

**LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.**

**ESTABELECE O PLANO DIRETOR INTERNO DO CONDOMÍNIO DE LOTES QUINTAS DO LAGO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**CELSO BASSANI BARBOSA**, Prefeito Municipal de Xangri-Lá/RS, **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e **EU** em cumprimento ao artigo 61, IV da Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte **Lei Complementar**:

**Art. 1º** - Ficam estabelecidas normas sobre edificações no Condomínio de Lotes **QUINTAS DO LAGO**, aprovado na Prefeitura Municipal de Xangri-lá pelo processo nº 10996-C/2005, de 25 de novembro de 2005, em atendimento ao Parágrafo Único do Art. 22, da Lei Complementar nº 012, de 11 de Julho de 2005, visando orientação e o controle do desenvolvimento urbano de acordo com esta Lei.

Este Plano tem por finalidade assegurar o uso adequado dos imóveis, por seus proprietários ou seus representantes por direito, no que se refere ao **USO e OCUPAÇÃO DO SOLO**, estabelecendo diretrizes para aprovação de projetos, fiscalização de obras, liberação de habite-se e acompanhamento permanente pela Administração do Condomínio (Comissão de Obras do Condomínio) bem como pelos Órgãos Públicos competentes.

**DAS DEFINIÇÕES:**

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

**I - ACESSO CONDOMINIAL:**

Parte da superfície do condomínio destinada ao trânsito e uso condominial, identificados como acesso 01 até acesso 12 e seus passeios.

**II - ALINHAMENTO:**

É a linha legal que limita o lote e o acesso para o qual este faz frente

**III - ALTURA DA EDIFICAÇÃO:**

É a distância compreendida entre o piso do pavimento térreo e a laje de cobertura do segundo pavimento da edificação.

**a)** A altura do aterro sobre o perfil natural do lote será computada na altura máxima da edificação prevista neste Plano Diretor;

**b)** Na altura da edificação não serão computados os telhados de cobertura e suas inclinações, nem os volumes destinados a acomodação do reservatório superior e chaminés de lareiras e churrasqueiras;

## LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

c) Os volumes destinados ao reservatório superior e chaminés de lareiras e churrasqueiras poderão ultrapassar o ponto mais alto do telhado em no máximo 1,00m (um metro).

- VER ART.4º – QUADRO DE DIRETRIZES
- VER ANEXO 02 – ALTURA

### **IV - DESMEMBRAMENTO:**

É a divisão de lotes previamente unificados, gerando novos lotes com áreas superiores a dos lotes originários, objeto da unificação.

a) É vedado o desmembramento de um único lote;

b) Em qualquer hipótese, nenhum lote unificado ou desmembrado poderá resultar em lote com área ou testada inferior a dos lotes originários;

c) Os lotes gerados pelo desmembramento ou unificação obedecerão aos recuos, conforme o enquadramento das suas novas dimensões às diretrizes do presente Plano Diretor.

### **V - DIVISA LATERAL:**

É a linha legal que separa lotes de uma mesma quadra ou de quadras adjacentes definindo a medida da profundidade do lote.

### **VI - FUNDO DO LOTE:**

É a linha legal oposta a testada ou frente do lote que não faz frente para os acessos condominiais de veículos e / ou de pedestres.

### **VII - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO:**

É o fator que multiplicado pela área do respectivo lote define a área de construção computável máxima.

Não serão computáveis as seguintes áreas construídas:

- a) Depósito de Lixo;
- b) Reservatórios Superiores;
- c) Casa de Bombas;
- d) Centrais de Ar Condicionado;
- e) Transformadores / Geradores;
- f) Centrais de gás;
- g) Medidores e Hidrômetros

5. A metragem geral das edificações será resultante da soma das áreas computáveis e não computáveis.

- VER ART. 4º – QUADRO DE DIRETRIZES

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.**

### **VIII - LOTE:**

Área privativa de terreno, descrita e legalmente assegurada por prova de domínio, que faz frente para um acesso condominial e destina-se a uso residencial unifamiliar.

### **IX - MEIO FIO:**

Bloco em concreto que separa o passeio e a faixa de rolamento do acesso.

