

**ANEXO I**  
**REGULAMENTO DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO DO COSTA LAGUNA -**  
**ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR U7**

**1. DEFINIÇÕES E PROPÓSITOS**

- 1.1 As regras e disposições limitativas do uso e ocupação do solo previstas neste Regulamento são complementares às legislações federal, estadual e municipal relativas ao assunto e obrigam a todos os Associados da Associação de Moradores do Costa Laguna Propriedades (Residencial dos Rios).
- 1.2 O loteamento RESIDENCIAL DOS RIOS, neste instrumento denominado simplesmente LOTEAMENTO, constitui um parcelamento de solo urbano, matriculado no Registro de Imóveis de Nova Lima, com características especiais de localização e urbanização, situado às margens da Lagoa dos Ingleses, no Município de Nova Lima, Minas Gerais.
- 1.3 A Zona Residencial Unifamiliar do LOTEAMENTO compreende lotes de terreno destinados exclusivamente a fins residenciais unifamiliares, adquiridos pelos Associados, doravante denominados conjuntamente LOTES e, individualmente, LOTE, áreas verdes *non aedificandi*.

**2 RESTRIÇÕES À OCUPAÇÃO E AO USO DO SOLO**

- 2.1 Para fins do disposto no presente Regulamento, os termos e expressões adiante relacionados terão o significado abaixo identificado:
- Afastamento (frontal, lateral, de fundos e entre edificações): menor distância a ser observada entre as divisas do LOTE e as edificações, edículas, garagens, ou quaisquer elementos edílios e entre edificações situadas no mesmo LOTE;
  - Alinhamento: linha divisória entre as glebas ou LOTES de propriedade particular ou pública e o logradouro público;
  - Área de construção: área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas e pavimentadas da edificação;
  - Área de projeção: área da superfície correspondente à projeção horizontal da edificação no plano do perfil modificado do terreno;

- Área máxima de construção: resultado da multiplicação do coeficiente de aproveitamento pela área do terreno;
- Área ou faixa non aedificandi: área onde não é permitido construir ou edificar;
- Área permeável: área desprovida de qualquer tipo de construção, projeção horizontal e/ou pavimentação
- ATC – Área Total de Construção: somatória das áreas construídas dos diversos pavimentos de toda a edificação no lote;
- Atividade edilícia: elenco de atividades ligadas ao projeto e execução de obras e edificações;
- Balanço: qualquer elemento construtivo cuja projeção horizontal situa-se fora do perímetro determinado pelos elementos estruturais ou de vedação de um pavimento;
- Calçada ou passeio: faixa, em geral sobrelevada, pavimentada ou não, constituindo a parte do logradouro público destinada exclusivamente ao trânsito de pedestres;
- Caixa de rolamento: parte da via pública de circulação destinada ao trânsito de veículos;
- Coeficiente de Aproveitamento do Terreno: coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, determina a área máxima de construção permitida ou a relação entre a área total de construção e a área do terreno;
- Desmembramento: espécie de parcelamento caracterizado pela divisão da gleba em LOTES, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias e logradouros públicos, modificação ou ampliação dos existentes
- Edícula: edificação acessória separada do corpo da edificação principal do LOTE;
- Fundo do lote: divisa oposta à frente do LOTE;
- Gleba: área da superfície do solo que não foi objeto de loteamento ou desmembramento;
- Guarita: compartimento destinado ao uso da vigilância da edificação

