LEI COMPLEMENTAR Nº 525, DE 14 DE ABRIL DE 2011.

ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA

Capítulo II
DO ZONEAMENTO DO USO DO SOLO URBANO

A área do perímetro urbano do Distrito Sede do Município de Uberlândia, fica subdividida, conforme o mapa integrante desta
Lei - ANEXO I - Mapa de Zoneamento Urbano, dentro da seguinte nomenclatura:

X - Zona Mista - ZM;

SEÇÃO I
DAS DEFINIÇÕES

XLV - ZONA MISTA: é a região onde predominam as atividades de habitação, comércio, serviços, com expressiva densidade habitacional;

ZONA	**Taxa de Ocupação Máxima(%)**	**Coeficiente de Aproveitamento Máximo**	**Afastamento Frontal Mínimo (m)**	**Afastamento Lateral e Fundo Mínimo (m)**	**Testada Mínima (m)**	**Área Mínima do lote (m²)**
ZM	60(1) (11)	3,00	3,00 (5)	1,5 (5)	10	250

AFASTAMENTO: é a menor distância entre duas edificações, ou entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde ela se situa;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: é o fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total máxima permitida de construção;

TAXA DE OCUPAÇÃO: é o fator numérico pelo qual se multiplica a área do lote para obter-se a área máxima da projeção horizontal da edificação;

Capítulo V
DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 29º Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona são aqueles expressos no Anexo VII - Tabela 2 - Volumetria, desta lei complementar, constando de coeficiente de aproveitamento máximo, taxa de ocupação máxima, afastamentos mínimos, testada mínima do lote e área mínima do lote.

Art. 30º A implantação da edificação no lote respeitará os afastamentos frontal, lateral, e de fundo, conforme exigência desta lei complementar.

Parágrafo Único - Para definição dos afastamentos em lotes com mais de uma testada, será adotada uma frente e as demais serão tratadas como lateral e ou fundo.

Art. 31º O afastamento frontal mínimo, independentemente do uso, é definido pelas seguintes regras:

I - edificações com até 2 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro, 3m (três metros);

II - edificações com mais de 02 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro, de acordo com as seguintes regras, sendo o mínimo de 3m (três metros):

AFR = H/10 + 2,10, onde:

AFR = Afastamento Frontal;

H é a medida, em metros, desde o nível médio do meio-fio, até o piso do pavimento mais alto da edificação, exceto casa de máquinas, caixa d`água e área privativa coberta até 35% (trinta e cinco por cento) da laje.

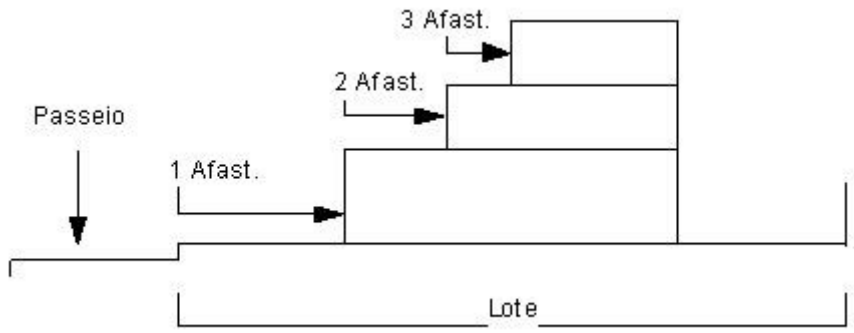
§ 1º Nas edificações com mais de 2 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro, com escalonamento do afastamento, a dimensão "H" será medida, em metros, desde o nível médio do meio fio, até o piso do pavimento mais alto com a mesma área construída, exceto casa de máquinas, caixa d`água e área privativa coberta até 35% (trinta e cinco por cento) da laje:

I - o primeiro afastamento calculado será determinado pela fórmula definida no segundo parágrafo deste artigo e será lançado nos projetos tendo o alinhamento do lote com o logradouro como referência;

II - os afastamentos dos demais pavimentos serão calculados pela fórmula seguinte e lançados nos projetos, sempre no alinhamento do afastamento anterior:

AE = H/10 onde

AE = Afastamento escalonado



§ 2º Na Zona Central 1 (ZC1), será facultativa a implantação do afastamento mínimo nos 3 (três) primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, exceto para os usos H1, H2 e H3.