### **X - PASSAGEM DE PEDESTRES:**

Faixa destinada exclusivamente ao transito de pedestres, que localiza-se entre quadras contíguas.

### **XI - PASSEIO:**

Parte do acesso condominial destinado ao transito de pedestres.

### **XII - RECUOS:**

São as áreas não edificáveis definidas por afastamentos a serem respeitados, a partir do alinhamento, divisas laterais e de fundos, até o início do corpo da edificação.

#### **a) RECUO DE JARDIM:**

É a distância livre mínima a ser mantida desde o alinhamento do lote até o início do corpo da edificação, delimitando a área destinada exclusivamente para ajardinamento.

- VER ART. 5º, I – DIRETRIZES P/RECUO DE JARDIM
- VER ART. 6º – QUADRO DE RECUOS

#### **b) RECUO LATERAL:**

É a distância mínima medida a partir das divisas laterais do lote até o início do corpo da edificação.

- VER ART.5º, II – DIRETRIZES P/ RECUOS LATERAIS
- VER ART. 6º – QUADRO DE RECUOS

#### **c) RECUO DE FUNDOS:**

É a distância mínima medida dos fundos do lote até o início do corpo da edificação.

- VER ART.5º, III – DIRETRIZES P/ RECUOS DE FUNDOS
- VER ART.6º – QUADRO DE RECUOS

### **XIII - TAXA DE OCUPAÇÃO:**

É o percentual máximo de projeção da edificação sobre a área total do respectivo lote.

- VER ART.4º – QUADRO DE DIRETRIZES

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.**

### **XIV - TESTADA OU FRENTE:**

É a linha legal que separa o lote e o acesso condominial, coincidindo com o alinhamento.

### **XV - UNIDADE AUTÔNOMA:**

Para efeito deste Plano, são conceituadas como UNIDADES AUTÔNOMAS as áreas privativas de cada lote, sendo estas destinadas as edificações residenciais unifamiliares.

### **XVI - UNIFICAÇÃO:**

É a união de lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário do condomínio, para fins de aumento de área do(s) lote(s) originais.

a) Não será permitida a edificação de mais de 01 residência em lotes unificados, devendo esta atender todas as diretrizes definidas neste Plano Diretor;

b) Não será permitida a unificação de lotes para fins de instituição de condomínios por unidades autônomas;

c) Lotes que tiverem sido unificados poderão ser desmembrados, desde que retornem à sua situação original conforme projeto urbanístico.

### **XVII - USO:**

Entende-se por uso a atividade predominante nos setores e quadras, imprimindo-lhes a sua característica.

No Condomínio Quintas do Lago são previstos os seguintes usos:

### **XVIII - USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:**

Áreas e edificações destinadas a habitação unifamiliar, de uso exclusivo de cada lote.

Para efeitos deste Plano Diretor, estabelece-se:

a) No máximo 01 residência por lote;

b) A área mínima de edificação será de 160,00m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados);

c) É vedada a edificação em madeira.

### **XIX - USO CONDOMINIAL (A.U.C):**

Áreas de uso condominial, áreas verdes e edificações destinadas a implantação de atividades de lazer, esportes e convívio condominial, serviços de apoio e manutenção da infraestrutura, não destinadas a uso residencial, de acesso e uso exclusivo do condomínio.

a) São previstas nestas áreas edificações de uso não residencial, a saber:

- Pórtico de Acesso (Principal, junto à RS 389 / Estrada do Mar);
- Administração e Zelador – A .U.C.2;
- Quadras Esportivas (cobertas e descobertas) – A. U.C.1;

## LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

- Quintas' Grill – A. U.C.1;
- Clube Social com Depósitos e Serviços – A.U.C.7;
- Píer do Lago e Ponte – A .U.C. 7;
- Quiosques e Praças – A .U.C.3 e A.U.C.6 e na Alameda do Lago– A.U.C.7;
- Praça Temática Infantil – A .U.C.5 ;
- Praça do Reservatório Elevado – A.U.C.4 ;
- Estação de Tratamento de Esgoto (ETE)– A .U .C.1;
- Depósito de Lixo;
- Pórtico Secundário (junto à Rua Rio Novo);
- Lago – A .U.C. 7
- Alameda do Lago – A .U.C.7 .

b) Nas áreas de uso condominial não serão permitidas edificações destinadas a estabelecimentos comerciais, indústrias, instituições para prestação de serviços, escritórios, clínicas, associações, entidades religiosas e/ou assistenciais ou qualquer atividade correlata, à exceção das identificadas no Condomínio;

c) Nas áreas de uso condominial, novas edificações deverão atender as diretrizes deste Plano Diretor.