- Levantamento topográfico: situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade;
- Logradouro público: toda área da superfície do solo, de propriedade municipal, destinada ao uso público, oficialmente reconhecida e identificada por uma denominação;
- Lotes de esquina: LOTES que têm testadas voltadas para duas ou mais vias públicas de circulação que se cruzam, pelas quais pode-se ter acesso ao lote, sendo considerado para estas testadas o afastamento **frontal** mínimo exigido;
- Lotes de extremo de quadra: LOTES que têm uma das laterais voltada para área verde, sendo considerada para esta lateral o afastamento **lateral** mínimo exigido;
- Movimento de terra: modificação do perfil original do terreno que implicar em alteração topográfica superior a 1,00m (um metro) de desnível, a 1.000m<sup>3</sup> (mil metros cúbicos) de volume, ou em terrenos pantanosos ou alagadiços;
- Muro de arrimo: muro destinado a suportar desnível de terreno;
- Parcelamento: divisão de uma área da superfície do solo em parcelas autônomas mediante loteamento ou desmembramento;
- Pavimento: conjunto das áreas cobertas e descobertas de uma edificação situadas entre um piso e o teto imediatamente superior, admitindo-se que o piso de um pavimento possa se desenvolver em dois ou mais planos desde que a diferença entre as cotas de níveis extremas desses planos não seja maior que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). O mesmo que andas;
- Pavimento térreo: pavimento que contém o acesso principal á edificação;
- Remembramento: reagrupamento de LOTES, ou partes destes, para a constituição de novos LOTES.
- Servidão de passagem: faixas onde serão executadas redes de esgoto sanitário e/ou águas pluviais;
- Subsolo: pavimento em nível inferior cuja laje de cobertura não ultrapasse o nível do ponto médio do alinhamento;

- Taxa de ocupação: fator que, multiplicado pela área do terreno, determina a área máxima da projeção horizontal da edificação. É a relação entre a área de projeção da edificação e a área do terreno a edificar;
  - Taxa de permeabilidade: 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 ou frente do lote: alinhamento correspondente à via pública de circulação;
  - Testada mínima: dimensão mínima permitida para a testada do LOTE no seu alinhamento;
  - Uso residencial unifamiliar: aquele entendido como uma única unidade residencial em um lote ou em um conjunto de lotes;
  - Via pública de circulação: logradouro destinado à circulação de veículos ou de veículos e pedestres;
- 2.2 Em cada LOTE será permitida a construção de apenas uma residência e respectiva edícula, que se destinarão exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.
- 2.3 Não será permitida, nas Áreas Unifamiliares do LOTEAMENTO, a criação de animais em quantidade ou espécie que possam interferir na tranquilidade ou nas condições sanitárias da vizinhança
- 2.4 Não será permitido o pouso ou decolagem de helicópteros nas Áreas unifamiliares da Zona Residencial Unifamiliar do LOTEAMENTO.
- 2.5 Qualquer construção, modificação ou acréscimo de edificações, bem como desmembramento ou o remembramento de LOTES, deverá ter seu projeto acompanhado das considerações necessárias ao perfeito entendimento do mesmo, previamente aprovado pela ASSOCIAÇÃO DO COSTA LAGUNA PROPRIEDADES (RESIDENCIAL DOS RIOS) ou por quem esta indicar, que verificará sua obediência ao presente Regulamento. Após obtida a aprovação da ASSOCIAÇÃO ou de quem esta indicar, cada projeto deverá ainda, ser submetido pelo interessado à aprovação da Prefeitura Municipal de Nova Lima.
- 2.6 Para a aprovação de qualquer projeto, deverão ser seguidas as normas constantes deste Regulamento

- 2.7 Aprovado o projeto, a ASSOCIAÇÃO, manterá uma cópia em seus arquivos e devolverá as demais ao interessado, certificando a respectiva aprovação.
- 2.8 Não serão permitidas edificações pré-fabricadas, quaisquer que sejam os materiais empregados
- 2.9 Será permitido unir ou recompor dois ou mais LOTES contíguos, de modo a formar um ou mais LOTES, sendo certo, contudo, que no LOTE assim resultante só será permitida a construção de uma única habitação e sua respectiva edícula.
- 2.9.1 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 525,00m<sup>2</sup> (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).
- 2.10 As edificações nos lotes das Áreas Residenciais 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 de montante, às concessionárias dos serviços, à ASSOCIAÇÃO ou às demais associações civis associadas 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. Deverá ser feita caixa de inspeção no próprio LOTE e no LOTE do vizinho.
- 2.11 Não será permitida a construção de poços artesianos dos limites dos LOTES e/ou fora deles;

