



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

LEI Nº 1982, 27 DE MARÇO DE 2007.

"Dispõe sobre o parcelamento, uso e a ocupação do solo na área situada no entroncamento da Rodovia BR 356 com a Rodovia BR 040, onde encontra-se o Loteamento Alphaville Lagoa dos Ingleses".

A Câmara Municipal de Nova Lima, por seus representantes legais aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a presente lei:

Art. 1º. O parcelamento, o uso e a ocupação do solo na área situada no entroncamento da Rodovia BR 356 com a Rodovia 040, onde se encontra o Loteamento Alphaville Lagoa dos Ingleses, será disciplinado pelas normas constantes do Anexo I desta lei.

Art. 2º. Fica autorizado o Poder Executivo a expedir os Decretos necessários à regulamentação desta lei.

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando os termos da Lei municipal 1.854/04, naquilo que contrastarem com a presente lei.

Nova Lima, 27 de março de 2007.


Carlos Roberto Rodrigues
PREFEITO MUNICIPAL

/ej



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

ANEXO I

LOTEAMENTO ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES FASE I e FASE II

NORMAS PARA O CONTROLE DO USO E OCUPAÇÃO DA ÁREA DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE LAGOA DOS INGLESES

Município de Nova Lima - MG

Área situada no entroncamento da Rodovia BR-356 com a Rodovia BR-40

Estas normas compreendem o parcelamento, o uso e a ocupação do solo.

1 - ZONEAMENTO

A área do loteamento abrangerá as seguintes zonas:

Zona Residencial - **ZR**, subdividida em **ZR-U** e **ZR-M**

Zona de Comércio e Serviços - **ZCS**, subdividida em **ZCS-1** e **ZCS-2**

Zona de Uso Múltiplo – **ZUM**

Zona Multiuso – **Z- M**



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

Zona Especial de Preservação - **ZEP**

Zona Especial Institucional - **ZEI**

Na ZR-U estão compreendidos os lotes situados nas quadras que integram as áreas U1 a U8.

Na ZR-M estão compreendidos os lotes situados nas quadras A, B, C e D que integram a área M1.

Na ZCS-1 estão compreendidos os lotes correspondentes às áreas C1, C2, C3, C4 e C7

Na ZCS-2 estão compreendidos os lotes correspondentes às áreas C5 e C6.

Na ZUM estão compreendidos os lotes correspondentes às áreas UM1, UM2, e UM3 e UM4.

Na Z- M estão compreendidos os lotes situados na quadras A, B, C, D e E que integram a área M2

Na ZEP estão compreendidas as áreas AV1-1, AV1-2, AV1-3, AV1-4, AV2 e as áreas AVP, além das áreas AVE I, AVE II, AVE III, AVE IV, AVE V e EL's.

Na ZEI estão compreendidas as Áreas Institucionais I, II e III, além das Áreas de Equipamentos Comunitários e Áreas de Equipamentos Urbanos



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA,

2 - CRITÉRIOS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

2.1 - Na Zona Residencial ZR-U:

2.1.1 - Remembramento e desmembramento

Sem prejuízo da aplicação de todas as normas e obrigações relativas aos lotes originais, as quais serão aplicáveis aos novos lotes resultantes da união ou do desmembramento, devem ser observadas as seguintes restrições, específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos:

- a) frente mínima de um lote: 15,00m (quinze metros);
- b) área mínima de um lote: 525,00m² (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados);
- c) só será permitido o desmembramento de lotes anteriormente unidos, de forma que o número de lotes resultantes deste desmembramento não seja superior ao número de lotes existentes na situação original;
- d) para lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente,
- e) para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, tendo cada frente, no mínimo 15,00m (quinze metros).

Será permitido unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes, sendo certo, contudo, que no lote



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação e sua respectiva edícula.

2.1.2 - Uso residencial permanente

2.1.2.1 - Uma só edificação unifamiliar por lote.

2.1.2.2 - Não será permitido pouso ou decolagem de helicópteros em toda a ZR-U.

2.1.2.3- As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações.

2.1.3 - Afastamentos mínimos

a) afastamento frontal :

5,00m

b) afastamentos laterais :

b1) 2,00m, quando a testada for inferior ou igual a 18,00m

b2) 3,00, quando a testada for maior que 18,00m

c) afastamento de fundos :

3,00m

2.1.3.1 - Os afastamentos serão contados a partir das alvenarias. Será permitida a projeção máxima de beiral de ou marquise de 80 cm



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

(oitenta centímetros) sobre qualquer afastamento; sacadas e pérgolas não deverão avançar sobre qualquer afastamento.

2.1.3.2 – Nos casos de lotes que tenham duas testadas opostas, só será permitida a construção de uma única habitação, não sendo permitida a construção de edícula, excetuados os lotes anteriormente lembrados e os lotes em que uma das testadas esteja voltada para as Avenidas Princesa Diana e/ou Wimbledon, que poderão ter a edícula separada da construção principal, desde que respeitando para a referida testada voltada para as Avenidas o afastamento de 2,00m (dois metros).

2.1.4 - Taxa de ocupação

50% da área do lote, incluída a “faixa non aedificandi” paralela à BR.-356.

2.1.5 - Índice de aproveitamento do Terreno

0,80

2.1.6 - Altura máxima da edificação - Número máximo de pavimentos
11,00m em relação ao nível natural do terreno, incluídos todos os elementos construtivos da edificação, sendo que em nenhum ponto a edificação poderá ter mais de 3 (três) pavimentos superpostos.

2.1.6.1 - Para lotes com aclives naturais maiores que 15%:

a) Em nenhum ponto a edificação poderá ter mais de 3 (três) pavimentos superpostos.

2.1.6.2 - Para lotes com aclives naturais menores ou iguais a 15%:

a) Em nenhum ponto a edificação poderá ter mais de 3 (três) pavimentos superpostos.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.1.6.3 - Nos casos de terrenos em aclave ou declive, a estrutura da edificação entre o piso do pavimento em nível inferior e o terreno natural deverá ser fechada com muro de arrimo ou taludes.

2.1.7 - Muros de arrimo

Havendo necessidade da construção de muros de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 3,00m (três metros), para terrenos em declive, e 2,00m (dois metros), para terrenos em aclave, contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado, observando-se ainda:

2.1.7.1 - Não será permitida a execução de muros de arrimo junto ao muro, gradil ou alambrado de fechamento do loteamento, sendo obrigatório respeitar um afastamento deste de, no mínimo, 2m (dois metros). Para soluções com taludes, no caso de lotes que possuam canaletas de captação de águas pluviais que compõe o loteamento, estes deverão ser finalizados junto à canaleta, que não poderá ser aterrada ou alterada em sua forma original, e que venha impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais.

2.1.8 - Muros de Divisa

Será permitida a construção de muros de divisas laterais, excetuando-se o trecho compreendido pelo afastamento de frente; sua altura máxima será de 2,00m (dois metros) contados da cota do terreno modificado no trecho onde o mesmo será edificado, e poderá ser feito em alvenaria, gradil ou cerca - viva. No caso de fechamento frontal do lote, a altura máxima de tal fechamento será de 2,00m (dois metros), devendo ser ele executado



obrigatoriamente obedecendo ao afastamento de 5,00m (cinco metros), exceto nos lotes que tenham testada para as Av. Princesa Diana e Wimbledon, onde o adquirente do lote encontrará construído fechamento específico, observando-se ainda:

2.1.8.1 – Qualquer modificação da topografia original do lote dentro da faixa de afastamento frontal deverá ser corrigida por meio de talude (aterros ou cortes) e eventuais estruturas de contenção terão altura máxima de 15 cm (quinze centímetros), excluídas as rampas de acesso à garagem, que poderão ter altura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em seu ponto final.

2.1.9 - Taxa de permeabilidade

Mínimo de 15% (quinze por cento) da área do lote, podendo computar-se as faixas de afastamento e faixa “non aedificandi”.

2.1.10 - Número mínimo de vagas de veículos

2 vagas/edificação unifamiliar.

2.1.10.1 - As vagas poderão ocupar locais cobertos ou descobertos.

2.1.10.2 - As vagas correspondentes ao número mínimo exigido não poderão ocupar o afastamento frontal mínimo exigido para as edificações.

2.1.10.3 - As áreas cobertas destinadas à garagem serão computadas no cálculo da ATC.



2.1.11 - Edículas

Será permitida a construção de edículas, com 1 pavimento e altura não superior a 4,30m, contados a partir do nível mais baixo do piso acabado interno da edificação até o ponto mais alto do telhado, incluídos quaisquer elementos arquitetônicos, computadas no cálculo da ATC e da taxa de ocupação.

2.1.11.1 - Sua área máxima construída não poderá ultrapassar 25% da área da construção principal.

2.1.11.2 - As edículas poderão encostar na divisa dos fundos desde que respeitem os afastamentos laterais.

