

ANEXO II – PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR MACROZONA

(a que se refere o inciso III do art. 4º da Lei nº , de de de 2017)

MZP-1										
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin)	Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAbas)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax)	Taxa de Permeabilidade (%)	Quota de Terreno (m²) por Unidade Habitacional	Lote mínimo (m²)	Altura máxima das edificações ⁽⁶⁾	% mínimo de HIS	Extensão máxima da quadra (m)	% mínimo de uso não residencial	Área de fruição pública ou via livre de uso público
NA	<= 0,3 quando a delimitação da Macrozona possuir área inferior a 5 hectares, exclusivamente para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.	NA	>=70% quando a delimitação da Macrozona possuir área inferior a 5 hectares, exclusivamente para implantação de equipamentos públicos de lazer e esporte.	>= 5.000	Parcela (área rural): >=20.000m² e Lote (área urbana): >=10.000m²,	<=9 metros na ZIM Serras.	NA	a critério do município	NA	a critério do município
	<=0,1 para as demais situações		>= 95% para as demais situações			A critério do município para as demais situações				

Diretriz de Uso do Solo:

Admitir apenas usos e formas de ocupação que contribuam para a sua conservação ou recuperação, bem como para a sua manutenção, vedados usos que possuam potencial de contaminação dos recursos hídricos.

MZP-2										
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin)	Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAbas)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax)	Taxa de Permeabilidade (%)	Quota de Terreno (m²) por Unidade Habitacional	Lote mínimo (m²)	Altura máxima das edificações ⁽⁶⁾	% mínimo de HIS	Extensão máxima da quadra (m)	% mínimo de uso não residencial	Área de fruição pública ou via livre de uso público
NA	<=0,2 para áreas rurais	NA	>=70 %	A critério do município em áreas urbanas	Parcela (área rural): >=20.000m² e Lote (área urbana): >=10.000m²,	<=9 metros na ZIM Serras.	NA	a critério do município	NA	a critério do município
	<=0,3 para áreas urbanas			Densidade máxima de >=5.000 por família em área rural		A critério do município para as demais situações				

Diretriz de Uso do Solo:

As atividades que tenham repercussões negativas de caráter ambiental, identificadas por classificação municipal, devem ter licenciamento especial. É vedada a permissão de atividades com potencial poluidor dos recursos hídricos.

O município deve priorizar o uso dessas áreas a atividades agropastoris e de manufaturas, comércio ou prestação de serviços a elas ligadas, bem como atividades voltadas a ecoturismo e lazer.

MZP-3										
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmim)	Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAbas)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax)	Taxa de Permeabilidade (%)	Quota de Terreno (m ²) por Unidade Habitacional	Lote mínimo (m ²)	Altura máxima das edificações ⁽⁶⁾	% mínimo de HIS	Extensão máxima da quadra (m)	% mínimo de uso não residencial	Área de fruição pública ou via livre de uso público
NA	<=0,5	<= 0,8	>=70%	>= 1.000	>=2.500m ²	<=9 metros na ZIM Serras A critério do município para as demais situações	NA	a critério do município	NA	a critério do município

Diretriz de Uso do Solo:

As atividades que tenham repercussões negativas de caráter ambiental, identificadas por classificação municipal, devem ter licenciamento especial. É vedada a permissão de atividades com potencial poluidor dos recursos hídricos.

MZAC-1										
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmim)	Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAbas)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAmax)	Taxa de Permeabilidade (%)	Quota de Terreno (m ²) por Unidade Habitacional	Lote mínimo (m ²)	Altura máxima das edificações ⁽⁶⁾	% mínimo de HIS	Extensão máxima da quadra (m)	% mínimo de uso não residencial	Área de fruição pública ou via livre de uso público
a critério do município	a critério do município	<=1,0	>=50%	>= 500	>=1.000m ²	<=9 metros na ZIM Serras. A critério do município para as demais situações	NA	<= 200 ⁽²⁾	NA	a critério do município

Diretriz de Uso do Solo:

Deve-se regular a implantação predominante de atividades de pequeno porte e baixa propensão a causar repercussões negativas. Privilegiar a instalação de usos não residenciais para atendimento de demandas cotidianas da população.

