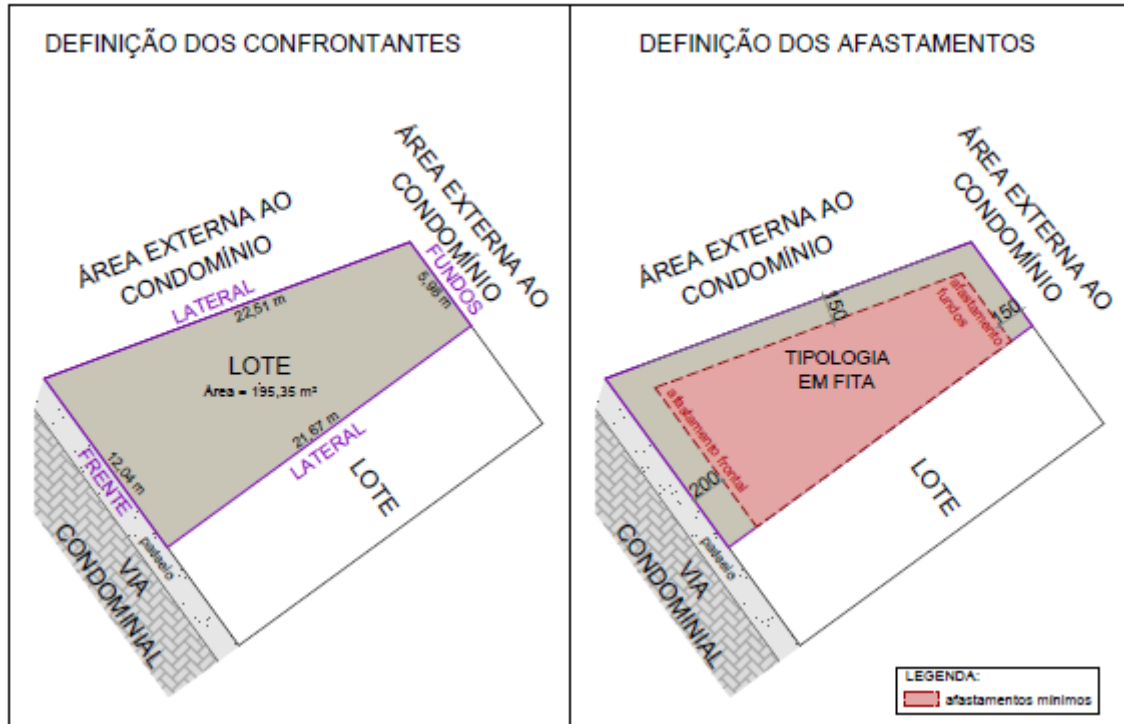
• EXEMPLO 08



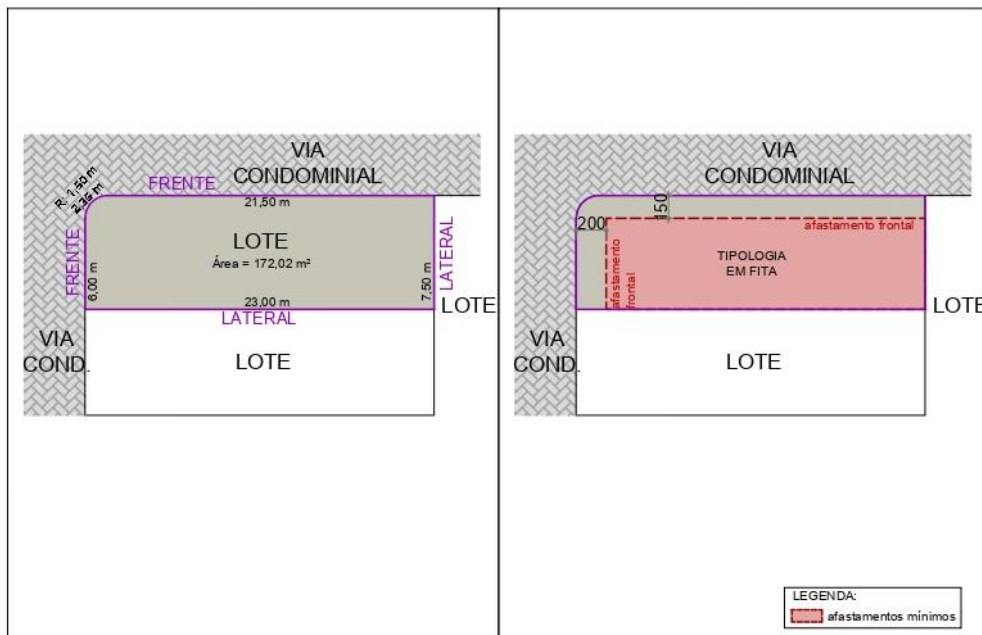


PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

