



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 051/2020.

Estabelece normas construtivas para edificações no Condomínio Horizontal de Lotes Malibu Beach Residence e dá outras providências.

Art. 1º. Ficam estabelecidas neste instrumento as regras construtivas para os projetos de edificações residenciais no Condomínio Horizontal de Lotes “**MALIBU BEACH RESIDENCE**”.

Art. 2º. Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

USO – Entende-se o uso que deverá predominar no setor, dando-lhe características;

Unidade Autônoma (UA): Traduz-se pela integralidade do imóvel, constituído do lote privativo e de frações de áreas de uso comum;

Alinhamentos:

Alinhamento Frente: Corresponde ao alinhamento que estabelece divisa total ou parcial entre o lote privativo e o sistema viário;

Alinhamento Fundos: Corresponde ao alinhamento oposto ao alinhamento de frente do lote privativo, fazendo divisa com o muro externo do condomínio, com área condominial ou com outro lote privativo anterior ou posterior ao lote em demarcação;

Alinhamento Lateral: São os alinhamentos que, não sendo definidos como de frente nem de fundos, fazem divisa com o muro externo do condomínio, área condominial, sistema viário do condomínio ou com outro lote privativo;

Lateral Cega: Entende-se por Lateral Cega aqueles segmentos de alinhamento lateral desprovidos de qualquer janela ou abertura;

Lateral com Abertura: São os segmentos de alinhamento lateral providos de janelas ou qualquer outra abertura;

Ocupação: É a projeção horizontal de toda a área coberta construída de uma residência sobre o lote privativo;

Taxa de Ocupação: É o valor fixado pelo quociente entre a máxima projeção horizontal da área coberta construída e a área total do terreno. Não se considera, para fins de ocupação, os beirais, pergolados e as sacadas com projeção máxima de 0,75, nos recuos laterais e fundos, e de 1,0m no recuo de frente;

Altura: Considera-se altura de uma residência a distância compreendida entre o piso do pavimento térreo até o forro do último pavimento, excluída a cobertura e instalações técnicas;

Índice de Aproveitamento: É o quociente gerado pela divisão da área total de construção da residência e a área do respectivo lote privativo;

Recuo de Frente: Considera-se a distância medida a partir do alinhamento de frente do lote privativo até o ponto da construção mais próxima a este alinhamento;

Recuo de Fundos: Considera-se a distância medida do alinhamento de fundos do lote privativo até o ponto da construção mais próximo a este alinhamento;

Recuo Laterais: Consideram-se as distâncias medida a partir dos alinhamentos laterais do lote privativo até o ponto da construção mais próximo a estes alinhamentos. Os



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 051/2020.

Recuos Laterais serão identificados como **Lateral Direita (LD)** e **Lateral Esquerda (LE)** sendo identificada a **Lateral Direita** aquela que fica a Direita de quem olha o terreno de frente e a **Lateral Esquerda**, aquela que fica a Esquerda de quem olha o terreno de frente.

Unificação: É a união de dois ou mais unidades autônomas, ou no mínimo parte de outra unidade autônoma desmembrada, constituindo nova unidade;

Desmembramento: É a divisão de unidades autônomas com as dimensões mínimas previstas nesta Lei, não sendo necessário manter a forma retangular ou o traçado original do condomínio;

Testada: É a distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

Profundidade do Lote: É a distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa dos fundos

Art. 3º. O Condomínio Horizontal de Lotes MALIBU BEACH RESIDENCE está inserido na área de terras localizada nos fundos da Praia e Município de Xangri-Lá/RS, denominada Área 1-A (Um-A), entre a Rua Pedro Higinio da Silveira, Estrada Lateral, Condomínio Quintas dos Lagos e Estrada do Mar, constantes de zoneamento do balneário como **Setor Residencial 6 (SR6)**;

Parágrafo único. Fica constituído o **uso Unifamiliar** na área citada no Caput, devendo ser **uma unidade por Lote**;

Art. 4º. O Condomínio Horizontal de Lotes MALIBU, definido pelo mapa do condomínio, que ficará fazendo parte desta Lei, fica dividido nas seguintes zonas de uso:

§ 1º ZONA RESIDENCIAL: Compreende **uso estritamente residencial** as quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M e N;

§ 2º. AREA CONDOMINIAL: Compreende todas as outras áreas que não se enquadram na ZONA RESIDENCIAL devidamente identificadas no § 1º deste artigos. Deste modo, compreende as áreas **AI (Área para Instalações), B1 a B 5, C1 a C8.**

Art. 5º. O projeto arquitetônico, hidrossanitário e elétrico será orientado e aprovado pelo Responsável Técnico pela análise de projeto e vistorias de obra do Condomínio, garantindo a ampla fiscalização quanto ao cumprimento do Código de Edificações do Condomínio Malibu Beach Residence.