MZAC-2										
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CA _{mim})	Coefficiente de Aproveitamento Básico (CA _{bas})	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CA _{max})	Taxa de Permeabilidade (%)	Quota de Terreno (m ²) por Unidade Habitacional	Lote mínimo (m ²)	Altura máxima das edificações ⁽⁶⁾	% mínimo de HIS	Extensão máxima da quadra (m)	% mínimo de uso não residencial	Área de fruição pública ou via livre de uso público
>=0,2	1,0	<=1,5	>=30%	>=40 para a produção de HIS >= 60 para as demais situações	>=360m ²	<=12 metros na ZIM Serras. A critério do município para as demais situações	10% da área líquida de lotes, calculados conforme nota 1, para atendimento a famílias com renda de 0 a 3 SM	<= 200 ⁽²⁾	>=5% da área líquida de lotes calculados conforme a nota 3	a critério do município
Diretriz de Uso do Solo:										
Deve-se regular a implantação predominante de atividades de pequeno e médio porte e baixa propensão a causar repercussões negativas, sendo toleradas atividades que causam impactos de média relevância, desde que haja mitigação dos mesmos. Privilegiar a instalação de usos não residenciais para atendimento de demandas cotidianas da população bem como de atividades de atendimento esporádico, mais especializadas e com maior potencial de abrangência.										

MZAC-3										
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CA _{mim})	Coefficiente de Aproveitamento Básico (CA _{bas})	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CA _{max})	Taxa de Permeabilidade (%)	Quota de Terreno (m ²) por Unidade Habitacional	Lote mínimo (m ²)	Altura máxima das edificações ⁽⁶⁾	% mínimo de HIS	Extensão máxima da quadra (m)	% mínimo de uso não residencial	Área de fruição pública ou via livre de uso público
>=0,3	1,0	>=1,2 e <=2,5	>=20%	>= 20 e <=100	a critério do município	a critério do município	10% da área líquida de lotes, calculados conforme nota 1, para atendimento a famílias com renda de 0 a 3 SM	<= 200 ⁽²⁾	>=5% da área líquida de lotes calculados conforme a nota 3	a critério do município
Diretriz de Uso do Solo:										
Deve-se regular a implantação de atividades diversas – pequeno, médio e grande porte – e baixa a média propensão a causar repercussões negativas, sendo que as atividades que causam impactos de média relevância, devem realizar mitigação dos mesmos. Garantir que haja instalação de usos não residenciais para atendimento de demandas cotidianas da população, bem como de atividades de atendimento esporádico, mais especializadas e com maior potencial de abrangência.										

MZDA											
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CA _{mim})	Coefficiente de Aproveitamento Básico (CA _{bas})	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CA _{max})	Taxa de Permeabilidade (%)	Quota de Terreno (m ²) por	Lote mínimo (m ²)	Altura máxima das edificações ⁽⁶⁾	% mínimo de HIS	Extensão máxima da quadra (m)	% mínimo de uso não residencial	Área de fruição pública ou	Afastamento frontal mínimo

				Unidade Habitacional						via livre de uso público	
>=0,5	1,0	>=1,5	>=20%	<=100	>=500m ²	a critério do município	10% da área líquida de lotes, calculados conforme nota 1, para atendimento a famílias com renda de 0 a 3 SM	<= 200 ⁽²⁾	>=5% da área líquida de lotes calculados conforme a nota 3	15% do lote ⁽⁴⁾	>=2/10 da seção da via ou >=5m, o que for maior
Diretriz de Uso do Solo:											
Deve-se regular a implantação de atividades diversas – pequeno, médio e grande porte – e baixa a média propensão a causar repercussões negativas, sendo que as atividades que causam impactos de média relevância, devem realizar mitigação dos mesmos. Garantir que haja instalação de usos não residenciais para atendimento de demandas cotidianas da população, bem como de atividades de atendimento esporádico, mais especializadas e com maior potencial de abrangência.											

MZDEI										
Coefficiente de Aproveitamento Mínimo (CA_{mim})	Coefficiente de Aproveitamento Básico (CA_{bas})	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CA_{max})	Taxa de Permeabilidade (%)	Quota de Terreno (m²) por Unidade Habitacional	Lote mínimo (m²)	Altura máxima das edificações⁽⁶⁾	% mínimo de HIS	Extensão máxima da quadra (m)	% mínimo de empreendimentos comerciais e de prestação de serviço	Área de fruição pública ou via livre de uso público
>=0,5	1,0	<=2,5	>=30% no Rodoanel >=20% para as demais situações	NA	2.000m ² no Rodoanel >=500 para as demais situações	a critério do município	NA	<= 500 ⁽²⁾	>=3% da área líquida de lotes calculados conforme a nota 5	a critério do município
Diretriz de Uso do Solo:										
Privilegiar a localização de atividades industriais e de logística e usos não residenciais de grande porte. Vedado o uso residencial nas quadras imediatamente lindeiras aos eixos viários estruturantes. A implantação das áreas de indústria e logística deve ocorrer de forma compatível com usos residenciais e não residenciais de sua unidade de vizinhança, bem como com as áreas de preservação ambiental e cultural em seu entorno. Deve haver a maior possibilidade de atividades não residenciais admitidas pelo município.										