2.1.11.3 - Quando a divisa dos fundos confrontar com a AV-1-4, AVE II, AVE III, AVE V, EL's e Limite da Fase 2 do Loteamento, as edículas deverão observar afastamento mínimo de 2,00m dessa divisa. Da mesma forma, quando a divisa dos fundos confrontar com a lateral do lote adjacente, a edícula deverá também manter o afastamento de 2,00m desta divisa.

2.1.11.4 - A construção da edícula não poderá apoiar-se no muro de fechamento do loteamento.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.1.12 - Piscinas

Não será permitida a construção de piscinas nas faixas de afastamento frontal, nem nos demais afastamentos onde houver servidões de passagem. Nas demais divisas deverá ser respeitado o afastamento mínimo de 1,00m (um metro).

2.1.13 - Os espelhos d'água podem estar nos afastamentos respeitando a altura máxima de 15cm (quinze centímetros). Quaisquer elementos ornamentais tais como floreiras, fontes, molduras, etc., poderão avançar sobre os afastamentos laterais e de fundos, respeitando a altura máxima de 2,00m (dois metros).

2.1.14 - Excetua-se do disposto nos itens 2.2.10 e 2.2.11 as faixas de afastamento frontal dos lotes voltados para as Avenidas Princesa Diana e Wimbledon, onde será permitida a construção de piscinas, pérgolas, etc., voltadas para as testadas das referidas Avenidas, respeitados os afastamentos onde houver servidão de passagem de águas pluviais e/ou águas servidas.

2.1.15 - Área mínima de construção

A área total mínima da construção principal e da edícula, somadas, não poderá ser inferior a 150,00m².



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.2 - Na Zona Residencial Multifamiliar ZR-M:

2.2.1 - Parcelamento

Lotes c/ testada mínima de 45 m e área mínima de 2.500m².

2.2.2 - Uso residencial

2.2.2.1 - Permanente

a - em edificação unifamiliar;

b - em edificação multifamiliar horizontal e vertical.

2.2.2.1.1- É permitida a implantação de grupamentos de edificações multifamiliares horizontais e verticais.

2.2.2.1.2- No caso de grupamento são permitidas edificações, com 1 pavimento, para lazer, esportes, recreação e sede social, como dependências.

2.2.2.2 - Transitório

Somente hotel ou hotel-residência - uso exclusivo no lote, permitidas atividades de comércio e prestação de serviços de apoio.

2.2.3 - Afastamentos mínimos

a) afastamento frontal :

a1) 5,00m – em edificação unifamiliar



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

a2) 4,00m - edificação multifamiliar horizontal;

a3) 6,00m - edificação multifamiliar vertical, hotel e hotel-residência.

b) afastamentos laterais e de fundos:

b1) 4,00m – edificações unifamiliares;

b2) 2,50m - edificações multifamiliares horizontais e edículas, com 1 pavimento, constituindo dependências das edificações (afastamento de fundos mínimo de 5,00m para os lotes das quadras A e D);

b2) 1/4 da altura total dos pavimentos destinados às unidades residenciais ou habitacionais - e, no mínimo, 4,00m;

c) afastamento entre edificações:

c1) 4,00m para edificação unifamiliar entre a construção principal e a edícula;

c2) Soma dos afastamentos laterais exigidos para as edificação multifamiliar horizontal e vertical, hotel e hotel-residência.

2.2.4 - Taxa de ocupação

50% da área do lote .

2.2.5 - Índice de aproveitamento do Terreno

a) 0,80 – para edificação unifamiliar

b) para edificação multifamiliar horizontal e vertical, hotel e hotel-residência:

b1) 1,60 - nos lotes da quadra A;

b2) 1,40 - nos lotes das quadras B e C;

b3) 1,00 - nos lotes da quadra D.

2.2.6 - Número máximo de pavimentos/altura máxima das edificações

a) de edificação unifamiliar:

3 pavimentos superpostos e altura máxima de 11,00m em relação ao nível natural do terreno, incluídos todos os elementos construtivos da edificação;

b) de edificação multifamiliar horizontal:

9,00m de altura em relação ao nível natural do terreno, incluídos todos os elementos construtivos da edificação;

c) de edificação multifamiliar vertical, hotel e hotel-residência:

8 pavimentos + pavimento de cobertura

d) de edículas:

1 pavimento, sendo que para edificação a altura máxima será de 4,30m, contados do nível mais baixo do piso acabado interno da edificação até o ponto mais alto do telhado, incluídos quaisquer elementos arquitetônicos.

2.2.6.1 - Em nenhum ponto a edificação multifamiliar horizontal poderá ter mais de 2 (dois) pavimentos superpostos.

2.2.6.2 - Nos casos de terrenos em aclave ou declive, a estrutura da edificação entre o piso do pavimento em nível inferior e o terreno natural deverá ser fechada com muro de arrimo ou taludes.

2.2.6.3 - Nos casos de terrenos em aclave naturais maiores que 15%, o nível da face superior do primeiro piso deverá distar, no máximo, 2,50m acima do nível natural do terreno em todos os pontos e para aclives

menores ou iguais a 15%, o nível da face superior do primeiro piso deverá distar, no máximo, 1,20m acima do nível natural do terreno em todos os pontos.

2.2.7 - Taxa de permeabilidade

20% da área do lote

2.2.8 - Número mínimo de vagas de veículos

- a) edificação unifamiliar: 2 vagas;
- b) edificação multifamiliar horizontal e vertical:
 - b1) 1 vaga/unidade residencial com área privativa até 90m²;
 - b2) 2 vagas/unidade residencial com área privativa acima de 90m².
- c) hotel e hotel-residência:
 - 1 vaga /4 unidades habitacionais.
- d) vagas destinadas a visitantes:
 - d1) 1 vaga/5 unidades residenciais;
 - d2) 1 vaga/10 unidades habitacionais de hotel e hotel-residência.

2.2.8.1 - As vagas poderão ocupar locais cobertos ou descobertos.

2.2.8.2 - As vagas correspondentes ao número mínimo exigido não poderão ocupar o afastamento frontal mínimo exigido para as edificações.

2.2.8.3 - As áreas destinadas a garagem não serão computadas no cálculo da ATC, para edificação multifamiliar vertical, hotel e hotel-residência.



2.2.9 - Edículas e guaritas

2.2.9.1 – Para edificação unifamiliar, a edícula poderá ser construída na faixa de afastamento dos fundos, não podendo apoiar-se no muro de fechamento. Quando a divisa dos fundos confrontar com a AV-1-1 e com a lateral do lote adjacente, a edícula deverá manter o afastamento de 2,00m desta divisa. A área de construção da edícula não poderá ser superior a 25% da construção principal.

2.2.9.2 – Para edificação multifamiliar, hotel e hotel-residência será permitida a construção de edículas, com 1 pavimento, com áreas não computadas no cálculo da ATC com área máxima de até 50% da área de um pavimento tipo, destinadas a compartimentos de apoio às edificações (churrasqueiras, saunas, vestiários, sanitários, etc), atendendo aos afastamentos mínimos exigidos para as edificações conforme o item 2.2.3.

2.2.9.2 - Será permitida a construção de guaritas destinadas a cabines para segurança, podendo ocupar o afastamento frontal mínimo, com área máxima de 4,00m², inclusive instalação sanitária (WC), e não computadas no cálculo da ATC.

2.2.10 - Varandas balanceadas

As varandas balanceadas das unidades residenciais e habitacionais, totalmente abertas, com uma profundidade máxima de 3,00m e respeitando os afastamentos mínimos exigidos para a edificação, poderão ter uma área total máxima de:



- a) nas edificações multifamiliares horizontais: até 20% da área privativa do segundo pavimento não computada no cálculo da ATC, sendo a área excedente computada nesse cálculo;
- b) nas edificações multifamiliares verticais: até 20% da área privativa da respectiva unidade residencial não computada no cálculo da ATC, sendo a área excedente computada nesse cálculo;
- c) em hotel e hotel-residência: até 30% da área privativa da respectiva unidade habitacional não computada no cálculo da ATC, sendo a área excedente computada nesse cálculo;

2.2.11 - Aproveitamento do pavimento de cobertura

O pavimento de cobertura, quando permitido, poderá ser aproveitado para a construção de unidades residenciais, de dependências das unidades residenciais situadas no pavimento imediatamente inferior, de dependências condominiais e, quando for o caso, de dependências destinadas a serviços comuns de hotel e hotel-residência.

2.2.11.1 - O aproveitamento do pavimento de cobertura, nos casos de edificação multifamiliar vertical, hotel e hotel-residência, atenderá às seguintes condições:

- a) afastamento de 3m em relação aos planos das fachadas voltadas para os logradouros e áreas públicas;
- b) afastamento de 1,50m em relação aos planos das demais fachadas;
- c) ocupação máxima de 50% da área do pavimento imediatamente inferior;
- d) a área coberta será computada no cálculo da ATC;



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

- e) a altura máxima será de 3,15m que poderá ser ultrapassada apenas pelos reservatórios de água potável e casas de máquinas, cuja altura atenderá às exigências técnicas relativas aos diversos elementos.

