



Prefeitura Municipal de Bragança Paulista

Revisão do Código de Urbanismo

Audiência Pública
12/12/2022

Programação

- Apresentação dos documentos e *site* da revisão
- Objeto do Código de Urbanismo (CURB) – complementaridade do Plano Diretor
- Aspectos gerais da proposta de CURB – convergência de critérios para a cidade toda
- Dúvidas

Apresentação dos documentos e site da revisão



<https://braganca.sp.gov.br/secretarias/planejamento/codigo-de-urbanismo>

Apresentação dos documentos e site da revisão



<https://braganca.sp.gov.br/secretarias/planejamento/codigo-de-urbanismo>

Apresentação dos documentos e site da revisão



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BRAGANÇA PAULISTA

Coronavírus ▾ Secretarias Municipais ▾ Prefeitura ▾ Serviços On-line Serviços ▾ Transparência Pública ▾

1. Anexo 4_Usos Permitidos (1)

2. Anexo 5_Quadro de requisitos para instalação de atividades

3. Anexo 6_Quadro de Enquadramento de Atividades por Área Construída (1)

4. ANEXO_1_MAPA_DE_ZONEAMENTO_30_AGOSTO (1)

5. Anexo7_Índices Urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo_30_08 (2)

6. CURB_30.08.2022

7. Tabelas_Uso e Ocupação_30_08_FIPE (6)

8. ANEXO_3_ZEPAM_BRAGANCA

8. ANEXO_3_ZEPAM_BRAGANCA

9. ANEXO_2_ZERFU_ZEIS_BRAGANCA

9. ANEXO_2_ZERFU_ZEIS_BRAGANCA

10. ANEXO_1_ZONEAMENTO

11. ANEXO_2_ZERFU_ZEIS_1

12. ANEXO_3_ZEPAM

13. Tabelas Uso e Ocupação_30_08_FIPE

14. ANEXO_1_MAPA_DE_ZONEAMENTO_30_AGOSTO (1)

15. ANEXO_3_MAPA_ZEPAM

16. ANEXO_2_MAPA_ZERFU_ZEIS

CURB_30.08.2022.pdf

Planilhas

Tabelas_Uso e Ocupação_30_08_FIPE.xlsx

Outros

ANEXO_1_MAPA_DE_ZONEAMENTO_30_AGOSTO (1).kmz

ANEXO_2_MAPA_ZERFU_ZEIS.kmz

ANEXO_3_MAPA_ZEPAM.kmz

<https://braganca.sp.gov.br/secretarias/planejamento/codigo-de-urbanismo>

Fipe - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas 5

Apresentação dos documentos e site da revisão

Sumário

CURB 30.08.2022
Texto de Lei

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	3
TÍTULO II – DO ZONEAMENTO.....	3
Capítulo I – Disposições gerais do zoneamento	3
Capítulo II - Das Zonas Urbanas.....	4
Capítulo III – Do Zoneamento Especial.....	6
TÍTULO III – DOS USOS PERMITIDOS	7
Capítulo I – Da disciplina geral dos usos.....	7
Capítulo II – Dos usos residenciais	8
Capítulo III – Dos usos não residenciais.....	9
Capítulo IV – Dos Polos Geradores de Tráfego.....	10
TÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
TÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO, CONDOMÍNIOS, UNIFICAÇÃO E	
DESDOBROS	14
Capítulo I – Das disposições gerais do parcelamento do solo e dos condomínios	14
Capítulo II – Das exigências para a unificação, o desdobro e o desmembramento	16
Capítulo III – Das exigências para loteamentos e condomínios	17
TÍTULO VI - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA FINS URBANOS	19
TÍTULO VII – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO	24
TÍTULO VIII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.....	26
TÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	28

Apresentação dos documentos e site da revisão

Art. 111. Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

I - Anexo 1 – Mapa de Zoneamento

II - Anexo 2 – Mapa de ZERFU e ZEIS

III - Anexo 3 – Mapa de ZEPAM e ZIA

IV - Anexo 4 – Usos permitidos

V - Anexo 5 – Quadro de Requisitos para instalação das atividades: vagas de estacionamento, cargas, embarque/desembarque e largura da via;

VI - Anexo 6 - Quadro de Enquadramento de Atividades por Área Construída.

VII - Anexo 7 – Índices urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo

Apresentação dos documentos e site da revisão

Salvamento Automático Tabelas_Uso e Ocupação_30_08_FIPE

Página Inicial Inserir Desenhar Layout da Página Fórmulas Dados Revisão Exibir Acrobat Conte-me

Colar Calibri 12 Geral Formatação Condicional Formatar como Tabela Estilos de Célula Inserir Excluir Formato

Atualização do Office Para manter-se atualizado com as atualizações de segurança, correções e melhorias, escolha Verificar se há Atualizações.

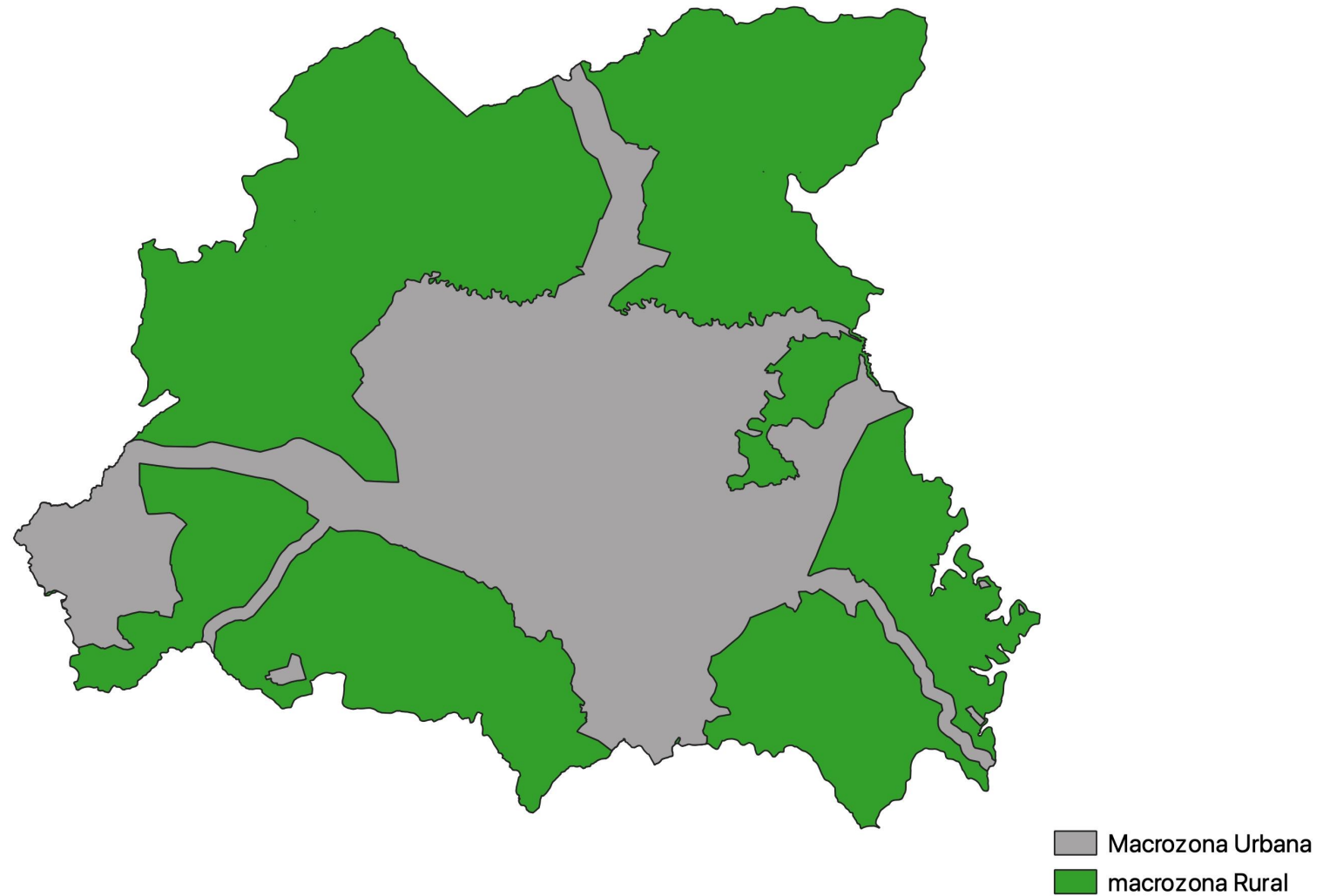
B17

	A	B	C
1	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO VIGENTE		
2			
3	Planilhas	Descrição	
4	Vagas	Condições de instalação de atividades	Anexo da Lei
5	Proposta_GUso_áreas	Proposta de enquadramento de grupos de usos e porte_CNAE	Anexo da Lei
6	Prop_Zona_Uso	Proposta de zonas e usos permitidos	Anexo da Lei
7	Uso do Solo_CNAE	Banco de dados CNAE x enquadramento grupos de Uso	Decreto
8	GruposUso_Compat	Compatibilização das categorias de uso vigentes x Grupos de Uso Propostos	estudo
9	Prop_Ocu	Tabela de parâmetros de ocupação do solo proposto por Zonas	Anexo da Lei
10	ZDU1_VIGxProp	Tabela de compatibilização Zona Vigente x Zona Proposta (ZDU1)	estudo
11	ZEU_VIGXproposta	Tabela de compatibilização Zona Vigente x Zona Proposta (ZEU)	estudo
12	ZIA	Tabela com proposta de parâmetro para zonas de interesse ambiental	Anexo da Lei
13	FIPE		
14			
15			
16			
17			
18			
19			

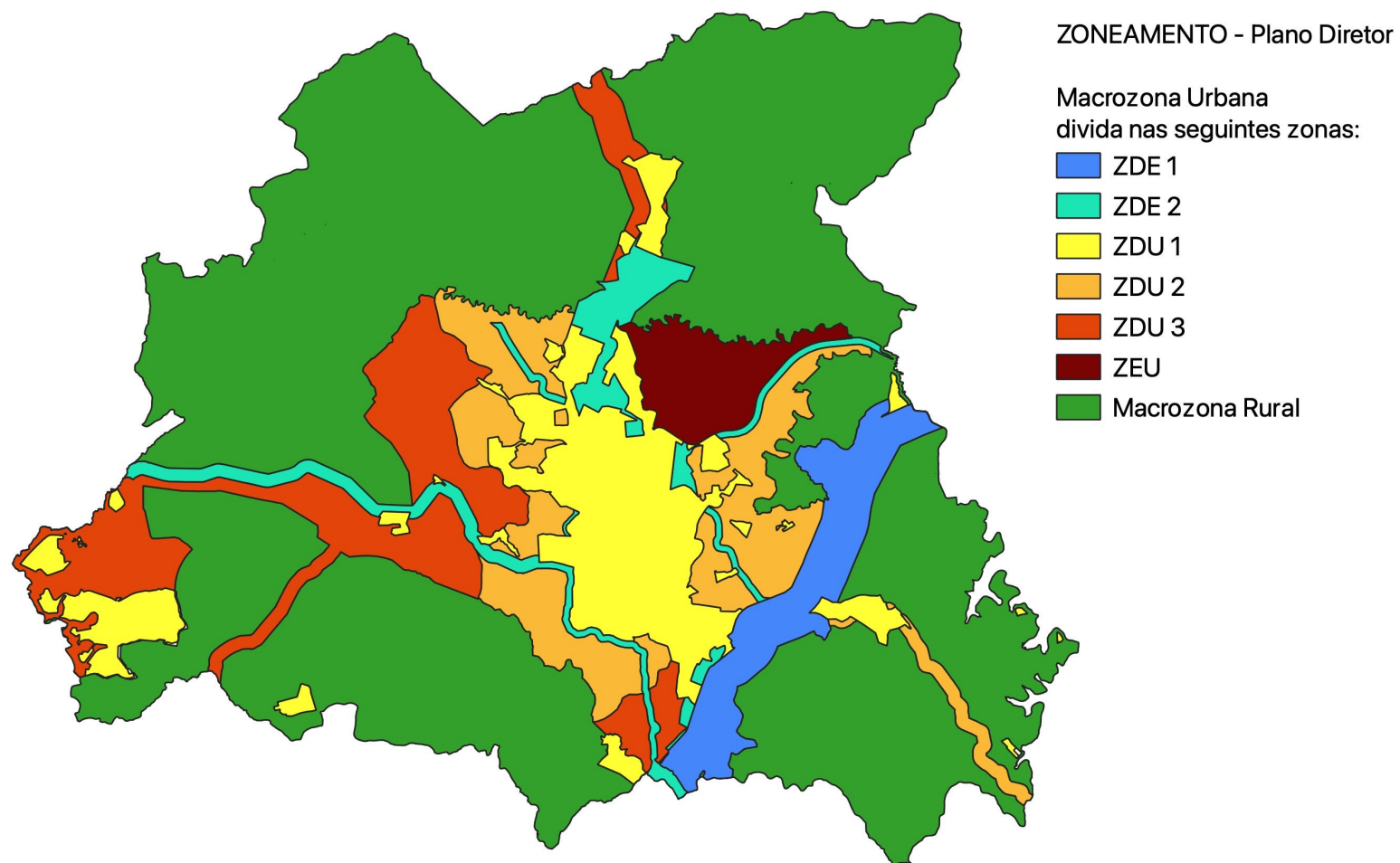
Tabelas_Uso e Ocupação_30_08_FIPE.xlsx

índice Vagas Proposta_GUso_áreas Uso do Solo_CNAE Prop_Zona_Uso Prop_Ocup_AltPD Prop_Ocup +

Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor



Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor



Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

CRITÉRIO 1 – ZDU2, ZDU3, ZDE1, ZDE2,
MACROZONA RURAL

PD, Anexo II, Quadro 1

CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO CÓDIGO DE URBANISMO

CLASSIFICAÇÃO	LOTE (M2)		T.O. (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	GABARITO DE ALTURA (Nº DE PAVIMENTOS)					TESTADA MÍNIMA (M)	RECUO FRONTAL	RECUSOS LATERAIS		RECUO FUNDOS	VIAS LOCAIS SEM SAÍDA	VIAS LCCAIS (URBANA/RUAL)	VIAS COLETORAS (URBANA/RURAL)	VIAS ARTERIAIS	VIAS REGIONAIS
	ÁREA MÍN.	ÁREA MÁX.		MÍNIMO	BASICO	MÁXIMO		LOCAL SEM SAÍDA	LOCAL (URBANA/RURAL)	COLETORA (URBANA/RURAL)	ARTERIAL	REGIONAL			DIREITO	ESQUERDO						
ZDU 1	CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO CÓDIGO DE URBANISMO			-	1,5	Outorga Oner.	CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO CÓDIGO DE URBANISMO (PARA ZONAS ESPECIAIS FICAM DEFINIDOS OS PARÂMETROS DA CLASSIFICAÇÃO 4 DO ANEXO IV DO CÓDIGO DE URBANISMO****)															
ZDU 2	250		70	-	1,5	Outorga Oner.	15	2	2	4	8	8	10	1,5	CONFORME CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL		-	*Z.R. 1 + Z.C. 1	*Z.R. 2 + Z.C. 2	*Z.R. 3 + Z.C. 3 + Z.I. 1	*Z.R. 3 + Z.C. 4 + Z.I. 2	*Z.R. 3 + Z.C. 4 + Z.I. 3
ZDU 3	420		60	-	1,5	Outorga Oner.	20	2	2	2	4	4	14	1,5	1,5	1,5	-	*Z.R. 1 + Z.C. 1	*Z.R. 1 + Z.C. 2	*Z.R. 1 + Z.C. 3 + Z.I. 1	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 2	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 3
**ZDE 1	1.000		60	-	1,5	Outorga Oner.	20	2	2	4	6	8	20	5	3	3	5	*Z.R. 1 + Z.C. 3	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 1	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 4	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 5	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 6
**ZDE 2	500		60	-	1,5	Outorga Oner.	20	2	2	4	4	6	14	3	1,5	1,5	3	*Z.R. 1 + Z.C. 2	*Z.R. 1 + Z.C. 2 + Z.I. 3	*Z.R. 1 + Z.C. 3 + Z.I. 4	*Z.R. 1 + Z.C. 3 + Z.I. 4	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 5
ZEU	CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO PROPOSITIVO DA ZONA NORTE																					
***MZR	MÓDULO RURAL		60	-	-	1	30	4	4	4	4	4	10	3	3	3	*Z.R. 1 + Z.C. 2 + Z.I. 1					

CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO PROPOSITIVO DA ZONA NORTE

Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

PD

Art. 208. (...)

