

RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL MORADA DO ENGENHO

ART. 1º – Objetivo

Assegurar o uso adequado dos imóveis por seus proprietários ou quem se fizer de direito, visando melhores condições de vida e convívio social, bem como inibir qualquer desvalorização patrimonial que venha a lesar os interesses da comunidade.

ART. 2º - Restrições de Uso nos Lotes

Os Lotes situados no loteamento “Morada do Engenho”, destinam-se exclusivamente a construções de Uso Residencial Unifamiliar, para a família e seus empregados e de uso recreativo exclusivo para seus Proprietários. Não serão permitidos em cada lote ou agrupamento de lotes, a edificação de mais de uma residência, edifício de apartamentos, vilas, estabelecimentos comerciais, indústrias, instituições para prestação de serviços, escritórios, clínicas, serviços de hospedagem, entidades religiosas ou qualquer atividade comercial ou de serviços.

Não será permitida a subdivisão de lote, por tratar-se de terreno de utilização unifamiliar. Caso dois ou mais lotes sejam unificados, estes poderão ser desdobrados desde que respeitadas o número de unidades e a área do menor lote original.

Alguns lotes terão característica de uso condominial e nestes casos não se aplicam as regras de recuo e demais aqui estabelecidas. São exemplos deste uso, Caixas D’água, Estações de tratamento de esgoto, Áreas de Convivência Condominial, Vestiários e Dependências para Funcionários.

ART. 3º - Características gerais das edificações

As edificações não poderão resultar em altura total superior a 10m acima do nível médio das guias em frente ao terreno.

Ressalvadas as disposições da legislação municipal vigente, as construções deverão respeitar os seguintes índices de ocupação e aproveitamento:

- Taxa de ocupação (TO) máxima igual a **0,60** e mínima igual a **0,30**.
- Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo igual a **1,2** e mínimo igual a **0,30**;

Para efeito das disposições acima se define:

Taxa de ocupação (TO) - a relação entre a projeção da edificação no terreno e sua área total.

Coeficiente de Aproveitamento (CA) - a relação entre a área total edificada e a área do terreno.

ART. 4º - Passagem de esgotos e águas pluviais

Está prevista faixa de recuo lateral obrigatório, gravada no projeto urbanístico do loteamento como faixa “non aedificandi”, para passagem das redes de águas pluviais e esgoto em terrenos cujos vizinhos não tenham condições de atendimento pela rede existente na via em frente de seus imóveis, por razões topográficas. As redes deverão ser executadas com ônus do interessado e com o conhecimento prévio do proprietário do terreno.

ART. 5º - Composição de lotes

Será lícito agrupar para efeito de projeto dois ou mais lotes contíguos lateralmente ou pelos fundos, de modo a formar um único lote e neste caso todas as obrigações previstas para um lote isolado, serão aplicadas a esse novo lote resultante. Caso o projeto de remembramento objetive lotes que incluam faixas *non Aedificandi* para escoamento de águas pluviais e esgotos sanitários, deverão ser canceladas as servidões públicas eventualmente instituídas, devendo o novo projeto aprovado na prefeitura municipal prever solução de escoamento para os lotes a montante através do posicionamento de outra faixa non edificandi, efetuando-se os procedimentos legais necessários para sua formalização.

ART. 6º - Possibilidade de interligação com outro empreendimento.

Desde que regularmente aprovado pela Municipalidade de Piracicaba, poderá eventualmente ser efetuada a ligação deste empreendimento, com outro a ele contíguo a ser desenvolvido futuramente.

ART. 7º - Considerações Gerais

Os lotes deste empreendimento fazem parte de um conjunto, cujo objetivo é o fechamento do perímetro e controle do acesso, através de solicitação de permissão neste sentido, a ser efetuada junto à Municipalidade de Piracicaba.

São Paulo, 07 de janeiro de 2011