2.12 A construção principal de cada LOTE obedecerá aos seguintes afastamentos de divisas mínimos obrigatórios:

- a) Afastamento frontal: 5,00m (cinco metros);
- b) Afastamento laterais: 2,00m (dois metros);
- c) Afastamento de fundos: 3,00m (três metros);
- d) Nos casos de LOTES que incluam servidão de passagem, basta que sejam respeitados o afastamento exigido na alínea “b”;
- e) Todos os afastamentos mencionados nas alíneas “a”, “b”, “c” e “d” acima serão contados a partir da alvenaria. Será permitida a projeção máxima de beiral ou marquise de 80cm (oitenta centímetros) sobre qualquer afastamento. As projeções de sacadas, pérgolas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer afastamento;
- f) Nos casos de LOTES de esquina ou de extremo de quadra, o raio de concordância entre os afastamentos frontal e lateral será igual a:

$$R = \frac{(A1+A2)}{2}$$

onde R é o raio do alinhamento do lote, A1 é o afastamento frontal e A2 é o afastamento lateral.

2.13 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. A faixa de passeio público de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) deverá permanecer totalmente desobstruída, não podendo ter o perfil natural alterado, devendo ficar livre de rampas ou degraus. Os passeios deverão ser executados conforme projeto padrão anexo, podendo este padrão ser alterado pela Diretoria da ASSOCIAÇÃO.

2.14 A taxa de ocupação, incluindo a construção principal e a edícula, não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área total de cada LOTE.

2.15 A soma das áreas de construção da edificação principal e da edícula não poderá ser inferior a 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

2.16 A edícula terá sempre sua construção térrea não podendo ultrapassar a altura de 3,00m (três metros), caso seja colada na divisa, contados a partir do nível mais baixo do piso acabado interno da edificação até o ponto mais alto do telhado, incluídos quaisquer elementos arquitetônicos e poderá ser construída na faixa de afastamento dos fundos, respeitando-se os afastamentos laterais.

- 2.16.1 A área de construção da edícula não poderá ser superior a 36,00m<sup>2</sup> (trinta e seis metros quadrados), caso esteja colada na divisa.
- 2.16.2 A construção da edícula não poderá apoiar-se no muro de fechamento do loteamento.
- 2.16.3 Nos casos de LOTES que tenham 2(duas) testadas opostas, só será permitida a construção de uma única habitação, não sendo permitida a construção de edícula, executados os LOTES anteriormente lembrados.
- 2.16.4 Quando a divisa dos fundos confrontar com a ÁREA VERDE, e LIMITE do loteamento, a edícula deverá observar afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) 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 (dois metros) desta divisa.
- 2.17 Nenhuma habitação poderá ter mais que 3 (três) pavimentos superpostos e sua altura máxima será de 11,00m (onze metros) em relação ao nível natural do terreno, incluídos todos os elementos construtivos da edificação, observando-se ainda:
- 2.17.1 Nos casos de LOTES 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.
- 2.18 O coeficiente de aproveitamento do terreno deverá ser de **1,0 (um)**.
- 2.19 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:
- 2.19.1 No caso de LOTES em declive, com fundo para a lagoa, poderá ser construído muro de arrimo com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e o mesmo deverá distar no mínimo 1,00m (um metro) do muro de fechamento.
- 2.20 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):
- 2.20.1 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.”

2.20.2 Todos os muros de fechamento e fundos de edícula deverão ser revestidos e pintados externamente.

2.21 Todos os LOTES vagos deverão permanecer sem fechamento, não sendo permitida a construção de muros nas divisas antes da obtenção do alvará de licença para construção expedido pela Prefeitura e antes do início de qualquer construção.

2.22 Os LOTES confrontantes com o muro de fechamento da Área Unifamiliar respectiva terão tal muro executado pelo loteador, inclusive dentro do próprio LOTE, sem direito a qualquer indenização ou outra compensação de qualquer natureza. Nestes fechamentos não será permitida a abertura de portões ou acessos, a qualquer título, pelo fundo ou lateral do LOTE. Incumbe aos respectivos adquirentes dos LOTES a manutenção do fechamento, observando-se ainda:

2.22.1 Nos trechos onde o fechamento ocorrer sobre áreas públicas, a manutenção do fechamento caberá à esta associação.

2.22.2 Os Associados não poderão mudar as características do fechamento, sendo que, quando se tratar de muro poderão alterar a cor da face voltada para o próprio LOTE.