§ 2º A Zona de Desenvolvimento Urbano 1 - ZDU 1 corresponde parcialmente à área de abrangência da Lei Complementar no 556, de **2007 - Código de Urbanismo**, no perímetro definido como ZDU 1. Os parâmetros de uso e ocupação do solo são definidos pela citada Lei Complementar e deverão ser considerados em processos de gestão de território (...).

Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

Código de Urbanismo de 2007 Anexos III, IV e VI (aplicável para a ZDU)

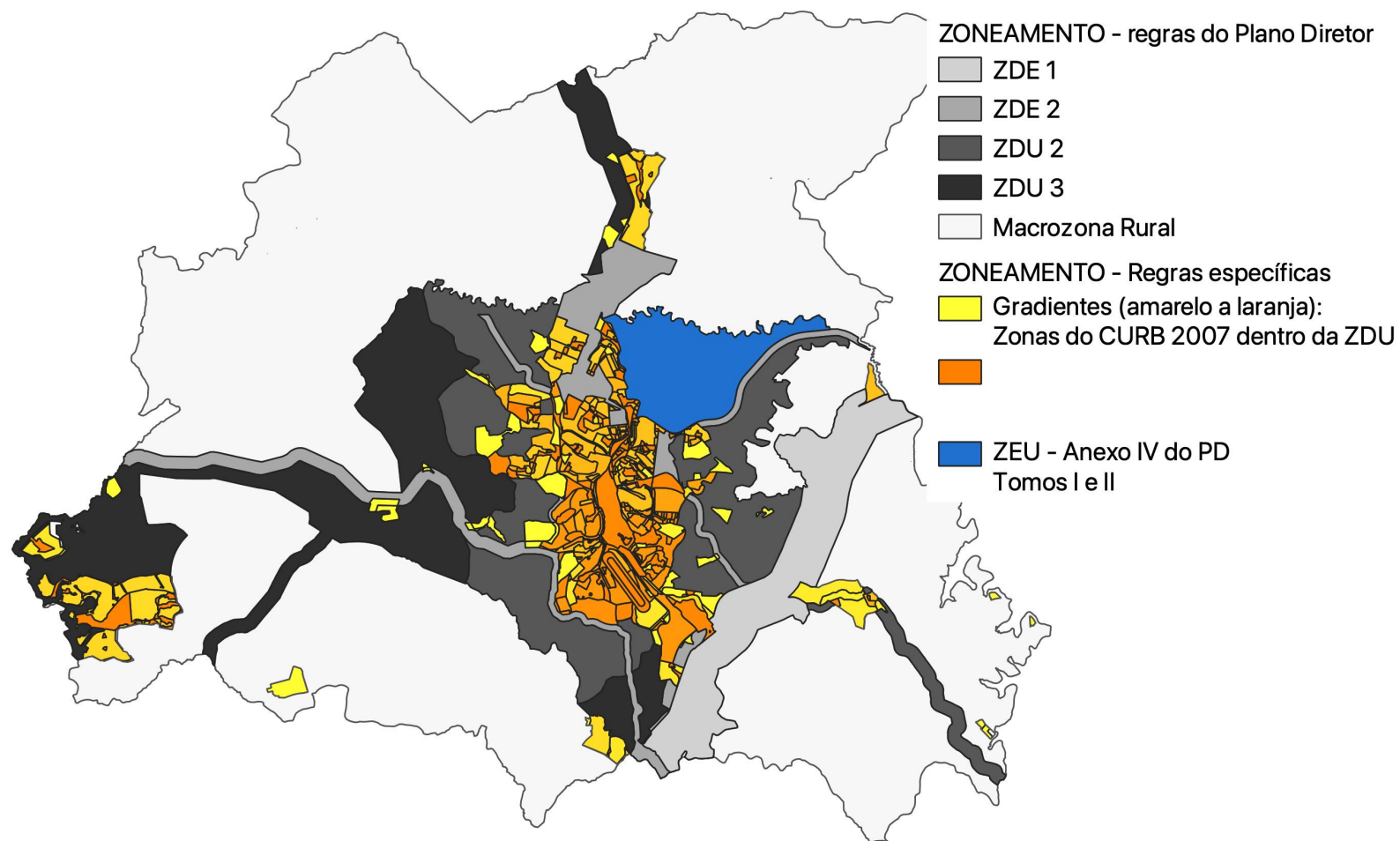
CRITÉRIO 2 – ZDU 1

COEFICIENTES URBANÍSTICOS EM CONDOMÍNIOS URBANIZADOS								
MACROZONAS		MUR	MEU	MEC	MCU2	MEE	MIE	MIN
ÍNDICES URBANÍSTICOS								
1	Taxa de ocupação básica total (%)	45	40	35	20	35	35	30
2	Coefficiente de aproveitamento	1,8	1,6	1,5	0,4	2	2	0,6
3	Taxa de impermeabilização (%)	78	74	68	37	75	75	66
4	Quota privativa mínima de gleba por unidade autônoma (m²)	150	175	200	500	500	500	2000
5	Área máxima da gleba (Ha)	4	8	12	16	8	12	16
6	Comprimento máximo de qualquer um dos lados (m)	300	300	400	400	300	400	400
7	Porcentagem de reserva de áreas comuns (%)	20	20	25	30	10	10	10
8	Quota de construções comunitárias por unidade autônoma (m²/un)	2	3	4	10	4	4	10
9	Área mínima de construções comunitárias (m²)	30	50	80	150	100	100	200

OCUPAÇÃO RELATIVA POR UNIDADE									
CLASSIFICAÇÃO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	TAXA DE OCUPAÇÃO BÁSICA TOTAL (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO TOTAL	TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA TOTAL (%)	GABARITO DE ALTURA (nº máximo de pavimentos)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUO DE FRENTE MÍNIMO (m)	RECUO LATERAL DIREITO MÍNIMO (m)	RECUO LATERAL ESQUERDO MÍNIMO (m)
1	125	85	1,12	90	2	5	0	Conforme Código Sanitário Estadual	Conforme Código Sanitário Estadual
2	140	85	1	90	2	7	0		
3	180	80	3,2	90	4	6	0		
4	250	70	2,8	90	4	10	0		
5	250	70	2,8	90	4	10	2,5		
6	250	70	3,5	85	8	10	5		
7	300	70	2,8	85	3	10	5		
8	300	65	3,5	85	8	10	5		
9	360	65	4	85	Mais de 8	12	5		
10	420	60	1,8	80	2	14	5	1,5	1,5
11	500	60	2,8	80	4	14	5	1,5	1,5
12	600	60	3,5	80	Mais de 8	15	10	2	2
13	1000	30	0,6	40	2	20	10	2	2
14	1000	60	1,2	80	3	20	5	3	3
15	1500	30	1,4	40	4	20	10	3	3
16	5000	50	1	70	8	40	15	3	3

CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO						
ZONAS		ZONA RESIDENCIAL (ZR)	ZONA COMERCIAL (ZC)*	ZONA INDUSTRIAL (ZI)**	ZONA MISTA (ZM)	ZONA ESPECIAL (ZE)***
NÍVEIS	1	residência unifamiliar e suas construções complementares	nível 1: comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano	nível 1	ZR1 + ZC1	interesse social 1 (ZEIS1)
	2	residência multifamiliar: casas geminadas, condomínios deitados e vilas residenciais	nível 2: comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano	nível 2	ZR2 + ZC2	interesse social 2 (ZEIS2)
	3	residência multifamiliar: edifícios de apartamentos e condomínios urbanizados	nível 3: edificações comerciais individualizadas, conjuntos de edificações comerciais sem áreas coletivas ou condomínios comerciais urbanizados	nível 3	ZR2 + ZC3	interesse social 3 (ZEIS3)
	4	--X--	nível 4: edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais	nível 4	ZR3 + ZC4 + ZI1	proteção da torre de retransmissão e repetição de sinais de televisão
	5	--X--	--X--	nível 5	ZR3 + ZC4 + ZI3	proteção do aeroporto, aeroporto, terminais de carga e passageiros e similares
	6	--X--	--X--	nível 6	ZC4 + ZI4	ampliação da infraestrutura urbana, interesse público
	7	--X--	--X--	--X--	ZC4 + ZI5	estabelecimentos de polícia criminal e educacional de infratores, prisões, quartéis, delegacias e similares
	8	--X--	--X--	--X--	ZC4 + ZI6	edifícios e espaços públicos de esportes, recreação, lazer, áreas verdes, áreas de preservação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, cemitérios, igrejas, cinemas, teatros, entidades beneficentes, associações e similares

Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor



Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

PD

Art. 211

§ 1º As diretrizes de uso e ocupação do solo no processo de gestão pelo Poder Público e de licenciamento de empreendimento no perímetro da Zona de Estruturação Urbana deverão adotar o conteúdo que consta nos estudos elaborados pela Fundação para o Desenvolvimento Científico e Tecnológico - FDCT, mais especificamente nos TOMO I e II - Termo Propositivo.

I - Deverão ser adotados nesse sentido os Eixos Estruturantes, Macrozoneamento, Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo, Sistema Viário proposto, Áreas de Intervenções, Projetos Estratégicos e Sistema de Gestão, os quais servirão como referência para que o Poder Público, no processo de gestão do território, possa alcançar os objetivos que constam no presente artigo;

II - No caso de loteamentos implantados, terão respeitadas suas normas próprias estipuladas no projeto aprovado;

III - As propostas de remoção previstas no estudo da FDCT constantes da Zona de Estruturação Urbana somente serão levadas a efeito se não houver possibilidade de regularização ambiental e/ou urbanística das ocupações;

Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

PD 2020

Anexo IV - Zona de Estruturação Urbana - ZEU (Zona Norte)

Coeficientes Urbanísticos

Classificação das Permissões de Usos

Gabaritos Viários

Restrições

Termo Propositivo - Tomo I

Termo Propositivo - Tomo II

Mapa 01 - Inserção Regional

Mapa 02 - Região Alvo, Áreas Adensáveis e Livres e Áreas de Proteção Ambiental

Mapa 03 - Mapa Base

Mapa 04 - Evolução Urbana

Mapa 05 - Macrozoneamento/2007

Mapa 06 - Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo/2007

Mapa 07 - Equipamentos Sociais

Mapa 08 - UPLAs - Unidades de Planejamento

Mapa 09 - Macrozoneamento / Região Alvo

Mapa 10 - Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo / Região Alvo

Mapa 11 - Sistema Viário / Região Alvo

Mapa 12 - Áreas de Intervenções e Projetos Estratégicos

Sistema Viário da Zona Norte do Município de Bragança Paulista

Zoneamento da Zona Norte do Município de Bragança Paulista

Compelementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

CRITÉRIO 3 - ZEU

COEFICIENTES URBANÍSTICOS

OCUPAÇÃO RELATIVA POR UNIDADE									
CLASSIFICAÇÃO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE	TAXA MÁXIMA A DE OCUPAÇÃO (To - %)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA (%)	GABARITO DE ALTURA (nº máximo de pav. acima do nível da guia)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUE DE FRENTE (m)	ÁREA LIVRE POR m²/h. (condomínios vert.)	OUTROS COEFICIENTES
MUR									
15	500	50	1	80	5	20	*	10	sem outorga
17	250	80	1	80	2	10	*	8	sem outorga
18	250	60	1	70	3	10	*	-	sem outorga
MEX 2									
2	140	80	1	80	2	7	*	-	sem outorga
20	250	70	1	80	2	10	*	-	sem outorga
MEX 1									
18	250	70	1	85	3	10	*	-	sem outorga
19	250	70	1	80	10	10	*	10	com outorga onerosa 1,5
20	250	70	1	80	3	10	*	-	sem outorga
21	250	70	1	80	10	10	*	10	com outorga onerosa 1,4
22	250	60	1	80	8	10	*	8	com outorga onerosa 1,4
23	250	60	1	70	10	10	*	10	com outorga onerosa 1,4
24	250	70	1	80	5	10	*	8	sem outorga onerosa
MADE									
ZDE 1	4000	50	0,6	60	2	20	*	-	sem outorga onerosa
ZDE 2	2000	50	0,8	60	2	15	*	-	sem outorga onerosa
ZIT	2000	50	1	70	8	20	*	-	com outorga onerosa, 1,5
MAPA									
ZIET	10.000	40	0,2	10	2	10	*	-	sem outorga onerosa
ZCO	20.000	30	0,1	10	2	10	*	-	sem outorga onerosa
MEX 1 - ZM									
VA	500	60	1	70	10	20	*	10	com outorga onerosa 1,5
VC1-S	250	70	1	80	8	10	*	8	com outorga onerosa 1,2
VC1-D	250	70	1	80	10	15	*	10	com outorga onerosa 1,3
VC2-S	250	70	1	80	3	10	*	-	sem outorga onerosa
VC2-D	250	70	1	80	10	10	*	10	com outorga onerosa 1,2

CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USOS

ZONA	PERMISSÕES DE USOS POR ZONA
MUR (RESTRIÇÕES NÍVEL: Rn)	
Z15M5	Residência unifamiliar + condomínio vertical + edificações comerciais e de prestação de serviços + condomínios verticais de instalações comerciais e de prestação de serviços + atividades industriais em instalações isoladas, de Nível 3 do ANEXO VII da Lei n.556 - Código de Urbanismo + uso institucional. Rn 4
Z17M2	Residência unifamiliar + casas geminadas + instalações de comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano+ conj.habitacionais verticais de interesse social até 5 pavimentos. Rn 1
Z18M3	Residência unifamiliar + casas geminadas + condomínios horizontais + vilas residenciais + edificações comerciais e de prestação de serviços, isoladas ou em condomínios horizontais, até 3 pavimentos. Rn 3
MEX 2 (RESTRIÇÕES NÍVEL: Rn)	
Z2R1	Residência unifamiliar + casas geminadas + condomínios deitados + vilas residenciais + comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano + conj. habitac. de interesse social + uso institution. Rn 1
Z20M2	Residência unifamiliar + casas geminadas + comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano + uso institucional . Rn 1
MEX 1 (RESTRIÇÕES NÍVEL : Rn)	
Z18M2	Residência unifamiliar + casas geminadas + vilas residenciais + comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano + uso institucional + condomínios horizontais. Rn 1
Z19M4	Residência unifamiliar + edifícios de aptos. + condomínios comerciais e prestação de serviços (horizontais e verticais) + usos institucionais + postos automotivos +atividades industriais em instalações isoladas, de Nível 3 do ANEXO VII da Lei n.556 - Código de Urbanismo. Rn2
Z19M9	Residência unifamiliar e multifamiliar + edifícios de aptos. + condomínios comerciais e prestação de serviços (horizontais e verticais) + usos institucionais + condomínios residenciais horizontais + postos automotivos (EIV obrigatório). Rn2
Z20M2	Zonas lineares a Vias Coletoras de Pista Simples: Residência unifamiliar + casas geminadas + comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano + uso institucional + condomínios horizontais. Rn1
Z21M4	Residência unifamiliar + edifícios de aptos. + condomínios comerciais e prestação de serviços (horizontais e verticais) + usos institucionais + postos automotivos +atividades industriais em instalações isoladas, de Nível 3 do ANEXO VII da Lei n.556 - Código de Urbanismo. Rn2
Z22M4	Residência unifamiliar + edifícios de aptos. + estabelecimentos e condomínios comerciais e prestação de serviços (horizontais e verticais) + usos institucionais + postos automotivos. Rn2
Z23M4	Residência unifamiliar + edifícios de aptos. + condomínios residenciais, comerciais e prestação de serviços (horizontais e verticais) + usos institucionais + postos automotivos +atividades industriais em instalações isoladas, de Nível 3 do ANEXO VII da Lei n.556 - Código de Urbanismo + complexos comerciais + estab. fechados de eventos. Rn2
Z24M9	Zonas lineares a Vias Coletoras de 2ª Categoria em Pista Dupla: Residência unifamiliar + edifícios de aptos. + condomínios residenciais, comerciais e prestação de serviços (horizontais e verticais) + usos institucionais + postos automotivos. Rn2
MAPA (Restrições Nível: Rn)	
ZIET	Zona de Interesse Ecoturístico: Lote mínimo: 10.000m² ou parcela já matriculada; residência unifamiliar. Usos institucionais + estabelecimentos de comércio na linha do ecoturismo, em pavimentos térreos, área máxima de 200m² Rn 5
ZCO	Zona de Contenção à Ocupação: Lote mínimo: 20.000m2 ou parcela já matriculada; residência unifamiliar. Proibido parcelamentos, desmembramentos, divisão condominial. Rn 5
MADE (RESTRIÇÕES NÍVEL : Rn)	
ZIT	Estabelecimentos turísticos: hotéis + casa de eventos + parques temáticos + feira de exposições + arenas + shoppings + heliponto + academias + campos esportivos de quadras + similares. Rn 6
ZDE 1	Estabelecimentos empresariais de Nível 4 do ANEXO VII da Lei n.556 - Código de Urbanismo. Rn 7
ZDE 2	Residência unifamiliar em lote mínimo de 10.000m² ou parcela já matriculada. Estabelecimentos empresariais de Nível 4 do ANEXO VII da Lei n.556 - Código de Urbanismo. Rn 7
ZM	
VA	Parcelamentos que admitem viário arterial (portanto, de pista dupla): usos de Z23M4
VC1- PS*	Parcelamentos que admitem viário coletor de 1ª categoria, pista simples: usos de Z19M4
VC1- PD*	Parcelamentos que admitem viário coletor de 1ª categoria, pista dupla: usos de Z22M4
VC2- PS*	Parcelamentos que admitem viário coletor de 2ª categoria, pista simples: usos de Z20M2
VC2- PD*	Parcelamentos que admitem viário coletor de 2ª categoria, pista dupla: usos de Z24M9.
VIÁRIO LOCAL	Usos em áreas servidas apenas com vias locais: usos de Z2R1 da MEX 2.

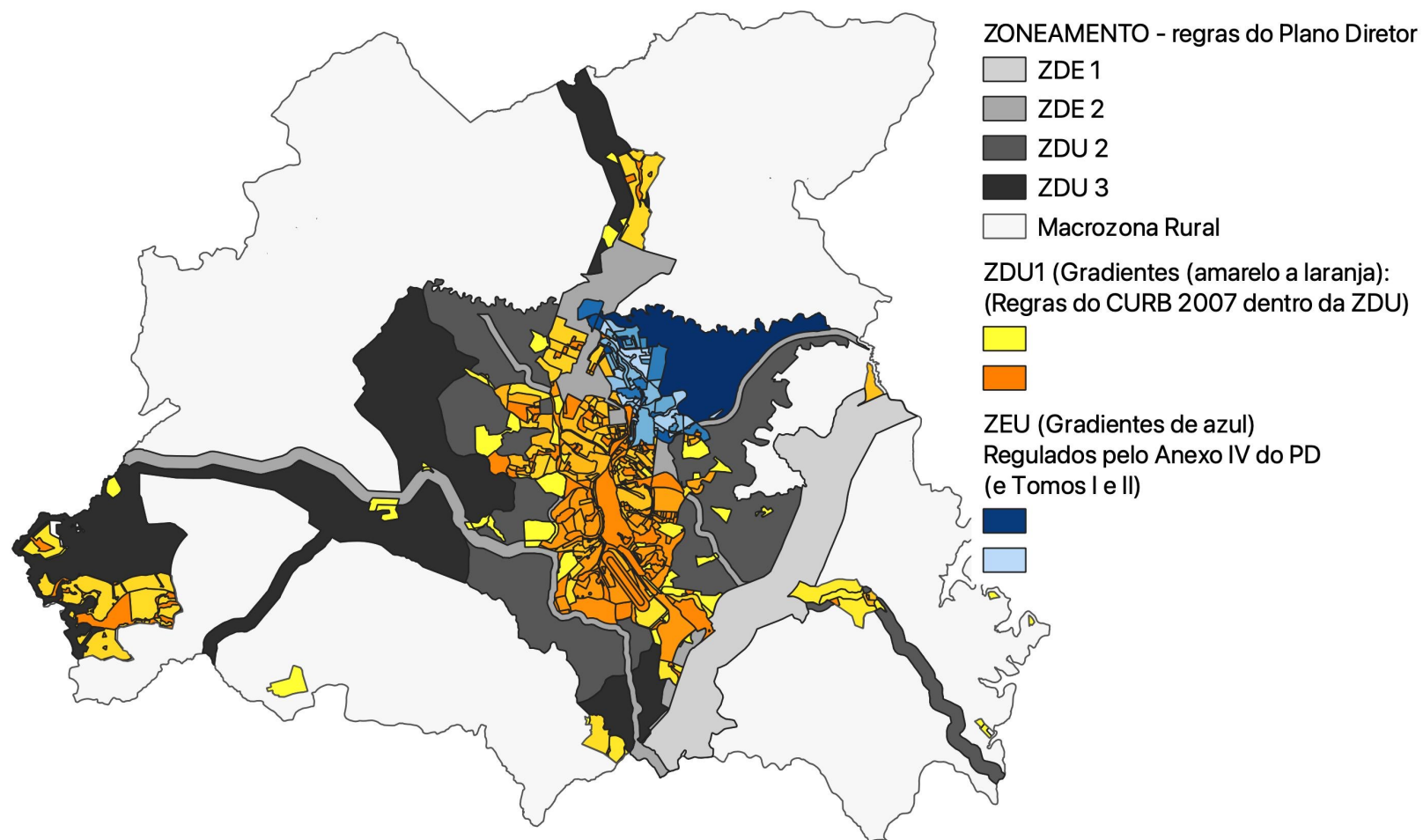
PS*: PISTA SIMPLES PD*: PISTA DUPLA

RESTRIÇÕES À USOS E OCUPAÇÃO	
NÍVEL	RESTRIÇÃO
1	Parcelamentos, conjuntos e condomínios com mais de 300 unidades ficam sujeitos à apresentação e à aprovação do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança. Área máxima de construção de unidades comerciais e de prestação de serviços: 500m²
2	Proibidas instalações de antenas de retransmissão, garagens de transportadoras, estoque de material a granel, sucatas e materiais tóxicos ou suscetíveis de explosão, atividades industriais e estabelecimentos com mais de 5.000m² de área construída.
3	Tratamento primário obrigatório dos efluentes sanitários e projetos de neutralização de águas servidas em se tratando de atividades de prestação de serviços com produção de efluentes líquidos.
4	Atividades industriais de nível 3 ou superior sujeitam-se ao licenciamento de operação anualmente e devem ter suas plantas industriais adequadas às restrições ambientais e às previstas na Lei 556, Anexos VII e VIII.
5	Unidades residenciais, fora de áreas legalmente protegidas ou de áreas de risco, são constitucionalmente de direito, em se tratando de sua não desapropriação ou transferência de potencial construtivo por parte da administração pública. Daí a prioridade de serem tais áreas objeto de emergencial delimitação e de expediente legal a fim de serem incorporadas ao patrimônio público e ensejarem a realização dos projetos nelas previstos.
6	Quaisquer projetos ou intervenções para a ZIT deverão ser objeto de prévio EIV-RIV, de análise crítica e serem submetidos ao Conselho da Cidade.
7	Para a ZDE 2 valem a menção e as restrições expressas na Rn 5 e na Rn 6.

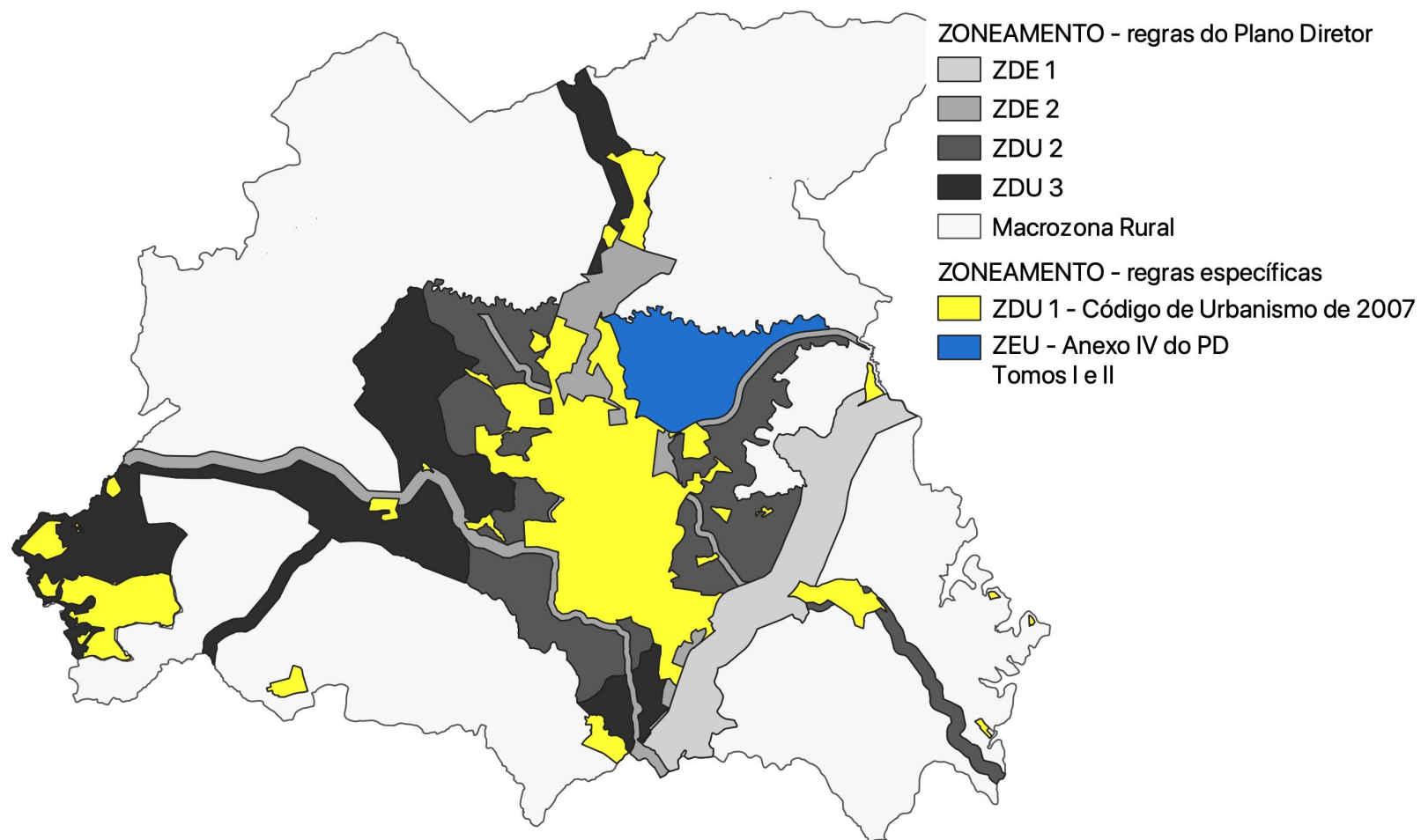
- Dimensionamento, hierarquização viária redundante
- Macrozonas do PD revogado.

PD 2020, Anexos IV (ZEU)

Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

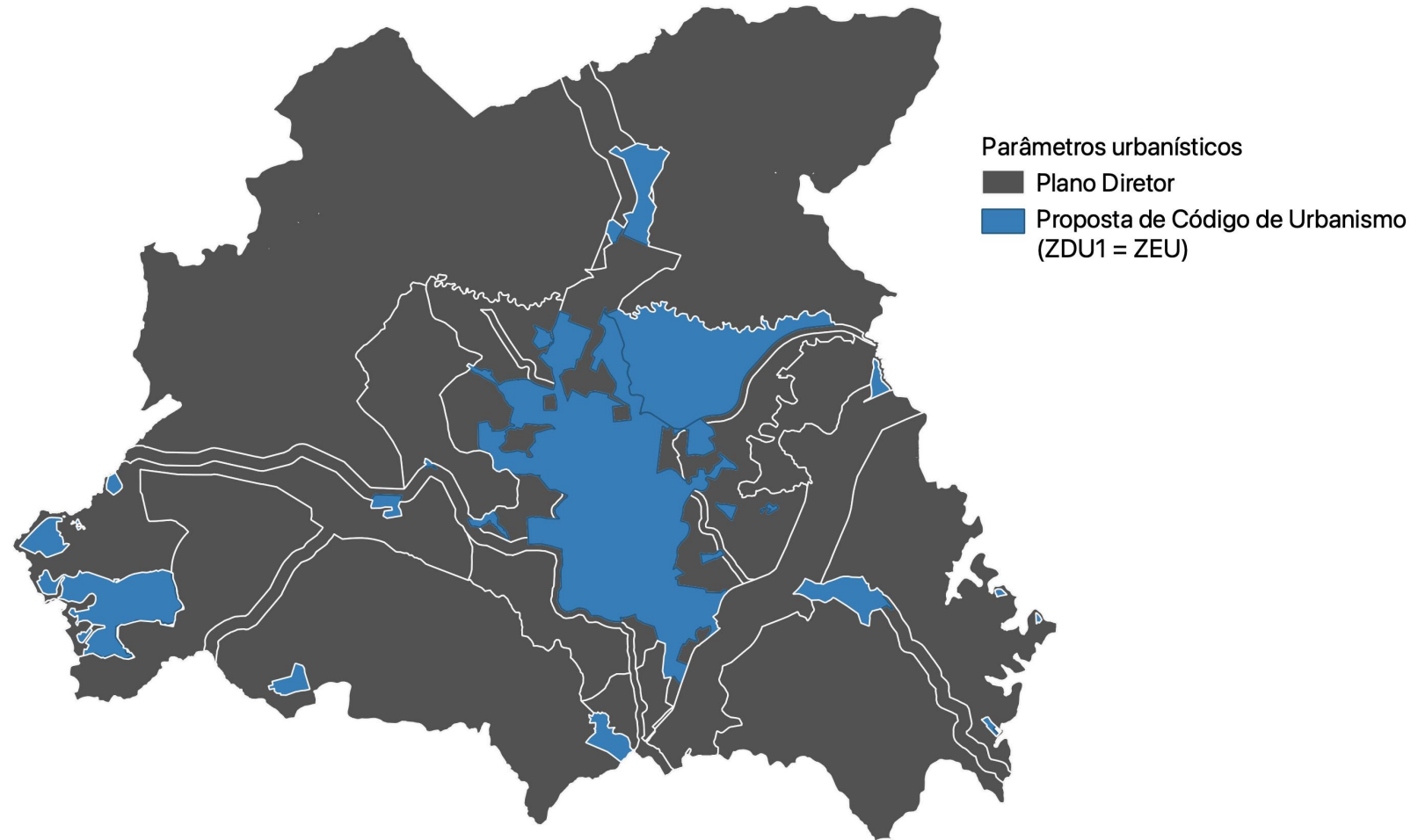


Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor



ZONEAMENTO ORIENTADOS SOB 3 CRITÉRIOS DIFERENTES.

