

REGULAMENTO PARA USO DO SOLO E PRESERVAÇÃO

AMBIENTAL DA ASSOCIAÇÃO

ALAMEDA DOS BOUNGANVILLES

REGULAMENTO PARA USO DO SOLO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DA ASSOCIAÇÃO AB ALAMEDA DOS BOUNGANVILLES

1 – INTRODUÇÃO

Este REGULAMENTO é supletivo e prevalece após o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal, tanto quanto ao uso do solo e preservação ambiental, como quanto à aprovação dos projetos.

A ASSOCIAÇÃO ALAMEDA DOS BOUNGANVILLES, doravante denominada simplesmente por ASSOCIAÇÃO AB, assume as mudanças das legislações acima citadas que venham a se contrapor a esse REGULAMENTO.

Este REGULAMENTO tem como princípios: a) preservar o(s) ASSOCIADO(S) contra o uso indevido dos lotes, da área de lazer e áreas comuns, para que não haja desvalorização dos mesmos; b) assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular a construção de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento, ficando vedada a edificação de prédios exóticos, cuja arquitetura seja desarmônica com as características de imóveis residenciais; c) preservar o meio ambiente.

Em caso de descumprimento deste REGULAMENTO, haverá multas diárias específicas para cada regra descumprida e que serão acumuladas no caso de várias regras infringidas. O descumprimento deverá ser comunicado por escrito e a multa incidirá desde tal data até aquela em que o comprador iniciar o cumprimento da regra em questão. Será válida qualquer comunicação entregue na obra ou enviada ao endereço físico ou eletrônico do(s) proprietário(s)/associado(s) cadastrado na ASSOCIAÇÃO AB. O(s) ASSOCIADO(S) deve(m) manter atualizado seu endereço, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações enviadas ao endereço do cadastro.

2 – RESTRIÇÕES QUANTO AO USO DO LOTE

Os lotes deverão obedecer às seguintes destinações e/ou restrições e estarão sujeitos às respectivas sanções administrativas e/ou judiciais por descumprimento:

I. Os lotes são estritamente residenciais e unifamiliar(es). Só será permitida a construção de uma única residência por lote.

II. Não será permitida a construção de prédios de apartamentos, comerciais, industriais, de escritórios e de prestação de serviços.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) dos itens I e II estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da multa nº 4.

III. Não será permitida a criação de animais que venham a prejudicar a vizinhança, seja por excessivo barulho, mau cheiro ou ferocidade.

IV. Os animais de estimação deverão permanecer nos limites da residência, devendo estar presos em coleira e focinheira quando em área comum, devendo seus condutores recolher os dejetos de seus animais.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) dos itens III e IV estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da multa Nº 2.

3 – OBRIGAÇÕES TÉCNICAS E CONSTRUTIVAS

3.1. Projetos

Os projetos de edificações, obras civis, acréscimos e desmembramento deverão obedecer aos seguintes procedimentos e estarão sujeitos às respectiva(s) multa(s) e sanção(s) administrativa(s) e/ou judicial(is), por descumprimento:

I. Os projetos de construção, bem como desmembramento e os remembramentos, deverão ser apresentados previamente à ASSOCIAÇÃO AB, nos termos do art. 9º, Item 10, § único, do seu estatuto, para depois de, caso sejam aprovados, serem submetidos ao poder público. Antes de iniciar a execução do projeto, o(s) ASSOCIADO(S) deverá(ão) apresentar à ASSOCIAÇÃO AB uma cópia impressa e uma virtual (com arquivos em formato exigido pelo setor técnico da ASSOCIAÇÃO AB) de cada um dos projetos aprovados pela Prefeitura Municipal e do respectivo alvará de construção. A ASSOCIAÇÃO AB reterá uma cópia dos projetos para seus arquivos.

II. A ASSOCIAÇÃO AB será responsável apenas por conferir se o projeto arquitetônico está de acordo com as normas da ASSOCIAÇÃO AB.

