

ANEXO 1

REGULAMENTO DE EDIFICAÇÃO

Este Regulamento estabelece normas e critérios referentes às edificações e ao uso e ocupação do solo da Associação Residencial Sanroqville.

Seu objetivo principal é salvaguardar a beleza natural do local, integrando harmonicamente as edificações entre si, na paisagem existente, bem como preservar a qualidade das construções.

A sua correta aplicação depende do esforço dos proprietários no sentido de valorizar permanentemente a área do Loteamento com um todo, e, conseqüentemente, de cada lote.

DA APROVAÇÃO E APRESENTAÇÃO DO PROJETO

Artigo 1º – Para a constituição de urna residência, o proprietário deverá apresentar o projeto à Comissão de Aprovação, da Associação, de conformidade com o previsto neste Regulamento, em obediência ao Código de Edificação e Sanitário da Prefeitura Municipal de São Roque, Estado de São Paulo.

Artigo 2º – O projeto deverá ser apresentado em três vias, assinadas pelo proprietário e engenheiro, em escala 1.100 ou 1.50, contendo:

- a) Plantas e cortes do terreno, indicando sua topografia original e modificações propostas, tais como, aterros, desteros etc.
- b) Plantas com levantamento planialtimétrico, plantas baixas, plantas de cobertura, dois cortes, duas fachadas no mínimo, além dos detalhes e tabelas necessárias.
- c) e) Memorial descritivo detalhado sobre os materiais a serem usados na construção e cálculos da fossa séptica e sumidouro, com desenho esquemático e da piscina quando existir.

Artigo 3º – A comissão de aprovação receberá as cópias e a solicitação de aprovação do projeto do proprietário e responderá no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o recebimento dos documentos, da seguinte forma:

- a) A primeira via do memorial e das plantas será carimbada com a aprovação e/ou exigências a serem cumpridas, e devolvida ao proprietário;
- b) A segunda via dos documentos será carimbada com a conferência realizada após a conclusão de obras e, igualmente devolvida ao proprietário.

Parágrafo único — Será cobrado uma taxa de um salário mínimo vigente da época, por projeto, pelo serviço de análise para fins de aprovação, que deverá ser paga à Associação no ato da solicitação de aprovação.

DA CONSTRUÇÃO

Artigo 4º – Será permitida a construção de apenas uma unidade residencial em cada lote, com todos os componentes em um só corpo de construção.

Artigo 5º – Não será permitida construção de prédio não residencial, ou seja, para fins comerciais, industriais ou escritórios, uma vez que é vedado o exercício, no Loteamento, de atividades de comércio, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, templos, cinemas, teatros e outras.

Artigo 6º – Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, devendo a construção ter tratamento arquitetônico compatível com o padrão do empreendimento.

Artigo 7º – Da área da construção será observado o seguinte:

- a) A construção principal obedecerá aos recuos mínimos de 6,00 (seis) metros de frente da divisa das áreas comuns, 2,00 (dois) metros das divisas laterais e 5,00 (cinco) metros dos fundos do terreno;
- b) O pavimento térreo da construção principal e suas respectivas edículas e demais dependências externas não poderão ocupar área superior a 40% (quarenta por cento) da área da unidade autônoma.
- c) As edículas não poderão ocupar área superior a 30% (trinta por cento) da área do prédio principal, dele isoladas no mínimo 2,00 (dois) metros, podendo encostar-se à divisa dos fundos, observados os demais recuos mencionados no item “a”, não podendo a sua altura exceder a 5,00 (cinco) metros da cota mais alta da unidade autônoma.
- d) As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre via pública e a edificação principal.
- e) Na ocasião da ligação de água de rua, cada unidade autônoma deverá instalar cavalete com hidrômetro de acordo com as normas da SABESP.
- f) Os encanamentos de água potável e pluvial poderão atravessar, devidamente canalizados, a unidade autônoma dentro das faixas de recuo das divisas das unidades autônomas, pelo que o titular de direito fica obrigado a permitir as respectivas passagens.
- g) Os esgotos e águas servidas serão obrigatoriamente canalizados e conduzidos para uma fossa séptica individual para cada lote, seguido de poço de absorção ou fossa negra, com capacidade adequada ao fim a que se destina. Na hipótese de o Poder Público vir a construir rede de captação de esgotos, os lotes situados a montante, que não possam dirigir os seus ramais de esgotos diretamente para a rua, poderão dirigir esses encanamentos através de faixa destinada aos recuos do lote a jusante, distanciados de 1,00m a 1,50m das divisas desses lotes. As tubulações de águas pluviais dos lotes situados a montante poderão atravessar os lotes à jusante, através das faixas destinadas aos recuos, numa distância de 1,00m a 1,50 m até encontrarem às águas de chuvas, não podendo, em hipótese nenhuma, receber águas servidas.
- h) Os fechos divisórios, dianteiros, laterais e nos fundos, da unidade autônoma, obedecerão a altura máxima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros) e quando não construídos de alvenaria o serão em tela metálica, de malha superior a 0,10 cm (dez centímetros) afixados em mourões de concretos retos sobre mureta de alvenaria.
- i) A área de construção deverá ter no mínimo 100,00 m² (cem metros quadrados), não contabilizada área de edícula, e no máximo 40% (quarenta por cento) da área total do lote.
- j) As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição do Alvará de Construção, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais ou uso de guarda da obra. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da expedição do referido Alvará.
- k) Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no lote, sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida.
- l) No caso da existência de abrigo para auto, sua construção poderá encostar em uma das divisas laterais, não podendo a altura ultrapassar 3,00 m (três metros) e o comprimento de 6,00 m (seis metros). As águas desta cobertura não deverão possuir caimento em direção ao lote vizinho.
- m) Quaisquer construções de residências, fechos, edículas, inclusive instalações de confinamentos de animais domésticos, só poderão ser feitas após a aprovação do projeto.
- n) Cada unidade autônoma, além do percentual de 40% (quarenta por cento) no máximo, de sua área de uso exclusivo destinado às edificações previstas na letra “b” deste artigo, terá o remanescente destinado ao jardim e às vinhas, sendo utilizado principalmente com gramados, flores, arbustos, árvores de médio grande porte e eventual piscina, compatível com as características do empreendimento.

Artigo 8° – A vegetação deverá ser mantida de tal modo que não haja, nas unidades autônomas, galhos e folhas secas, não apenas pelo aspecto estético e de ordem, mas principalmente em virtude dos riscos de incêndio e risco às unidades vizinhas.

Artigo 9° – Nas arcas de uso exclusivo, o proprietário que não tiver construção obriga-se a conservar o terreno permanentemente limpo, sob pena de a limpeza ser procedida pela Associação e cobrado o respectivo valor, posteriormente, do proprietário.

Artigo 10° – O descumprimento das normas, previstas neste Regulamento, sujeitará os proprietários ao pagamento da multa de 10 (dez) salários mínimos, cobrável juntamente com a taxa de contribuição que se vencer, além do embargo da obra e proibição da entrada de materiais de construção, até efetiva regularização.

São Roque, 15 de janeiro de 2000.

EMERSON BOSCARIOL VICTOR

Presidente RG 19.851.557