

LEI COMPLEMENTAR Nº 019, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

ESTABELECE NORMAS SOBRE EDIFICAÇÕES NO CONDOMÍNIO BOSQUES DE ATLÂNTIDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Ficam estabelecidas normas sobre edificações no Condomínio Bosques de Atlântida, visando à orientação e o controle do desenvolvimento urbano de acordo com esta Lei.

DOS USOS E INTENSIDADES DE OCUPAÇÃO

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

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

II – TAXA DE OCUPAÇÃO – É o valor fixado pelo cociente entre a máxima projeção horizontal da área coberta CONSTRUÍDA e a área total do terreno;

III – INDICE DE APROVEITAMENTO - É o valor fixado do cociente entre a área máxima total de construção e a área do respectivo terreno;

IV – ALTURA – Considera-se altura de um prédio a distância compreendida entre o nível médio do alinhamento do lote na testada principal até o forro do último pavimento. A estrutura do telhado deverá estar contida em faixa de 2,00m da altura máxima. As instalações técnicas, tais como, chaminés e reservatórios de água não são computados no limite de altura.

V – RECUOS –

- a) **DE FRENTE** - Considera-se a distância medida a partir do alinhamento do passeio até o início do corpo da construção;
- b) **DE FUNDOS** – Considera-se a distância medida dos fundos do terreno até o início do corpo da construção;
- c) **LATERAL** – Considera-se as distâncias medidas a partir dos limites laterais do terreno até o início do corpo da construção.

VI – DESMEMBRAMENTO – É a divisão de lotes, previamente unificados, criando novos lotes com área igual ou superior a dos lotes do traçado original do condomínio.

VII – UNIFICAÇÃO – É a união de dois ou mais lotes para constituição de novos lotes.

VIII - TESTADA – É a distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto, medida sobre o alinhamento do lote.

LEI COMPLEMENTAR Nº 019, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

IX – PROFUNDIDADE DO LOTE – É a distância entre a testada de frente e a testada de fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo.

Art. 3º - O Condomínio Bosques de Atlântida, definido pelo Mapa de Loteamento, fica dividido nas seguintes Zonas de Uso:

ZONA RESIDENCIAL – Compreende as Quadras: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U e V.

CONDOMINIAL – Áreas Verdes – Áreas de Uso Comum.

ZONA COMERCIAL – Compreende os lotes 1 e 2 (um e dois).

Art. 4º - Os índices de aproveitamento, taxas de ocupação, altura, recuos, para a Zona Residencial e Comercial, estão definidos no seguinte quadro:

1 – Residencial:

QUADRAS	USO	APROV.	OCUP.	ALTURA	RECUOS	MUROS
A-B-C-F-G-K-L-M-O-P-Q-R-S-T-U-V	Residencial Unifamiliar (01 Unid/Lote)	CP=1	55%	02 Pavimentos (máximo 7,80m)	Frente: 4,00m Lateral: 1,50m Fundos: 6,00m	Frente: Sem Muro Lateral:h= 1,80m Sem muro no recuo de frente. Recuo de Fundos* Fundos: Sem muro*
D-E-H-I-J	Residencial Unifamiliar (01 Unid/Lote)	CP=1	60%	02 Pavimentos (máximo 7,80m)	Frente: 4,00m Lateral: 1,50m Fundos: 1,50m	Frente: Sem muro. Lateral:h= 1,80m Sem muro no recuo de frente. Recuo de fundos* Fundos: Sem muro*
N	Residencial Unifamiliar	CP=0,6	40%	02 Pavimentos (máximo 7,80m)	Frente: 4,00m	Frente: Sem muro.

LEI COMPLEMENTAR Nº 019, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

	(01 Unid/Lote)				Lateral: 1,50m Fundos: 4,00m	Lateral:h= 1,80m. Sem muro no recuo de frente. Recuo de fundos* Fundos: Sem muro*
--	----------------	--	--	--	---	--

* Permitido somente o fechamento envidraçado ou predominantemente vazado, sendo admissível o uso de grades, telas ou similares recobertos de vegetação, até uma altura máxima de 1,80m.

2 – Comercial:

LOTES	USO	APROV.	OCUP.	ALTURA	RECUOS	MUROS
1 e 2	Comércio, Serviços	CP=1	50%	02 Pavimentos (máximo 9,80m)	Frente: 5,00m Lateral: 1,50m Fundos: 1,50m	Frente:h=0,80m Lateral:h=1,80m Fundos:h=2,50m

3 – Lazer:

ÁREA	USO	APROV.	OCUP.	ALTURA	RECUOS	Observação
Condominial/Áreas de Uso Comum	Lazer	CP=0,1	15%	02 Pavimentos (máximo 8,80m)	Frente: 5,00m Lateral: 1,50m Fundos: 1,50m	O limite de altura não aplicará às atividades esportivas cobertas.

§ 1º - A altura máxima das quadras esportivas será a mínima exigida pela confederação a que pertence o esporte.

§ 2º - Altura máxima da face superior do piso interno do pavimento térreo é de 0,60cm (sessenta centímetros), contados a partir do eixo pista de rolamento na testada principal.

§ 3º - A inclusão de sótão só será permitida quando tiver comunicação visual com o pavimento inferior além da escada (mezanino) e não tiver área superior a 50% da área do pavimento inferior. Aberturas no sótão só serão permitidas nas testadas de frente e de fundos.

§ 4º - Não é permitida a construção de muros no Alinhamento de frente e nas divisas laterais do recuo de frente.

§ 5º - Não é permitida a construção de muros no alinhamento de fundos e nas divisas laterais do recuo de fundos, sendo permitido fechamento até 1,80m (um metro e oitenta centímetros), predominantemente vazado, sendo admissível o uso de grades, telas ou similares recobertos de vegetação e/ou vidro temperado.

§ 6º - A altura máxima dos muros laterais é de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

LEI COMPLEMENTAR Nº 019, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

§ 7º - Nos terrenos residenciais de esquina e nos terrenos junto a passagens de pedestres e drenagens, não é permitida a construção de muros no alinhamento da testada maior. Sendo permitido fechamento predominantemente vazado com grades, telas ou similares recobertos com vegetação e/ou vidro temperado, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), no alinhamento da testada maior a partir do recuo de frente.

Art. 5º - Fica permitido a construção em balanços sobre os recuos somente de beirais, marquises, sacadas, floreiras e Bay Window.

§ 1º - A projeção máxima no recuo de frente e no recuo de fundos é 1,20m (um metro vinte centímetros), e no recuo lateral a projeção máxima é 0,80m (oitenta centímetros).

§ 2º - No recuo lateral é permitida apenas a construção de beiral, floreira e molduras.

§ 3º - A altura mínima dos beirais e das marquises em balanço sobre os recuos é 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

Art. 6º - As construções não poderão possuir área construída inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), por lote.

Art. 7º - As edificações deverão ser regidas por legislação própria (Código de Obras), respeitadas as normas desta Lei. Os projetos deverão ser previamente analisados por profissionais habilitados pelo CREA/RS e orientados por membros da empresa loteadora e/ou loteamento através de profissional indicado a qual terá assegurado a mais ampla fiscalização quanto à natureza da construção, seja referente ao material ou estilo da mesma, consoante contrato ou escritura de compra e venda celebrada com os adquirentes dos lotes.

Art. 8º - Será exigido para prédios residenciais, locais para estacionamento de veículos, na proporção de 01 (um) estacionamento para cada economia residencial. Os prédios comerciais deverão possuir uma vaga padrão para cada 20,00m² de área de aproveitamento comercial.

Parágrafo Único – Cada local de estacionamento deverá permitir uma vaga padrão de 5,00m, 2,40m livres, possibilitando a entrada e saída independente para cada veículo.

Art. 9º - Será exigido para cada economia reservatório de água com capacidade mínima de 1500 litros (mil e quinhentos litros).

Art. 10º - Fica permitido a unificação e o desmembramento de lotes.

§ 1º - O desmembramento somente será permitido nos casos em que os lotes resultantes possuam testada mínima de 12 metros, salvo o traçado original do condomínio.

§ 2º - Ficam permitidos desmembramentos de lotes com testadas inferiores ao especificado no parágrafo anterior, desde que sejam seguidos de unificação aos lotes lindeiros.

§ 3º - A área mínima dos lotes é de 500m² (quinhentos metros quadrados), salvo o traçado original do condomínio.

§ 4º - A profundidade mínima dos lotes é de 30m (trinta metros).

LEI COMPLEMENTAR Nº 019, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

Art. 11 – Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados, assim entendidos as que contenham sistema construtivo constituído principalmente por elementos pré-fabricados, construídos fora do canteiro de obras ou quando acarretem em projeto-tipo.

DO AJARDINAMENTO

Art. 12 – O nível do ajardinamento deverá estar no máximo a 0,50m (cinquenta centímetros), acima do eixo da rua. Serão permitidos desníveis na parte interna da unidade. Entretanto o nível do terreno não poderá ultrapassar o nível médio do alinhamento do lote na testada principal numa faixa perimetral de no mínimo 1,50m (um metros e cinquenta centímetros), das divisas.

Art. 13 – O acesso de veículos aos lotes não poderá ultrapassar a 30% (trinta por cento), da testada do lote.

Art. 14 – Não é permitida a pavimentação das áreas de recuo de frente, exceto quando acesso de veículos e acesso de pedestres.

Art. 15 – As áreas livres do terreno serão tratadas paisagisticamente, tendo em vista uma unidade de tratamento do empreendimento.

Art. 16 – Os terrenos residenciais de esquina, terão recuos de jardim em ambas as testadas com 4,00m (quatro metros), na testada menor e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), na testada maior. Os comerciais terão recuo de jardim de 5,00m (cinco metros). As passagens de pedestres não caracterizam esquinas, devendo ser respeitados neste alinhamento 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), de recuo lateral.

PISCINA

Art. 17 – A piscina não poderá ser construída no recuo de frente.

Art. 18 – O afastamento mínimo da piscina em relação às divisas laterais e de fundos dos terrenos, levando em conta a área de escavação, é de 0,80m (oitenta centímetros).

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19 – As edificações executadas em desacordo com as normas desta Lei, ficarão sujeitas a embargos administrativos e demolição sem qualquer indenização por parte do Município.

Art. 20 – Não será permitido depósito de material de construção na via pública, assim como qualquer rejeito de obras. Os infratores estarão sujeitos à multa e outras penalidades a serem disciplinadas por Decreto do Executivo.

LEI COMPLEMENTAR Nº 019, DE 09 DE AGOSTO DE 2006.

Art. 21 – Os casos omissos e as dúvidas na presente Lei, serão decididos pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município, juntamente com técnico do Executivo Municipal (Arquiteto, Urbanista ou Engenheiro), um representante da parte interessada e um representante do condomínio.

Art. 22 – 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.