LEI COMPLEMENTAR Nº 007 DE 15 DE OUTUBRO DE 2004.

ESTABELECE A INSTITUIÇÃO DE CONDOMINIO HORIZONTAL DE LOTES PARA FINS RESIDENCIAS"

CILON RODRIGUES DA SILVEIRA, Prefeito Municipal de Xangri - Lá, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele, em cumprimento ao artigo 61, IV da Lei Orgânica do Município, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica aprovado a execução de condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Xangri-Lá, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitados os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e a legislação vigente até a implantação do futuro Plano Diretor do Município.

§ 1º - Os novos empreendimentos e os respectivos índices urbanísticos deverão ser fixados e aprovados por Lei em Plano Diretor Próprio.

§ 2º - Para os "loteamentos fechados" que optarem em adequar-se ao regime desta lei, lhes será assegurado indenizar as áreas públicas, nos casos em que couber, o limite percentual de 15% (quinze por cento) tendo por basse a terra nua no valor atual, que será regulamentada através de lei ordinária específica.

(§ 2º acrescido pela lei complementar 005/04)

Art. 2º - Considera-se condomínio horizontal de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, arts. 1331 e seguintes, artigo 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no art.3º do Decreto Lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

§ 1º - Serão áreas e edificações de uso privativo do condômino, às vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, equipamentos comunitários e todas as áreas e edificações que por sua natureza destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 2º - O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais, minuta da convenção de condomínio e preenchimento dos quadros de áreas, nos moldes previstos pela ABNT e em outras normas relativas aos condomínios.

§ 3º - A minuta de convenção de condomínio deverá ser submetida à aprovação do Executivo Municipal, como condição de validade da mesma. Qualquer alteração posterior igualmente submeter-se-á a prévia aprovação do Executivo Municipal.

Art. 3º - Fica estabelecido o critério de zoneamento e limitação de espaço para implantação de condomínio de lotes, assim determinado:

I – Zona A – limitado à leste pela Avenida Beira Mar, a oeste pela Avenida Paraguassú, com testada máxima de 300 metros.

II – Zona B – limitado à leste pela Avenida Paraguassú e a oeste pelo prolongamento do Parque Central de Atlântida ou rua Rio Novo, com testada máxima de 300 metros.

III – Zona C – limitado à leste pelo prolongamento do Parque Central de Atlântida ou rua Rio Novo, a oeste pela Estrada do Mar, com testada máxima de 500 metros.

IV – Zona D – limitado à leste pela Estrada do Mar e a oeste pelo limite do Município, com testada máxima de 500 metros.

Parágrafo Único - Os novos empreendimentos enquadrados nos incisos I, II e III não poderão ser geminados, sendo previsto avenida de circulação entre os mesmos.

Art. 4º - Os critérios de uso e ocupação do solo para construções de residências no interior dos condomínios horizontais de lotes deverão ser fixados no Plano Diretor do Município, que incorporará esta Lei. Na ausência do Plano Diretor estes serão fixados pela legislação municipal vigente.

§ 1º – As áreas internas do condomínio horizontal de lotes definidas em convenção de condomínio como áreas de uso privativo dos condôminos não poderão ser inferiores a 15%(quinze por cento) do total do empreendimento, compreendidas como vias de circulação, passeios, áreas verdes e lazer.

§ 2º - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas á aprovação pelo setor competente da Prefeitura, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município. Na ausência do Plano Diretor serão fixados pelo Código de Obras e a legislação vigente até a implantação do futuro Plano Diretor do Município.

Art. 5º - Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatório à instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

§ 1º – A Prefeitura Municipal por seus setores competentes fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas, e ao final das mesmas concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra.

§ 2º – A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto cloacal e pluvial.

LEI COMPLEMENTAR Nº 007 DE 15 DE OUTUBRO DE 2004.

Art. 6º - Fica facultado aos loteamentos fechados já aprovados adaptarem-se ao regime jurídico desta lei, podendo, para tal ajuste, alterar ou acrescentar os documentos necessários aos já existentes.

Parágrafo Único – Não se aplicam aos loteamentos já aprovados o que determina o art. 3º.

Art. 7º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Xangri-Lá, em 15 de outubro de 2004.

CILON RODRIGUES DA SILVEIRA
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.

SILVIO LUIZ PEREIRA
Secretário de Administração e Finanças