

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO VICINNO
CÓDIGO INTERNO DE EDIFICAÇÕES

1. INTRODUÇÃO

O Código Interno de Edificações do Condomínio Vicinno tem por objetivo reger os projetos e as obras a serem realizadas no Condomínio. Este Código será aplicado como complemento às legislações federal, estadual e municipal que tratam de projetos e edificações.

Compete ao Síndico o acompanhamento e fiscalização da aplicação das disposições deste código, o qual contará com a assessoria de um profissional autônomo, necessariamente arquiteto ou engenheiro civil, ou, ainda, empresa especializada nessa área.

São atribuições desta assessoria:

- a) Analisar e liberar, ou não, projetos das construções de residências novas, ampliações e suas modificações, bem como as alterações da topografia das unidades autônomas;
- b) Assessorar o condomínio na elaboração dos projetos das residências novas e as modificações nas existentes;
- c) Fiscalizar a execução das edificações, verificando a obediência aos projetos aprovados e as normas de construção e procedimentos.
- d) Analisar o projeto paisagístico na área de recuo frontal, visando proteger a infraestrutura das redes subterrâneas.

2. DEFINIÇÕES

Com o intuito de uma melhor compreensão, são adotadas as seguintes definições:

- 2.1. USO: Entende-se o uso que deverá predominar no setor, dando-lhe a característica;
- 2.2. TAXA DE OCUPAÇÃO: É o valor fixado pelo quociente entre a máxima projeção horizontal da área coberta construída e a área total da unidade autônoma;
- 2.3. ÍNDICE DE APROVEITAMENTO: É o valor fixado do quociente entre a área máxima total de construção e a área da respectiva unidade autônoma;

- 2.4. ALTURA: É a distância medida entre o nível superior do meio fio da via interna até o forro de cobertura do último pavimento;
- 2.5. RECUOS:
- a) DE FRENTE: Considera-se a distância medida a partir do alinhamento da unidade autônoma até o início do corpo da construção;
 - b) DE FUNDOS: Considera-se a distância medida dos fundos da unidade autônoma até o início do corpo da construção;
 - c) LATERAL: Consideram-se as distâncias medidas a partir dos limites laterais da unidade autônoma até o início do corpo da construção.
- 2.6. DESMEMBRAMENTO: É a divisão de unidades autônomas, previamente unificados, criando novas unidades autônomas com área igual ou superior a das unidades autônomas do traçado original do condomínio;
- 2.7. UNIFICAÇÃO: É a união de duas ou mais unidades autônomas para a constituição de novas unidades autônomas;
- 2.8. TESTADA: É toda a distância em que o terreno confronta com o arruamento interno;
- 2.9. PROFUNDIDADE DO LOTE: É a distância entre a testada e o fundo da unidade autônoma, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo.

3. ÍNDICES CONSTRUTIVOS, RECUOS E ALTURAS

O tipo de uso, índices de aproveitamento, taxas de ocupação, altura e recuos permitidos estão definidos a seguir:

- 3.1. Uso Residencial: será permitido apenas o uso residencial unifamiliar para as unidades autônomas e as atividades necessárias para a manutenção do condomínio.
- 3.2. Índice de Aproveitamento (IA): o IA máximo permitido para as unidades autônomas será 1x a área do terreno, considerando a área total da construção.
- 3.3. Taxa de Ocupação (TO): a TO máxima permitida para as unidades autônomas será de 50%.
- 3.4. A Taxa de Permeabilidade (TP): a TP mínima exigida será de 40%;
- 3.5. Altura: a altura máxima será limitada em 10 m, a contar do nível médio superior do meio fio da via interna que entesta o terreno até o forro de cobertura do último pavimento.

*Obs.: O limite de altura não se aplicará às atividades esportivas cobertas, sendo que a altura máxima das quadras esportivas será a mínima exigida pela confederação a que pertence o esporte.

3.6. Recuos mínimos exigidos:

- Frontal: 4,00m
- Lateral: 1,00m (sem a existência de aberturas)
- Lateral: 1,50m (com a existência de aberturas)
- Fundos: 1,50m (em terrenos limítrofes)
- Fundos: 1,50m (com a existência de aberturas)

Não serão permitidas quaisquer construções dentro das áreas de recuo.

Não haverá o Recuo de Fundos para os terrenos das quadras B,C,D, E, F e G.

