

ANEXO III – QUADRO 1 - PARÂMETROS URBANÍSTICOS - ÁREA URBANA



Área	Macrozona	sigla	Zona	sigla	especificação	área mínima do lote (m ²)	área do lote existente (m ²)	frente mínima do lote (m)	frente mínima do lote/ esquina (m)	lote irregular e de esquina deverão permitir a inserção de retângulo com:		profundidade mínima do lote (m)	TO ≤	TP ≥	CABas	CAmin	CAMax	GAB (pavimento)
										área mínima (m ²)	largura mínima (m)							
URBANA	Macrozona de Restrição Urbana	MRU	Zona Urbana de Proteção Hídrica	ZUPH	ZUPH 1	*	≤ 250	10	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes (3)			70%	10%	1	0	1,4	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
						*	250 < lote < 500	10	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes (3)			60%	15%	1	0	1,4	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
						500	*	15	17	250	15	25	50%	30%	1	0	1	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
			Zona Urbana de Ocupação Restrita	ZUOR	ZUOR		lote < 300	10	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes (3)			70%	10%	1	0	1,4	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
						300		12	14	175	8	20	60%	20%	1	0	1	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
			Zona Urbana de Recuperação Ambiental	ZURA	ZURA	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Macrozona de Contenção Urbana	MCU	Zona Urbana de Contenção	ZUCO	ZUCO 1	200	*	8	10	150	7	20	70%	10%	1	0	2	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
					ZUCO 2	*	lote ≤ 1000	20	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes (3)			60%	15%	1	0	1	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
						*	1.000 < lote < 2.000					50%	30%	1	0	1	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
					2.000	*	25	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes (3)			40%	40%	1	0	1	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento		
	ZUCO 3	1.000	*	20	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes (3)			50%	30%	1	0	1	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento					
	Macrozona de Urbanização Consolidada	MUC	Zona Urbana de Reabilitação Central	ZURC	ZURC	200	*	8	10	150	7	20	80%	5%	1	0,2	4 ⁽¹⁾	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
					Zona Urbana de Requalificação de Bairros	ZURB	ZURB 1	200	*	8	10	150	7	20	70%	10%	1	0,2
			ZURB 2	200			*	8	10	150	7	20	70%	10%	1	0,2	3	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
			ZURB 3	200			*	8	10	150	7	20	70%	10%	1	0,2	2	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
			ZURB 4	200			*	8	10	150	7	20	70%	10%	1	0,2	3	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
			ZURB 5	200			*	8	10	150	7	20	70%	10%	1	0,2	1,4	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
			Zona Urbana de Proteção Beira Rio	ZUBR	ZUBR 1	250	*	10	12	175	7,5	20	70%	10%	1	0	1,4	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
					ZUBR 2	250	*	10	12	175	7,5	20	70%	10%	1	0	2,5	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
			Zona Urbana de Proteção da Paisagem	ZUPA	ZUPA 1	250	*	10	12	175	7,5	20	70%	15%	1	0,2	1,4	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
					ZUPA 2	250	*	10	12	175	7,5	20	70%	15%	1	0	2	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
					ZUPA 3	250	*	10	12	175	7,5	20	70%	15%	1	0	2,5	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
					ZUPA 4	250	*	10	12	175	7,5	20	70%	15%	1	0	3	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
					ZUPA 5	1.000	*	20	não pode desmembrar / permitido desmembrar com unificação simultânea com os lotes confrontantes (3)			50%	30%	1	0	1	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	
			Zona Urbana Institucional	ZUIT	ZUIT	250	*	10	12	175	7,5	20	70%	10%	1	0	1,4	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento

		Zona Urbana Industrial	ZUIN	ZUIN 1	1.000	*	20	20	500	15	35	70%	15%	1	0	2	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
				ZUIN 2	375	*	12	15	200	10	25	80%	10%	1	0	3	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
				ZUIN 3	450	*	15	15	250	10	25	70%	15%	1	0	3	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
		Zona Urbana de Proteção e Interesse Ambiental	ZUPIA	ZUPIA 1	*	*	*	*	*	*	*	30%	70%	1	0	1	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
				ZUPIA 2	*	*	*	*	*	*	*	30%	70%	1	0	1	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento

Área	Zona Especial	sigla	especificação	área mínima do lote (m ²)	frente mínima do lote (m)	frente mínima do lote de esquina (m)	lote irregular e de esquina deverão permitir a inserção de retângulo com:		profundidade mínima do lote (m)	TO ≤	TP ≥	CABas	CAmin	CAMax	GAB (m)	
							área mínima (m ²)	largura mínima (m)								
URBANA	Zona Especial de Interesse e Social	ZEIS	ZEIS 1 e 3	Municipalidade	150	7,5	10	100	7	20	70%	10%	1	0	(2)	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
				Iniciativa Privada	175	7	10	130	7	20	70%	10%	1	0	(2)	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento
				Condomínio Vertical (prédio)	atender as dimensões mínimas indicadas acima, para Municipalidade e iniciativa privada, respectivamente				70%	10%	1	0	(2)	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento		
			ZEIS 2	175	7	10	130	7	20	80%	10%	1	0	4	GAB = AxCA/projeção, onde A = área do terreno; CA = coeficiente de aproveitamento	

NOTA:

- (1) Vide § 2º, art. 146 (Outorga Onerosa do Direito de Construir) da Lei Complementar nº 405/2019 - PDD e legislação correlata.
- (2) Segue os parâmetros da zona onde estiver inserido.
- (3) O lote resultante do desmembramento deverá atender a área e frente mínima para a zona onde está inserido.