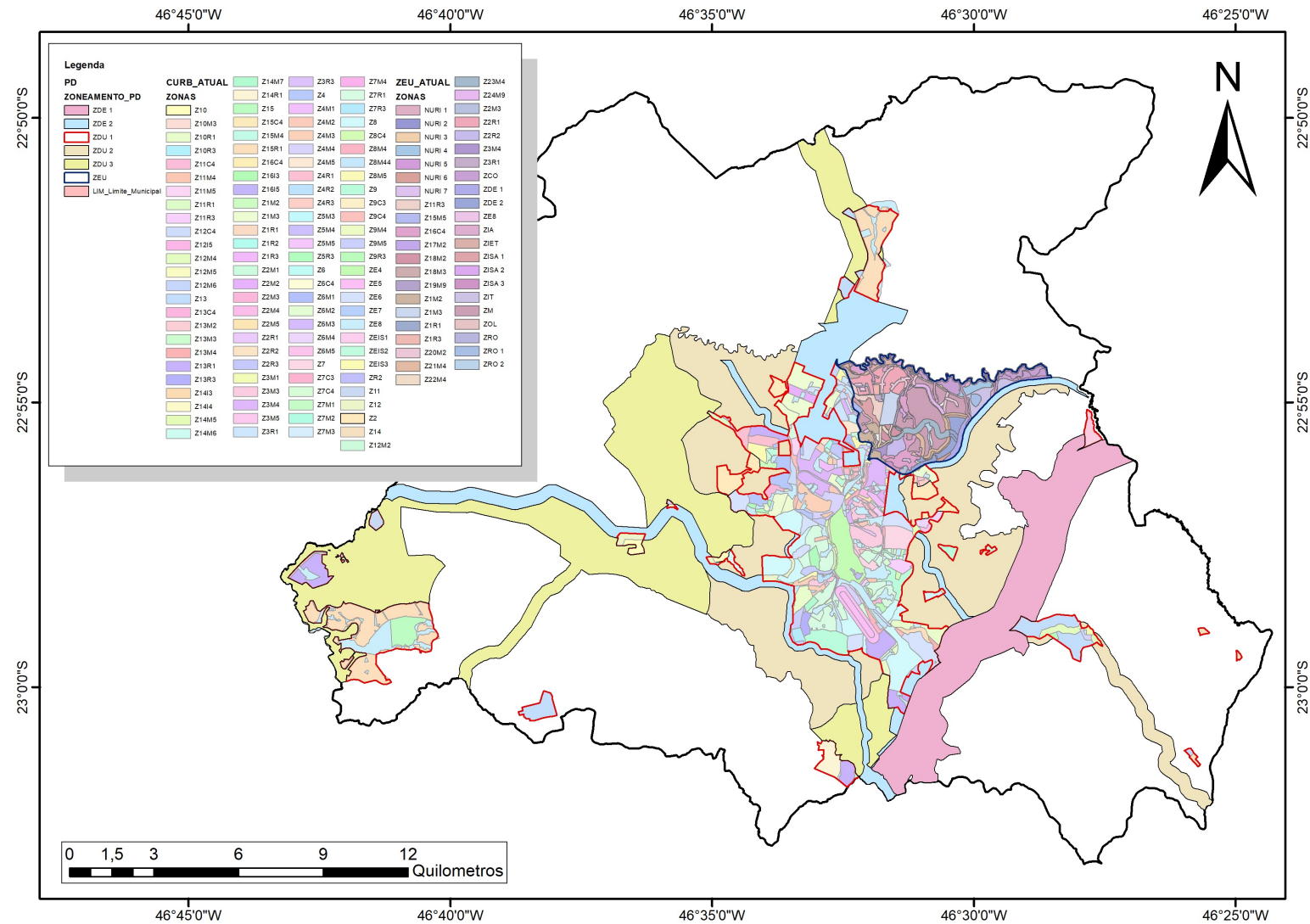
Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor



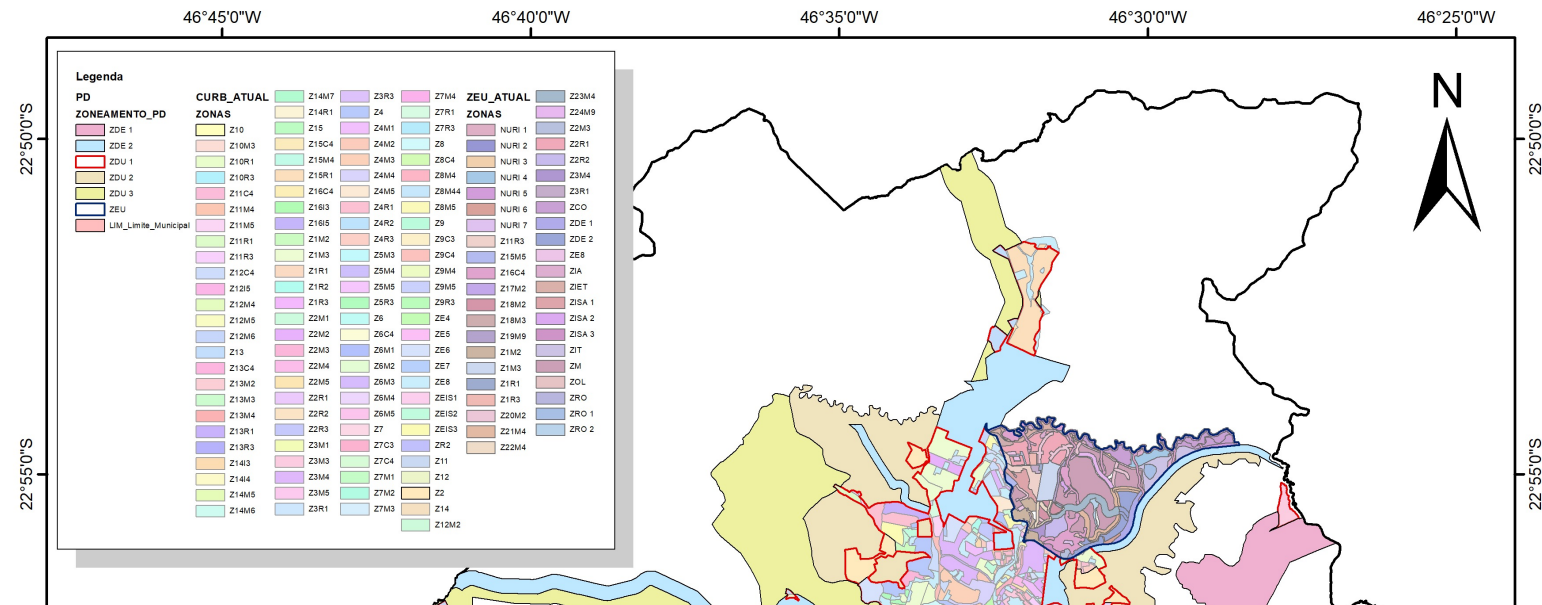
Compelementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

ZONA	Parâmetros												Usos permitidos
	Lote mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	cota-parte mínima de terreno por unidade (m²)		CA Básico	CA Máximo	Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Gabarito de Altura Máxima (m)	Recuos mínimos (m) (a)			
			R2h	R3v						Frete	Lateral	Fundos	
ZPR1	140	7	70	NA	1,5	1,7	85	10	6	0	0	NA	R1, R2h, G1
ZPR2	250	10	125	40	1,5	2,8	70	10	12	2,5	0	NA	R1, R2h, R3v, G1
ZPR3	300	10	300	NA	1,5	2,1	70	15	9	5	0	NA	R1,,R2h, G1
ZPR4	500	14	250	NA	1,5	2,1	65	20	9	5	1,5	NA	R1,,R2h, G1
ZPR5	1000	20	1000	NA	1,5	1,5	60	20	9	5	3	NA	R1,,R2h, G1
ZM1	140	7	70	NA	1,5	1,7	85	10	6	0	0	NA	R1, R2h, G1, G2
ZM2	250	10	125	NA	1,5	2,4	80	10	9	0	0	NA	R1, R2h, G1, G2
ZM3	250	10	125	NA	1,5	2,4	80	10	9	0	0	NA	R1, R2h, G1, G2, G3
ZM4	300	10	300	NA	1,5	2,1	70	15	9	5	0	NA	R1, R2h, G1, G2, G3
ZM5	1000	20	1000	NA	1,5	1,5	60	20	9	5	3	NA	R1, R2h, G1, G2, G3 e G4
ZM6	250	10	125	40	1,5	2,8	70	10	12	2,5	0	NA	R1, R2h, R3v, G1, G2, G3 e G4
ZM7	500	14	125	40	1,5	4	65	20	24	5	1,5	3	R1, R2h, R3v, G1, G2, G3
ZM8	360	10	125	40	1,5	4	65	20	36	5	0	3	R1, R2h, R3v, G1, G2, G3
ZIA1	2500	20	NP	NP	NA	0,7	25	70	9	5	3	3	Grupo Sustentável 1, Grupo Sustentável 2
ZIA2	5000	20	NP	NP	NA	0,1	10	90	9	5	3	3	Grupo Sustentável 2
ZDE1	1000	20	NA	NA	1,5	4	60	20	6 a 24 (b)	5	3	5	Conforme via
ZDE2	500	14	NA	NA	1,5	3	60	20	6 a 18 (c)	5	1,5	3	Conforme via
ZDE3	250	14	NA	NA	1,5	2,4	60	20	12	5	0	5	G1, G2, G3, G4
ZDU2	250	10	NA	NA	1,5	2,8	70	15	6 a 24 (d)	1,5	0	NA	Conforme via
ZDU3	420	14	NA	NA	1,5	2,4	60	20	6 a 12 (e)	1,5	1,5	NA	Conforme via
Macrozona Rural	Módulo Rural	NA	NA	NA	NA	1	60	30	12	10	3	3	Rur, G1, G2 e G3 (relacionados à produção rural)

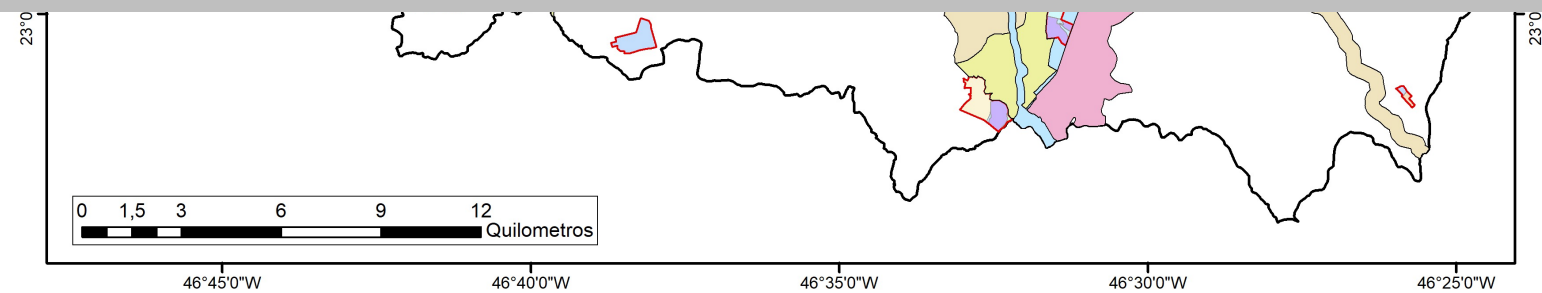
Zoneamento de onde saímos....



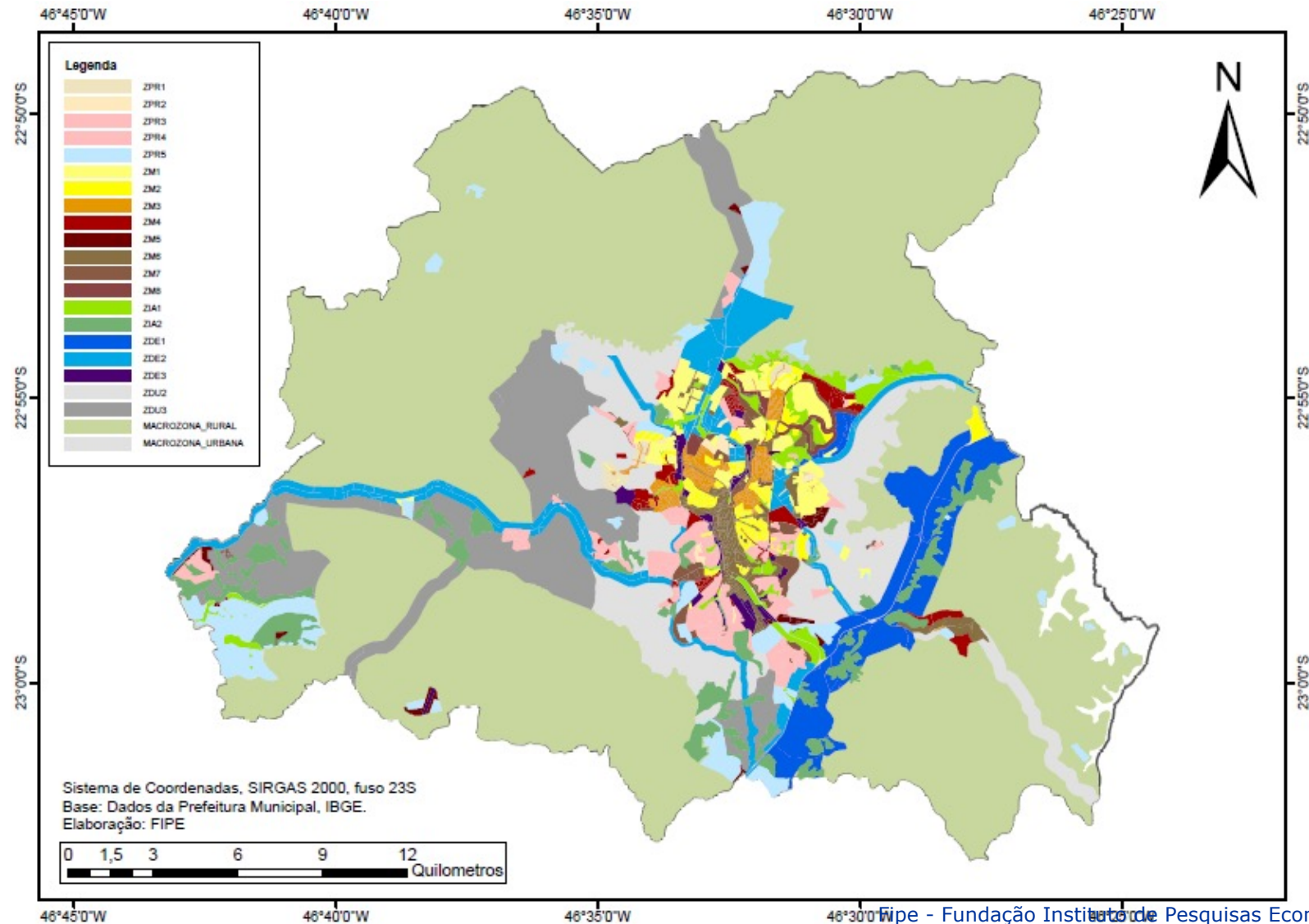
Zoneamento de onde saímos...