2.23 No trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações, filtros de água, instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, interfone ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas.

2.24 As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Contudo, após a obtenção de alvará de construção poderá ser edificado barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de vigia da obra, o qual deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro de 120 (cento e vinte) dias da data de expedição do referido alvará. É obrigatória a construção de sanitário no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto.

2.24.1 Caso o Associado deixe de cumprir a norma desta cláusula, poderá a ASSOCIAÇÃO tomar as providências cabíveis visando à demolição do barracão provisório, remoção de entulhos, reimplantação de forração vegetal, estabilização de taludes e quaisquer outras necessárias para a recomposição da



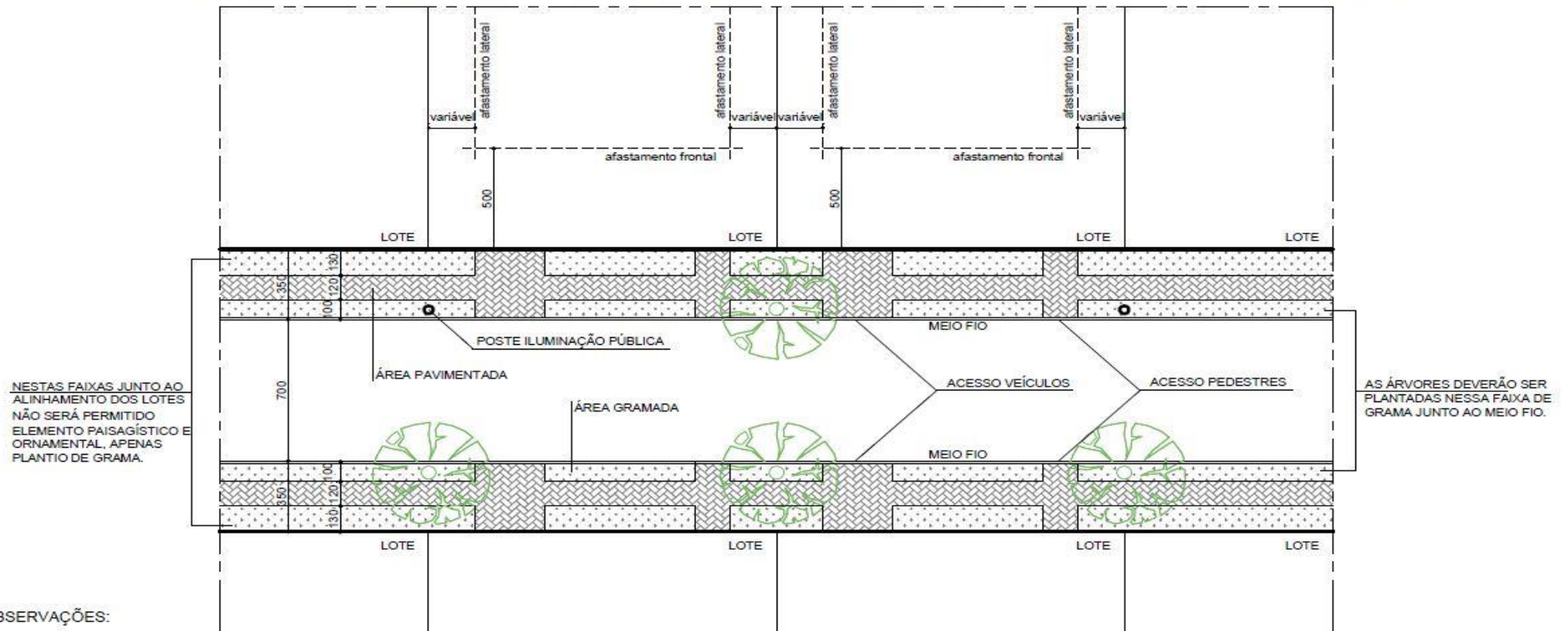
área afetada, tudo às expensas do Associado do LOTE e sem que caiba qualquer indenização, a este ou a terceiros.