2.2.12 - Garagem em subsolo

Garagem - local coberto para estacionamento e guarda de veículos
- poderá ficar localizada em subsolo.

2.2.12.1-Os pavimentos garagem em subsolo poderão ocupar toda a área do terreno, respeitados o afastamento frontal mínimo exigido para as edificações, bem como o afastamento de uma das laterais, que poderá ser usado para servidão de passagem de águas servidas e, ou, pluviais, a altura máxima de 5,00m nas divisas, a taxa de permeabilidade, e a altura útil (livre, sem vigas e dutos) de cada pavimento será, no mínimo, de 2,20m.

2.2.13 - Vias interiores descobertas para acesso de pedestres e veículos

As vias interiores deverão ter caixa de rolamento para veículos com largura mínima de 5m e passeios para pedestres dispostos de cada lado da caixa de rolamento, em toda a sua extensão, com a largura mínima de 1,50m.

As vias interiores sem conexão direta com o mesmo logradouro ou com outro logradouro deverão terminar em viradouro. Quando o viradouro tiver a forma circular, o raio mínimo da caixa de rolamento deverá ser 6,00m. Poderão ser adotados outros tipos de terminação



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

com dimensões que permitam o fácil retorno dos veículos. Todo o perímetro dos viradouros deverá ser contornado por passeios para pedestres.

A concordância dos meio-fios da caixa de rolamento da via interior com os meios-fios do logradouro será feita por curva de raio mínimo de 5m.

2.2.14 - Área Mínima de Unidades

Área privativa mínima das unidades residenciais e habitacionais de hotel e hotel-residência.

A área privativa mínima das unidades residenciais e das unidades habitacionais de hotel e hotel-residência será de :

- a) 150m² para edificação unifamiliar (construção principal + edícula);
- b) 50m² para as edificações multifamiliar horizontal;
- c) 50m² para as unidades residenciais de edificação multifamiliar vertical;
- d) 20m² para as unidades habitacionais de hotel;
- e) 35m² para as unidades habitacionais de hotel-residência.

2.3 - Na Zona de Comércio e Serviços ZCS-1

2.3.1 - Parcelamento

2.3.1.1 - Na área C1 e C7, serão permitidos o desmembramento e o loteamento com lotes c/testada mínima de 10m e área mínima de 250m².



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.3.1.2 - Nas áreas C2, C3 e C4, serão permitidos o desmembramento e o loteamento com lotes c/ testada mínima de 15 m e área mínima de 500m².

2.3.2 - Uso

2.3.2.1 - Uso comercial e de prestação de serviços e serviços de uso coletivo.

O uso comercial e de prestação de serviços e serviços de uso coletivo será permitido em edificação comercial de uso exclusivo ou não.

2.3.2.1.1- Nos lotes 1 e 2 da área C2 e Lote 4A da área C4 será, também, permitido comércio varejista de combustíveis minerais (posto de abastecimento).

2.3.2.1.2-Será permitido edificação de uso multifamiliar horizontal e multifamiliar vertical de uso misto ou não.

2.3.2.1.3-Será permitida atividade hoteleira apenas para hotel e/ou hotel-residência em edificação de uso exclusivo ou não.

2.3.2.1.4-Será permitido heliporto desde que aprovado pelos órgãos competentes.

2.3.3 - Afastamentos mínimos

2.3.3.1 – Nas área C1:

a) afastamento frontal mínimo:

5,00m

b) afastamento lateral:



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

isento

c) afastamento de fundos :

5,00m.

2.3.3.2 – Nas áreas C2, C3 , C4 e C7

a) afastamento frontal mínimo:

3,00m, exceto nas testadas para a BR-356, em que há exigência de faixa “non aedificandi” de 15m.

b) afastamentos laterais mínimos:

3,00m.

c) afastamento de fundos :

4,00m.

2.3.4 - Taxa de ocupação

2.3.4.1 - Na área C1: 80% da área do lote.

2.3.4.2 - Nas áreas C2, C3 , C4 e C7: 50% da área do lote

2.3.5 - Índice de aproveitamento do Terreno

2.3.5.1 - Na área C1: 1,60.

2.3.5.2 - Nas áreas C2, C3 , C4 e C7: 1,25.

2.3.6 - Número máximo de pavimentos



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.3.6.1 - Nas áreas C1, C2, C3, C4 e C7: 2 pavimentos + pavimento de cobertura; sendo que os pavimentos em subsolo não contam para efeito do número máximo de pavimentos.

2.3.7 - Taxa de permeabilidade

2.3.7.1 - Nas áreas C1, C2, C3, C4 e C7: 10%, podendo computar-se as faixas de afastamento e faixas "*non aedificandi*".

2.3.8 - Número mínimo de vagas de veículos

2.3.8.1 - Na área C1 : isento.

2.3.8.2 - Nas áreas C2, C3, C4 e C7 :

a) loja, sala comercial (considerado o somatório das áreas privativas das unidades):

1 vaga/50m² de área privativa de loja ou sala comercial.

b) sede administrativa (edificação de uso exclusivo):

1 vaga/50m² de área privativa.

2.3.8.3 - Em sede administrativa (edificação de uso exclusivo) não serão computadas as áreas correspondentes às partes que também não o seriam se a edificação fosse constituída de lojas e salas comerciais, tais como circulações horizontais e verticais, portaria e recepção, almoxarifados.

2.3.8.4 - As vagas poderão ocupar locais cobertos ou descobertos



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.3.8.5 - As vagas correspondentes ao número mínimo exigido para as edificações não poderão ocupar o afastamento frontal mínimo obrigatório.

2.3.8.6 - As áreas destinadas a garagem não serão computadas no cálculo da ATC.

2.3.8.7 – Deverão ser previstos locais para carga e descarga de caminhões, se necessário, independente do número mínimo de vagas exigido. Este local não poderá ficar na fachada de frente para as vias públicas, salvo parecer aceito pela associação.

2.3.8.8 - Para outros usos e atividades não constantes do item 2.3.8.2, o número mínimo de vagas de veículos atenderá ao quadro seguinte:

EDIFICAÇÕES	PROPORÇÃO	UNIDADE DE PROPORÇÃO
CINEMA, TEATRO, AUDITÓRIO, CASA DE ESPETÁCULOS	1 : 10	VAGA/ESPECTADOR
RESTAURANTE, BOATE, com área maior que 120m ²	1 : 20	VAGA/M ² de área de construção dos locais destinados ao público
TEMPLO, LOCAL DE CULTO RELIGIOSO	1 : 100	VAGA/M ² de área de construção dos locais destinados ao público
SUPERMERCADO	1 : 40	VAGA/M ² de área de construção dos locais destinados ao público
ESTABELECIMENTO HOSPITALAR (hospital, ambulatório e clínica)	1 : 140	VAGA/M ² de área de construção e não inferior a 25% dos leitos, quando



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

		houver internacão
EDIFICAÇÃO PARA ENSINO DE PRIMEIRO E SEGUNDO GRAUS	1 : 1	vaga/sala p/ensino

2.3.9 - Varandas

As áreas de varanda, em unidades residenciais, não serão computadas no cálculo da ATC, desde que abertas e iguais ou inferiores a 5% da área útil da unidade.

2.3.10 - Aproveitamento do pavimento de cobertura

O pavimento de cobertura poderá ser aproveitado para a construção de dependências condominiais, unidades comerciais ou dependências de unidades comerciais situadas no pavimento imediatamente inferior e de dependências destinadas a serviços comuns de hotel e hotel-residência.

2.3.10.1- O aproveitamento do pavimento de cobertura atenderá às seguintes condições:

- a) afastamento de 3m em relação ao plano mais proeminente das fachadas voltadas para os logradouros e áreas públicas;
- b) ocupação máxima de 50% da área do pavimento imediatamente inferior;
- c) a área coberta será computada no cálculo da ATC;



- d) a altura máxima será de 3,15m que poderá ser ultrapassada apenas pelos reservatórios de água potável e casas de máquinas, cuja altura atenderá às exigências técnicas relativas aos diversos elementos.

2.3.11 - Pavimentos em subsolo

Os pavimentos em subsolo quando destinados a estacionamentos e a usos não residenciais, poderão ocupar toda a área do terreno, respeitando:

- a) o afastamento frontal mínimo exigido para as edificações,
- b) a faixa de servidão de passagem de águas pluviais e esgotos, quando houver;
- c) a altura máxima de 5 m (cinco metros) das divisas contados a partir do nível médio do terreno natural no trecho edificado,
- d) a altura útil (livre, sem vigas, dutos, etc) de cada pavimento de, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- e) a taxa de permeabilidade.