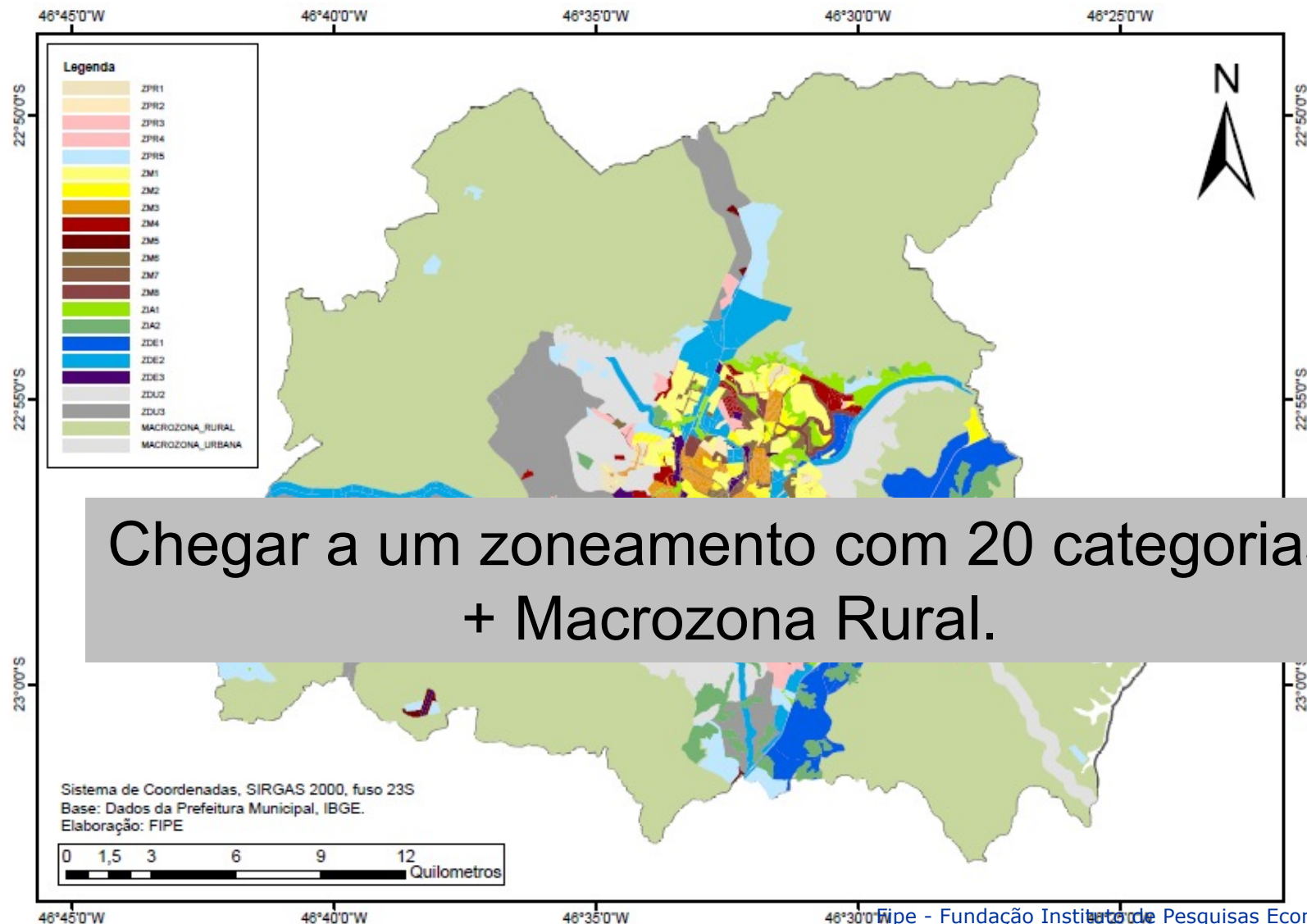
Sair de um zoneamento com quase 130 categorias
+ Macrozona Rural.



...e o zoneamento a que se propõe chegar



...e o zoneamento a que se propõe chegar



Chegar a um zoneamento com 20 categorias
+ Macrozona Rural.

Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

Plano Diretor 2020

Plano Diretor
LEI COMPLEMENTAR Nº 893, de 3 de janeiro de 2020.

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
TÍTULO II - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL.....
TÍTULO III - DO SISTEMA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA
TÍTULO IV - DO PLANEJAMENTO TERRITORIAL
TÍTULO V - DO PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS, SISTEMAS VIÁRIOS, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO.....
TÍTULO VI - DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA
TÍTULO VII - DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
TÍTULO VIII - DAS INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR NA GESTÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL
TÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....

Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

Plano Diretor 2020

TÍTULO IV - DO PLANEJAMENTO TERRITORIAL	81
CAPÍTULO I - DA DIVISÃO GEOPOLÍTICA.....	81
SEÇÃO I - DAS UNIDADES DE GESTÃO URBANA	81
CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES.....	82
CAPÍTULO III - DO MACROZONEAMENTO	82
SEÇÃO I - DAS AÇÕES ESTRATÉGICAS.....	84
CAPÍTULO IV - DO ZONEAMENTO URBANO.....	86
CAPÍTULO V - DO ZONEAMENTO ESPECIAL	91
SEÇÃO I - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL.....	91
SEÇÃO II - DAS ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO CULTURAL (ZEPEC).....	93
SEÇÃO III - DAS ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (ZEPAM)	96
SEÇÃO IV - DAS ZONAS ESPECIAIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (ZERFU)	97

Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

Plano Diretor 2020

TÍTULO V - DO PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS, SISTEMAS VIÁRIOS, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO.....	97
CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	97
SEÇÃO I - DO DESMEMBRAMENTO, DA UNIFICAÇÃO E DO DESDOBRO	99
SEÇÃO II - DO LOTEAMENTO	100
SEÇÃO III - DO CONDOMÍNIO DE LOTES.....	101
SEÇÃO IV - DAS ÁREAS PÚBLICAS	102
CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS	107
SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	107
SEÇÃO II - DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS.....	107
SEÇÃO III - DA ANÁLISE DO VISTO PRÉVIO	109
SEÇÃO IV - DA APROVAÇÃO FINAL.....	114
SEÇÃO V - DA EXECUÇÃO DO LOTEAMENTO.....	119
SEÇÃO VI - DO RECEBIMENTO DAS OBRAS.....	121
SEÇÃO VII - DO LOTEAMENTO COM CONTROLE DE ACESSO.....	121

Complementaridade Código de Urbanismo/Plano Diretor

CURB 2007

Proposta CURB 2022

LEI COMPLEMENTAR Nº 556 de 20 de julho de 2007

TÍTULO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....

Seção I - DAS ÁREAS PÚBLICAS.....

CAPÍTULO II - DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO.....

Seção I - DO DESMEMBRAMENTO, DA UNIFICAÇÃO E DO DESDOBRAMENTO.....

Seção II - DO LOTEAMENTO

Seção III - DO LOTEAMENTO FECHADO

CAPÍTULO III - DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO.....

TÍTULO II - DO ZONEAMENTO.....

CAPÍTULO I - DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO EM ZONAS

Seção I - DA CLASSIFICAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

CAPÍTULO II- DO USO DO SOLO

CAPÍTULO III - DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....

Seção I - DO CONDOMÍNIO URBANIZADO.....

Seção II - DAS CHÁCARAS DE RECREIO

Seção III - DAS HABITAÇÕES ECONÔMICAS.....

Seção IV - DAS OCUPAÇÕES COM RESTRIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção V - DOS DISTRITOS INDUSTRIAIS

Seção VI - DOS PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

TÍTULO III - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

CAPÍTULO I - DO ENQUADRAMENTO DA CONDUTA

Seção I - DAS INFRAÇÕES

Seção II - DAS PENALIDADES

TÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO II - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Sumário

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES..... 3

TÍTULO II – DO ZONEAMENTO..... 3

Capítulo I – Disposições gerais do zoneamento 3

Capítulo II - Das Zonas Urbanas..... 4

Capítulo III – Do Zoneamento Especial..... 6

TÍTULO III – DOS USOS PERMITIDOS..... 7

Capítulo I – Da disciplina geral dos usos..... 7

Capítulo II – Dos usos residenciais..... 8

Capítulo III – Dos usos não residenciais..... 9

Capítulo IV – Dos Polos Geradores de Tráfego..... 10

TÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO..... 11

TÍTULO V – DO PARCELAMENTO DO SOLO, CONDOMÍNIOS, UNIFICAÇÃO E DESDOBRAMENTOS..... 14

Capítulo I – Das disposições gerais do parcelamento do solo e dos condomínios 14

Capítulo II – Das exigências para a unificação, o desdobro e o desmembramento 16

Capítulo III – Das exigências para loteamentos e condomínios 17

TÍTULO VI - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA FINS URBANOS..... 19

TÍTULO VII – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO..... 24

TÍTULO VIII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES..... 26

TÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS..... 28

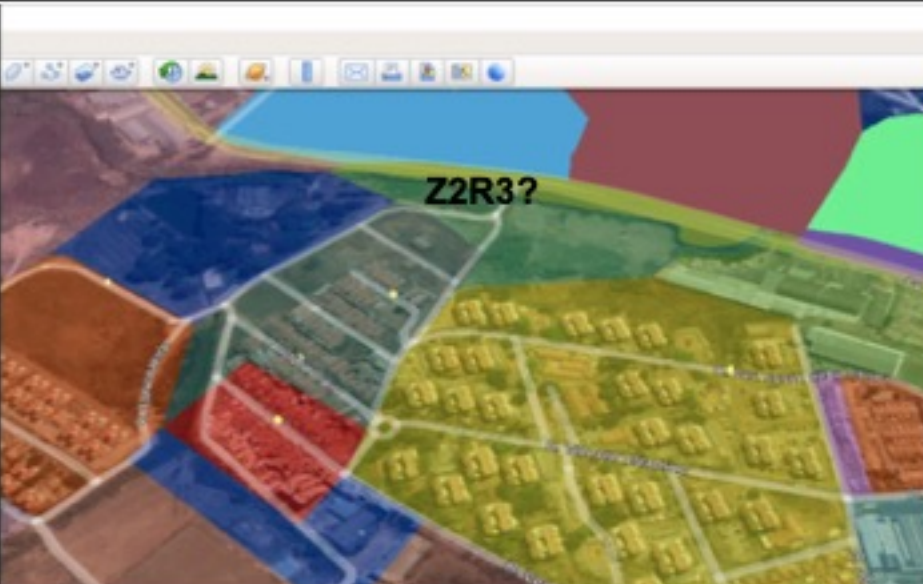
Aspectos gerais da proposta - Zoneamento

- Macrozoneamento (Urbano e Rural) – eliminação de macrozonas na ZEU
- **Rol unificado de zonas para toda a cidade, sob um único critério – aberto a contribuições (novas categorias ou alteração de perímetros)**
- Zonas especiais – sobrepostas ao zoneamento, mantidas as categorias e localizações, apenas acrescidas UCs (ZEPAM- 4)

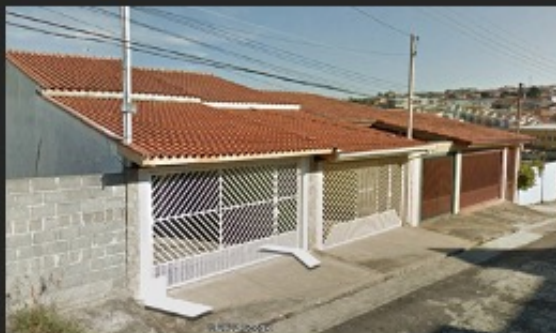
Aspectos gerais da proposta - Zoneamento

Zona: Z1R1/Z1R2/Z1R3/Z1M2/Z1M3	
 Ex. Bairro <u>Jaguari</u>	 R  M
Zonas de características residenciais, perfil horizontal, lotes pequenos e alta ocupação do lote.	

Aspectos gerais da proposta - Zoneamento

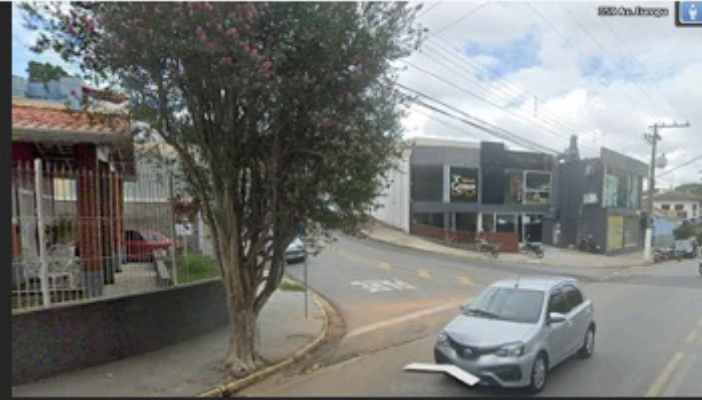
Zona: Z2R3  Bairro Brasil	 Zona de característica residencial, perfil vertical <u>multifamiliar</u>. Não é compatível com a zona vigente, possivelmente tenha sido alterada por lei subsequente.
--	---

Aspectos gerais da proposta - Zoneamento

Zona: Z4R1/Z4R2/Z4M1/Z4M2/Z4M3  Ex. Bairro Santa Luzia	 R  M Zonas de característica residencial, perfil horizontal unifamiliar. Lotes de tamanho pequeno/médio. Embora a zona permita 4 pavimentos, estes não são utilizados nas zonas, que possui perfil horizontal.
--	--

Aspectos gerais da proposta - Zoneamento

Zona: Z6M1/Z6M2



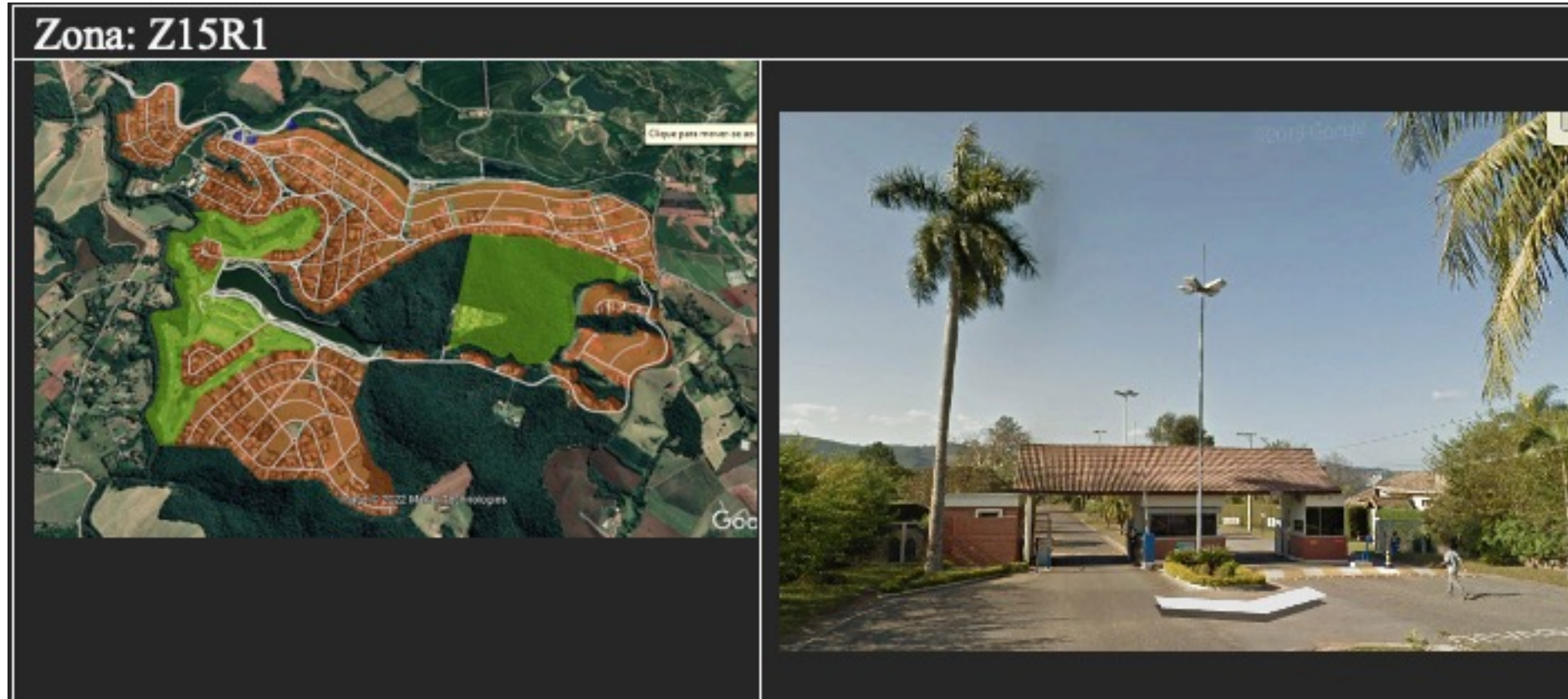
Zonas de característica residencial com maior diversidade de comércio e serviços diversificados de médio impacto, possuem características horizontais. Média densidade.

