

ANEXO 1.5.1 (1/3)																							
REGIME URBANÍSTICO																							
I.A.: ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (o IA considera o subtelhado) T.O.: TAXA DE OCUPAÇÃO T.P. TAXA DE PERMEABILIDADE T.V. TAXA DE VEGETAÇÃO						TESTADA	até 12m					>12,01m					>18,01m						
						PAVIMENTOS	2 (+1 SUB TELHADO)*					4 (+1 SUB TELHADO)					5 (+2 SUB TELHADO)						
						ALTURA	10m					19m					25m						
							RECUOS																
USO DO SOLO		I.A.	T.O.	T.P.	T.V.	FRENTE	LATERAL		FUNDOS			FRENTE	LATERAL		FUNDOS			FRENTE	LATERAL		FUNDOS		
							TÉRREO	2º PAV	PROFUNDIDADE LOTE				TÉRREO	2º-4º PAV	PROFUNDIDADE LOTE				TÉRREO	2º-5º PAV	PROFUNDIDADE LOTE		
									<30m	30-40m	>40m				<30m	30-40m	>40m				<40m	>40m	
MC 1	MISTO CENTRAL	2,3	60,00%	15,00%	5,00%	4,0	0,0 + 0,0	1,5 + 3,0	4,0	6,0	8,0	4,0	0,0 + 3,0	3,0 + 3,0	4,0	6,0	8,0	4,0	0,0 + 3,0	3,0 + 3,0	6,0	8,0	
MC 2	MISTO CENTRAL	1,7	60,00%	15,00%	5,00%	4,0	0,0 + 0,0	1,5 + 3,0	4,0	6,0	8,0	4,0	0,0 + 3,0	3,0 + 3,0	4,0	6,0	8,0	4,0	0,0 + 3,0	3,0 + 3,0	6,0	8,0	
ML 1	MISTO LOCAL	1,7	50,00%	15,00%	5,00%	4,0	0,0 + 0,0	1,5 + 3,0	4,0			4,0	0,0 + 3,0	3,0 + 3,0	4,0			4,0	0,0 + 3,0	3,0 + 3,0	6,0	8,0	
PR1	PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1	1,4	40,00%	30,00%	10,00%	4,0	0,0 + 3,0	1,5 + 3,0	4,0			4,0	3,0 + 3,0		4,0			4,0	3,0 + 3,0		6,0	8,0	
EC1	ENTRETENIMENTO E COMÉRCIO 1	1,5	50,00%	20,00%	10,00%	6,0	3,0+3,0		4,0			6,0	3,0+3,0		4,0			-					
EC2	ENTRETENIMENTO E COMÉRCIO 2	1,0	40,00%	30,00%	15,00%	10,0	25% da testada		6,0			10,0	25% da testada		6,0			-					
						PAVIMENTOS	2 (+1 SUB TELHADO)*					3 (+1 SUB TELHADO)											
						ALTURA	10m					13m											
ML 2	MISTO LOCAL 2	1,2	35,00%	30,00%	10,00%	6,0	0,0 + 3,0	1,5 + 3,0	6,0			6,0	4,0+4,0		6,0			-					
						PAVIMENTOS	2 (+1 SUB TELHADO)*					2 (+1 SUB TELHADO)*											
						ALTURA	10m					10m											
MCE	MISTO CENTRAL ESPECIAL	1,5	50,00%	15,00%	5,00%	6,0	0,0+ 3,0	1,5+3,0	4,0			6,0	3,0 + 2,0		4,0			-					
ML 3	MISTO LOCAL 3	1,5	50,00%	20,00%	5,00%	4,0	0,0+ 3,0	1,5+3,0	4,0			4,0	0,0 + 3,0		4,0			-					
PR2	PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 2	1,0	35,00%	30,00%	10,00%	6,0	0,0+ 3,0	1,5+3,0	6,0			6,0	3,0 + 3,0		6,0			-					
RE	RESIDENCIAL ESPECIAL	1,0	35,00%	30,00%	10,00%	6,0	3,0+3,0		6,0			6,0	3,0 + 3,0		6,0			-					
I	INDUSTRIAL	1,0	60,00%	30,00%	10,00%	10,0	3,0+3,0		8,0			10,0	5,0 + 5,0		8,0			-					
AEIS 2	(Unifamiliar) ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2	1,5	60,00%	15,00%	5,00%	4,0	0,0+0,0		4,0			- Conforme Parágrafo 2º do Art. 47 da Minuta da Lei e conforme disposições do Anexo 1.3 - O regime urbanístico da tipologia plurifamiliar deverá observar os parâmetros da Área de Uso do Solo em que estiver inserida.											
AEU/APUNC	ÁREA DE EQUIPAMENTOS URBANOS ÁREA PÚBLICA DE USOS NÃO CONSOLIDADOS	REGIME URBANÍSTICO CONFORME PARÂMETROS NOS LOTES LINDEIROS																					
APE	ÁREA DE PROJETOS ESPECIAIS	REGIME URBANÍSTICO ESPECÍFICO																					
ALUC	ÁREA LIVRE DE USO COMUM	REGIME URBANÍSTICO ESPECÍFICO																					
					PAVIMENTOS	2 (+1 SUB TELHADO)*																	
					ALTURA	10m																	
R	ÁREA RURAL	0,2	10,00%	70,00%	30,00%	15,0																	

