LEI COMPLEMENTAR N° 037, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2008.

ESTABELECE NORMAS SOBRE EDIFICAÇÕES NOS CONDOMÍNIOS RIVIERA 1 E 2 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

Art. 1° - Ficam estabelecidas normas sobre edificações nos condomínios Riviera 1 e Riviera 2, visando à orientação e o controle do desenvolvimento urbano de acordo com esta Lei.

DOS USOS E INTENSIDADES DE OCUPAÇÃO.

Art. 2° - 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 - 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 a altura de um prédio a distância compreendida entre o nível do eixo da pavimentação da rua, na testada principal, até o forro do último pavimento. A estrutura do telhado deverá estar contida em faixa de até 2,00 m, contados a partir da altura máxima do forro do segundo pavimento. As instalações técnicas não são computadas no limite de altura;
V - RECUOS :

DE FRENTE - Considera-se a distância medida a partir do alinhamento do passeio até o início do corpo da construção;

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

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 a constituição de novos lotes.
VIII – TESTADA – É a distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote.
IX – PROFUNDIDADE DO LOTE – É a distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo.

LEI COMPLEMENTAR N° 037, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2008.

Art. 3° - O condomínio Riviera 1 e Riviera 2, definido pelo Mapa de Loteamento, fica dividido nas seguintes Zonas de Uso:

ZONA RESIDENCIAL (Riviera 1) - Compreende as Quadras: A, B, C, D, E, F, G, H.

ZONA RESIDENCIAL (Riviera 2) - Compreende as Quadras: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21.

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

PLANO DIRETOR RIVIERA 1

1- Residencial :

QUADRAS	USO	APROV	OCUP	ALTURA	RECUOS	MUROS
A-B-C-D-E-F-G-H	Residencial Unifamiliar (01Unid/Lote)	CP=1	55%	- 02 Pavim. (máximo 7,80m) - Altura máxima de construção 9,80m (cumeeira)	Frente:4,00m Fundos:4,00m	Frente: - Sem muro Lateral:h= 1,80m - Sem muro no recuo de jardim e no recuo de fundos*(2) Fundos: - Sem muro*(1)

(1)* Podendo ser complementado até a altura de 1,80m com fechamento envidraçado ou predominantemente vazado, sendo admissível o uso de grades, telas ou similares recobertos de vegetação.

2- Lazer :

ÁREA	USO	APROV	OCUP	ALTURA	RECUOS	OBS.
Área Condominia13	Lazer	CP=0,15	15%	02 Pavim (máximo 8,80m) *	Frente: 4,00m Fundos: 4,00m	O limite de altura não se aplicara às atividades esportivas cobertas

*** Inclui a estrutura de cobertura**

LEI COMPLEMENTAR N° 037, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2008.

PLANO DIRETOR RIVIERA 2

1- Residencial :

QUADRAS	USO	APROV	OCUP	ALTURA	RECUOS	MUROS
1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21	Residencial Unifamiliar (01Unid/Lote)	CP=1	55%	- 02 Pavim. (máximo 7,80m) - Altura máxima de construção 9,80m (cumeeira)	Frente: 4,00m Fundos: 4,00m	Frente: - Sem muro Lateral:h= 1,80m - Sem muro no recuo de frente e no recuo de fundos* (2) Fundos: - Sem muro*(1)

(1)* Podendo ser complementado até a altura de 1,80m com fechamento envidraçado ou predominantemente vazado, sendo admissível o uso de grades, telas ou similares recobertos de vegetação.

2- Lazer :

ÁREA	USO	APROV	OCUP	ALTURA	RECUOS	OBS.
Áreas Condominiais 4, 7.	Lazer	CP=0,15	15%	02 Pavim (máximo 8,80m)*	Frente: 4,00m Fundos:4,00m	O limite de altura não se aplicara às atividades esportivas cobertas
Área Condominial 23	Lazer	CP=0,15	15%	02 Pavim (máximo 8,80m)*	Frente: 4,00m Fundos:4,00m	O limite de altura não se aplicara às atividades esportivas cobertas

***Inclui a estrutura da cobertura**

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

§ 2º - Altura da face superior do piso interno do pavimento térreo é no máximo de 0,60 m (sessenta centímetros) e no mínimo 0,40 m (quarenta centímetros), contados a partir do nível médio do alinhamento do lote na testada principal.

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

LEI COMPLEMENTAR N° 037, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2008.

§ 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 permitida dos muros laterais é de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

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

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 e vinte centímetros), e no recuo lateral a projeção máxima é 0,80 m (oitenta centímetros).

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

§ 3º - A passagem livre dos beirais e das marquises em balanço sobre os recuos é 2,20 metros

Art. 6º - As construções não poderão possuir área construída inferior a 150,00m² (cento e cinqüenta 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 1 (um) estacionamento para cada economia residencial.

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 os 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 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados); Salvo o traçado original do condomínio.

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

Art. 11º - Não é permitida a execução de edificações pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados, assim entendido 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 (cinqüenta 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 de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas.

Art. 13° - A faixa pavimentada do 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. 15º - As áreas livres do terreno serão tratadas paisagisticamente, tendo em vista uma unidade de tratamento do empreendimento.

Art. 16º - Os terrenos residenciais de esquina, terão recuos de jardim em ambas as testadas com 4,00 m na testada menor e 1,50m na testada maior. As passagens de pedestres não caracterizam esquinas, devendo ser respeitados neste alinhamento 1,50 m de recuo lateral.

PISCINA

Art. 17° - A piscina não pode ser construída no recuo de frente.

LEI COMPLEMENTAR N° 037, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2008.

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. 19º - 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. 20º - 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.

Art. 21º - Os casos omissos e as dúvidas na presente Lei, serão decididos pelo CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO, juntamente com um técnico do Executivo Municipal (Arquiteto, Urbanista ou Engenheiro), um representante da parte da interessada e um representante do condomínio.

Art. 22° - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 23° -.Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL em, 25 de Novembro de 2008.

CELSO BASSANI BARBOSA.
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.

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