4. ACESSOS, MUROS E ELEMENTOS DE FECHAMENTO

- 4.1. O acesso de veículos poderá ser locado em qualquer parte da testada da unidade autônoma. Para tanto, deverá ser preservado integralmente o meio fio (que é rebaixado) e a calçada, cuja sua paginação configura múltiplos acessos de veículos. Será permitido somente a complementação das bordas da calçada com o mesmo padrão de pavimento no ponto escolhido para acesso de veículos.
- 4.2. No afastamento frontal será permitido o fechamento com altura máxima de 0,8m;
- 4.3. Nas divisas laterais será permitido o fechamento com altura máxima limitada em 1,80m;
- 4.4. Para as quadras A e H não será permitido nenhum tipo de fechamento de fundos, em razão da existência do muro de perímetro do condomínio, que deverá ser mantido na sua forma original, sem qualquer alteração;
- 4.5. Os terrenos pertencentes às quadras B, C, D, E, F e G poderão ter muro em toda a extensão de fundos, não excedendo a altura máxima de 1,8m;
- 4.6. Atendendo às questões de padronização e segurança, fica vedada qualquer alteração nos muros de perímetro, tais como, pinturas, aberturas, enchimentos, etc.

5. PROJEÇÕES SOBRE OS RECUOS

- 5.1. Fica permitido a construção em balanço sobre os recuos laterais somente de marquises, sacadas abertas, floreiras, de forma que se observe o afastamento mínimo de 1,00m da divisa.

5.2. Os beirais dos telhados devem permitir uma área livre até a divisa de no mínimo 1,00m.

6. PADRÕES RESIDENCIAIS

6.1. As construções não poderão possuir área construída inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) por unidade autônoma;

7. AGLUTINAÇÃO E/OU DESMEMBRAMENTO

7.1. A aglutinação e/ou desmembramento de unidades autônomas são permitidas desde que atendidas às exigências da legislação Municipal e, considerando:

- a) Será permitida a aglutinação de unidades autônomas;
- b) O desmembramento somente será permitido desde que a unidade autônoma retorne às dimensões originais do projeto urbanístico aprovado na Prefeitura Municipal de Caxias do Sul;

8. DO AJARDINAMENTO

8.1. Fica a cargo do condômino o projeto e execução de paisagismo na sua unidade autônoma, desde que, observado o previsto no item 1 letra (d);

8.2. O paisagismo implantado nos passeios e nas áreas comuns dos condomínios não poderá ser alterado.

9. DA INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS

9.1. Cada unidade autônoma será dotada de uma Entrada de Facilidade que abrigará os pontos de conexões para a rede elétrica subterrânea, a rede de água, fibra óptica. É de responsabilidade do proprietário da unidade autônoma a devida interligação de tais sistemas com a edificação a ser construída.

9.2. A testada das unidades autônomas serão dotadas de rede de coleta de águas pluviais e rede de esgotamento cloacal. Também será disponibilizado na cota mais baixa da testada o ponto de conexão para as redes mencionadas.

- 9.3. Fica a encargo do proprietário da unidade autônoma a ligação dos sistemas pluvial e cloacal aos pontos de conexão disponibilizados. Caso a edificação possua o ponto de saída da(s) rede(s) em cota inferior ao ponto de conexão, fica estabelecido que o proprietário deverá utilizar sistemas de bombeamento às suas expensas.
- 9.4. Deverá o proprietário observar os critérios impostos pelas concessionárias para a efetiva ligação e disponibilização dos serviços.

10. DA ANÁLISE DOS PROJETOS

- 10.1. Antes de submeter os projetos residenciais à aprovação pelos órgãos públicos, os mesmos deverão ser submetidos à análise e orientação da assessoria do condomínio, a qual terá assegurada a mais ampla fiscalização quanto à natureza da construção, seja referente ao material ou estilo da mesma.

11. DAS OBRAS

- 11.1. **LIBERAÇÃO DAS OBRAS:** Após os projetos terem sido liberados pelo condomínio, estes deverão ser encaminhados à Prefeitura Municipal de Caxias do Sul para a aprovação e licenciamento da obra;
- 11.2. A liberação da obra se dará mediante a apresentação dos projetos liberados pelo condomínio e aprovados pela Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, bem como o Alvará de Construção e a apresentação das ARTs (Anotação de Responsabilidade Técnica) de todos os profissionais envolvidos nos projetos e execução;
- 11.3. Sempre que julgar necessário, a assessoria do condomínio realizará visitas na obra para verificar a correta obediência ao projeto liberado pelo condomínio e aprovado pela prefeitura.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

- 12.1. As edificações serão regidas pela legislação vigente pelas normas deste Código. As edificações executadas em desacordo com as normas deste ficarão sujeitas a embargos administrativos e demolição, sem qualquer indenização por parte do Município ou do Condomínio;