



ANEXO 1.3

(1/2)

PARCELAMENTO DO SOLO E CONDOMÍNIOS****

USO DO SOLO			PADRÕES MÍNIMOS DO LOTE			DESTINAÇÃO DE SOLO PÚBLICO		VIAS				QUADRA URBANA						
			TESTADA(m)		ÁREA(m²)	SISTEMA VIÁRIO	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PÚBLICOS E ESPAÇOS ABERTOS DE USO COMUM	INCLINAÇÃO MÁXIMA(%)				DIMENSÃO MÁXIMA (m)	ÁREA MÁXIMA (ha)					
			MEIO DE QUADRA	ESQUINA				8	12	15	20							
	MCE	MISTO CENTRAL ESPECIAL	15	20	400	% Definido a partir: -Do cumprimento das dimensões máximas de quadra urbana e dos parâmetros viários definidos no Anexo 1.10. -Do atendimento à previsão dos Gravames Viários estabelecidos nos Anexos 1.11 e 2.12.	- A distribuição desse percentual deverá atender às demandas geradas pelo loteamento projetado, bem como às necessidades já existentes na Unidade de Vizinhança e/ou Macrozona à qual o loteamento pertence. - A definição da forma de destinação será conduzida pelo Sistema de Gestão (SIGES) , com base nas Diretrizes do Plano Diretor e fundamentada por análises baseadas em dados fornecidos pelo Sistema de Monitoramento.					200	1,5					
	MC 1	MISTO CENTRAL	15	18	360			VC1	VA2, VC2	VA3,VL4								
	MC 2	MISTO CENTRAL	15	18	360			VC1	VA2, VC2	VA3,VL4								
	ML 1	MISTO LOCAL	12	15	360			VC1	VA2, VC2	VA3,VL4								
	ML 2	MISTO LOCAL	12	15	360			VC1	VA2, VC2	VA3,VL4								
	ML 3	MISTO LOCAL	12	15	360													
	PR1	PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1	12	18	360			VC1	VA2, VC2	VA3,VL4	VA1, VC3, VL2, VL3,VR1, VR2							
	PR2	PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 2	15	18	450			VC1	VA2, VC2	VA3,VL4	VA1, VC3, VL2, VL3,VR1, VR2							
	RE	RESIDENCIAL ESPECIAL	*						VA2, VC2	VA3,VL4	VA1, VC3, VL2, VL3,VR1, VR2							
	I	INDUSTRIAL	30	40	3000													
	EC1	ENTRETENIMENTO E COMERCIO	20	20	600				VA2, VC2	VA3,VL4	VA1, VC3, VL2, VL3,VR1, VR2							
	EC2	ENTRETENIMENTO E COMÉRCIO 2	20	20	800				VA2, VC2	VA3,VL4	VA1, VC3, VL2, VL3,VR1, VR2							
	AEIS 1 e 2	ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 e 2 **	8	9	160			VC1	VA2, VC2	VA3,VL4	VA1, VC3, VL2, VL3,VR1, VR2							
	OR 1, 2 e 3	OCUPAÇÃO RAREFEITA												QUARTEIRÃO ESTRUTURADOR	300	6,25	CIUNI²	CIMU
		PEQUENO COMÉRCIO / UNIFAMILIAR***	10	12	200-349,9													
			12	15	360													
				DEMAIS USOS-	30			35	1200									
	R	RURAL	CONFORME PARÂMETROS PRÉ-ESTABELECIDOS (NACIONAIS, ESTADUAIS E MUNICIPAIS) DE FORMA TRANSITÓRIA ATÉ QUE HAJA DEFINIÇÕES DE FORMA DEFINITIVA A PARTIR DE PLANO SETORIAL ESPECÍFICO							VA2, VC2	VA3,VL4	VA1, VC3, VL2, VL3,VR1, VR2			1			

¹Ocupação Rarefeita (OR):

Observar Parâmetros volumétricos e Coeficientes Ideais Multifamiliar e Hoteleiro definidos no anexo 1.5.1

²Coeficiente Ideal Unifamiliar (CIUNI):

Parâmetro de referência para o controle da densidade unifamiliar em parcelamentos do solo, definindo área média mínima do lote. Fórmula: Área média mínima de lote (m²) = Área do solo privado (m²) / (Área da gleba (ha) x CIUNI).

* Ver Anexo 1.3 2/2

** Para AEIS 1, o padrão mínimo será exigido somente após a extinção da REURB aplicada

*** Necessária averbação do uso na Matrícula do Registro de Imóveis

**** A unidade autônoma de terreno deverá possuir testada e área privativa correspondente a no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do previsto para os lotes a Área de Uso do Solo em que está inserido.



ANEXO 1.3

(2/2)

PARCELAMENTO DO SOLO

USO DO SOLO	PADRÕES MÍNIMOS DO LOTE		
	TESTADA MÍNIMA (m)		ÁREA MÍNIMA(m²)
	MEIO DE QUADRA	ESQUINA	
RE 1 RESIDENCIAL ESPECIAL 1 (Loteamento Laje de Pedra)	20	20	800
RE 2 RESIDENCIAL ESPECIAL 2, Loteamentos Reserva da Serra			
RE 3 RESIDENCIAL ESPECIAL 3 (Loteamento Parque Residencial Pinheiro Grosso)			
RE 4 RESIDENCIAL ESPECIAL 4 (Loteamentos Quinta da Serra, Saint Moriz e Bosque da Serra)			
RE 5 RESIDENCIAL ESPECIAL 5 (Loteamento Morada do Sol)	8	9	128
RE 6 RESIDENCIAL ESPECIAL 6 (Loteamento Altos Pinheiros)	20	20	800
RE 7 RESIDENCIAL ESPECIAL 7 (Condomínio Vivendas da Serra)	15	18	600
RE 8 RESIDENCIAL ESPECIAL 8 (Condomínio Jardim da Serra)	12	15	360