2.3.12- Áreas a Descontar

- a) áreas dos estacionamentos cobertos para veículos, quando de uso comum;
- b) áreas destinadas às circulações horizontais e verticais em comum, tais como caixas de escada e elevadores, etc;
- c) as áreas dos pavimentos em pilotis, quando de uso comum;
- d) áreas das instalações de interesse comum, tais como casas de máquinas de elevadores, reservatórios de água, elevatórias de



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

água e esgotos, subestações de energia elétrica, depósitos e incineradores de lixo e as relativas à segurança e manutenção coletivas da edificação.

2.3.13 – Muros de Arrimo

Havendo a necessidade de muros de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 2,00m (dois metros), contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado, observando-se ainda:

- a) Não será permitida a execução de muros de arrimo junto ao muro, gradil ou alambrado de fechamento do loteamento, sendo obrigatório respeitar um afastamento deste de, no mínimo, 2,00m (dois metros).
- b) Para soluções com taludes, no caso de lotes que possuam canaletas de captação de águas pluviais que compõem o loteamento, estes deverão ser finalizados junto à canaletã, que não deverão ser aterrada ou alterada em sua forma original, ou que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais.

2.3.14 – Muros de Divisas

Será permitida a construção de muros de divisas laterais e de fundos com altura máxima de 2,00m (dois metros) contados da cota do terreno modificado no trecho onde o mesmo será edificado, podendo ser executado em alvenaria, gradil ou cerca - viva.

No limite de frente do imóvel com as vias públicas, só serão permitidas grades com altura máxima de 2,00m (dois metros) a partir do piso ou sobre muretas, estas com altura máxima de 80 cm (oitenta centímetros), sendo vedada a construção de muros de alvenaria. Deverão ser utilizados recursos



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

de paisagismo, tais como arborização, cercas-vivas, etc., junto ao gradil, com o intuito de evitar a poluição visual de depósitos e estoques provisórios ao ar livre. De qualquer forma, esses estoques de material ou matéria-prima, ou de resíduos aguardando transporte, devem ser previstos em locais não em frente às avenidas e de maneira a evitar uma visualização desagradável.

2.3.15 – Piscinas

Não será permitida a construção de piscinas nas faixas de afastamento onde houver servidões de passagem. As piscinas poderão ser construídas desde que sejam obedecidos os respectivos afastamentos frontais e, nas demais divisas, o afastamento mínimo de 1,00m (um metro).

2.4 - Na Zona de Comércio e Serviços ZCS-2

2.4.1 - Parcelamento

Lotes c/ testada mínima de 20 m e área mínima de 1.500m².

2.4.2 - Uso

2.4.2.1 - Residencial permanente

Em parte de edificação de uso misto ou não.

2.4.2.2 - Residencial transitório em hotel ou hotel-residência

Em edificação de uso exclusivo e em parte de edificação de uso misto, a partir do segundo pavimento inclusive.

2.4.2.3 - Comercial e de prestação de serviços e serviços de uso coletivo.

Em lojas e salas comerciais de edificação comercial e de edificação de uso misto e em edificação de uso exclusivo.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.4.2.4 – Atividades industriais leves.

2.4.3 - Afastamentos

a) afastamento frontal mínimo:

- a1) 5,00m, exceto nas testadas para a BR-356, em que há exigência de faixa “non aedificandi” de 15m (área C5);
- a2) 15,00m (área C6).

b) afastamentos laterais mínimos:

- b1) 1/4 da altura total da edificação (considerada do nível térreo voltado para a BR-356 até a face superior da laje de cobertura do último pavimento) e, no mínimo, 3,00m(área C5);
- b2) 1/4 da altura total da edificação e, no mínimo, 4,00m (área C6).
- c) afastamento de fundos :
 - c1) 4,00 (área C5);
 - c2) 1/4 da altura total da edificação e, no mínimo, 4,00m (área C6).

2.4.4 - Taxa de ocupação

50% da área do lote, incluída a “*faixa non aedificandi*”.

2.4.5 - Índice de aproveitamento do Terreno

- a) 1,25 (na área C5);
- b) 2,40 (na área C6).



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.4.6 - Número máximo de pavimentos

a) 3 pavimentos superpostos com altura máxima de 12,00m , contados do nível natural do terreno até a face superior da laje de cobertura do último pavimento, sendo este considerado pavimento de cobertura (área C5);

b) 15 pavimentos + 1 pilotis + 1 pavimento de cobertura (área C6).

2.4.7 - Taxa de permeabilidade

20% da área do lote, podendo computar-se as faixas de afastamentos e faixas "*non aedificandi*".

2.4.8 - Número mínimo de vagas de veículos

a) hotel e hotel-residência:

1 vaga /4 unidades habitacionais;

b) loja ou sala comercial:

1 vaga/50m² de área privativa de loja ou sala comercial (considerado o somatório das áreas privativas das unidades)

c) unidade residencial de edificação de uso misto:

c1) 1 vaga/unidade residencial com área privativa até 90m²;

c2) 2 vagas/unidade residencial com área privativa acima de 90m².

d) indústrias leves:

1 vaga / 50m² de edificações.

2.4.8.1 - Em sede administrativa - edificação de uso exclusivo - não serão computadas as áreas correspondentes às partes que também não o



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

seriam se a edificação fosse constituída de lojas e salas comerciais, tais como circulações horizontais e verticais, casa de máquinas de elevadores, reservatório de água, etc.

2.4.8.2 - As vagas poderão ocupar locais cobertos ou descobertos.

2.4.8.3 - As vagas correspondentes ao número mínimo exigido para as edificações não poderão ocupar o afastamento frontal mínimo obrigatório.

2.4.8.4 - As áreas destinadas à garagem não serão computadas no cálculo da ATC.

2.4.8.5 - Para outros usos e atividades não constantes do item 2.4.8. a, b, c e d, o número mínimo de vagas de veículos atenderá ao quadro seguinte:

EDIFICAÇÕES	PROPORÇÃO	UNIDADE DE PROPORÇÃO
CINEMA, TEATRO, AUDITÓRIO, CASA DE ESPETÁCULOS	1 : 10	VAGA/ESPECTADOR
RESTAURANTE, BOATE, com área maior que 120m ²	1 : 20	VAGA/M ² de área de construção dos locais destinados ao público
TEMPLO, LOCAL DE CULTO RELIGIOSO	1 : 100	VAGA/M ² de área de construção dos locais destinados ao público



SUPERMERCADO	1 : 40	VAGA/M2 de área de construção dos locais destinados ao público
ESTABELECIMENTO HOSPITALAR (hospital, ambulatório e clínica)	1/140	VAGA/M2 de área de construção e não inferior a 25% dos leitos, quando houver internação
EDIFICAÇÃO PARA ENSINO DE PRIMEIRO E SEGUNDO GRAUS	1 : 1	vaga/sala p/ensino
EDIFICAÇÃO PARA ENSINO SUPERIOR	1 : 30	vaga/m2 de área de construção de sala p/ ensino

2.4.9 - Aproveitamento do pavimento de cobertura

O pavimento de cobertura poderá ser aproveitado para a construção de unidades residenciais, quando permitidos, dependências das unidades residenciais situadas no pavimento imediatamente inferior, unidades comerciais, de dependências de unidades comerciais situadas no pavimento imediatamente inferior, de dependências condominiais e, quando for o caso, de dependências destinadas a serviços comuns de hotel e hotel-residência.

2.4.9.1 - O aproveitamento do pavimento de cobertura atenderá às seguintes condições:



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

- a) afastamento de 3m em relação ao plano mais proeminente das fachadas voltadas para os logradouros e áreas públicas;
- b) afastamento de 1,50m em relação aos planos mais proeminentes das demais fachadas, nas edificações na área C6;
- c) ocupação máxima de 50% da área do pavimento imediatamente inferior;
- d) a área coberta será computada no cálculo da ATC;
- e) a altura máxima será de 3,15m que poderá ser ultrapassada apenas pelos reservatórios de água potável e casas de máquinas, cuja altura atenderá às exigências técnicas relativas aos diversos elementos.

2.4.10 - Garagem em subsolo

Garagem - local coberto para estacionamento e guarda de veículos
- poderá ficar localizada em subsolo.

2.4.10.1- Os pavimentos-garagem em subsolo poderão ocupar toda a área do terreno, respeitados o afastamento frontal mínimo exigido para as edificações (no caso de edificação na área C6 é permitido o afastamento frontal mínimo de 5,00m), altura máxima de 5,00m nas divisas, a taxa de permeabilidade, e a altura útil (livre, sem vigas e dutos) de cada pavimento será, no mínimo, de 2.20m.

2.5 - Na Zona de Uso Múltiplo ZUM



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.5.1 - Parcelamento

2.5.1.1 - Nas áreas UM1:

- a) o lote 1 não poderá ser desmembrado;
- b) lotes 2 a 10 - testada mínima de 40m e área mínima de 2.000m².

