



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Câmara Municipal de Vereadores de Três Coroas
Elisa Cristina Scheffer Pires
Oficial Legislativa
Matrícula: 21.38 - 4/1

Recebido
18/2/2026
17h50min

Ofício nº 055/2026

Três Coroas, RS, 18 de fevereiro de 2026.

A Exma. Senhora
MARISA DA ROSA AZEVEDO
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Aos excelentíssimos senhores vereadores

Assunto: Assunto: Inclusão da Zona Mista de Expansão (ZME) no anexo I do Projeto de Lei nº 001/2026.

Cumprimentando cordialmente Vossas Excelências, vimos por meio deste encaminhar proposta de acréscimo ao anexo I do Projeto de Lei nº 001/2026, que dispõe sobre a ampliação do perímetro urbano do Município de Três Coroas, incluindo as Zonas de Expansão Urbana Sul e Norte.

A presente inclusão visa instituir, dentro do perímetro da Zona de Expansão Urbana Sul, a Zona Mista de Expansão (ZME), destinada aos usos residencial, comercial e de serviços, promovendo a diversificação de usos, a regularização de edificações e o adensamento populacional ordenado.

A criação da ZME complementa o planejamento anteriormente proposto para a área, sendo proposta após a realização de audiência pública, em atenção às manifestações da comunidade e às contribuições técnicas apresentadas, permitindo maior flexibilidade urbanística em trechos consolidados ou com vocação mista.

Colocamo-nos à disposição para demais esclarecimentos e aproveitamos a oportunidade para renovar nossos votos de estima e consideração.

FABIEL CRISTÓVÃO PORT

Prefeito Municipal



PREFEITURA DE
TRÊS COROAS
Gestão 2025-2028
Planejando o futuro, evoluindo no presente

Av. João Corrêa, nº 380 · Centro · Três Coroas/RS · 95660-000
www.trescoroas.rs.gov.br · prefeitura@trescoroas.rs.gov.br · 0800 000 8932



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Complementação ao ANEXO I

Criação da Zona Mista de Expansão (ZME) no perímetro da Expansão Urbana Sul.

Fica instituído, dentro do perímetro da Zona de Expansão Urbana Sul, a **Zona Mista de Expansão (ZME)**, destinada ao uso residencial, comercial e de serviços, visando promover a diversificação de usos, a regularização de edificações e o adensamento populacional ordenado.

Parágrafo Único. O regime urbanístico da Zona Mista de Expansão (ZME) obedecerá aos seguintes índices e parâmetros construtivos:

Parâmetro Urbanístico	Índice / Dimensão
Parcelamento Mínimo (Lote)	300,00 m ²
Taxa de Ocupação (T.O.)	70%
Índice de Aproveitamento (I.A.) Básico	1,20
Índice de Aproveitamento (I.A.) Máximo	1,80
Taxa de Permeabilidade (T.P.)	25%
Recuo Frontal Obrigatório	4,00 metros
Recuo Lateral Obrigatório	1,50 metros
Altura Máxima (Gabarito)	9,00 metros

1. **Lote de 300m²:** Permite terrenos menores e mais acessíveis do que o padrão industrial (que era de 1.000m² no projeto original para indústrias), facilitando a construção e regularização de casas e pequenos comércios.
2. **Taxa de Ocupação de 70%:** É um índice alto, permitindo que o proprietário utilize uma grande parte do terreno para a construção térrea, otimizando o espaço.
3. **Índice de Aproveitamento (1,2 a 1,8):**
 - o O índice 1,2 significa que em um lote de 300m², pode-se construir até 360m² de área total (somando os andares) sem custos extras.





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

- O índice 1,8 permite chegar a 540m² de construção, ideal para prédios baixos ou sobrados comerciais, desde que respeitada a altura máxima.
- 4. **Altura Máxima de 9 metros:** Isso equivale, em média, a **3 pavimentos** (Térreo + 2 andares), o que preserva a paisagem e evita a "verticalização" excessiva (prédios altos) nesta área específica.
- 5. **Permeabilidade (25%):** Garante que 1/4 do terreno seja mantido com solo natural (grama/jardim) para absorver a água da chuva, essencial para a drenagem urbana.

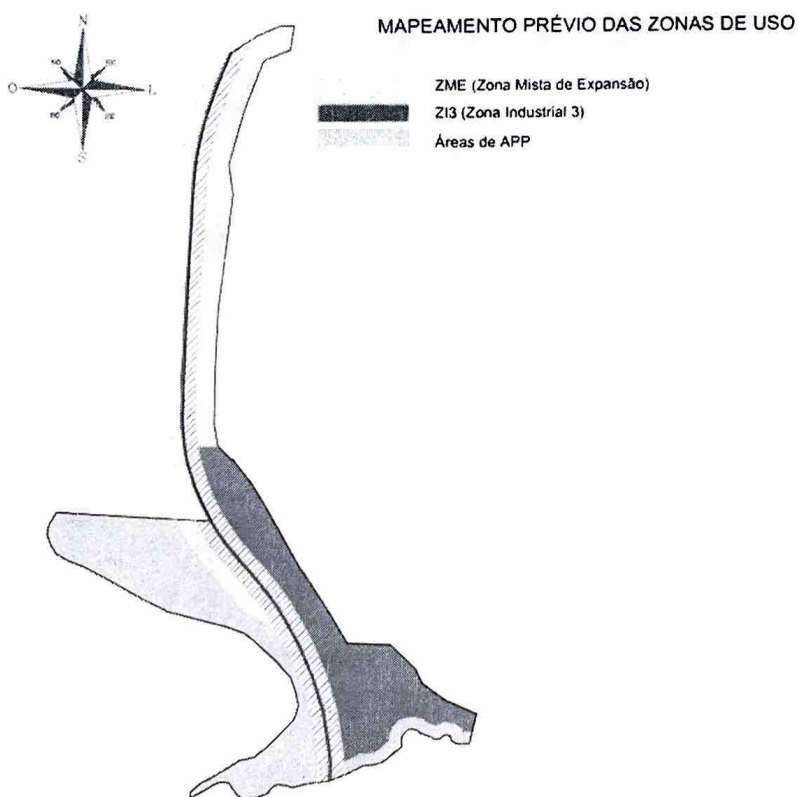


Figura 1: Zoneamento Zona de Expansão Sul

Três Coroas, RS, 18 de fevereiro de 2026



Fabiel Cristovão Port
Prefeito Municipal de Três Coroas