§ 3º Fica dispensado o afastamento frontal para os lotes existentes, com área inferior a 200 m² (duzentos metros quadrados), exceto para os lotes dos programas habitacionais.

Art. 32º Os afastamentos laterais e de fundo mínimos, independentemente do uso, são definidos pelas seguintes regras:

I - edificações com até 02 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro, será facultativa a implantação de 1,5 m (um vírgula cinco metros), atendido o Código de Obras;

II - edificações com mais de 02 (dois) pavimentos acima do nível do logradouro, de acordo com as seguintes regras:

a) ALF = H/10 + 1,5 onde:

ALF = Afastamento lateral e de fundo,

H é a medida, em metros, desde o nível médio do meio-fio, até o piso do pavimento mais alto da edificação, exceto casa de máquinas, caixa d`água e área privativa coberta até 35% (trinta e cinco por cento) da laje.

b) nas edificações com escalonamento do afastamento, segue a mesma regra definida no artigo anterior;

III - na Zona Central 1 - ZC1 é permitida a projeção de 0,6 m (zero vírgula seis metros) sobre um dos afastamentos laterais, para circulação horizontal aberta, de uso comum, para o uso habitacional multifamiliar (H2), no pavimento tipo.

Art. 33º Os afastamentos entre blocos de edificações, pertencentes a um mesmo empreendimento, com mais de 2 (dois) pavimentos, exceto edifícios geminados, serão calculados pela seguinte regras, sendo o mínimo de 3 m (três metros):

AB = H/5 + 1,20 onde:

AB = Afastamento entre blocos

H é a medida, em metros, desde o nível médio do meio-fio, até o piso do pavimento mais alto da edificação, exceto casa de máquinas, caixa d`água e área privativa coberta até 35% (trinta e cinco por cento) da laje.

Art. 34º Para a aplicação do coeficiente de aproveitamento será adotada a área privativa fechada da edificação, contida no seu perímetro externo.

§ 1º A superfície das áreas das unidades privativas é calculada pela seguinte tabela:

Regras de delimitação das áreas privativas

Unidades	Área Comum	Área Privativa
Área Comum	-	Faces internas das paredes de separação
Área Privativa	Faces externas das paredes de separação	Eixo das paredes internas de separação

§ 2º No caso de edifícios garagens, acima de 2 (dois) pavimentos, serão excluídas as áreas de circulação vertical.

§ 3º A área máxima privativa de construção será a área resultante da seguinte equação:

Am = At x CA onde:

Am = Área máxima permitida de construção
At = Área total do terreno
CA = Coeficiente de aproveitamento máximo

Art. 35º As áreas de varanda quando totalmente abertas, poderão projetar-se sobre os afastamentos, em até 1,8 m (um vírgula oito metros) respeitada a distância mínima de 1,5 m (um vírgula cinco metros) das divisas frontal, laterais e fundo.

Art. 36º A construção de pavimentos abaixo do nível do logradouro será permitida, sendo facultado os afastamentos, conforme estabelecido por esta lei, com taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento).

Art. 37º A taxa de ocupação máxima dos lotes existentes com área igual ou inferior a 200 m² (duzentos metros quadrados) será de 85% (oitenta e cinco por cento), sendo mantido o coeficiente de aproveitamento máximo da zona.

Art. 38º As condições da absorção das águas pluviais nos lotes deverão ser preservadas, com a manutenção de no mínimo 20% (vinte por cento) da sua área, livre de impermeabilizações e construções.

§ 1º No caso da impossibilidade de cumprimento das exigências deste artigo, deverá ser previsto poço de infiltração ou outros mecanismos para escoamento das águas pluviais de forma a não comprometer o sistema público de drenagem pluvial.