2.5.1.2 - Na área UM2:

O lote único não poderá ser desmembrado.

2.5.1.3 - Na área UM3:

Serão permitidos o desmembramento e o loteamento com lotes com testada mínima de 40m e área mínima de 2.000m².

2.5.1.4 – Na área UM4

Sem prejuízo da aplicação de todas as normas e obrigações relativas ao lote original, ao qual serão aplicáveis aos novos lotes resultantes da união, desmembramento ou loteamento, devem ser observadas as seguintes restrições, específicas para composição e/ou parcelamento de lotes contíguos:

- a) frente mínima de um lote: 40 metros (quarenta metros)
- b) área mínima de um lote: 2.000 metros (dois mil metros quadrados)

2.5.2 - Uso

2.5.2.1 - Comercial e prestação de serviços



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.5.2.1.1- No lote 1 da área UM1:

Clube social e recreativo

2.5.2.1.2- Nos lotes 2 a 8 da área UM1 e UM4

Comércio e prestação de serviços e serviços de uso coletivo, atividade hoteleira apenas para hotel e hotel-residência em edificação de uso exclusivo ou não, condomínios residenciais, edificações destinadas a clube social, recreação, lazer, atividades desportivas, spas e construção de templos religiosos.

2.5.2.1.3- Nos lotes 9 e 10 da área UM1.

2.5.2.1.3.1 - Uso residencial transitório - somente hotel ou hotel-residência:

- a) em edificação de uso exclusivo, permitidas atividades de comércio e prestação de serviços de apoio;
- c) em edificação de uso misto.

2.5.2.1.3.2 - Comércio e prestação de serviços:

- a) em lojas e salas comerciais de edificação comercial ou de uso misto;
- b) em edificação de uso exclusivo.

2.5.2.1.4 - Na área UM2

Ensino e pesquisa

2.5.2.1.5 - Nos lotes da área UM3

2.5.2.1.5.1- Ensino e pesquisa em estabelecimentos de médio e grande porte e suas atividades complementares.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.5.2.1.5.2- Comércio, prestação de serviços e serviços de uso coletivo:

- a) em lojas e salas comerciais de edificação comercial ou de uso misto;
- b) em edificação de uso exclusivo.

2.5.2.1.5.3- Residencial permanente

2.5.2.1.5.4 - Atividades industriais leves

2.5.3 - Afastamentos mínimos

2.5.3.1 - Nas áreas UM1 e UM2

- a) afastamento frontal mínimo:
 - a1) 10 m, para os lotes 1, 2, 3, 8, 9 e 10 da área UM1 e para a área UM2;
 - a2) 5m, para os lotes 4, 5, 6 e 7 da área UM1;
- b) afastamentos laterais mínimos:
 - 40% (quarenta por cento) da altura total da edificação e, no mínimo, 2,50m;
- c) afastamento de fundos mínimo:
 - c1) 10m, para os lotes 1, 2, 3, 8, 9 e 10 da área UM1 e para a área UM2;
 - c2) 5m, para os lotes 4, 5, 6 e 7 da área UM1

2.5.3.2 - O pavimento térreo das edificações nos lotes 9 e 10 da área UM1 respeitará o afastamento frontal de, apenas, 5,00m.

2.5.3.3 - Nos lotes da área UM3

- a) afastamento frontal mínimo: 10m;



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

a1) em caso de desmembramento da área UM3, seguir critérios de afastamentos dos lotes 4,5,6 e 7 da área UM1.

b) afastamentos laterais e de fundos mínimos:

40% da altura total da edificação e, no mínimo, 2,50m.

2.5.3.4 - Nos lotes da área UM4

a) Afastamentos frontal, lateral e de fundos:

40% (quarenta por cento) da altura da edificação (considerada do nível mais baixo do piso acabado interno do pavimento térreo até a face superior da laje de cobertura do último pavimento ou ponto mais alto do telhado) e, no mínimo, 5,00m (cinco metros) para a área UM4;

a1) em caso de desmembramento da área UM4, seguir critérios de afastamentos dos lotes 4,5,6 e 7 da área UM1.

2.5.4 - Taxa de ocupação

2.5.4.1 - Nas áreas UM1, UM2, UM3 e UM4:

50% da área do lote.

2.5.5 - Índice de aproveitamento do Terreno

2.5.5.1 - Nas áreas UM1e UM2 :

a) 2,40, para o lote 9 da área UM1;

b) 1,00, para os demais lotes da área UM1 e para as áreas UM2 e UM4.

2.5.5.2 - Nos lotes da área UM3:

2,40



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.5.6 - Número máximo de pavimentos

2.5.6.1 - Nos lotes das áreas UM1e UM2 :

a) 15 pavimentos + pavimento de cobertura, para o lote 9 da área UM1;

b) 2 pavimentos + pavimento de cobertura, para os demais lotes da área UM1 e para as áreas UM2 e UM4. Sendo que os pavimentos em subsolo não contam para efeito do número máximo de pavimentos.

2.5.6.2 - Nos lotes da área UM3:

12 pavimentos + 1 pilotis + 1 pavimento de cobertura.

2.5.7 - Taxa de permeabilidade

Nas áreas UM1, UM2 e UM3 e UM4:

20% da área do lote

2.5.8 - Número de vagas de veículos

a) hotel e hotel-residência:

1 vaga /4 unidades habitacionais.

b) loja ou sala comercial:



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

1 vaga/50m² de área privativa de loja ou sala comercial
(considerado o somatório das áreas privativas das unidades)

c) sede administrativa:

1 vaga/30m² de área privativa.

d) edificação residencial permanente:

d1) 1 vaga/unidade residencial com área privativa até 90m².

d2) 2 vagas/unidade residencial com área privativa acima de 90m².

e) vagas destinadas a visitantes:

e1) 1 vaga/5 unidades residenciais

e2) 1 vaga/10 unidades habitacionais de hotel e hotel-residência.

f) indústrias leves:

1 vaga / 50m² de edificações.

2.5.8.1 - Em sede administrativa, em edificação de uso exclusivo, não serão computadas as áreas correspondentes às partes que também não o seriam se a edificação fosse constituída de lojas e salas comerciais, tais como circulações horizontais e verticais, casas de máquinas de elevadores, reservatórios de água, etc.

2.5.8.2 - As vagas poderão ocupar locais cobertos ou descobertos

2.5.8.3 - As vagas correspondentes ao número mínimo exigido para as edificações não poderão ocupar o afastamento frontal mínimo obrigatório.

2.5.8.4 - As áreas destinadas a garagem não serão computadas no cálculo da ATC.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.5.8.5 - Para outros usos e atividades não constantes do item 2.5.8, a, b e c, o número mínimo de vagas de veículos atenderá ao quadro seguinte:

EDIFICAÇÕES	PROPORÇÃO	UNIDADE DE PROPORÇÃO
CINEMA, TEATRO, AUDITÓRIO, CASA DE ESPETÁCULOS	1 : 10	VAGA/ESPECTADOR
ESTÁDIOS E GINÁSIOS ESPORTIVOS	1 : 50	VAGA/M2 de área de construção dos locais destinados ao público
RESTAURANTE, BOATE, com área maior que 120m2	1 : 20	VAGA/M2 de área de construção dos locais destinados ao público
CLUBE SOCIAL E RECREATIVO (excluídos ginásios e estádios)	1 : 100	VAGA/M2 de área de construção dos locais destinados ao público
TEMPLO, LOCAL DE CULTO RELIGIOSO	1 : 100	VAGA/M2 de área de construção dos locais destinados ao público
SUPERMERCADO	1 : 40	VAGA/M2 de área de construção dos locais destinados ao público
ESTABELECIMENTO HOSPITALAR (hospital, ambulatório, clínica)	1/140	vaga/m2 de área de construção e não inferior a 25% dos leitos, quando houver internação
EDIFICAÇÃO PARA ENSINO DE PRIMEIRO E SEGUNDO GRAUS	1 : 1	vaga/sala p/ensino
		vaga/m2 de área de



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

EDIFICAÇÃO SUPERIOR	PARA	ENSINO	1 : 30	construção de sala p/ensino
------------------------	------	--------	--------	-----------------------------

2.5.9 - Aproveitamento do pavimento de cobertura

O pavimento de cobertura poderá ser aproveitado para a construção de unidade residenciais, quando permitidos, dependências das unidades residenciais situadas no pavimento imediatamente inferior; unidades comerciais e de prestação de serviços; dependências de unidades comerciais e de prestação de serviços situadas no pavimento imediatamente inferior, dependências condominiais e, quando permitido, dependências destinadas a serviços comuns de hotel e hotel-residência.