### **XX - USO NÃO RESIDENCIAL - INFRA-ESTRUTURA:**

Áreas de uso condominial diretamente ligadas a implantação da infra-estrutura do condomínio, tais como:

- Sistema Viário – acessos de veículos e pedestres;
- Passagens de pedestres;
- Redes de Abastecimento de Água Potável;
- Redes de Abastecimento de Energia Elétrica, Telefonia e Segurança;
- Rede de Esgoto Cloacal;
- Rede de Tratamento de Esgoto Pluvial;
- Rede de Iluminação Pública;
- Rede de Iluminação Ambiental;
- E.T.E (Estação de Tratamento de Esgoto);
- Alameda do lago

a) Sobre estas áreas não será permitido qualquer edificação.

### **DA IDENTIFICAÇÃO DAS AUC, QUADRAS E LOTES:**

**Art. 3º** - A identificação das Áreas de Uso Condominial (A.U.C), Quadras dos Lotes está indicada na Planta Geral do condomínio Quintas do Lago, anexo 01.

### **DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO, TAXA DE OCUPAÇÃO E ALTURA:**

**Art. 4º** - São estabelecidas as seguintes diretrizes para Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação e Altura, definidas no quadro abaixo:

LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

Setor	Uso	Índice de Aproveitamento	Taxa de Ocupação	Altura	Observações
AUC1	Uso Condominial: - Esportes, Lazer e Áreas Verdes; - Quadras Esportivas: Futebol Sete, Vôlei, Bôcha Coberta, Polivalente, Tênis, Tênis Coberto; - Quintas' Grill; - Estação de Tratamento de Esgoto (ETE)	0,45	45%	1) H=7,20m para edificações não caracterizadas como pavilhões esportivos  * ver anexo 02, croquis 01-A  2) Pavilhões esportivos: a altura máxima deverá ser a altura <u>mínima</u> determinada pela confederação a que pertença o esporte.	1) Não serão permitidas edificações destinadas a estabelecimentos comerciais, indústrias, instituições p/ prestação de serviços, escritórios, clínicas, associações, entidades religiosas e/ou assistenciais ou qualquer atividade correlata, à exceção das identificadas no condomínio.
AUC2	Uso Condominial: - Administração / Zelador;	0,45	45%		
AUC3	Uso Condominial: - Praça; - Quiosque; - Playground	0,45	45%		
AUC4	Uso Condominial: - Reservatório Elevado;	0,45	45%		

LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

AUC5	Uso Condominial:  - Praça Temática Infantil;	0,45	45%		
AUC6	Uso Condominial:  - Praça; - Quiosque; - Playground	0,45	45%		
AUC7	Uso Condominial:  - Lago; - Alameda do Lago; - Praias; - Quiosques Sta Fé;	0,45	45%		
Quadras A,B,C,D, E,F,G,H, I,J,K,L, M e N	Uso residencial unifamiliar:  1) 01 residência por lote;  2) Área mínima de edificação por lote =160,00m <sup>2</sup>	0,9	45%	1) Altura máxima: H= 7,20m;  2) O pé direito mínimo de cada pavimento será de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);  3) Na altura de 7,20m deverão ser incluídos os aterros nos lotes privativos conforme	5) Os volumes do reservatório superior, e de chaminés de lareiras e churrasqueiras poderão ultrapassar o ponto mais alto do telhado em 1,00m.

**LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.**

				ANEXO 02 / Croquis 1-A;	
				4) Na altura de 7,20m <u>não</u> estarão incluídos os volumes destinados à acomodação da cobertura, do reservatório superior e chaminés das lareiras e churrasqueiras	

**DOS RECUOS:**

**Art. 5º** - São estabelecidas as seguintes diretrizes para recuos nos lotes:

**I - RECUO DE JARDIM:**

**a)** O Recuo de Jardim será:

J = 5,00m – Menor testada ou testada única

J = 3,00m – Maior testada – em terrenos de esquina

**b)** Deverá ser observado o recuo de jardim (RJ=5,00m) na MENOR TESTADA do lote e respeitado recuo de 3,00m (três metros) para a MAIOR TESTADA do lote, conforme art. 6º - Quadro de Recuos.

**c)** Os terrenos de esquina obedecerão recuo de jardim em todas as testadas, conforme quadro de recuos;

**d)** Para efeitos deste Plano Diretor, considera-se de esquina:

- O lote que fizer frente para dois ou mais acessos de veículos;
- O lote que fizer frente para acesso de veículos e passagem de pedestres

**e)** Não serão permitidas edificações de qualquer natureza no recuo de jardim;

**f)** Nos recuos de jardim deverá haver o tratamento paisagístico da área, permitindo-se nestes a implantação de espécies arbóreas e vegetação ornamental;

## LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

**g)** Nos recuos de jardim somente será permitida a pavimentação correspondente a 50% de sua área, devendo predominar o tratamento desta faixa como área ajardinada / gramada;

**h)** Escadas e rampas de acesso, quando necessárias pela conformação do terreno e aterros deverão estar contidas na altura do aterro executado no lote;

**i)** No recuo de jardim não será permitida a execução de muros de qualquer espécie, exceção feita a muros de arrimo, nem edificação de qualquer natureza.

- VER ANEXO 06

### **II - RECUOS LATERAIS:**

Os Recuos Laterais serão:

**a)** Para lotes com testada de até 17,99m:

R.Lateral = 2,00m

**b)** Para lotes com testada de 18,00m até 19,99m:

R.Lateral = 2,50m

**c)** Para lotes com testada de 20,00m ou maior:

R.Lateral = 3,00m

**d)** Não serão permitidas edificações com cobertura de qualquer natureza na faixa delimitada pelos recuos laterais;

- Ver Anexo 03 / Implantação Recuos (Croquis 01-R até 07-R);

- Exceções estão indicadas no art. 6º – Quadro de Recuos e Anexo 04 / Recuos - Lotes Diferenciados (Croquis 01-E até 11-E).

### **III - RECUOS DE FUNDOS:**

Os Recuos de Fundos serão:

**a)** Para lotes com profundidade de 30,00m:

R.Fundos= 5,00m

**b)** Para lotes com profundidade menor que 30,00m:

R.Fundos = 4,00m

**c)** Considera-se sempre a medida da maior divisa para efeitos de profundidade do lote

**LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.**

**d)** Não serão permitidas edificações na faixa delimitada pelos recuos de fundos, exceção feita a quiosques abertos;

- Ver Anexo 03 / Implantação Recuos (Croquis 01-R até 07-R);

- Exceções estão indicadas no art.6º – Quadro de Recuos e anexo 04 / Recuos – Lotes Diferenciados (Croquis 01-E até 11-E).

**Art. 6º** - Os recuos de jardim, laterais e de fundos, nas quadras A até N (uso residencial unifamiliar), obedecerão ao seguinte quadro:

<b>QUADRO DE RECUOS</b>					
Quadra <b>Qua</b>	Lotes	Recuos			Exceções
		De Jardim	Laterais	De Fundos	Ver croquis anexos
<b>A</b>  35 lotes	01,34 e 35	5,00m	2,00m	4,00m	**Lotes diferenciados
	02 a 12 e 19 a 33	5,00m	2,00m	5,00m	
	13 a 18	5,00m	2,00m	4,00m	
<b>B</b>  09 lotes	01,06 e 07	5,00m e 3,00m	2,50m	5,00m	*Lotes de esquina
	02,05 e 08	5,00m	2,50m	5,00m	
	03	5,00m	3,00m	5,00m	
	04	5,00m	2,00m	5,00m	
	09	5,00m	2,50m	3,00m	**Lote diferenciado
<b>C</b>  17 lotes	01	5,00m e 3,00m	3,00m	4,00m	*Lotes de esquina
	02 ao 07	5,00m	3,00m	5,00m	
	08,09 e 17	5,00m e 3,00m	2,50m	5,00m	*Lotes de esquina
	10 ao 16	5,00m	2,50m	5,00m	

**LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.**

<b>D</b> 04 lotes	01	5,00m e 3,00m	3,00m	4,00m	*Lote de esquina
	02 e 03	5,00m	2,50m	4,00m	
	04	3,00m e 2,50m		2,50m	**Lote diferenciado
<b>E</b> 10 lotes	01	5,00m e 3,00m	2,50m	4,00m	*Lote de esquina
	04,07 e 10	5,00m e 3,00m	2,50m	5,00m	*Lotes de esquina
	02 ao 09	5,00m	2,50m	5,00m	
<b>F</b> 09 lotes	01 ao 07	5,00m	2,00m	5,00m	
	08	5,00m	2,00m	5,00m	
	09	5,00m	2,50m	4,00m	**Lote diferenciado
<b>G</b> 06 lotes	01	5,00m	2,00m	4,00m	**Lote diferenciado
	02 ao 05	5,00m	2,00m	5,00m	
	06	5,00m	2,00m	4,00m	**Lote diferenciado
<b>H</b> 35 lotes	01	5,00m	2,00m	4,00m	
	02 ao 10 e 15 ao 33	5,00m	2,00m	5,00m	
	11 ao 14	5,00m	2,00m	4,00m	
	34 e 35	5,00m	2,00m	4,00m	**Lotes diferenciados
<b>I</b> 08 lotes	01,04,05 e 08	5,00m e 3,00m	2,50m	5,00m	*Lotes de esquina
	02,03,06 e 07	5,00m	2,50m	5,00m	

**LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.**

<b>J</b>   07 lotes	01	5,00m e 3,00m	2,50m	4,00m	*Lote de esquina
	02 e 03	5,00m	2,00m	5,00m	
	04	5,00m e 3,00m	3,00m	4,00m	*Lote de esquina
	05	5,00m e 3,00m	3,00m	5,00m	*Lote de esquina
	06 e 07	5,00m	3,00m	5,00m	
<b>K</b>   07 lotes	01	5,00m e 3,00m	3,00m	4,00m	*Lote de esquina
	02 e 03	5,00m	2,00m	5,00m	
	04	5,00m e 3,00m	2,50m	5,00m	*Lote de esquina
	05 e 06	5,00m	3,00m	5,00m	
	07	5,00m e 3,00m	3,00m	5,00m	*Lote de esquina
<b>L</b>   15 lotes	01 e 08	5,00m e 3,00m	2,50m	5,00m	*Lotes de esquina
	02 ao 04 e 05 ao 07	5,00m	2,50m	5,00m	
	09	5,00m e 3,00m	3,00m	5,00m	*Lote de esquina
	10 ao 14	5,00m	3,00m	5,00m	
	15	5,00m e 3,00m	3,00m	4,00m	*Lote de esquina

## LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

M 10 lotes	01	5,00m e 3,00m	2,50m	5,00m	*Lote de esquina
	02 ao 09	5,00m	3,00m	5,00m	
	10	5,00m e 3,00m	3,00m	5,00m	*Lote de esquina
N 05 lotes	01 e 05	5,00m e 3,00m	3,00m	5,00m	*Lotes de esquina
	02,03 e 04	5,00m	3,00m	5,00m	

### DAS ÁREAS PARA EDIFICAÇÕES:

**Art. 7º** - A área livre para implantação da edificação nos respectivos lotes, bem como as exceções indicadas no quadro de recuos estão demonstradas nos anexos a saber:

**a)** Anexo 03 – Implantação dos Recuos nos lotes:

Croquis 01-R até Croquis 07-R

**b)** Anexo 04 – Recuos / Lotes Diferenciados:

Croquis 01-E até Croquis 11-E

**Art. 8º** - Nas áreas de Uso Condominial, os recuos das edificações previstas estão definidos no projeto urbanístico, conforme critérios de elaboração do mesmo.

