

**ANEXO XIII: PARÂMETROS URBANÍSTICO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS URBANAS**

| Zona | Uso  | Lote Mínimo        | Quadra Máxima | Permeabilidade         | Coefficientes   | Taxa de Ocupação | Testada Mínima   | Instrumentos   |
|------|--|--------------------|---------------|------------------------|---|------------------|--|--|
| ZA   | Residencial, comercial, serviços, institucional, misto e industrial de baixo impacto e sem incômodo  | 360 m <sup>2</sup> | 200 m         | 20% em terreno natural | Mínimo: 0,3<br>Básico: 1,0<br>Máximo: 3,6 mediante:<br><b>(a)</b> outorga onerosa do direito de construir e/ou<br><b>(b)</b> transferência do direito de construir e/ou<br><b>(c)</b> bônus de coeficiente de aproveitamento por boas práticas  | 70%              | 12m (regra geral)<br>15m (lotes de esquina)  | Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios/IPTU progressivo/Desapropriação.<br>Outorga Onerosa do Direito de Construir<br>Transferência do Direito de Construir: geradora de UTDC (para imóveis sujeitos a formas de acatamento e preservação, inclusive tombamento) e receptora de UTDC   |
| ZAP  | Residencial, comercial, serviços, institucional, misto e industrial de baixo impacto e sem incômodo. | 360 m <sup>2</sup> | 200 m         | 10% em terreno natural | Mínimo: 0,3<br>Básico: 1,0<br>Máximo: 3,6 mediante:<br><b>(a)</b> outorga onerosa do direito de construir e/ou<br><b>(b)</b> transferência do direito de construir e/ou<br><b>(c)</b> bônus de coeficiente de aproveitamento por boas práticas  | 80%              | 12m (regra geral)<br>15m (lotes de esquina)  | Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios/IPTU progressivo/Desapropriação.<br>Outorga Onerosa do Direito de Construir<br>Transferência do Direito de Construir: receptora de UTDC.<br>Operação Urbana Consorciada   |
| ZAC  | Residencial, comercial, serviços, institucional, misto e industrial de baixo impacto e sem incômodo. | 230 m <sup>2</sup> | 200 m         | 20% em terreno natural | Básico: 1,0<br>Máximo: 2,0 aplicável apenas para lotes com área igual ou superior à 360 m <sup>2</sup> , mediante:<br><b>(a)</b> outorga onerosa do direito de construir e/ou<br><b>(b)</b> transferência do direito de construir e/ou<br><b>(c)</b> bônus de coeficiente de aproveitamento por boas práticas | 70%              | 11m (lote igual ou superior a 230m <sup>2</sup> )<br>12m (lote igual ou superior a 360m <sup>2</sup> ) | Outorga Onerosa de Alteração de Uso, sendo que não se aplica nos trechos gravados como ADE Verticalização ou ADE BR 135.<br>Outorga Onerosa do Direito de Construir, apenas para lotes com área igual ou superior a 360m <sup>2</sup> .<br>Transferência do Direito de Construir: receptora de UTDC (para lotes com área igual ou superior a 360m <sup>2</sup> ) |

| Zona    | Uso  | Lote Mínimo        | Quadra Máxima | Permeabilidade   | Coeficientes   | Taxa de Ocupação | Testada Mínima                                  | Instrumentos   |
|---------|--|--------------------|---------------|--|--|------------------|---|--|
|         |  |                    |               |  |  |                  |   | Operação Urbana Consorciada  |
| ZEIS II | Não residencial, comercial, serviços, institucional e misto.   | 180 m <sup>2</sup> | 200 m         | 10% em terreno natural                                     | Básico: 1,0<br>Máximo: 3,6 (utilização gratuita com isenção do pagamento de outorga, bem como das contrapartidas)  | 80%              | 10m   | Direito de Preempção<br><br>Operação Urbana Consorciada  |
| ZMDHE   | Não residencial e misto.   | 360 m <sup>2</sup> | 200 m         | 20% em terreno natural                                     | Básico: 1,0<br><br>Máximo: 3,6 mediante:<br>(a) outorga onerosa do direito de construir e/ou<br>(b) transferência do direito de construir e/ou<br>(c) bônus de coeficiente de aproveitamento por boas práticas               | 70%              | 12m (regra geral)<br><br>15m (lotes de esquina) | Outorga Onerosa de Alteração de Uso, sendo que não se aplica nos trechos gravados como ADE BR 135<br><br>Outorga Onerosa do Direito de Construir<br><br>Transferência do Direito de Construir: receptora de UTDC<br><br>Operação Urbana Consorciada                          |
| ZEP     | Não residencial e equipamentos de porte.   | 450 m <sup>2</sup> | NA            | 20% (10% podendo ser por jardineiras ou caixa de captação) | Básico: 3,6  | 70%              | 15m   | Operação Urbana Consorciada  |
| ZIA     | Especial: apenas edificações ligadas direta ou indiretamente ao uso aeroportuário  | NA                 | NA            | NA   | NA   | NA               | NA  | Operação Urbana Consorciada  |
| ZPS     | Área livre de uso público/privado para fins de preservação e contemplação da natureza. Permitido uso institucional e atividades de uso sustentável.<br><br>Permitidos outros usos mediante Operação Urbana Consorciada | NA                 | NA            | 90% em terreno natural                                     | Básico: 1,0 dos quais 0,1 podem ser utilizados no imóvel e 0,9 somente para gerar transferência do direito de construir.<br><br>Máximo: 2,0 que podem ser gerados exclusivamente para transferência do direito de construir. | 10%              | NA  | Transferência do Direito de Construir: geradora de UTDC<br><br>Receptora de Pagamento por serviços ambientais<br><br>Operação Urbana Consorciada<br><br>Outorga Onerosa de Alteração de Uso no caso de incidir Operação Urbana Consorciada para fins de parcelamento da ZPS. |