2.5.9.1 - O aproveitamento do pavimento de cobertura atenderá às seguintes condições:

- a) afastamento de 3m em relação ao plano mais proeminente das fachadas voltadas para os logradouros e áreas públicas;
- b) afastamento de 1,50m em relação aos planos mais proeminentes das demais fachadas;
- c) ocupação máxima de 50% da área do pavimento imediatamente inferior;
- d) a área coberta será computada no cálculo da ATC;
- e) a altura máxima será de 3,15m que poderá ser ultrapassada apenas pelos reservatórios de água potável e casas de máquinas, cuja altura atenderá às exigências técnicas relativas aos diversos elementos.

2.5.11 - Pavimentos em subsolo



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

Os pavimentos em subsolo quando destinados a estacionamentos e a usos não residenciais, poderão ocupar toda a área do terreno, respeitando:

- a) o afastamento frontal mínimo exigido para a edificações;
- b) a faixa de servidão de passagem de águas pluviais e esgotos, quando houver;
- c) a altura máxima de 5 m (cinco metros) das divisas contados à partir do nível médio do terreno natural no trecho edificado;
- d) a altura útil (livre, sem vigas, dutos, etc.) de cada pavimento de, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros);
- e) a taxa de permeabilidade.

2.5.12 – Áreas a Descontar

- a) áreas dos estacionamentos cobertos para veículos, quando de uso comum;
- b) áreas destinadas às circulações horizontais e verticais em comum, tais como caixas de escada e elevadores, etc;
- c) as áreas dos pavimentos em pilotis, quando de uso comum;
- d) áreas das instalações de interesse comum, tais como casas de máquinas de elevadores, reservatórios de água, elevatórias de água e esgotos, subestações de energia elétrica, depósitos e incineradores de lixo e as relativas à segurança e manutenção coletivas da edificação. Os pavimentos em subsolo poderão ocupar toda a área do terreno, respeitados o afastamento frontal mínimo exigido para as edificações, a altura máxima de 5,00m nas divisas, a taxa de permeabilidade, e a altura útil (livre, sem vigas e dutos) de cada pavimento será de 2.20m.



2.5.13 – Muros de Arrimo

Havendo a necessidade de muros de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 2,00m (dois metros), contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado, observando-se ainda:

- c) Não será permitida a execução de muros de arrimo junto ao muro, gradil ou alambrado de fechamento do loteamento, sendo obrigatório respeitar um afastamento deste de, no mínimo, 2,00m (dois metros).
- d) Para soluções com taludes, no caso de lotes que possuam canaletas de captação de águas pluviais que compõem o loteamento, estes deverão ser finalizados junto à canaleta, que não deverão ser aterrada ou alterada em sua forma original, ou que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais.

2.5.14 – Muros de Divisas

Será permitida a construção de muros de divisas laterais e de fundos com altura máxima de 2,00m (dois metros) contados da cota do terreno modificado no trecho onde o mesmo será edificado, podendo ser executado em alvenaria, gradil ou cerca - viva.

No limite de frente do imóvel com as vias públicas, só serão permitidas grades com altura máxima de 2,00m (dois metros) a partir do piso ou sobre muretas, estas com altura máxima de 80 cm (oitenta centímetros), sendo vedada a construção de muros de alvenaria. Deverão ser utilizados recursos de paisagismo, tais como arborização, cercas-vivas, etc., junto ao gradil, com o intuito de evitar a poluição visual de depósitos e estoques provisórios ao ar livre. De qualquer forma, esses estoques de material ou matéria-prima, ou de resíduos



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

aguardando transporte, devem ser previstos em locais não em frente às avenidas e de maneira a evitar uma visualização desagradável.

2.5.15 – Piscinas

Não será permitida a construção de piscinas nas faixas de afastamento onde houver servidões de passagem. As piscinas poderão ser construídas desde que sejam obedecidos os respectivos afastamentos frontais e, nas demais divisas, o afastamento mínimo de 1,00m (um metro).

2.6 - ZONA MULTIUSO - Z-M

2.6.1 - Parcelamento

Sem prejuízo da aplicação de todas as normas e obrigações relativas aos lotes originais, as quais serão aplicáveis aos novos lotes resultantes de união, desmembramento ou loteamento, devem ser observadas as seguintes restrições, específicas para composição e/ou parcelamento de lotes contíguos:

- a) frente mínima de um lote: 30,00 (trinta metros);
- b) área mínima de um lote: 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados)

2.6.2 - Usos

2.6.2.1 Quadras A, B, C, D e E

2.6.2.1.1 – Será permitido uso residencial em edificação unifamiliar, multifamiliar horizontal e vertical, sendo admitido o uso misto para as edificações multifamiliares verticais.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.6.2.1.2 – Será permitida a implantação de grupamentos de edificações multifamiliares horizontais e verticais. Nesse caso serão permitidas edificações, com até 2 pavimentos para lazer, esportes, recreação e sede social, como dependências.

2.6.2.1.3 – Serão permitidos os usos comercial, prestação de serviços e serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou não.

2.6.2.1.4 – Será permitida atividade hoteleira apenas e/ou hotel-residência em edificação de uso exclusivo ou não.

2.6.2.2. Quadras C, D e E

2.6.2.2.1 – Serão permitidas atividades industriais leves, bem como a construção de helipontos sobre as edificações existentes nessas quadras

2.6.2.3. Quadra E

2.6.2.3.1 – Será permitida a implantação de heliporto e de edificações destinadas a recreação, lazer e atividades desportivas.

2.6.2.3.2 – Será permitido heliporto desde que aprovado pelos órgãos competentes.

2.6.3 - Afastamentos mínimos

e) afastamento frontal :

a1) 5,00m (cinco metros) para edificação unifamiliar;

a2) 4,00m (quatro metros) para edificação ou grupamentos de edificações multifamiliares horizontais;

a3) 10,00m (dez metros) para edificação ou grupamentos de edificações multifamiliares verticais, hotel e hotel-residência.

a4) 10,00m (dez metros) para usos comercial, prestação de serviços e serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

não, indústrias leves e edificações destinadas a recreação, lazer e atividades desportivas.

f) afastamentos laterais e de fundos:

b1) 4,00m (quatro metros) para edificação unifamiliar, sendo que, para a edícula, o afastamento de fundos poderá ser de 2,00m (dois metros), devendo ser respeitados os afastamentos laterais de 4,00m (quatro metros);

b2) 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para edificação multifamiliar horizontal e edículas com um pavimento, constituindo dependências das edificações;

b3) 1/4 da altura total da edificação (considerada do nível térreo da edificação até a face superior da laje de cobertura do último pavimento) e, no mínimo, 4,00m (quatro metros) para edificação multifamiliar vertical, hotel e hotel-residência, edificação comercial, prestação de serviços e serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou não, indústrias leves, e edificações destinadas a recreação, lazer e atividades desportivas;

g) afastamentos entre edificações:

c1) Soma dos afastamentos laterais exigidos para edificação multifamiliar horizontal e vertical, hotel e hotel-residência, edificação comercial, prestação de serviços e serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou não e indústrias leves, edificações destinadas a recreação, lazer e atividades desportivas.

c2) 4,00m (quatro metros) para edificação unifamiliar entre a construção principal e a edícula.

2.6.3.1 - Todos os afastamentos mencionados nos itens acima serão contados a partir da alvenaria. Será permitida a projeção máxima de beiral ou marquise de 80 cm (oitenta centímetros) sobre os afastamentos; sacadas e pérgolas não deverão avançar sobre



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

qualquer afastamento; as marquises até 3,00m (três metros) de profundidade poderão avançar sobre o afastamento frontal para edificação multifamiliar vertical, hotel e hotel-residência, edificação comercial, prestação de serviços e serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou não, indústrias leves e edificações destinadas a recreação, lazer e atividades desportivas.

2.6.3.2 – As alturas consideradas para o cálculo dos afastamentos não incluem as caixas d'água, casa de máquinas, etc.

2.6.3.3 – Será permitida a construção de guaritas destinadas a cabines para segurança podendo ocupar o afastamento frontal mínimo, com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados), inclusive instalação sanitária, podendo desconsiderar as áreas de beirais e marquises de proteção para veículos e pedestres.

2.6.4 - Taxa de ocupação

Máximo 50% da área do lote, incluída a “faixa non aedificandi” paralela à linha de transmissão.

2.6.5 - Coeficiente de aproveitamento do terreno

- a) máximo 0,80, para edificação unifamiliar;
- b) máximo 2,40, para edificação multifamiliar horizontal e vertical, hotel e hotel-residência, edificação comercial, prestação de serviços e serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou não, indústrias leves e edificações destinadas a recreação, lazer e atividades desportivas



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.6.6 - Número máximo de pavimentos/altura máxima das edificações

d) para edificação unifamiliar:

3 pavimentos superpostos e altura máxima de 11,00m (onze metros) em relação ao nível natural do terreno, incluídos todos os elementos construtivos da edificação.