III. Um lote criado a partir de um remembramento ou desmembramento deverá seguir todas as regras deste REGULAMENTO.

IV. O ASSOCIADO CONSTRUTOR, pagará taxa no valor correspondente a 2(duas) mensalidades da ASSOCIAÇÃO AB, para análise e aprovação técnica de projeto conforme o estatuto, artigo 40 parágrafo 1º.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) dos itens I à III estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da multa nº 2.

3.2. Recuos

A edificação em cada lote deverá obedecer aos padrões de uso e ocupação mínimos:

I. A construção obedecerá os recuos mínimos obrigatórios estabelecidos pelo PDDU (plano diretor de desenvolvimento urbano) do município de Cascavel, obedecendo as normas vigentes no período das aprovações.

II. As linhas divisórias laterais do lote, a partir de 3,00m (três metros) de recuo frontal e a linha divisória de fundo poderão ser fechadas com alvenaria em blocos de concreto ou tijolos cerâmicos rebocados, com altura máxima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) a partir da altura do meio fio. Caso venha fazer o fechamento do lote com Gradil, este não pode ser feito sobre a linha divisória, tendo que ser construído totalmente na parte interna do seu lote, sempre observando a altura máxima de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) a partir do meio fio.

III. As linhas divisórias laterais do lote, até 3,00m (três metros) de recuo frontal, poderão ser fechadas com altura de 1,20m (um metro e vinte).

IV. A linha divisória frontal poderá ser fechada, com altura de 1,20m (um metro e vinte centímetros), com cerca viva.

V. Nos lotes de esquina com Av. central, deverá ser previsto canto chanfrado de medidas aproximadas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de acordo com o ANEXO 1, 2 e 3.

VI. O confinante que primeiro construir o muro, pode assentá-lo até meia espessura no terreno confinante, ou seja, no eixo de divisa dos terrenos.

VII. Se o muro de divisa for feito à meia espessura, no eixo de divisa dos terrenos, esse não pode servir como estrutura ou parte da parede da edificação, tendo que ser feita uma outra parede encostada no muro.

VIII. Não é permitido encostar à parede divisória, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações, aquecimento ou interferências prejudiciais ao vizinho.

IX. Os passeios comuns (calçadas) devem permanecer desobstruídos. Somente poderão ocupar a superfície das calçadas, na faixa próxima ao meio-fio, os postes de iluminação pública, as placas de sinalização de trânsito e arborização pública.

X. Os lotes desmembrados não poderão ter testada inferior a 10m (dez metros).

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) dos itens I ao X, estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 4.

3.3. Considerações Específicas às Construções

I. A área total de coberta da construção obedecerá ao PDDU (plano diretor de desenvolvimento urbano) do município de Cascavel.

II. Área total construída (Totalidade das áreas de piso cobertas de todas as edificações principais e complementares) não poderá ser inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados).

III. Nenhuma habitação poderá ter mais de dois pavimentos.

IV. A altura máxima da habitação, do piso do pavimento térreo à cumeeira mais alta ou construções auxiliares como caixa d'água, não poderá passar de 10,00m (dez metros).

V. É obrigatório a construção de um sistema de fossa séptica nas residências, nos termos do estatuto da ASSOCIAÇÃO AB (CAP. II, Art. 9º, Alínea X, parágrafo único).

VI. O(s) proprietário(s) que tenha(m) reservatórios ou piscina deverão manter as mencionadas com controle químico, bacteriológico de suas águas e/ou protegidas por tela, afim de evitar proliferação de agente vetores de doenças. As águas oriundas do esgotamento das piscinas não devem ser lançadas em ruas e avenidas, devendo no projeto já prever soluções para isso.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) dos itens I ao VI, estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 4.

VII. A ASSOCIAÇÃO AB, se necessário, poderá construir obras complementares de interesse comum fora das normas de construções da ASSOCIAÇÃO AB.