**Art. 9º** - Futuras ampliações e/ou acréscimo de edificações nas áreas de Uso Condominial (A.U.C s) serão permitidas respeitando-se sempre as diretrizes definidas neste Plano Diretor Interno, sendo igualmente submetidas à revisão e avaliação da Comissão de Obras do Condomínio Quintas do Lago para posterior aprovação na Prefeitura Municipal de Xangri-lá e início da sua execução.

### DOS DISPOSITIVOS DE CONTROLE DAS EDIFICAÇÕES:

**Art. 10º** - São estabelecidos os seguintes dispositivos de controle das edificações:

#### I - BALANÇOS:

## LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

São permitidos balanços das edificações e beirais de cobertura sobre os recuos obrigatórios, conforme o seguinte critério:

Balanços	Sobre R. de Jardim	Sobre R.Lateral	Sobre R de Fundos	Altura livre sob balanço
Dos Beirais	1,00m	0,80m	1,00m	2,20m(*) (* altura livre mínima sob o balanço)

a) Os beirais não serão computados na Taxa de Ocupação (T.O).

- VER ANEXO 02 – ALTURA / CROQUIS 01-A

### II - ATERROS:

a) Em todos os lotes, o nível do pavimento térreo da edificação deverá ficar no mínimo 0,50m (cinquenta centímetros) acima do nível do passeio na frente do lote;

b) O aterro máximo no lote será de 1,00m(um metro) acima do nível do passeio na frente do lote;

c) A altura do aterro que ultrapassar H=0,50m acima do nível do passeio, estará incluída na altura máxima da edificação( H =7,20m ).

- VER ANEXO 06 – DETALHE IMPLANTAÇÃO NO LOTE

### III - MUROS:

a) Não serão permitidos muros ou vedações de qualquer tipo no alinhamento e na faixa correspondente ao recuo de jardim;

b) Os muros de divisa lateral e de fundos entre lotes residenciais deverão atender as seguintes condições:

b.1) Serem executados a partir do Recuo de Jardim;

b.2) Ter altura máxima de 1,80m em relação ao nível do terreno no lote;

b.3) Os materiais que poderão ser utilizados serão:

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.**

Alvenaria – com espessura mínima de 0,15m, Telas e Cercas Vivas;

- VER ANEXO 05 – MUROS / CROQUIS 01-M

### **IV - EDIFICAÇÕES EM DIVISAS LATERAIS:**

**a)** Nas divisas laterais dos lotes, somente será permitida a execução de edificação em alvenaria quando destinados ao abrigo para central de gás, medidores e hidrômetros.

A edificação de abrigo da Central de Gás deverá atender ao disposto no **Anexo 06**, quanto às dimensões e acessos, e também deverá ter acesso externo e ventilação permanente, de acordo com as normas brasileiras para instalações de GLP.

**b)** Medidores e Hidrômetros deverão ser localizados junto a edificação para o gás.

- VER ANEXO 06 – DETALHES / IMPLANTAÇÃO NO LOTE

### **V - REBAIXOS DE MEIO-FIO:**

**a)** São permitidos rebaixos de meio-fio para acesso de veículos aos lotes, na extensão máxima de 40% (quarenta por cento) da dimensão da testada do lote;

**b)** A faixa de rolamento do acesso de veículos ao estacionamento ou garagem, na área do recuo de jardim deverá ser executada em faixas pavimentadas ou elementos de piso intercalados com grama, de modo a propiciar a predominância das áreas ajardinadas e a máxima permeabilidade do solo.

- VER ANEXO 06 – DETALHES / IMPLANTAÇÃO NO LOTE

### **VI - PISCINAS E QUIOSQUES:**

**a)** As piscinas poderão estar localizadas nos recuos de jardim ou de fundos do lote.

**b)** As piscinas deverão estar contidas na altura máxima do aterro executado no lote.

**c)** Quiosques, áreas de sombra e espaços de lazer nos lotes residenciais, deverão ser localizados dentro da faixa edificável.

