LEI COMPLEMENTAR Nº 032, DE 14 DE ABRIL DE 2008.

ESTABELECE O PLANO DIRETOR SOBRE EDIFICAÇÕES NO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES LAS PALMAS.

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 "Lãs Palmas".

Art. 2° - Para fins deste código, adotam-se as seguintes definições:

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

TAXA DE OCUPAÇÃO (T. O.) – É o valor fixado pelo cociente entre à área de projeção coberta edificada e a área total do terreno;

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (I.A.) – É o valor fixado pelo coeficiente entre a área máxima total de construção e a área do respectivo terreno;

ALTURA – Considera-se a altura de um prédio a distância compreendida entre o piso pronto do pavimento térreo e a cumeeira do telhado;

CONDOMÍNIO HORIZONTAL – Conjunto de residências unifamiliares;

AFASTAMENTO DE FRENTE – Considera-se a distância medida a partir do alinhamento da testada do lote até o início do corpo da construção;

AFASTAMENTO DE FUNDOS – Considera-se a distância medida dos fundos do terreno até o início do corpo da construção;

AFASTAMENTO LATERAL – Consideram-se as distâncias medidas a partir dos limites laterais do terreno até o início do corpo da construção.

Art. 3° - O Condomínio Horizontal de Lotes Lãs Palmas, definido pelo mapa do condomínio, fica dividido nas seguintes zonas de uso:

ZONA RESIDENCIAL – Compreende uso estritamente residencial as Quadras (AUP): 1 à 14;

ZONA DE PRAÇAS, ESPORTE E LAZER – Compreende as Quadras (AUC): 2, 3, 4, 7 e 8;

ZONA CONDOMINIAL ADMINISTRATIVA – Quadra (AUC): 1;
ZONAS ESPECIAIS – Áreas técnicas especiais condominiais (AUC): 5, 6, 9, 10 e 11.

Art. 4° - Os projetos das edificações deverão ser regidos por legislação específica (Código de Obras do Município), respeitando completamente as normas deste instrumento.

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

Art. 6° - Não poderá haver mais de uma economia residencial por terreno.

Art. 7° - Os limites máximos exigidos quanto a implantação dos projetos são os seguintes:

1 – Índice de Aproveitamento (I.A.): igual a 1,0

2 – Taxa de Ocupação T. O.): igual à 60% da área do lote;

3 – Altura da Edificação:

- Serão permitidos no máximo 02 (dois) pavimentos.
- Para efeitos de aplicação dos critérios de "altura", a conta máximo do piso térreo será de 0,70m acima do nível máximo da via em frente ao terreno e no mínimo de 0,50m.
- A distância máxima do piso térreo até o forro de 2° pavimento será de 6,50m.
- A altura total da edificação até a cumeeira do(s) telhado(s) será de 9,00m a partir do piso do pavimento térreo.
- A altura máxima da parte superior da platibanda ou peitoris será de 7,8m a partir do piso do pavimento térreo.
- No caso de haver sótão, este deverá obedecer a legislação municipal e deverá estar totalmente embutido no corpo do telhado.
- Exclui-se do limite de altura, o espaço reservado exclusivamente ao reservatório superior.

4 – Afastamentos:

Frente: Lotes de meio de quadra: 4,00m
Lotes de esquina: Maior Testada 2,00m
Menor Testada: 4,00m

Lateral: Paredes cegas: isento
Paredes com abertura: 1,50m da divisa lateral, ou da face externa do muro do condomínio, se houver.

Fundos: 3,00m a partir do fundo, ou da face externa do muro do condomínio, se houver.

I – Nas quadras 1, 2 e 12, o afastamento de fundos será de 4,00m.
II – As unidades:

- 01 da quadra 1;
- 22 da quadra 2;
- 30 da quadra 8;
- 01 da quadra 9;
- 01 e 06 da quadra 14;
- 16 e 17 da quadra 4.

Deverão ter afastamento lateral de 1,5m na divisa com as áreas condominiais AUC 10 (un. 01/Quadra 9; un. 30/quadra 8), AUC 9 (un. 1 e un. 22/quadra 2) AUC 11 (un 01, 06/quadra 14; un 16, 17/quadra 4).