Aspectos gerais da proposta - Zoneamento



Zonas de média e alta densidade, predominando residências multifamiliares, muitas com gabarito maior que 4 andares (possivelmente alterado do zoneamento inicial).

Aspectos gerais da proposta - Zoneamento



Aspectos gerais da proposta - Zoneamento

Proposta inicial da FIPE a partir da morfologia existente na ZDU 1 e ZEU e restrições ambientais da ZEU

- **Zonas Predominantemente Residenciais (ZPR)**
- **Zonas Mistas (ZM)**
- **Zona de Desenvolvimento Econômico 3 (ZDE 3)**
- **Zonas de Interesse Ambiental (ZIA)**

Critérios de correspondência do zoneamento

ZDU1

Proposta inicial da FIPE a partir da morfologia existente na ZDU 1, posteriormente revisada juntamente à Prefeitura na construção da proposta

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
ZR2	ZPR1	2
Z7	ZPR1	1
Z7R1	ZPR1	17
Z7R3	ZPR1	1
Z8	ZPR1	4
Z9	ZPR1	2
Z10R1	ZPR1	7
Z10R3	ZPR1	1
Z11R1	ZPR1	1

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
Z2R3	ZPR2	1
Z4R3	ZPR2	8
Z5R3	ZPR2	6
Z9R3	ZPR2	2

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
Z13R1	ZPR4	6
Z13R3	ZPR4	1
Z14R1	ZPR4	1
Z15	ZPR4	2
Z15R1	ZPR4	16

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
Z1M2	ZM1	1
Z1M3	ZM1	9
Z1R2	ZM1	1
Z2M1	ZM1	1
Z2M2	ZM1	4
Z2M3	ZM1	1
Z2M4	ZM1	3
Z2M5	ZM1	1
Z3M1	ZM1	1
Z3R1	ZM1	4
Z3R3	ZM1	1
ZEIS1	ZM1	1
ZEIS2	ZM1	5
ZEIS3	ZM1	2
Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
Z3M3	ZM2	10
Z4	ZM2	7
Z4M1	ZM2	2
Z4M2	ZM2	4
Z4M3	ZM2	8
Z4R1	ZM2	6
Z4R2	ZM2	2
ZE7	ZM2	2

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
Z6M1	ZM3	1
Z6M2	ZM3	1
Z7M1	ZM3	5
Z7M2	ZM3	2
Z7M3	ZM3	3
Z7M4	ZM3	2
ZE6	ZM3	15
Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
Z3M4	ZM4	7
Z5M3	ZM4	1
Z5M4	ZM4	1
Z5M5	ZM4	1
Z9M4	ZM4	2
Z9M5	ZM4	3
Z11M4	ZM4	2
Z11M5	ZM4	1
ZE4	ZM4	1

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
Z4M4	ZM5	6
Z4M5	ZM5	5
Z6M3	ZM5	2
Z6M4	ZM5	5
Z6M5	ZM5	3
Z11	ZM5	1
Z11R3	ZM5	3
Z12M4	ZM5	2
Z13	ZM5 e ZOE	2

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
Z13M2	ZM6	2
Z13M3	ZM6	1
Z13M4	ZM6	1
Z14M5	ZM6	1
Z15M4	ZM6	3

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
Z8M4	ZM7	5
Z8M5	ZM7	4

Critérios de correspondência do zoneamento

ZDU1

Proposta inicial da FIPE a partir da morfologia existente na ZDU 1, posteriormente revisada juntamente à Prefeitura na construção da proposta.

ZDE3

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
Z6C4	ZDE3	1
Z7C3	ZDE3	1
Z7C4	ZDE3	4
Z8C4	ZDE3	6
Z9C3	ZDE3	1
Z9C4	ZDE3	2
Z11C4	ZDE3	5
Z12C4	ZDE3	8
Z12M6	ZDE3	1
Z14M7	ZDE3	1
Z15C4	ZDE3	1

ZOE, ZEPAM, ZEPEC

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
ZE5	ZOE (Aeroporto)	2
ZE8	ZEPAM e ZEPEC	70

Critérios de correspondência do zoneamento ZEU

Proposta inicial da FIPE a partir da morfologia existente na ZEU, posteriormente revisada juntamente à Prefeitura na construção da proposta.

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
Z1M2	ZM1	7
Z1M3	ZM1	1
Z1R1	ZM1	1
Z1R3	ZM1	1
Z2M3	ZM1	3
Z2R1	ZM1	4
Z2R2	ZM1	1
Z3M4	ZM4	1
Z3R1	ZM1	1
Z16C4	ZDE3	3
Z17M2	ZM2	7
Z18M2	ZM4	1
Z18M3	ZM4	1
Z19M9	ZM7	1
Z20M2	ZM4	10
Z21M4	ZM7	7
Z22M4	ZM5	5
Z23M4	ZM7	2
Z24M9	ZM5	2
ZM	Sem sugestão	5
ZIT	ZDE3	1
ZDE1 (PD, Anexo IV)	ZDE1 (PD, Anexo II)	1
ZDE2 (PD, Anexo IV)	ZDE2 (PD, Anexo II)	5

Zonas com maiores possibilidades de ocupação

Zonas mais restritivas à ocupação

Zona atual	Zona proposta	Perímetros de incidência
ZE8	Sem zona sugerida + ZEPAM	9
ZIA	Sem zona sugerida + ZEPAM	11
ZISA 1	Sem zona sugerida + ZEPAM	1
ZISA 2	Sem zona sugerida + ZEPAM	1
ZISA 3	Sem zona sugerida + ZEPAM	1
ZOL	Sem zona sugerida + ZEPAM	1
ZRO	Sem zona sugerida + ZEPAM	1
ZRO 1	Sem zona sugerida + ZEPAM	1
ZRO 2	Sem zona sugerida + ZEPAM	1
NURI 1	ZERFU	1
NURI 2	ZERFU	1
NURI 3	ZERFU	1
NURI 4	ZERFU	1
NURI 5	ZERFU	1
NURI 6	ZERFU	1
NURI 7	ZERFU	1

Aspectos gerais da proposta – Zoneamento

- Zonas Predominantemente Residenciais
 - ZPRs 1 a 4
- Zonas Mistas
 - ZMs 1 a 8
- Zona de Desenvolvimento Econômico 3
 - ZDE 3
- Zonas de Interesse Ambiental
 - ZIAs 1 e 2

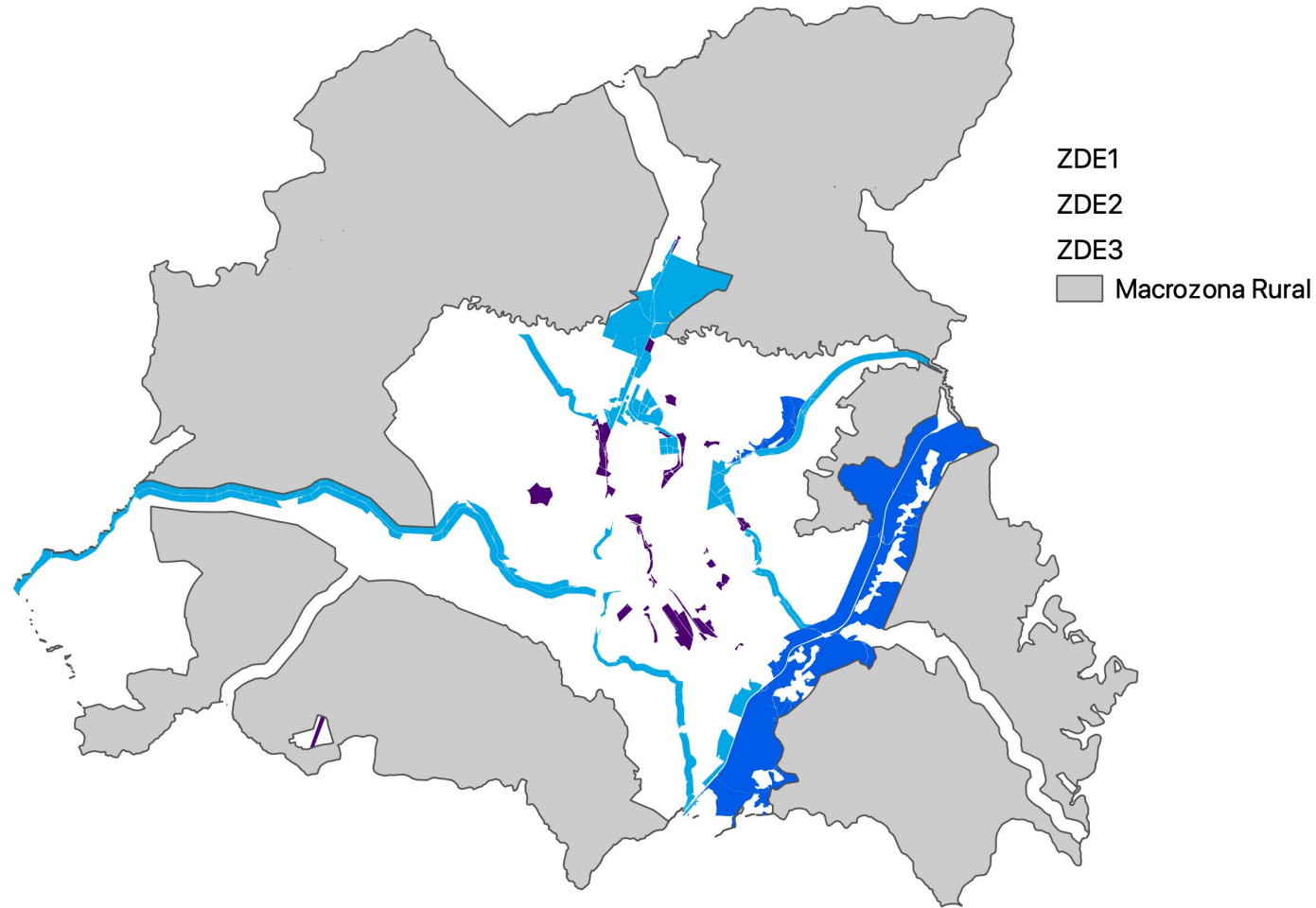
Respeitado o macrozoneamento do PD.

Aspectos gerais da proposta – ZDUs

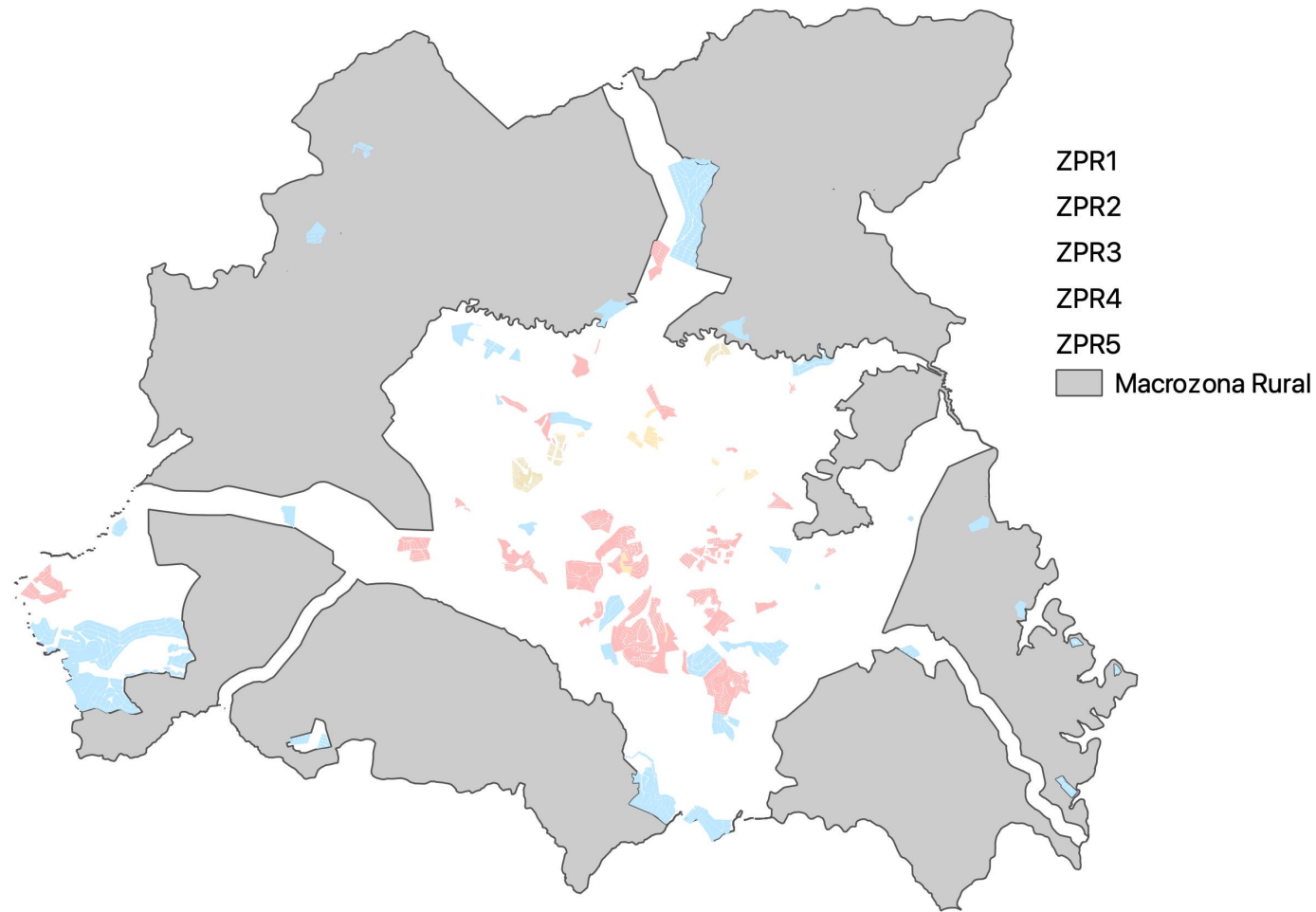


Perímetro da ZDU1 e da ZEU definidas pelo PD continuam reconhecidos como perímetros.