Regime Urbanístico

Elaboração:
Núcleo de Tecnologia Urbana (NTU)
Fundação Luiz Englert, 2025

ANEXO 1.5.1 (2/3)

REGIME URBANÍSTICO

I.A.: ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (*o IA considera o subtelhado)							PAVIMENTOS	2 (+1 SUB TELHADO)			5 (+2 SUB TELHADO)			8						
T.O.: TAXA DE OCUPAÇÃO							ALTURA	10m			25m			25m						
T.P. TAXA DE PERMEABILIDADE							TESTADA	CONFORME ANEXO 1.3												
T.V. TAXA DE VEGETAÇÃO								RECUOS												
C.I.M. COEFICIENTE IDEAL MULTIFAMILIAR - Número máximo de unidades = Área do lote (m²) / CIM.								FRENTE	LATERAL		FUNDO	FRENTE	LATERAL		FUNDO	FRENTE	LATERAL		FUNDO	
C.I.H. COEFIEINTE IDEAL HOTELEIRO - Número máximo de unidades = Área do lote (m²) / CIH.									TÉRREO	2º PAV			TÉRREO	2º-4º PAV			TÉRREO	2º-5º PAV		
USO DO SOLO							C.I.M.	C.I.H.	I.A.	T.O.	T.P.	T.V.								
OR OCUPAÇÃO RAREFEITA	UNIFAMILIAR (200-349m²)	-	-	0,7	35,00%	30,00%	15,00%	4,0	0 + 3,0		6,0	-			-					
	UNIFAMILIAR (>350m²)	-	-					4,0	3,0 + 3,0			-			-					
	MISTO/MULTIFAMILIAR (1200-4999m²)																			
	Via Local		150	100	0,7	30,00%	30,00%	20,00%	-			4,0	4,0 + 4,0	8,0	-					
	Via Coletora ou Arterial		120	75					1,0	-					-					
	MISTO/MULTIFAMILIAR (> 5000m²)																			
	Via Local		150	100	0,7	20,00%	60,00%	40,00%						4,0	6,0 + 6,0	8,0				
	Via Coletora ou Arterial		120	75					1,0											

OBSERVAÇÕES:

- Os parâmetros aqui definidos para o uso do solo Rural são transitórios e devem ser substituídos ao passo da execução do Plano Setorial de Desenvolvimento Turístico-Rural.
- Admite-se regime urbanístico para lotes com testada inferior a 12 metros apenas para lotes existentes com essas características - não será admitido parcelamento do solo com lotes de testada inferior a 12 metros, exceto lotes em AEIS2 destinados a habitações unifamiliares, conforme disposto no anexo 1.3.
- Recuos frontais e de fundo expressos em percentual (%): devem ser aplicados sobre a dimensão total da testada e da profundidade do lote, respectivamente.
- Os imóveis com frente para as rodovias estaduais deverão obedecer o regramento das faixas de domínio e não edificante
- Entretenimento e Comércio 2(EC2): Nos frentes com acesso pelas Rodovias, no mínimo a T.V. deve ser implementado no recuo frontal;

OCUPAÇÃO RAREFEITA (OR):

- Via Coletora ou Arterial considera as vias existentes e previstas conforme Anexo 2.7 e 2.8 da Hierarquia Viária e da Macromalha Viária;

ANEXO 1.5.1 (3/3)

REGIME URBANÍSTICO

Nota:
Os parâmetros básicos do Regime Residencial Especial (RE) estão definidos na Folha 1 e constituem referência geral. Os parâmetros constantes nesta Folha 3 prevalecerão sobre aqueles da Folha 1, substituindo-os nas hipóteses de divergência, observados os regulamentos internos das associações de moradores e os convênios de cooperação técnica celebrados com o Município.

PAVIMENTOS	2 (+1 SUB TELHADO)*	3 PAV.	4 PAV.
ALTURA	10m	10m	17m
RECUOS			

USO DO SOLO		I.A.	T.O.	T.P.	T.V.	FRENTE	LATERAL		FUNDOS	FRENTE	LATERAL	FUNDOS	FRENTE	LATERAL	FUNDOS
							1 PAV.	2 PAV.							
	RE 1 RESIDENCIAL ESPECIAL 1 (Loteamento Laje de Pedra)	0,33 0,66	33,00%	50,00%	25,00%	6,0	3,0+3,0		4,0	6,0	6,0 + 6,0	4,0	-		
		1 - Permitidas residências multifamiliares (até 3 pavimentos): lote 27 (quadra 22), lotes 1 a 11 (quadra 23), todos os lotes das quadras 3, 4 e 25. 2 - Quadra 24: uso exclusivo para comércio e serviços. (usos condicionados - Anexo 1.4). 3 - Complexo hoteleiro: somente usos condicionados da RE2 (Anexo 1.4), aplicáveis à área do hotel existente. 4 - Lote 14 (quadra 20): comércio e serviços públicos/coletivos, conforme Anexo 1.4 e leis federais nº 6.766 e 4.771. 5 - Lotes especiais e 1-A (quadra 1): destinados ao pórtico e sede da associação. 6 - Demais lotes: uso exclusivamente unifamiliar (até 2 pavimentos).													
	RE 2 RESIDENCIAL ESPECIAL 2 (Loteamento Reserva da Serra)	0,75	35,00%	50,00%	25,00%	6,0	2,0+3,0	3,0+3,0	6,0	-		-			
		Aplica-se o regulamento interno quando mais restritivo que o regime urbanístico.													
	RE 3 RESIDENCIAL ESPECIAL 3 (Loteamento Parque Residencial Pinheiro Grosso)	0,6	35,00%	50,00%	25,00%	6,0	2,0+3,0	3,0+3,0	6,0	-		-			
		Aplica-se o regulamento interno quando mais restritivo que o regime urbanístico.													
	RE 4 RESIDENCIAL ESPECIAL 4 (Loteamento Quinta da Serra)	0,75	35,00%	50,00%	25,00%	6,0	2,0+3,0	3,0+3,0	6,0	-		-			
		Aplica-se o regulamento interno quando mais restritivo que o regime urbanístico.													
	RE 5 RESIDENCIAL ESPECIAL 5 (Loteamento Morada do Sol)	Aplica-se o regulamento interno quando mais restritivo que o regime urbanístico.													
	RE 6 RESIDENCIAL ESPECIAL 6 (Loteamento Altos Pinheiros)	0,8	35,00%	50,00%	25,00%	6,0	2,0+3,0	3,0+3,0	6,0	-		-			
		Aplica-se o regulamento interno quando mais restritivo que o regime urbanístico.													
	RE 7 RESIDENCIAL ESPECIAL 7 (Loteamento Bosque da Serra)	0,75	35,00%	50,00%	25,00%	6,0	2,0+3,0	3,0+3,0	6,0	-		-			
		Aplica-se o regulamento interno quando mais restritivo que o regime urbanístico.													
	RE 8 RESIDENCIAL ESPECIAL 8 (Loteamento Saint Moritz)	0,75	35,00%	50,00%	25,00%	6,0	2,0+3,0	3,0+3,0	6,0	-		-			
		Aplica-se o regulamento interno quando mais restritivo que o regime urbanístico.													
	RE 9 RESIDENCIAL ESPECIAL 9 (Condomínio Vivendas da Serra)	1,0	50,00%	50,00%	15,00%	4,0	1,5+2,5	2,0+3,0	4,0	6,0	4,0+4,0	4,0	6,0	6,0+6,0	6,0
		Aplica-se o regulamento interno quando mais restritivo que o regime urbanístico.													