



Anexo 2

REGULAMENTO DE RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS E
URBANÍSTICAS

RESIDENCIAL VARANDAS
DOS JEQUITIBÁS

PROPRIETARIO

PERFORM PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

LOCAL

Estrada Municipal JGR 171 – Avenida Guido Tozzi - Jaguariúna- S.P.
Município de Jaguariúna - SP.

RESTRICÇÕES CONSTRUTIVAS e URBANÍSTICAS

Fica terminantemente proibido o desdobro dos lotes residenciais, mesmo que a legislação assim o permita. Serão aceitos desdobros de lotes para unificação a lotes vizinhos para conseqüente acréscimo de área e, excepcionalmente, o desdobro do lote 1 da quadra B.

Os lotes situados nas quadras B, C, D, E, F, G, H, I, J, K e L são destinados exclusivamente ao uso residencial unifamiliar, sendo permitida a construção de uma única residência por lote.

Demais usos e ocupações serão permitidos na hipótese de serem previstos e autorizados no estatuto da ASSOCIAÇÃO VARANDAS DOS JEQUITIBÁS e pela Prefeitura Municipal de Jaguariúna.

RECUOS E AFASTAMENTOS

As edificações residenciais obedecerão aos seguintes recuos e afastamentos mínimos obrigatórios:

- a) Recuo de Frente de 4,00 m (quatro metros);
- b) Afastamento Lateral para os pavimentos de no mínimo 2,0 m (dois metros), podendo-se encostar a construção numa das laterais, considerando que:

Para os lotes de 1 a 19 da quadra B, e demais lotes das quadras C, D, E, F e J, o recuo de 2,0m deve obrigatoriamente estar voltado para face situada entre o Norte e o Leste.

Para os Lotes 20 e 21 da Quadra B e demais lotes das quadras G, H, I, K e L, o recuo de 2,0m deve obrigatoriamente estar voltado para face situada entre o Norte e o Oeste.

Afastamento de Fundos de 3,00 m (três metros).

Em lotes de esquina, ou com divisa voltada para uma área pública, a construção obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios (distâncias medidas perpendicularmente às divisas dos lotes):

- a) Para a Via Principal de 4,00 m (quatro metros);
- b) Para a Via Secundária de 1,00 m (um metro);
- c) Para as demais áreas públicas de 1,00 (um metro).

TAXA DE OCUPAÇÃO E COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

A taxa máxima de ocupação do lote será igual a 65% (sessenta e cinco por cento) da sua área total;

O coeficiente mínimo de aproveitamento do lote será igual a 0,5 (cinco décimos) da sua área total e o coeficiente máximo de aproveitamento do lote será igual a 1,0 (um inteiro) da sua área total.

FECHAMENTO E MUROS DOS LOTES

Os lotes poderão ser fechados em todas as suas divisas laterais e de fundo, com gradis ou muro de alvenaria, considerando a altura máxima de 2,00 m (dois metros), salvo na área compreendida pelo recuo frontal;

Somente será permitido o fechamento frontal do lote em linha paralela ao alinhamento frontal, distando no mínimo 2,00 m (dois metros), exclusivamente com gradil ou cerca viva de altura máxima de 1,10m (um metro e dez centímetros), contados a partir do nível acabado do terreno;

A execução de construções com altura superior a 1,10 m (um metro e dez centímetros) somente será permitida se posicionada após o limite de 4,00 m (quatro metros) do recuo frontal.

ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Em qualquer hipótese, inclusive escalonamento, a altura da edificação residencial não poderá ultrapassar 10,00 m (dez metros), calculada a partir do perfil médio do terreno, acompanhando a inclinação natural do lote. Incluem-se nessa altura os volumes de caixas d'água e de casas de máquinas, contada do ponto mais alto da edificação, desde que tais volumes estejam recuados das bordas externas da edificação em no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), medida da cota do pavimento térreo à cumeeira mais alta do telhado.

APROVAÇÃO DOS PROJETOS E DEMAIS DIRETRIZES CONSTRUTIVAS

Os compradores de lotes deverão obrigatoriamente, antes de iniciar qualquer construção nos mesmos, obter a aprovação do projeto perante a Associação dos Proprietários do Loteamento Varandas dos Jequitibás a ser constituída, assim como posteriormente obter a aprovação do mesmo junto a prefeitura municipal de Jaguariúna, seguindo o disposto no plano diretor e no código de obras do município, assim como demais especificações a que venham a ser definidas no estatuto da Associação dos Proprietários do loteamento.

MANUTENÇÃO DOS LOTES ANTES DA EDIFICAÇÃO

Cada proprietário é responsável por manter seu lote limpo e bem cuidado, livre de lixo ou entulho, não descaracterizando o tratamento paisagístico implantado pelo empreendedor com acréscimo ou remoção de espécies vegetais, considerando a valorização dos lotes e a manutenção de um agradável e harmônico aspecto paisagístico.

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO E SONDAAGEM

São de responsabilidade de cada proprietário os serviços de levantamento planialtimétrico e sondagem do lote, bem como projeto estrutural, eximindo o empreendedor ou a Associação de responsabilidade sobre quaisquer danos que ocorram à sua edificação e a dos seus vizinhos em decorrência de problemas de estabilidade construtiva.