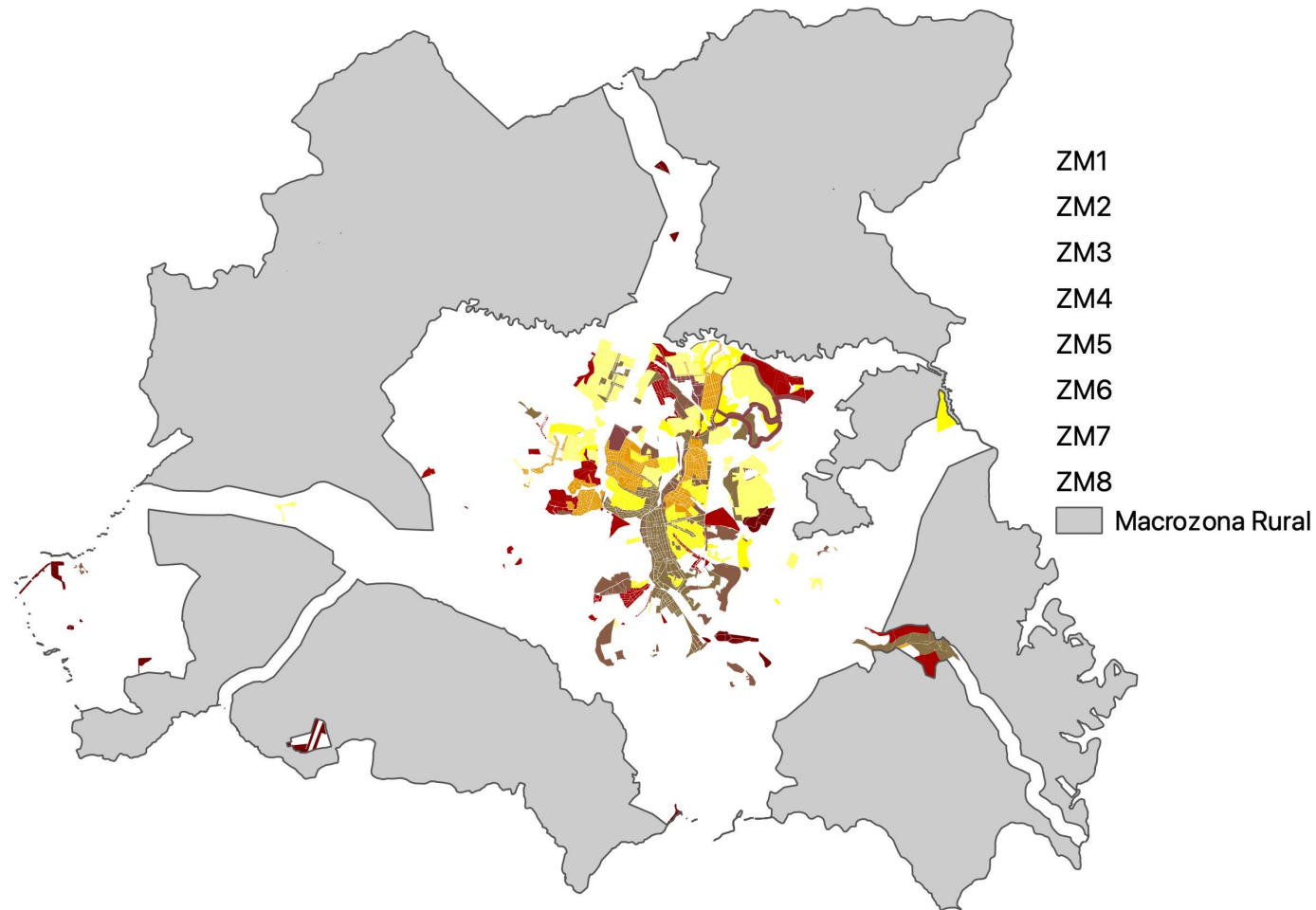
Aspectos gerais da proposta – Zoneamento



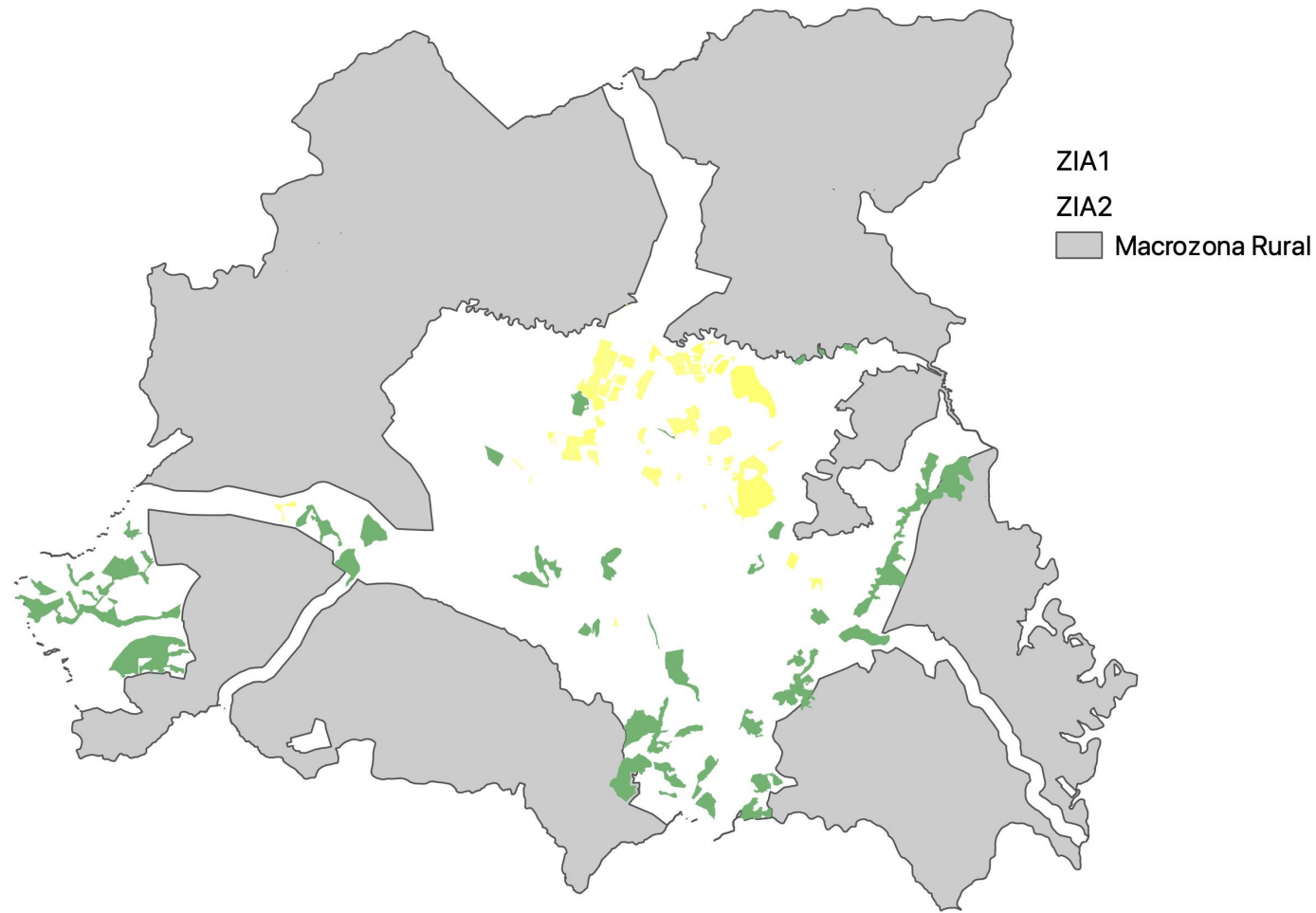
Aspectos gerais da proposta – Zoneamento



Aspectos gerais da proposta – Zoneamento



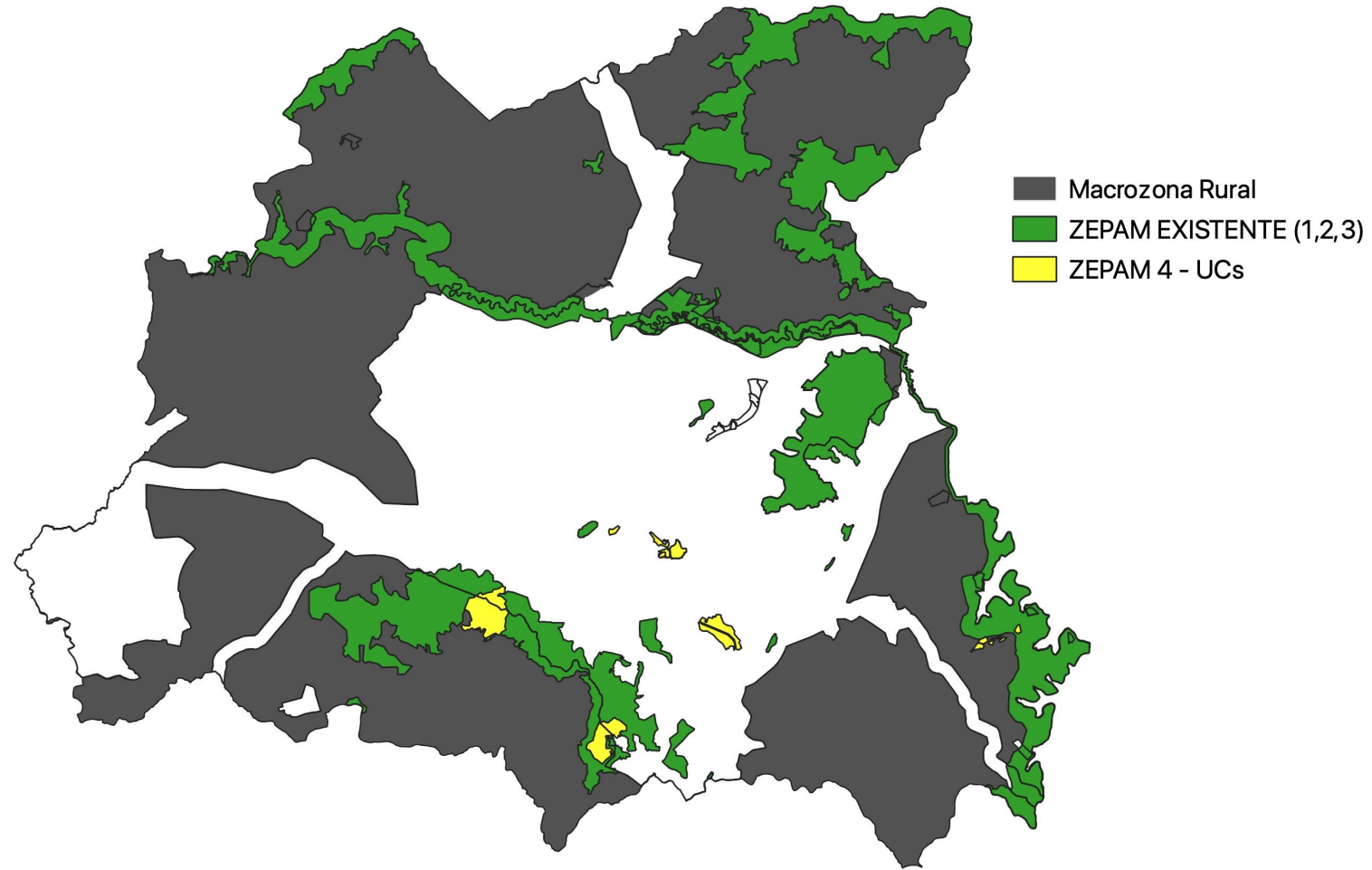
Aspectos gerais da proposta – Zoneamento



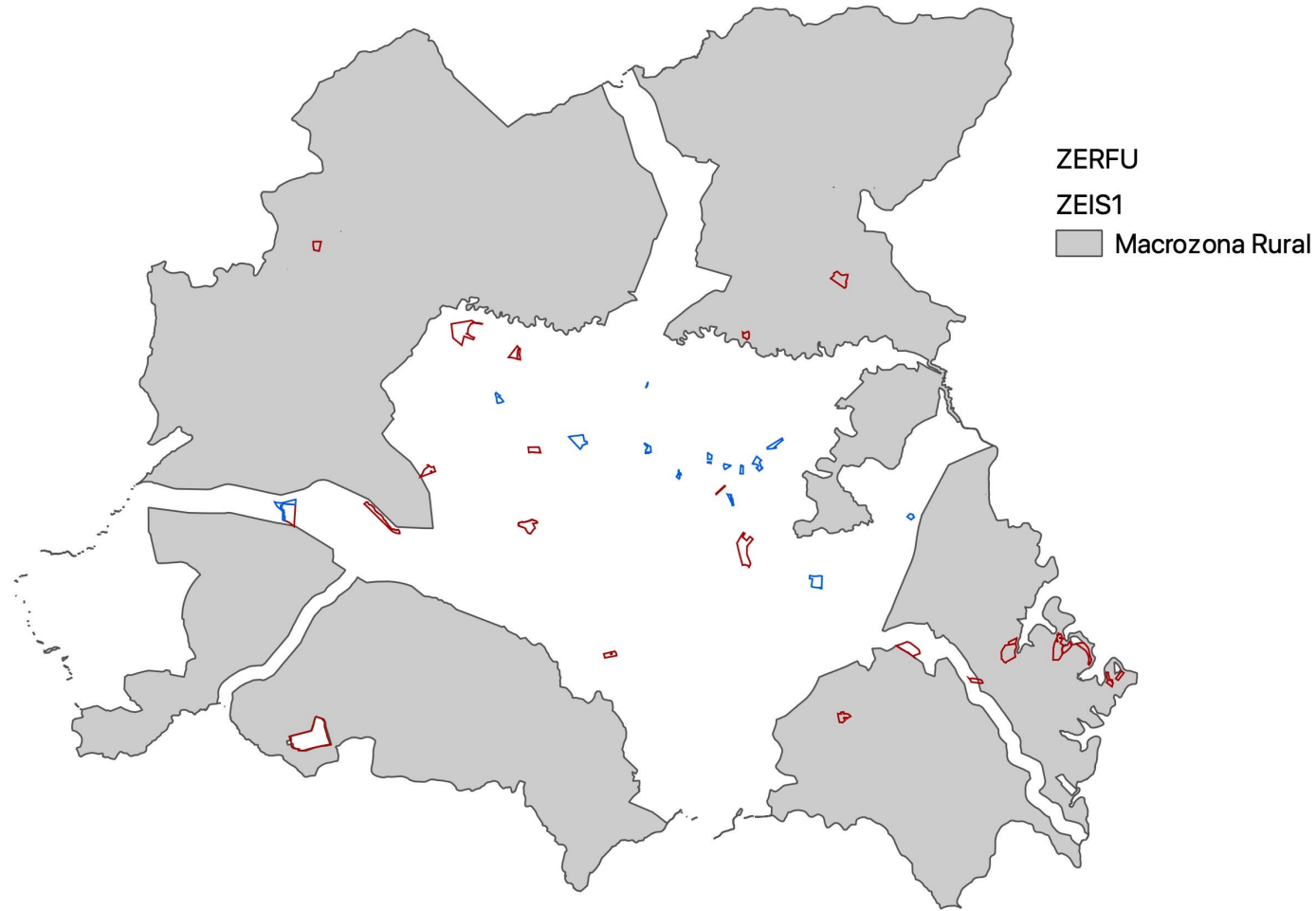
Aspectos gerais da proposta – Zoneamento especial

- Mantidas as zonas especiais do PD,
sobrepostas ao zoneamento:
 - ZEIS – demarcação de perímetros conhecidos das ZEIS 1 (ocupadas), caracterização da ZEIS 2 como áreas a atenderem a demanda indicada pelo poder público
 - ZERFU – demarcação de perímetros conhecidos
 - ZEPAM – inalteradas ZEPAMs 1, 2 e 3 e criada a ZEPAM 4 (UC)
 - ZEPEC – avaliação específica pelo colegiado de patrimônio histórico e cultural (CONDEPHAC)

Aspectos gerais da proposta – Zoneamento especial



Aspectos gerais da proposta – Zoneamento especial



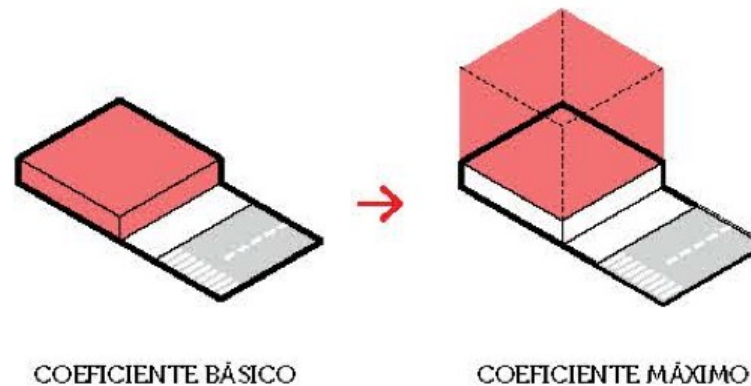
Aspectos gerais da proposta – Parâmetros

