

LEI COMPLEMENTAR Nº 035, DE 09 DE SETEMBRO DE 2008.

**ESTABELECE O PLANO DIRETOR DE EDIFICAÇÕES NO
CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES VILLAGGIO
ATLÂNTIDA.**

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 neste instrumento as normas para os projetos de edificações residenciais no Condomínio Horizontal de Lotes “**VILLAGGIO ATLÂNTIDA**”.

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

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

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 a área condominial ou com outro lote privativo.

Alinhamento lateral: São os alinhamentos que, não sendo definidos com 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 coeficiente gerado pela divisão da ocupação da residência pela área privativa da unidade autônoma. Não se considera, para fins de ocupação, os beirais e, desde que construídos dentro dos limites máximos previstos no artigo 6º §1º e §2º, e as sacadas com projeção máxima de 1,3 metros.

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.

Índice de aproveitamento: É o coeficiente 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 próximo 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 lateral: Consideram-se as distâncias medidas a partir dos alinhamentos laterais do lote privativo até o ponto da construção mais próximo a estes alinhamentos.

LEI COMPLEMENTAR Nº 035, DE 09 DE SETEMBRO DE 2008.

Unificação – É a união de uma ou mais unidades autônomas a 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.

Art. 3º - O Condomínio Horizontal de lotes VILLAGGIO ATLÂNTIDA está inserido nas quadras 15-E, 16-E e 202, que pelo cadastro municipal são as quadras 157, 199 e 202, constantes de zoneamento do balneário como Setor Residencial 3 (SR3).

Parágrafo Único - Fica instituído o uso multifamiliar para as quadras citadas no caput.

Art. 4º - O Condomínio Horizontal de Lotes VILLAGGIO ATLÂNTIDA, definido pelo mapa do condomínio, fica dividido nas seguintes zonas de uso:

§1º - ZONA RESIDENCIAL – Compreende uso estritamente residencial as Quadras A até O

§2º - AREA CONDOMINIAL – Compreende as áreas AVC 01 à AVC 08 com uso condominial.

Art. 5º - Os projetos de arquitetura e engenharia serão orientados por profissionais da Empresa Incorporadora, e após a entrega das obras, por técnicos contratados pelo Condomínio, garantindo a ampla fiscalização quanto à natureza, tipologia e materiais a serem empregados na construção.

Art. 6º - Os recuos, cota ideal, índice de aproveitamento, taxa de ocupação e altura estão definidos no seguinte quadro;

QUADR A	RECUOS				CI (m²)	IA	TO (%)	ALTUR A (m)
	FRENTE	FUNDOS	LATERAL					
			CEGAS	C/ ABERTURA				
A	4,00	6,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
B	4,00	6,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
C	4,00	4,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
D	4,00	4,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
E	4,00	4,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
F	4,00	6,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
G	4,00	6,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
H	4,00	6,00	1,50	3,00	450	1	60,00	7,00
I	4,00	4,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
J	4,00	4,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
K	4,00	6,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
L	4,00	4,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
M	4,00	6,00	1,50	3,00	450	1	60,00	7,00
N	4,00	6,00	1,50	3,00	450	1	60,00	7,00

LEI COMPLEMENTAR Nº 035, DE 09 DE SETEMBRO DE 2008.

O	4,00	4,00	1,50	2,50	450	1	60,00	7,00
---	------	------	------	------	-----	---	-------	------

§ 1º - Sobre os recuos de frente serão permitidos balanço de até 1,25m (corpos construídos, sacada, balcões, etc...), preservado pé direito livre de no mínimo 2,20m em relação ao pavimento térreo.

§2º - Os beirais dos telhados não poderão ultrapassar 1,25m sobre os recuos de frente e fundos e 0,75m sobre os recuos laterais.

§3º - A altura máxima dos planos verticais das fachadas será de 7,80 (sete metros e oitenta centímetros) a contar do piso do pavimento térreo.

§4º - Para efeitos de aplicação dos critérios de “altura”, a cota máxima do piso térreo será de 0,70m acima do nível máximo da via em frente à unidade e no mínimo de 0,50m.

§5º - A altura total da edificação até a cumeeira do(s) telhado(s) será de 10,00m a partir do piso do pavimento térreo.

§6º - Exclui-se do limite de altura, o espaço reservado exclusivamente ao reservatório superior e chaminés.

§7º - A altura máxima da parte superior da platibanda ou peitoris será de 7,8 m a partir do piso do pavimento térreo.

Art. 7º Serão permitidos no máximo 02 (dois) pavimentos mais sótão.

Parágrafo único - Os sótãos devem estar localizados integralmente sob telhados e deverão estar totalmente embutido no corpo do telhado, não podendo ser previstos quaisquer compartimentos ou pavimentos, em caráter equivalente, sob terraços ou coberturas planas.

Art. 8º - Deverá ser previsto estacionamento no interior da unidade com dimensões mínimas de 5,00m X 2,40 m livres.

Art. 9º - Será exigido para cada residência individual, 1 (uma), caixa de água (reservatório elevado), com capacidade mínima de 1000L (mil litros).

Art. 10 – As áreas livres da unidade autônomas deverão ser convenientemente tratadas paisagisticamente, tendo em vista a unidade visual do Condomínio.

Art. 11 – Não serão permitidos muros nos alinhamentos de frente e na porção atingida pelos recuos de frente dos alinhamentos laterais.

§ 1º - Nos alinhamentos laterais, na região não atingida pelos recuos de frente, serão permitidos muros com altura máxima de 0,60 (sessenta centímetros).

§ 2º - Será permitido o fechamento com muro até 1.8 m em um dos alinhamentos laterais, com comprimento máximo de 30% do alinhamento lateral.

§ 3º - Os muros externos do condomínio terão altura máxima constantes da lei complementar nº 12 de 11 de julho de 2005.

Art. 12 – A unificação e desmembramento das unidades autônomas serão permitidos desde que atendidas às seguintes restrições:

LEI COMPLEMENTAR Nº 035, DE 09 DE SETEMBRO DE 2008.

§ 1º - O desmembramento somente será permitido nos casos em que as unidades resultantes possuam testada mínima de 15 metros, salvo o traçado original do condomínio constante do projeto urbanístico aprovado na prefeitura municipal de Xangri-Lá.

§ 2º - Ficam permitidos os desmembramentos de lotes com testadas inferiores ao especificado no parágrafo anterior desde que seja seguida de unificação a unidade lindeira.

§ 3º - A área mínima das unidades autônomas é de 450,00m²;

§ 4º - A profundidade mínima dos lotes é 28 m (vinte e oito metros).

Art. 13 – Será permitida a edificação de piscinas nos recuos laterais e de fundos.

§ 1º - É vedada a edificação de piscinas no recuo de frente.

§ 2º - 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).

§ 3º - As bordas das piscinas executadas nos recuos não poderão estar em nível superior a 1,0m (um metro) contados a partir do nível médio do alinhamento do lote na testada principal.

Art. 14 – Revogadas as disposições em contrário, em especial as disposições da Lei nº 1.529 de 03 de setembro de 1976 e suas alterações posteriores.

Art. 15 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL em, 09 de Setembro de 2008.

CELSO BASSANI BARBOSA.
Prefeito Municipal.

Registre-se e Publique-se.

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