4 – OUTRAS CONSIDERAÇÕES E OBRIGAÇÕES

I. Visando o correto aproveitamento dos recursos hídricos, a ASSOCIAÇÃO AB deverá instalar medidor de água em cada residência construída. O custo de cada medidor e da encanação da Av. central até a entrada do lote, será pago individualmente pelo(s) PROPRIETÁRIO(S)/ASSOCIADO(S), ficando sujeito(s) aos valores de consumo mensais informados pela ASSOCIAÇÃO AB.

II. A terraplenagem de cada lote deverá ser antecipadamente autorizada pela ASSOCIAÇÃO AB.

O(s) ASSOCIADO(S) poderão pagar, se necessário, taxa extra para manutenção de poda e limpeza dos seus lotes assim como das áreas comuns. Fica proibido jogar lixo ou matérias que poluam ou denigrem a paisagem local nos seus lotes ou nos de outros associado(s)

III. O(s) ASSOCIADO(S), que forem construir, deverá(ão) decidir sobre a contratação de serviços de sondagem do solo e demais projetos. A ASSOCIAÇÃO AB não se responsabiliza por qualquer problema oriundo da falta de sondagem do solo e demais projetos.

IV. Danos causados por caminhões ou caçambas, no pavimento ou meio fio será de responsabilidade do proprietário contratante.

V. O associado construtor devem incluir no seu projeto o modelo de calçada previsto nos ANEXOS 1, 2, 3, 4 e 5.

VI. É possível ao associado plantar na área verde da calçada, correspondente a frente do seu lote, desde que previamente autorizado pela associação, ficando o associado responsável pela rega, poda e eventuais danos causados pela planta. Fica vedado aos associados plantarem nas calçadas e canteiros da Av. central.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) dos itens I ao IV, estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 2.

4.1. REGULAMENTO das obras

4.1.1– Cuidados com a obra

É de responsabilidade do ASSOCIADO construtor cuidar da segurança de todo produto ou material que estejam em uso ou guardados na sua obra.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 1.

4.1.2- Cadastramento de funcionários

Todo funcionário com acesso à obra deverá ser cadastrado pelo responsável da obra junto à ASSOCIAÇÃO AB, sendo adotado o mesmo procedimento para o descadastramento nos casos de dispensa de funcionários ou de conclusão da obra.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 2.

4.1.3- Alojamento dos funcionários

Obrigatoriamente, no lote onde será iniciada a obra, se for feito alojamento e sanitário para empregados, deverá ser com acesso exclusivamente pelo interior do canteiro de obra, sendo vedada abertura voltada para as vias públicas e para terrenos vizinhos.

A ASSOCIAÇÃO AB não se responsabiliza por nenhum dano causado por funcionário contratado por ASSOCIADO(s).

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 2.

4.1.4- Horário dos trabalhos nas obras

Só poderão haver trabalhos nas obras nos dias de segunda a sexta-feira, das 7 às 17 horas, e nos sábados, das 7 às 12 horas. Não podendo haver trabalho nos dias considerados por lei como

feriado municipal, estadual ou federal. Os serviços que causam ruídos deverão ser começados a partir das 8 horas.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 2.

4.1.5- Lote para apoio da obra

O uso de lote de apoio só poderá ser feito com autorização e apresentação à ASSOCIAÇÃO AB, por escrito, do proprietário cedente, não sendo permitida a utilização de áreas COMUNS. Ao término das obras, o proprietário/associado construtor deve deixar o lote de apoio limpo.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 3.

4.1.6- Material entregue nas obras

A entrega de material na obra só será permitida após a aprovação do projeto pela ASSOCIAÇÃO AB, com Alvará de Construção expedido pela Prefeitura Municipal de Cascavel/CE, devendo ser entregues de segunda a sexta, das 7 às 17 horas, e nos sábados, das 7 às 12 horas.

Fica proibido o uso das vias públicas e áreas comuns para o armazenamento e preparo de materiais.

Fica proibido colocar lixo e entulho das obras em terrenos vizinhos, bem como a limpeza de caminhos-betoneira dentro do Loteamento.

Fica proibido queimar lixo e entulho dentro do Loteamento. Os mesmos deverão ser retirados pelo associado que estiver construindo.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) do item 4.1.6 estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 2.

4.1.7- Terraplenagens e fundações

As obras de terraplenagem não devem alterar a topografia dos lotes vizinhos.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 4.

4.1.8 Interrupção da obra

Em caso de interrupção da obra por mais de 30 (trinta) dias corridos, o(s) ASSOCIADO(S) deverá(ão), antes da interrupção: informar à ASSOCIAÇÃO AB, fazer uma limpeza na obra, lacrar vaso sanitário, caixa d'água, piscina (para evitar dengue) e manter a obra fechada.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 2.

4.1.9- Ligações de água e energia

O uso de energia e água de outro(s) lote(s) que faça(m) divisa lateral ou de fundo só será permitido com autorização expressa e prévia do proprietário cedente. A ASSOCIAÇÃO AB não se responsabiliza por essa cessão.

4.1.10 - Responsabilidade do associado

O(s) ASSOCIADO(S) responderá(ão), civil e criminalmente, perante a ASSOCIAÇÃO AB e a terceiros, por eventual(is) dano(s) causado(s), seja por si, por seus familiares, prepostos, visitantes, ou seus contratados.

4.1.11 - Inspeção de obras

À ASSOCIAÇÃO AB é reservado o direito de inspecionar qualquer obra, a qualquer tempo, sem aviso prévio, sempre com o intuito de fazer cumprir as normas legais e as previstas neste REGULAMENTO.

Caso o(s) ASSOCIADO(S) resolva(m) modificar o projeto, durante a construção, deverá(ão) comunicar antecipadamente à ASSOCIAÇÃO AB, para dar início ao processo de substituição do projeto, que deverá ser aprovado pela ASSOCIAÇÃO AB e pela Prefeitura Municipal de Cascavel/CE.

O(s) ASSOCIADO(S) fica(m) obrigado(s) a colocar placa com os dados do(s) responsável(is) técnico(s), número do registro no CREA, e número do alvará de construção.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 2.

4.1.12 - Termo de liberação para solicitação de “Habite-se”

A carta de “Habite-se”, emitida pela Prefeitura Municipal de Cascavel/CE, só poderá ser solicitada após emissão do Termo de Liberação pela ASSOCIAÇÃO AB. Nenhuma edificação pode ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela Prefeitura e expedido o “Habite-se”.

O(s) ASSOCIADO(S) infrator(es) estará(ão) sujeito(s) ao pagamento da Multa Nº. 4.

5 – FISCALIZACOES E MULTAS

- I.** A ASSOCIAÇÃO AB deverá conceder um prazo de 30(trinta) dias, após o recebimento da comunicação no endereço cadastrado, para que as infrações sejam sanadas, antes de aplicar multas, período no qual poderá ser apresentada defesa. Após esse período, a defesa só será avaliada após o pagamento da multa até então calculada.
- II.** As multas terão os seguintes valores, corrigidos anualmente pelo IGP-M/FGV, a partir de Maio 2019:
 - Multa Nº. 1: R\$ 80,00 (oitenta reais) por dia.
 - Multa Nº. 2: R\$ 160,00 (cento e sessenta reais) por dia.
 - Multa Nº. 3: R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais) por dia.
 - Multa Nº. 4: R\$ 700,00 (setecentos reais) por dia.

6 – DISPOSIÇÕES FINAIS

- I.** Este REGULAMENTO só poderá ser modificado por Assembleia Geral convocada para tal fim, com o quórum mínimo de associado(s) votante(s), em dia com a ASSOCIAÇÃO AB, representando 30% do total dos lotes. Cada lote representa um voto. As decisões serão tomadas por no mínimo de 2/3 dos membros ASSOCIADOS votantes presentes e com aprovação de 1 ASSOCIADO FUNDADOR.
- II.** A ASSOCIAÇÃO AB fica autorizada a emitir boleto bancário para cobrança de taxas de rateio de despesas e/ou taxas decorrentes de multas pelo(s) ASSOCIADO(S).
- III.** Este REGULAMENTO deverá ser disponibilizado no site da associação AB, até o dia 15 após o registro.