§ 2º Ficam dispensadas as exigências deste artigo, as edificações com pavimentos abaixo do nível do logradouro.

§ 3º Para os lotes com área inferior a 200 m² (duzentos metros quadrados), a taxa permeável deverá ser de 10% (dez por cento).

§ 4º As edificações nos lotes com frente para a Av. Rondon Pacheco deverão receber tratamento especial para evitar inundação, devendo o nível do pavimento térreo estar na altura mínima de 1 m (um metro) acima do nível do passeio público ou adotar outra alternativa eficaz. As demais regiões sujeitas a inundação serão informadas nas restrições urbanísticas pelo órgão de planejamento urbano.

Capítulo VI
DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

As áreas de estacionamento de veículos deverão atender às exigências desta Lei Complementar, específicas a cada atividade.

§ 1º As dimensões mínimas de uma vaga de estacionamento são de 2,4 m (dois vírgula quatro metros), por 5,0 m (cinco metros), com área mínima de 12,0 m² (doze metros quadrados), desimpedida para manobras.

§ 2º A área a ser considerada para cálculo do número de vagas de estacionamento é a área privativa definida no § 1º do art. 34 desta lei complementar.

§ 3º A área de estacionamento, quando descoberta e com número de vagas superior a 20 (vinte), deverá ser arborizada na proporção de 1 (uma) árvore para cada 4 (quatro) vagas, sendo que poderá ser utilizada 50% (cinquenta por cento) desta área para cobertura removível.

TABELA DAS ZONAS

Zona	Taxa de ocupação maxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento máximo	Afastamento frontal mínimo (m)
ZC1	100	4,5	Facultativo
ZC2	60(1) (11)	3,5	3(5)
ZCF	70	1,5 (10)	Facultativo
ZPL	-	-	-
ZPP	20	0,2	3
ZPA	3	3	3
ZI	60	1,2	3(5)
ZR1	60(8)	1,2 (7) (8)	3(8)
ZR2	60(1) (11) H2V maior que 4 pav 40(1)	3	3(5)
ZR3	60 H2V menor que 4 pav 45(4)/ H2V maior que 4 pav 30(4)	1,2 p/ H2=3	3(5)
ZRPA	20	0,2	3
ZM	60(1) (11) H2V maior que 4 pav 40(1)	3	3(5)
ZT	60 H2V maior que 4 pav 40(4)	2,75	3(5)
ZEIS I	80	2,5	3(5)
ZEIS II	80(9)	2,5(9)	3(9)(5)
ZEIS III	(6)	(6)	3(5)
ZEIS IV	80	2,5	3(5)
SVS	70 (1)	1,4	3(5)
SVA	70 (2)	4	3(5)
SVC	70 (2)	3,5	3(5)
SVE	70 (1)	4	3(5)
SE	60	3	3(5)

Zona	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Afastamento Frontal Mínimo (m)	Afastamento Lateral e Fundo Mínimo (m)	Testada Mínima (m)	Área Mínima do Lote (m2)
ZEIS III	- (6)	-(6)	3,0(5)	1,5 (5)	-(6)	-(6)
SVS	70 (1)	1,4	3,0 (5)	1,5	20	1000
SVA	70 (2)	4,0	3,0 (5)	1,5 (5)	- (6)	- (6)
SVC	70 (2)	3,5	3,0 (5)	1,5 (5)	- (6)	- (6)
SVE	70 (1)	4,0	3,0 (5)	1,5 (5)	- (6)	- (6)
SE	60	3,0	3,0 (5)	1,5 (5)	- (6)	- (6)

(1) Permitido 80% nos 3 primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, para os usos comercial e ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso, com coeficiente de aproveitamento máximo de 1,8 e altura máxima de 14,0m. O subsolo não poderá ocupar apenas a projeção do recuo.