Art. 6º. Os Recuos, Cota Ideal, índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação e Altura estão definidos no quadro do **ANEXO 1**:

§ 1º. Sobre os Recuos de Frente serão permitidos balanço de até 1,00m (Beirais do telhado, pérgolas e vigas de adorno);

§2º. Os beirais dos telhados não poderão ultrapassar 0,75m sobre os recuos de fundos e os recuos laterais;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 051/2020.

§3º. Os Lotes com recuos de frente de 2m, não poderão ter balanços sobre os mesmos;

§4º. A altura mínima dos beirais e das marquises em balanço sobre os recuos é de 2,20m;

§5º. A projeção de sacadas e terraços poderá avançar até 1,25m sobre os recuos de frente e fundos;

§6º. A altura máxima dos planos verticais das fachadas será de 7,00m e a altura máxima da parte superior da Platibanda ou peitoris será de 8,5m, a contarem do piso do pavimento térreo. Os lotes da **quadra “N”** tem limite de altura diferenciado conforme o §1º do Art. 9º;

§7º. Para efeitos de aplicação de critérios de “altura”, a cota do piso térreo será de 0,50m acima do nível máximo da via em frente a unidade;

§8º. A altura total da edificação até a cumeeira do (s) telhado(s) será de 10,00m a partir do piso do pavimento térreo;

§9º. Exclui-se do limite de altura, o espaço reservado exclusivamente ao reservatório superior e chaminés;

§10. Nos Lotes onde se dispensam recuos, essa dispensa só valerá quando for executada parede cega, sem aberturas.

Art. 7º. Serão permitidos no máximo 02 (dois) pavimentos mais o sótão, respeitando as metragens especificadas no art. 6º.

§1º Os sótãos devem estar localizados integralmente sob telhados e deverão estar totalmente embutidos no corpo do telhado, não podendo ser previsto quaisquer compartimentos ou pavimentos, em caráter equivalente, sob terraços ou coberturas planas.

§2º É vedado a construção de coberturas sobre os terraços das casas, seja durante a construção ou em posteriores reformas.

Art. 8º. Os **Lotes 24 e 25** da quadra H, por terem formatos irregulares, angulares e curvilíneos, sendo que só possui 3 (três) extremas, terão as denominações dos recuos diferenciados conforme legenda e especificações no anexo 2, que é:

Lote 24 = Recuo de 2,00m na frente para o sistema viário Alameda 4, desde o ponto de encontro com o Lote 23 até o ponto de encontro com o Lote 25; Recuo de 2,00m na lateral que faz divisa com o lote 25 e recuo de 1,50m na divisa com o Lote 23;

Lote 25 = Recuo de 2,00m na frente para o sistema viário Alameda 1, desde o ponto de encontro com o lote 24 até o ponto de encontro com o lote 26; Recuo de 2,00m na Lateral que faz divisa com o lote 24 e recuo de 1,50m na divisa com o Lote 26.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 051/2020.

Art. 9º. Na quadra N, os recuos laterais serão dispensados quando for executada parede cega, sem aberturas. Com aberturas, o recuo deverá ser de 1,50m.

Parágrafo único. Nesta quadra, fica limitada a altura de 7,10m até a platibanda para sobrados com volumes de pé direito duplo e 5,80m para residências térreas.

Art. 10. Os índices de aproveitamento, taxas de ocupação, altura, recuos da AREA DE LAZER estão definidos no ANEXO 3.

Art. 11. Os muros e cercas deverão obedecer o que determina os itens 4.1 a 4.5 do código interno de edificações do condomínio Malibu Beach Residence, de 25 de Março de 2016.

Art. 12. Os padrões residenciais deverão obedecer o que determina os itens 6.1 a 6.15 do código interno de edificações do condomínio Malibu Beach Residence, de 25 de Março de 2016.

Art. 13. A UNIFICAÇÃO e DESMEMBRAMENTO de Lotes são permitidos desde que atendidas as seguintes restrições estabelecidas pelos itens 7, 7.1 a 7.5 do código interno de edificações do condomínio Malibu Beach Residence, de 25 de Março de 2016.

Art. 14 – Revogadas as disposições em contrário, esta entra em vigência na data de sua publicação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 051/2020.