ANEXO 1.3.1

PARCELAMENTO DO SOLO

PLANILHA RESUMO

		DESDOBRO	DESMEMBRAMENTO	LOTEAMENTO	REPARCELAMENTO
1	Área original	Já foi parcelada antes em área urbana	Não foi parcelada antes (gleba)	Pode ou não ter sido parcelada antes	Já foi parcelada antes
2	Nº de matrículas iniciais	01 (um) terreno ou lote	01 (um) terreno ou gleba	01 (um) terreno ou gleba	No mínimo 02 (dois) lotes.
3	Matrículas resultantes	Sempre aumenta o número de matrículas (duas ou mais)	Sempre aumenta o número de matrículas (duas ou mais)	Sempre aumenta o número de matrículas.	Nem sempre aumenta. Pode somente alterar as configurações dos lotes.
4	Destinação de solo público	Não doa, pois a área já é resultante de parcelamento anterior	Destina somente quando possuir área superior a 4.000,01m². Varia de 10% a 25%	Destina somente quando possuir área superior a 4.000,00 m². Varia de 10% a 25% + vias	Não doa, pois a área já é resultante de parcelamento anterior.
5	Abertura de vias	Não há.	Não há, exceto se forem de interesse público (gravames e SIGES).	Há abertura de vias realizada pelo empreendedor.	Não há, exceto por interesse público.
6	EVU	Não é obrigatório.	Acima de 15.000,00m², pode ser exigido conforme a complexidade.	Obrigatório.	Exigido conforme a complexidade.
7	EIV	Não é obrigatório.	Exigido conforme a complexidade.	Obrigatório acima de 50 lotes. Exigido conforme a complexidade.	Exigido conforme a complexidade.
8	LP	Exigido nos casos de existência de áreas ambientalmente sensíveis.	Exigido nos casos de existência de áreas ambientalmente sensíveis.	Obrigatório.	Exigido nos casos de existência de áreas ambientalmente sensíveis
9	OR	Observar a densidade de ocupação (número máximo de lotes) regulada pelos coeficientes CIUNI (unifamiliar) e CIMU (multifamiliar).			
10	Legislação		Lei Federal 6.766/1979	Lei Federal 6766/1979 Lei Estadual 10.116/1994	

**ANEXO 1.3.2****CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS****PLANILHA RESUMO**

		URBANO SIMPLES	DE TERRENOS	EDIFÍCIO
1	Nº de unidades geradas	02 (duas) ou mais unidades correspondentes à edificações existentes, e que possuem Habite-se.	03 (três) ou mais unidades autônomas, independente do uso.	
2	Áreas geradas	Abre novas matrículas com as dimensões e área de cada unidade autônoma de terreno, a qual caberá uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver.	Abre novas matrículas com as dimensões e área de cada unidade autônoma de terreno. Discrimina as frações ideais de solo privativo e de uso comum sobre o terreno que permanece uno e indivisível.	Abre novas matrículas com a área de cada unidade autônoma. Discrimina as frações ideais de área privativa e de uso comum sobre o terreno que permanece uno e indivisível.
3	Área máxima	10.000,00 m², exceto para REURB	60.000,00 m² (6 ha), e testada de 200,00 m. O SIGES poderá solicitar a redução das medidas do projeto, ainda que esteja dentro do máximo permitido.	
4	Regime urbanístico	É aplicado em relação à matrícula original.	60.000,00 m² (6 ha), e testada de 200,00 m. O SIGES poderá solicitar a redução das medidas do projeto, ainda que esteja dentro do máximo permitido.	
5	Destinação de solo público	Não há.	Até 10.000 m² é isento, Acima de 10.000 m² doa 10% da AEO.	Até 10UH é isento e acima de 10UH destinação obrigatória de 15,00m² (quinze metros quadrados), por unidade
6	Área de uso comum	Não há obrigatoriedade.	Até 15.000 m² é isento, Acima de 15.001 m²: mínimo 25% da AEO	Até 10.000 m² é isento, Acima de 10.001 m²: mínimo 25% da AEO
7	Abertura de vias	Não há abertura de vias. As unidades devem possuir acesso direto ao logradouro público.	Há abertura de vias (não são públicas).	Poderá ou não abrir vias (não são públicas).
8	OR – Ocupação Rarefeita	Observar a densidade de ocupação (número máximo de unidades).	Observar a densidade de ocupação (número máximo de lotes).	Observar a densidade de ocupação (número máximo de unidades).
9	EVU	Não há obrigatoriedade.	Obrigatório.	Obrigatório para áreas acima de 15.000 m² ou sensíveis (ambiental/social).
10	LP	Não há obrigatoriedade.	Obrigatório.	Obrigatório para áreas ambientalmente sensíveis.
11	EIV	Não há obrigatoriedade.	Obrigatório acima de 50 unidades. Poderá ser exigido, conforme a complexidade.	Obrigatório acima de 8.000,00m² de área construída. Poderá ser exigido, conforme a complexidade.
12	Legislação	Lei Federal nº 13.465/2017	Lei Federal 4591/1964, Código civil Lei estadual 10.116/1994	Lei Federal 4591/1964 e Lei estadual 10.116/1994