A figura I esclarece as condições fixadas no item acima.

b) para edificação multifamiliar horizontal:

9,00m (nove metros) de altura em relação ao nível natural do terreno, incluídos todos os elementos construtivos da edificação, sendo que, em nenhum ponto, a edificação poderá ter mais de 2 pavimentos superpostos.

c) para edificação multifamiliar vertical, hotel e hotel-residência, edificação comercial, prestação de serviços e serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou não e indústrias leves:

15 pavimentos + 1 pilotis + 1 pavimento de cobertura

d) para edículas que constituírem dependências de edificações:

1 pavimento, sendo que para edificação unifamiliar a altura máxima será de 4,30m (quatro metros e trinta centímetros), contados do nível mais baixo do piso acabado interno da edificação até o ponto mais alto do telhado, incluídos quaisquer elementos arquitetônicos.

e) edificações destinadas a recreação, lazer e atividades desportivas:

25,00m (vinte e cinco metros) de altura em relação ao nível natural do terreno, incluídos todos os elementos construtivos da edificação.

2.6.7 - Aproveitamento do pavimento de cobertura

O pavimento de cobertura, quando permitido, poderá ser aproveitado para a construção de unidades residenciais, dependências das unidades residenciais situadas no pavimento imediatamente inferior, dependências condominiais e, quando for o caso, dependências destinadas a serviços comuns de hotel e hotel-residência, de edificação comercial, prestação de serviços e serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou não e de indústrias leves, atendendo às seguintes condições:

- a) afastamento de 3,00m (três metros) em relação ao plano mais proeminente das fachadas voltadas para os logradouros públicos;
- e) afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação aos planos mais proeminentes das demais fachadas;
- c) ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior;
- d) a altura máxima (considerada do piso à face superior da laje de cobertura) será de 3,15m (três metros e quinze centímetros), que poderá ser ultrapassada apenas pelos reservatórios de água potável e casas de máquinas, cuja altura atenderá às exigências técnicas relativas aos diversos elementos.

2.6.8 - Taxa de permeabilidade

Mínimo 20% da área do lote, podendo computar-se as faixas de afastamento e "faixas non aedificandi".

2.6.9 - Número mínimo de vagas para veículos



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

- a) edificação unifamiliar: 2 vagas;
- b) edificação multifamiliar horizontal e vertical:
 - b1) 1 vaga/unidade residencial com área privativa até 90m²;
 - b2) 2 vagas/unidade residencial com área privativa acima de 90m².
- c) hotel e hotel-residência: 1 vaga /4 unidades habitacionais.
- d) vagas destinadas a visitantes:
 - d1) 1 vaga/5 unidades residenciais multifamiliares;
 - d2) 1 vaga/10 unidades habitacionais de hotel e hotel-residência.
- e) edificação comercial, prestação de serviços e serviços de uso coletivo e indústrias leves: 1 vaga /50m² de edificações
- f) para outros usos e atividades, consultar quadro no item 2.3.9.1.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.6.9.1 - QUADRO

EDIFICAÇÕES	PROPORÇÃO	UNIDADE DE PROPORÇÃO
CINEMA, TEATRO, AUDITÓRIO, CASA DE ESPETÁCULOS	1 : 10	VAGA / ESPECTADOR
ESTÁDIOS E GINÁSIOS ESPORTIVOS	1 : 50	VAGA / M ² de área de construção dos locais destinados ao público
RESTAURANTE, BOATE, com área maior que 120 m ²	1 : 20	VAGA / M ² de área de construção dos locais destinados ao público
CLUBE SOCIAL E RECREATIVO (excluídos ginásios e estádios)	1 : 100	VAGA / M ² de área de construção dos locais destinados ao público
SUPERMERCAD O	1 : 40	VAGA / M ² de área de construção dos locais destinados ao público
ESTABELECIMENTO HOSPITALAR (hospital, ambulatório, clínica)	1 : 140	VAGA / M ² de área de construção e não inferior a 25% dos leitos, quando houver internação
EDIFICAÇÃO PARA ENSINO DE PRIMEIRO E SEGUNDO GRAUS	1 : 1	VAGA / SALA PARA ENSINO
EDIFICAÇÃO PARA ENSINO SUPERIOR	1 : 30	M ² VAGA / de área de construção de sala para ensino

2.6.9.2 - As vagas poderão ocupar locais cobertos ou descobertos.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.6.9.3 - As vagas correspondentes ao número mínimo exigido não poderão ocupar o afastamento frontal mínimo exigido para as edificações.

2.6.9.4 – As vagas definidas por metro quadrado serão consideradas com relação à área útil da edificação, ou seja, a área líquida decorrente da aplicação dos coeficientes de aproveitamento.

2.6.10 - Edículas e guaritas

2.6.10.1 – Para edificação unifamiliar

A área de construção da edícula não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área construção principal.

2.6.10.2 – Para edificação multifamiliar horizontal e vertical, hotel e hotel-residência, edificação comercial, prestação de serviços e serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou não, indústrias leves, edificações destinadas a recreação, lazer e atividades desportivas

a) Será permitida a construção de edículas, com um pavimento, destinadas a compartimentos de apoio às edificações (churrasqueiras, saunas, vestiários, sanitários, etc), atendendo aos afastamentos mínimos exigidos para as edificações conforme o item 2.3.3.

b) Será permitida a construção de guaritas destinadas a cabines para segurança, podendo ocupar o afastamento frontal mínimo, com área máxima de 10,00m² (dez metros quadrados) inclusive instalação sanitária (WC).

2.6.11 - Pavimentos em subsolo

Os pavimentos em subsolo em edificação multifamiliar vertical, hotel e hotel-residência, quando destinados a estacionamentos e a usos não residenciais, poderão ocupar toda a área do terreno, respeitando:



a) o afastamento frontal mínimo exigido para as edificações;

a1) No caso de edificação para o uso comercial, prestação de serviços, serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou não, indústrias leves e edificações destinadas a recreação, lazer e atividades desportivas é permitido o afastamento frontal mínimo para o subsolo de 5,00m (cinco metros).

b) a faixa de servidão de passagem de águas pluviais e esgotos, quando houver;

c) a altura máxima nas divisas de 5,00m (cinco metros) contados a partir do nível médio no terreno natural no trecho edificado;

d) a taxa de permeabilidade;

e) a altura útil (livre, sem vigas, dutos, etc) de cada pavimento de, no mínimo, 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

2.6.12 - Vias internas descobertas para acesso de pedestres e veículos

Deverão ser determinados na planta de cada imóvel os locais de acesso às vias públicas para o fim de não perturbar o fluxo dos veículos.

As vias internas deverão ter caixa de rolamento para veículos com largura mínima de 5,00m (cinco metros) e passeios para pedestres dispostos de cada lado da caixa de rolamento, em toda a sua extensão, com a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

As vias internas sem conexão direta com o mesmo logradouro ou com outro logradouro deverão terminar em viradouro. Quando o viradouro tiver a forma circular, o raio mínimo da caixa de rolamento



deverá ser 6,00m (seis metros). Poderão ser adotados outros tipos de terminação com dimensões que permitam o fácil retorno dos veículos. Todo o perímetro dos viradouros deverá ser contornado por passeios para pedestres.

A concordância dos meio-fios da caixa de rolamento da via interna com os meios-fios do logradouro deverá ser feita por curva de raio mínimo de 5,00m (cinco metros).

Para terrenos com área menor ou igual a 2.000m², será permitido um acesso com largura máxima de 7m (sete metros) ou dois acessos com largura máxima de 4,50m (quatro metro e cinquenta centímetros) cada.

No caso de terrenos com áreas superiores a 2.000m² poderá existir um acesso com largura máxima de 7,00m (sete metros) para cada 2.000m² de área ou fração.

2.6.13 - Área Mínima de Unidades

A área privativa mínima das unidades deverá ser de:

- a) 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) para edificação unifamiliar (construção principal + edícula);
- b) 50m² (cinquenta metros quadrados) para as edificações multifamiliares horizontais;
- c) 50m² (cinquenta metros quadrados) para as unidades residenciais de edificação multifamiliar vertical;
- d) 20m² (vinte metros quadrados) para as unidades habitacionais de hotel e edificação comercial, prestação de serviços e serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou não.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

e) 35m² (trinta e cinco metros quadrados) para as unidades habitacionais de hotel-residência.

f) 100 m² para as unidades de indústrias leves.