• EXEMPLO 09



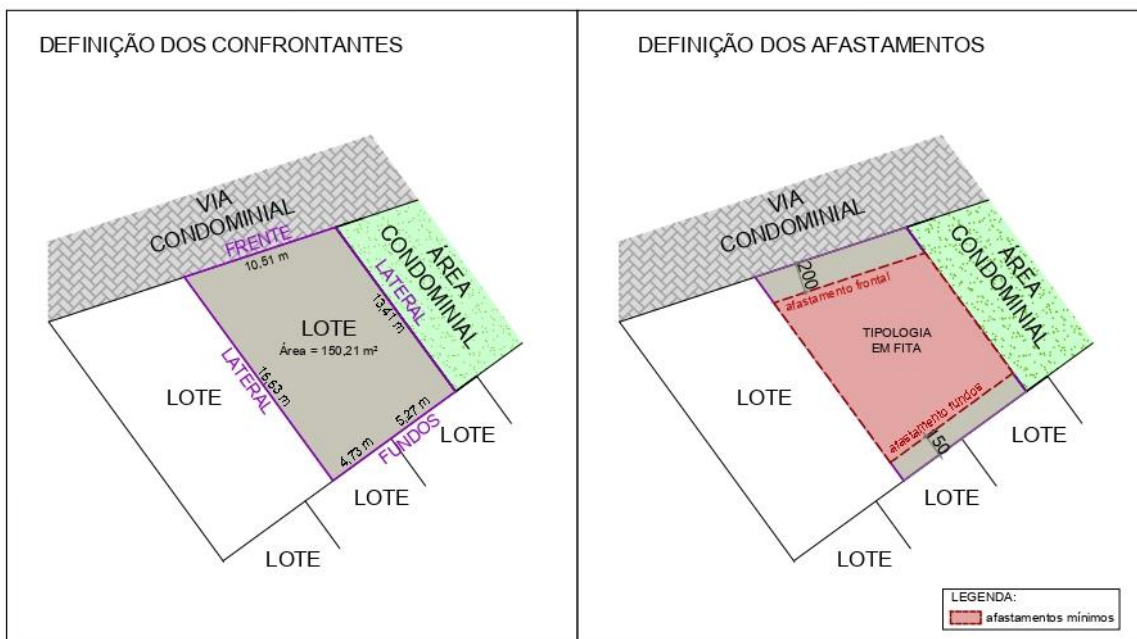
• EXEMPLO 10



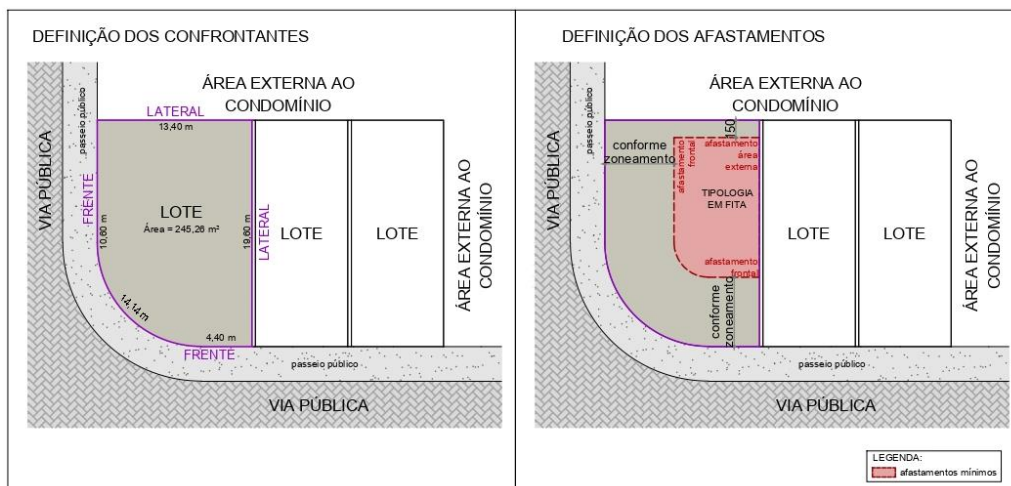


PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