NOTAS:

- 1 - O parâmetro urbanístico “percentual mínimo de habitação de interesse social” - % mínimo de HIS – será exigido apenas de parcelamentos cujo somatório da área de lotes seja igual ou maior a 40.000 m². O percentual do loteamento a ser destinado à habitação de interesse social:**
- a - é calculado a partir da área líquida de lotes.
 - b – a critério do município quando se tratar exclusivamente de desmembramentos.
 - c – a transferência ocorrerá de forma não onerosa ao município, que deverá atender à necessidade de moradia de famílias com rendimento mensal de 0 a 3 salários mínimos.
- 2 - A extensão máxima da quadra poderá ter dimensão diferenciada a partir de deliberação dos órgãos licenciadores de processos de parcelamento do solo nas seguintes hipóteses:**
- a - quando se tratar de parcelamentos para fins industriais, nas quadras destinadas a usos industriais ou a grandes equipamentos não residenciais;
 - b - quando houver barreiras físicas ou naturais e não houver alternativa técnica que garanta maiores ganhos para a circulação ou para a conectividade do sistema viário;
 - c- quando houver a necessidade de preservação de atributos ambientais relevantes.
- 3 – O parâmetro urbanístico “percentual mínimo de uso não residencial” – % mínimo de uso não residencial – será exigido apenas de parcelamentos cuja área de lotes seja igual ou maior a 40.000 m². O percentual do loteamento a ser destinado à uso não residencial:**
- a - é calculado a partir da área líquida de lotes.
 - b – será definido a critério do município quando se tratar exclusivamente de desmembramentos;
 - c- devem receber apenas edificações destinadas a uso não residencial ou misto, sendo, nestes casos, edifícios com uso não residencial, pelo menos, no pavimento térreo.
- 3.1 - Nos lotes a serem destinados ao uso não residencial ou misto, apenas é admitido o licenciamento de atividades econômicas de comércio, serviço e indústrias de baixo impacto, devendo constar no quadro descritivo, no registro e na planta do loteamento e, quando do licenciamento da edificação, devem ser atendidas cumulativamente as seguintes disposições:**
- a - a vinculação do pavimento térreo a atividades econômicas, exceto estacionamento de veículos;
 - b - presença de fachada ativa no nível térreo, voltada para o logradouro público, área de fruição pública ou via interna de uso público.
- 4- Sobre a área de fruição pública ou via livre de uso público o município deverá regulamentar:**
- a - a forma de utilização dos afastamentos frontais e laterais para cumprimento do parâmetro urbanístico;
 - b - a porcentagem da taxa de permeabilidade que poderá ser cumprida na área de fruição pública ou na via interna de uso público, não podendo o cumprimento dos dois parâmetros serem completamente coincidentes;
 - c - a possibilidade de haver o cumprimento do parâmetro em outro lote, desde que com a mesma área e na mesma quadra.
- 5 - O parâmetro urbanístico “percentual mínimo de empreendimentos comerciais e de prestação de serviço” – % mínimo de empreendimentos comerciais e de prestação de serviço. O percentual do loteamento a ser destinado a empreendimentos comerciais e de prestação de serviço:**
- a - é calculado a partir da área líquida de lotes;
 - b – será definido a critério do município quando se tratar exclusivamente de desmembramentos.
- 5.1 Nos lotes a serem destinados a empreendimentos comerciais e de prestação de serviço, apenas é admitido o licenciamento para atividades de apoio às atividades de grande porte. Deve-se garantir que haja instalação de usos não residenciais para atendimento de demandas cotidianas da população trabalhadora e usuária das MZDEI.**
- 6 - A altura máxima das edificações deve ser medida ponto a ponto do terreno natural.**
- 7 - Poderão ser concedidos acréscimos de potencial construtivo até o limite de 60% do coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo constantes na tabela II, coincidentes com áreas não computadas para o cálculo desses índices, para atendimento das áreas externas às unidades privativas e estacionamento de veículos, além de um pavimento térreo escolhido em projeto e vinculado a princípios de planejamento urbano definidos pelo município para a qualificação das porções territoriais.**

LEGENDA:

- NA (Não se aplica): o parâmetro não é condizente com a macrozona, indicando uma condição na qual o município não poderá aferir qualquer valor àquele parâmetro.
- A critério do município: Situações em que os governos locais possam ter necessidade ou desejem regular um parâmetro urbanístico não definido pelo macrozoneamento metropolitano para uma determinada macrozona.