ZONA	Parâmetros												Usos permitidos
	Lote mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	cota-parte mínima de terreno por unidade (m²)		CA Básico	CA Máximo	Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Gabarito de Altura Máxima (m)	Recuos mínimos (m) (a)			
			R2h	R3v						Frete	Lateral	Fundos	
ZPR1	140	7	70	NA	1,5	1,7	85	10	6	0	0	NA	R1, R2h, G1
ZPR2	250	10	125	40	1,5	2,8	70	10	12	2,5	0	NA	R1, R2h, R3v, G1
ZPR3	300	10	300	NA	1,5	2,1	70	15	9	5	0	NA	R1, R2h, G1
ZPR4	500	14	250	NA	1,5	2,1	65	20	9	5	1,5	NA	R1, R2h, G1
ZPR5	1000	20	1000	NA	1,5	1,5	60	20	9	5	3	NA	R1, R2h, G1
ZM1	140	7	70	NA	1,5	1,7	85	10	6	0	0	NA	R1, R2h, G1, G2
ZM2	250	10	125	NA	1,5	2,4	80	10	9	0	0	NA	R1, R2h, G1, G2
ZM3	250	10	125	NA	1,5	2,4	80	10	9	0	0	NA	R1, R2h, G1, G2, G3
ZM4	300	10	300	NA	1,5	2,1	70	15	9	5	0	NA	R1, R2h, G1, G2, G3
ZM5	1000	20	1000	NA	1,5	1,5	60	20	9	5	3	NA	R1, R2h, G1, G2, G3 e G4
ZM6	250	10	125	40	1,5	2,8	70	10	12	2,5	0	NA	R1, R2h, R3v, G1, G2, G3 e G4
ZM7	500	14	125	40	1,5	4	65	20	24	5	1,5	3	R1, R2h, R3v, G1, G2, G3
ZM8	360	10	125	40	1,5	4	65	20	36	5	0	3	R1, R2h, R3v, G1, G2, G3
ZIA1	2500	20	NP	NP	NA	0,7	25	70	9	5	3	3	Grupo Sustentável 1, Grupo Sustentável 2
ZIA2	5000	20	NP	NP	NA	0,1	10	90	9	5	3	3	Grupo Sustentável 2
ZDE1	1000	20	NA	NA	1,5	4	60	20	6 a 24 (b)	5	3	5	Conforme via (PD)
ZDE2	500	14	NA	NA	1,5	3	60	20	6 a 18 (c)	5	1,5	3	Conforme via (PD)
ZDE3	250	14	NA	NA	1,5	2,4	60	20	12	5	0	5	G1, G2, G3, G4
ZDU2	250	10	NA	NA	1,5	2,8	70	15	6 a 24 (d)	1,5	0	NA	Conforme via (PD)
ZDU3	420	14	NA	NA	1,5	2,4	60	20	6 a 12 (e)	1,5	1,5	NA	Conforme via (PD)
Macrozona Rural	Módulo Rural	NA	NA	NA	NA	1	60	30	12	10	3	3	Rur, G1, G2 e G3 (relacionados à produção rural)

Aspectos gerais da proposta – Parâmetros

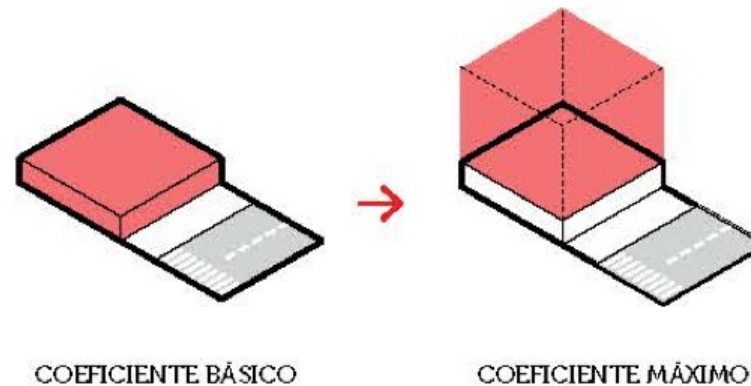
- O **coeficiente de aproveitamento (CA)** representa quanto se pode construir em relação à área do terreno.
- **CA básico** → 1,5 para toda área urbana (Plano Diretor)
- **CA máximo** → Diferenciado por zona (Código de Urbanismo)

- **coeficiente de aproveitamento básico (CAbas)**, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos.
- **coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax)**, que não pode ser ultrapassado.



Aspectos gerais da proposta – Parâmetros

- **Taxa de ocupação (TO)** – projeção da área construída sobre o terreno
- **Taxa de permeabilidade (TP)** - % do terreno mantido permeável para infiltração da água da chuva
- **Gabarito** – número de pavimentos
- **Recuos** – frontal, lateral e de fundos
- **Cota-parte mínima de terreno** – proporção entre cada unidade condominial e área total do terreno. Garantir densidade compatível com a zona nos usos multifamiliares
- **coeficiente de aproveitamento básico (CAbas)**, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos.
- **coeficiente de aproveitamento máximo (CAmax)**, que não pode ser ultrapassado.



Aspectos gerais da proposta – Parâmetros

ZONA	Parâmetros											
	Lote mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	cota-parte mínima de terreno por unidade (m²)		CA Básico	CA Máximo	Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Gabarito de Altura Máxima (m)	Recuos mínimos (m) (a)		
			R2h	R3v						Frete	Lateral	Fundos
ZPR1	140	7	70	NA	1,5	1,7	85	10	6	0	0	NA
ZPR2	250	10	125	40	1,5	2,8	70	10	12	2,5	0	NA
ZPR3	300	10	300	NA	1,5	2,1	70	15	9	5	0	NA
ZPR4	500	14	250	NA	1,5	2,1	65	20	9	5	1,5	NA
ZPR5	1000	20	1000	NA	1,5	1,5	60	20	9	5	3	NA
ZM1	140	7	70	NA	1,5	1,7	85	10	6	0	0	NA
ZM2	250	10	125	NA	1,5	2,4	80	10	9	0	0	NA
ZM3	250	10	125	NA	1,5	2,4	80	10	9	0	0	NA
ZM4	300	10	300	NA	1,5	2,1	70	15	9	5	0	NA
ZM5	1000	20	1000	NA	1,5	1,5	60	20	9	5	3	NA
ZM6	250	10	125	40	1,5	2,8	70	10	12	2,5	0	NA
ZM7	500	14	125	40	1,5	4	65	20	24	5	1,5	3
ZM8	360	10	125	40	1,5	4	65	20	36	5	0	3
ZIA1	2500	20	NP	NP	NA	0,7	25	70	9	5	3	3
ZIA2	5000	20	NP	NP	NA	0,1	10	90	9	5	3	3
ZDE1	1000	20	NA	NA	1,5	4	60	20	6 a 24 (b)	5	3	5
ZDE2	500	14	NA	NA	1,5	3	60	20	6 a 18 (c)	5	1,5	3
ZDE3	250	14	NA	NA	1,5	2,4	60	20	12	5	0	5
ZDU2	250	10	250	40	1,5	2,8	70	15	6 a 24 (d)	1,5	0	NA
ZDU3	420	14	420	40	1,5	2,4	60	20	6 a 12 (e)	1,5	1,5	NA
Macrozona Rural	Módulo Rural	NA	NA	NA	NA	1	60	30	12	10	3	3

Anexo 7
da proposta de CURB

Aspectos gerais da proposta – Condomínios/loteamentos

Proposta de CURB

Art. 47. Subdividem-se obrigatoriamente na modalidade de loteamento os imóveis que configurem as seguintes hipóteses:

- I -** iguais ou maiores que 10 mil m², no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1);
- II -** iguais ou maiores que 20 mil m², na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU 2).

Parágrafo 1º. Em caso de adoção da modalidade de loteamento com controle de acesso, o disposto neste artigo limitar-se-á a:

- I -** 40 mil m², no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1);
- II -** 60 mil m², na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU 2).

Parágrafo 2º. Excetua-se do disposto neste artigo os imóveis inteiramente resultantes de alguma modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

Aspectos gerais da proposta – Condomínios/loteamentos

R2h e R2v

Área de terreno do Lote	Exigência viário condomínio	
até 2mil m ²	Com acesso ao viário oficial, não precisa de via interna	Sem acesso, via interna 6m viário + 1,5m calçada
De 2mil até 10.000m ²	via interna 6m viário + 1,5m calçada	
Acima de 10.000m ²	via interna (PD) com ligação sistema viário oficial	

Proposta de revisão do Código de Urbanismo (como se propõe a alteração - **usos**)

Legislação vigente	Classificação de setores por atividade econômica (CNAE)	Atividades por setor (CNAE)	Atividades por categoria de uso
Usos rurais	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA	1.836	1.836
Usos Industriais	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS	17	3.993
	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	2.064	
	CONSTRUÇÃO	1.912	
Infraestrutura urbana	ELETRICIDADE E GÁS	8	75
	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	67	
Usos Comerciais	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	6.380	6.380
Serviços	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	1.056	11.453
	ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO	1.913	
	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	429	
	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	237	
	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	368	
	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	1.232	
	ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.681	
	ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	19	
	EDUCAÇÃO	898	
	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	901	
	CLASSIFICAÇÃO DESATUALIZADA	14	
	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO	272	
	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	2.172	
	SERVIÇOS DOMÉSTICOS	261	

Aspectos gerais da proposta – Usos

- Dois tipos de usos (3R, 8 NR):
 - Residencial (R1, R2h, R2v)
 - Grupos de atividades não-residenciais (G1, G2, G3, G4, G5)
 - Usos ambientalmente sustentáveis (GSus1, GSus2)
 - Infraestrutura urbana (Infra)
- Atualmente (3R, 18NR):
 - Residenciais (R1, R2, R3)
 - Comércio e serviços (C1, C2, C3, C4)
 - Industriais (I1, I2, I3, I4, I5, I6)
 - Uso misto (M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8)

Aspectos gerais da proposta – Usos

Usos não-residenciais propostos	Usos não-residenciais existentes
G1	“ponto de referência”
G2	C1, C2, I1 e “ponto de referência”
G3	C1, C2, C3, C4, I1, I2, I3
G4	Equipamentos de educação, saúde e de logística e transportes (polos geradores de tráfego)
G5	C4, I3, I4, I5, I6

Aspectos gerais da proposta – Usos

Usos não-residenciais propostos	Descrição
G1	Usos inteiramente compatíveis com o uso residencial, com aumento desprezível da circulação de pessoas e cargas.
G2	Usos inteiramente compatíveis com o uso residencial, com aumento reduzido da circulação de pessoas e cargas.
G3	Usos tolerados pelo uso residencial, com aumento da circulação de pessoas e cargas a permitirem a maior diversificação de usos em áreas de apoio ao uso residencial.
G4	Usos tolerados pelo uso residencial, com potencial impacto no aumento da circulação de pessoas e cargas, mas necessários ao apoio dos usos residenciais.
G5	Usos geradores de impacto à vida urbana e aos usos residenciais.

Aspectos gerais da proposta – Usos

Uma só escala:

Enquadramento do uso (CNAE) + porte (área construída)

Aspectos gerais da proposta – Usos

Tabelas_Uso e Ocupação_30_08_FIPE / Uso do Solo_CNAE → Regulamentação proposta para Decreto

Seção	Divisão	Grupo	Classe	Subclasse	Descrição	Usos rurais (Rur)	Infraestrutura urbana (Infra)	Grupo Sustentáv	Grupo Sustentáv	Grupo 1 (G1)	Grupo 2 (G2)	Grupo 3 (G3)	Grupo 4 (G4)	Grupo 5 (G5)	Baixo risco federa	Ocorrências (CNAE Principi
C				2411-3/00	Produção de ferro-gusa									X		U
C			24.12-1		Produção de ferroligas											
C				2412-1/00	Produção de ferroligas									X		3
C		24.2			Siderurgia											
C			24.21-1		Produção de semiacabados de aço											
C				2421-1/00	Produção de semiacabados de aço									X		0
C			24.22-9		Produção de laminados planos de aço											
C				2422-9/01	Produção de laminados planos de aço ao carbono, revestidos									X		0
C				2422-9/02	Produção de laminados planos de aços especiais									X		0
C			24.23-7		Produção de laminados longos de aço											
C				2423-7/01	Produção de tubos de aço sem costura									X		0
C				2423-7/02	Produção de laminados longos de aço, exceto tubos									X		0
C			24.24-5		Produção de relaminados, trefilados e perfilados de aço											
C				2424-5/01	Produção de arames de aço									X		0
C				2424-5/02	Produção de relaminados, trefilados e perfilados de aço, exceto arames									X		1
C		24.3			Produção de tubos de aço, exceto tubos sem costura											
C			24.31-8		Produção de tubos de aço com costura											
C				2431-8/00	Produção de tubos de aço com costura									X		0
C			24.39-3		Produção de outros tubos de ferro e aço											
C				2439-3/00	Produção de outros tubos de ferro e aço									X		1
C		24.4			Metalurgia dos metais não ferrosos											
C			24.41-5		Metalurgia do alumínio e suas ligas											
C				2441-5/01	Produção de alumínio e suas ligas em formas primárias									X		0
C				2441-5/02	Produção de laminados de alumínio									X		1
C			24.42-3		Metalurgia dos metais preciosos											
C				2442-3/00	Metalurgia dos metais preciosos									X		0
C			24.43-1		Metalurgia do cobre											
C				2443-1/00	Metalurgia do cobre									X		0
C			24.49-1		Metalurgia dos metais não ferrosos e suas ligas não especificados anteriormente											
C				2449-1/01	Produção de zinco em formas primárias									X		0
C				2449-1/02	Produção de laminados de zinco									X		0
C				2449-1/03	Fabricação de ânodos para galvanoplastia									X		0
C				2449-1/99	Metalurgia de outros metais não ferrosos e suas ligas não									X		0

Aspectos gerais da proposta – Usos

CNAE			Limite de área construída por Grupo				
Seção	Divisões	Descrição	G1	G2	G3	G4	G5
<u>A</u>	<u>01 .. 03</u>	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA	NA				
<u>B</u>	<u>05 .. 09</u>	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS	NA				
<u>C</u>	<u>10 .. 33</u>	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	NA	200m2	600m2	2.000m2	NA
<u>D</u>	<u>35 .. 35</u>	ELETRICIDADE E GÁS	NA				
<u>E</u>	<u>36 .. 39</u>	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	NA				
<u>F</u>	<u>41 .. 43</u>	CONSTRUÇÃO	NA	NA	600m2	2.000m2	NA
<u>G</u>	<u>45 .. 47</u>	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	NA	200m2	600m2	2.000m2	NA

Anexo 6 da proposta de CURB

Aspectos gerais da proposta – Usos

ZONA	Usos permitidos
ZPR1	R1, R2h, G1
ZPR2	R1, R2h, R3v, G1
ZPR3	R1, ,R2h, G1
ZPR4	R1, ,R2h, G1
ZPR5	R1, ,R2h, G1
ZM1	R1, R2h, G1, G2
ZM2	R1, R2h, G1, G2
ZM3	R1, R2h, G1, G2, G3
ZM4	R1, R2h, G1, G2, G3
ZM5	R1, R2h, G1, G2, G3 e G4
ZM6	R1, R2h, R3v, G1, G2, G3 e G4
ZM7	R1, R2h, R3v, G1, G2, G3
ZM8	R1, R2h, R3v, G1, G2, G3
ZIA1	Grupo Sustentável 1, Grupo Sustentável 2
ZIA2	Grupo Sustentável 2
ZDE1	Conforme via
ZDE2	Conforme via
ZDE3	G1, G2, G3, G4
ZDU2	Conforme via
ZDU3	Conforme via
Macrozona Rural	Rur, G1, G2 e G3 (relacionados à produção rural)

Usos permitidos por zona:
Anexo 4 da proposta de CURB

Aspectos gerais da proposta – Usos

Anexo 5 – Quadro de Requisitos para instalação das atividades: vagas de estacionamento, cargas, embarque/desembarque e largura da via

- Isenção vagas até 200m² pequeno comércio/serviço
- Largura de via como controle de usos mais impactantes

Dúvidas e contribuições

Informações:

<https://braganca.sp.gov.br/secretarias/planejamento/codigo-de-urbanismo>

Dúvidas, esclarecimentos e contribuições:

eivriv.pmbp@gmail.com