• EXEMPLO 11



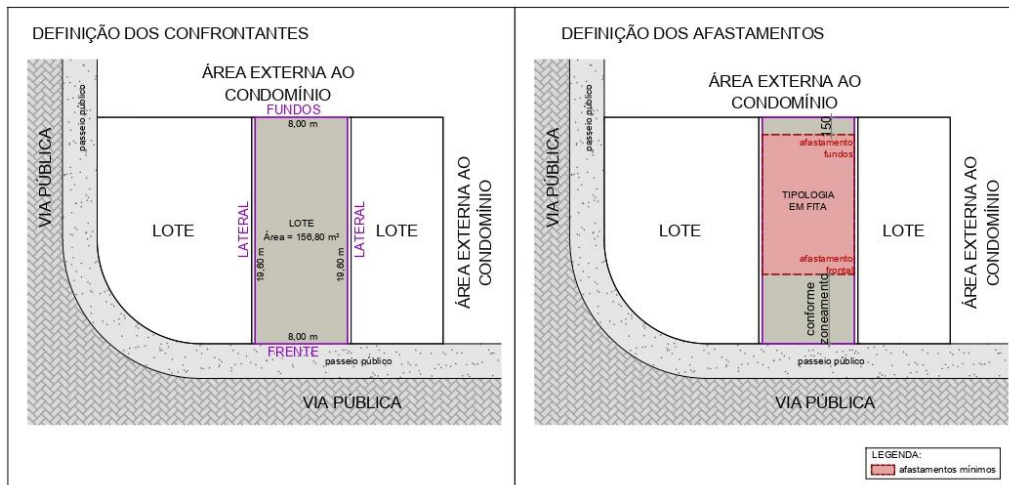
• EXEMPLO 12



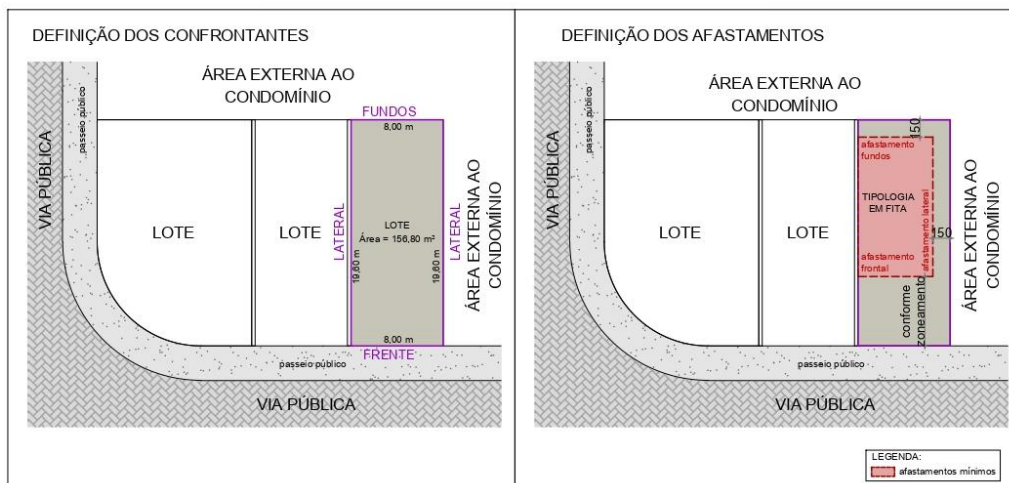


PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