III – Sobre o afastamento de frente será permitido balanço de até 1,00m (corpos construídos, sacada, balcões, etc...), preservado pé direito livre de no mínimo 2,20m em relação ao pavimento térreo.

IV – Nos afastamentos laterais os balanços do pavimento superior ou sacada, não poderão estar à menos de 1,5m da divisa.

V – Os beirais dos telhados não poderão ultrapassar 1,00m sobre os afastamentos de frente e fundos e 0,75m sobre os afastamentos laterais. Quando o beiral se projetar a menos de 0,50m da divisa de lotes, o mesmo deverá possuir calha.

VI – Não serão admitidos beirais em paredes cegas de divisa.

VII – Todos os critérios serão também válidos para lotes resultantes de unificação.

Art. 8° - Estacionamentos: Cada unidade deverá ter no mínimo uma vaga de estacionamento nas dimensões de 5,00m X 2,40m livres.

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

Art. 10 – Conexões e esperas: As ligações externas de energia elétrica obedecerão ao padrão CEEE para ligações residenciais:

I – Esgoto Cloacal: será obrigatória a instalação de fossa séptica individual, por residência, a ser conectada através de 01 tubo de PVC 100mm, na caixa de calçada padrão CORSAN instalada pelo Condomínio junto à frente do lote;

II – Esgoto Pluvial: será conectado através de 01 tubo de PVC 100mm em caixa dissipadora de energia instalada pelo proprietário que ligará à rede pluvial do Condomínio. As redes de esgoto pluvial das residências deverão ser conectadas a caixas de infiltração (localizadas dentro de cada lote e afastadas no mínimo 80cm das divisas);

III – Água Potável: deverá ser conectada à rede do Condomínio, conforme padrões da CORSAN, na frente do lote em tubulações de PVC;

IV – Energia, Telefonia e TV a Cabo: tubulações individualizadas. A instalação destas redes será por conta do proprietário da unidade, devendo ser aérea e obedecer os padrões das concessionárias e empresas autorizadas.

Art. 11 – Os passeios serão construídos pelo Condomínio conforme especificação do projeto viário, constituído de 1,00m de passeio e 2,00m de grama na forma de uma vala, para escoamento pluvial.

Para entrada de veículos, deverá ser executada pelo proprietário do lote, um acesso padrão para veículos, com a finalidade de transposição da Vala Pluvial existente junto ao alinhamento da unidade residencial. O projeto deste detalhe será futuramente fornecido através do Guia Técnico.

Art. 12 – As áreas livres dos lotes deverão ser convenientemente tratadas paisagisticamente, tendo em vista a unidade visual do Condomínio.

Art. 13 – Muros e Proteções Divisórias:

- Não serão permitidos qualquer tipo de muro junto ao alinhamento de frente do lote.
- Só serão permitidos muros de alvenaria nos lotes com as seguintes alturas máximas:

a) no trecho compreendido pelo afastamento de frente: altura máxima 0,80m;

b) nas laterais e fundos: altura máxima de 1,80m.

Art. 14 – Piscinas: Na instalação de piscinas deverão ser considerados afastamento mínimo de 80cm das divisas laterais e fundos em relação as bordas escavadas.

Em relação aos pilares existentes no muro externo do Condomínio, deverá ser observado um afastamento adicional de escavação equivalente à um raio de 1,5m a partir da face do pilar.

Art. 15 – Materiais: Os materiais a serem utilizados deverão seguir a seguinte referência:

- Paredes externas: alvenaria de tijolo ou pedra, rebocadas ou aparentes, sendo permitido o uso de detalhes em madeira ou material similar devidamente especificado em projeto.
- Nos telhados, quando aparentes, não serão permitidas telhas de zinco ou de cimento amianto.

Art. 16 – Guia Técnico: Independentemente do estabelecido neste Código Interno de Edificações Residenciais, a Empresa Incorporadora se reserva no direito de futuramente estabelecer normas que orientem a execução das obras, informar os andamentos necessários para a aprovação dos projetos junto aos Órgãos Públicos, bem como sugerir cuidados especiais para obras junto ao mar. Este documento a ser entregue aos proprietários denominar-se-á "Guia Técnico".

Art. 17 – Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL em, 14 de Abril de 2008.

CELSO BASSANI BARBOSA.
Prefeito Municipal.

Registre-se e Publique-se.

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