2.6.14 – Áreas a descontar

Nas edificações de uso unifamiliar, multifamiliar horizontal e vertical, hotel e hotel-residência edificação para o uso comercial, prestação de serviços, serviços de uso coletivo em edificação comercial de uso exclusivo ou não, indústrias leves e edificações destinadas a recreação, lazer e atividades desportivas, dependentes de acesso e circulação interna em comum, estão excluídas da área máxima de construção permitida pelo coeficiente de aproveitamento:

- a) áreas dos estacionamentos cobertos para veículos, quando de uso comum;
- b) áreas destinadas às circulações horizontais e verticais em comum, tais como caixas de escada e elevadores, etc.;
- c) as áreas dos pavimentos em pilotis, quando de uso comum;
- d) áreas das instalações de interesse comum, tais como casas de máquinas de elevadores, reservatórios de água, elevatórias de água e esgotos, subestações de energia elétrica, depósitos e incineradores de lixo e as relativas à segurança e manutenção coletivas da edificação;

2.6.15 – Muros de Arrimo

Havendo necessidade da construção de muros de arrimo, estes só poderão ser erguidos até a altura máxima de 3,00m (três metros),



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

para terrenos em declive, e 2,00m (dois metros), para terrenos em alicive, contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado, observando-se ainda:

Não será permitida a execução de muros de arrimo junto ao muro, gradil ou alambrado de fechamento do loteamento, sendo obrigatório respeitar um afastamento deste de, no mínimo, 2,00m (dois metros). Para soluções com taludes, no caso de lotes que possuam canaletas de captação de águas pluviais que compõem o loteamento, estes deverão ser finalizados junto à canaleta, que não poderá ser aterrada ou alterada em sua forma original, o que venha a impedir ou prejudicar o escoamento das águas pluviais.

2.6.16- Muros de Divisas

2.6.16.1 - Será permitida a construção de muros de divisas laterais e de fundos com altura máxima de 2,00m (dois metros) contados da cota do terreno modificado no trecho onde o mesmo será edificado, podendo ser executado em alvenaria, gradil ou cerca-viva.

2.6.16.2 - No limite de frente do imóvel com as vias públicas, só serão permitidas grades com altura máxima de 2,00m (dois metros) a partir do piso ou sobre muretas, estas com altura máxima de 80cm (oitenta centímetros), sendo vedada a construção de muros de alvenaria.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.6.17 Piscinas

Não será permitida a construção de piscinas nas faixas de afastamento onde houver servidões de passagem. As piscinas poderão ser construídas desde que seja obedecido o afastamento frontal mínimo de 5,00m (cinco metros) e, nas demais divisas, o afastamento mínimo de 1,00m (um metro).

2.7 - NA ZEP

2.7.1 - Parcelamento

Não será permitido parcelamento na ZEP.

2.7.2 - Uso

São permitidas atividades de caráter científico, manejo e controle ambiental, educativas, de recreação e de lazer.

2.7.2.1 - AVP vizinha ao lote C1

Não serão permitidas atividades incompatíveis na área em comento que acarretem prejuízo à permeabilidade do solo.

2.7.2.2 - AV1-3

Serão permitidas atividades complementares ao uso do clube social e recreativo do lote 1 da área UM1.

2.7.2.3 – AVE III

No caso de implantação de clube social recreativo no lote 1 da quadra A da área UM4, ou algum outro uso que demande, serão permitidas atividades complementares ao uso do clube.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

2.7.3 - Afastamentos mínimos

2.7.3.1 - As construções de apoio respeitarão afastamentos mínimos de 30,00m tanto das testadas como das divisas.

2.7.3.2 - Em AV2 as edificações respeitarão a faixa de 30,00m de proteção da Lagoa dos Ingleses.

2.7.4 - Número máximo de pavimentos

2.7.4.1 - As edificações terão um pavimento, com altura máxima de 6,00m (seis metros), exceto as torres de vigilância e supervisão que poderão ter até 12,00m de altura.

2.8 - DISPOSIÇÕES GERAIS

2.8.1 - Não será permitida, mesmo em caráter privado, ou seja, sem finalidade comercial, a criação de animais em quantidade ou espécie que possam interferir na tranquilidade ou nas condições sanitárias da vizinhança.

2.8.2 – O pouso ou decolagem de helicópteros somente é permitido em local previamente determinado.

2.8.3 – As edificações deverão manter disponíveis as áreas de servidão gratuita para passagem de águas pluviais e esgotos, tubulações elétricas e telefônicas, junto às suas divisas laterais, tornando possível ao vizinho a montante ou à Associação ou às demais



associações civis constituídas para organização e disciplina das diversas áreas que compõem o loteamento, fazer uso das mesmas. O material e mão-de-obra serão custeados e mantidos pelo beneficiário do escoamento, cabendo ao adquirente do lote apenas a cessão da faixa de passagem. O escoamento das águas pluviais e do esgoto abaixo do nível da rua são de responsabilidade do adquirente do lote e responsável técnico da obra, devendo ser observado o nível das redes existentes. Deverá ser calculada a vazão de escoamento de águas pluviais até a rede pública prevendo o esgotamento da piscina. Deverão ser previstas caixas de inspeção para canalização de esgoto e águas pluviais no próprio lote e no lote do vizinho.

- 2.8.4 –** Não será permitida a construção de poços artesianos dentro dos limites dos lotes e/ou fora deles.
- 2.8.5 –** Na faixa de afastamento frontal somente poderá ser colocada a “caixa de utilidades” com o medidor de força, cavalete de água, entrada de telefone e filtros de água, com comprimento máximo de 1,65m (um metro e sessenta e cinco centímetros), altura máxima de 1,65m (um metro e sessenta e cinco centímetros) e largura máxima de 60cm (sessenta centímetros), não sendo permitida a execução de abrigo de gás nesta faixa.
- 2.8.6 –** As faixas de passeio público deverão permanecer totalmente desobstruídas.
- 2.8.7 –** Todos os muros de fechamento deverão ser revestidos e pintados externamente.
- 2.8.8 –** No trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações, filtros de água, instalações elétricas em geral, ligações



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

de energia, telefone, interfone ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas.

2.8.9 – Nos casos de terrenos em auge ou declive, a estrutura da edificação entre o piso do pavimento em nível inferior e o terreno natural deverá ser fechada com muro de arrimo ou taludes.

2.8.10 - Serão admitidos remembramentos e desmembramentos bem como arruamento e o loteamento dos lotes existentes desde que respeitadas as diretrizes dos itens 2.2.1, 2.3.1, 2.4.1, 2.5.1 e 2.6.1 acima.

2.9 - GLOSSÁRIO

- **Afastamento (frontal, lateral, de fundos e entre edificações):** distância mínima a ser observada entre as divisas do lote e a projeção mais saliente das edificações, edículas, garagens, ou quaisquer elementos edilícios e entre edificações situadas no mesmo lote.
- **Área de construção:** é a área bruta de um pavimento ou de uma edificação envolvendo todos seus elementos.
- **Área privativa:** é a área da unidade residencial ou comercial que situa-se da porta de acesso da unidade para dentro, incluindo paredes.
- **Área ou faixa “non aedificandi”-** área onde não é permitido construir ou edificar.
- **Arruamento:** abertura de logradouro público sobre o terreno ou lote.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

- **ATC - Área Total de Construção:** é a soma das áreas brutas dos pavimentos de todas as edificações no lote ressalvadas as exceções previstas nesta norma.
- **Caixa de rolamento:** parte do logradouro ou via interior destinada a circulação de veículos.
- **Desmembramento:** subdivisão de lote ou terreno existente sem abertura de novo logradouro.
- **Edificação de uso comercial misto** - aquela destinada às atividades de comércio, prestação de serviços, residencial permanente e transitório (hotel e hotel-residência) quando exercidas em conjunto na mesma edificação.
- **Edícula:** edificação complementar separada do corpo da edificação principal no lote.
- **Grupamento:** conjunto de duas ou mais edificações residenciais, comerciais ou de uso comercial misto em um mesmo lote.
- **Índice de aproveitamento do terreno:** coeficiente que deverá ser multiplicado pela área do terreno para encontrar-se a Área Total de Construção (ATC) permitida.
- **Lote:** Parcela autônoma de terreno resultante de loteamento, desmembramento ou remembramento cuja testada é adjacente ao logradouro público.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE NOVA LIMA

- **Loteamento:** Divisão de uma área de terreno em duas ou mais porções autônomas envolvendo, obrigatoriamente, a abertura de logradouro(s) públicos sobre o qual terão testada as referidas porções, denominadas lotes.
- **Passeio:** faixa em geral sobrelevada, pavimentada ou não, constituindo a parte do logradouro ou da via interior destinada ao trânsito de pedestres.
- **Taxa de ocupação:** percentual máximo permitido de ocupação do lote pela projeção horizontal da edificação excluindo-se os balanços da cobertura, desde que não ultrapassem 10% da área de ocupação.
- **Taxa de permeabilidade:** define o percentual do lote que deverá ser deixado sem pavimentação ou construções para garantir a permeabilidade. As áreas que garantem a permeabilidade devem ser tratadas paisagisticamente localizando-se, preferencialmente junto aos limites dos lotes.
- **Testada mínima:** Dimensão mínima permitida para a testada do lote na sua divisa de frente para o logradouro.
- **Unidade habitacional:** unidade de hotel ou unidade autônoma ou não de hotel-residência, destinada ao uso residencial transitório.
- **Unidade residencial:** unidade autônoma destinada ao uso residencial permanente.