| Zona                        | Uso  | Lote Mínimo          | Quadra Máxima | Permeabilidade         | Coefficientes   | Taxa de Ocupação  | Testada Mínima | Instrumentos  |
|-----------------------------|--|----------------------|---------------|------------------------|---|---|----------------|---|
| ZUS II                      | Residencial  | 2.000 m <sup>2</sup> | NA            | 40% em terreno natural | Básico: 1,0   | 50%   | 20m            | Outorga Onerosa de Alteração de Uso   |
| ZR                          | Rural, atividades agrícolas, pecuárias, agroindustriais, de turismo e lazer. | Módulo rural         | NA            | NA                     | NA  | NA  | NA             | NA  |
| ADE Central                 | Os mesmos aplicados no zoneamento em que a ADE se sobrepõe.                  |                      |               |                        | Mesmos índices previstos nas respectivas zonas em que a ADE Central é sobreposta, entretanto, índices acima do básico somente podem ser utilizados mediante aprovação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Curvelo.   | Os mesmos aplicados no zoneamento em que a ADE se sobrepõe. |                | Direito de preempção em relação aos imóveis tombados<br><br>Demais instrumentos previstos nas respectivas zonas urbanas.  |
| ADE Eixos de Verticalização | Os mesmos aplicados no zoneamento em que a ADE se sobrepõe.                  |                      |               |                        | Básico: 1,0<br><br>Máximo: 5,5 mediante:<br><b>(a)</b> outorga onerosa do direito de construir e/ou<br><b>(b)</b> transferência do direito de construir e/ou<br><b>(c)</b> bônus de coeficiente de aproveitamento por boas práticas<br><br>Quando a ADE Verticalização estiver sobreposta à ADE Central, os índices acima do básico somente podem ser utilizados mediante aprovação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Curvelo. | Os mesmos aplicados no zoneamento em que a ADE se sobrepõe. |                | Outorga Onerosa do Direito de Construir<br><br>Transferência do Direito de Construir: receptora de UTDC<br><br>Demais instrumentos previstos nas respectivas zonas urbanas  |
| ADE BR 135                  | Os mesmos aplicados no zoneamento em que a ADE se sobrepõe.                  |                      |               |                        | Básico: conforme zoneamento em que se sobrepõe.<br><br>Máximo: 3,6 mediante:<br><b>(a)</b> outorga onerosa do direito de construir e/ou<br><b>(b)</b> transferência do direito de construir e/ou<br><b>(c)</b> bônus de coeficiente de aproveitamento por boas práticas   | Os mesmos aplicados no zoneamento em que a ADE se sobrepõe. |                | Outorga Onerosa do Direito de Construir<br><br>Transferência do Direito de Construir: receptora de UTDC<br><br>Não se aplica outorga onerosa de alteração de uso, ainda que exista a previsão nas respectivas zonas urbanas em que a ADE BR 135 é sobreposta. |

| Zona   | Uso | Lote Mínimo | Quadra Máxima | Permeabilidade | Coeficientes | Taxa de Ocupação | Testada Mínima | Instrumentos |
|--|-----|-------------|---------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|
| <b>NOTAS:</b>  |     |             |               |                |              |                  |                |              |
| <p>1- Os parâmetros urbanísticos poderão ser flexibilizados a partir de Operação Urbana Consorciada.</p> <p>2- Em relação à coluna “Instrumentos” são considerados somente aqueles cujo critério de aplicação é locacional, baseado nas zonas urbanas ou nas ADEs, quais sejam: parcelamento, edificação e utilização compulsórios; IPTU Progressivo no Tempo; desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir; outorga onerosa de alteração de uso; transferência do direito de construir e operação urbana consorciada. Os demais instrumentos da política urbana disciplinados pelo Plano Diretor ou pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo possuem outros critérios de aplicação e, por isso, não fazem parte desta tabela cujo recorte baseia-se nas zonas urbanas e ADEs. São eles: estudo de impacto de vizinhança, EIA/RIMA/PCA/RCA; consórcio imobiliário; assistência técnica; e instrumentos de regularização fundiária.</p> <p>3- Os instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública são aplicáveis exclusivamente na ZA e na ZAP da sede municipal, não sendo aplicáveis nos distritos e localidades.</p> <p>4- Empreendimentos na ZIA dependem de licenciamento na ANAC (Agência Nacional de Aviação Civil), estando sujeita a restrições de altimetria.</p> <p>5- Os empreendimentos destinados à produção de habitação de interesse social ficam isentos do pagamento da outorga onerosa do direito de construir, como forma de instituir incentivo para que os proprietários de terras deem preferência à implantação desses usos.</p> <p>6- Além da ZPS e ZA, são imóveis que podem gerar potencial construtivo mediante aplicação da transferência do direito de construir aqueles considerados necessários para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e para servir a programa de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social, incluindo produção habitacional.</p> <p>7- Além da ZEIS e da ADE Central, o direito de preempção também se aplica nas áreas necessárias à implantação das vias projetadas e demais equipamentos urbanos de mobilidade, como obras de arte que permitam ligação transversal entre os elementos radiais e maior possibilidade de articulação da malha viária existente, definidas pelo Plano Diretor.</p> |     |             |               |                |              |                  |                |              |