**d)** Quiosques abertos – Constituídos de cobertura e pilares de apoio, livres de vedações laterais, poderão estar localizados nos recuos de jardim ou de fundos dos lotes, desde que mantidos livres 50% da medida correspondente ao recuo obrigatório.

- VER ANEXO 06 – DETALHES / IMPLANTAÇÃO NO LOTE

## LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

e) Não será permitida a localização de quiosques, áreas de sombra ou espaços de lazer junto aos muros de divisas laterais e de fundos dos lotes;

f) Quiosques, áreas de sombra e espaços de lazer com vedações laterais somente poderão ser localizados dentro da faixa edificável definida pelos recuos obrigatórios.

### VII - RESERVATÓRIOS SUPERIORES / LIGAÇÕES DE ESGOTO E OUTRAS:

a) Todas as residências deverão possuir reservatório elevado (caixa d'água) com capacidade mínima de 500 (quinhentos) litros.

b) Deverá ser prevista no lote a ligação de saída do esgoto cloacal, com diâmetro mínimo de 150mm (cento e cinquenta milímetros), a ser executada em conformidade com as esperas previstas no projeto de Esgoto Cloacal do Condomínio.

c) As ligações de energia elétrica, telefone, tv ou similar deverão ser executadas subterrâneas, na faixa do recuo frontal, em conformidade com as esperas previstas nos respectivos projetos do Condomínio. É de responsabilidade dos proprietários a recuperação dos acessos e passeios condominiais alterados nesta situação;

- VER ANEXO 06 – DETALHES / IMPLANTAÇÃO NO LOTE

### DA COMISSÃO DE OBRAS DO CONDOMÍNIO:

**Art. 11º** - Fica instituída a Comissão de Obras do Condomínio de Lotes QUINTAS DO LAGO, que tem por finalidade revisar e avaliar a consonância das construções a serem edificadas no Condomínio Quintas do Lago com seu Plano Diretor Interno, antes da APROVAÇÃO dos PROJETOS junto à Prefeitura Municipal de Xangri-lá e do início das obras.

Durante a execução do empreendimento a Comissão de Obras será integrada por:

- a) 01 Representante da empresa incorporadora;
- b) 01 Arquiteto legalmente habilitado, indicado, pela empresa autora do projeto, Portela e Portela Arquitetura e Consultoria Ltda.

Após a constituição do Condomínio, a Comissão de Obras será integrada por:

- a) 01 Representante dos proprietários de lotes, indicado pela Assembléia Geral dos Condôminos;
- b) 01 Arquiteto legalmente habilitado, indicado pela Assembléia Geral dos Condôminos.

O material para análise dos projetos pela Comissão de Obras será composto de dois jogos de plantas – conforme relação abaixo – que após analisado será parte integrante do processo de Aprovação pela Prefeitura Municipal de Xangri-lá.

Relação de Plantas:

**LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.**

- Situação, Implantação e Planilha de Áreas – escalas 1/1000 e 1/250
- Plantas Baixas – escala 1/50
- Cortes e Fachadas – escalas 1/50
- Memorial Descritivo Básico do Projeto

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS:**

**Art.12º** - As edificações executadas em desacordo com as normas desta Lei, ficarão sujeitas a embargos administrativos, demolição e demais sanções legais, não ensejando qualquer direito de indenização por parte do Condomínio, da Incorporadora, ou do Município de Xangri-lá.

**Parágrafo único:** Não será permitido depósito de material de construção ou qualquer rejeito de obras nas vias públicas ou internas do Condomínio.

**Art.13º** - Os casos omissos da presente Lei, assim considerados pela Comissão de Obras do Condomínio ou pelo setor técnico da Prefeitura Municipal de Xangri-lá, serão decididos pelo CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO, juntamente com um técnico da Prefeitura Municipal (arquiteto ou engenheiro), um representante da parte interessada, e um representante da Comissão de Obras do Condomínio.

**Art. 14º** - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL em, 09 de Agosto de 2006.**

**CELSO BASSANI BARBOSA**  
**Prefeito Municipal**

**Registre-se e Publique-se.**

**MARCO AURÉLIO DA SILVA PRESTES**  
**Secretário de Administração e Finanças**