• EXEMPLO 13



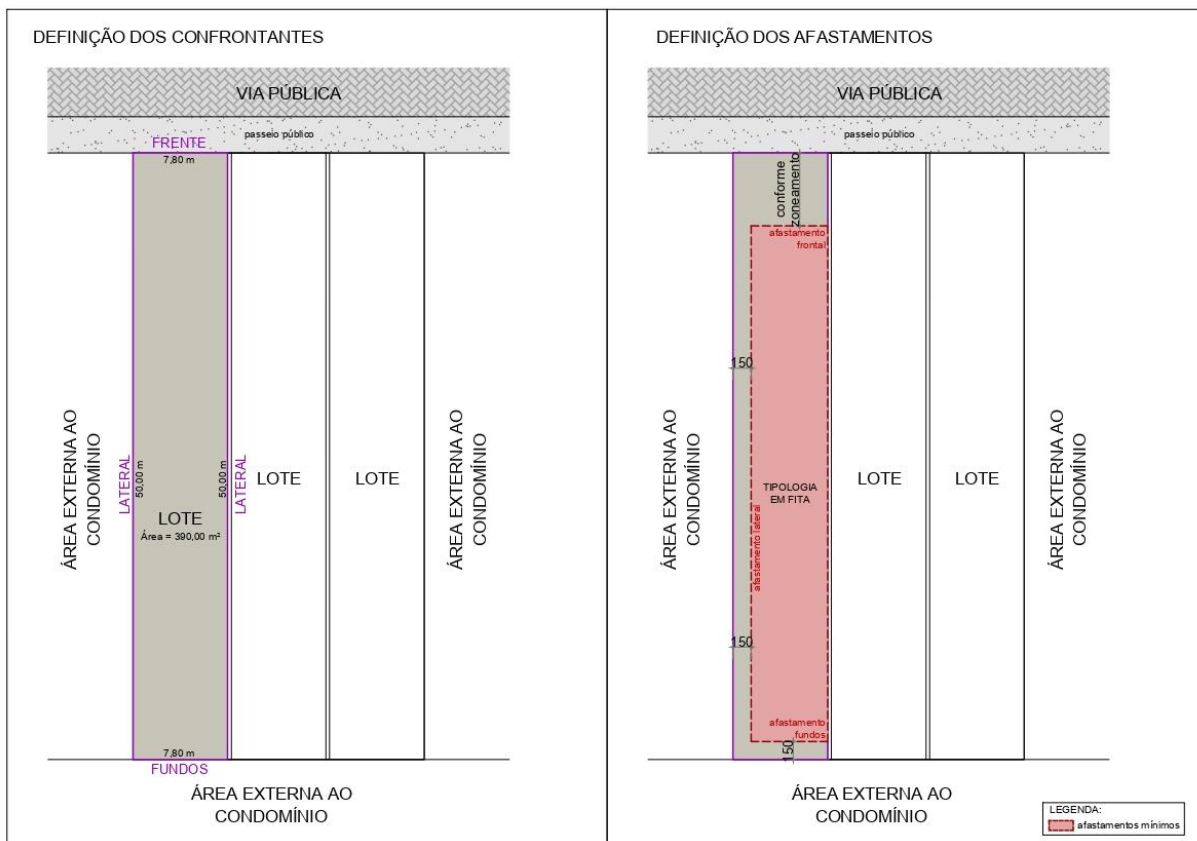
• EXEMPLO 14



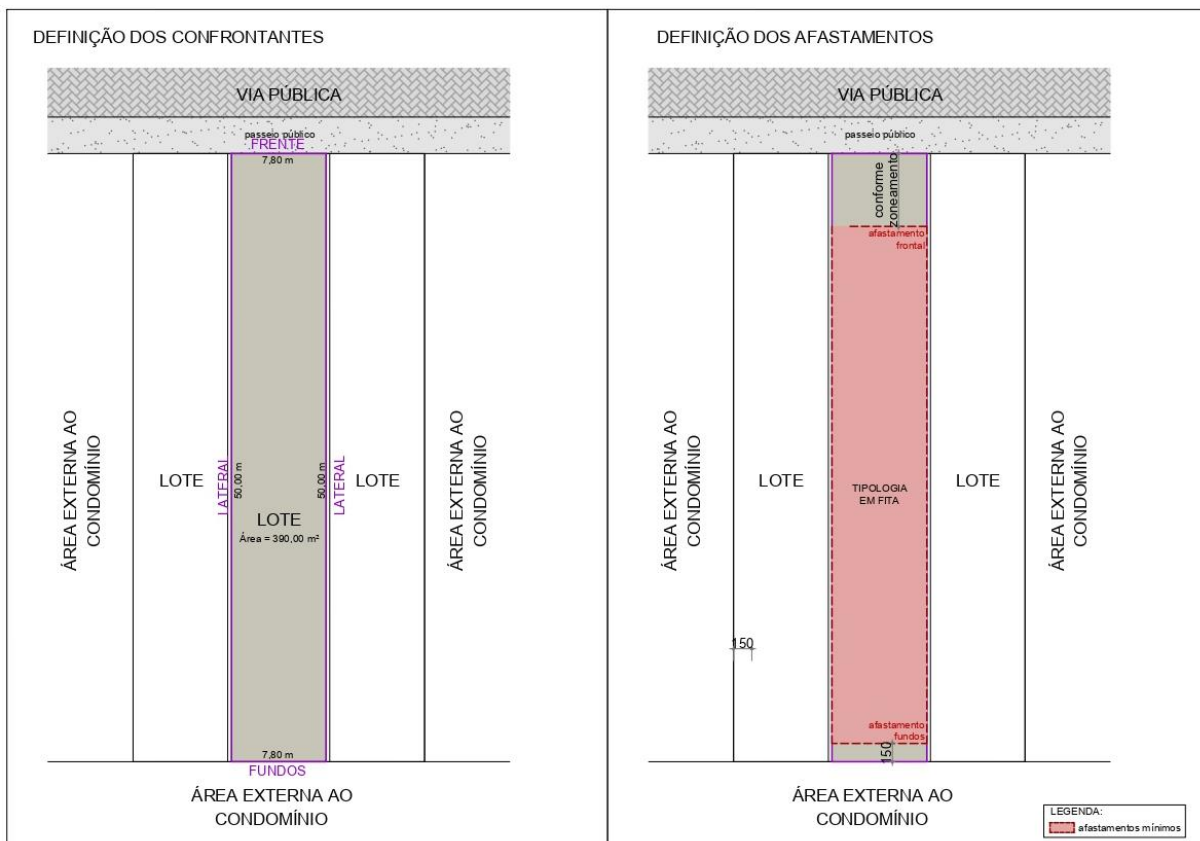


PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