(2) Permitido 70% nos 2 primeiros pavimentos acima do nível do logradouro, para os usos comercial e ou serviços e as áreas comuns de qualquer uso. Permitido 80% no subsolo sem ocupar a projeção do afastamento frontal.
(3) Conforme descrito no Anexo V – Área de Diretrizes Especiais – ADE-IV – Aeroporto.
(4) Permitido 60% no primeiro pavimento, para o uso habitacional multifamiliar, para as áreas de uso comum.
(5) De acordo com o Capítulo V.
(6) De acordo com a zona em que estiver inserida.
(7) Altura máxima = Térreo + 1 pavimento.
(8) Exceto nos loteamentos com restrições urbanísticas próprias, registradas no Cartório de Registro de Imóveis.
(9) Para os lotes já ocupados, ficará dispensado o atendimento aos índices urbanísticos e para os lotes vagos, de acordo com a zona em que o imóvel estiver inserido.
(10) Permitida altura máxima da edificação igual ou inferior a 10,00m (dez metros).
(11) Para edifícios-garagem, estacionamentos privados e edifícios de uso misto, nos pavimentos destinados a uso exclusivo de estacionamento, a taxa de ocupação máxima é de 100%.

Ocupação do Solo

I - Para o cálculo da Taxa de Ocupação (T.O.) são computadas as seguintes áreas:

a) área construída do pavimento térreo;
b) área inserida no perímetro de fechamento ou proteção de Estação de Tratamento de Esgoto - ETE e Estação de Tratamento de Água - ETA;
c) área inserida no perímetro de fechamento ou proteção de estações meteorológicas, relógios de sol e similares maiores ou iguais a 12,00 m² (doze metros quadrados);
d) área inserida no perímetro de fechamento ou proteção de depósitos/ abrigos de gases, produtos químicos e resíduos, guaritas, castelos d`água, totens, subestações, casas de força, entre outros, com área de projeção horizontal das paredes/cercamento maiores ou iguais a 12,00 m² (doze metros quadrados), contíguos ou não a edificações;
e) pergolados ou caramanchões com área coberta maior ou igual a 30% (trinta por cento) do perímetro da pérgula;
f) arquibancadas cobertas ou descobertas;
g) piscinas, quadras de esportes, academias e pistas de atletismo cobertas;
h) conchas acústicas e similares;
i) contêineres abertos ou fechados maiores ou iguais a 12,00 m² (doze metros quadrados);
j) quiosques maiores ou iguais a 12,00 m² (doze metros quadrados);
k) barracões para abrigo de máquinas, equipamentos e similares; I) barracões tipo granja;
m) currais cobertos;
n) celeiros.

II - Não são computadas no cálculo da Taxa de Ocupação (T.O.) as seguintes áreas:

a) projeções horizontais de elementos externos afixados/construídos como suportes ou para proteção ao sol (brise-soleil, toldos);
b) guaritas, totens, depósitos/abrigos de gases, subestações, casas de força, entre outros, com área de projeção horizontal das paredes/ cercamento menor que 12,00 m² (doze metros quadrados), contíguos ou não às edificações;
c) contêineres abertos ou fechados menores que 12,00 m² (doze metros quadrados);
d) quiosques menores que 12,00 m² (doze metros quadrados);
e) pergolados ou caramanchões com área coberta menor que 30% (trinta por cento) do perímetro da pérgula;
f) piscinas, quadras de esportes, academias e pistas de atletismo descobertas;
g) teatros de arena;
h) campos de futebol e de esportes gramados descobertos;
i) construções subterrâneas e/ou semi-enterradas, cuja parte externa atinja até 1,00 m (um metro) de altura em relação ao ponto mais baixo do terreno ao longo do seu perímetro, como reservatórios, adutoras, galerias, emissários, redes primárias de esgoto e principais de drenagem, redes mestres de energia, telefonia e lógica, entre outras;
j) torres de telecomunicações;
k) parques temáticos e infanto-juvenis;
l) construções tipo tenda para viveiros;
m) culturas;
n) silos em solo ou em cilindros (metálicos ou plásticos) menores que 12,00 m² (doze metros quadrados);
o) currais descobertos;
p) parques geradores de energia renovável (fotovoltaicos, eólicos e híbridos) de qualquer dimensão.