ANEXO 1:

RECUOS (frente, fundos, Lateral Direita e Lateral Esquerda), COTA IDEAL, ÍNDICE DE APROVEITAMENTO, TAXA DE OCUPAÇÃO E ALTURA DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES MALIBU BEACH RESIDENCE:

QUADRA	RECUOS			CI M ²	IA	TO %	ALTURA M
	FRENT E	FUNDOS	LATERAIS: em metros Lateral Direita = LD Lateral Esquerda=LE				
A Lote 01	4,00m	0,00m	LD – 0,00m LE -- 1,50m		1	60	10,00m
A Lotes 02 a 14	4,00m	0,00m	1,50m		1	60	10,00m
A Lote 15	4,00m	0,00m	LD - 1,50m LE - 2,00m		1	60	10,00m
B Lote 01	4,00m	4,00m	LD - 2,00m LE - 1,50m		1	60	10,00m
B Lotes 02 e 03	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
B Lote 04	4,00m	0,00m	1,50m		1	60	10,00m
B Lote 05	2,00m	0,00m	1,50m		1	60	10,00m
C Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
C Lotes 02 a 05	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
C Lote 06	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
D Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
D Lotes 02 a 07	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
E Lotes 01 a 06	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 051/2020.

E Lote 07	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE - 1,50m		1	60	10,00m
F Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE - 2,00m		1	60	10,00m
F Lotes 02 a 15	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
F Lote 16	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE - 1,50m		1	60	10,00m
G Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
G Lotes 02 a 05	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
G Lote 06	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
H Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
H Lotes 02 a 21	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
H Lotes 22 e 23	4,00m	2,00m	1,50m		1	80	10,00m
H Lotes 26 e 27	4,00m	2,00m	1,50m		1	80	10,00m
H Lotes 28 e 29	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
I Lotes 01 a 06	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
I Lotes 07	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE - 1,50m		1	60	10,00m
I Lotes 08 a 15	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
I Lote 16	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
I Lotes 17 a 20	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
I Lote 21	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 051/2020.

J Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
J Lotes 02 a 04	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
J Lote 05	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
J Lotes 06 a 08	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
K Lotes 01 a 07	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
K Lote 08	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
L Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
L Lotes 02 a 17	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
M Lote 01 a 17	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
M Lote 18	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
M Lotes 19 a 21	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
M Lote 22	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
M Lotes 23 a 36	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
N Lotes 01 a 15	4,00m	0,00m	Obs. o estabelecido no art. 9º. Caso contrario o recuo é 1,50m		1	60	10,00m
N Lote 16	4,00m	0,00m	LD – 0,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

Projeto de Lei nº 051/2020.

ANEXO 2:

RECUOS (frente e extremas com lotes lindeiros), COTA IDEAL, ÍNDICE DE APROVEITAMENTO, TAXA DE OCUPAÇÃO E ALTURA DOS LOTES 24 E 25 DA QUADRA H DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES MALIBU BEACH RESIDENCE:

QUADRA	RECUOS			CI M²	IA	TO %	ALTURA M
	FRENTE	EXTREMAS COM LOTES LINDEIROS: em metros					
H Lote 24	Em toda frente 2,00m	Extrema com o lote 23 1,50m	Extrema com o Lote 25. 2,00m		1	80	10,00m
H Lote 25	Em toda frente 2,00m	Extrema com o lote 26 1,50m	Extrema com o lote 24 2,00m		1	80	10,00m

ANEXO 3:

ÁREAS DE LAZER: índices de aproveitamento, taxas de ocupação, altura, recuos:

ÁREA	USO	APROV	OCUP.	ALTURA	RECUOS
Condominial	Lazer	IA=0,15	60%	02 Pavimentos (máximo 12m sendo cotado do eixo da rua)	Frente:4,00m Fundos:4,00m



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ**

Projeto de Lei nº 051/2020.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente projeto de lei tem por objetivo estabelecer normas construtivas para edificações no CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES MALIBU BEACH RESIDENCE, nos termos da solicitação do condomínio por seu representante legal, e aprovação da Assembleia Geral Extraordinária do referido condomínio.

Que o encaminhamento do presente Projeto de Lei, apenas ajusta e ratifica o Projeto de Edificação Urbanístico e Arquitetônico aprovado pela Municipalidade.

Isto posto, encaminho o presente para apreciação desta Egrégia Casa Legislativa.

Xangri-Lá, 16 de julho de 2020.

**CILON RODRIGUES DA SILVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL**