

## LEI COMPLEMENTAR Nº 022, DE 17 DE OUTUBRO DE 2006.

### ESTABELECE O PLANO DIRETOR SOBRE EDIFICAÇÕES NO CONDOMÍNIO DE LOTES LA PLAGE 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**:

**Art. 1º** - Ficam estabelecidas normas sobre edificações no **Condomínio de Lotes La Plage**, aprovado na Prefeitura Municipal de Xangri-Lá pelo processo n.º 8486-G/2005 de 09/09/2005, em atendimento ao parágrafo único do art. 1º da Lei Complementar n.º 012, de 11 de Julho de 2005, visando a 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 projeção horizontal da área coberta construída e a área total do terreno.

**III – ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)** – 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 piso do pavimento térreo até o forro do último pavimento.

#### **V – RECUOS:**

- a) **DE FRENTE** – Considera-se a distância medida a partir do alinhamento do passeio público 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 medidas a partir dos limites laterais do terreno até o início do corpo da construção.

**Art. 3º** - O Condomínio de Lotes La Plage, definido pelo Mapa de Loteamento, fica dividido nas seguintes Zonas de Uso:

## LEI COMPLEMENTAR Nº 022, DE 17 DE OUTUBRO DE 2006.

**ZONA RESIDENCIAL:** Compreende as quadras A, B, C, D, E, F e G, as quais serão exclusivamente unifamiliares.

**ZONA DE LAZER:** Compreende as Quadras: H, I e J.

**Art. 4º** - O Uso, os índices de aproveitamento, taxas de ocupação, altura, recuos, para a Zona Residencial e de Lazer, estão definidos no seguinte quadro:

QUADR A	USO	APROVEI T.	OCU P.	ALTURA	RECUOS	OBSERVAÇÕES
A	Residencial Unifamiliar (01 Unidade/Lote)	Índice Residencial = 1	50%	02 Pavimentos (max. 7m) Total Máximo 10m	Frente: 4,00m Laterais: 1,50m* Fundos: 4,00m**	* Excluído o lote nº 17 que terá recuo lateral (divisa Norte), de 4,00m. ** Excluídos os lotes nºs 16 e 17 que terão recuo nos fundos de 3,00m.
B-C-D-E-F e G	Residencial Unifamiliar (01 Unidade/Lote)	Índice Residencial = 1	50%	02 Pavimentos (max. 7m) Total Máximo 10m	Frente: 4,00m Laterais: 1,50m Fundos: 3,00m	
H	Lazer/Clube	Índice Residencial = 0,50	30%	02 Pavimentos (máx. 7m) Total Máximo 10m	Frente: 4,00m Laterais: 1,50m Fundos: isento	Isento de muros perimetrais.
I-J Reserva Técnica	Lazer/Reserva Técnica	Índice Serviços = 0,20	20%	01 Pavimento (max. 3,50m)	Recuos Perimetrais = 4,00m.	Não serão permitidos muros.

**Art. 5º** - As edificações deverão ser regidas por legislação própria (Código de Obras do Município), respeitando complementarmente as normas desta lei. Os projetos deverão ser previamente analisadas por profissionais habilitados pelo CREA/RS e orientados por membros da empresa Loteadora a qual tem assegurada a mais ampla fiscalização quanto a 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.

§ 1º - No recuo de jardim (frente e fundos), serão permitidos balanços de até 1,20m (em corpos construídos, sacada, balcões e etc...), preservado pé direito livre de no mínimo 2,20m no pavimento térreo.

§ 2º - Os beirais dos telhados não poderão ultrapassar 0,75 m (zero vírgula setenta e cinco).

§ 3º - Os lotes de esquina deverão ter recuos de 4,00m na menor testada e 2,00m na maior testada, conforme plantas individuais dos lotes, demais recuos deverão ser observados nas plantas individuais dos lotes e no quadro de usos.

## LEI COMPLEMENTAR Nº 022, DE 17 DE OUTUBRO DE 2006.

**Art. 6º** - Será exigido para prédios residenciais, local para estacionamento de pelo veículo na proporção de 1 (um), estacionamento para cada economia residencial, excluído o recuo de jardim.

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

**Art. 7º** - Será exigido para cada residência individual 01 (uma) caixa de água (reservatório elevado) com capacidade mínima de 1.500 (mil e quinhentos litros).

**Art. 8º** - Para efeitos de aplicação dos critérios de altura, a cota máxima do piso térreo será de 0,80m acima do meio-fio, e no mínimo, de 0,50m, na soleira do acesso principal. A altura de 7,00m será medida desta soleira até o nível do forro do segundo pavimento, ou até o nível médio deste em caso de forro inclinado. A altura total da edificação não poderá ser superior a 10,00m, salvo construções para instalações técnicas, tais como reservatórios de água, casa de máquinas, etc..., que poderão ultrapassar 1,00m da altura máxima.

**Art. 9º** - Para entrada de veículos, o rebaixo do meio-fio não poderá ultrapassar 25% (vinte cinco por cento), da testada do lote.

**§ Único** - Na largura do passeio o pavimento dos acessos será em basalto natural regular.

**Art. 10º** - As áreas livres do terreno serão convenientemente tratadas paisagisticamente, tendo em vista uma unidade de tratamento do Condomínio.

**Art. 11º** - Serão permitidos muros nos lotes com as seguintes alturas máximas:

- **Recuo de Frente** – Altura máxima 0,80m nas laterais, não sendo permitido fechamento no alinhamento principal.

- **Laterais** – Preferencialmente com utilização de vegetação (cercas Vivas). Serão admitidos muros de alvenarias com altura máxima de 1,80m, e com máximo de 35% do comprimento da divisa.

- **Fundos** – Preferencialmente com utilização de vegetação (cercas vivas). Serão admitidos muros de alvenarias com altura máxima de 1,80m, e com máximo de 35% do comprimento da divisa. Os lotes que fazem divisa com o muro perimetral do loteamento, serão dispensados da construção de muro de fundos.

**Art. 12º** - Os passeios deverão ser pavimentados em sua totalidade com grama tipo tapete, com inclinação máxima de 2% a partir do meio-fio, com largura indicada em projeto urbanístico.

**Art. 13º** - Os desmembramentos e/ou remembramentos serão permitidos, desde que os lotes resultantes mantenham testada mínima de 14,00m, área não inferior a 400,00m<sup>2</sup>, o uso dos mesmos seja habitação unifamiliar e os coeficientes de participação dos bens de uso comum sejam proporcionalmente rateados entre os lotes resultantes conforme as áreas de cada um.

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 022, DE 17 DE OUTUBRO DE 2006.**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 14º** - 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. 15º** - Os casos omissos e as dúvidas da presente Lei, serão decididos pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município, juntamente com um Técnico do Executivo Municipal (Arquiteto ou Engenheiro), um representante da parte interessada e um representante do Condomínio.

**Art. 16º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL em, 17 de Outubro de 2006.**

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

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

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