• EXEMPLO 15



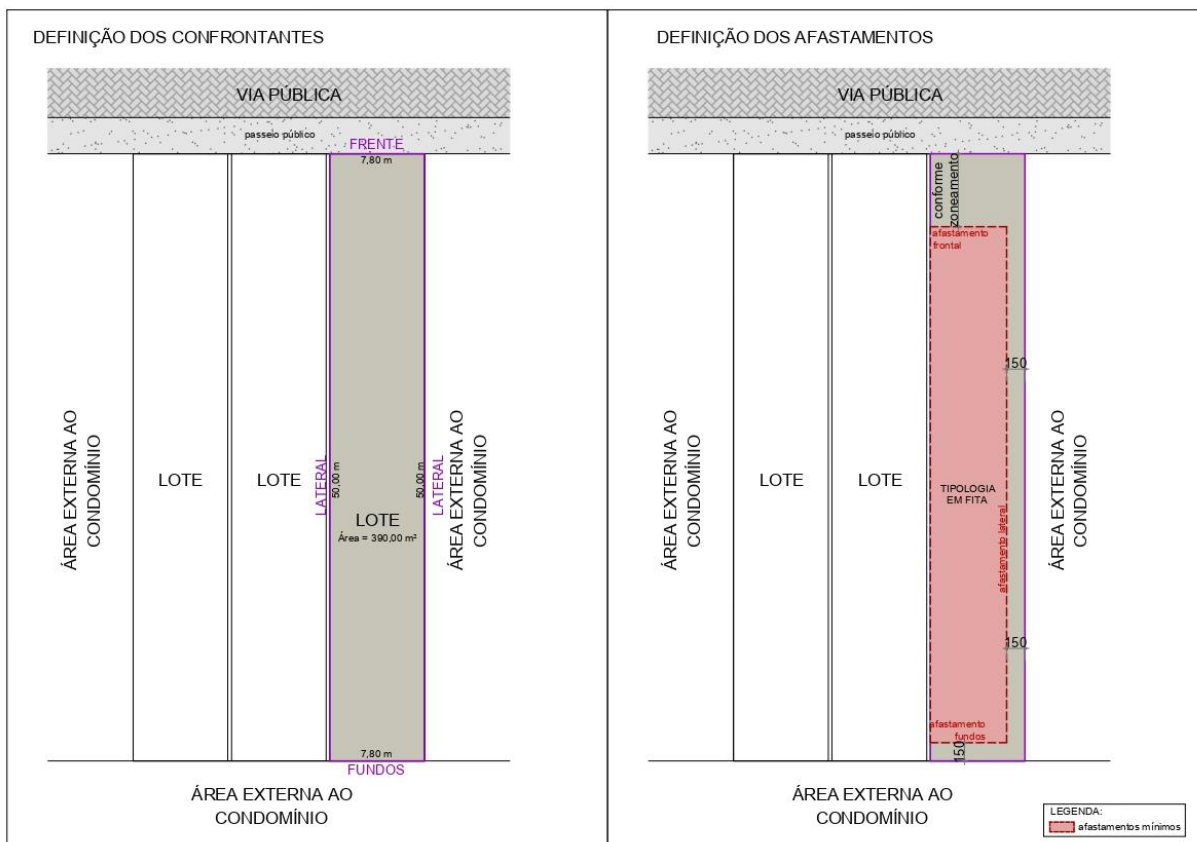
• EXEMPLO 16



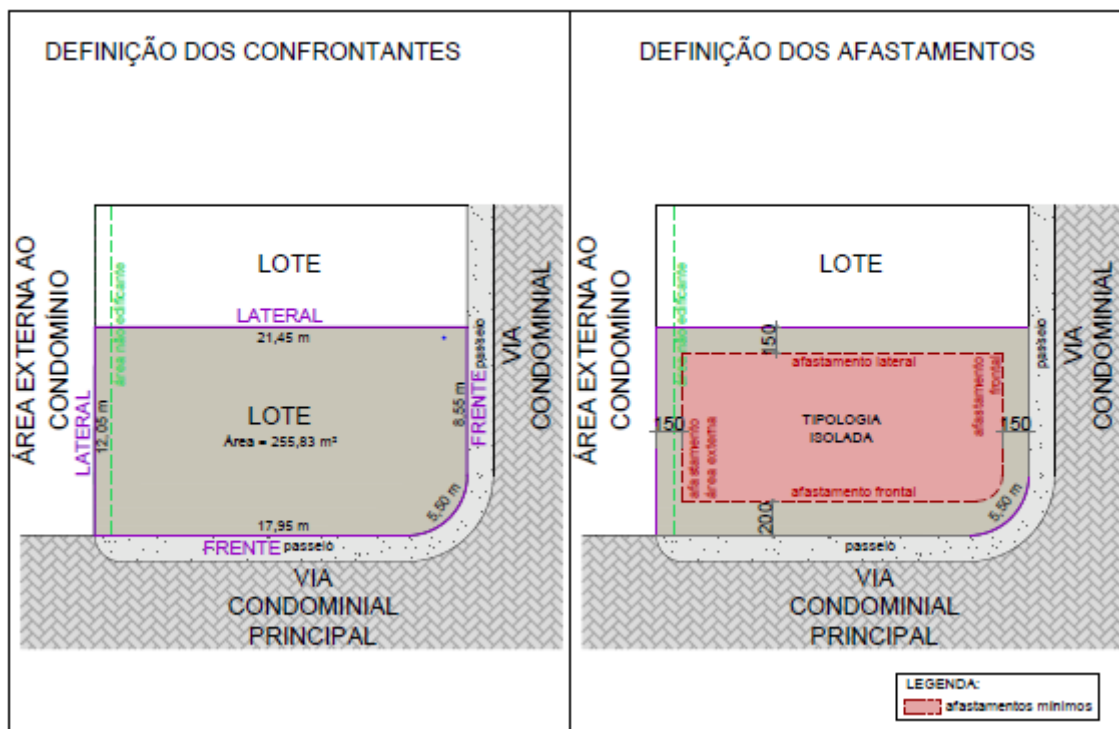


PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

• EXEMPLO 17



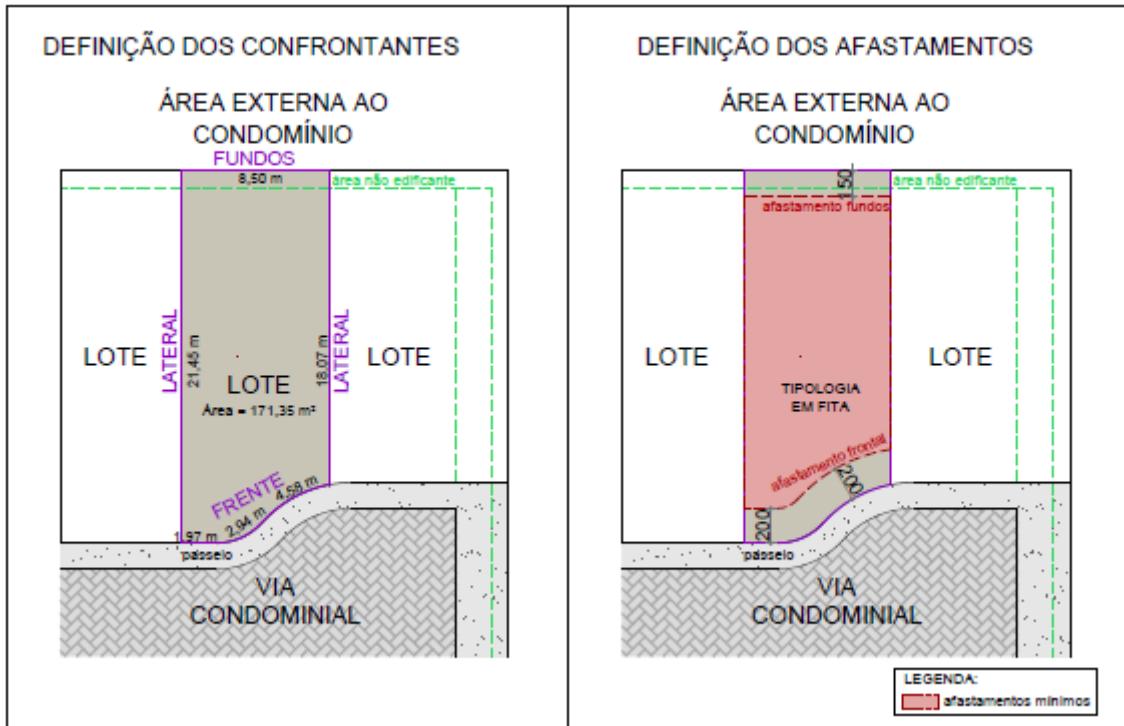
• EXEMPLO 18



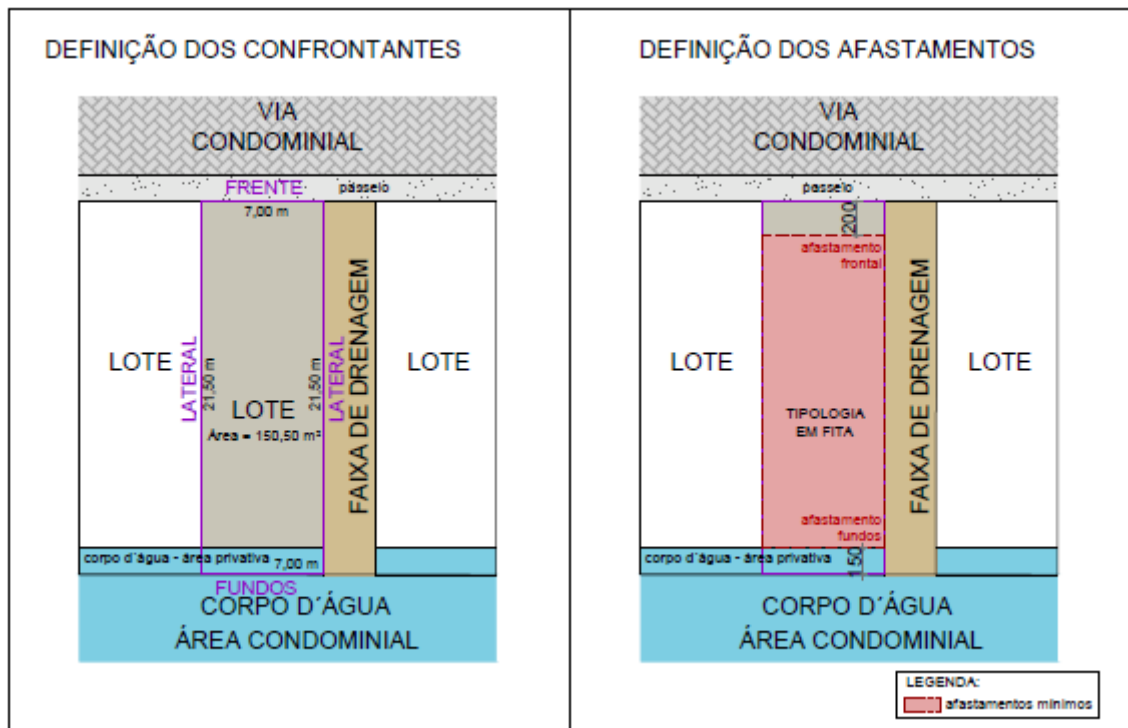


PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

• EXEMPLO 19



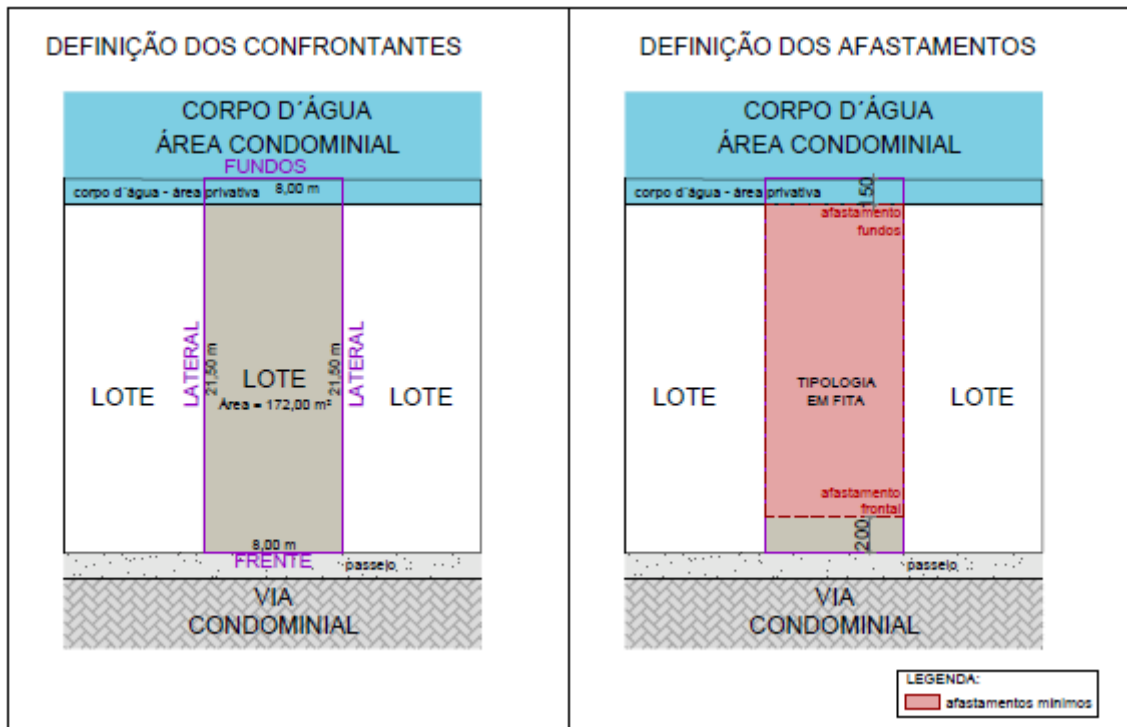
• EXEMPLO 20



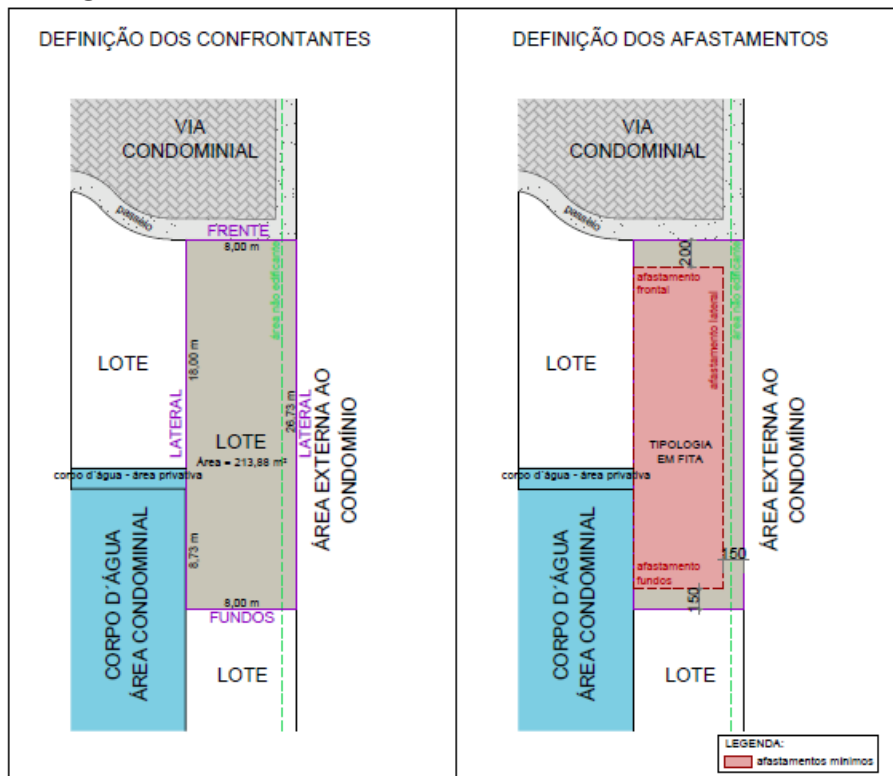


PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

• EXEMPLO 21



• EXEMPLO 22





PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

- **EXEMPLO 23**