- 2.25 A taxa de permeabilidade dos LOTES deverá ser de, no mínimo, 20% (vinte por cento), devendo ser observado ainda o estabelecido na legislação municipal pertinente, podendo, para este efeito, computar-se as faixas de afastamento e faixas *non aedificandi* previstas neste Regulamento.
- 2.26 Deverão ser previstas, no mínimo, 2(duas) vagas para a guarda de veículos, por edificação unifamiliar, observando-se ainda:
- 2.26.1 As vagas poderão ocupar locais cobertos ou descobertos.
- 2.26.2 As vagas correspondentes ao número mínimo exigido não poderão ocupar o afastamento frontal mínimo exigido para edificações.
- 2.26.3 As áreas cobertas destinadas à garagem serão computadas no cálculo da ATC.
- 2.27 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).
- 2.28 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).
- 2.29 O Associado que descumprir qualquer disposição deste Regulamento estará sujeito às penalidades previstas na Cláusula VIII do Regimento Interno do Costa Laguna.

\*\*\*\*\*

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO COSTA LAGUNA PROPRIEDADES  
(RESIDENCIAL DOS RIOS)

ANEXO I-A: PADRONIZAÇÃO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO DO PASSEIO PÚBLICO (TODAS AS VIAS, COM EXCEÇÃO DA ALAMEDA DOS RIOS)



OBSERVAÇÕES:

- A ÁREA PAVIMENTADA DEVERÁ SER DE MATERIAL ANTIADERENTE;
- NÃO É PERMITIDO O DESENVOLVIMENTO DE RAMPAS PARA VEÍCULOS, DEGRAUS OU OUTRAS SALIÊNCIAS QUE IMPEÇAM O TRÁFEGO DE PEDESTRES NA ÁREA DO PASSEIO;
- NÃO É PERMITIDO ALTERAR O PERFIL NATURAL DO PASSEIO;
- NÃO É PERMITIDA A RETIRADA DE ÁRVORES DO PASSEIO SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DO ÓRGÃO MUNICIPAL COMPETENTE;
- ATENÇÃO ESPECIAL PARA NÃO DANIFICAR AS REDES DE CONCESSIONÁRIAS DE ÁGUA, LUZ, TELEFONE, TV, GÁS...
- O PASSEIO DEVE ESTAR EM CONFORMIDADE COM AS EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL PERTINENTE.

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO  
COSTA LAGUNA PROPRIEDADES  
(RESIDENCIAL DOS RIOS)

ANEXO I-B: PADRONIZAÇÃO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO  
DO PASSEIO PÚBLICO (ALAMEDA DOS RIOS)

OBSERVAÇÕES:

- A ÁREA PAVIMENTADA DEVERÁ SER DE MATERIAL ANTIADERENTE;
- NÃO É PERMITIDO O DESENVOLVIMENTO DE RAMPAS PARA VEÍCULOS, DEGRAUS OU OUTRAS SALIÊNCIAS QUE IMPEÇAM O TRÁFEGO DE PEDESTRES NA ÁREA DO PASSEIO;
- NÃO É PERMITIDO ALTERAR O PERFIL NATURAL DO PASSEIO;
- NÃO É PERMITIDA A RETIRADA DE ÁRVORES DO PASSEIO SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DO ÓRGÃO MUNICIPAL COMPETENTE;
- ATENÇÃO ESPECIAL PARA NÃO DANIFICAR AS REDES DE CONCESSIONÁRIAS DE ÁGUA, LUZ, TELEFONE, TV, GÁS...
- O PASSEIO DEVE ESTAR EM CONFORMIDADE COM AS EXIGÊNCIAS DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL PERTINENTE.

NESTAS FAIXAS JUNTO AO  
ALINHAMENTOS DOS LOTES  
NÃO SERÁ PERMITIDO  
ELEMENTO PAISAGÍSTICO E  
ORNAMENTAL, APENAS  
PLANTIO DE GRAMA.

